

„Bad – Bil”
Biuro Ekspertyz i Badania Bilansów
Spółka z ograniczoną działalnością
w Opolu, ul. Kołłątaja 11
tel. /077/ 4531409, 4547830

Spółka wpisana jest na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych w KRBR pod nr 257 oraz w KRS pod nr 0000086309

DOKUMENTACJA
Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nyski Zarząd Nieruchomości
Spółka z o.o. w Nysie
ul. Ogrodowa 4

za okres od 01.01.2016r. do 31.12.2016r.

- 1. Opinia**
- 2. Raport**

Opole , kwiecień 2017



„BAD-BIL” OPOLE

Biuro Ekspertyz i Badania Bilansów

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

45-064 Opole, ul. Kołłątaja 11, tel. 77 453 14 09, 77 454 78 30

wewn.: Prezes Zarządu 107, Wiceprezes Zarządu 105, księgowość 103, fax 102

mBank nr 74 1140 2017 0000 4802 1295 5217

www.badbilopole.pl

e-mail: biuro@badbilopole.pl



Rok założenia 1993

REGON 530908798
NIP 754-00-25-119

Spółka wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych w KRBR pod nr 257

KRS 0000086309
Kapitał zakładowy
74.000,00 zł

Spółka świadczy usługi w zakresie:

- badania sprawozdań finansowych
- prowadzenie aplikacji na biegłych rewidentów
- prowadzenie ksiąg rachunkowych
- doradztwa finansowo-księgowego
- doradztwa podatkowego
- doradztwa w zakresie organizacji rachunkowości
- sporządzania ekspertyz finansowo-księgowych
- opracowania regulaminów organizacyjnych i instytucji finansowo-księgowych
- udzielania konsultacji z zakresu finansów i rachunkowości

Nasz znak:

Opole, dnia 28.04.2017r.

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

dla Zgromadzenia Wspólników

Agencji Rozwoju Nysy Spółka z o.o. w Nysie

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego Nyskiego Zarządu Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Nysie ul. Ogrodowa 4 na które składa się:

1. wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
2. bilans sporządzony na dzień 31.12.2016r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą: **26 660 909,52 zł**
3. rachunek zysków i strat za rok obrotowy od dnia 01.01.2016r. do dnia 31.12.2016r. wykazujący stratę netto w wysokości **417 694,20 zł**
4. dodatkowe informacje i objaśnienia.

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za prawidłowość ksiąg rachunkowych, sporządzenie i rzetelną prezentację tego sprawozdania 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 Spółki 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 Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej 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.
- 3) aktu założycielskiego spółki.

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 wyrażania opinii na temat skuteczności działania kontroli wewnętrznej w Spółce. Badanie obejmuje również ocenę odpowiedniości stosowanej polityki rachunkowości, zasadności szacunków dokonanych przez Zarząd Spółki oraz ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

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

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje sprawozdania z działalności.

Jednakże naszym obowiązkiem było, w związku 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 Spółce 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 Spółki na dzień 31.12.2016r., jak też jej wynik finansowy za rok obrotowy od 01.01.2016r. do 31.12.2016r., zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- b) zostało sporządzone, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- c) jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi jednostką przepisami prawa i postanowieniami aktu założycielskiego spółki.

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

BIEGLY REWIDENT

mgr Witold Ciężkowski
Nr ewid. 537

**W imieniu podmiotu Nr 257 uprawnionego do
badania sprawozdań finansowych**

PREZES ZARZADU

mgr Henryk Głubic
biegły rewident: nr 1006

„Bad – Bil”
Biuro Ekspertyz i Badania Bilansów
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
w Opolu, ul. Kołłątaja 11
tel. /077/ 4531409, 4547830

Spółka wpisana jest na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych w KRBR pod nr 257 oraz w KRS pod nr 0000086309

Raport

z badania sprawozdania finansowego

Nyski Zarząd Nieruchomości

Spółka z o.o.

48-300 Nysa, ul. Ogrodowa 4

za rok obrotowy od 01.01.2016 do 31.12.2016

Opole- kwiecień 2017 r.

A. Część ogólna

1. Nyski Zarząd Nieruchomości Spółka z o.o. w Nysie działał na podstawie aktu założycielskiego sporządzonego w formie aktu notarialnego w dniu 10.12.1997r. Repertorium A nr 6763/1997 oraz późniejszymi aneksami. Jednostkę zawiązano na czas nieograniczony.

Od dnia 2 stycznia 2017r Nyski Zarząd Nieruchomości Sp. z o.o. funkcjonuje pod zmienioną nazwą Agencja Rozwoju Nysy Sp. z o.o.

2. Ponadto jednostka posiada następujące dokumenty legalizujące jej działalność:
 - a) wpis do rejestru przedsiębiorców w KRS pod numerem 0000114959 z dnia 28.05.2002r. w Krajowym Rejestrze Sądowym Sądu Rejonowego w Opolu,
 - b) numer identyfikacji podatkowej NIP 753-189-17-68 nadany w dniu 14.01.1998r. przez Urząd Skarbowy w Nysie,
 - c) numer identyfikacyjny Regon 531303212 nadany w dniu 26.01.2010r. przez Urząd Statystyczny w Opolu.

3. Podstawowym przedmiotem działalności jednostki, wynikającym z aktu założycielskiego i wpisu do właściwego rejestru jest:

- zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi,
- wynajem nieruchomości na własny rachunek.

