



PROTOKÓŁ Z CZYNNOŚCI KONTROLNYCH

Analiza spółki gminnej

Jednostka kontrolowana: **Śremskie TBS Spółka z o.o.**

Okres: **2019 r.**

Chorzów, październik 2020 r.

I. Ogólna ocena z przeprowadzonej kontroli

Na podstawie przeprowadzonej analizy ekonomiczno – finansowej spółki gminnej pod kątem oceny różnych aspektów działalności firmy w kontekście ekonomicznym, można stwierdzić, że w Śremskim TBS Spółka z o.o. sposób prowadzenia gospodarki finansowej jest prawidłowy. Jednakże należy wskazać na możliwe zachwianie proporcji środków obrotowych w stosunku do zobowiązań co może skutkować powstaniem nadpłynności finansowej, co jest sytuacją niepożądaną w przedsiębiorstwie i prowadzi do obniżenia efektywności wykorzystania środków obrotowych.

Szczegółowe ustalenia z zakresu badania opisano szczegółowo w dalszej części sprawozdania.

II. Zebrane zalecenia pokontrolne

Nie przewiduje się wydawania zaleceń pokontrolnych.



III. Opis ustalonego stanu faktycznego i wyniki kontroli na podstawie przeprowadzonej analizy jednostki

1. Oznaczenie kontrolowanego

Urząd Miejski w Śremie – Pion Rolnictwa i Gospodarki Komunalnej (PRK) w zakresie Śremskiego TBS Spółka z o.o. (Towarzystwa Budownictwa Socjalnego).

2. Podstawa wszczęcia kontroli

Podstawą przeprowadzenia kontroli były upoważnienia nr 55/2020 oraz nr 56/2020 z dnia 28 lipca 2020 r. wydane przez Burmistrza Śremu.

Ponadto, zgodnie z § 27 Zarządzenia nr 75/2018 Burmistrza Śremu z dnia 26 lipca 2018 r. w sprawie zasad nadzoru właścicielskiego nad spółkami z udziałem Gminy Śrem (z późn. zm. – Zarządzenie nr 66/2019 z dnia 19 kwietnia 2019 r.): *Właściciel ma prawo do wykorzystania przygotowanych przez zarząd spółki dokumentów i informacji, o których mowa w § 25 i 26, a w szczególności do: (...) d) wykorzystywania dokumentów przy wykonywaniu innych opracowań zleconych przez właściciela podmiotom zewnętrznym.*

3. Temat kontroli

Analiza ekonomiczno – finansowa dotycząca podmiotu: Śremskie TBS Spółka z o.o. (zw. dalej „Spółka”) przeprowadzona w Urzędzie Miejskim w Śremie w Pionie Rolnictwa i Gospodarki Komunalnej (PRK).

4. Przedmiot i zakres kontroli

Przedmiotem kontroli było dokonanie analizy przedmiotowej jednostki na podstawie dokumentacji udostępnionej w komórce merytorycznej Urzędu Miejskiego w Śremie – Pion Rolnictwa i Gospodarki Komunalnej (PRK).

Przyjęto okres kontrolowany: od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 r.

W trakcie kontroli skoncentrowano się głównie na analizie danych wynikających ze sprawozdań finansowych.



Zakres przedmiotowy kontroli obejmował:

- ustalenia ogólnie – organizacyjne dotyczące Spółki;
- analizę na podstawie sprawozdań za 2019 r. przedłożonych przez Spółkę.

W trakcie przeglądu zastosowano techniki badawcze:

- *Badanie zgodności/skuteczności (testy zgodności)* – jedno z narzędzi oceny systemu kontroli wewnętrznej, polegające na zbadaniu sposobu przetwarzania wybranych operacji przez kontrolowany system. Celem badań jest stwierdzenie, czy system działał w sposób ciągły (tj. w całym okresie objętym kontrolą), spójny (tj. wszystkie operacje podlegające działaniu systemu traktowane były w sposób jednakowy) i skuteczny.
- *Zasięganie informacji* – jedna z technik przeprowadzania zadania polegająca na uzyskaniu informacji od osób dysponujących wiedzą na dany temat, obecnych w kontrolowanej jednostce lub poza nią, w ramach posiadanego upoważnienia.
- *Obserwacja/oględziny* – technika ta polega na wizytacji pomieszczeń kontrolowanej komórki lub bezpośredniej obserwacji, realizacji zadań przez poszczególnych pracowników komórki kontrolowanej. Technika ta ma na celu wykrycie istotnych słabości w działaniu kontrolowanej komórki/jednostki.
- *Komputerowe wspomaganie analizy danych* – dla celów przeglądu i analizy danych otrzymanych w postaci raportów tekstowych wykorzystano oprogramowanie analityczne ACL umożliwiające wszechstronne przetwarzanie danych.

W procesie badania poszczególnych zakresów operacji realizowanych przez jednostkę, kontrolujący dokonywali ich oceny, przyjmując skalę czteropunktową: ocena pozytywna, z uchybieniami, z zastrzeżeniami oraz negatywna.

Osoby uczestniczące w trakcie kontroli:

- p. Karolina Nowacka – Pion Rolnictwa i Gospodarki Komunalnej

5. Miejsce i termin przeprowadzenia kontroli

Kontrolę przeprowadzono w Pionie Rolnictwa i Gospodarki Komunalnej (PRK), w terminie od 26 lipca do 19 października 2020 r.



6. Podmiot kontrolujący

Audit Consulting Municipal Sp. z o.o. ul. Alfonsa Zgrzebnioka 58, 41-500 Chorzów, w którego imieniu działali: Łukasz Czapnik i Jarosław Konieczny.

Podmiot kontrolujący zapewnia, iż prawidłowo przygotował się do kontroli, zgodnie z wymogami Gminy Śrem.

