



**DORADZTWO**

**FIRMA CONSULTINGOWO-USŁUGOWA BIEGLYCH KSIĘGOWYCH S-KA z o.o.**

*82-300 Elbląg ul. Hetmańska 28 tel. (0 55) 232 41 42*

Sąd Rejonowy Olsztyn KRS 0000153165; Regon 170011799; NIP 578-001-69-98, Kapitał zakładowy 57.500,00 PLN

# **OPINIA I RAPORT**

**z badania sprawozdania finansowego**

## **Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Komuny Paryskiej w Gdyni**

**81-166 Gdynia  
ul. Podgórska 14**

**za okres od 01.01.2016r. do 31.12.2016r.**

**Elbląg, kwiecień 2017r.**



# DORADZTWO

FIRMA CONSULTINGOWO-USŁUGOWA BIEGLYCH KSIĘGOWYCH S-KA z o.o.

82-300 Elbląg ul. Hetmańska 28 tel. (0 55) 232 41 42

Sąd Rejonowy Olsztyn KRS 0000153165; Regon 170011799; NIP 578-001-69-98, Kapitał zakładowy 57.500,00 PLN

## OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

### Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego jednostki **Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Komuny Paryskiej w Gdyni**, z siedzibą w **81-166 Gdynia ul. Podgórska 14**, 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: **103 873 574,20 zł;**
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. wykazujący zysk netto w wysokości: **2 605 368,66 zł;**
- zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za rok obrotowy od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę: **2 253 000,80 zł;**
- rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. wykazujący wzrost stanu środków pieniężnych o kwotę: **1 911 290,29 zł;**
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Zarząd Spółdzielni 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. Zarząd Spółdzielni 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, Zarząd Spółdzielni oraz członkowie rady nadzorczej 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 statutu Spółdzielni.

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 zniekształceń w sprawozdaniu z działalności.

Kluczowy biegły rewident

Mieczysław Czirson  
Nr w rejestrze 604

PREZES ZARZĄDU  
Mieczysław Czirson  
BIEGŁY REWIDENT  
Nr ewid. 604

Przeprowadzający badanie w imieniu:

Firmy Consultingowo-Uslugowej Biegłych  
Księgowych "Doradztwo" Sp. z o.o.  
82-300 Elbląg, ul. Hetmańska 28  
Nr ewid. 328

»DORADZTWO«  
Firma Consultingowo-Uslugowa Biegłych Księgowych  
Spółka z o.o. w Elblągu  
82-300 ELBLĄG, ul. Hetmańska 28  
☎ 55 232 41 42    ✉ 607 604 480  
REGON 170011799    NIP 578-001-69-98  
NR EWIDENCYJNY 328

Elbląg, 05 kwietnia 2017r.





# DORADZTWO

**FIRMA CONSULTINGOWO-USŁUGOWA BIEGLYCH KSIĘGOWYCH S-KA z o.o.**

*82-300 Elbląg ul. Hetmańska 28 tel. (0 55) 232 41 42*

Sąd Rejonowy Olsztyn KRS 0000153165; Regon 170011799; NIP 578-001-69-98, Kapitał zakładowy 57.500,00 PLN

## Raport

**z badania sprawozdania finansowego  
jednostki Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa  
im. Komuny Paryskiej w Gdyni  
z siedzibą w 81-166 Gdynia, ul. Podgórska 14  
za rok obrotowy 01.01.2016 - 31.12.2016**

**A. Część ogólna**

1. Spółdzielnia została założona 03 maja 1958r. Działa na podstawie statutu. Ostatnia zmiana statutu z dnia 30.06.2010r. Jednostkę zawiązano na czas nieokreślony.
2. Ponadto jednostka posiada następujące dokumenty legalizujące jej działalność:
  - a) aktualny wpis do rejestru przedsiębiorców w KRS pod numerem 0000011455 z dnia 23.08.2016r. w Krajowym Rejestrze Sądowym Sądu Rejonowego w Gdańsku.
  - b) numer identyfikacji podatkowej NIP 586-001-35-13 nadany w dniu 09.07.1993r. przez Urząd Skarbowy w Gdyni.
  - c) numer identyfikacyjny Regon 000483984 nadany w dniu 01.09.2010r. przez Urząd Statystyczny w Gdańsku.
3. Podstawowym przedmiotem działalności jednostki, wynikającym ze statutu i wpisu do właściwego rejestru jest:
  - a) zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi,
  - b) zarządzanie lokalami użytkowymi.

Rzeczywisty przedmiot działalności jest zgodny z zarejestrowanym przedmiotem działalności.

Poza wymienionym przedmiotem działalności określonym w uregulowaniach prawnych, jednostka nie prowadziła w roku sprawozdawczym działań pozastatutowych.
4. Według stanu na dzień bilansowy nie występowały powiązania z innymi jednostkami grupy kapitałowej (w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 43 ustawy o rachunkowości).
5. Organy jednostki przedstawiają się następująco:
  - a) Zarząd powołany przez uprawniony organ - prowadzący sprawy jednostki na podstawie umów o pracę:

Prezes Zarządu	Wiesław Wawer
Wiceprezes	Roman Dariusz
Członek Zarządu	Jolanta Kubańska

- b) Rada Nadzorcza funkcjonowała w składzie:

Przewodniczący RN	Marian Wolski
Członek RN	Krzysztof Chachulski
Członek RN	Józef Tojs
Członek RN	Stanisław Kaźmierczak
Członek RN	Teresa Jakubowska
Członek RN	Krystyna Guzek
Członek RN	Romuald Walkiewicz
Członek RN	Dariusz Smoliński

Członek RN

Karol Maszota

Członek RN

Ewa Mateja.

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

- Ewa Mateja - członek RN - rezygnacja z dniem 28.06.2016r.

6. Głównym księgowym jednostki jest Jolanta Kubańska.

7. Fundusz własny kształtuje się następująco:

Wyszczególnienie	Stan na koniec roku bieżącego	Stan na koniec roku ubiegłego
<b>Fundusz własny</b>	<b>83 938 511,17</b>	<b>86 191 511,97</b>
I. Fundusz podstawowy	69 595 657,19	72 821 390,83
II. Fundusz zasobowy	11 737 485,32	11 976 507,37
III. Fundusz z aktualizacji wyceny		
IV. Pozostałe fundusze rezerwowe ,		
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych		
VI. Zysk (strata) netto	2 605 368,66	1 393 613,77
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		

Fundusz podstawowy w kwocie 69 595 657,19 zł, dzieli się na:

- a) fundusz udziałowy 3 005 918,55 zł,
- b) fundusz wkładów mieszkaniowych 2 778 192,30 zł,
- c) fundusz wkładów budowlanych 63 811 546,34 zł.

Wyżej wymieniona kwota funduszu podstawowego wykazana została:

- a) w wysokości określonej w statucie Spółdzielni.

8. Dla realizacji celów wymienionych w punkcie 3 jednostka zatrudniała średnio w badanym roku obrotowym 129 osób, a w roku poprzednim 130 osób (po przeliczeniu na pełne etaty).

9. Uchwałą nr 164/14-17 Rady Nadzorczej z dnia 26.10.2016r. do obowiązkowego w świetle art. 64 ustawy o rachunkowości badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy – zgodnie z art. 66 ustęp 4 ustawy o rachunkowości - wybrany został podmiot audytorski Firma Consultingowo-Uslugowa Biegłych Księgowych "Doradztwo" Sp. z o.o., z siedzibą w 82-300 Elbląg, ul. Hetmańska 28 wpisany pod numerem 328 na listę podmiotów uprawnionych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

10. Niniejsze badanie, zgodnie z umową nr 24/2016/2017 z dnia 02.11.2016r. zawartą w wykonaniu uchwały z punktu 9 przeprowadzono w siedzibie jednostki w okresie lutego i marca 2017r.



11. Zarówno podmiot audytorski, jak i przeprowadzający badanie w jego imieniu kluczowy biegły rewident Mieczysław Czirson (nr rej. 604 ) oświadczają, że pozostają niezależni od badanej jednostki, w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 07 maja 2009r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz.U. z 2016 r. poz. 1000).

12. Sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający było zbadane przez podmiot audytorski REWIT Księgowi i Biegli Rewidenci Sp. z o.o., z siedzibą 80-137 Gdańsk, ul. Starodworska 1 i otrzymało opinię bez zastrzeżeń. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie (WZ) w dniu 10.06.2016r.

