

OPINIA I RAPORT

z badania sprawozdania finansowego

za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku jednostki:

Towarzystwo Budownictwa Społecznego

„Zieleń Miejska” Sp. z o.o.

z siedzibą w Pruszkowie (05-800), ul. Gordziałkowskiego 9

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

dla Zgromadzenia Wspólników i Rady Nadzorczej

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego jednostki **Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Zieleń Miejska” Sp. z o.o.** z siedzibą w Pruszkowie (05-800), przy ul. Gordziałkowskiego 9, na które składa się:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2015 r. który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą: **198 528 280,77 zł**;
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. wykazujący zysk netto w wysokości:
6 432 657,97 zł;
- zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za rok obrotowy od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. wykazujące wzrost kapitału własnego o kwotę:
7 423 841,97 zł;
- rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę:
2 088 065,04 zł;
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest kierownik jednostki.

Kierownik jednostki oraz członkowie rady nadzorczej lub innego organu nadzorującego jednostki są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity: Dz.U z 2013r., poz. 330 z późn.zm.), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości tego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy jednostki oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1) rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
- 2) krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez jednostkę zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wrywkowy - dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego.

Handwritten signature

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

- a) przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej jednostki na dzień 31.12.2015 r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.,
- b) zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- c) jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami umowy jednostki.

Sprawozdanie z działalności jednostki jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

Kluczowy biegły rewident:

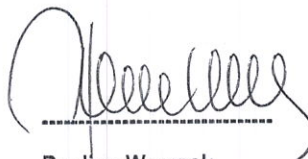
KPW Audytor Sp. z o.o.

ul. Tymienieckiego 25C/410, 90-350 Łódź



Michał Fibich

Biegły Rewident nr 12 583



Paulina Warczak

Prokurent KPW Audytor Sp. z o.o.



KPW Audytor Sp. z o.o. jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod numerem 3640.

Łódź, dnia 29 kwietnia 2016 roku

Raport
z badania sprawozdania finansowego
jednostki **Towarzystwo Budownictwa Społecznego**
„Zieleń Miejska” Sp. z o.o.
z siedzibą w Pruszkowie (05-800), ul. Gordziałkowskiego 9
za rok obrotowy 01.01.2015 - 31.12.2015

M. F. Bielecki

b) Rada Nadzorcza funkcjonowała w składzie:

Przewodniczący RN	Pani Henryka Leczkowska	od dnia	24.11.2011 r.
Członek RN	Pani Renata Ostafin	od dnia	09.10.2012 r.
		do dnia	08.10.2015 r.
Członek RN	Pani Anna Stefaniak	od dnia	09.10.2012 r.
Członek RN	Pani Małgorzata Łyjak	od dnia	09.10.2012 r.
		do dnia	08.10.2015 r.
Członek RN	Pani Anna Kossinska	od dnia	10.06.2014 r.
Członek RN	Pani Iwona Stępień	od dnia	24.11.2015 r.
Członek RN	Pani Elżbieta Szeligowska	od dnia	24.11.2015 r.

W badanym roku obrotowym oraz do dnia zakończenia badania ww. skład osobowy Rady Nadzorczej nie uległ zmianie.

6. Głównym księgowym jednostki jest Pani **Danuta Tokarewicz** od dnia 10.08.2004 r.

7. Kapitał własny kształtuje się następująco:

Wyszczególnienie	Stan na dzień bilansowy br.	Stan na dzień bilansowy pr.
Kapitał (fundusz) własny	82 514 932,11	75 091 090,14
Kapitał (fundusz) podstawowy	30 050 110,00	26 415 871,00
Kapitał (fundusz) zapasowy	45 040 980,14	39 278 700,43
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	991 184,00	3 634 239,00
Zysk (strata) netto	6 432 657,97	5 762 279,71

Kapitał podstawowy w kwocie 30 050 110,00 zł, dzieli się na 4 nierówne udziały. Udziały te posiadają:

Udziałowiec / Akcjonariusz	Liczba posiadanych udziałów / akcji	Wartość posiadanego udziału	Procentowy udział w kapitale podstawowym
Gmina Pruszków	1	21 271 070,00 zł	67,5%
Gmina Milanówek	1	5 407 638,00 zł	18,0%
Gmina Grodzisk Mazowiecki	1	3 539 900,00 zł	11,8%
Gmina Brwinów	1	822 686,00 zł	2,7%
Razem	4	30 050 110,00 zł	100,0%

Wyżej wymieniona kwota kapitału podstawowego wykazana została:

12. Sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający było zbadane przez podmiot audytorski POL-TAX Sp. z o.o. i otrzymało opinię bez zastrzeżeń. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników w dniu 19 maja 2015 r.
- Zysk bilansowy za rok poprzedni, uchwałą nr 7/2015 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 19 maja 2015 r. przeznaczono na kapitał zapasowy Spółki.
13. Zatwierdzone sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający badany zostało:
- stosownie do art. 69 ust. 1 ustawy o rachunkowości złożyła wraz z innymi dokumentami w Sądzie Rejonowym – XIV Wydział KRS w Warszawie w dniu 15 maja 2015 r.
 - stosownie do art. 27 ust. 2 ustawy z 15.02.1992r. złożone w Urzędzie Skarbowym w dniu 28 maja 2015 r.
- Księgi rachunkowe za poprzedni rok obrotowy zostały zamknięte sposobem wyłączającym możliwość dokonywanie zapisów księgowych w zbiorach tworzących zamknięte księgi rachunkowe.
14. Zbadane sprawozdanie finansowe za bieżący rok obrotowy, podpisane zgodnie z art. 52.2 przez kierownika jednostki i głównego księgowego, zgodnie z art. 45 ustawy o rachunkowości, składa się z:
- a) wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
 - b) bilansu na dzień 31.12.2015r. z sumą aktywów i pasywów 198 526 280,77 zł
 - c) rachunku zysków i strat wykazującego za rok obrotowy wynik finansowy (+/-) 6 432 657,97 zł
 - d) zestawienia zmian w kapitale własnym za rok obrotowy,
 - e) rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy,
 - f) dodatkowych informacji i objaśnień,
- oraz dołączonego sprawozdania Zarządu z działalności jednostki w roku obrotowym.
15. Zgodnie z art. 67 ustawy o rachunkowości jednostka udostępniła biegłemu prowadzone księgi rachunkowe i dokumenty stanowiące podstawę ich sporządzenia oraz udzieliła informacji niezbędnych do wydania opinii biegłego rewidenta o badanym sprawozdaniu finansowym.
- Nie wystąpiły ograniczenia zakresu badania.
16. Ponadto kierownik jednostki, stosownie do art. 67 ustawy o rachunkowości, złożył w dacie zakończenia badania - pisemne oświadczenie dotyczące m.in.:
- a) kompletności, prawidłowości i rzetelności sprawozdania finansowego przedłożonego do badania oraz uzupełniającego sprawozdania z działalności,
 - b) ujawnienia w informacji dodatkowej wszelkich zobowiązań korespondujących z dniem bilansowym,
 - c) niezastnienia innych zdarzeń gospodarczych, wpływających istotnie na informacje ilościowe i jakościowe wynikające ze sprawozdania finansowego.