7. Szczegółowe ustalenia kontroli

7.1. Ustalenia ogólnie – organizacyjne

Badana jednostka powstała 26 lipca 1994 r. jako jednoosobowa spółka Miasta i Gminy Śrem pod nazwą "Śremskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego" Sp. z o.o. Wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, IX Wydział Gospodarczy dokonano 10 października 1994 r. pod nr KRS: 0000132122.

Przedmiotem działalności jednostki jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu oraz realizacja zadań własnych Gminy Śrem w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego oraz gospodarowania (zarządzania gminnym zasobem nieruchomości. Spółka może również:

1. nabywać lokale i budynki mieszkalne;
2. przeprowadzać remonty i modernizacje obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu;
3. wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w budynkach jednostki;
4. sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi niestanowiącymi jego własności, z tym że powierzchnia zarządzanych budynków niemieszkalnych nie może być większa niż powierzchnia zarządzanych budynków mieszkalnych;
5. prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą polegającą na:
 - a. sprawowaniu funkcji inwestora zastępczego w zakresie inwestycji mieszkaniowych oraz infrastruktury związanej z budownictwem mieszkaniowym;
 - b. budowaniu budynków wielorodzinnych oraz domów jednorodzinnych ze środków przyszłych właścicieli;
 - c. budowaniu budowli i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z funkcjonowaniem zasobu mieszkaniowego;

d. przeprowadzaniu remontów i modernizacji domów mieszkalnych nie będących własnością jednostki.

Badana w okresie objętym kontrolą jednostka działała na podstawie:

1. Umowy Spółki zawartej w formie aktu notarialnego Rep. A nr 4280/2018 z dnia 13 lipca 2018 r., zgodnie z którym Burmistrz Śremu w imieniu i na rzecz Gminy Śrem złożył oświadczenie, że Gmina Śrem jest jedynym wspólnikiem Spółki oraz stawił się w celu odbycia Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki, z którego sporządzono Protokół. Na w/w Nadzwyczajnym Zgromadzeniu Wspólników Spółki podjęto:
 - uchwałę nr 1/2018, którą m.in. podwyższono kapitał Spółki z kwoty 8.359.780,00 zł do kwoty 8.464.170,00 zł, poprzez podwyższenie wartości nominalnej udziału z 8.359,78 zł do 8.464,17 zł (1000 równych udziałów), pokrytą aportem w postaci prawa własności nieruchomości;
 - uchwałę nr 2/2018, którą zmieniono akt założycielski Spółki, poprzez nadanie nowego aktu o treści zawartej w uchwale.
2. Umowy Spółki zawartej w formie aktu notarialnego z dnia 1 kwietnia 2019 r., zgodnie z którym Burmistrz Śremu w imieniu i na rzecz Gminy Śrem złożył oświadczenie, że Gmina Śrem jest jedynym wspólnikiem Spółki oraz stawił się w celu odbycia Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki, z którego sporządzono Protokół. Na w/w Nadzwyczajnym Zgromadzeniu Wspólników Spółki podjęto:
 - uchwałę nr 1/2019, którą podwyższono kapitał Spółki z kwoty 8.464.170,00 zł do kwoty 12.164.170,00 zł;
 - uchwałę nr 2/2019, którą zmieniono akt założycielski Spółki, poprzez nadanie nowego aktu o treści zawartej w uchwale.

Organami Spółki są: Zarząd Spółki, Rada Nadzorcza, Zgromadzenie Wspólników (które stanowi Burmistrz Śremu).

Kapitał podstawowy w okresie przeprowadzania kontroli Spółki wynosił 12.164.170,00 zł i podzielony był na 1000 równych i niepodzielnych udziałów po 12.164,17 zł, każdy. Udziały są zbywalne za zgodą zarządu Spółki pod rygorem nieważności i mogą być zastawiane. Wszystkie udziały należą do Gminy Śrem i zostały pokryte:

- wkładem niepieniężnym (aportem) o łącznej wartości 7.964.170,00 zł, stanowiącym prawo własności nieruchomości, tj. 4 działek o łącznej pow. 0,8819 ha zabudowanych nowo wybudowanym niezamieszkałym budynkiem mieszkalnym składającym się z 36 mieszkań o pow. użytkowej 1.727 m² oraz pozostałych nieruchomości: 18 niezabudowanych działek;



- wkładem pieniężnym o łącznej wartości 4.200.000,00 zł, zgodnie z uchwałami nr 1 podjętymi kolejno: 27 grudnia 2013 r., 28 marca 2017 r. oraz 1 kwietnia 2019 r.

Spółka prowadzi działalność w zakresie tworzenia zasobów mieszkaniowych wyłącznie na wynajem po umiarkowanych czynszach dla rodzin, które ze względu na dochody nie mogą zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych poprzez budowę lub kupno a własnego mieszkania.

Zgodnie z § 16 w/w uchwały nr 2 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki (z dnia 1 kwietnia 2019 r.), Zarząd Spółki jest obowiązany w ciągu 5 miesięcy po upływie roku obrotowego sporządzić i złożyć Radzie Nadzorczej sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdanie finansowe za ubiegły rok obrotowy.

Zgodnie z § 19 ust. 2 w/w uchwały nr 2, do kompetencji Rady Nadzorczej należało m.in:

- ocena rocznych sprawozdań Zarządu z działalności spółki w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami oraz stanem faktycznym oraz wniosków Zarządu dotyczących podziału zysku albo pokrycia straty oraz wysokości odpisu na fundusze;
- składanie Zgromadzeniu Wspólników corocznego pisemnego sprawozdania z wyników oceny w/w sprawozdań;

Zgodnie natomiast z § 24 ust. 1 pkt a) w/w uchwały rozpatrywanie i zatwierdzanie rocznych sprawozdań Zarządu z działalności spółki, sprawozdań finansowych oraz sprawozdania Rady Nadzorczej, należało do wyłącznej kompetencji Zgromadzenia Wspólników Spółki.

