

# **Raport**

**z weryfikacji sprawozdania finansowego**

**Zakopiańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**

**w Zakopanem**

**z siedzibą w Zakopanem (34-500), przy ulicy Ks. J. Stolarczyka 8**

## A. Informacje ogólne o jednostce

### 1. Spółdzielnia działa na podstawie:

- Ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r. – tekst jednolity Dz.U. 2021 poz. 648 z późn.zm.,
- Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. – tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1208,
- Statutu Spółdzielni zatwierdzonego przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 05.09.2020 r.

Jednostkę zawiązano na czas nieokreślony.

### 2. Ponadto jednostka posiada następujące dokumenty legalizujące jej działalność:

- a) wpis do rejestru przedsiębiorców w KRS pod numerem 0000171623 w Krajowym Rejestrze Sądowym Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie.
- b) numer identyfikacji podatkowej NIP 736-000-70-77 nadany w dniu 02.07.1993 r. przez Urząd Skarbowy w Zakopanem.
- c) numer identyfikacyjny Regon 000486356 nadany w dniu 16.09.2004 r. r. przez Urząd Statystyczny w Krakowie.

### 3. Podstawowym przedmiotem działalności jednostki, wynikającym ze statutu jest:

- budowa lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- budowa lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- budowa lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej własność oraz własność jej członków,
- zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków - na podstawie umowy zawartej z właścicielem (właścicielami) tej nieruchomości,
- prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- prowadzenie samodzielnej działalności gospodarczej, w szczególności zakładów produkcji pomocniczej, zakładów remontowo-budowlanych, pralni, pośrednictwo w obrocie nieruchomościami.

Rzeczywisty przedmiot działalności jest zgodny z zarejestrowanym przedmiotem działalności.

### 4. Organy jednostki przedstawiają się następująco:

#### a) Zarząd:

Prezes Zarządu	Ronald Szczygieł
Członek Zarządu	Agnieszka Płoska
Członek Zarządu	Małgorzata Czaicka

Skład Zarządu w roku 2022 r. nie uległ zmianie.

b) Rada Nadzorcza:

Przewodniczący RN	Bartłomiej Szczerba
Z-ca Przewodniczącego RN	Ewa Szczupalska
Sekretarz RN	Katarzyna Kamińska
Członek RN	Janusz Chorzępa
Członek RN	Tomasz Adamczewski
Członek RN	Tadeusz Cabała
Członek RN	Jadwiga Smolarska

Skład osobowy Rady Nadzorczej w 2022 r. nie uległ zmianie.

6. Głównym księgowym jednostki jest Agnieszka Płoska.

7. Fundusz własny kształtuje się następująco:

Wyszczególnienie	Stan na koniec roku bieżącego	Stan na koniec roku ubiegłego
<b>Fundusz własny</b>	<b>8 216 093,62</b>	<b>8 735 651,04</b>
I. Fundusz podstawowy	7 266 752,87	7 885 805,24
II. Fundusz zasobowy	802 154,11	736 011,65
III. Kapitał z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
IV. Pozostałe kapitały rezerwowe	0,00	0,00
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
VI. Zysk (strata) netto	147 192,64	113 844,15

8. Dla realizacji celów wymienionych w punkcie 3 jednostka zatrudniała średnio w roku obrotowym 18,47 osób (po przeliczeniu na pełne etaty).

9. Sprawozdanie finansowe za rok poprzedni zostało zatwierdzone uchwałą nr 4/2022 Walnego Zgromadzenia Członków Zakopiańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Zakopanem dnia 4.06.2022 r.

Zysk bilansowy za rok poprzedni, uchwałą nr 5/2022 Walnego Zgromadzenia z dnia 4.06.2022 r. przeznaczono na:

- fundusz zasobowy na zagospodarowanie terenu osiedle Szkolna – 19 756,09 zł.
- zagospodarowanie terenu osiedle Kasprusie Dolne – 19 680,00 zł.
- fundusz zasobowy Spółdzielni – 74 408,06 zł.

10. Zatwierdzone sprawozdanie finansowe za rok 2021 zostało stosownie do art. 69 ust 1 ustawy o rachunkowości złożone wraz z innymi dokumentami w KRS dnia 07.06.2022 r.