Zysk bilansowy za rok poprzedni, uchwałą nr 3/2016 WZ z dnia 10.06.2016r. przeznaczono na:

a) fundusz remontowy	75 228,00 zł,
b) pożytki z nieruchomości wspólnej	349 424,73 zł,
c) pokrycie wydatków gzm	962 884,38 zł,
d) nadwyżkę lokali użytkowych będących własnością członków Spółdzielni	456,66 zł,
e) fundusz remontowy ogólnoośiedlowy	5 620,00 zł.

13. Zatwierdzone sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający badany zostało:

- stosownie do art. 69 ust. 1 ustawy o rachunkowości złożone wraz z innymi dokumentami w Sądzie Rejonowym w Gdańsku – XII Wydział Gospodarczy - Rejestrowy w dniu 23.06.2016r..
- zgodnie z art. 70 ust. 1 i 2 ustawy o rachunkowości przesłane do ogłoszenia w Monitorze Sądowym i Gospodarczym w dniu 23.06.2016r.
- stosownie do art. 27 ust. 2 ustawy z 15.02.1992r. złożone w Urzędzie Skarbowym w dniu 23.06.2016r.

Księgi rachunkowe za poprzedni rok obrotowy zostały zamknięte w sposób wyłączający możliwość dokonywania zapisów księgowych w zbiorach tworzących zamknięte księgi rachunkowe.

14. Zbadane sprawozdanie finansowe za bieżący rok obrotowy, podpisane zgodnie z art. 52. ust. 2 ustawy o rachunkowości przez kierownika jednostki oraz przez osobę sporządzającą, zgodnie z art. 45 ustawy o rachunkowości, składa się z:

- a) wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
  - b) bilansu na dzień 31.12.2016r. z sumą aktywów i pasywów  
103 873 574,20 zł
  - c) rachunku zysków i strat wykazującego za rok obrotowy wynik finansowy (+)  
2 605 368,66 zł
  - d) zestawienia zmian w funduszu 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 biegłego co do zgodności zdarzeń gospodarczych z operacjami księgowymi,
- d) stanu rozrachunków z tytułów publicznoprawnych i ich zgodności z danymi deklarowanymi przez badaną jednostkę, które stanowiły podstawę do ich ujęcia w księgach rachunkowych.

**B. Analiza ekonomiczno – finansowa.**

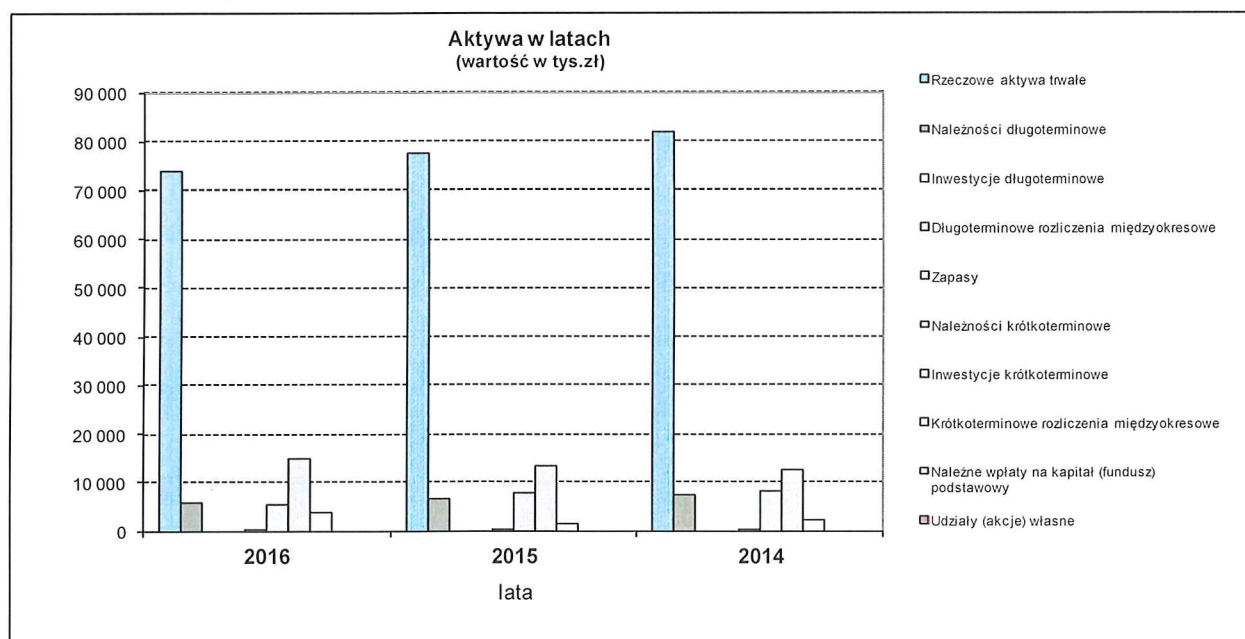
Analizę ekonomiczno – finansową jednostki przeprowadzono na podstawie wyników osiągniętych w latach 2014 –2016.

**1. Analiza bilansu**

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

Lp	Wyszczególnienie	2016		2015		2014		Zmiana stanu			
		tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	tys. zł	%	tys. zł	%
		2016/2015		2016/2014							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A.	Aktywa trwałe	79 778,4	76,8	84 120,0	79,0	89 350,0	79,5	(4 341,6)	94,8	(9 571,6)	89,3
I.	Wartości niematerialne i prawne	32,7	0,0	57,2	0,1	94,2	0,1	(24,5)	57,1	(61,5)	34,7
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	74 011,1	71,3	77 669,0	73,0	81 944,9	72,9	(3 657,8)	95,3	(7 933,8)	90,3
III.	Należności długoterminowe	5 734,6	5,5	6 393,8	6,0	7 310,9	6,5	(659,2)	89,7	(1 576,3)	78,4
IV.	Inwestycje długoterminowe										
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe										
B.	Aktywa obrotowe	24 095,1	23,2	22 315,4	21,0	22 990,2	20,5	1 779,7	108,0	1 104,9	104,8
I.	Zapasy	7,8	0,0	13,4	0,0	15,2	0,0	(5,6)	57,9	(7,4)	51,1
II.	Należności krótkoterminowe	5 186,1	5,0	7 846,3	7,4	8 100,7	7,2	(2 660,1)	66,1	(2 914,6)	64,0
III.	Inwestycje krótkoterminowe	15 027,9	14,5	13 116,7	12,3	12 584,8	11,2	1 911,3	114,6	2 443,2	119,4
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia m/o	3 873,3	3,7	1 339,1	1,3	2 289,5	2,0	2 534,2	289,3	1 583,8	169,2
C.	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy										
D.	Udziały (akcje) własne										
Aktywa razem		103 873,6	100,0	106 435,4	100,0	112 340,2	100,0	(2 561,9)	97,6	(8 466,7)	92,5

Graficznie aktywa przedstawiają się następująco:

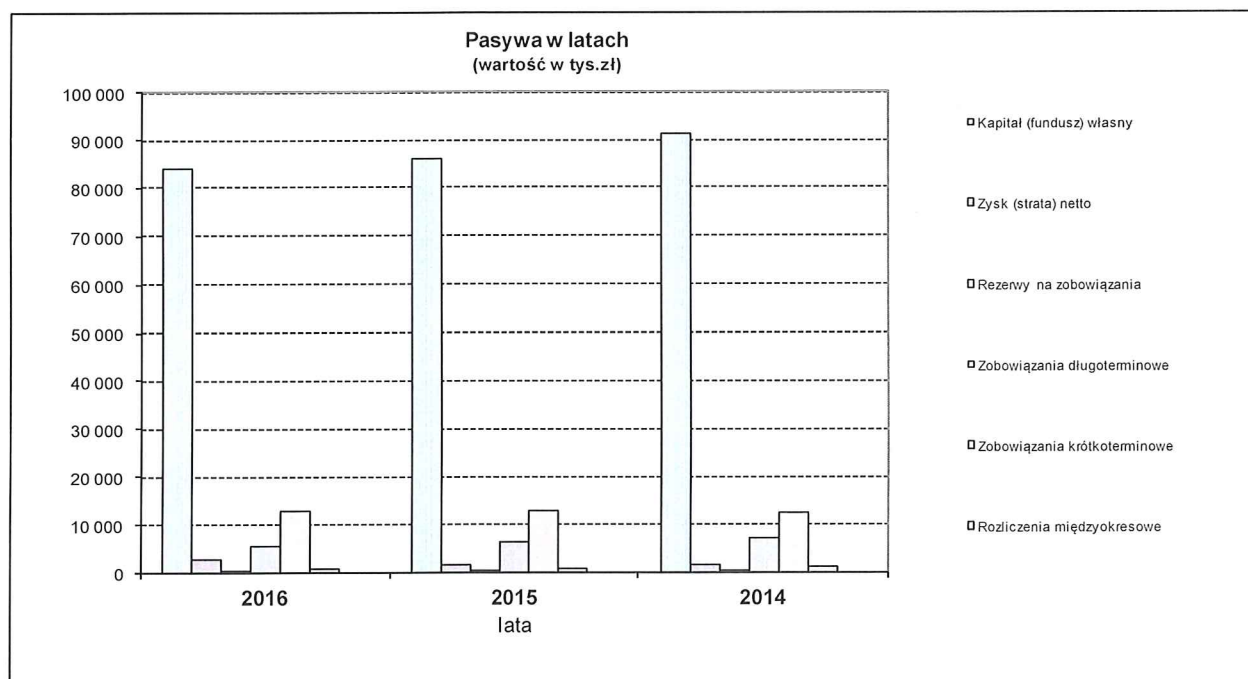




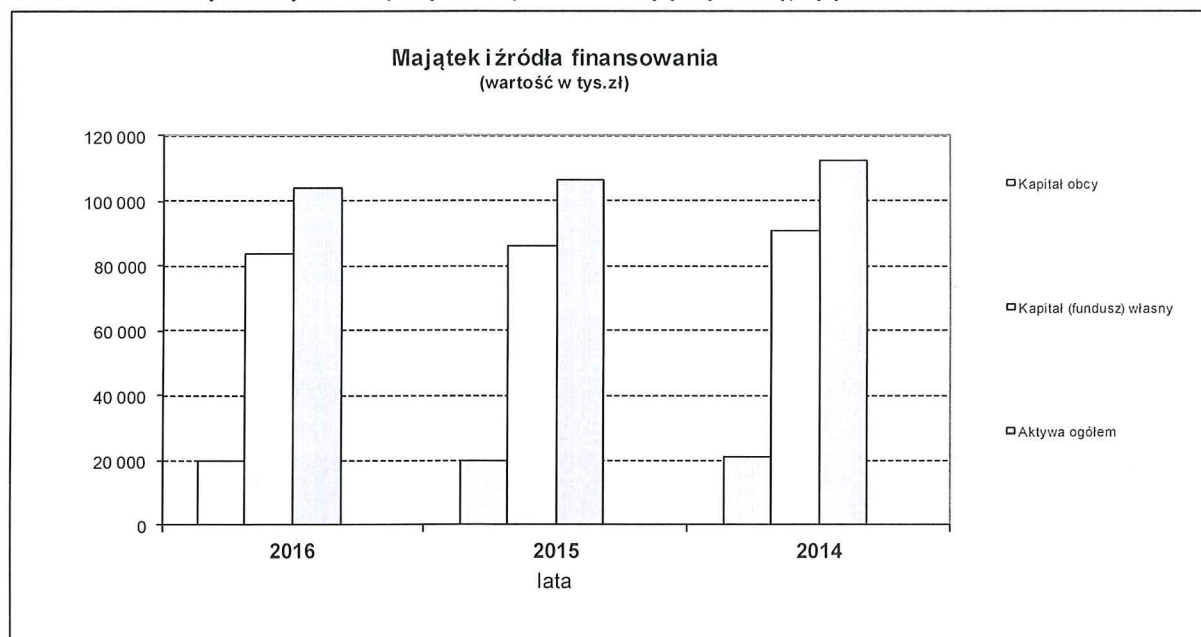
## Pasywa, dane w tys. zł z rachunkowym zaokrągleniem setek zł:

Lp	Wyszczególnienie	2016		2015		2014		Zmiana stanu			
		tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	tys. zł	%	tys. zł	%
		2016/2015		2016/2014							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A.	Kapitał (fundusz) własny	83 938,5	80,8	86 191,5	81,0	91 213,8	81,2	(2 253,0)	97,4	(7 275,3)	92,0
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	69 595,7	67,0	72 821,4	68,4	76 618,9	68,2	(3 225,7)	95,6	(7 023,3)	90,8
II.	Kapitał (fundusz) zapasowy	11 737,5	11,3	11 976,5	11,3	13 221,6	11,8	(239,0)	98,0	(1 484,1)	88,8
III.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny										
IV.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe										
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych										
VI.	Zysk (strata) netto	2 605,4	2,5	1 393,6	1,3	1 373,2	1,2	1 211,8	187,0	1 232,1	189,7
VII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)										
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	19 935,1	19,2	20 243,9	19,0	21 126,5	18,8	(308,9)	98,5	(1 191,4)	94,4
I.	Rezerwy na zobowiązania	469,1	0,5	475,1	0,4	273,1	0,2	(5,9)	98,8	196,0	171,8
II.	Zobowiązania długoterminowe	5 734,6	5,5	6 393,8	6,0	7 310,9	6,5	(659,2)	89,7	(1 576,3)	78,4
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	12 972,3	12,5	12 654,4	11,9	12 448,9	11,1	317,9	102,5	523,4	104,2
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	759,1	0,7	720,7	0,7	1 093,6	1,0	38,4	105,3	(334,5)	69,4
Pasywa razem		103 873,6	100,0	106 435,4	100,0	112 340,2	100,0	(2 561,9)	97,6	(8 466,7)	92,5

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:

- aktywa trwałe stanowią 76,8% całego majątku jednostki, w tym największy udział mają rzeczowe aktywa trwałe, stanowiące ok. 71,3 % aktywów ogółem;
- jednocześnie widoczny jest spadek bilansowej wartości rzeczowych aktywów trwałych, który w przedziale ostatnich 3 lat stanowi kwotę 7 933,8 tys. zł.

Jest on głównie rezultatem wyodrębnienia lokali mieszkalnych oraz postępującego starzenia się środków trwałych. Aktualna, narastająca wartość umorzenia jako zużycia tychże środków wynosi 51,68 % ich wartości początkowej. Na zakupy środków trwałych w roku badanym wydatkowano 1 708,5 tys. zł;

- wartości niematerialne prawne zmniejszyły się w stosunku do roku ubiegłego z tytułu umorzeń;
- w grupie majątku obrotowego odnotowano wzrost o 1 779,7 tys. zł do roku ubiegłego który obejmuje głównie:
  - spadek należności krótkoterminowych o 33,9% w stosunku do roku ubiegłego;
  - wzrost stanu środków pieniężnych na dzień bilansowy o 1 911,3 tys. zł w stosunku do roku poprzedniego;
  - udział zapasów nie ma wpływu na strukturę aktywów;

- w pasywach bilansu uwagę zwraca spadek kwotowy w przedziale 3 lat funduszy własnych o 7 275,3 tys. zł (8,0 %).

W związku z powyższym udział funduszy własnych w finansowaniu majątku jednostki na dzień bilansowy wyniósł 80,8% w stosunku do ogólnej sumy aktywów, co wpływa korzystnie na stabilność finansową badanej jednostki;

- fundusz podstawowy zmniejszył się na przestrzeni analizowanych lat o 7 023,3 tys. zł. Przyczyny zmian zostały wykazane w zestawieniu zmian funduszy własnych;
- największą pozycją funduszu własnego (67,0% pasywów) jest fundusz podstawowy;
- zobowiązania krótkoterminowe wzrosły o 2,5% w stosunku do roku ubiegłego;

- i) rezerwy na zobowiązania na przestrzeni analizowanych lat wynoszą od 0,2% do 0,5% i nie mają istotnego wpływu na strukturę pasywów.