Spółka była zobowiązana do składania sprawozdań zgodnych z wymogami i wzorami określonymi w załączniku nr 1 do Zarządzenia nr 75/2018 Burmistrza Śremu z dnia 26 lipca 2018 r. w sprawie zasad nadzoru właścicielskiego nad spółkami z udziałem gminy Śrem (wchodzącego w życie z dniem 1 września 2018 r.) wraz z późn. zm. dokonanymi zarządzeniem nr 66/2019 Burmistrza Śremu z dnia 19 kwietnia 2019 r. (wchodzącym w życie z dniem podpisania).

- Zgodnie z § 25 załącznika nr 1 do w/w Zarządzenia:

Zarząd spółki z 100% udziałem gminy jest zobowiązany do przedkładania do właściciela dokumentów i informacji, dotyczących:

1) kwartalnie (w terminie do końca miesiąca następującego po kwartale, którego dotyczy):

- a) analizy z realizacji rocznego planu rzeczowo – finansowego (wyjaśnienie ewentualnych odchyleń),*
- b) sprawozdań ze swojej działalności,*

- c) sprawozdań FO-1/I-01 w terminie przewidzianym dla sprawozdawczości Głównego Urzędu Statystycznego, o ile taki obowiązek jest nałożony na spółkę oraz kwartalną informację o wynikach ekonomiczno – finansowych dla spółek z 100% udziałem gminy, stanowiącą załącznik nr 5 do niniejszych Zasad,
- d) jeżeli ww. obowiązek nie jest nałożony na spółkę należy przekazać kwartalną informację o wynikach ekonomiczno – finansowych dla spółek z 100% udziałem gminy, stanowiącą załącznik nr 5 do niniejszych Zasad,
- e) analizy zadłużenia (np. kwota początkowa, spłacone odsetki, spłacony kapitał, wysokość rat, ilość rat, kwota pozostała do spłaty).
- 2) miesięcznie - sprawozdań z bieżącej działalności spółki;
- 3) innych dokumentów związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą spółki, których obowiązek złożenia nakładają szczególne przepisy prawa;
- 4) terminu urlopu (trwającego powyżej 5 dni roboczych) wraz ze wskazaniem osoby zastępującej Prezesa Zarządu podczas jego nieobecności.
- Zgodnie z § 26 załącznika nr 1 do w/w Zarządzenia:

Zarząd spółki z 100% udziałem gminy jest zobowiązany do przedkładania do właściciela dokumentów i informacji w formie prezentacji tabelarycznej, dotyczących:

pkt	pierwotnie	po zmianach
1)	kwartalnie (w terminie do 10 dnia kolejnego miesiąca, następującego po kwartale):	kwartalnie (w terminie do końca miesiąca następującego po kwartale, natomiast za IV kwartał do 10 lutego roku następnego):
a)	sprawozdań z bieżącej działalności spółki;	
b)	sprawozdań o przychodach, kosztach i wyniku finansowym oraz nakładach na środki trwałe (F-01/1-01) sporządzonych w układzie kwartalnym – standard sprawozdania określają odrębne przepisy;	
c)	rozliczeń kwartalnych w układzie miesięcznym prezentowanych w formie rozwinięcia planu finansowego spółki o kolumnę "wykonanie" dla danego miesiąca, która pozwoli bezpośrednio porównać wielkości planowane i rzeczywistą bieżącą realizację (załącznik nr 6);	rozliczeń kwartalnych prezentowanych w formie rozwinięcia planu finansowego spółki o kolumnę „wykonanie” dla danego kwartału, która pozwoli bezpośrednio porównać wielkości planowane i rzeczywistą realizację (załącznik nr 6);



d)	<i>sprawozdań kwartalnych w układzie miesięcznym z wyników w zakresie typów (kierunków) działalności (załącznik nr 7);</i>	
e)	<i>sprawozdań z porównania wyników spółki w kwartale w układzie miesięcznym pomiędzy planem a rzeczywistym wykonaniem (załącznik nr 8);</i>	<i>sprawozdań z porównania wyników spółki w kwartale pomiędzy planem a rzeczywistym wykonaniem (załącznik nr 8);</i>
f)	<i>sprawozdań z rozliczenia wyników spółki w ujęciu narastającym (załącznik nr 9);</i>	<i>sprawozdań z rozliczenia wyników spółki (załącznik nr 9);</i>
g)	<i>sprawozdań z porównania wyników spółki w ujęciu narastającym pomiędzy planem a rzeczywistym wykonaniem (załącznik nr 10);</i>	<i>sprawozdań z porównania wyników spółki pomiędzy planem a rzeczywistym wykonaniem (załącznik nr 10);</i>
h)	<i>sprawozdań z generowanych przez spółkę przychodów w ujęciu narastającym oraz przeciętnie kwartalnie w układzie miesięcznym (załącznik nr 11);</i>	<i>sprawozdań z generowanych przez spółkę przychodów przeciętnie kwartalnie w układzie miesięcznym (załącznik nr 11);</i>
i)	<i>sprawozdań z generowanych przez spółkę kosztów w ujęciu narastającym oraz przeciętnie kwartalnie w układzie miesięcznym (załącznik nr 12);</i>	<i>sprawozdań z generowanych przez spółkę kosztów przeciętnie kwartalnie w układzie miesięcznym (załącznik nr 12);</i>
2)	<i>innych dokumentów związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą spółki, których obowiązek złożenia nakładają szczególne przepisy prawa;</i>	
3)	<i>terminu urlopu (trwającego powyżej 5 dni roboczych) wraz ze wskazaniem osoby zastępującej Prezesa Zarządu podczas jego nieobecności.</i>	

W sprawozdaniu rocznym należało zamieszczać dane w okresach kwartalnych narastająco, wg następujących punktów:

Zgodnie z wzorem stanowiącym załącznik nr 5 do w/w zarządzenia:

I. Rachunek zysków i strat

1. Kwartalna informacja o wynikach ekonomiczno – finansowych spółki za I kwartał i narastająco za kolejne kwartały danego roku spółki;
2. Wynik ze sprzedaży brutto wg rodzaju działalności lub miejsca jego powstawania spółki za I kwartał i narastająco za kolejne kwartały danego roku;

3. Koszty zarządu spółki za I kwartał i narastająco za kolejne kwartały danego roku;
- II. Informacja o bilansie spółki za I kwartał i narastająco za kolejne kwartały danego roku;
- Zestawienie struktury należności z tytułu dostaw i usług za I kwartał i narastająco za kolejne kwartały danego roku w spółce;
 - Zestawienie struktury zobowiązań z tytułu dostaw i usług za I kwartał i narastająco za kolejne kwartały danego roku w spółce;
 - Zestawienie struktury zobowiązań z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń i innych świadczeń za I kwartał i narastająco za kolejne kwartały danego roku w spółce;
- III. Analiza wskaźnikowa na koniec poszczególnych kwartałów (danego roku).
1. Wskaźniki analizy ekonomicznej spółki na koniec każdego kwartału (dany rok);
 2. Wskaźniki analizy finansowej spółki na koniec każdego kwartału (dany rok).

Zgodnie z wzorem stanowiącym załącznik nr 6 (nr 1 po zmianach) do w/w zarządzenia: Plan finansowy Spółki za każdy kwartał roku obrotowego.

Zgodnie z wzorem stanowiącym załącznik nr 7 (nr 2 po zmianach) do w/w zarządzenia: Rozliczenie wyniku Spółki za każdy kwartał roku obrotowego.

Zgodnie z wzorem stanowiącym załącznik nr 8 (nr 3 po zmianach) do w/w zarządzenia: Wynik Spółki wg rodzaju działalności za każdy kwartał roku obrotowego.

Zgodnie z wzorem stanowiącym załącznik nr 9 (nr 4 i 5 po zmianach) do w/w zarządzenia: Rozliczenie wyniku Spółki wg rodzaju działalności za każdy miesiąc roku obrotowego.

Zgodnie z wzorem stanowiącym załącznik nr 10 do w/w zarządzenia: Rozliczenie wyniku Spółki wg rodzaju działalności po rozliczeniu kosztów zarządu za każdy miesiąc roku obrotowego.

Zgodnie z wzorem stanowiącym załącznik nr 11 (nr 6 po zmianach) do w/w zarządzenia: Przychody Spółki przeciętne kwartalne w ujęciu miesięcznym za każdy kwartał roku obrotowego.

Zgodnie z wzorem stanowiącym załącznik nr 12 (nr 7 po zmianach) do w/w zarządzenia: Koszty Spółki przeciętne kwartalne w ujęciu miesięcznym za każdy kwartał roku obrotowego.

7.2. Sprawozdania

W dniu 29 sierpnia 2019 r. Śremskie TBS złożyło do UM w Śremie (za I i II kwartał 2019 r.) sprawozdanie kwartalne ze swojej działalności, wraz załącznikami.

- Z realizacji planu rzeczowo – finansowego na koniec:



- I kwartału wynikało, że:
 - łączne przychody (ze sprzed. + pozost. operac. + finans.) wyniosły 1.444.239,31 zł (tj. 26,35 % planu rocznego na 2019 r.);
 - łączne koszty (dział. operac. + pozost. + finans.) wyniosły 1.144.621,21 zł (tj. 21,43 % planu rocznego na 2019 r.);
- II kwartału wynikało, że:
 - łączne przychody (ze sprzed. + pozost. operac. + finans.) wyniosły 2.838.272,78 zł (tj. 51,79 % planu rocznego na 2019 r.);
 - łączne koszty (dział. operac. + pozost. + finans.) wyniosły 2.328.942,32 zł (tj. 43,61 % planu rocznego na 2019 r.);
- Z rachunku zysków i strat (kwartalnej informacji o wynikach ekonomiczno – finansowych spółki):
 - za I kwartał 2019 r. wynikało, że w tym okresie wykazano zysk z działalności operacyjnej w wysokości 531.505,56 zł, łączny zysk z działalności gospodarczej / brutto w wysokości 351.073,10 zł oraz po odliczeniu podatku dochodowego zysk 299.618,10 zł netto.
 - za I i II kwartał 2019 r. wynikało, że w tym okresie wykazano łączny zysk z działalności operacyjnej w wysokości 981.263,26 zł, łączny zysk z działalności gospodarczej / brutto w wysokości 618.773,46 zł oraz po odliczeniu podatku dochodowego zysk 509.330,46 zł netto.

W dniu 3 stycznia 2020 r. Śremskie TBS złożyło do UM w Śremie (za I – III kwartał 2019 r.) sprawozdanie kwartalne ze swojej działalności wraz załącznikami.
- Z realizacji planu rzeczowo – finansowego na koniec III kwartału wynikało, że:
 - łączne przychody (ze sprzed. + pozost. operac. + finans.) wyniosły 4.211.081,98 zł (tj. 76,84 % planu rocznego na 2019 r.);
 - łączne koszty (dział. operac. + pozost. + finans.) wyniosły 3.527.451,08 zł (tj. 66,05 % planu rocznego na 2019 r.);
- Z rachunku zysków i strat (kwartalnej informacji o wynikach ekonomiczno – finansowych spółki) za III kwartał 2019 r. wynikało, że w tym okresie wykazano łączny zysk z działalności operacyjnej w wysokości 1.357.684,90 zł, łączny zysk z działalności gospodarczej / brutto w wysokości 836.277,90 zł oraz po odliczeniu podatku dochodowego zysk: 683.630,00 zł netto.