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

11. Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy kończący się 31.12.2022 r. zostało podpisane zgodnie z art. 52. ust. 2 ustawy o rachunkowości przez kierownika jednostki oraz przez osobę sporządzającą. Zgodnie z art. 45 ust.2 ustawy o rachunkowości sporządzone sprawozdanie finansowe składa się z:

- a) wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
- b) bilansu na dzień 31.12.2022 r.,
- c) rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.,
- d) dodatkowych informacji i objaśnień,

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31.12.2022 r. nie podlega badaniu.

## B. Część szczegółowa

### 1. Prawdliwość stosowanego systemu księgowości.

#### 1.1. Księgowość jednostki.

Jednostka posiada politykę rachunkowości – tekst jednolity - zatwierdzony przez kierownika jednostki Uchwałą nr 10 z dnia 27.06.2017 r. Polityka rachunkowości uwzględnia charakter prowadzonej przez jednostkę działalności i jest stosowana w sposób ciągły.

#### 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 za który sporządzone zostało sprawozdanie finansowe,
- b) księgi rachunkowe prowadzone są w siedzibie jednostki, przy wykorzystaniu systemu komputerowego firmy Unisoft,
- 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.

*Księgi rachunkowe wraz z dokumentacją stanowiącą podstawę do ewidencji księgowej operacji gospodarczych spełniają wymogi zawarte w art. 24 ustawy o rachunkowości i stanowią podstawę do sporządzenia sprawozdania finansowego.*

#### 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.

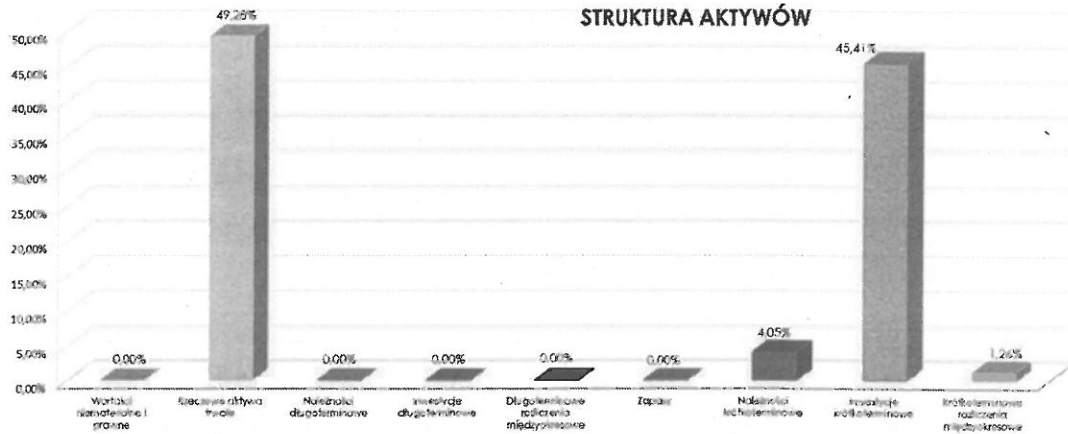
Rokiem obrotowym jednostki jest rok kalendarzowy, a okresem sprawozdawczym miesiąc.

### 2. Inwentaryzacja aktywów i pasywów

Inwentaryzacja aktywów i pasywów została przeprowadzona do bilansu rocznego zgodnie z art. 26 ustawy o rachunkowości. Inwentaryzacja roczna została przeprowadzona na podstawie zarządzenia wewnętrznego kierownika jednostki nr 1 z dnia 20.09.2022 r. Z przeprowadzonej inwentaryzacji sporządzony został protokół z posiedzenia Komisji Inwentaryzacyjnej, zatwierdzony przez Zarząd w dniu 13.01.2023 r.

### 3. AKTYWA

Struktura aktywów przedstawia się następująco:



#### 3.1. Aktywa trwałe

7 499 651,70 zł

Stanowią one 49,28 % aktywów ogółem, z tego przypada na:

##### 3.1.1. Wartości niematerialne i prawne w wysokości

0,00 zł

Wartości niematerialne i prawne stanowią programy komputerowe w kwocie 139 334,82 zł. umorzone w 100%. W roku 2022 wystąpiły operacje księgowe związane z nabyciem wartości niematerialnych i prawnych w kwocie 259,00 zł – zakup licencji MS Office 2019. Nie wystąpiła likwidacja WNiP.

##### 3.1.2. Rzeczowe aktywa trwałe w wysokości

7 499 601,70 zł

Stanowią one 49,28 % bilansowej sumy aktywów i obejmują:

- grunty w wartości netto 2 039 225,13 zł.,
- budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej w wartości netto 5 449 447,01 zł.,
- urządzenia techniczne i maszyny w wartości netto 2 560,44 zł.