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

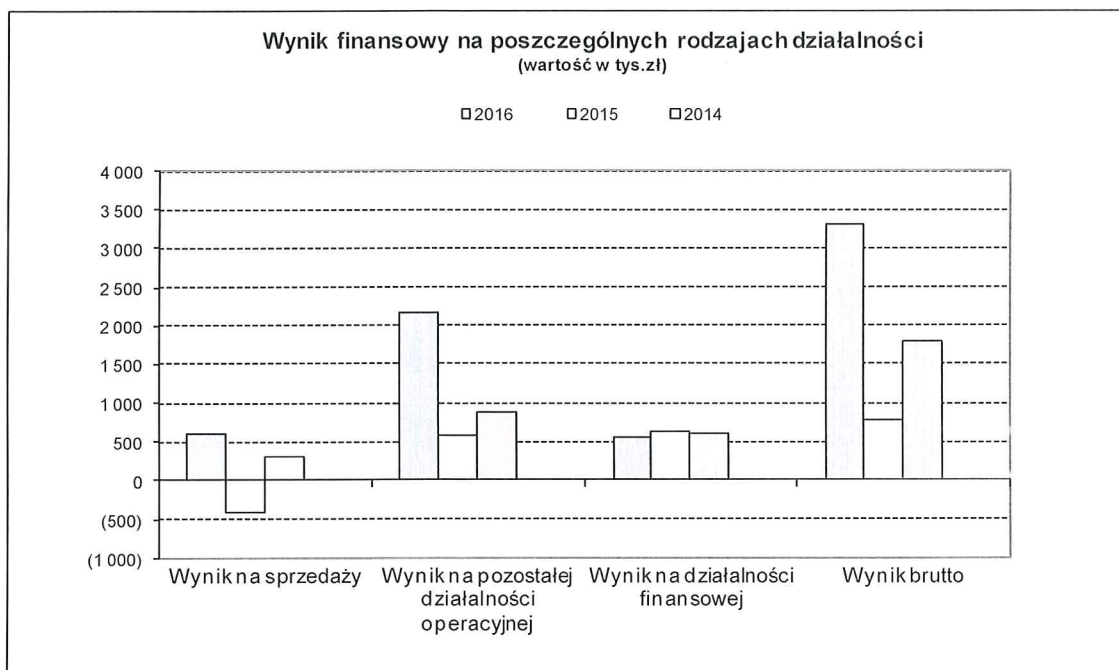
Lp	Wyszczególnienie	2016 rok		2015 rok		2014 rok		Zmiana stanu			
		tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	tys. zł	%	tys. zł	%
		2016/2015		2016/2014							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
<b>A. Działalność podstawowa</b>											
1.	Przychody netto ze sprzedaży	53 588,7	94,8	51 218,6	96,9	51 698,4	96,8	2 370,0	104,6	1 890,3	103,7
2.	Koszt własny sprzedaży	52 978,8	99,5	51 636,3	99,2	51 398,0	99,6	1 342,5	102,6	1 580,8	103,1
3.	Wynik na sprzedaży	609,9		(417,7)		300,3		1 027,6	(146,0)	309,5	203,1
<b>B. Pozostała działalność operacyjna</b>											
1.	Pozostałe przychody operacyjne	2 400,8	4,2	1 011,6	1,9	1 100,6	2,1	1 389,2	237,3	1 300,2	218,1
2.	Pozostałe koszty operacyjne	244,9	0,5	431,7	0,8	219,3	0,4	(186,8)	56,7	25,6	111,7
3.	Wynik na działalności operacyjnej	2 155,9		579,9		881,3		1 576,0	371,8	1 274,6	244,6
C.	Wynik operacyjny (A3+B3)	2 765,8		162,2		1 181,6		2 603,5	1 704,8	1 584,1	234,1
<b>D. Działalność finansowa</b>											
1.	Przychody finansowe	554,2	1,0	626,3	1,2	606,7	1,1	(72,1)	88,5	(52,4)	91,4
2.	Koszty finansowe	1,0	0,0	3,1	0,0	0,2	0,0	(2,2)	30,7	0,7	401,6
3.	Wynik na działalności finansowej	553,3		623,2		606,4		(69,9)	88,8	(53,1)	91,2
E.	Zysk (strata) brutto (C+D3)	3 319,0		785,4		1 788,1		2 533,6	422,6	1 531,0	185,6
F.	Obowiązkowe obciążenia-razem	713,7		(608,2)		414,8		1 321,8	(117,3)	298,9	172,0
G.	Zysk (strata) netto (E-F)	2 605,4		1 393,6		1 373,2		1 211,8	187,0	1 232,1	189,7
<b>Przychody ogółem</b>											
		56 543,7	100,0	52 856,5	100,0	53 405,6	100,0	3 687,2	107,0	3 138,0	105,9
<b>Koszty ogółem</b>											
		53 224,6	100,0	52 071,1	100,0	51 617,6	100,0	1 153,6	102,2	1 607,1	103,1

Rachunek zysków i strat wskazuje na osiągnięcie w roku obrotowym dodatniego wyniku finansowego wynoszącego netto 2 605,4 tys. zł, przy czym wypracowany zysk netto stanowi w stosunku do:

- sumy aktywów ogółem 2,51 %
- przychodów ogółem 4,69 %,
- zaangażowanego kapitału własnego 3,10 %.

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



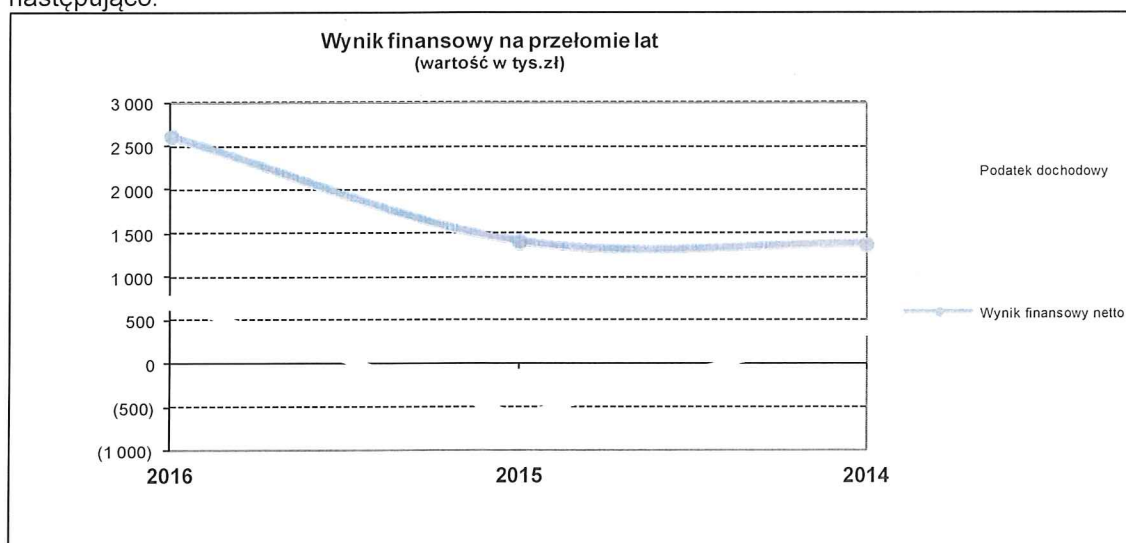


Analiza rachunku zysków i strat wskazuje na wzrost przychodów ze sprzedaży oraz wzrost kosztów działalności operacyjnej. Przychody wzrastały jednak szybciej niż koszty, co w konsekwencji spowodowało zwiększenie wyniku ze sprzedaży w porównaniu z rokiem poprzednim.

Pozostałe przychody operacyjne uległy zwiększeniu/zmniejszeniu o 137,3%, natomiast pozostałe koszty operacyjne zmniejszyły się o 43,3%.

W segmencie działalności finansowej jednostka osiągnęła zysk w wysokości 553,3 tys. zł. Opisane zmiany wpłynęły na ukształtowanie się wyniku finansowego netto na poziomie 2 605,4 tys. zł, wyższym od ubiegłorocznego o 87,0%.

Wynik finansowy netto na przełomie lat kształtuje się następująco:



### 3. Analiza wskaźnikowa

#### 3.1. Wskaźniki rentowności.

Wskaźniki rentowności	wskaźnik bezpieczny	miernik	2016	2015	2014
Rentowność majątku (ROA) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	5-8	procent	2,51%	1,31%	1,22%
Rentowność netto $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{przychody ogółem}}$	3-8	procent	4,69%	2,61%	2,61%
Rentowność kapitału własnego (ROE) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{kapitał własny} \times 100}$	15-25	procent	3,10%	1,62%	1,51%
Skorygowana rentowność majątku $\frac{\text{zysk netto} + (\text{odsetki} - \text{podatek dochodowy od odsetek}) \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	-	procent	2,51%	1,31%	1,22%

Wskaźniki rentowności w badanym roku przyjęły wartości dodatnie.