17. Niniejszy raport został opracowany przez biegłego rewidenta na podstawie rewizyjnej dokumentacji roboczej, wymaganej przez art. 65 ust. 6 ustawy o rachunkowości, z uwzględnieniem:
- a) stosownych prób badawczych w zakresie wiarygodności i zgodności, w tym pozycji dominujących kwotowo,
 - b) poziomu istotności ustalonego przez biegłego dla sprawozdania finansowego,
 - c) zawodowego osądu przez biegłego zgodności zdarzeń gospodarczych z operacjami księgowymi,
 - d) stanu rozrachunków z tytułów publiczno - prawnych i ich zgodności z danymi deklarowanymi przez badaną jednostkę, które stanowiły podstawę do ich ujęcia w księgach rachunkowych.

B. Analiza ekonomiczno – finansowa.

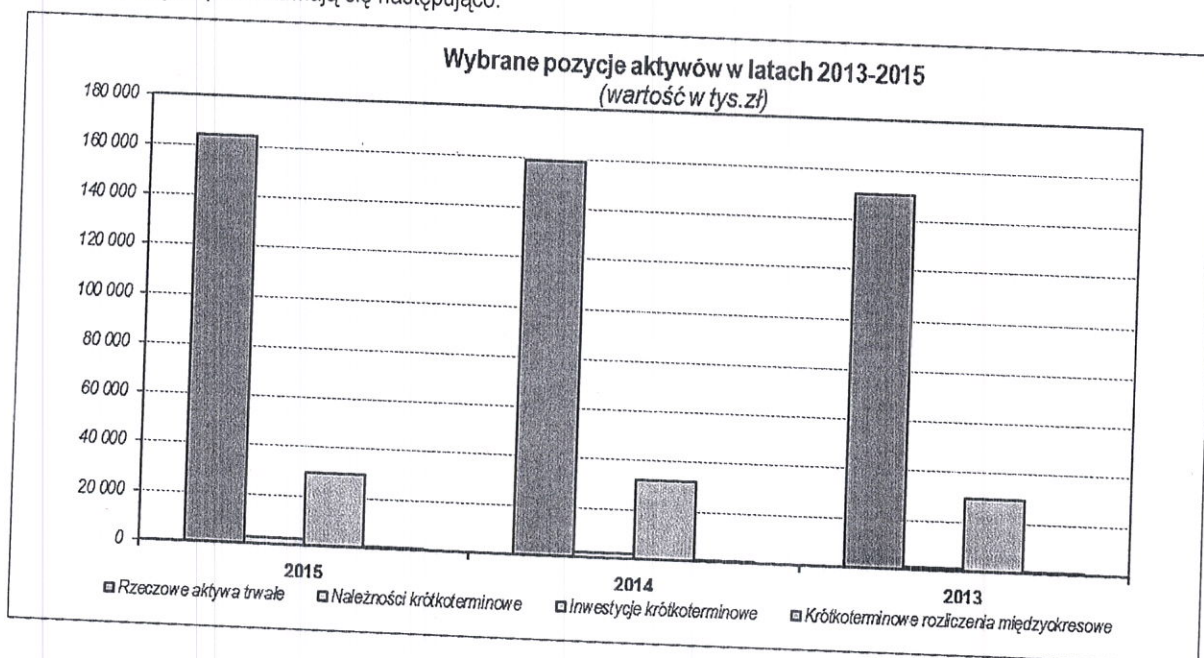
Analizę ekonomiczno – finansową jednostki przeprowadzono na podstawie wyników osiągniętych w latach 2013 –2015.

1. Analiza bilansu

Aktywa, dane w tys. zł z rachunkowym zaokrągleniem setek zł:

Lp	Wyszczególnienie	2015		2014		2013		Zmiana stanu			
		tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%
		3	4	5	6	7	8	2015/2014		2015/2013	
1	2							9	10	11	12
A.	Aktywa trwałe	164 107,7	82,7	159 114,2	82,2	150 381,5	82,7	4 993,5	103,1	13 726,2	109,1
I.	Wartości niematerialne i prawne	4,1	0,0	12,2	0,0			(8,1)	33,3	4,1	
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	164 103,7	82,7	159 102,0	82,2	150 381,5	82,7	5 001,7	103,1	13 722,1	109,1
III.	Należności długoterminowe										
1.	Od jednostek powiązanych										
IV.	Inwestycje długoterminowe										
a)	w jednostkach powiązanych										
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe										
B.	Aktywa obrotowe	34 420,5	17,3	34 397,5	17,8	31 384,1	17,3	23,1	100,1	3 036,4	109,7
I.	Zapasy	1 039,3	0,5	8,2	0,0	7,4	0,0	1 031,1	12 720,3	1 031,9	13 990,1
II.	Należności krótkoterminowe	2 845,8	1,4	2 011,6	1,0	1 469,5	0,8	834,2	141,5	1 376,3	193,7
1.	Należności od jednostek powiązanych										
III.	Inwestycje krótkoterminowe	30 015,3	15,1	32 103,3	16,6	29 711,7	16,3	(2 088,1)	93,5	303,6	101,0
a)	w jednostkach powiązanych										
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia m/o	520,1	0,3	274,4	0,1	195,5	0,1	245,8	189,6	324,7	266,1
	Aktywa razem	198 528,3	100,0	193 511,7	100,0	181 765,6	100,0	5 016,6	102,6	16 762,7	109,2

Graficznie aktywa przedstawiają się następująco:



