

POL-TAX 2 Sp. z o.o.
03-982 Warszawa,
ul. Bora Komorowskiego 56C lok. 91
+48 (22) 616 55 11, 616 55 12
Fax +48 (22) 616 60 95
biuro@pol-tax.pl
www.pol-tax.pl



Twój Zaufany Księgowy

L. dz. 3-M/11/IV/18

Warszawa, dnia 11.04.2018 r.

Raport Uzupełniający do Sprawozdania
z badania sprawozdania finansowego
Słupskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego
Sp. z o.o.
z siedzibą w Słupsku (76-200), ul. Fałata 11
za rok obrotowy 01.01.2017 - 31.12.2017

ck

I. INFORMACJE OGÓLNE

1. Dane identyfikujące badaną Jednostkę

Słupskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Słupsku działa od dnia 01 sierpnia 1997 r. na podstawie umowy spółki - tekst jednolity z dnia 31 lipca 2017 r. (Rep. A Nr 5189/2017) Spółkę zawiązano na czas nieokreślony.

Siedzibą Słupskiego TBS Sp. z o.o. jest Słupsk, ul. Fałata 11.

Dokumenty legalizujące działalność Słupskiego TBS Sp. z o.o.:

- aktualny wpis do Rejestru przedsiębiorców nr KRS: 0000132426;
- numer identyfikacji podatkowej NIP 839-23-19-320;
- numer identyfikacyjny REGON 770904455.

W badanym okresie Słupskie TBS prowadziło działalność głównie w zakresie:

- budowania lub nabywania domów mieszkalnych,
- zarządzania lokalami mieszkalnymi i lokalami użytkowymi,
- zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi.

W skład Zarządu Spółki na dzień zakończenia badania wchodzi:

- Krzysztof Kido – Prezes Zarządu

W badanym okresie nie wystąpiły zmiany w składzie osobowym Zarządu.

Kapitał podstawowy na dzień bilansowy wynosi 17 801 500,00 zł. 100 % udziałów należy do Słupska - Miasta na prawach powiatu.

2. Informacje o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy

Działalność Słupskiego TBS Sp. z o.o. w Słupsku za 2016 r. zamknęła się zyskiem netto 850 964,05 zł. Sprawozdanie finansowe za 2016 r. podlegało badaniu przez biegłego rewidenta. Badanie zostało przeprowadzone przez Biuro Ekspertyz i Doradztwa Finansowo-Księgowego „FIN-EKSPERT” Sp. z o.o. z siedzibą w Koszalinie. Biegły rewident wydał o tym sprawozdaniu opinię bez zastrzeżeń.

Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników Uchwałą Nr 4/2017 z dnia 14 czerwca 2017 r. zatwierdziło sprawozdania finansowe Spółki za 2016 r. Zgodnie z Uchwałą Nr 7/2017 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 14 lipca 2017 r. wypracowany zysk za 2016 r. w kwocie 850 964,05 zł przeznaczono w całości na kapitał zapasowy Spółki, w tym na dalsze inwestycje.

3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony oraz kluczowego biegłego rewidenta przeprowadzającego w jego imieniu badania

Wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych dokonała Rada Nadzorcza - Uchwałą nr 21/2017 z dnia 26 października 2017 r. Badanie sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone na podstawie umowy nr 114/2017 z dnia 15 grudnia 2017 r.

4. Dostępność danych i oświadczenia kierownictwa Jednostki

Nie wystąpiły ograniczenia zakresu naszego badania.

Firmie audytorskiej oraz kluczowemu biegłemu rewidentowi w trakcie badania udostępniono żądane dokumenty i dane, jak również udzielono wyczerpujących informacji i wyjaśnień, co między innymi zostało potwierdzone pisemnym oświadczeniem Zarządu z dnia 28 marca 2018 r.

II. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA

Analiza bilansu

AKTYWA

L.p.	Wyszczególnienie	2017		2016		Zmiana stanu	
		tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%
A.	Aktywa trwałe	49 970,9	79,5 %	49 861,9	82,3 %	109,0	100,2 %
I.	Wartości niematerialne i prawne	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	44 418,9	70,7 %	44 226,6	73,0 %	192,3	100,4 %
III.	Należności długoterminowe	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
IV.	Inwestycje długoterminowe	5 545,3	8,8 %	5 584,6	9,2 %	- 39,3	99,3 %
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6,7	0,0 %	50,7	0,1 %	- 44,0	13,2 %
B.	Aktywa obrotowe	12 886,9	20,5 %	10 695,6	17,7 %	2 191,3	120,5 %
I.	Zapasy	0,0	0,0	680,1	1,1 %	- 680,1	0,0
II.	Należności krótkoterminowe	128,0	0,2 %	138,8	0,2 %	- 10,8	92,2 %
III.	Inwestycje krótkoterminowe	12 755,7	20,3 %	9 868,1	16,3 %	2 887,6	129,3 %
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia m/o	3,2	0,0 %	8,6	0,1 %	- 5,4	37,2 %
C.	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
D.	Udziały (akcje) własne	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Aktywa razem		62 857,8	100,0 %	60 557,5	100,0 %	2 300,3	103,8 %

Zgodnie z powyższymi danymi wynikającymi z bilansu analitycznego na kształtowanie aktywów badanej Spółki istotnie wpływają następujące aspekty:

- aktywa trwałe stanowią 79,5 % całego majątku Spółki, w tym:
 - rzeczowe aktywa trwałe (70,7 % sumy bilansowej),
 - nieruchomości inwestycyjne (8,8 % sumy bilansowej),
- wartość netto rzeczowych aktywów wzrosła w porównaniu z rokiem ubiegłych o 192,3 tys. zł;
- w grupie majątku obrotowego odnotowano wzrost o 2 191,3 tys. zł w porównaniu z rokiem ubiegłym, który obejmuje głównie:
 - zmniejszenie wartości zapasów o 680,1 tys. zł w porównaniu do 2016 r.,
 - wzrost inwestycji krótkoterminowych o 29,3 % w porównaniu z ubiegłym rokiem.

04

PASYWA

L.p.	Wyszczególnienie	2017		2016		Zmiana stanu	
		tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%
A.	Kapitał (fundusz) własny	31 664,7	50,4 %	28 010,2	46,3 %	3 654,5	113,1 %
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	17 801,5	28,3 %	17 335,5	28,6 %	466,0	102,7 %
II.	Kapitał (fundusz) zapasowy	10 674,7	17,0 %	9 823,7	16,2 %	851,0	108,7 %
III.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
IV.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	2 000,0	3,2 %	0,0	0,0	2 000,0	0,0
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
VI.	Zysk (strata) netto	1 188,5	1,9 %	851,0	1,5 %	337,5	139,7 %
VII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	31 193,1	49,6 %	32 547,3	53,7 %	- 1 354,2	95,8 %
I.	Rezerwy na zobowiązania	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
II.	Zobowiązania długoterminowe	27 157,1	43,2 %	28 246,3	46,6 %	- 1 089,2	96,1 %
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	1 823,7	2,9 %	2 070,0	3,4 %	- 246,3	88,1 %
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	2 212,3	3,5 %	2 231,0	3,7 %	- 18,7	99,2 %
Pasywa razem		62 857,8	100,0 %	60 557,5	100,0 %	2 300,3	103,8 %

Na pasywa badanego bilansu analitycznego wpływ miało:

- zwiększenie kapitałów własnych w stosunku do ubiegłego roku o 3 654,5 tys. zł, przy jednoczesnym wzroście udziału kapitałów własnych w finansowaniu majątku Spółki z 46,3 % w 2016 r. do 50,4 % w 2017 r.;
- największą pozycją kapitału własnego jest kapitał podstawowy, który stanowi 28,3 % sumy pasywów ogółem;
- zmniejszył się stan zobowiązań długoterminowych w porównaniu z rokiem ubiegłym, o 1 089,2 tys. zł (spadek o 3,9 %);
- zobowiązania krótkoterminowe zmniejszyły się w porównaniu z ubiegłym rokiem o 11,9 %;
- rozliczenia międzyokresowe pozostają na porównywalnym poziomie.