Zauważyć można jednak zwiększenie wszystkich wskaźników w stosunku do roku poprzedniego spowodowane osiągnięciem wyższego wyniku finansowego.

#### 3.2. Wskaźniki płynności finansowej.

Wskaźniki płynności finansowej	wskaźnik bezpieczny	miernik	2016	2015	2014
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	1,70	1,62	1,66
Wskaźnik płynności finansowej II stopnia $\frac{\text{aktywa obrot.} - \text{zapasy} - \text{kr. term. RMK czynne} - \text{należ. z tyt. dost. i usl. pow. 12 mc}}{\text{zobowiązania krótkotermin.} - \text{zobow. z tyt. dostaw i usług pow. 12 mc}}$	1,0	krotność	1,43	1,52	1,50
Wskaźnik płynności finansowej III stopnia $\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkotermin.} - \text{zobow. z tyt. dostaw i usług pow. 12 mc}}$	0,1-0,2	krotność	1,06	0,95	0,91
Wskaźnik handlowej zdolności rozliczeniowej $\frac{\text{należności z tyt. dostaw i usług}}{\text{zobowiązania z tyt. dostaw i usług}}$	1,0	krotność	0,54	0,88	0,87

Porównanie powyższych wskaźników z pożądanym wskaźnikiem płynności bieżącej, będącym relacją majątku obrotowego do zobowiązań krótkoterminowych – nie wskazuje na występowanie w jednostce zakłóceń w terminowym regulowaniu wymagalnych zobowiązań.

### 3.3. Wskaźniki rotacji.

Wskaźniki rotacji (obrotowość)	wskaźnik bezpieczny	miernik	2016	2015	2014
<b>Szybkość obrotu zapasów (w dniach)</b> $\frac{\text{średni stan zapasów} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	wskaźnik malejący	w dniach	0	0	0
<b>Spływ należności (w dniach)</b> $\frac{\text{średni stan należności z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	wskaźnik malejący	w dniach	43	55	60
<b>Splata zobowiązań (w dniach)</b> $\frac{\text{średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	wskaźnik malejący	w dniach	62	63	69
<b>Produktywność aktywów</b> $\frac{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}{\text{aktywa ogółem}}$	2,0	zł / zł	0,51	0,49	0,45

Na płynność środków obrotowych ma wpływ szybkość obrotu należnościami i zobowiązaniami.

Obrót należnościami w dniach skrócił się z 60 dni w 2014 r. i 55 w 2015 r. do 43 dni w roku 2016, co jest zjawiskiem korzystnym.

Porównanie szybkości obrotu należnościami w dniach z rotacją zobowiązań w dniach wskazuje na zachowanie równowagi dni rotacji, w odniesieniu do należności i zobowiązań.

### 3.4. Omówienie pozostałych wskaźników.

#### 3.4.1. Wskaźniki do analizy poziomej i pionowej bilansu.

Wstępna analiza bilansu	wskaźnik bezpieczny	miernik	2016	2015	2014
<b>Złota reguła bilansowania</b> $\frac{(\text{kapitał własny} + \text{rezerwy długoterminowe}) \times 100}{\text{aktywa trwałe}}$	100-150	procent	105,28%	102,52%	102,09%
<b>Złota reguła bilansowania II</b> $\frac{\text{kapitały obce krótkoterminowe} \times 100}{\text{aktywa obrotowe}}$	40-80	procent	58,72%	61,83%	60,09%
<b>Złota reguła finansowania</b> $\frac{\text{kapitał własny} \times 100}{\text{kapitał obcy}}$	powyżej 100	procent	421,06%	425,77%	431,75%
<b>Wartość bilansowa jednostki</b> aktywa ogółem - zobowiązania ogółem	wskaźnik wzrostowy	tys.zł	83 938,5	86 191,5	91 213,8

Uwagę zwraca wskaźnik „Złotej reguły bilansowania”, gdyż wskaźnik wyższy od 100 sygnalizuje prawidłowość sfinansowania aktywów trwałych kapitałem własnym i sprzyja utrzymaniu równowagi finansowej jednostki, co potwierdza także wskaźnik „Złotej reguły finansowania”, gdyż zobowiązania jednostki nie przekraczają połowy kapitału własnego, czyli nie wpływają na osłabienie płynności finansowej jednostki.



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

### 3.4.2. Wskaźniki przepływów pieniężnych.

Wskaźniki przepływów pieniężnych Cash flow	wskaźnik bezpieczny	miernik	2016	2015	2014
Nadwyżka finansowa jednostki (płynna gotówka)	-	tys. zł	2 859,8	1 678,5	1 649,6
wynik finansowy netto + amortyzacja					

Nadwyżka finansowa lepiej od zysku bilansowego odzwierciedla efekty gospodarowania stanowiąc źródło zwrotu kapitałów obcych. A rachunek przepływów pieniężnych – szczególnie w części dotyczącej działalności operacyjnej - wskazuje na rzeczywistą siłę dochodową 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 upoważnia do eksponowania zagrożenia dla kontynuacji jej działalności w roku następnym po roku badanym.

Odnosić 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. Prawdliwość stosowanego systemu księgowości.

#### 1.1. Księgowość jednostki.

Jednostka posiada politykę rachunkowości zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni z mocą obowiązującą od dnia 01 stycznia 2016r.. Polityka rachunkowości uwzględnia charakter prowadzonej przez jednostkę działalności i jest stosowana w sposób ciągły.

#### 1.2. W zakresie prawidłowości stosowanego systemu księgowości:

- jednostka przestrzegała ciągłości stosowanych zasad rachunkowości, w tym w przedmiocie prawidłowości otwarcia ksiąg rachunkowych na 1 stycznia roku badanego,
- księgi rachunkowe prowadzone są w siedzibie jednostki, przy wykorzystaniu systemu komputerowego,
- operacje gospodarcze zaewidencjonowane zostały zgodnie z podstawowymi zasadami rachunkowości, w tym zgodnie z zasadą memoriału i ostrożnej wyceny,
- 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 art. 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. 73 i art. 74 ustawy o rachunkowości.

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:

- a) w drodze spisu z natury na dzień 31.12.2016r:
  - środki pieniężne w kasie
  - środki trwałe w budowie
  - zapasy
- b) w drodze potwierdzenia sald:
  - rozrachunki z odbiorcami i dostawcami na dzień 31.10.2016r:
  - środki na rachunkach bankowych na dzień 31.12.2016r.
- c) w drodze weryfikacji stanu ewidencyjnego i wyceny na dzień 31.12.2016:
  - grunty
  - należności sporne i wątpliwe
  - należności i zobowiązania wobec osób nieprowadzących ksiąg rachunkowych
  - należności z tytułów publicznoprawnych
  - fundusze specjalne
  - rozliczenia międzyokresowe
  - kapitały własne

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****79 778 434,49 zł**

Stanowią one 76,80% aktywów ogółem, z tego przypada na:

**3.1.1. Wartości niematerialne i prawne w wysokości****32 706,56 zł**

Stanowią one 0,03% bilansowej sumy aktywów

a) Wartości niematerialne i prawne:

Treść	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Razem
<b>Wartość brutto</b>				
Bilans otwarcia			320 986,80	320 986,80
Zwiększenia				
Zmniejszenia				
Bilans zamknięcia			320 986,80	320 986,80
<b>Umorzenie</b>				
Bilans otwarcia			263 750,33	263 750,33
Zwiększenia			24 529,91	24 529,91
Zmniejszenia				
Bilans zamknięcia			288 280,24	288 280,24
<b>Wartość netto na BO</b>			57 236,47	57 236,47
<b>Wartość netto na BZ</b>			32 706,56	32 706,56

b) Zaliczki na wartości niematerialne i prawne – nie występują.

Wartości niematerialne i prawne spełniają:

- kryteria ustawy o rachunkowości (art. 28 ustawy o rachunkowości),
- 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****74 011 144,69 zł**

Stanowią one 71,25% bilansowej sumy aktywów.