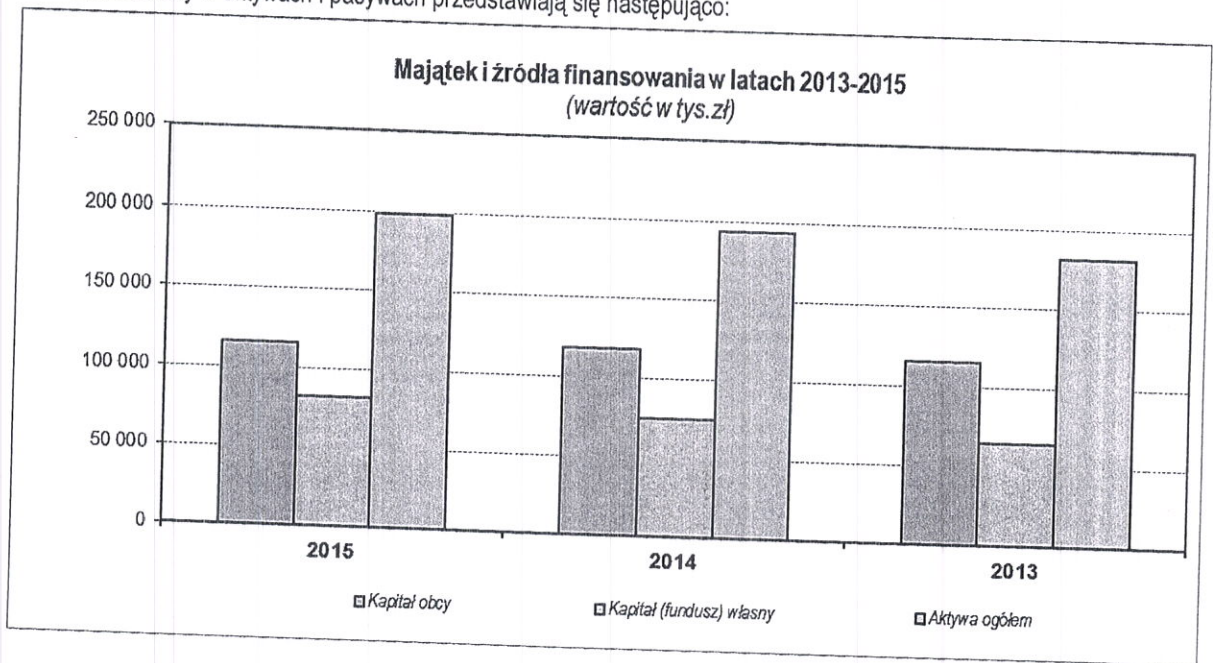
Pasywa, dane w tys. zł z rachunkowym zaokrągleniem setek zł:

Lp	Wyszczególnienie	2015		2014		2013		Zmiana stanu			
		tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%	2015/2014		2015/2013	
								tys. zł	%	tys. zł	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A.	Kapitał (fundusz) własny	82 514,9	41,6	75 091,1	38,8	65 694,6	36,1	7 423,8	109,9	16 820,4	125,6
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	30 050,1	15,1	26 415,9	13,7	26 415,9	14,5	3 634,2	113,8	3 634,2	113,8
II.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)										
III.	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)										
IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	45 041,0	22,7	39 278,7	20,3	33 846,8	18,6	5 762,3	114,7	11 194,2	133,1
V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny										
VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	991,2	0,5	3 634,2	1,9			(2 643,1)	27,3	991,2	
VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych										
VIII.	Zysk (strata) netto	6 432,7	3,2	5 762,3	3,0	5 431,9	3,0	670,4	111,6	1 000,7	118,4
IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)										
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	116 013,3	58,4	118 420,6	61,2	116 071,1	63,9	(2 407,3)	98,0	(57,7)	100,0
I.	Rezerwy na zobowiązania										
II.	Zobowiązania długoterminowe	106 086,0	53,4	107 265,9	55,4	105 034,3	57,8	(1 179,9)	98,9	1 051,6	101,0
1.	Wobec jednostek powiązanych										
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	6 652,9	3,4	7 380,0	3,8	6 494,2	3,6	(727,1)	90,1	158,7	102,4
1.	Wobec jednostek powiązanych										
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	3 274,5	1,6	3 774,7	2,0	4 542,6	2,5	(500,2)	86,7	(1 268,0)	72,1
Pasywa razem		198 528,3	100,0	193 511,7	100,0	181 765,6	100,0	5 016,6	102,6	16 762,7	109,2

Graficznie pasywa przedstawiają się następująco:



Graficznie zmiany w aktywach i pasywach przedstawiają się następująco:



Zgodnie z powyższymi danymi wynikającymi z bilansu analitycznego na sytuację badanej jednostki istotnie wpływają następujące aspekty:

- a) aktywa trwale stanowią 82,7% całego majątku jednostki i obejmują w zasadzie w całości jedynie rzeczowe aktywa trwale;
- b) majątek obrotowy pozostał na poziomie zbliżonym do roku ubiegłego. Najistotniejsze zmiany dotyczą:
 - wzrostu zapasów do poziomu 1 039,3 tys. zł, co wynikało z budowy 3 segmentów mieszkalnych przeznaczonych na sprzedaż, które w bilansie na dzień 31.12.2015 są wykazywane jako towary;
 - wzrostu należności z dostaw i usług o 41,2%, co wynikało z niższej ściągальności w stosunku do roku ubiegłego;
 - spadku środków pieniężnych o kwotę 2.088,1 tys. zł, czyli o 6,5%;
- c) w pasywach bilansu uwagę zwraca wzrost kwotowy kapitałów własnych o 7 423,8 tys. zł (9,9%). Wynikał on z przeznaczenia zysku za rok 2014 na kapitał zapasowy oraz dokonanej podwyższenia kapitału podstawowego w kwocie 991 184,00 zł. W związku z powyższym udział kapitałów własnych w finansowaniu majątku jednostki na dzień bilansowy wyniósł 41,6% w stosunku do ogólnej sumy aktywów, co wpływa korzystnie na stabilność finansową badanej jednostki;
- d) kapitał podstawowy uległ zmianie na przestrzeni analizowanych lat, szczegółowy opis zmian został przedstawiony w punkcie 7 części ogólnej raportu;
- e) największą pozycją kapitału własnego jest kapitał zapasowy, który stanowi 22,7% pasywów;
- f) zobowiązania długoterminowe pozostały na poziomie zbliżonym do roku ubiegłego (spadek o 1,1%);
- g) zobowiązania krótkoterminowe spadły o 9,9% w stosunku do roku ubiegłego, głównie z powodu niższych zobowiązań z tytułu dostaw i usług.

