

RAPORT I OPINIA

Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

**Towarzystwo Budownictwa Społecznego
"Zieleń Miejska" Sp. z o.o.**

za rok obrotowy od 01.01.2016 do 31.12.2016

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla

Zgromadzenia Wspólników i Rady Nadzorczej

Przeprowadziliśmy badanie sprawozdania finansowego **Towarzystwa Budownictwa Społecznego Zieleń Miejska Sp. z o.o.** w Pruszków ul. **Gordziałkowskiego 9.** (zwanego w dalszej części „jednostką” lub „spółką”), na które składa się:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2016 r. który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą: **203 565 660,71 zł;**
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. wykazujący zysk netto w wysokości: **5 336 776,65 zł;**
- zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za rok obrotowy od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. wykazujące wzrost kapitału własnego o kwotę: **7 836 776,65 zł;**
- rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę: **1 720 524,31 zł;**
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Kierownik jednostki (Zarząd TBS „Zieleń Miejska” sp. z o.o.) jest odpowiedzialny za prawidłowość ksiąg rachunkowych, sporządzenie i rzetelną prezentację tego sprawozdania finansowego oraz sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2016 r. poz. 1047) („ustawa o rachunkowości”), wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa. Kierownik jednostki jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną, aby sporządzane sprawozdania finansowe były wolne od nieprawidłowości powstałych wskutek celowych działań lub błędów.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości, 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 o rachunkowości.

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o tym, czy sprawozdanie finansowe rzetelnie i jasno, przedstawia sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy jednostki zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości.

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,

Regulacje te nakładają na nas obowiązek postępowania zgodnego z zasadami etyki oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że sprawozdanie finansowe i księgi rachunkowe stanowiące podstawę jego sporządzenia są wolne od istotnych nieprawidłowości.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur mających na celu uzyskanie dowodów badania dotyczących kwot i informacji ujawnionych w sprawozdaniu finansowym. Wybór procedur badania zależy od naszego osądu, w tym oceny ryzyka wystąpienia istotnych nieprawidłowości w sprawozdaniu finansowym na skutek celowych działań lub błędów. Przeprowadzając ocenę tego ryzyka bierzemy pod uwagę kontrolę wewnętrzną związaną ze sporządzeniem oraz rzetelną prezentacją sprawozdania finansowego w celu zaplanowania stosownych do okoliczności procedur badania, nie zaś w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności działania kontroli wewnętrznej w jednostce. Badanie obejmuje również ocenę odpowiedniości stosowanej polityki rachunkowości, zasadności szacunków dokonanych przez kierownika jednostki oraz ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii.

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje sprawozdania z działalności. Jednakże naszym obowiązkiem było, w związku z przeprowadzonym badaniem sprawozdania finansowego, zapoznanie się z treścią sprawozdania z działalności i wskazanie czy informacje w nim zawarte uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości i czy są one zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o jednostce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotne zniekształcenia.

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe:

- a) przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej jednostki na dzień 31.12.2016 r., jak też jej wynik finansowy za rok obrotowy od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r., zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,

- b) zostało sporządzone, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, oraz
- c) jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi jednostkę przepisami prawa i postanowieniami umowy spółki.

Zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości, stwierdzamy, że informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości i są zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, w świetle wiedzy o jednostce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego, oświadczamy, iż nie stwierdziliśmy istotnych zniekształceń w sprawozdaniu z działalności.

Danuta Jaworowska, nr ewidencyjny 11175

Imię i nazwisko kluczowego biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie, nr w rejestrze, podpis

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu:

Biuro Biegłego Rewidenta Danuta Jaworowska, nr 3340

Nazwa podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, nr w rejestrze

Olecko, ul. Składowa 10

Siedziba podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

BIURO BIEGŁEGO REWIDENTA
Danuta Jaworowska
19-400 Olecko, ul. Składowa 10
tel. 0 87 520 41 58
NIP 647 101 46 84 Regon 140865526
www.bbwolecko.pl

25.05.2017r.