Podział rzeczowego majątku trwałego według grup rodzajowych jest następujący (w zł):



## a) Środki trwałe:

Treść	Grunty	Budynki, lokale i obiek.inż.ląd.i wod.	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
<b>Wartość brutto</b>						
Bilans otwarcia	6 544 428,05	146 631 985,35	2 522 972,07	126 183,01	445 379,90	156 270 948,38
Zwiększenia	384 146,12	1 270 914,00	30 525,46		22 921,98	1 708 507,56
Zmniejszenia	291 551,65	4 344 761,49	162 759,76		34 742,53	4 833 815,43
Bilans zamknięcia	6 637 022,52	143 558 137,86	2 390 737,77	126 183,01	433 559,35	153 145 640,51
<b>Umorzenie</b>						
Bilans otwarcia	689 927,90	74 969 052,56	2 456 954,12	66 011,25	424 498,28	78 606 444,11
Zwiększenia	72 793,50	2 298 270,36	29 162,61	23 661,42	15 298,64	2 439 186,53
Zmniejszenia	45 899,39	1 661 539,17	162 038,23		34 742,53	1 904 219,32
Bilans zamknięcia	716 822,01	75 605 783,75	2 324 078,50	89 672,67	405 054,39	79 141 411,32
<b>Wartość netto na BO</b>	<b>5 854 500,15</b>	<b>71 662 932,79</b>	<b>66 017,95</b>	<b>60 171,76</b>	<b>20 881,62</b>	<b>77 664 504,27</b>
<b>Wartość netto na BZ</b>	<b>5 920 200,51</b>	<b>67 952 354,11</b>	<b>66 659,27</b>	<b>36 510,34</b>	<b>28 504,96</b>	<b>74 004 229,19</b>

## Środki trwałe w budowie:

Treść	Bilans otwarcia	Zwiększenia	Zmniejszenia	Bilans zamknięcia
Środki trwałe w budowie	4 452,00	34 112,58	31 649,08	6 915,50
Zaliczki na środki trwałe w budowie				

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

- środki trwałe były w roku bieżącym objęte ustawową metodą weryfikacji i oceną ich gospodarczej przydatności. Różnice inwentaryzacyjne nie wystąpiły,
- 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 środków trwałych i WNiP,
- środki trwałe amortyzowane są metodą liniową - metod amortyzacji w roku obrotowym nie zmieniono,
- dotychczasowe umorzenie rzeczowych aktywów trwałych ogółem wynosi 51,68 %,
- właściwa jest wycena środków trwałych, w tym umorzenia środków i ich amortyzacji jako zarachowanego w koszty umorzenia oraz z tytułu zmiany wartości (utrata bądź przyrostu),
- w środkach trwałych w budowie nie występują inwestycje zaniechane.

**3.1.3. Należności długoterminowe****5 734 583,24 zł**

Stanowią one 5,52% bilansowej sumy aktywów

Należności długoterminowe	Kwota wg ksiąg	Odpis aktualizujący (+/-)	Kwota w bilansie
Od jednostek powiązanych			
Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
Od pozostałych jednostek	5 734 583,24		5 734 583,24
<b>Razem</b>	<b>5 734 583,24</b>		<b>5 734 583,24</b>

Należności długoterminowe spełniają wymagania ustawy o rachunkowości, w tym w zakresie:

- prawidłowości kwalifikacji i prezentacji z terminem spłaty w okresie dłuższym niż rok od dnia bilansowego,
- przyszłego wpływu korzyści ekonomicznych,
- prawidłowości inwentaryzacji i rozliczenia sald tych należności w formie zapłaty,
- bilansowej wyceny w kwotach wymagających zapłaty, z uwzględnieniem zasady ostrożności oraz przedawnienia i ściągalności.

**3.1.4. Inwestycje długoterminowe****0,00 zł****3.1.5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe****0,00 zł****3.2. Aktywa obrotowe wykazane w bilansie****24 095 139,71 zł**

Stanowią 23,20% aktywów ogółem, z tego przypada na:

**3.2.1. Zapasy****7 755,13 zł**

Stanowią one 0,01% bilansowej sumy aktywów i zostały w bilansie wykazane z uwzględnieniem kryteriów określonych w art. 3 ust. 1 pkt 18 ustawy o rachunkowości w zakresie cyklu operacyjnego.

Nazwa	Wartość wg ksiąg	Odpisy aktualizujące	Kwota wykazana w bilansie
Materiały	7 755,13		7 755,13
Zaliczki na dostawy i usługi			
<b>Razem</b>	<b>7 755,13</b>		<b>7 755,13</b>

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.

**3.2.2. Należności krótkoterminowe****5 186 125,90 zł**

Stanowią 4,99% aktywów i dotyczą należności od:

Należności i roszczenia	Kwota wg ksiąg	Odpis aktualizujący	Kwota w bilansie
Należności z tyt. dostaw i usług	5 604 634,62	733 138,38	4 871 496,24
Należności z tyt. publicznoprawnych	11 436,76		11 436,76
Inne należności	303 192,90		303 192,90
<b>Razem</b>	<b>5 919 264,28</b>	<b>733 138,38</b>	<b>5 186 125,90</b>

Należności wyceniono w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem ostrożności (art. 28. ust. 1 pkt 7 i art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy o rachunkowości). Stosowny odpis aktualizujący został dokonany w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych. Odpisy utworzone były z uwzględnieniem stopnia ryzyka, jakie wiąże się z daną należnością. Należności z tytułów publicznoprawnych dotyczą podatku od towarów i usług do rozliczenia w okresach następnych. Inne należności krótkoterminowe obejmują rozrachunki z pracownikami, w tym z tytułu pożyczek z zfśś oraz należności związane z kosztami sądowymi.

**3.2.3. Inwestycje krótkoterminowe****15 027 948,66 zł**

Stanowią 14,47% aktywów i obejmują:

Wyszczególnienie	Stan na koniec roku bieżącego
Krótkoterminowe aktywa finansowe	15 027 948,66
a) w jednostkach powiązanych	
b) w pozostałych jednostkach	
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	15 027 948,66
Inne inwestycje krótkoterminowe	
<b>Razem</b>	<b>15 027 948,66</b>

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

**3.2.4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe****3 873 310,02 zł**

Stanowią 3,73% aktywów i obejmują tytuły:

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	Stan na roku bieżącego
- koszty remontów rozliczane w czasie	391 682,57
- przeglądy	61 079,85
- lokale mieszkalne	1 019,70
- wynik na GZM	594 440,84



- prenumerata	6 116,54
- fundusz remontowy	2 818 658,15
- ubezpieczenia majątkowe i osobowe	312,37
<b>Razem</b>	<b>3 873 310,02</b>

Jednostka wiarygodnie aktywowała koszty w wysokości przypadającej na następne okresy sprawozdawcze, zgodnie z przyjętymi zasadami (art. 39 ustawy o rachunkowości).

**3.3. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy** 0,00 zł

**3.4. Udziały (akcje) własne** 0,00 zł

**3.5. Ogółem aktywa bilansu wynoszą** 103 873 574,20 zł

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

#### **4. PASYWA zbadanego bilansu kształtują się następująco:**

**4.1. Fundusz własny** 83 938 511,17 zł

Stanowi 80,81% pasywów bilansu, w tym:

**4.1.1. Fundusz podstawowy** 69 595 657,19 zł

wykazany zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym określonym w art. 36 ustawy o rachunkowości.

**4.1.2. Fundusz zasobowy** 11 737 485,32 zł

Zmiany w funduszu zasobowym przedstawione zostały w prawidłowy sposób w zestawieniu zmian w kapitale (funduszu) własnym.

**4.1.3. Fundusz z aktualizacji wyceny** 0,00 zł

**4.1.4. Pozostałe fundusze rezerwowe** 0,00 zł

**4.1.5. Zysk (strata) z lat ubiegłych** 0,00 zł

**4.1.6. Wynik finansowy netto roku obrotowego – zysk** 2 605 368,66 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.