W 2022 r. Spółdzielnia dokonała zakupów środków trwałych w kwocie 7 685,61 zł. i były to zakupy sprzętu komputerowego oraz wyposażenia. Zmniejszenia środków trwałych w 2022 r. dotyczą wyodrębnienia lokali – kwota 358 839,40 zł. Wartość środków trwałych została uzgodniona do funduszy, którymi zostały one sfinansowane.

##### 3.1.3. Inwestycje długoterminowe

50,00 zł

Inwestycje długoterminowe stanowi wartość jednego udziału w Związku Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie.

**3.2. Aktywa obrotowe wykazane w bilansie** **7 717 630,19 zł**

Stanowią 50,72 % aktywów ogółem, z tego przypada na:

**3.2.1. Należności krótkoterminowe** **615 903,66 zł**

Stanowią 4,05 % aktywów.

Na należności krótkoterminowe składają się:

- |  |               |
|--|---------------|
| • należności z tytułu dostaw i usług               | 610 209,52 zł |
| w tym od osób uprawnionych                         | 593 962,28 zł |
| • należności z tytułu podatków, dotacji, ceł (...) | 1 216,48 zł   |
| • inne należności                                  | 4 477,66 zł   |

Wykazane na dzień bilansowy należności z tytułu dostaw i usług dotyczyły rozrachunków z odbiorcami w kwocie 7 001,77 zł., rozrachunków z tyt. opłat eksploatacyjnych w kwocie 160 766,67 zł., wystawionych faktur zaliczkowych w kwocie 433 309,81 zł. oraz pozostałych rozrachunków z członkami w kwocie 16 247,24 zł. Wartość należności została pomniejszona o odpis aktualizujący należności w kwocie 45 117,90 zł.

Prezentowana w należnościach wartość faktur zaliczkowych stanowi nadpłaty z tytułu opłat eksploatacyjnych. Taka prezentacja powoduje zawyżenie sumy bilansowej o wartość nadpłat, ponadto wpłacone zaliczki nie spełniają definicji należności w myśl ustawy o rachunkowości.

Analiza zadłużenia na dzień 31.12.2022 r. wykazała istnienie należności przeterminowanych w kwocie 197 992 24 zł, z tego przeterminowane powyżej 6 m-cy w kwocie 59 731,98 zł.

Należności wyceniono w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności (art. 28. ust. 1 pkt 7 i art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy o rachunkowości).

**3.2.2. Inwestycje krótkoterminowe** **6 909 868,16 zł**

Stanowią 45,41 % aktywów.

Na inwestycje krótkoterminowe składają się:

- |  |                 |
|--|-----------------|
| • środki pieniężne w kasie                 | 3 675,88 zł     |
| • środki pieniężne na rachunkach bankowych | 1 962 987,44 zł |
| • lokaty do 3 m-cy                         | 4 935 496,80 zł |
| • środki pieniężne w drodze                | 7 373,16 zł     |

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

**3.2.3. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe** **191 858,37 zł**

Stanowią 1,26 % aktywów.

pozycja ta obejmuje koszty rozliczane w czasie, w tym:

- |  |              |
|--|--------------|
| • ubezpieczenia majątkowe                        | 28 949,56 zł |
| • inne   | 4 570,59 zł  |
| • nadwyżka kosztów nad przychodami dotycząca GZM | 89 388,22 zł |