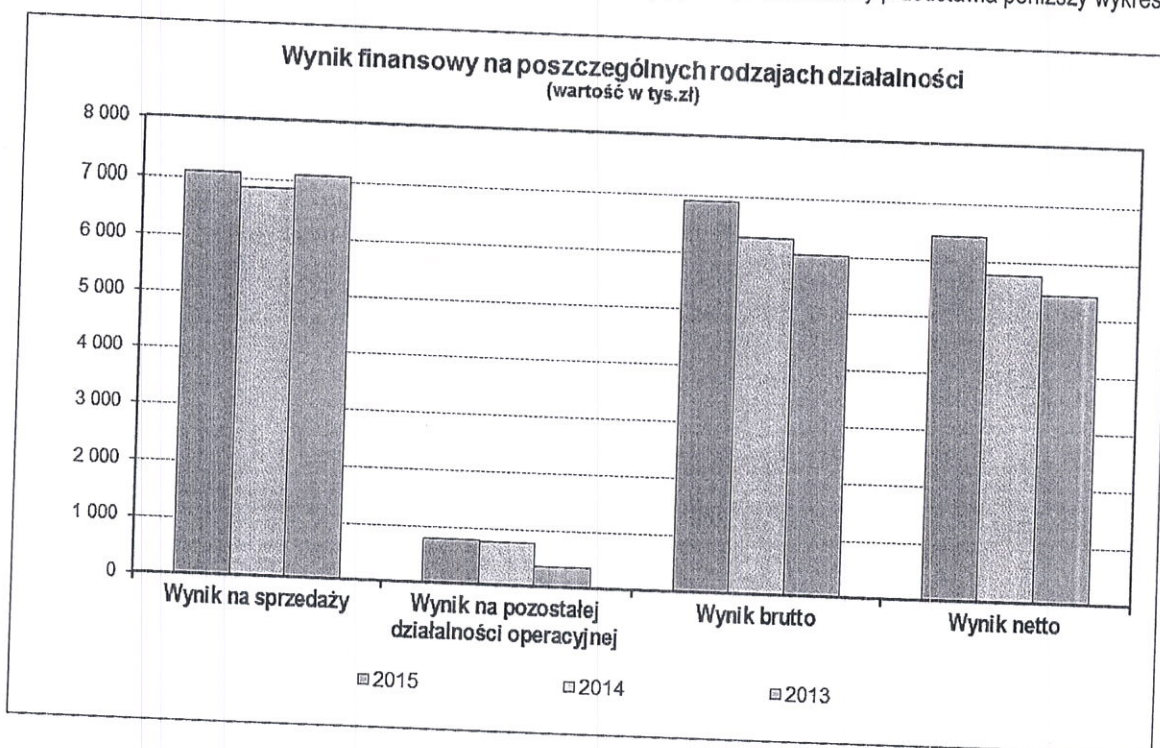
2. Rachunek zysków i strat (w tys. zł) z rachunkowym zaokrągleniem setek zł:

Lp	Wyszczególnienie	2015 rok		2014 rok		2013 rok		Zmiana stanu			
		tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	2015/2014		2015/2013	
		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A. Działalność podstawowa											
1.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	24 499,3	92,9	22 975,7	89,7	22 735,0	90,2	1 523,6	106,6	1 764,2	107,8
2.	Koszt własny sprzedaży	17 414,9	89,5	16 110,6	83,3	15 648,9	81,5	1 304,3	108,1	1 766,0	111,3
3.	Wynik na sprzedaży	7 084,4		6 865,1		7 086,2		219,3	103,2	(1,8)	100,0
B. Pozostała działalność operacyjna											
1.	Pozostałe przychody operacyjne	1 348,2	5,1	1 842,7	7,2	1 417,5	5,6	(494,5)	73,2	(69,3)	95,1
2.	Pozostałe koszty operacyjne	562,9	2,9	1 073,5	5,6	1 068,3	5,6	(510,6)	52,4	(505,4)	52,7
3.	Wynik na działalności operacyjnej	785,3		769,2		349,2		16,1	102,1	436,1	224,9
C.	Wynik operacyjny (A3+B3)	7 869,7		7 634,3		7 435,3		235,4	103,1	434,3	105,8
D. Działalność finansowa											
1.	Przychody finansowe	510,3	1,9	804,4	3,1	1 062,3	4,2	(294,1)	63,4	(552,0)	48,0
2.	Koszty finansowe	1 483,2	7,6	2 145,0	11,1	2 472,9	12,9	(661,8)	69,1	(989,7)	60,0
3.	Wynik na działalności finansowej	(972,9)		(1 340,6)		(1 410,5)		367,7	72,6	437,6	69,0
E. Zdarzenia nadzwyczajne											
1.	Zyski nadzwyczajne										
2.	Straty nadzwyczajne										
3.	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych										
F.	Zysk (strata) brutto (C+D3+E3)	6 896,8		6 293,6		6 024,8		603,1	109,6	872,0	114,5
1.	Podatek dochodowy	464,1		531,4		592,9		(67,3)	87,3	(128,8)	78,3
2.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)										
G.	Obowiązkowe obciążenia-razem	464,1		531,4		592,9		(67,3)	87,3	(128,8)	78,3
	Zysk (strata) netto (F-G)	6 432,7		5 762,3		5 431,9		670,4	111,6	1 000,7	118,4
Przychody ogółem		26 357,8	100,0	25 622,8	100,0	25 214,9	100,0	734,9	102,9	1 142,9	104,5
Koszty ogółem		19 461,0	100,0	19 329,2	100,0	19 190,1	100,0	131,8	100,7	270,9	101,4

Rachunek zysków i strat wskazuje na osiągnięcie w roku obrotowym dodatniego wyniku finansowego wynoszącego netto 6 432,7 tys. zł, przy czym wypracowany zysk netto stanowi w stosunku do:

- sumy aktywów ogółem 3,2%
- przychodów ogółem 24,9%,
- zaangażowanego kapitału własnego 7,8%,

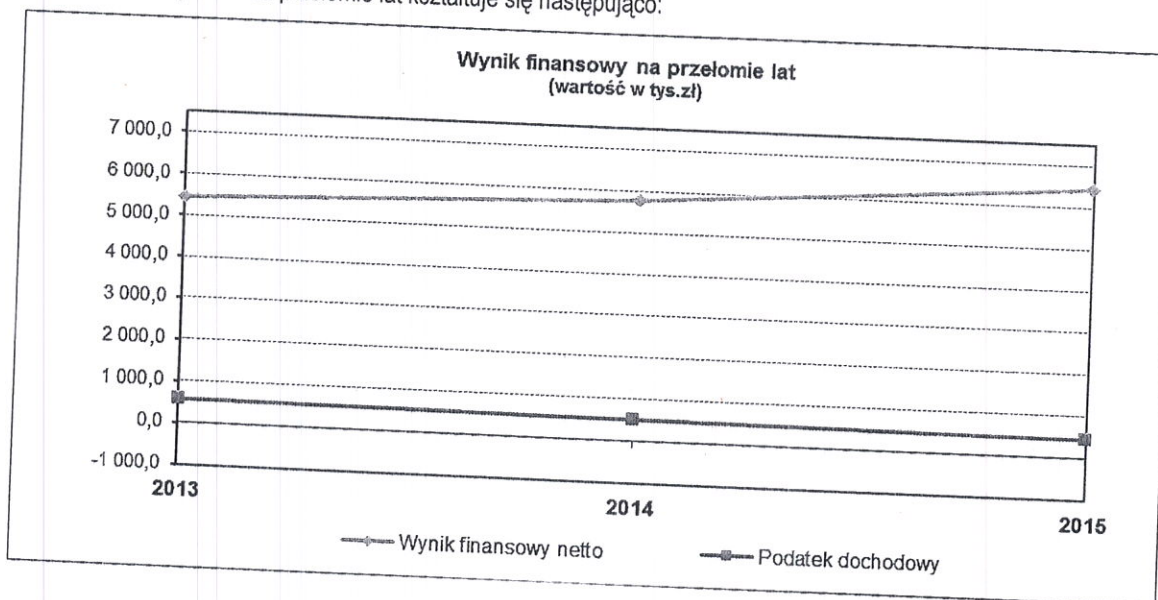
Udział poszczególnych elementów rachunku zysków i strat kształtujących wynik finansowy przedstawia poniższy wykres:



Analiza rachunku zysków i strat wskazuje na wzrost przychodów ze sprzedaży oraz wzrost kosztów działalności operacyjnej. Przychody wzrastały jednak wolniej niż koszty, co w konsekwencji spowodowało zwiększenie wyniku ze sprzedaży o 3,2% w porównaniu z rokiem poprzednim, przy wzroście przychodów ze sprzedaży o 6,6%. Pozostałe przychody operacyjne uległy zmniejszeniu o 26,8%, natomiast pozostałe koszty operacyjne zmniejszyły się o 47,6%.

W segmencie działalności finansowej jednostka osiągnęła poniosła stratę w wysokości 972,9 tys. zł. Opisane zmiany wpłynęły na ukształtowanie się wyniku netto na poziomie 6.432,7 tys. zł, wyższym od ubiegłorocznego o 11,6%.

Wynik finansowy netto na przełomie lat kształtuje się następująco:



3. Analiza wskaźnikowa

3.1. Wskaźniki rentowności.

Wskaźniki rentowności	wskaźnik bezpieczny	miernik	2015	2014	2013
Rentowność majątku (ROA) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	5-8	procent	3,24%	2,98%	2,99%
Rentowność netto $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{przychody ogółem}}$	3-8	procent	24,89%	22,61%	21,58%
Rentowność kapitału własnego (ROE) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{kapitał własny} \times 100}$	15-25	procent	7,80%	7,67%	8,27%
Dźwignia finansowa $\frac{\text{zysk netto} + (\text{odsetki} - \text{podatek dochodowy od odsetek}) \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	-	procent	3,93%	3,86%	4,09%

Osiągnięty w roku obrotowym zysk powoduje, że wszystkie wskaźniki za ten okres przyjmują wartość dodatnią. Wskaźnik rentowności majątku - majątek pracujący w Spółce generował zysk w wysokości 0,03 zł na jedną złotówkę zaangażowaną w aktywa. Wskaźnik rentowności netto sprzedaży liczony do przychodów ogółem informuje, ile zysku generuje 1 złotówka przychodu. Wskaźnik rentowności kapitału własnego sygnalizuje o wielkości zysku netto przypadającego na jednostkę kapitału zainwestowanego. Wskaźnik ten utrzymuje się na stosunkowo stałym poziomie w analizowanych latach. Wskaźnik dźwigni finansowej nieznacznie wzrósł w stosunku do roku ubiegłego i utrzymuje się w wartości dodatniej, co oznacza, iż zyskowność kapitału własnego jest wyższa od stopy zyskowności majątku, czyli nie występuje negatywne zjawisko tzw. maczugi finansowej, gdyż koszt obsługi kapitałów obcych był niższy od zysków zrealizowanych dzięki zaangażowaniu kapitałów obcych.

3.2. Wskaźniki płynności finansowej.

Wskaźniki płynności finansowej	wskaźnik bezpieczny	miernik	2015	2014	2013
Wskaźnik płynności finansowej I stopnia $\frac{\text{aktywa obrotowe} - \text{należności z tyt. dostaw i usług powyżej 12 mc}}{\text{zobowiązania krótkoterm.} - \text{zobow. krótkoterm. powyżej 12 mc}}$	1,2 - 2,0	krotność	5,17	4,63	4,79
Wskaźnik płynności finansowej II stopnia $\frac{\text{aktywa obrot.} - \text{zapasy} - \text{kr. term. RMK czynne} - \text{należ. z tyt. dost. i usl. pow. 12 mc}}{\text{zobowiązania krótkoterm.} - \text{zobow. z tyt. dostaw i usług pow. 12 mc}}$	1,0	krotność	4,94	4,59	4,76
Wskaźnik płynności finansowej III stopnia $\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkoterm.} - \text{zobow. z tyt. dostaw i usług pow. 12 mc}}$	0,1-0,2	krotność	4,51	4,32	4,54
Wskaźnik handlowej zdolności rozliczeniowej $\frac{\text{należności z tyt. dostaw i usług}}{\text{zobowiązania z tyt. dostaw i usług}}$	1,0	krotność	1,24	0,64	0,85

Porównanie powyższych wskaźników z pożądanym wskaźnikiem płynności bieżącej, będącym relacją majątku obrotowego do zobowiązań krótkoterminowych wskazuje na występowanie w jednostce nadpłynności finansowej. Również wskaźnik handlowej zdolności rozliczeniowej przekraczający 1,0 sygnalizuje, że całość zobowiązań wobec dostawców ma pokrycie w należnościach od odbiorców.

3.3. Wskaźniki rotacji.

Wskaźniki rotacji (obrotowość)	wskaźnik bezpieczny	miernik	2015	2014	2013
Spływ należności (w dniach) <i>średni stan należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni</i> przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	ilość dni porównywalna ze wskaźnikiem poniżej	w dniach	35	26	23
Splata zobowiązań (w dniach) <i>średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług x 365 dni</i> przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	ilość dni porównywalna ze wskaźnikiem powyżej	w dniach	39	37	20
Produktywność aktywów <i>przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów</i> aktywa ogółem	2,0	zł / zł	0,12	0,12	0,13

Na płynność środków obrotowych ma wpływ szybkość obrotu należnościami i zapasami. Obrót należnościami w dniach wydłużył się z 26 dni w 2014 r. i 23 dni w 2013 r. do 35 dni w roku 2015, co nie jest zjawiskiem korzystnym. Jednak porównanie szybkości obrotu należnościami w dniach z rotacją zobowiązań w dniach wskazuje na zachowanie względnej równowagi dni rotacji, w odniesieniu do należności i zobowiązań. Wskaźnik produktywności aktywów służący do oceny efektywności gospodarowania majątkiem wynoszący 0,12 informuje, że 1 zł zaangażowanego majątku przysporzyła 0,12 zł przychodów.