**4.1.7. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)** 0,00 zł

**4.2. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania****19 935 063,03 zł**

Stanowią one 19,19% bilansowej sumy pasywów i z tego przypada na:

**4.2.1. Rezerwy na zobowiązania****469 129,27 zł**

Stanowią 0,45% pasywów i obejmują:

Rezerwy	Stan na początek okresu	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec okresu
Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego				
Rezerwy na świadczenia pracownicze	186 774,00	197 633,10	163 230,00	221 177,10
Pozostałe rezerwy	288 276,67	247 788,62	288 113,12	247 952,17
- przewidywane koszty	33 810,62		33 810,62	
- inne tytuły	254 466,05	247 788,62	254 302,50	247 952,17
-				
<b>Razem</b>	<b>475 050,67</b>	<b>445 421,72</b>	<b>451 343,12</b>	<b>469 129,27</b>

Rezerwy na świadczenia pracownicze dotyczą prawidłowo ustalonych przyszłych zobowiązań na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne.

Pozostałe rezerwy krótkoterminowe dotyczą przyszłych zobowiązań.

**4.2.2. Zobowiązania długoterminowe - na dzień bilansowy w kwocie****5 734 583,24 zł**

Stanowią one 5,52% bilansowej sumy pasywów.

Figurująca w bilansie na koniec roku kwota zobowiązań dotyczy kredytów zaciągniętych na budowę lokali mieszkalnych.

**4.2.3. Zobowiązania krótkoterminowe****12 972 290,58 zł**

Stanowią 12,49% pasywów i obejmują wiarygodnie ustalone:

Wyszczególnienie	Stan na koniec roku bieżącego	Stan na koniec roku ubiegłego
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>12 972 290,58</b>	<b>12 654 360,05</b>
1. Wobec jednostek powiązanych		
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3. Wobec pozostałych jednostek, w tym:	12 646 373,10	12 285 717,74
a) kredyty i pożyczki		
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe		
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	9 031 466,84	8 731 160,97
- do 12 miesięcy	9 031 466,84	8 731 160,97
- powyżej 12 miesięcy		

e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
f) zobowiązania wekslowe		
g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	1 143 506,16	1 364 358,33
h) z tytułu wynagrodzeń	368 233,29	277 082,97
i) inne	2 103 166,81	1 913 115,47
4. Fundusze specjalne	325 917,48	368 642,31

Ad 1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych – nie występują.

Ad 2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale – nie występują.

Ad 3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek dotyczą:

a) zaciągniętych kredytów i pożyczek – nie występują.

b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych – nie występują,

c) inne zobowiązania finansowe – nie występują.

d) zobowiązania z tytułu dostaw i usług wycenione zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o rachunkowości. obejmują:

Wyszczególnienie	do 12 m-cy	powyżej 12 m-cy	Razem
- Rozrachunki z dostawcami	9 031 466,84		9 031 466,84
- Dostawy nefakturowane			
<b>Razem</b>	<b>9 031 466,84</b>		<b>9 031 466,84</b>

Rozrachunki z dostawcami w większości uregulowano do dnia badania.

Nie stwierdzono sald przedawnionych, kwalifikujących się do odpisania w pozostałe przychody działalności operacyjnej.

e) Zaliczki otrzymane na dostawy - nie występują.

f) Zobowiązania wekslowe – nie występują.

g) Zobowiązania z tytułu podatków, cel i ubezpieczeń społecznych obejmują rozrachunki z następujących tytułów:

Wyszczególnienie	Stan na koniec roku bieżącego
- Podatek dochodowy osób prawnych	333 412,00
- Podatek dochodowy od osób fizycznych	86 544,00
- Podatek VAT	78 586,00
- Składki ZUS	415 316,01
- opłata za wieczyste użytkowanie	22 759,15
- opłaty za odpady komunalne	206 889,00
<b>Razem</b>	<b>1 143 506,16</b>



Powyższe zobowiązania są zgodne z deklaracjami podatkowymi złożonymi do US, ZUS i innych jednostek.

h) Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń, dotyczące roku obrotowego rozliczono w 2017 r.

i) Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe 2 103 166,81 zł  
Obejmują wiarygodne rozliczenia z tytułu ubezpieczeń majątkowych, składek PZU i innych rozrachunków.

Ad 4. Fundusze specjalne 325 917,48 zł

Na fundusz specjalne składają się:

a) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych w kwocie 99 616,72 zł. Gospodarka środkami ZFŚS była zgodna z regulaminem opracowanym na podstawie ustawy o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych. Odpisy na fundusz socjalny jednostka przekazała na wyodrębniony rachunek bankowy;  
b) fundusz remontowy ogólnosiedlowy i fundusz remontowy garaży w kwocie 226 300,76 zł.

#### 4.2.4. Rozliczenia międzyokresowe 759 059,94 zł

Stanowią one 0,73% bilansowej sumy pasywów.

Pozycję stanowią: nadwyżka przychodów nad kosztami GZM oraz rozliczane w czasie pozostałe przychody.

#### 4.3. Ogółem pasywa bilansu 103 873 574,20 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

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 53 588 651,26 zł

z tego przypada na:

##### 5.1.1. Przychody netto ze sprzedaży produktów 52 642 200,77 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 946 450,49 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 0,00 zł

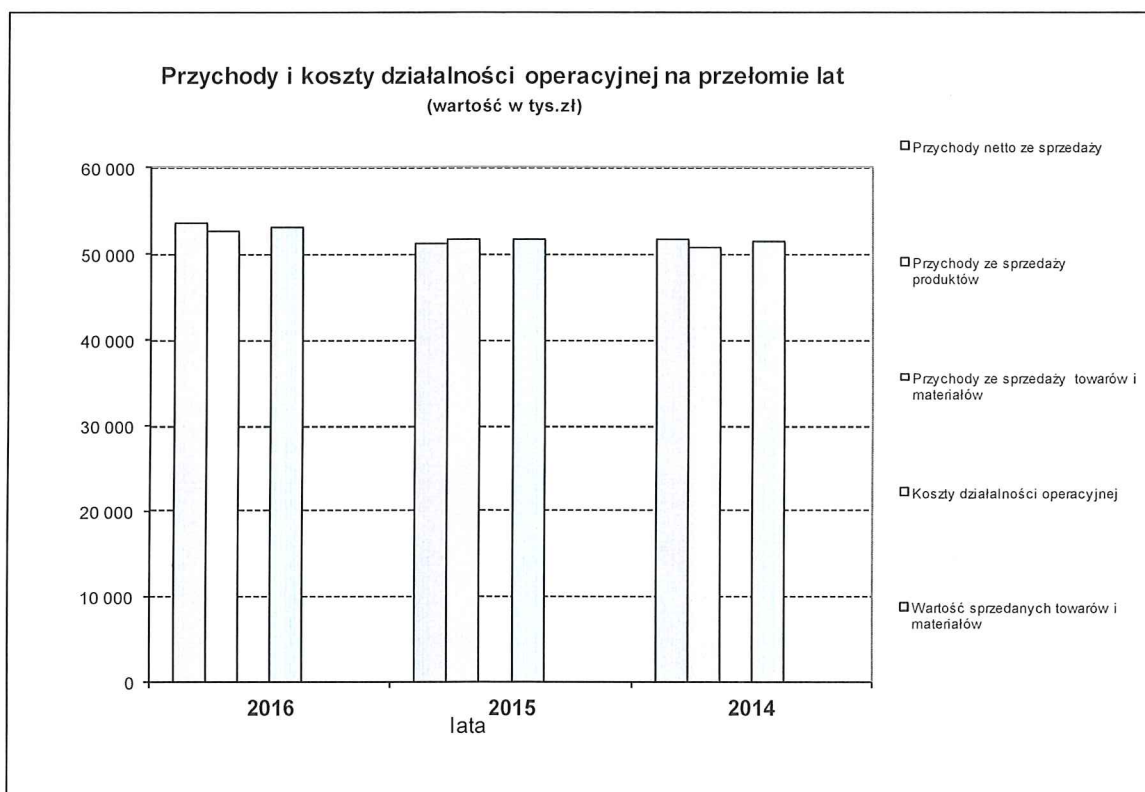
**5.1.4. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów wynoszą****0,00 zł****5.2. Koszty działalności operacyjnej****52 978 778,11 zł**

Koszty te ustalone zostały w sposób współmierny do przychodów, z uwzględnieniem nadrzędnych zasad rachunkowości.

Kwalifikacja kosztów do odpowiednich kont układu rodzajowego jest prawidłowa.

