

## SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA

**Dla Zgromadzenia Wspólników i Rady Nadzorczej Tyskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego  
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

### **Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego**

#### **Opinia**

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego Tyskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Spółka”), które składa się z wprowadzenia do sprawozdania finansowego, bilansu sporządzonego na dzień 2018-12-31 r. oraz rachunku zysków i strat za rok obrotowy od 2018-01-01 do 2018-12-31 oraz dodatkowych informacji i objaśnień („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 2018-12-31 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” - Dz. U. z 2019 r., poz. 351 ) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółki przepisami prawa oraz umowy Spółki;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

#### **Podstawa opinii**

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 2039/37a/2018 z dnia 19 lutego 2018 r. w sprawie krajowych standardów badania (700 (Z), 701, 705 (Z), 706 (Z), 720 (Z), 260 (Z), 570 (Z)) oraz nr 2041/37a/2018 z dnia 5 marca 2018 r. w sprawie krajowych standardów wykonywania zawodu („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” - Dz.U. poz. 1089 z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Spółki zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 2042/38/2018 z dnia 13 marca 2018 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IFAC. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

### **Odpowiedzialność Zarządu oraz Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe**

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółki zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółki przepisami prawa i umową, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółki do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółki, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółki.

### **Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego**

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółki obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;

- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółki zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółki do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółki zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

#### **Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności**

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 2018-12-31 r. („Sprawozdanie z działalności”)

#### ***Odpowiedzialność Zarządu***

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółki spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

#### ***Odpowiedzialność biegłego rewidenta***

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

## Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółki:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółki i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Andrzej Pulut.

Działający w imieniu CAISHEN AUDYT Spółka z o.o. z siedzibą w 40-005 Katowice, ul. Moniuszki 4/6A wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 3789 w imieniu której kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe

Andrzej Pulut, nr w rejestrze 10972

Katowice; 24 kwiecień 2019 r.

Sprawozdanie finansowe za 2018 rok  
Tyskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

**II. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**

	Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2018
<b>A.</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>10 111 874,37</b>	<b>10 142 817,31</b>
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	10 111 874,37	10 142 817,31
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie +, zmniejszenie -)		
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
<b>B.</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>8 815 244,46</b>	<b>9 520 768,09</b>
I.	Amortyzacja	2 136 650,85	2 158 661,92
II.	Zużycie materiałów i energii	1 686 026,11	1 720 041,67
III.	Usługi obce	2 666 882,87	3 014 028,99
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	788 052,83	872 905,72
-	podatek akcyzowy	0,00	0,00
V.	Wynagrodzenia	1 142 610,29	1 401 209,87
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	296 799,33	259 895,45
-	emerytalne	86 903,48	101 762,78
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	98 222,18	94 024,47
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
<b>C.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>1 296 629,91</b>	<b>622 049,22</b>
<b>D.</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>590 221,90</b>	<b>1 043 127,99</b>
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II.	Dotacje	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		77 805,03
IV.	Inne przychody operacyjne	590 221,90	965 322,96
<b>E.</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>792 722,06</b>	<b>829 240,88</b>
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	194 427,10	46 767,66
III.	Inne koszty operacyjne	598 294,96	782 473,22
<b>F.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>	<b>1 094 129,75</b>	<b>835 936,33</b>
<b>G.</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>127 420,23</b>	<b>161 777,84</b>
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
-	od jednostek powiązanych	0,00	0,00
II.	Odsetki	127 420,23	101 207,27
-	od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III.	Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
V.	Inne	0,00	60 570,57
<b>H.</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>625 043,76</b>	<b>616 873,87</b>
I.	Odsetki	530 979,06	494 558,74
-	dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II.	Strata ze tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV.	Inne	94 064,70	122 315,13
<b>I.</b>	<b>Zysk (strata) brutto (F+G-H)</b>	<b>596 506,22</b>	<b>380 840,30</b>
J.	Podatek dochodowy	243 441,00	158 563,00
K.	Pozostałe obowiązkowe mniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
<b>L.</b>	<b>Zysk (strata) netto (I-J-K)</b>	<b>353 065,22</b>	<b>222 277,30</b>