- fundusz remontowy 68 950,00 zł

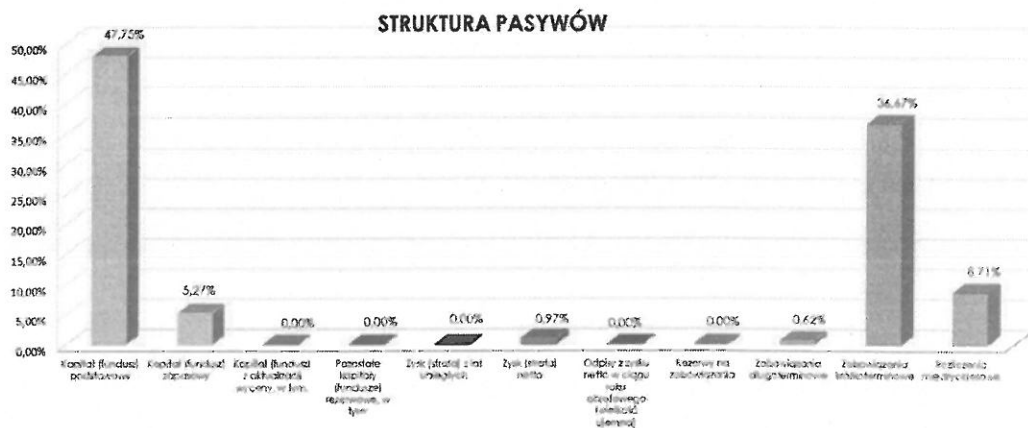
Jednostka wiarygodnie aktywowała koszty w wysokości przypadającej na następne okresy sprawozdawcze, zgodnie z przyjętymi zasadami (art. 39 ustawy o rachunkowości). Zgodnie z artykułem 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w pozycji tej zaprezentowana jest nadwyżka kosztów eksploatacji danych nieruchomości nad przychodami z tytułu opłat. W pozycji tej ujęte zostały poniesione wydatki na remont nieruchomości w wartości przekraczającej wysokość funduszu remontowego na danych nieruchomościach.

**3.5. Ogółem aktywa bilansu wynoszą 15 217 281,89 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.

**4. PASYWA**

Struktura pasywów przedstawia się następująco:



**4.1. Fundusz własny 8 216 099,62 zł**

Stanowi 53,99 % pasywów bilansu, w tym:

**4.1.1. Fundusz podstawowy 7 266 752,87 zł**

wykazany zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym określonym w art. 36 ustawy o rachunkowości, a na jego wysokość składa się:

- fundusz wkładów mieszkaniowych w kwocie 524 087,09 zł,
- fundusz wkładów budowlanych w kwocie 24 765 000,32 zł,
- zmniejszenie funduszy z tytułu umorzenia -18 022 334,54 zł.



Fundusz udziałowy po nowelizacji Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w 2017 r. Spółdzielnia prezentuje w Zobowiązaniach krótkoterminowych. Należy wziąć pod rozwagę czy z punktu widzenia obowiązujących przepisów prawa fundusz udziałowy nie powinien być prezentowany w kapitałach własnych w pozycji fundusz udziałowy zgodnie z art. 78 Prawa spółdzielczego.,

**4.1.2. Fundusz zasobowy** **802 154,11 zł**

Na koncie funduszu zasobowego w roku 2022 księgowane były zwiększenia funduszu z tytułu podziału zysku za 2021 r. w kwocie 113 844,15 zł. oraz zmniejszenia funduszu w kwocie 47 701,69 z tytułu wydatkowania środków na zagospodarowanie terenu.

**4.1.3. Wynik finansowy netto roku obrotowego – zysk** **147 192,64 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** **7 001 182,27 zł**

Stanowią one 46,01 % bilansowej sumy pasywów i z tego przypada na:

**4.2.1. Zobowiązania długoterminowe** **94 784,95 zł**

Na pozycję tą składa się wartość zaciągniętych kredytów mieszkaniowych w części długoterminowej w kwocie 53 448,20 zł oraz inne zobowiązania w kwocie 41 336,75 zł. stanowią m.in. zatrzymane kaucje.

**4.2.1. Zobowiązania krótkoterminowe** **5 580 473,56 zł**

Stanowią 36, 67 % pasywów i obejmują wiarygodnie ustalone:

Wyszczególnienie	Stan na koniec roku bieżącego	Stan na koniec roku ubiegłego
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>5 580 473,56</b>	<b>5 037 055,07</b>
3. Wobec pozostałych jednostek, w tym:	2 761 403,36	2 013 863,19
a) kredyty i pożyczki	33 710,88	35 377,68
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 711 683,39	1 135 568,30
- do 12 miesięcy	1 711 683,39	1 135 568,30
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	79 017,70	79 059,47
h) z tytułu wynagrodzeń	142 650,51	133 913,79
i) inne	936 991,39	763 857,74
4. Fundusze specjalne	2 819 070,20	2 993 191,88

Na pozycję zobowiązania krótkoterminowe do 12 miesięcy składają się m.in. nadpłaty z tytułu rozliczenia mediów (CO, woda, kanalizacja) na 31.12.2022 r. W pozycji inne zobowiązania Spółdzielnia prezentuje m.in. wartość udziałów członków spółdzielni, które przed zmianą ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowiły Fundusz udziałowy (komentarz do tej pozycji umieszczono w punkcie 4.1.1).