W dniu 21 kwietnia 2020 r. Śremskie TBS złożyło do UM w Śremie (za I – IV kwartał 2019 r.) sprawozdanie ze swojej działalności wraz załącznikami,

- Z realizacji planu rzeczowo – finansowego na koniec IV kwartału wynikało, że:
 - łączne przychody (ze sprzed. + pozost. operac. + finans.) wyniosły 5.683.294,48 zł (tj. 103,70 % planu rocznego na 2019 r.);
 - łączne koszty (dział. operac. + pozost. + finans.) wyniosły 5.032.885,09 zł (tj. 94,24 % planu rocznego na 2019 r.);
- Z rachunku zysków i strat (kwartalnej informacji o wynikach ekonomiczno – finansowych spółki) za IV kwartał 2019 r. wynikało, że w tym okresie wykazano łączny zysk z działalności operacyjnej w wysokości 1.463.242,11 zł, łączny zysk z działalności gospodarczej / brutto w wysokości 800.110,39 zł oraz po odliczeniu podatku dochodowego zysk: 593.411,39 zł netto.

Uwaga:

Zauważyć należy, iż Spółka nie złożyła sprawozdania za I kwartał 2019 r., które zgodnie z wówczas obowiązującym (do 18 kwietnia 2019 r.) zarządzeniem nr 75/2018 w sprawie zasad nadzoru właścicielskiego nad spółkami z udziałem gminy Śrem, winno być złożone do 10 dnia następnego miesiąca następującego po upływie kwartału, którego dotyczyło sprawozdanie, tj. do 10 kwietnia 2019 r., a dane za I kwartał zostały ujęte dopiero w sprawozdaniu półrocznym (za I i II kwartał). Ponadto, mając na uwadze powyżej wskazane daty wpływu na dziennik podawczy, Spółka złożyła w Urzędzie Miejskim w Śremie pozostałe sprawozdania, nie dochowując terminu wskazanego w zmienionym zarządzeniu (nr 66/2019 wchodzącym w życie z dniem podpisania zarządzenia – 19 kwietnia 2019 r.). Zgodnie z treścią w/w zarządzenia, sprawozdania za II oraz III kwartał 2019 r. winny być złożone do końca miesiąca następującego po upływie kwartału, którego dotyczyło sprawozdanie, tj. odpowiednio do końca lipca 2019 r. a następnie października 2019 r., natomiast sprawozdanie za IV kwartał 2019 r. – do 10 lutego roku następnego, tj. do 10 lutego 2020 r.

Mając na uwadze powyższe, należy zwrócić uwagę po stronie PRK w UM w Śremie na monitorowanie terminowości składania sprawozdań kwartalnych przez analizowaną Spółkę, zgodnie z obowiązującymi przepisami i procedurami wewnętrznymi.

IV. Analiza ekonomiczno finansowa

Przeprowadzono analizę ekonomiczno – finansową dotyczącą spółki **Śremskie TBS Spółka z o.o.** Analizę przeprowadzono na podstawie podstawowych danych i sprawozdań finansowych znajdujących się w Urzędzie Miejskim w Śremie w Pionie Rolnictwa i Gospodarki Komunalnej (PRK), które opisano we wcześniejszej części protokołu.

Podstawowym źródłem informacji stanowiących podstawę podejmowania decyzji są sprawozdania finansowe. Dla okresu rocznego przedsiębiorstwa sporządzają bilans, rachunek zysków i strat oraz rachunek przepływów pieniężnych. Forma tych sprawozdań jest uregulowana prawnie. Bilans i rachunek zysków i strat stanowią podstawę do statystycznej i dynamicznej oceny stanu i wyników finansowych przedsiębiorstwa. Artykuł 45 ust. 2 ustawy o rachunkowości mówi, że „sprawozdanie finansowe składa się z:

1. bilansu,
2. rachunku zysków i strat,
3. informacji dodatkowej, obejmującej wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Analizę oparto na sprawozdaniach finansowych **Śremskie TBS Spółka z o.o.** za 2019 r.

Podstawowe dane w zakresie sytuacji majątkowej, finansowej i dochodowej Spółki kształtowały się następująco:

Podstawowe dane ze sprawozdań finansowych w poszczególnych kwartałach 2019 roku przedstawiały się następująco (wielkości przedstawione narastająco):

Podstawowe dane z bilansu, rachunku zysków i strat:



	WYSZCZEGÓLNIENIE	I KW.	II KW.	III KW.	IV KW.
1	2	3	3	3	3
A	Przychody netto ze sprzedaży	1 370 634,92	2 701 366,93	3 999 474,76	5 342 445,07
B	Koszty działalności operacyjnej	904 615,99	1 833 595,81	2 799 700,34	4 038 361,55
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	466 018,93	867 771,12	1 199 774,42	1 304 083,52
D	Pozostałe przychody operacyjne	72 728,19	135 832,96	195 236,52	262 083,98
E	Pozostałe koszty operacyjne	7 241,56	22 340,82	37 326,04	102 925,39
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	531 505,56	981 263,26	1 357 684,90	1 463 242,11
G	Przychody finansowe	876,20	1 072,89	16 370,70	21 767,43
H	Koszty finansowe	181 308,66	363 562,69	537 777,70	684 899,15
I	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)	351 073,10	618 773,46	836 277,90	800 110,39
J	Zyski / straty nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00	0,00
K	Zysk (strata) brutto (I±J)	351 073,10	618 773,46	836 277,90	800 110,39
L	Podatek dochodowy	51 455,00	109 443,00	152 647,00	206 699,00
M	Zysk (strata) netto (K-L-M)	299 618,10	509 330,46	683 630,90	593 411,39

Źródło: dane Śremskie TBS Sp z o. o.