3.4. Omówienie pozostałych wskaźników.

3.4.1. Wskaźniki do analizy poziomej i pionowej bilansu.

Wstępna analiza bilansu	wskaźnik bezpieczny	miernik	2015	2014	2013
Złota reguła bilansowania <i>(kapitał własny + rezerwy długoterminowe) x 100</i> aktywa trwałe	100-150	procent	50,28%	49,53%	46,67%
Złota reguła bilansowania II <i>kapitały obce krótkoterminowe x 100</i> aktywa obrotowe	40-80	procent	19,33%	21,46%	20,69%
Złota reguła finansowania <i>kapitał własny x 100</i> kapitał obcy	powyżej 100	procent	71,12%	63,41%	56,60%
Wartość bilansowa jednostki aktywa ogółem - zobowiązania ogółem	wskaźnik wzrostowy	tys.zł	82 514,9	75 091,1	65 694,6

W przedziale 3 lat nastąpił istotny przyrost wartości bilansowej jednostki, czyli aktywów netto odpowiadających wartości kapitału własnego, co wpływa na stabilność gospodarczą jednostki.

4. Zdolność jednostki do kontynuowania działalności w roku następnym po badanym (w niezmienionym istotnie zakresie).

Uwzględniając wskaźniki dokonanej analizy ekonomiczno – finansowej oraz wyniki badania sprawozdania finansowego i zdarzeń gospodarczych, jakie nastąpiły po dniu bilansowym stwierdza się, że aktualna sytuacja jednostki nie wskazuje na występowanie zagrożeń dla kontynuacji jej działalności w roku następnym po roku badanym.

Odnotać należy przy tym fakt, że jednostka poinformowała we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego o swej zdolności do kontynuacji działalności w niezmienionym zakresie.

C. Część szczegółowa

1. Prawidłowość stosowanego systemu księgowości.

1.1. Księgowość jednostki.

Księgowość funkcjonuje na podstawie przyjętych przez jednostkę zasad zwanych „Polityką Rachunkowości”, zatwierdzonych przez kierownika jednostki z mocą obowiązującą od dnia 01 września 2006 r. W opracowaniu tym ujęto wybrane przez jednostkę alternatywne rozwiązania, wynikające z art. 10 ustawy o rachunkowości, w tym reguły, metody i procedury dotyczące:

- a) wyceny przychodów, rozchodów i stanów bilansowych poszczególnych pozycji aktywów i pasywów, również zasad szacowania odpisów aktualizujących utratę wartości, bądź jej przyrost,
- b) inwentaryzacji aktywów i pasywów, ze szczególnym akcentem na inwentaryzację w formie tzw. weryfikacji dokumentów księgowych,
- c) zasad tworzenia i szacowania rezerw na przyszłe zobowiązania.

Ostatnie zmiany do „Polityki Rachunkowości” wprowadzone zostały w dniu 24 kwietnia 2015 r. uchwałą nr 15/2015 kierownika jednostki.

1.2. W zakresie prawidłowości stosowanego systemu księgowości biegły potwierdza, że:

- a) jednostka przestrzegała ciągłości stosowanych zasad rachunkowości, w tym w przedmiocie prawidłowości otwarcia ksiąg rachunkowych na 01.01. roku badanego,
- b) księgi rachunkowe prowadzone są w siedzibie jednostki, przy wykorzystaniu systemu finansowo-księgowego DOMINO FK. Środki trwałe, czynsze, koszty i windykacja są prowadzone przy użyciu programu S.BIT.
- c) operacje gospodarcze zaewidencjonowane zostały zgodnie z podstawowymi zasadami rachunkowości, w tym zgodnie z zasadą memoriału i ostrożnej wyceny,
- d) dowody źródłowe stanowiące podstawę do ujęcia w księgach rachunkowych były sprawdzone i zakwalifikowane zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 6 ustawy o rachunkowości.

1.3. W zakresie zabezpieczenia dostępu do informacji wynikających z ksiąg rachunkowych i dowodów księgowych oraz za pomocą komputerów stwierdza się, że:

- a) jednostka przechowuje zbiory bez dokonania wydruków papierowych. Dane te znajdują się na magnetycznych dyskach twardych, czyli są to nośniki trwałe, na których raz zapisana informacja nie może być zmieniana lub modyfikowana (art. 71 i 72 ustawy o rachunkowości).
- b) przechowywanie dowodów księgowych, ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych dokonywane jest w siedzibie zarządu jednostki, w oryginalnej postaci, w podziale na lata i miesiące,
- c) okresy przechowywania danych były zgodne z art. 74 ustawy o rachunkowości, tj.: sprawozdania finansowe – przechowywanie trwałe, a pozostałe zbiory 5 lat - liczone od początku roku następnego.

Rokiem obrotowym jednostki jest rok kalendarzowy, a okresem sprawozdawczym miesiąc.

2. Inwentaryzacja aktywów i pasywów

Inwentaryzacja aktywów i pasywów została przeprowadzona do bilansu rocznego w zasadniczej części zgodnie z art. 26 ustawy o rachunkowości. Różnice inwentaryzacyjne zostały prawidłowo rozliczone i wprowadzone do ksiąg rachunkowych w roku badanym.

Stwierdza się, że księgi rachunkowe wraz z dokumentacją stanowiącą podstawę do ewidencji księgowej operacji gospodarczych – są prawidłowe w rozumieniu art. 24 ustawy o rachunkowości i stanowią podstawę do sporządzenia zbadanego sprawozdania finansowego.

3. AKTYWA

Aktywa zbadanego bilansu przedstawiają się następująco:

3.1. Aktywa trwałe

198 528 280,77 zł

Stanowią one 82,7% aktywów ogółem, z tego przypada na:

3.1.1. Wartości niematerialne i prawne w wysokości

4 067,81 zł

Wartości niematerialne i prawne spełniają:

- kryteria ustawy o rachunkowości (art. 28 uor),
- wykazano w nich wyłącznie kontrolowane przez jednostkę, nabyte prawa majątkowe, przeznaczone dla statutowej działalności,
- były prawidłowo amortyzowane bilansowo i podatkowo,
- utrata zdolności do przynoszenia korzyści ekonomicznych nie wystąpiła.

3.1.2. Rzeczowe aktywa trwałe w wysokości

164 103 675,57 zł

Stanowią one 82,7% bilansowej sumy aktywów.

Biegły stwierdza wiarygodność i zgodność pozycji bilansowej „Rzeczowe aktywa trwałe”, gdyż:

- wycena rzeczowego majątku trwałego jest zgodna z przyjętą „Polityką Rachunkowości” oraz art. 28 ustawy o rachunkowości,
- dokumentacja dotycząca przychodu i rozchodu środków trwałych jest kompletna i prawidłowa,
- amortyzacja ustalona jest wg ekonomicznej użyteczności,
- właściwa jest wycena środków trwałych, w tym umorzenia środków i ich amortyzacji jako zarachowanego w koszty umorzenia oraz z tytułu zmiany wartości.