24.04.2019

# Sprawozdanie finansowe za 2018 rok

## Tyskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

### III. BILANS

Tyskie TBS sp. z o.o.		31.12.2017	31.12.2018
<b>AKTYWA</b>			
<b>A.</b>	<b>Aktywa trwałe</b>	<b>118 990 962,82</b>	<b>129 589 221,48</b>
<b>I.</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2	Wartość firmy	0,00	0,00
3	Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
<b>II.</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>118 990 962,82</b>	<b>129 589 221,48</b>
1	Środki trwałe	118 466 729,40	129 278 859,26
	a) grunty	7 672 782,48	10 810 570,58
	b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	110 717 149,18	118 230 653,30
	c) urządzenia techniczne i maszyny	71 383,33	234 498,64
	d) środki transportu	0,00	0,00
	e) inne środki trwałe	5 414,41	3 136,74
2	Środki trwałe w budowie	524 233,42	310 362,22
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>IV.</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>V.</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
<b>B.</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>12 011 589,47</b>	<b>7 627 344,83</b>
<b>I.</b>	<b>Zapasy (w tym zaliczki na dostawy)</b>	<b>0,00</b>	<b>4 491,02</b>
1	Materiały	0,00	0,00
2	Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
3	Produkty gotowe	0,00	0,00
4	Towary	0,00	0,00
5	Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	4 491,02
<b>II.</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>432 926,72</b>	<b>1 027 635,26</b>
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2	Należności od pozostałych jednostek	432 926,72	1 027 635,26
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	369 427,06	478 173,10
	- do 12 miesięcy	369 427,06	478 173,10
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	b) z tytułów budżetowych	59 199,57	544 023,00
	c) inne	4 300,09	5 439,16
	d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>11 507 509,21</b>	<b>6 519 555,09</b>
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	11 507 509,21	6 519 555,09
	a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
	b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	11 507 509,21	6 519 555,09
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	146 906,47	248 209,96
	- inne środki pieniężne	11 360 602,74	6 271 345,13
	- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
<b>IV.</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>71 153,54</b>	<b>75 663,46</b>
<b>C.</b>	<b>Należne wpłaty na kapitał podstawowy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D.</b>	<b>Udziały własne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>RAZEM AKTYWA</b>	<b>131 002 552,29</b>	<b>137 216 566,31</b>

24.04.2019



Sprawozdanie finansowe za 2018 rok  
Tyskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

Tyskie TBS sp. z o.o.		31.12.2017	31.12.2018
<b>PASYWA</b>			
<b>A.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>83 228 912,96</b>	<b>91 964 431,26</b>
I.	Kapitał podstawowy	72 130 000,00	84 647 500,00
II.	Kapitał (fundusz) zapasowy	6 741 347,74	7 094 653,96
III.	Kapitał z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
IV.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	4 004 500,00	0,00
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
VI.	Zysk (strata) netto	353 065,22	222 277,30
VII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego		
<b>B.</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>47 773 639,33</b>	<b>45 252 135,05</b>
I.	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>1 328 330,09</b>	<b>1 146 788,58</b>
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	101 219,79	319 188,58
	- krótkoterminowe	3 686,38	182 308,63
	- długoterminowe	97 533,41	136 879,95
3	Pozostałe rezerwy	1 227 110,30	827 600,00
	- krótkoterminowe	1 227 110,30	827 600,00
	- długoterminowe	0,00	0,00
II.	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>41 574 985,08</b>	<b>39 326 145,79</b>
1	Wobec jednostek powiązanych		
	Wobec poz. jednostek, w których jednostka posiada		
2	zaangażowanie w kapitale		
3	Wobec pozostałych jednostek	41 574 985,08	39 326 145,79
	a) kredyty i pożyczki	27 298 729,01	25 105 488,69
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
	c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
	d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
	e) inne	14 276 256,07	14 220 657,10
III.	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>3 073 926,93</b>	<b>3 014 803,76</b>
1	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
	Wobec poz. jednostek, w których jednostka posiada		
2	zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3	Wobec pozostałych jednostek	3 073 926,93	3 014 803,76
	a) kredyty i pożyczki	2 015 899,20	2 137 626,60
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
	c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
	d) z tytułu dostaw i usług	907 246,33	717 277,42
	- do 12 miesięcy	907 246,33	717 277,42
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
	f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
	g) z tytułu podatków, cel, ZUS i innych świadczeń	78 915,33	88 475,35
	h) z tytułu wynagrodzeń	617,55	0,00
	i) inne	71 248,52	71 424,39
4	Fundusze specjalne	0,00	0,00
IV.	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>1 796 397,23</b>	<b>1 764 396,92</b>
1	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	1 796 397,23	1 764 396,92
	- długoterminowe	1 764 396,92	1 732 396,61
	- krótkoterminowe	32 000,31	32 000,31
	<b>RAZEM PASYWA</b>	<b>131 002 552,29</b>	<b>137 216 566,31</b>

24.04.2019