Aktywa	31.12.2019	% sumy bilansowej	31.12.2018	% sumy bilansowej	dynamika % 2019/2018
Aktywa trwałe					
wartości niemater. i prawne	35 262,91	0,07	45 652,86	0,10	-22,76
Rzeczowa aktywa trwałe	48 086 772,97	92,99	44 146 316,67	92,54	8,93
Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	
Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	185 130,95	0,36	423 422,59	0,89	-56,28
Aktywa trwałe razem	48 307 166,83	93,41	44 615 392,12	93,53	8,27
Aktywa obrotowe					
Zapasy	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Należności krótkoterminowe	161 855,62	0,31	153 905,79	0,32	5,17
Inwestycje krótkoterminowe	3 173 584,79	6,14	2 923 561,07	6,13	8,55
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	70 110,27	0,14	10 645,11	0,02	558,61
Aktywa obrotowe razem	3 405 550,68	6,59	3 088 111,97	6,47	10,28
SUMA AKTYWÓW	51 712 717,51	100,00	47 703 504,09	100,00	8,40

Wielkość sumy bilansowej zmniejszyła się w 2019 r. w stosunku do roku 2018 o 8,4 % co stanowi kwotę 4.009.213,42 zł. W strukturze majątku dominują aktywa trwałe. Stanowią one odpowiednio 93,53 % w 2018 r. i 93,41 % w 2019 r. największą pozycją wśród aktywów trwałych stanowią rzeczowe aktywa trwałe. Wśród aktywów obrotowych natomiast i w roku 2018 i 2019 przeważają inwestycje krótkoterminowe.

Pasywa	31.12.2019	% sumy bilansowej	31.12.2018	% sumy bilansowej	dynamika % 2019/2018
Kapitał własny					
<i>Kapitał (fundusz) podstawowy</i>	12 164 170,00	23,52	8464170,00	17,74	43,71
<i>Należne wpłaty na kapitał podstawowy</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	
<i>Udziały (akcje) własne</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	
<i>Kapitał zapasowy</i>	3 865 381,42	7,47	3131870,83	6,57	23,42
<i>Kapitał z aktualizacji wyceny</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	
<i>Pozostałe kapitały rezerwowe</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Zysk (strata) z lat ubiegłych</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	
<i>Zysk (strata) netto</i>	593 411,39	1,15	808706,49	1,70	-26,62
<i>Odpisy z zysku netto</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	
Kapitał własny razem	16 622 962,81	32,14	12 404 747,32	26,00	34,00
Zobowiązania i rezerwy					
<i>Rezerwy na zobowiązania</i>	386 731,73	0,75	318 918,00	0,67	21,26
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>	20 854 787,93	40,33	20 916 967,07	43,85	-0,30
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	1 447 283,14	2,80	1 388 129,81	2,91	4,26
<i>Rozliczenia międzyokresowe</i>	12 400 951,90	23,98	12 674 741,89	26,57	-2,16
Zobowiązania i rezerwy razem	35 089 754,70	67,86	35 298 756,77	74,00	-0,59
SUMA PASYWÓW	51 712 717,51	100,00	47 703 504,09	100,00	8,40

W strukturze pasywów ogółem dominującą pozycją są zobowiązania długoterminowe. Zobowiązania krótkoterminowe zwiększyły się o 10,86 %. Rezerwy na zobowiązania wzrosły o 21,26 %.



Rachunek zysków i strat	01-01-2019 31-12-2019	% przychodów ze sprzedaży	01-01-2018 31-12-2018	% przychodów ze sprzedaży	dynamika % 2019/2018
<i>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane</i>	5 342 445,07	100,00	5 206 272,93	100,00	2,62%
<i>Koszty działalności operacyjnej</i>	4 038 361,51	75,59	3 673 053,62	70,55	9,95%
<u>Zysk (strata) ze sprzedaży</u>	1 304 083,52	24,41	1 533 219,31	29,45	-14,94%
<i>Pozostałe przychody operacyjne</i>	262 083,98	4,91	354 864,14	6,82	-26,15%
<i>Pozostałe koszty operacyjne</i>	102 925,39	1,93	183 548,13	3,53	-43,92%
<u>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</u>	1 463 242,11	27,39	1 704 535,32	32,74	-14,16%
<i>Przychody finansowe</i>	21 767,43	0,41	30 386,60	0,58	-28,37%
<i>Koszty finansowe</i>	684 899,15	12,82	742 383,43	14,26	-7,74%
<u>Zysk (strata) brutto</u>	800 110,39	14,98	992 538,49	19,06	-19,39%
<i>Podatek dochodowy</i>	206 699,00	3,87	183 832,00	3,53	12,44%
<i>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia ryzyka</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	
<u>ZYSK (strata) netto</u>	593 411,39	11,11	808 706,49	15,53	-26,62%

Dynamika podstawowych wielkości wynikowych tj. przychodów, kosztów i wyniku finansowego Spółki, w latach 2018 - 2019 kształtowała się następująco:

- zysk z działalności podstawowej zmniejszył się o 14,94 %
- na pozostałej działalności operacyjnej przychody zmalały o 26,15% przy jednoczesnym spadku pozostałych kosztów operacyjnych o 43,92 %

Spółka rok 2019 zamknęła zyskiem netto 593 411,39 zł.

Zgodnie z danymi przedstawionymi w sprawozdaniach przez Spółkę realizacja planu przychodów w 2019 r. kształtowała się następująco:

Realizacja planu rzeczowo - finansowego w 2019r.
planu przychodów dotyczącego działalności Śremskiego TBS Sp z o.o.