Rzeczywisty przedmiot działalności był zgodny z zarejestrowanym przedmiotem działalności.

4. Według stanu na dzień bilansowy występowało powiązanie kapitałowe z jednostką samorządu terytorialnego: 100% udziałów NZN Sp. z o.o. w Nysie było w posiadaniu Gminy Nysa.
5. Kierownikiem jednostki jest jednoosobowy Zarząd powołany przez Radę Nadzorczą:

Prezes Zarządu od dnia 01.12.2015r – Bogdan Wyczałkowski

W spółce w roku obrotowym funkcjonowała Rada Nadzorcza w składzie (niezmienionym od 14.04.20015r):

Przewodniczący	-	Zbigniew Augustyn
Z-ca Przewodniczącego	-	Jolanta Cyganowska
Sekretarz	-	Tomasz Matlach
Członek	-	Grażyna Iskra
Członek	-	Andrzej Walczak

W badanym roku obrotowym oraz do dnia zakończenia badania bilansu ww. skład osobowy Zarządu nie uległ zmianie.

6. Głównym księgowym i Prokurentem Spółki jest Pani Karina Hereda.

7. Kapitał zakładowy spółki na dzień 31.12.2016r wynosił 27 195 500 zł i dzielił się na 54 391 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Udziały te posiada w całości Gmina Nysa.

W badanym roku obrotowym kapitał zakładowy zwiększył się o 3 753 000 zł z przeniesienia z kapitałów rezerwowych (z chwilą zarejestrowania w KRS).

8. W badanym roku obrotowym jednostka zatrudniała średnio 43 osoby, a w roku poprzednim 26 osób (po przeliczeniu na pełne etaty).
9. Uchwałą nr 14/2016 Rady Nadzorczej z dnia 11.10.2016r. do nieobowiązkowego - 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 BAD-BIL Biuro Ekspertyz i Badania Bilansu Spółka z o.o. z siedzibą w Opolu, ul. Kołłątaja 11, wpisany na listę podmiotów uprawnionych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod numerem 257.
10. Niniejsze badanie - zgodnie z umową nr 29/2016 z dnia 11.01.2017r. zawartą w wykonaniu uchwały z punktu 9 - przeprowadzono w okresie od 21.04.2017r do 28.04.2017r.
11. Zarówno podmiot audytorski, jak i przeprowadzający badanie w jego imieniu kluczowy biegły rewident Witold Ciężkowski (nr rej. 537) 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 wymieniony w pkt. 9 i otrzymało opinię bez zastrzeżeń.

Sprawozdanie zostało zatwierdzone przez Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki w dniu 20 czerwca 2016r.

Strata netto za rok obrotowy 2015 uchwałą nr 6/2016 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki z dnia 20 czerwca 2016r zostanie pokryta z przyszłych zysków.

13. Zatwierdzone sprawozdanie finansowe za rok 2015 zostało złożone:
- stosownie do art. 69 ust. 1 ustawy o rachunkowości wraz z innymi dokumentami w Sądzie Rejonowym w Opolu – VIII Wydział Gospodarczy KRS w dniu
 - stosownie do art. 27 ust. 2 ustawy z 15.02.1992r. w Urzędzie Skarbowym w Nysie w dniu 29.06.2016r.
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 **26 660 909,52 zł,**
 - c) rachunku zysków i strat wykazującego za rok obrotowy 2016 stratę netto **417 694,20 zł**
 - 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.

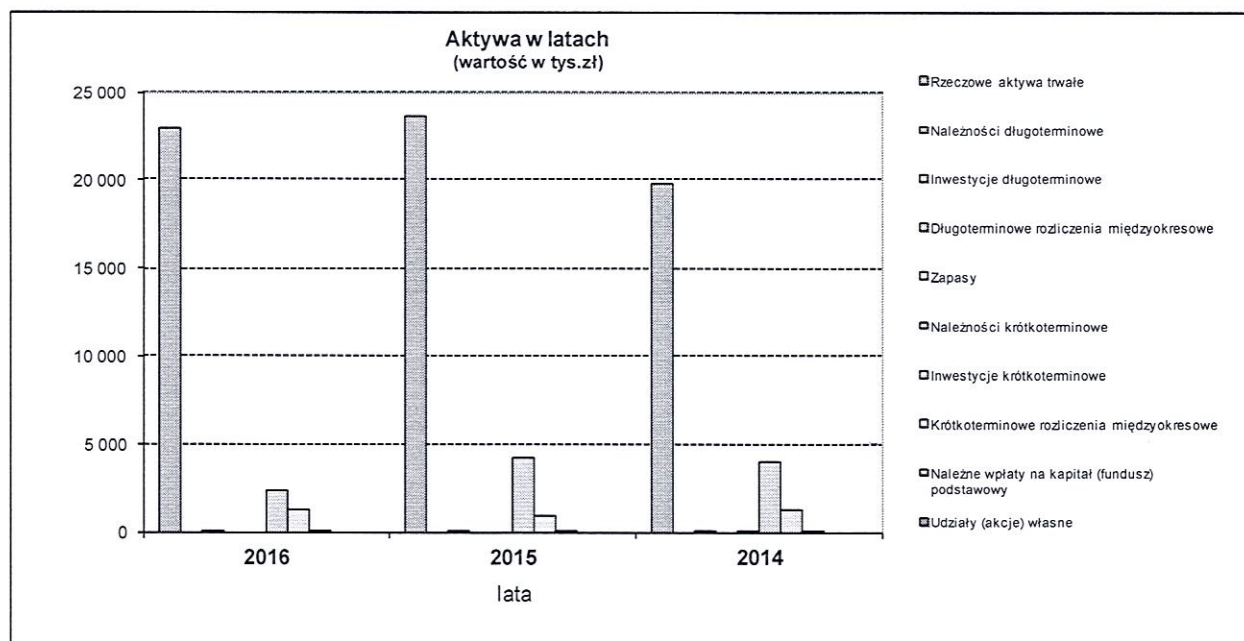
Analizę ekonomiczno – finansową jednostki przeprowadzono na podstawie wyników osiągniętych w latach 2014 –2016.