Data opinii

Raport

z badania sprawozdania finansowego

Towarzystwo Budownictwa Społecznego

"Zieleń Miejska" Sp. z o.o.

z siedzibą w Pruszkowie, ul. Gordziałkowskiego 9

za rok obrotowy 01.01.2016 - 31.12.2016

A. Część ogólna

1. Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Zieleń Miejska” Sp. z o.o. w Pruszkowie (zwane dalej „spółką” lub „jednostką”) działa na podstawie umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego w dniu 23.01.1998 r. Repertorium nr 527/98 (z późniejszymi zmianami). Ostatnia zmiana umowy spółki miała miejsce 28.07.2015r. Jednostkę zawiązano na czas nieoznaczony.
2. Dokumenty rejestracyjne:
 - a) aktualny wpis do rejestru przedsiębiorców w KRS pod numerem 0000039568 z dnia 10.05.2017r. w Krajowym Rejestrze Sądowym Sądu Rejonowego dla M.St. Warszawy.
 - b) numer identyfikacji podatkowej NIP 534 197 85 31
 - c) numer identyfikacyjny Regon 013017973
3. Podstawowym przedmiotem działalności jednostki, wynikającym z umowy spółki oraz wpisu do właściwego rejestru jest:
 - zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie
 - kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
 - wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
 - roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych
 - rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych
 - przygotowanie terenu pod budowę
 - wykonanie instalacji elektrycznych
 - wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych
 - wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych
 - pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane.Rzeczywisty przedmiot działalności jest zgodny z zarejestrowanym przedmiotem działalności.
4. Według stanu na dzień bilansowy nie występowały powiązania z innymi jednostkami (w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 43 ustawy o rachunkowości).
5. Kierownikiem jednostki Zarząd powołany przez uprawniony organ - prowadzący sprawy jednostki na podstawie umowy o pracę. Reprezentacja jest jednoosobowa. Prezesem zarządu jest Pan Zbigniew Jerzy Piotrkowski.

Organem nadzoru jest Rada Nadzorcza, która w roku obrotowym pracowała w składzie:

- Pani Henryka Leczkowska
- Pani Anna Małgorzata Stefaniak
- Pani Anna Kosińska
- Pani Iwona Maria Stępień
- Pani Elżbieta Szeligowska

4. PASYWA

4.1. Kapitał (fundusz) własny 90 351 708,76 zł

Stanowi 44,38% pasywów bilansu, w tym mieszczą się:

4.1.1. Kapitał (fundusz) podstawowy 31 041 294,00 zł

Kapitał podstawowy wykazany został zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym określonym w art. 36 ustawy o rachunkowości, a jego wysokość spełnia wymagania kodeksu spółek handlowych.

4.1.2. Kapitał (fundusz) zapasowy 51 473 638,11 zł

Kapitał zapasowy został zwiększony w roku obrotowym o 6 432 657,97zł z podziału zysku za 2015r rok, zgodnie z Uchwałą Zgromadzenia Wspólników nr 2/2016.

4.1.3. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe 2 500 000,00 zł

Kwota 2 500 000,00 zł dotyczy wniesionych udziałów do spółki przez Miasto Pruszków, zgodnie z podjętą Uchwałą Nr XX.218.2016 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 9 czerwca 2016r.

4.1.4. Wynik finansowy netto roku obrotowego – zysk 5 336 776,65 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 113 213 951,95 zł

Stanowią one 55,62% bilansowej sumy pasywów.

4.2.1. Zobowiązania długoterminowe - na dzień bilansowy w kwocie 103 221 900,63 zł

Stanowią one 50,71% bilansowej sumy pasywów.

Zobowiązania długoterminowe dotyczą kaucji, partycypacji oraz kredytów w tej części, których spłata rat zgodnie z zawartą umową nastąpi w latach następnych zaczynających się po dniu bilansowym.

Na długoterminowe zobowiązania składają się:

- długoterminowe kredyty bankowe	69 266 968,87
- partycypacje zwrotne	27 692 931,11
- kaucje mieszkaniowe	6 036 304,59
- kaucje za lokale użytkowe	94 699,63
- kaucje za piloty	9 108,10
- kaucje gwarancyjne	121 888,33

4.2.2. Zobowiązania krótkoterminowe 7 190 620,33 zł

Stanowią 3,53% bilansowej sumy pasywów.