3.2. Aktywa obrotowe wykazane w bilansie

34 420 537,39 zł

Stanowią 17,3% aktywów ogółem, z tego przypada na:

3.2.1. Zapasy

1 039 299,48 zł

Stanowią one 0,5% bilansowej sumy aktywów i zostały w bilansie wykazane z uwzględnieniem kryteriów określonych w art. 3 ust. 1 pkt 18 uor w zakresie cyklu operacyjnego.

Zapasy zostały zinwentaryzowane drogą spisów z natury oraz ustawową metodą weryfikacji ich wartości i dokumentów. Wyniki rozliczenia inwentaryzacji ujęte zostały w księgach rachunkowych w badanym roku. Wycena zapasów dokonana została zgodnie z zasadą ostrożności.

3.2.2. Należności krótkoterminowe**2 845 833,32 zł**

Stanowią 1,4% aktywów

Należności wyceniono w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem ostrożności (art. 28.1.7 i 7^a uor). W należnościach krótkoterminowych nie występują przedawnione salda z tytułu sprzedaży dokonanej przez badaną jednostkę przeszło 2 lata temu.

3.2.3. Inwestycje krótkoterminowe**30 015 266,42 zł**

Stanowią 15,1% aktywów i obejmują:

Wyszczególnienie	Stan na dzień bilansowy br.
Krótkoterminowe aktywa finansowe	30 015 266,42
- w jednostkach powiązanych	
- w pozostałych jednostkach	
- środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	30 015 266,42
Inne inwestycje krótkoterminowe	
Razem	30 015 266,42

Środki pieniężne w kasie zostały zinwentaryzowane, a stany środków pieniężnych na rachunkach i lokatach bankowych potwierdzone na dzień bilansowy przez banki obsługujące jednostkę.

3.2.4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe**520 138,17 zł**

Stanowią 0,3% aktywów

Biegły nie wnosi uwag do tej pozycji bilansowej, gdyż jednostka wiarygodnie aktywowała koszty w wysokości przypadającej na następne okresy sprawozdawcze, zgodnie z przyjętymi zasadami (art. 39 uor).

3.3. Ogółem aktywa bilansu wynoszą**198 528 280,77 zł**

z podkreśleniem, że przy wycenie bilansowej poszczególnych składników jednostka zastosowała się do nadrzędnych zasad rachunkowości, wynikających z ustawy o rachunkowości oraz z zasad określonych w przyjętej polityce rachunkowości. Nie stwierdzono sald nierealnych i przedawnionych.

4. PASYWA zbadanego bilansu kształtują się następująco:**4.1. Kapitał własny****82 514 932,11 zł**

Stanowi 41,6% pasywów bilansu, w tym:

4.1.1. Kapitał (fundusz) podstawowy**30 050 110,00 zł**

wykazany zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym określonym w art. 36 uor, a jego wysokość spełnia wymagania Ksh.

4.1.2. Kapitał (fundusz) zapasowy 45 040 980,14 zł

4.1.3. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe 991 184,00 zł

pozycja obejmuje w całości uchwalone i wniesione wkłady na poczet kapitału podstawowego, które to podwyższenie nie zostało zarejestrowane w KRS do dnia bilansowego.

4.1.4. Wynik finansowy netto roku obrotowego – zysk 6 432 657,97 zł

ustalony został na podstawie zdarzeń gospodarczych, ujętych w rzetelnych księgach rachunkowych i jest kwotowo zgodny z wynikiem finansowym figurującym w rachunku zysków i strat.

4.2. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania 116 013 348,66 zł

Stanowią one 58,4% bilansowej sumy pasywów i z tego przypada na:

4.2.1. Zobowiązania długoterminowe - na dzień bilansowy w kwocie 106 085 954,75 zł

Stanowią one 53,4% bilansowej sumy pasywów i w 68% dotyczą długoterminowej części kredytów zaciągniętych na finansowanie budynków i budowli należących do rzeczowych aktywów trwałych. W pozostałej części dotyczą zobowiązań z tytułu partycypacji zwrotnej i kaucji.

4.2.2. Zobowiązania krótkoterminowe 6 652 854,41 zł

Stanowią 3,4% pasywów i obejmują wiarygodnie ustalone:

Wyszczególnienie	Stan na dzień bilansowy br.	Stan na dzień bilansowy pr.
Zobowiązania krótkoterminowe	6 652 854,41	7 379 993,39
2. Wobec pozostałych jednostek, w tym:		
a) kredyty i pożyczki	4 220 137,41	4 172 914,44
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
- do 12 miesięcy	2 146 552,40	2 923 097,93
- powyżej 12 miesięcy		
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	162 481,26	152 569,41
h) z tytułu wynagrodzeń	44 525,93	40 846,30
i) inne zobowiązania	60 734,93	75 952,49
3. Fundusze specjalne	18 422,48	14 612,82

4.2.4. Rozliczenia międzyokresowe 3 274 539,50 zł

Stanowią one 1,6% bilansowej sumy pasywów.

Pozycja obejmuje przede wszystkim kwotę partycypacji bezzwrotnej, która jest rozliczana w czasie w pozostałe przychody operacyjne.

4.3. Ogółem pasywa bilansu 198 528 280,77 zł

Wszystkie pozycje pasywów zostały wykazane w sprawozdaniu finansowym z uwzględnieniem nadrzędnych zasad rachunkowości i przyjętej przez jednostkę polityce rachunkowości.

Nie stwierdzono sald nierealnych i przedawnionych.

5. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony został w wariantcie porównawczym, z uwzględnieniem postanowień art. 47 ustawy o rachunkowości, zgodnie z przyjętą „Polityką Rachunkowości”.

5.1. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi wynoszą **24 499 279,78 zł**
z tego przypada na:

5.1.1. Przychody netto ze sprzedaży produktów **23 967 653,19 zł**

Przychody netto ze sprzedaży produktów są rezultatem zrealizowanej i fakturowanej sprzedaży na rzecz odbiorców krajowych, przy czym ich zgodność i wiarygodność zastrzeżeń nie budzi, gdyż zachowano ustawową zasadę memoriału i współmierności.

5.1.2. Zmiana stanu produktów **520 359,21 zł**

jest prawidłowo ustalona i zapewnia porównywalność przychodów ze sprzedaży z kosztami poniesionymi przez jednostkę w roku obrotowym.

5.1.3. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki stanowi **11 267,38 zł**

i został wykazany w celu ustalenia prawidłowego wyniku finansowego netto jednostki za rok obrotowy.