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	22 967,1	86,1	23 664,2	81,7	19 820,7	79,0	(697,1)	97,1	3 146,5	115,9
I.	Wartości niematerialne i prawne					2,8	0,0			(2,8)	
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	22 961,6	86,1	23 658,7	81,7	19 812,3	78,9	(697,1)	97,1	3 149,3	115,9
III.	Należności długoterminowe										
IV.	Inwestycje długoterminowe	5,5	0,0	5,5	0,0	5,5	0,0		100,0		100,0
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe										
B.	Aktywa obrotowe	3 693,8	13,9	5 300,3	18,3	5 282,3	21,0	(1 606,5)	69,7	(1 588,5)	69,9
I.	Zapasy					9,8	0,0			(9,8)	
II.	Należności krótkoterminowe	2 389,2	9,0	4 284,6	14,8	3 987,4	15,9	(1 895,4)	55,8	(1 598,2)	59,9
III.	Inwestycje krótkoterminowe	1 223,6	4,6	959,3	3,3	1 278,8	5,1	264,2	127,5	(55,3)	95,7
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia m/o	81,0	0,3	56,4	0,2	6,3	0,0	24,7	143,8	74,8	1 292,7
C.	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy										
D.	Udziały (akcje) własne										
	Aktywa razem	26 660,9	100,0	28 964,5	100,0	25 102,9	100,0	(2 303,6)	92,0	1 558,0	106,2

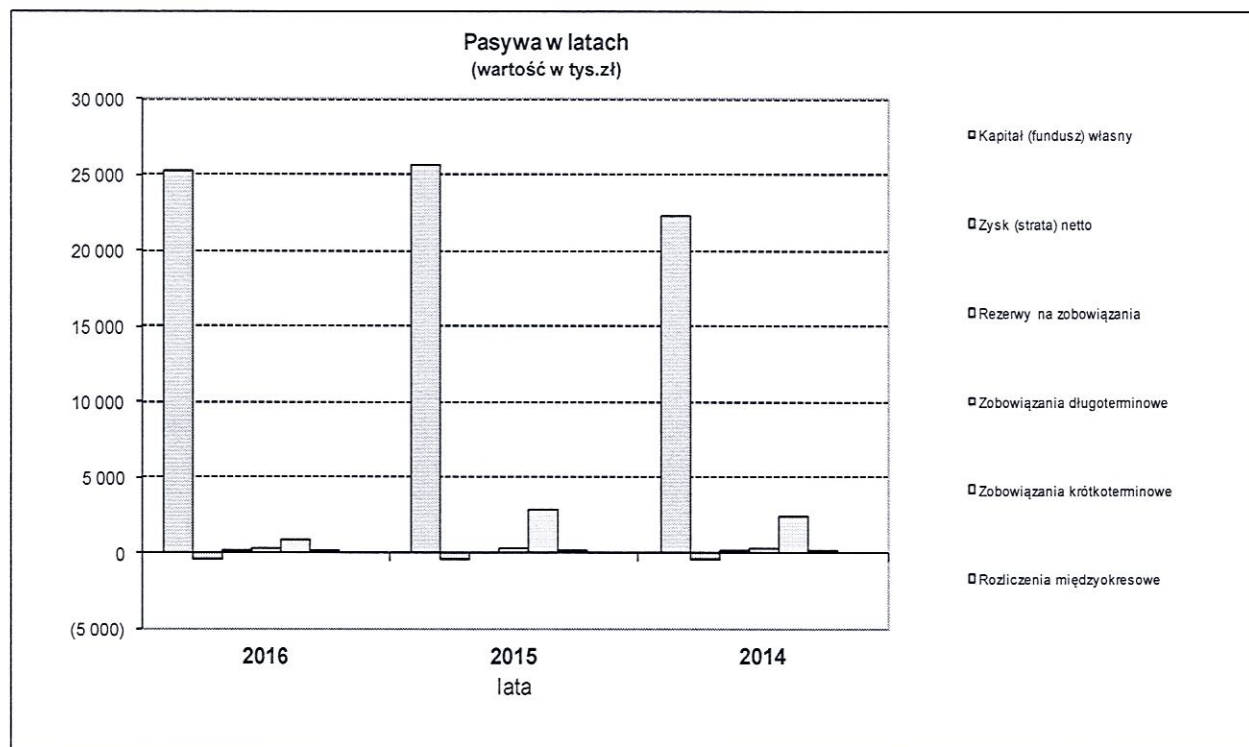
Graficznie aktywa przedstawiają się następująco:



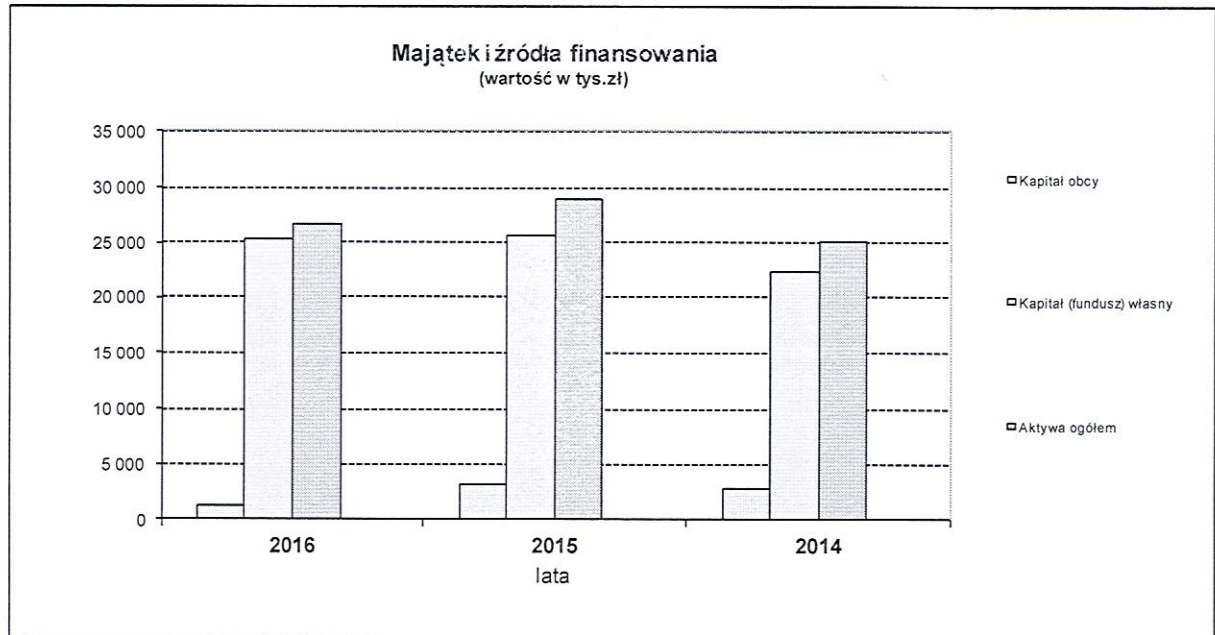
Pasywa, dane w tys. zł z rachunkowym zaokrągleniem setek zł:

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	25 302,2	94,9	25 719,9	88,8	22 321,0	88,9	(417,7)	98,4	2 981,2	113,4
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	27 195,5	102,0	23 442,5	80,9	23 442,5	93,4	3 753,0	116,0	3 753,0	116,0
II.	Kapitał (fundusz) zapasowy										
III.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	41,8	0,2	41,8	0,1	41,8	0,2		100,0		100,0
IV.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe			3 753,0	13,0			(3 753,0)			
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	(1 517,4)	(5,7)	(1 163,3)	(4,0)	(833,2)	(3,3)	(354,1)	130,4	(684,1)	182,1
VI.	Zysk (strata) netto	(417,7)	(1,6)	(354,1)	(1,2)	(330,0)	(1,3)	(63,6)	118,0	(87,6)	126,6
VII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)										
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 358,7	5,1	3 244,6	11,2	2 781,9	11,1	(1 885,9)	41,9	(1 423,2)	48,8
I.	Rezerwy na zobowiązania	41,1	0,2			7,6	0,0	41,1		33,5	537,8
II.	Zobowiązania długoterminowe	322,8	1,2	343,0	1,2	318,1	1,3	(20,2)	94,1	4,8	101,5
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	948,1	3,6	2 801,0	9,7	2 379,1	9,5	(1 852,9)	33,8	(1 431,0)	39,9
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	46,7	0,2	100,5	0,3	77,1	0,3	(53,9)	46,4	(30,5)	60,5
Pasywa razem		26 660,9	100,0	28 964,5	100,0	25 102,9	100,0	(2 303,6)	92,0	1 558,0	106,2

Graficznie pasywa przedstawiają się następująco:



Graficznie zmiany w aktywach i pasywach przedstawiają się następująco:



W ramach analizy strukturalnej bilansu należy zauważyć, iż główną pozycję aktywów stanowią rzeczowe aktywa trwałe o wartości 22 967,6 tys. zł, co stanowi 86,1% sumy bilansowej. Nastąpiło obniżenie ich wartości o 697,1 tys. zł, tj. o 2,9% gdyż wartość umorzenia przewyższyła wartość nabyć oraz w wyniku ich sprzedaży.

W grupie majątku obrotowego odnotowano spadek o 1 606,5 tys. zł (o 30,3% do roku 2015), który obejmuje głównie:

- spadek należności krótkoterminowych o 1 895,4 tys. zł, tj. o 44,2% w stosunku do roku ubiegłego, który jest rezultatem wyksięgowania na dzień 31.12.2016r sald rozrachunków dotyczących najmu lokali komunalnych będących własnością Gminy Nysa na konta pozabilansowe; spadek z tego tytułu dotyczy sald powstałych w latach 2014 – 2016 na sumę 2 357,7 tys. zł,
- wystąpił wzrost stanu środków pieniężnych na 31.12.2016 r. o 264,2 tys. zł w stosunku do roku poprzedniego.

