

## SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA

**Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej  
Tyskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

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

#### **Opinia**

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego Tyskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Spółka”), które składa się z wprowadzenia do sprawozdania finansowego, bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2019 r. oraz rachunku zysków za rok obrotowy od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r. oraz dodatkowych informacji i objaśnień („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2019 r. oraz jej wyniku finansowego 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 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę 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 uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn. zm. („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – Dz.U. z 2019 poz. 1421 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 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 i 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 Spółkę przepisami prawa i umowy, 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**

Naszym celem jest 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 Spółka 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, 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 31 grudnia 2019 r. („Sprawozdanie z działalności”).

#### *Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej*

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 Spółce 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; 11 czerwca 2020 r.

Sprawozdanie finansowe za 2019 rok  
Tyskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

**II. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**

	Wyszczególnienie	12 miesięcy 2018	12 miesięcy 2019
<b>A.</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>10 142 817,31</b>	<b>10 847 856,46</b>
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	10 142 817,31	10 847 856,46
II.	Zmiana stanu produktów		
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>9 520 768,09</b>	<b>9 764 141,06</b>
I.	Amortyzacja	2 158 661,92	2 267 882,62
II.	Zużycie materiałów i energii	1 720 041,67	1 859 286,19
III.	Usługi obce	3 014 028,99	2 713 810,40
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	872 905,72	1 090 137,02
–	podatek akcyzowy	0,00	0,00
V.	Wynagrodzenia	1 401 209,87	1 478 916,85
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	259 895,45	274 970,18
–	emerytalne	101 762,78	
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	94 024,47	79 137,80
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
<b>C.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)</b>	<b>622 049,22</b>	<b>1 083 715,40</b>
<b>D.</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>1 043 127,99</b>	<b>763 971,91</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	46 015,63
IV.	Inne przychody operacyjne	965 322,96	717 956,28
<b>E.</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>829 240,88</b>	<b>889 454,63</b>
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	51 936,04
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	46 767,66	90 184,27
III.	Inne koszty operacyjne	782 473,22	747 334,32
<b>F.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)</b>	<b>835 936,33</b>	<b>958 232,68</b>
<b>G.</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>161 777,84</b>	<b>96 141,67</b>
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
–	od jednostek powiązanych	0,00	0,00
II.	Odsetki	101 207,27	96 141,67
–	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	60 570,57	0,00
<b>H.</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>616 873,87</b>	<b>472 301,17</b>
I.	Odsetki	494 558,74	457 932,97
–	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	122 315,13	14 368,20
<b>I.</b>	<b>Zysk (strata) brutto (F+G–H)</b>	<b>380 840,30</b>	<b>582 073,18</b>
J.	Podatek dochodowy	158 563,00	239 547,00
K.	Pozostałe obowiązkowe mniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
<b>L.</b>	<b>Zysk (strata) netto (I–J–K)</b>	<b>222 277,30</b>	<b>342 526,18</b>

# Sprawozdanie finansowe za 2019 rok

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

### III. BILANS

Tyskie TBS sp. z o.o.		31.12.2018	31.12.2019
<b>AKTYWA</b>			
<b>A.</b>	<b>Aktywa trwałe</b>	<b>129 589 221,48</b>	<b>134 021 777,00</b>
I.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	129 589 221,48	134 021 777,00
1	Środki trwałe	129 278 859,26	129 610 494,95
	a) grunty	10 810 570,58	12 729 421,23
	b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	118 230 653,30	116 544 522,35
	c) urządzenia techniczne i maszyny	234 498,64	283 373,67
	d) środki transportu	0,00	0,00
	e) inne środki trwałe	3 136,74	53 177,70
2	Środki trwałe w budowie	310 362,22	4 411 282,05
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III.	Należności długoterminowe	0,00	0,00
IV.	Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
<b>B.</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>7 627 344,83</b>	<b>8 565 639,66</b>
I.	Zapasy (w tym zaliczki na dostawy)	4 491,02	17 464,87
1	Materiały	0,00	8 264,87
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	4 491,02	9 200,00
II.	Należności krótkoterminowe	1 027 635,26	524 236,71
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2	Należności od pozostałych jednostek	1 027 635,26	524 236,71
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	478 173,10	470 382,65
	- do 12 miesięcy	478 173,10	470 382,65
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	b) z tytułów budżetowych	544 023,00	44 321,17
	c) inne	5 439,16	9 532,89
	d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
III.	Inwestycje krótkoterminowe	6 519 555,09	7 954 655,91
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	6 519 555,09	7 954 655,91
	a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
	b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	6 519 555,09	7 954 655,91
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	248 209,96	89 579,67
	- inne środki pieniężne	6 271 345,13	7 865 076,24
	- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	75 663,46	69 282,17
<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>137 216 566,31</b>	<b>142 587 416,66</b>

Sprawozdanie finansowe za 2019 rok  
Tyskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

Tyskie TBS sp. z o.o.		31.12.2018	31.12.2019
<b>PASYWA</b>			
<b>A.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>91 964 431,26</b>	<b>98 079 086,33</b>
<b>I.</b>	<b>Kapitał podstawowy</b>	<b>84 647 500,00</b>	<b>90 419 500,00</b>
<b>II.</b>	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy</b>	<b>7 094 653,96</b>	<b>7 317 060,15</b>
<b>III.</b>	<b>Kapitał z aktualizacji wyceny</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>IV.</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>V.</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>VI.</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>222 277,30</b>	<b>342 526,18</b>
<b>VII.</b>	<b>Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>		
<b>B.</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>45 252 135,05</b>	<b>44 508 330,33</b>
<b>I.</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>1 146 788,58</b>	<b>1 315 736,40</b>
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	319 188,58	499 286,40
	- krótkoterminowe	182 308,63	351 451,25
	- długoterminowe	136 879,95	147 835,15
3	Pozostałe rezerwy	827 600,00	816 450,00
	- krótkoterminowe	827 600,00	816 450,00
	- długoterminowe	0,00	0,00
<b>II.</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>39 326 145,79</b>	<b>37 138 339,70</b>
1	Wobec jednostek powiązanych		
2	Wobec poz. jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3	Wobec pozostałych jednostek	39 326 145,79	37 138 339,70
	a) kredyty i pożyczki	25 105 488,69	22 800 711,40
	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	14 220 657,10	14 337 628,30
<b>III.</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>3 014 803,76</b>	<b>4 321 857,62</b>
1	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2	Wobec poz. jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3	Wobec pozostałych jednostek	3 014 803,76	4 321 857,62
	a) kredyty i pożyczki	2 137 626,60	2 250 639,63
	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	717 277,42	682 272,78
	- do 12 miesięcy	717 277,42	682 272,78
	- 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, ceł, ZUS i innych świadczeń	88 475,35	70 226,93
	h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
	i) inne	71 424,39	1 318 718,28
4	Fundusze specjalne	0,00	0,00
<b>IV.</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>1 764 396,92</b>	<b>1 732 396,61</b>
1	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	1 764 396,92	1 732 396,61
	- długoterminowe	1 732 396,61	1 700 396,30
	- krótkoterminowe	32 000,31	32 000,31
	<b>RAZEM PASYWA</b>	<b>137 216 566,31</b>	<b>142 587 416,66</b>