Zobowiązania wyceniono w kwocie wymaganej zapłaty, zgodnie z art. 28 ust. 1 pkt. 7 ustawy o rachunkowości. Nie stwierdzono sald przedawnionych kwalifikujących się do zaliczenia do pozostałych kosztów operacyjnych.

4.2.3. Rozliczenia międzyokresowe **2 801 430,99 zł**

Stanowią one 1,38% bilansowej sumy pasywów .

Rozliczenia międzyokresowe dotyczą partycypacji w kosztach budowy budynków TBS.

4.3. Ogółem pasywa bilansu **203 565 660,71 zł**

Wszystkie pozycje pasywów zostały wykazane w sprawozdaniu finansowym z uwzględnieniem nadrzędnych zasad rachunkowości oraz zgodnie z przyjętą przez jednostkę polityką rachunkowości. Nie stwierdzono sald nierealnych i przedawnionych.

5. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT – wybrane pozycje.

Rachunek zysków i strat sporządzony został w wariantcie porównawczym, z uwzględnieniem postanowień art. 47 ustawy o rachunkowości, zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości.

Przychody z działalności operacyjnej wynoszą **21 011 899,69 zł**

Koszty działalności operacyjnej stanowią kwotę **14 532 788,16 zł**

Na podstawowej działalności ukształtował się zysk na poziomie **6 479 111,53 zł**

Kwalifikacja kosztów do odpowiednich kont układu rodzajowego jest prawidłowa. Koszty ustalone zostały w sposób współmierny do przychodów, z uwzględnieniem nadrzędnych zasad rachunkowości, w tym zasady memoriału.

Główną pozycję pozostałych przychodów operacyjnych wynoszących **1 169 121,18zł**

stanowią przychody z równowartości odpisów dotacji do budownictwa mieszkaniowego dokonywanych równoległe do amortyzacji budynków w kwocie 476 910,24 zł.

Natomiast w pozostałych kosztach operacyjnych wynoszących **599 109,50zł**

główną pozycję stanowi rozliczenie partycypacji w wysokości 100 127,60 zł.

W segmencie działalności finansowej jednostka poniosła stratę w wysokości **(1 170 445,56) zł**

głównie z tytułu odsetek od kredytów bankowych.

Stwierdza się prawidłowe udokumentowanie i zakwalifikowanie zdarzeń do pozostałych przychodów operacyjnych i kosztów operacyjnych, oraz przychodów i kosztów finansowych.

Ustalenia w zakresie podatku dochodowego od osób prawnych jednostka zaprezentowała w informacji dodatkowej.

6. Pozostałe zagadnienia.

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 i wykazuje bilansową zmianę środków pieniężnych w kwocie **7 554 482,88 zł.**

6.2. Zestawienie zmian w kapitale własnym w roku obrotowym.

Jednostka kompletnie i wiarygodnie ujęła pozycje kształtujące wzrost/zmniejszenie kapitału własnego o **7 836 776,65 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. Ponadto oświadczamy, że nie stwierdziliśmy istotnych zniekształceń w sprawozdaniu z działalności.

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 rewident stwierdza, że między dniem bilansowym 31.12.2016 r., 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 12.05.2017r.

6.8. Transakcje z jednostkami powiązаныmi.

Nie występują.

7. Podsumowanie.

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

Raport zawiera 15 stron kolejno numerowanych i opatrzonych podpisem biegłego rewidenta. Integralną część raportu stanowią załączniki:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za rok obrotowy.
2. Bilans sporządzony na 31.12.2016 r.
3. Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 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:

Danuta Jaworowska
nr ewidencyjny 11175

Olecko, dn. 25.05.2017r.

**Podmiot uprawniony do badania
sprawozdań finansowych nr 3340**

BIURO BIEGŁEGO REWIDENTA
Danuta Jaworowska
16-400 Olecko, ul. Skłodowska 10
tel. 79 27 520 44 68
REG. 1420013084 RID 790865526
www.bbrolecko.pl