W pozycji fundusze specjalne zaprezentowano m. in. wysokość niewykorzystanego na dzień bilansowy funduszu remontowego w kwocie 2 807 235,32 zł.

**4.2.4. Rozliczenia międzyokresowe** **1 325 923,76 zł**

Stanowią one 8,71 % bilansowej sumy pasywów.

Pozycja ta obejmuje:

- wynik na GZM 737 688,55 zł
- inne rozliczenia 588 235,21 zł

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi ustalony został jako nadwyżka przychodów nad kosztami i zaprezentowany jest w tej pozycji narastająco (wraz z nadwyżkami z lat poprzednich).

W innych rozliczeniach międzyokresowych prezentowana jest wartość faktur zaliczkowych z tytułu nadpłat czynszu w kwocie 431 242,43 zł., wartość przekształcenia użytkowania gruntów w prawo własności w kwocie 140 485,68 zł oraz rozliczenie CO w kwocie 16 507,10 zł.

**4.3. Ogółem pasywa bilansu** **15 217 281,89 zł**

Wszystkie pozycje pasywów zostały wykazane w sprawozdaniu finansowym z uwzględnieniem nadrzędnych zasad rachunkowości oraz zgodnie z przyjętą przez jednostkę polityką rachunkowości.

**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** **7 337 341,71 zł**

z tego przypada na:

- przychody z opłat 6 619 815,63 zł
- przychody z działalności własnej 717 526,08 zł

**5.2. Koszty działalności operacyjnej** **7 384 820,41 zł**

Na koszty z działalności operacyjnej składają się:

- koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości 6 754 252,59 zł
- koszty działalności własnej 630 567,82 zł

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

**5.3. Pozostałe przychody operacyjne** **14 376,46 zł**

obejmują występujące przychody, związane pośrednio z podstawową działalnością jednostki. Główne pozycje pozostałych przychodów operacyjnych tworzą inne przychody operacyjne dotyczące odszkodowań, pozostałej sprzedaży, itp.

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** **13 803,16 zł**

Powyższa kwota została rzeczowo należycie i memoriałowo udokumentowana, jako koszty pośrednio związane z podstawową działalnością jednostki.

**5.5. Przychody finansowe** **144 441,68 zł**

obejmują wiarygodne korzyści uzyskane przez jednostkę z operacji finansowych w roku obrotowym. Główną pozycję tworzą odsetki bankowe od środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych (w tym lokatach).

**5.6. Koszty finansowe** **700,80 zł**

Pozycję tą stanowią odsetki od zobowiązań.

**5.7. Wynik finansowy netto**

Powyższe dane dotyczące przychodów i kosztów pozwalają na ustalenie figurującego w rachunku zysków i strat wyniku z działalności, z czego:

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
Eksploatacja zasobów mieszkaniowych	4 637 177,40	4 774 193,10	- 137 015,70
Centralne ogrzewanie	1 982 638,23	1 980 059,49	2 578,74
Razem GZM	6 619 815,63	6 754 252,59	- 134 436,96
Pozostałe przychody i koszty operacyjne dotyczące GZM	8 215,80	10 498,35	- 2 282,55
Pozostałe przychody i koszty finansowe dotyczące GZM	9 021,21	-	9 021,21
Pożytki z nieruchomości	16 257,14	3 089,00	13 168,14
<b>Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi</b>			<b>- 114 530,16</b>

Wynik na pozostałej działalności gospodarczej zaprezentowano w tabeli poniżej:

Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
Usługi lokale użytkowe	347 242,73	281 613,30	65 629,43
Centralne ogrzewanie	162 171,04	173 094,69	- 10 923,65
Zarządzanie nieruchomościami	180 144,65	175 859,83	4 284,82
Pozostała sprzedaż	11 710,52		11 710,52
Pozostałe przychody i koszty operacyjne	6 160,66	3 304,81	2 855,85
Pozostałe przychody i koszty finansowe	135 420,47	700,80	134 719,67
Podatek dochodowy od osób prawnych dot. GZM	3 089,00	-	3 089,00
<b>Wynik na działalności pozostałej</b>			<b>211 365,64</b>

## 6. Pozostałe zagadnienia.

### 6.3. Informacja dodatkowa.

Informacja dodatkowa sporządzona została zgodnie z załącznikiem nr 1 Ustawy o rachunkowości i zawiera niezbędny zakres danych liczbowych i słownych wymaganych powołaną ustawą. Informację dodatkową sporządzono w zgodności z bilansem, rachunkiem zysków i strat i księgami rachunkowymi.