Do finansowania działalności jednostka wykorzystuje głównie kapitały własne, które wynoszą na dzień 31.12.2016r. kwotę 25 302,2 tys. zł i stanowią 94,9% sumy bilansowej. Ich udział w sumie bilansowej uległ zwiększeniu w porównaniu do roku ubiegłego o 6,1 punktu procentowego głównie w wyniku wyksięgowania sald rozrachunków wyżej opisanych.

Zobowiązania krótkoterminowe zmalały o 1 852,9 tys. zł., co stanowi 66,2% w stosunku do roku 2015 i o 60,1% w stosunku do roku 2014 w związku z wyksięgowaniem sald rozrachunków dotyczących najmu lokali komunalnych będących własnością Gminy Nysa.

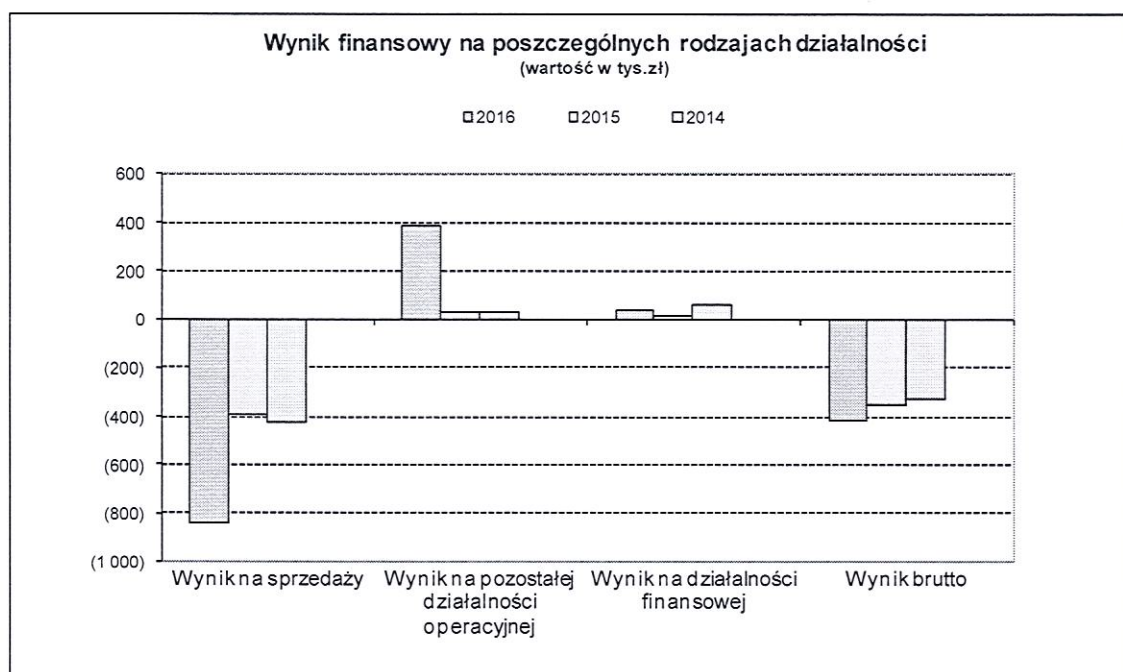
Powyższe zmiany w strukturze bilansu stanowią urealnienie wysokości aktywów i pasywów.

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	2016/2015		2016/2014	
								tys. zł	%	tys. zł	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A. Działalność podstawowa											
1.	Przychody netto ze sprzedaży	3 868,8	86,9	2 496,1	93,5	2 329,7	90,1	1 372,7	155,0	1 539,2	166,1
2.	Koszt własny sprzedaży	4 709,6	96,7	2 890,7	95,6	2 753,3	94,5	1 818,9	162,9	1 956,3	171,1
3.	Wynik na sprzedaży	(840,8)		(394,6)		(423,6)		(446,2)	213,1	(417,2)	198,5
B. Pozostała działalność operacyjna											
1.	Pozostałe przychody operacyjne	548,7	12,3	157,0	5,9	192,1	7,4	391,7	349,4	356,6	285,6
2.	Pozostałe koszty operacyjne	159,1	3,3	128,2	4,2	159,8	5,5	30,9	124,1	(0,7)	99,6
3.	Wynik na działalności operacyjnej	389,6		28,8		32,4		360,8	1 350,7	357,2	1 202,9
C. Wynik operacyjny (A3+B3)		(451,2)		(365,7)		(391,2)		(85,4)	123,4	(59,9)	115,3
D. Działalność finansowa											
1.	Przychody finansowe	35,2	0,8	16,8	0,6	62,9	2,4	18,4	209,8	(27,7)	56,0
2.	Koszty finansowe	1,4	0,0	5,1	0,2	1,8	0,1	(3,8)	27,0	(0,4)	79,0
3.	Wynik na działalności finansowej	33,8		11,7		61,2		22,2	290,5	(27,3)	55,3
E. Zysk (strata) brutto (C+D3)		(417,3)		(354,1)		(330,0)		(63,2)	117,9	(87,3)	126,4
F. Obowiązkowe obciążenia-razem		0,4						0,4		0,4	
G. Zysk (strata) netto (E-F)		(417,7)		(354,1)		(330,0)		(63,6)	118,0	(87,6)	126,6

Przychody ogółem	4 452,8	100,0	2 669,9	100,0	2 584,8	100,0	1 782,9	166,8	1 868,0	172,3
-------------------------	----------------	--------------	----------------	--------------	----------------	--------------	----------------	--------------	----------------	--------------