5.2. Koszty działalności operacyjnej **17 414 894,13 zł**

Koszty te ustalone zostały w sposób współmierny do przychodów, z uwzględnieniem nadrzędnych zasad rachunkowości, w tym zasady memoriału, co biegły zbadał poprzez sprawdzenie kosztów z miesiąca stycznia – lutego roku badanego i roku następnego, w sensie ich związku ze sporządzonym RZiS.

Kwalifikacja kosztów do odpowiednich kont układu rodzajowego jest prawidłowa.

Koszty	Kwota w zł	kosztów w %
Amortyzacja	2 461 521,71	14,1%
Zużycie materiałów i energii	5 578 193,34	32,1%
Usługi obce	4 103 367,72	23,6%
Podatki i opłaty	2 092 211,97	12,0%
Wynagrodzenia	2 414 728,59	13,9%
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	460 541,24	2,6%
Pozostałe koszty rodzajowe	304 329,56	1,7%
Razem	17 414 894,13	100,0%

5.3. Pozostałe przychody operacyjne **1 348 203,36 zł**

obejmują występujące przychody, związane pośrednio z podstawową działalnością jednostki.

Stwierdza się prawidłowe udokumentowanie i zakwalifikowanie zdarzeń do pozostałych przychodów operacyjnych, z uwzględnieniem ustawowego zakazu ich kompensowania wynikającego z art.7 ust. 3 uor.

5.4. Pozostałe koszty operacyjne

562 906,96 zł

Powyższe kwoty zostały rzeczowo należycie i memoriałowo udokumentowane, jako koszty pośrednio związane z podstawową działalnością jednostki.

5.5. Przychody finansowe

510 269,52 zł

obejmują wiarygodne korzyści uzyskane przez jednostkę z operacji finansowych roku 2015.

5.6. Koszty finansowe

1 693 679,27 zł

obejmują wiarygodne koszty poniesione przez jednostkę z operacji finansowych roku 2015 i dotyczą prawie w całości zapłaconych i zarachowanych odsetek od kredytów.

5.7. Wynik finansowy brutto

Powyższe dane dotyczące przychodów i kosztów pozwalają na ustalenie figurującego w rachunku zysków i strat wyniku z całokształtu działalności w kwocie 6 896 750,97 zł, co po uwzględnieniu podatku dochodowego w wysokości 464 093,00 zł skutkuje zyskiem netto w wysokości 6 432 657,97 zł w 2015 roku.

6. Badanie pozostałych części składowych sprawozdania finansowego.**6.1. Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy.**

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzony został metodą pośrednią, zgodnie z art. 48b ustawy o rachunkowości w sposób wiarygodny, powiązany z bilansem i rachunkiem zysków i strat oraz księgami rachunkowymi wykazuje:

Lp	Zmiana (+ / -)	Kwota w zł
A.	środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej w wysokości	7 470 028,59 zł
B.	środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej w wysokości	- 6 544 841,60 zł
C.	środków pieniężnych netto z działalności finansowej w wysokości	- 3 013 252,03 zł
D.	środków pieniężnych netto, razem (A.+/-B.+/-C.)	- 2 088 065,04 zł
E.	bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	- 2 088 065,04 zł

6.2. Zestawienie zmian w kapitale własnym w roku obrotowym.

Jednostka kompletnie i wiarygodnie ujęła pozycje kształtujące wzrost kapitału własnego o 7 423 841,97 zł, zgodnie z bilansem i księgami rachunkowymi oraz postanowieniami art. 48a ustawy o rachunkowości.

6.3. Informacja dodatkowa.

Informacja dodatkowa obejmuje wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia. Informacja dodatkowa zawiera niezbędny zakres danych liczbowych i słownych. Informację dodatkową sporządzono w

pełnej zgodności z bilansem, rachunkiem zysków i strat i księgami rachunkowymi. Zakres tematyczny jest zgodny z załącznikiem nr 1 do ustawy o rachunkowości.

6.4. Sprawozdanie Zarządu z działalności jednostki.

Sprawozdanie z działalności za rok obrotowy spełnia wymogi określone w art. 49 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości, a informacje i liczbowe dane w nim zawarte są zgodne z danymi zbadanego sprawozdania finansowego i księgami rachunkowymi.

6.5. Naruszenie przepisów prawa.

W wyniku zastosowanych procedur w ramach badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy – nie ujawniono istotnego naruszenia przez jednostkę obowiązujących przepisów prawa wpływających na sprawozdanie finansowe.

6.6. Dodatkowe zagadnienia.

Umowa o badanie nie przewidywała sprawdzenia dodatkowych zagadnień.

6.7. Zdarzenia po dacie bilansu.

Biegły stwierdza, że między dniem bilansowym, a datą zakończenia badania nie wystąpiły istotne zdarzenia gospodarcze, mające wpływ na roczne sprawozdanie finansowe i wynik bilansowy, przy czym uwzględnia się w tym zakresie oświadczenie złożone przez Zarząd w dniu 29.04.2016.

7. Uwagi końcowe i podsumowanie.

W badaniu poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego i ksiąg rachunkowych posłużono się próbkami rewizyjnymi, na podstawie których wnioskowano o poprawności badanych pozycji. Badanie ograniczone do wybranych prób zastosowano również w odniesieniu do rozrachunków z budżetem, w związku z czym mogą wystąpić różnice pomiędzy ustaleniami zawartymi w niniejszym raporcie a wynikami ewentualnych kontroli przeprowadzonych metodą pełną lub inaczej ustaloną próbką rewizyjną w ramach metody wrywkowej.

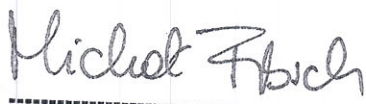
Podsumowanie wyników badania zawarte jest w opinii biegłego rewidenta, stanowiącej odrębny dokument, wymagany przez ustawę o rachunkowości.

Raport zawiera 22 strony kolejno numerowane i opatrzone podpisem biegłego rewidenta.

Integralną część raportu stanowią załączniki:

1. *Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za rok obrotowy.*
2. *Bilans sporządzony na 31.12.2015 r..*
3. *Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015 r.*
4. *Zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy.*
5. *Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy.*
6. *Dodatkowe informacje i objaśnienia za rok obrotowy.*
7. *Sprawozdanie Zarządu z działalności jednostki w roku obrotowym.*

Kluczowy biegły rewident:



Michał Fibich

Biegły Rewident nr 12 583

KPW Audytor Sp. z o.o.

ul. Tymienieckiego 25C/410, 90-350 Łódź



Paulina Warczak

Prokurent KPW Audytor Sp. z o.o.



KPW Audytor Sp. z o.o. jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod numerem 3640.

Łódź, dnia 29 kwietnia 2016 roku