4/

Analiza zysków i strat

L.p.	Wyszczególnienie	2017 rok		2016 rok		Zmiana stanu	
		tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%
A.	Działalność podstawowa						
1.	Przychody netto ze sprzedaży	4 420,1	91,4 %	4 394,2	90,4 %	25,90	100,6 %
2.	Koszt własny sprzedaży	2 955,5	83,0 %	3 111,9	79,2 %	- 156,4	95,0 %
3.	Wynik na sprzedaży	1 464,6		1 282,3		182,3	114,2 %
B.	Pozostała działalność operacyjna						
1.	Pozostałe przychody operacyjne	206,5	4,3 %	292,7	6,0 %	- 86,2	70,6 %
2.	Pozostałe koszty operacyjne	211,1	6,9 %	274,4	7,0 %	- 63,3	76,9 %
3.	Wynik na działalności operacyjnej	- 4,6		18,3		- 22,9	(-) 25,1 %
C.	Wynik operacyjny (A3+B3)	1 460,0		1 300,6		159,4	112,3 %
D.	Działalność finansowa						
1.	Przychody finansowe	207,3	4,3 %	175,6	3,6 %	31,7	118,1 %
2.	Koszty finansowe	394,3	10,1 %	542,6	13,8 %	- 148,3	72,7 %
3.	Wynik na działalności finansowej	- 187,0		- 367,1		180,1	50,9 %
E.	Zysk (strata) brutto (C+D3)	1 273,0		933,6		339,4	136,4 %
1.	Podatek dochodowy	84,5		82,6		0,0	102,3 %
2.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,0		0,0		0,0	0,0
F.	Obowiązkowe obciążenia-razem	0,0		0,0		0,0	0,0
G.	Zysk (strata) netto (E-F)	1 188,5		851,0		337,5	139,7 %

Przychody ogółem	4 833,9	100,0 %	4 862,5	100,0 %	- 28,6	99,4 %
------------------	---------	---------	---------	---------	--------	--------

Koszty ogółem	3 560,9	100,0 %	3 928,9	100,0 %	- 368,00	90,6 %
---------------	---------	---------	---------	---------	----------	--------

Rachunek zysków i strat wskazuje na osiągnięcie w roku obrotowym dodatniego wyniku finansowego wynoszącego netto 1 188,5 tys. zł, przy czym osiągnięty zysk netto stanowi w stosunku do:

- sumy aktywów ogółem: 1,89 %
- przychodów ogółem: 24,59 %
- zaangażowanego kapitału własnego: 3,75 %.

Analiza rachunku zysków i strat wskazuje na niewielki wzrost przychodów ze sprzedaży oraz spadek kosztu własnego sprzedaży, wpływając na osiągnięcie wyższego wyniku ze sprzedaży.

Pozostałe przychody operacyjne uległy zmniejszeniu o 86,2 tys. zł w stosunku do roku ubiegłego, natomiast pozostałe koszty operacyjne zmniejszyły się w porównaniu z 2016 r. o 63,3 tys. zł.

W segmencie działalności finansowej jednostka poniosła stratę w wysokości (-) 187,0 tys. zł.

Opisane zmiany wpłynęły na ukształtowanie się wyniku netto na poziomie 1 188,5 tys. zł, wyższego od ubiegłorocznego o 337,5 tys. zł (wzrost o 39,7 %).

cy

Analiza wskaźnikowa

Wskaźniki rentowności.

Wskaźniki rentowności	wskaźnik bezpieczny	miernik	2017	2016
Rentowność majątku (ROA) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	5-8	procent	1,89 %	1,41 %
Rentowność netto $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{przychody ogółem}}$	3-8	procent	22,97%	16,89%
Rentowność kapitału własnego (ROE) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{kapitał własny} \times 100}$	15-25	procent	3,75 %	3,04 %

Wskaźniki płynności finansowej.