Koszty ogółem	4 870,1	100,0	3 024,0	100,0	2 914,8	100,0	1 846,1	161,0	1 955,3	167,1
----------------------	----------------	--------------	----------------	--------------	----------------	--------------	----------------	--------------	----------------	--------------



Analiza rachunku zysków i strat wskazuje na wzrost przychodów ze sprzedaży o 1 372,7 tys. zł czyli o 55%, oraz wzrost kosztów działalności operacyjnej o 1 818,9 tys. zł tj. o 62,9%. Znaczący przyrost przychodów ze sprzedaży oraz kosztów działalności operacyjnej był wynikiem włączenia Spółki Targowiska Miejskiego z dniem 01.01.2016r do działalności gospodarczej.

Przychody wzrastały jednak wolniej niż koszty, co w konsekwencji spowodowało pogorszenie ujemnego wyniku ze sprzedaży o 446,2 tys. zł w porównaniu z rokiem poprzednim i o 4017,2 tys. zł w porównaniu z rokiem zaprzyszłym 2014.

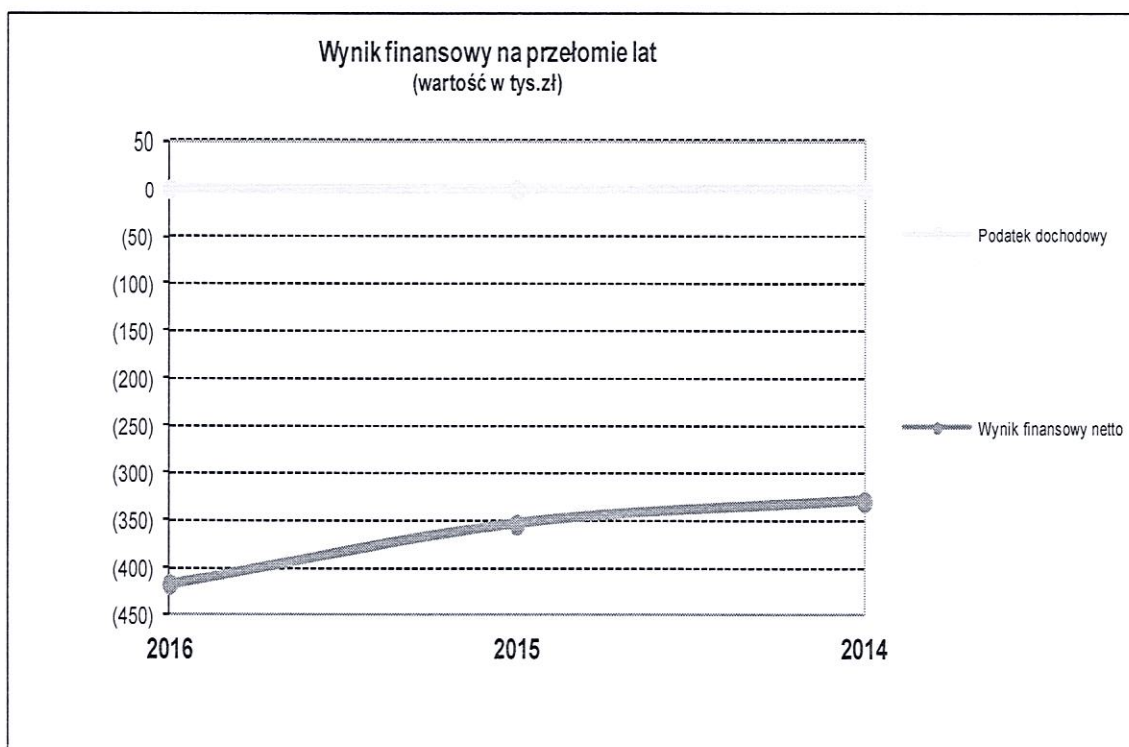
Pozostałe przychody operacyjne zwiększyły się o 391,7 tys. zł, tj. 2,5-krotnie.

Pozostałe koszty operacyjne zwiększyły się o 30,9 tys. zł, tj. o 24,1%.

Powyższe zdarzenia poprawiły wynik na pozostałej działalności operacyjnej o 360,8 tys. zł w stosunku do roku ubiegłego.

W segmencie działalności finansowej Spółka uzyskała poprawę wyniku w wysokości 22,2 tys. zł w stosunku do 2015 roku.

Powyższe zmiany wpłynęły na ukształtowanie się straty netto na poziomie 417,7 tys. zł, gorszego od roku ubiegłego o 63,2 tys. zł do roku 2014 o 87,3 tys. zł.



3. Analiza wskaźnikowa

3.1. Wskaźniki rentowności.

Wskaźniki rentowności	wskaźnik bezpieczny	miernik	2016	2015	2014
Rentowność majątku (ROA) <u>wynik finansowy netto x 100</u> aktywa ogółem	5-8	procent	-1,57%	-1,22%	-1,31%
Rentowność netto <u>wynik finansowy netto x 100</u> przychody ogółem	3-8	procent	-9,52%	-13,29%	-12,76%
Rentowność kapitału własnego (ROE) <u>wynik finansowy netto x 100</u> kapitał własny x 100	15-25	procent	-1,65%	-1,38%	-1,48%

Wszystkie wskaźniki rentowności w badanym roku przyjęły wartości ujemne z uwagi na poniesioną stratę netto.