Koszty	Kwota w zł	%
Amortyzacja	254 439,77	0,5
Zużycie materiałów i energii	30 801 725,61	58,1
Usługi obce	4 097 069,58	7,7
Podatki i opłaty	1 616 163,76	3,1
Wynagrodzenia	6 349 573,72	12,0
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 360 000,74	2,6
Pozostałe koszty rodzajowe	8 499 804,93	16,0
<b>Razem</b>	<b>52 978 778,11</b>	<b>100,0</b>

Wykres kształtowania się przychodów ze sprzedaży z kosztami działalności operacyjnej:



**5.3. Pozostałe przychody operacyjne****2 400 800,30 zł**

obejmują występujące przychody, związane pośrednio z podstawową działalnością jednostki.

Pozostałe przychody operacyjne	Kwota w zł
Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	
Dotacje	
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	
Inne przychody operacyjne	2 400 800,30
- kary, odszkodowania	45 786,70
- pożyczki z lokali	318 238,47
- zwrot kosztów sądowych i innych windykacyjnych	208 187,11
- przedawnione wkłady i inne	161 214,03
- pozostała sprzedaż, parkingi, refaktury	19 160,98
- pozostałe przychody	1 648 213,01
<b>Razem</b>	<b>2 400 800,30</b>

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

**5.4. Pozostałe koszty operacyjne****244 910,32 zł**

Pozostałe koszty operacyjne	Kwota w zł
Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	
Inne koszty operacyjne	244 910,32
- koszty sądowe	219 760,73
- ubezpieczenie kosztów remontu	7 801,72
- pozostałe koszty	17 347,87
<b>Razem</b>	<b>244 910,32</b>

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

**5.5. Przychody finansowe****554 221,72 zł**

obejmują wiarygodne korzyści uzyskane przez jednostkę z operacji finansowych w badanym roku.

Przychody finansowe	Kwota w zł
Dywidendy i udziały w zyskach	
Odsetki	554 221,72
<b>Razem</b>	<b>554 221,72</b>



**5.6. Koszty finansowe****956,19 zł**

obejmują następujące operacje finansowe:

Koszty finansowe	Kwota w zł
Odsetki	
Inne	956,19
- pozostałe koszty finansowe	956,19
<b>Razem</b>	<b>956,19</b>

**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 3 319 028,66 zł.

**6. PRZEKSZTAŁCENIE WYNIKU BRUTTO W PODSTAWĘ OPODATKOWANIA PODATKIEM DOCHODOWYM ZA ROK OBROTOWY.****6.1. Zestawienie przychodów podatkowych za badany rok obrotowy, uwzględniające informacje liczbowe, deklarowane przez jednostkę (dla wariantu porównawczego):**

Wyszczególnienie	Kwota w zł
Przychody ogółem wg ksiąg rachunkowych (bez zmiany stanu produktów i kosztu wytworzenia na potrzeby własne)	55 597 222,79
Przychody wyłączone z opodatkowania	49 219 305,39
- przychody wyłączone z opodatkowania przejściowo	341 072,16
- przychody wyłączone z opodatkowania trwale	48 878 233,23
Przychody włączone do opodatkowania	15 195,66
- przychody zwiększające podstawę opodatkowania przejściowo	1 634,98
- przychody zwiększające podstawę opodatkowania trwale	13 560,68
-	
<b>Przychody podatkowe</b>	<b>6 393 113,06</b>

Rozliczenie pozycji przychodów wyłączonych z opodatkowania oraz zwiększających podstawę opodatkowania przedstawione zostało w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do sprawozdania finansowego.

## 6.2. Zestawienie kosztów podatkowych bezpośrednio i pośrednio związanych z przychodami podatkowymi, uwzględniające dane liczbowe deklarowane przez jednostkę:

Wyszczególnienie	Kwota w zł
Koszty ogółem wg ksiąg rachunkowych (bez zmiany stanu produktów i kosztu wytworzenia na potrzeby własne)	53 463 872,93
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodu	50 835 761,43
- koszty niestanowiące kosztów podatkowych trwałe	50 835 761,43
Koszty włączone do kosztów uzyskania przychodu	8 894,86
- koszty podatkowe zmniejszające podstawę opodatkowania trwałe	8 894,86
<b>Koszty uzyskania przychodu</b>	<b>2 637 006,36</b>

Rozliczenie pozycji kosztów wyłączonych z opodatkowania oraz zwiększających podstawę opodatkowania przedstawione zostało w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do sprawozdania finansowego.

## Przekształcenie wyniku brutto w wynik netto, z uwzględnieniem danych liczbowych z punktu 6.1. i 6.2:

Wyszczególnienie	Kwota w zł
- Przychód podatkowy	6 393 113,06
- Koszty uzyskania przychodu	2 637 006,36
- <b>Dochód (strata) podatkowy(a)</b>	<b>3 756 106,70</b>
- Dochody (przychody) wolne lub zwolnione od podatku (-)	
- Rozliczenie straty podatkowej z lat ubiegłych (-)	
- Darowizny do odliczenia (-)	
- Odliczenia z tytułu wydatków inwestycyjnych (-)	
- <b>Dochód do opodatkowania</b>	<b>3 756 106,70</b>
- Odliczenia od podstawy opodatkowania (-)	
- <b>Podstawa opodatkowania</b>	<b>3 756 107,00</b>
- Podatek dochodowy wg stawki 19 %	713 660,00
- Rezerwa na odroczony podatek dochodowy	
- Aktywa z tytułu odroczonego pod. doch.	
- Podatek dochodowy wykazany w RZiS	713 660,00
- Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	
- <b>Zysk (Strata) brutto</b>	<b>3 319 028,66</b>
- <b>Zysk (Strata) netto</b>	<b>2 605 368,66</b>

W rachunku zysków i strat jednostka wykazała zysk netto za rok badany w wysokości 2 605 368,66 zł i w tej samej wiarygodnej kwocie figuruje ona - w pasywach bilansu.

Powyższe rozliczenie, ze względu na wrywkową metodę badania, nie ma charakteru audytu podatkowego.

## 7. Pozostałe zagadnienia.

### 7.1. 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 1 911 290,29 zł.

Lp	Zmiana (+ / -)	Kwota w zł
A.	środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej w wysokości	2 703 419,91
B.	środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej w wysokości	500 774,28
C.	środków pieniężnych netto z działalności finansowej w wysokości	(1 292 903,90)
D.	środków pieniężnych netto, razem (A.+/-B.+/-C.)	1 911 290,29
E.	bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	1 911 290,29

Poza ogólną kwotą 1 911,3 tys. zł przepływów pieniężnych w roku badanym w skali jednostki - uwagę zwraca wysoka nadwyżka środków pieniężnych z działalności operacyjnej w kwocie 2 703,4 tys. zł.

### 7.2. Zestawienie zmian w kapitale własnym w roku obrotowym.

Jednostka kompletnie i wiarygodnie ujęła pozycje kształtujące zmniejszenie kapitału własnego o **2 253 000,80** zł, zgodnie z bilansem i księgami rachunkowymi oraz postanowieniami art. 48a ustawy o rachunkowości.

### 7.3. 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.

### 7.4. 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.

### 7.5. Naruszenie przepisów prawa.

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

### 7.6. Dodatkowe zagadnienia.

Umowa o badanie nie przewidywała sprawdzenia dodatkowych zagadnień.



### 7.7. Zdarzenia po dacie bilansu.

Biegły rewident 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 05 kwietnia 2017r.

### 7.8. Transakcje z jednostkami powiązanymi.

Nie występują.

### 8. Podsumowanie.

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

Raport zawiera 28 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

Mieczysław Czirson  
Nr w rejestrze 604

PREZES ZARZĄDU  
Mieczysław Czirson  
BIEGŁY REWIDENT  
Nr ewid. 604

Przeprowadzający badanie w imieniu:

Firmy Consultingowo-Usługowej Biegłych  
Księgowych "Doradztwo" Sp. z o.o.  
82-300 Elbląg, ul. Hetmańska 28  
Nr ewid. 328

»DORADZTWO«  
Firma Consultingowo-Usługowa Biegłych Księgowych  
Spółka z o.o. w Elblągu  
82-300 ELBLĄG, ul. Hetmańska 28  
☎ 55 232 41 42    ✆ 607 604 480  
REGON 170011799    NIP 578-001-69-98  
NR EWIDENCYJNY 328

Elbląg, 05 kwietnia 2017r.