Wskaźniki płynności finansowej	wskaźnik bezpieczny	miernik	2017	2016
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	7,07	5,17
Wskaźnik płynności finansowej II stopnia $\frac{\text{aktywa obrot.} - \text{zapasy} - \text{kr. term. RMK czynne} - \text{należ. z tyt. dost. i usł. pow. 12 mc}}{\text{zobowiązania krótkotermin.} - \text{zobow. z tyt. dostaw i usług pow. 12 mc}}$	1,0	krotność	7,07	4,84
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	6,99	4,77

Wskaźniki rotacji.

Wskaźniki rotacji (obrotowość)	wskaźnik bezpieczny	miernik	2017	2016
Spływ należności (w dniach) $\frac{\text{średni stan należności z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	wskaźnik malejący	w dniach	10	10
Splata zobowiązań (w dniach) $\frac{\text{średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	wskaźnik malejący	w dniach	27	27

Analiza powyższych wielkości i wskaźników wskazuje na wystąpienie w 2017 r. następujących tendencji:

- wzrost rentowności sprzedaży i rentowności netto kapitału własnego,
- wzrost rentowności majątku,
- wskaźniki rotacji należności i zobowiązań nie uległy zmianie,
- wskaźniki płynności finansowej wzrosły i nadal pozostają na bezpiecznym poziomie.

cf

III. INFORMACJE SZCZEGÓŁOWE

1. Ocena systemu rachunkowości

Spółka posiada dokumentację opisującą przyjęte zasady rachunkowości, zgodną we wszystkich istotnych aspektach z wymaganiami art. 10 ustawy o rachunkowości. Zasady te były stosowane w sposób ciągły i nie uległy one zmianie do zasad stosowanych w roku poprzednim.

Bilans otwarcia wynika z zatwierdzonego sprawozdania finansowego za poprzedni rok obrotowy i został on prawidłowo wprowadzony do ksiąg rachunkowych badanego okresu.

Na bazie testów przeprowadzonych w ramach procedur badania sprawozdania finansowego dokonaliśmy weryfikacji stosowanego systemu rachunkowości i nie stwierdziliśmy nieprawidłowości, które miałyby wpływ na sporządzone sprawozdanie finansowe. Stosowany przez Spółkę system rachunkowości nie był jednak całościowo przedmiotem naszego badania.

Spółka przeprowadziła inwentaryzację aktywów i pasywów w zakresie niezbędnym do potwierdzenia istnienia prezentowanych aktywów i pasywów.

2. Informacje identyfikujące badane sprawozdania finansowe

Badane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na dzień 31 grudnia 2017 r. i obejmuje:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2017 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 62 857 830,52 zł,
- rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. wykazujący zysk netto 1 188 506,32 zł,
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

3. Informacje o wybranych istotnych pozycjach sprawozdania finansowego

Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe stanowią 70,7 % sumy aktywów. Na pozycję rzeczowych aktywów trwałych w Spółce składają się:

- środki trwałe w kwocie 44 223 387,85 zł, w tym budynki, lokale i obiekt inżynierii lądowej i wodnej o wartości 41 437 497,89 zł,
- grunty w kwocie 2 762 662,04 zł,
- środki trwałe w budowie w kwocie 195 516,27 zł,
- środki trwałe były w roku badanym objęte ustawową metodą weryfikacji i oceną ich przydatności;
- 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;
- środki trwałe amortyzowane są metodą liniową – metod amortyzacji w roku obrotowym nie zmieniono;
- w środkach trwałych w budowie nie znajdują się inwestycje zaniechane;

- noty dodatkowych objaśnień i informacji do sprawozdania finansowego prawidłowo opisują zmiany stanu środków trwałych oraz środków trwałych w budowie.

Inwestycje krótkoterminowe

Inwestycje krótkoterminowe stanowią 20,3 % sumy aktywów. Są to głównie środki pieniężne zgromadzone na rachunkach bankowych i lokatach terminowych do 12 miesięcy. Stan środków pieniężnych został potwierdzony przez banki, prowadzące rachunki bankowe.