Wyszczególnienie		Plan na 2019	I kwartał 2019	II kwartał 2019	III kwartał 2019	IV kwartał 2019	% wykonania
1	Przychody z czynszu z zasobu mieszkaniowego	2 770 400,19	691 400,03	1 380 359,28	2 073 477,72	2 799 936,06	101,07%
2	Przychody za media z lokali mieszkalnych	785 000,00	240 043,03	433 127,96	590 057,95	799 949,96	101,90%
3	Przychody z lokali użytkowych	288 144,56	74 869,74	145 385,53	215 781,31	300 126,08	104,15%
4	Przychody z garaży i pomieszczeń	62 660,00	16 586,46	33 356,18	50 182,25	67 008,32	106,94%
5	Przychody z ogrodów i terenów	7 955,25	862,78	7 457,99	8 061,13	9 072,39	114,04%
6	Przychody z reklam	11 116,00	2 639,63	5 736,05	8 832,47	11 928,89	107,31%
7	Przychody z zarządzania wspólnotami i pozostałymi budynkami prywatnymi	740 400,00	188 958,49	390 662,16	601 987,88	809 034,12	109,27%
8	Przychody z zarządzania zasobem gminnym	534 880,00	143 057,59	285 614,02	428 152,52	587 054,70	106,02%
9	Przychody za media z lokali użytkowych	30 000,00	12 217,17	19 667,76	22 941,53	35 332,55	117,78%
10	Przychody finansowe	15 000,00	876,20	1 072,89	16 370,70	21 767,43	145,12%
11	Odpiisy amortyzacyjne	200 000,00	52 348,11	104 696,22	157 044,33	207 246,71	103,62%
12	Inne przychody	35 000,00	20 380,08	31 136,74	38 192,19	54 837,27	156,68%
Razem przychody		5 480 556,00	1 444 239,31	2 838 272,78	4 211 081,98	5 683 294,48	103,70%

Źródło: dane Śremskie TBS Sp z o. o.

Jednocześnie z danych dotyczących kosztów wynika między innymi:

Realizacja planu rzeczowo - finansowego w 2019r. Plan kosztów		100,00%				
Lp	Koszty	Plan na 2019r.	I kwartał 2019	II kwartał 2019	III kwartał 2019	IV kwartał 2019
1	Koszty eksploatacji, w tym:	2 506 600,00	489 317,75	1 091 716,09	1 692 632,44	2 350 482,77
1	energia elektryczna	45 000,00	5 146,43	15 267,28	19 027,25	29 503,34
2	utrzymanie zieleni, czystości	36 100,00	14 635,28	16 994,08	18 767,26	24 473,02
3	podatek od nieruchomości	82 000,00	20 884,00	41 764,00	62 644,00	83 718,00
4	opłaty prowizje znaczki	29 000,00	6 753,13	15 054,89	22 315,76	28 030,47
5	opłaty sądowe, notarialne	45 000,00		23 995,66	24 708,85	26 461,56
6	telefony	18 000,00	4 211,11	8 259,77	12 456,59	16 633,14
7	utrzymanie biura	19 000,00	6 858,78	14 181,09	17 965,35	28 222,91
8	ubezpieczenia	23 000,00	5 273,43	10 983,32	16 947,50	22 972,68
9	wynagrodzenia + świadc. pracownik	1 647 500,00	313 535,52	640 369,79	1 094 070,87	1 495 644,82
10	materiały biurowe, książki	23 000,00	7 314,23	12 012,01	17 508,44	28 839,15
11	reklama reprezentacja	70 000,00	2 140,97	70 369,20	77 394,09	85 147,25
12	delegacje, ryczałty	40 000,00	9 115,34	18 054,71	26 091,85	35 783,89
13	usługi niematerialne	75 000,00	23 575,60	38 211,18	50 061,71	65 729,57
14	pozostałe koszty	139 000,00	14 103,63	50 091,32	74 957,27	115 656,02
15	rezerwy, koszty sądowe, komorniczy	55 000,00	1 243,53	3 393,02	3 393,02	53 044,92
16	podatek dochodowy	118 000,00	51 455,00	109 443,00	152 647,00	206 699,00
18	materiały niskocenne	42 000,00	3 271,77	3 271,77	1 875,63	5 923,03
II.	amortyzacja	784 041,25	184 377,66	368 514,33	552 651,00	745 277,75
III.	remonty:	426 043,75	62 219,12	82 193,34	170 216,26	418 875,57
IV.	Media w lokalach mieszkalnych	785 000,00	216 088,99	406 223,17	553 684,56	801 768,24
V.	Media w lokalach użytkowych	30 000,00	11 109,03	16 732,70	20 289,12	31 581,61
VI.	Splata odsetek kredytowych	808 768,00	181 308,66	363 562,69	537 777,70	684 899,15
Razem koszty		5 340 453	1 144 621,21	2 328 942,32	3 527 451,08	5 032 865,09

Źródło: dane Śremskie TBS Sp z o. o.

Wybrane wskaźniki finansowe:

Lp.	Wyszczególnienie	2018	2019
1.	Suma bilansowa	47 703 504,09	51 712 717,51
2.	Kapitał własny	12 404 747,32	16 622 962,81
3.	Wynik finansowy netto	808.706,49	593 411,39
4.	Rentowność majątku (ROA)	1,69 %	1,15 %
5.	Rentowność kapitału własnego (ROE)	6,52 %	3,57 %
6.	Rentowność sprzedaży netto	15,53 %	10,99 %
7.	Wskaźnik płynności finansowej	2,22	2,35
8.	Wskaźnik płynności finansowej po odliczeniu zapasów	2,22	2,35
9.	Stopień zadłużenia	74	67,85
10.	Pokrycie aktywów trwałych kapitałem stałym	1,03	1,03

Rentowność:

Rentowność stanowi podstawowy miernik informujący o szybkości zwrotu zaangażowanego w przedsiębiorstwo kapitału. Analiza rentowności ma na celu ustalenie relacji zysku do istotnych elementów bilansu i rachunku zysków i strat, w celu określenia opłacalności działalności prowadzonej przez przedsiębiorstwo. Im wyższa wartość poszczególnych wskaźników, tym lepsza rentowność przedsiębiorstwa.