### 6.4. 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 zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

## C. Analiza ekonomiczno – finansowa.

Analizę ekonomiczno – finansową jednostki przeprowadzono na podstawie wyników osiągniętych w latach 2021 – 2022.

### 1. Analiza bilansu

Pozycja	2022	2021	Zmiana	Dynamika
	w zł		w zł	w %
<b>Aktywa razem</b>	<b>15 217 281,89</b>	<b>15 203 298,74</b>	<b>13 983,15</b>	<b>100,09%</b>
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>7 499 651,70</b>	<b>8 156 630,14</b>	<b>-656 978,44</b>	<b>91,95%</b>
A.I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00%
A.II. Rzeczowe aktywa trwałe	7 499 601,70	8 156 580,14	-656 978,44	91,95%
A.III. Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00%
A.IV. Inwestycje długoterminowe	50,00	50,00	0,00	100,00%
A.V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	0,00%
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>7 717 630,19</b>	<b>7 046 668,60</b>	<b>670 961,59</b>	<b>109,52%</b>
B.I. Zapasy	0,00	0,00	0,00	0,00%
B.II. Należności krótkoterminowe	6 15 903,66	6 24 346,17	-8 442,51	98,65%
B.III. Inwestycje krótkoterminowe	6 909 868,16	6 221 546,15	688 322,01	111,06%
B.IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	191 858,37	200 776,28	-8 917,91	95,56%
<b>C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>D. Udziały (akcje) własne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>Pasywa razem</b>	<b>15 217 281,89</b>	<b>15 203 298,74</b>	<b>13 983,15</b>	<b>100,09%</b>
<b>A. Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>8 216 099,62</b>	<b>8 735 661,04</b>	<b>-519 561,42</b>	<b>94,05%</b>
A.I. Kapitał (fundusz) podstawowy	7 246 752,87	7 685 805,24	-619 052,37	92,15%
A.II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	802 154,11	736 011,65	66 142,46	0,00%
A.III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00%
A.IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00%
A.V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00	0,00%
A.VI. Zysk (strata) netto	147 192,64	113 844,15	33 348,49	129,29%
A.VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00	0,00	0,00%
<b>B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>7 001 182,27</b>	<b>6 467 637,70</b>	<b>533 544,57</b>	<b>108,25%</b>
B.I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00	0,00	0,00%
B.II. Zobowiązania długoterminowe	94 784,95	108 607,63	-13 822,68	87,27%
B.III. Zobowiązania krótkoterminowe	5 580 473,56	5 007 055,07	573 418,49	111,45%
B.IV. Rozliczenia międzyokresowe	1 325 923,76	1 351 975,00	-26 051,24	98,07%

Zgodnie z powyższymi danymi wynikającymi z bilansu analitycznego na sytuację jednostki w roku 2022 istotnie wpływają następujące aspekty:

- a) aktywa trwałe stanowią 49,28 % całego majątku jednostki, w tym największy udział mają rzeczowe aktywa trwałe;
- b) w grupie majątku obrotowego odnotowano zwiększenie o 670 961,59 zł. do roku ubiegłego, które obejmuje głównie wzrost stanu środków pieniężnych na dzień bilansowy o 688 322,01 zł. w stosunku do roku poprzedniego oraz zmniejszenie należności krótkoterminowych o 8 442,51 zł oraz zmniejszenie wartości krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych o 8 917,91 zł. w porównaniu do roku 2021.
- c) udział funduszy własnych w finansowaniu majątku jednostki na dzień bilansowy wyniósł 75,3 % w stosunku do ogólnej sumy pasywów, co wpływa korzystnie na stabilność finansową jednostki;
- e) największą pozycją funduszu własnego (47,75 % pasywów) jest fundusz podstawowy;
- f) zobowiązania krótkoterminowe zwiększyły się o 11,45 % w stosunku do roku ubiegłego.

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

Rachunek zysków i strat wskazuje na osiągnięcie w roku obrotowym dodatniego wyniku finansowego wynoszącego netto 147 192,64 zł, przy czym wypracowany zysk netto stanowi w stosunku do:

- sumy aktywów ogółem 0,97 %
- przychodów ogółem 2,01 %,
- zaangażowanego kapitału własnego 1,79 %.