Kapitał własny

Na pozycję kapitału własnego składa się:

- kapitał podstawowy, który na dzień bilansowy wynosi 17 801 500,00 zł,
- kapitał zapasowy w kwocie 10 674 720,80 zł,
- kapitał rezerwowy w kwocie 2 000 000,00 zł,
- zysk netto w kwocie 1 188 506,32 zł.

Zobowiązania

Zobowiązania długoterminowe stanowią 43,2 % sumy bilansowej. W skład zobowiązań długoterminowych wchodzi kredyt z terminem płatności powyżej 12 m-cy oraz zobowiązania z tytułu wniesionych kaucji i partycypacji najemców.

Zobowiązania krótkoterminowe stanowią 2,9 % sumy bilansowej i obejmują głównie zobowiązania z tytułu kredytów wymaganych w ciągu 12 miesięcy, rozrachunki z dostawcami krajowymi oraz rozrachunki publicznoprawne.

Rozliczenia międzyokresowe

Rozliczenia międzyokresowe przychodów stanowią 3,5 % sumy bilansowej i dotyczą głównie rozliczenia wniesionych partycypacji w budowie budynków mieszkalnych.

Przychody

Przychody ze sprzedaży produktów stanowią 91,4 % przychodów ogółem i dotyczą głównie przychodów z najmu oraz z usług administrowania nieruchomościami.

Pozostałe przychody operacyjne dotyczą głównie sprzedaży inwestycji oraz odpis partycypacji równoległe do odpisów amortyzacyjnych oraz spłat odpisów aktualizujących należności.

Koszty

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.

Największą pozycję kosztów rodzajowych stanowi zużycie materiałów i energii (33,52 % kosztów działalności operacyjnej ogółem), wynagrodzenia (18,99 % kosztów działalności operacyjnej) oraz usługi obce (17,89 % kosztów ogółem).

Pozostałe koszty operacyjne dotyczą głównie kosztu własnego sprzedanych inwestycji.

4. Pozostałe zagadnienia

Słupskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. nie sporządza rachunku przepływów pieniężnych oraz zestawienia zmian w kapitale własnym, zgodnie z art. 45 pkt. 3 ustawy o rachunkowości.

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego zawiera istotne informacje wymagane załącznikiem nr 1 do ustawy o rachunkowości. Spółka potwierdziła zasadność zastosowania zasady kontynuacji działalności przy sporządzaniu sprawozdania finansowego. Zasady wyceny aktywów i pasywów, pomiaru wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego zostały prawidłowo i kompletnie opisane w tym wprowadzeniu.

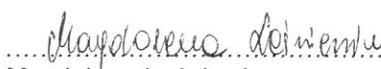
W wyniku zastosowanych procedur w ramach badania sprawozdania finansowego za 2017 r. nie ujawniono naruszenia przez Spółkę obowiązujących przepisów prawa wpływających na sprawozdanie finansowe.

Biegły rewident stwierdza, że między dniem bilansowym 31 grudnia 2017 r. a datą zakończenia badania nie wystąpiły istotne zdarzenia gospodarcze, mające wpływ na sprawozdanie finansowe i wynik finansowy, przy czym uwzględnia się w tym zakresie oświadczenie złożone przez Zarząd w dniu 28 marca 2018 r.

IV. UWAGI KOŃCOWE

Podsumowanie wyników badania zawarte jest w sprawozdaniu z badania sprawozdania finansowego, stanowiącym odrębny dokument, wymagany przez ustawę o rachunkowości.

Warszawa, dnia 28 marca 2018 r.


.....
Magdalena Leśniewicz
Biegły Rewident nr ewid. w rej. KRBR 13064

*Kluczowy Biegły Rewident przeprowadzający badanie
w imieniu POL - TAX 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
firmy audytorskiej uprawnionej do badania
sprawozdań finansowych nr 4090*

*ul. Bora Komorowskiego 56C I. 91
03-982 Warszawa*