Rentowność kapitału

Wskaźniki rentowności sprzedaży są istotne dla zarządzających przedsiębiorstwem. Dla właścicieli przedsiębiorstw istotne są wskaźniki rentowności kapitału, które informują, jaka jest efektywność kapitału zastosowanego do finansowania działalności. Rentowność ekonomiczna informuje o wielkości zysku netto przypadającego na jednostkę wartości zaangażowanego w przedsiębiorstwie majątku. Rentowność majątku (rentowność aktywów, ROA) wyznacza ogólną zdolność aktywów przedsiębiorstwa do generowania zysku, im wartość wskaźnika wyższa, tym korzystniejsza sytuacja finansowa firmy. Wskaźnik obniżył się ale ma wartość

dodatnią, co związane jest z wygenerowanym przez Spółkę w 2019 r. zyskiem. Spadek wskaźnika może świadczyć o zmniejszającej się rentowności aktywów ogółem.

Rentowność finansowa

Rentowność kapitału własnego, (ROE) wyższa wartość wskaźnika zwrotu kapitału oznacza korzystniejszą sytuację finansową przedsiębiorstwa. W roku 2019 wskaźnik obniżył się względem roku 2018.

Rentowność sprzedaży netto

Wskaźnik informuje o udziale zysku po opodatkowaniu w wartości sprzedaży, czyli jaką marżę zysku przynosi dana wartość sprzedaży. Większa wartość wskaźnika oznacza korzystniejszą kondycję finansową firmy. W 2019 r. wskaźnik obniżył się w stosunku do 2018 r, co może wymagać większej kontroli poziomu kosztów.

Płynność:

W przypadku zobowiązań występują dwa główne ryzyka – ryzyko niewypłacalności i ryzyko płynności. Ryzyko niewypłacalności występuje wtedy, gdy spółka nie jest w stanie spłacić zaciągniętego zadłużenia w długim terminie. Ryzyko płynności to ryzyko związane z płatnościami (ratami) zobowiązań. Do oceny takiego ryzyka przydatne są wskaźniki płynności. Wskaźniki płynności informują inwestorów o tym czy w krótkim okresie spółka jest w stanie obsługiwać swoje zobowiązania.

Wskaźnik bieżącej płynności finansowej

Wskaźnik pozwala określić, w jakim stopniu przedsiębiorstwo jest w stanie pokryć swoje zobowiązania bieżące płynnymi aktywami, czyli aktywami obrotowymi. Im wyższe wartości przyjmuje wskaźnik, tym lepsza jest ocena płynności finansowej przedsiębiorstwa. Wartości tego wskaźnika powinny oscylować wokół 2. W 2019 r. wskaźnik wynosił 2,35 i wzrósł w stosunku do 2018 r. (2,22). Utrzymywanie się wartości wskaźnika na poziomie znacznie powyżej 2 można interpretować jako nadpłynność (płynność przedsiębiorstwa jest zabezpieczona, ale będzie skutkować zmniejszoną rentownością i niższą efektywnością działania w dłuższym okresie)

Wskaźnik płynności szybkiej



Wskaźnik szybkiej płynności pokazuje stopień pokrycia zobowiązań krótkoterminowych aktywami o dużym stopniu płynności. Wskaźnik ten jest znacznie dokładniejszy niż wskaźnik bieżącej płynności. W praktyce za zadowalający przyjmuje się wskaźnik płynności szybki z przedziału 1,0 – 1,3.

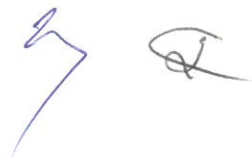
Stopień zadłużenia ogólnego

Wskaźnik ogólnego zadłużenia określa udział zobowiązań w finansowaniu majątku przedsiębiorstwa i ocenia, jaka część majątku przedsiębiorstwa jest finansowana kapitałem obcym. W latach 2018 – 2019 wskaźnik kształtuje się na zbliżonym poziomie 74% i 67,85%. Wysokie wartości wskaźnika powyżej 50% mogą wskazywać na wzrost obciążenia aktywów a co za tym idzie wzrost ryzyka finansowego.

Pokrycie aktywów trwałych kapitałem stałym

Wskaźnik udziału kapitałów stałych w finansowaniu majątku trwałego informuje o stopniu finansowania aktywów trwałych z własnego kapitału spółki uzupełnionego o zobowiązania długoterminowe. Spółka z dużą wartością wskaźnika ma większą wiarygodność kredytową. Wartość wskaźnika nie powinna być mniejsza niż 1, co oznacza że aktywa trwałe powinny być finansowane kapitałem długoterminowym, czyli takim który jest do dyspozycji przedsiębiorstwa ponad 1 rok. Umożliwia sprawdzenie czy w spółce została zachowana tzw. złota reguła finansowa, zgodnie z którą aktywa trwałe powinny być finansowane kapitałem długoterminowym, czyli takim który jest do dyspozycji przedsiębiorstwa ponad 1 rok. Im wyższa wartość wskaźnika, tym większe bezpieczeństwo finansowe spółki. Jeśli jest większy od 1 oznacza to zapewnioną długoterminową płynność.

W latach 2018 i 2019 wskaźnik wynosił odpowiednio 1,03 i 1,03.



V. Podsumowanie i podpisy

Sprawozdanie sporządzono w trzech egzemplarzach. Do protokołu załączono załącznik nr 1, zawierający materiały w wersji elektronicznej, na których bazowano przy prowadzeniu kontroli.

Kontrolowanego poinformowano o przysługującym mu prawie złożenia pisemnych zastrzeżeń i uwag wraz z uzasadnieniem, co do zawartych w protokole ustaleń.

W przypadku odmowy podpisania protokołu przez kierownika kontrolowanego podmiotu, kontrolujący umieszcza o tym wzmiankę w protokole, a odmawiający podpisu może, w terminie 7 dni, przedstawić swoje stanowisko na piśmie Burmistrzowi Śremu.

Zastrzeżenia / Uwagi wraz z uzasadnieniem:

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Śrem, dnia 16-10-2020r.

Podpisy

Za Audit Consulting Municipal Sp. z o.o.

mgr Sław Kołtacz
Podpis kontrolującego

Łukasz Czopik

19.10.20
Data i podpis kontrolowanego

BURMISTRZ
Adam Lewandowski