3.2. Wskaźniki płynności finansowej.

Wskaźniki płynności finansowej	wskaźnik bezpieczny	miernik	2016	2015	2014
Wskaźnik płynności finansowej I stopnia <u>aktywa obrotowe - należności z tyt. dostaw i usług powyżej 12 mc</u> zobowiązania krótkoterm. - zobow. krótkoterm. powyżej 12 mc	1,2 - 2,0	krotność	1,47	1,86	2,19
Wskaźnik płynności finansowej II stopnia <u>aktywa obrot. - zapasy - kr. term. RMK czynne - należ. z tyt. dost. i usl. pow. 12 mc</u> zobowiązania krótkotermin. - zobow. z tyt. dostaw i usług pow. 12 mc	1,0	krotność	1,39	1,84	2,18
Wskaźnik płynności finansowej III stopnia <u>inwestycje krótkoterminowe</u> zobowiązania krótkotermin. - zobow. z tyt. dostaw i usług pow. 12 mc	0,1-0,2	krotność	1,23	0,34	0,53

Wszystkie powyższe wskaźniki z pożądanymi wskaźnikami płynności nie wskazują na występowanie w jednostce zakłóceń w terminowym regulowaniu wymagalnych zobowiązań.

3.3. Wskaźniki rotacji.

Wskaźniki rotacji (obrotowość)	wskaźnik bezpieczny	miernik	2016	2015	2014
Spływ należności (w dniach) <u>średni stan należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni</u> przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	wskaźnik malejący	w dniach	316	593	301
Spłata zobowiązań (w dniach) <u>średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług x 365 dni</u> przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	wskaźnik malejący	w dniach	79	150	85

Obrót należnościami w dniach uległ skróceniu. Spłata zobowiązań w dniach skróciła się.

Wpływ na ten stan rzeczy miały okoliczności przedstawione w pkt. 3.1.

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

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 mimo występujących odchyleń – aktualna sytuacja jednostki nie upoważnia do eksponowania zagrożenia dla kontynuacji jej działalności w roku następnym po roku badanym w rozszerzonym zakresie działalności.

Odnotać należy przy tym fakt, że jednostka poinformowała we Wprowadzeniu do sprawozdania finansowego o swej zdolności do kontynuacji działalności.

C. Część szczegółowa

1. Prawdliwość stosowanego systemu księgowości.

1.1. Księgowość jednostki.

Jednostka posiada politykę rachunkowości zatwierdzoną przez kierownika jednostki z mocą obowiązującą od dnia 18.04.2003r. Polityka rachunkowości uwzględnia charakter prowadzonej przez jednostkę działalności i jest stosowana w sposób ciągły. W opracowaniu tym ujęto wybrane przez jednostkę alternatywne rozwiązania, wynikające z art. 10 ustawy o rachunkowości.

1.2. W zakresie prawidłowości stosowanego systemu księgowości:

- a) jednostka przestrzegała ciągłości stosowanych zasad rachunkowości, w tym w przedmiocie prawidłowości otwarcia ksiąg rachunkowych na 1 stycznia roku badanego,
- b) księgi rachunkowe prowadzone są w siedzibie jednostki, przy wykorzystaniu systemu komputerowego InFra z Opola spełniają wymogi określone w art. 13 Ustawy o rachunkowości.
- c) operacje gospodarcze zaewidencjonowane zostały zgodnie z podstawowymi zasadami rachunkowości, w tym zgodnie z zasadą memoriału i ostrożnej wyceny,
- d) 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 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 zgodnie z art. 26 ustawy o rachunkowości.

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 22 967 119,30 zł

Stanowią one 86,15% aktywów ogółem

3.1.1. Rzeczowe aktywa trwałe w wysokości 22 961 629,66 zł

Stanowią one 86,12% bilansowej sumy aktywów.

Rzeczowe aktywa trwałe spełniają:

- kryteria ustawy o rachunkowości (art. 28 ustawy o rachunkowości),
- wykazano w nich wyłącznie kontrolowane przez jednostkę, zasoby majątkowe,
- były prawidłowo amortyzowane bilansowo i podatkowo,
- utrata zdolności do przynoszenia korzyści ekonomicznych nie wystąpiła,
- inwentaryzacja została przeprowadzona zgodnie z art. 26 ustawy o rachunkowości.

3.1.2. Inwestycje długoterminowe 5 489,64 zł

Stanowią one 0,02% bilansowej sumy aktywów.

Posiadane przez jednostkę inwestycje długoterminowe w postaci potwierdzonych akcji na okaziciela w Przedsiębiorstwie Eksportu i Usług Technicznych „OPEX” SA w Opolu, są zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 17 ustawy o rachunkowości.

Za rok 2016 Spółka otrzymała dywidendę w wysokości brutto 1 950 zł.

3.2. Aktywa obrotowe wykazane w bilansie 3 693 790,22 zł

Stanowią 13,85% aktywów ogółem.

3.2.1. Należności krótkoterminowe 2 389 169,92 zł

Stanowią 8,96% aktywów.

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.

3.2.2. Inwestycje krótkoterminowe 1 223 582,91 zł

Stanowią 4,59% aktywów.

Stany środków pieniężnych w wysokości 1 022 990,91 zł znajdujące się na rachunkach i lokatach bankowych zostały potwierdzone na dzień bilansowy przez banki obsługujące jednostkę.