Pozycja	2022	2021	Zmiana	Dynamika
	w zł		w zł	w %
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	7 337 341,71	7 484 029,81	-146 688,10	98,04%
B. Koszty działalności operacyjnej	7 384 820,41	7 497 828,92	-113 008,51	98,49%
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	-47 478,70	-13 799,11	-33 679,59	-344,07%
D. Pozostałe przychody operacyjne	14 376,46	187 128,52	-172 752,06	7,68%
E. Pozostałe koszty operacyjne	13 803,16	22 355,28	-8 552,12	61,74%
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	-46 905,40	150 974,13	-197 879,53	-31,07%
G. Przychody finansowe	144 441,68	5 272,87	139 168,81	2739,34%
H. Koszty finansowe	700,80	0,00	700,80	0,00%
I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)	96 835,48	156 247,00	-59 411,52	61,98%
J. Podatek dochodowy	54 173,00	52 167,00	12 006,00	123,01%
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00	0,00	0,00%
L. Zysk (strata) netto (I-J-K)	147 192,64	113 844,15	33 348,49	129,29%

Analiza rachunku zysków i strat wskazuje na spadek przychodów ze sprzedaży oraz spadek kosztów działalności operacyjnej. Przychody spadały jednak szybciej niż koszty, co w konsekwencji spowodowało zmniejszenie wyniku ze sprzedaży o 33 679,59 zł. w porównaniu z rokiem poprzednim. Pozostałe przychody operacyjne uległy zmniejszeniu o 92,32 %, natomiast pozostałe koszty operacyjne zmniejszyły się o 32,26 %. Przychody finansowe zwiększyły się o 139 168,81 zł co miało wpływ na uzyskanie dodatniego wyniku brutto ogółem na poziomie 96 835,48 zł.

Opisane zmiany wpłynęły na ukształtowanie się wyniku finansowego netto z działalności gospodarczej na poziomie 147 192,64 zł, wyższym od ubiegłorocznego o 29,29 %.

### 3. Analiza wskaźnikowa

#### 3.1. Wskaźniki rentowności.

Wskaźniki zostały wyliczone zgodnie z poniższymi wzorami:

$$\text{RENTOWNOŚĆ MAJĄTKU (ROA)} = \frac{\text{ZYSK (STRATA) NETTO} \cdot 100}{\text{AKTYWA OGÓLEM}}$$

$$\text{RENTOWNOŚĆ NETTO} = \frac{\text{ZYSK (STRATA) NETTO} \cdot 100}{\text{PRZYCHODY OGÓLEM}}$$

$$\text{RENTOWNOŚĆ KAPITAŁU WŁASNEGO (ROE)} = \frac{\text{ZYSK (STRATA) NETTO} \cdot 100}{\text{KAPITAŁ WŁASNY}}$$

Wskaźniki rentowności	miernik	2022	2021
Rentowność majątku (ROA)	procent	0,97%	0,75%
Rentowność netto	procent	1,96%	1,48%
Rentowność kapitału własnego (ROE)	procent	1,79%	1,30%

Wskaźniki rentowności w analizowanym okresie przyjęły wartości dodatnie oraz charakteryzują się tendencją wzrostową w stosunku do roku poprzedniego, co oznacza iż Jednostka poprawiła swoją rentowność porównując ją do roku poprzedniego.

#### 3.2 Wskaźniki płynności

Wskaźniki zostały wyliczone zgodnie z poniższymi wzorami:

$$\text{WSKAŹNIK PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ I STOPNIA} = \frac{\text{AKTYWA OBRÓTOWE} - \text{NALEŻNOŚCI Z TYT. DOSTAW I USŁUG POWYŻEJ 12 MIES.}}{\text{ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE} - \text{ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMIN. POWYŻEJ 12 MIES.}}$$

$$\text{WSKAŹNIK PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ II STOPNIA} = \frac{\text{AKTYWA OBRÓTOWE} - \text{ZAPASY} - \text{KRÓTKOTERMINOWE RMK CZYNNE} - \text{NALEŻNOŚCI Z TYT. DOSTAW I USŁUG POWYŻEJ 12 MIES.}}{\text{ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE} - \text{ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMIN. POWYŻEJ 12 MIES.}}$$

Wskaźniki płynności finansowej	miernik	2022	2021
Wskaźnik płynności finansowej I stopnia	krotność	1,38	1,41
Wskaźnik płynności finansowej II stopnia	krotność	1,31	1,32

Porównanie powyższych wskaźników z pożądanym wskaźnikiem płynności bieżącej, będącym relacją majątku obrotowego do zobowiązań krótkoterminowych – wskazuje na występowanie w Jednostce poprawnej sytuacji dotyczącej terminowego regulowania wymagalnych zobowiązań. Analizując wskaźnik płynności II stopnia z pożądaną wzorcową wartością można wysnuć wniosek o braku ryzyka utraty płynności w Jednostce.