W badanej pozycji figuruje pożyczka udzielona Nyskiemu Ośrodkowi Rekreacji – kwota 200 592,00 zł

3.2.3. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe 81 037,39 zł

Stanowią 0,30% aktywów.

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

3.3. Ogółem aktywa bilansu wynoszą 26 660 909,52 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**4.1. Kapitał (fundusz) własny 25 302 214,93 zł**

Stanowi 94,90% pasywów bilansu, w tym mieszczą się:

4.1.1. Kapitał (fundusz) podstawowy – kapitał zakładowy 27 195 500,00 zł

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

4.1.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny 41 784,00 zł

Kapitał nie zmienił się w ciągu roku obrotowego.

Wykazuje on kapitał rezerwowy który powstał w wyniku dokonania operatu szacunkowego o przekazanych gruntach w związku z posiadaniem prawa własności do 3-ch lokali mieszkalnych w Nysie, których właścicielem jest Spółka.

4.1.3. Strata z lat ubiegłych (1 517 374,87) zł

Pozostaje nierozliczona, zgodnie z uchwałami Zgromadzenia Wspólników z lat poprzednich.

4.1.4. Wynik finansowy netto roku obrotowego – strata netto (417 694,20) zł

Ustalony został na podstawie zdarzeń gospodarczych, ujętych w rzetelnych księgach rachunkowych i jest kwotowo zgodny z wynikiem finansowym figurującym w rachunku zysków i strat.

4.2. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania 1 358 694,59 zł

Stanowią one 5,10% bilansowej sumy pasywów.

4.2.1. Rezerwy na zobowiązania 41 112,82 zł

Stanowią 0,15% pasywów.

Rezerwy na media dotyczą prawidłowo ustalonych przyszłych zobowiązań.

4.2.2. Zobowiązania długoterminowe - na dzień bilansowy w kwocie 322 809,19 zł

Stanowią one 1,21% bilansowej sumy pasywów.

4.2.3. Zobowiązania krótkoterminowe 948 108,85 zł

Stanowią 3,56% bilansowej sumy pasywów.

Zobowiązania wyceniono w kwocie wymaganej zapłaty, zgodnie z art. 28 ust. 1 pkt. 7 ustawy o rachunkowości.

4.2.4. Rozliczenia międzyokresowe 46 663,73 zł

Stanowią one 0,18% bilansowej sumy pasywów i stanowią rozliczenia międzyokresowe przychodów z tytułu wieczystego użytkowania.

4.3. Ogółem pasywa bilansu 26 660 909,52 zł

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

5. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT – wybrane pozycje.

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

Przychody z działalności operacyjnej wynoszą 3 868 817,23 zł

Koszty działalności operacyjnej stanowią kwotę 4 709 598,26 zł

Na podstawowej działalności poniesiono stratę na poziomie (840 781,03) zł

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

Główną pozycję pozostałych przychodów operacyjnych wynoszących 548 697,35 zł

stanowią przychody ze sprzedaży lokali w kwocie per saldo 276 013,10 zł.

Natomiast w pozostałych kosztach operacyjnych wynoszących 159 086,50 zł

Główną pozycję stanowią koszty windykacyjne w wysokości 57 599,28 zł.

W segmencie działalności finansowej jednostka osiągnęła zysk w wysokości 33 846,98 zł

głównie z tytułu odsetek.

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

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

6. Pozostałe zagadnienia.

6.1. Informacja dodatkowa.

Informacja dodatkowa obejmuje wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia. Informacja dodatkowa zawiera niezbędny zakres danych liczbowych i słownych. Informację dodatkową sporządzono w pełnej zgodności z bilansem, rachunkiem zysków i strat i księgami rachunkowymi. Zakres tematyczny jest zgodny z załącznikiem nr 1 do ustawy o rachunkowości.

6.2. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki.

Sprawozdanie z działalności za rok obrotowy spełnia wymogi określone w art. 49 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości, a informacje i liczbowe dane w nim zawarte są zgodne z danymi zbadanego sprawozdania finansowego i księgami rachunkowymi. Ponadto oświadczamy, że nie stwierdziliśmy istotnych zniekształceń w sprawozdaniu z działalności.

6.3. Zdarzenia po dacie bilansu.

Biegły rewident stwierdza, że między dniem bilansowym 31.12.2016 r., a datą zakończenia badania nie wystąpiły istotne zdarzenia gospodarcze, mające wpływ na roczne sprawozdanie finansowe i wynik bilansowy, przy czym uwzględnia się w tym zakresie oświadczenie złożone przez Zarząd w dniu 28.04.2017r.

7. Podsumowanie.

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

Raport zawiera 16 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. Dodatkowe informacje i objaśnienia za rok obrotowy.
5. Sprawozdanie Zarządu z działalności jednostki w roku obrotowym.

Kluczowy biegły rewident:


Witold Ciężkowski

nr rej 537

Opole, dnia 28 kwietnia 2017r

“BAD-BIL”
Biuro Ekspertyz i Badania Bilansów
Spółka z o.o.
45-064 OPOLE, ul. Kołtąja 11
tel./fax 77 453 14 09, 077 454 78 30
NIP 754-00-25-119, Regon 530908798

Nazwa i numer podmiotu
uprawnionego oraz podpis osoby
reprezentującej podmiot


PREZES ZARZĄDU
mgr Henryk Glaubic
biegły rewident: nr 1006