### 3.3 Wskaźniki rotacji

Wskaźniki zostały wyliczone zgodnie z poniższymi wzorami:

$$\text{WSKAŹNIK OBROTU NALEŻNOŚCIAMI} = \frac{\text{PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY}}{\text{NALEŻNOŚCI}}$$

$$\text{OKRES ŚCIGAŃIA NALEŻNOŚCI} = \frac{360 + \text{NALEŻNOŚCI}}{\text{PRZYCHODY}}$$

$$\text{WSKAŹNIK OBROTU AKTYWAMI} = \frac{\text{PRZYCHODY OGÓŁEM}}{\text{AKTYWA OGÓŁEM}}$$

$$\text{OKRES SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ} = \frac{\text{ŚREDNI STAN ZOBOWIĄZAŃ Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG} + 365 \text{ DNI}}{\text{PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW}}$$

Wskaźniki rotacji	miernik	2022	2021
Wskaźnik obrotu należnościami	krotność	11,91	11,99
Okres ściągania należności	krotność	30,22	30,03
Wskaźnik obrotu aktywami	krotność	0,49	0,50
Okres spłaty zobowiązań	krotność	84,91	78,95

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

Okres ściągania należności pozostał na tym samym poziomie i wynosi 30 dni, natomiast okres spłaty zobowiązań wydłużył się w porównaniu do roku ubiegłego i wynosi 85 dni.

Porównanie szybkości obrotu należnościami w dniach z rotacją zobowiązań w dniach wskazuje szybszy spływ należności niż spłatę zobowiązań.

Wskaźnik produktywności aktywów służy do oceny efektywności gospodarowania majątkiem. Zdolność majątku

Jednostki do generowania przychodów jest na poziomie dodatnim niemniej wskaźnik ten nieznacznie spadł w porównaniu z rokiem ubiegłym.

### 3.4. Wskaźniki zadłużenia

Wskaźniki zostały wyliczone zgodnie z poniższymi wzorami:

$$\text{WSKAŹNIK OGÓLNEGO ZADŁUŻENIA} = \frac{\text{ZOBOWIĄZANIA OGÓŁEM} \cdot 100}{\text{AKTYWA OGÓŁEM}}$$

$$\text{WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA KAPITAŁU WŁASNEGO} = \frac{\text{ZOBOWIĄZANIA OGÓŁEM} \cdot 100}{\text{KAPITAŁY WŁASNE}}$$

$$\text{WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA DŁUGOTERMINOWEGO} = \frac{\text{ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE} \cdot 100}{\text{KAPITAŁY WŁASNE}}$$

Wskaźniki zadłużenia	miernik	2022	2021
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	procent	37,29%	33,65%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	procent	69,07%	58,56%
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	procent	1,15%	1,24%

Wskaźnik zadłużenia ogólnego plasuje się na poziomie **37,29 %**, i ma tendencję wzrostową. Wzrost wskaźnika zadłużenia kapitału własnego oznacza wzrost ryzyka finansowego, natomiast nie przekracza wartości wzorcowych. Wskaźnik zadłużenia długoterminowego nieznacznie spadł, wskazuje na niski stopień pokrycia zobowiązań długoterminowych kapitałem własnym.

### 4. Zdolność jednostki do kontynuowania działalności w roku następnym (w niezmiennym istotnie zakresie).

Uwzględniając wskaźniki dokonanej analizy ekonomiczno – finansowej oraz zdarzenia gospodarcze, jakie nastąpiły po dniu bilansowym stwierdza się, że aktualna sytuacja jednostki nie upoważnia do ekspozowania poważnego zagrożenia dla kontynuacji jej działalności.

Odnotować należy przy tym fakt, że jednostka poinformowała we Wprowadzeniu do sprawozdania finansowego o swej zdolności do kontynuacji działalności w niezmiennym zakresie.

Raport zawiera 16 kolejno ponumerowanych stron i jest przeznaczony wyłącznie dla Zleceniodawcy.

Sporządził: Marzena Warchoń, dnia 08.05.2023 r.

Marzena Warchoń  
Biegły Rewident  
nr ew. 13523