



# **Raport**

**z badania sprawozdania finansowego**

**Centrum Banku Śląskiego**

**Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
z siedzibą w Katowicach, ul. Chorzowska 50  
za rok obrotowy 01.01.2013r. - 31.12.2013r.**

**Katowice, styczeń 2014r.**

## SPIS TREŚCI

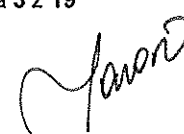
A. CZĘŚĆ OGÓLNA.....	3
B. ANALIZA EKONOMICZNO – FINANSOWA.....	7
1. ANALIZA BILANSU .....	7
2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (W TYS. ZŁ) Z RACHUNKOWYM ZAOKRĄGLENIEM SETEK ZŁ:.....	9
3. ANALIZA WSKAŹNIKOWA.....	10
3.1 Wskaźniki rentowności.....	10
3.2 Wskaźniki płynności finansowej.....	10
3.3 Wskaźniki rotacji. ....	11
3.4. Prezentacja pozostałych wskaźników.....	11
4. ZDOLNOŚĆ JEDNOSTKI DO KONTYNUOWANIA DZIAŁALNOŚCI W ROKU NASTĘPNYM PO BADANYM ( W NIEZMIENIONYM ISTOTNIE ZAKRESIE). ....	12
C. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA.....	13
1. PRAWIDŁOWOŚĆ STOSOWANEGO SYSTEMU KSIĘGOWOŚCI. ....	13
1.1. Księgowość Jednostki. ....	13
1.2. W zakresie prawidłowości stosowanego systemu księgowości biegły potwierdza, że: .....	14
1.3. Działanie w Jednostce systemu kontroli wewnętrznej powiązanej z systemem rachunkowości .....	14
1.4. W zakresie zabezpieczenia dostępu do informacji wynikających z ksiąg rachunkowych i dowodów księgowych oraz za pomocą komputerów stwierdza się, że:.....	15
2. INWENTARYZACJA AKTYWÓW I PASYWÓW .....	15
3. BILANS .....	16
3.1. Aktywa – wybrane pozycje: .....	16
3.2. Pasywa – wybrana pozycja:.....	16
3.3. Rachunek zysków i strat – wybrane pozycje: .....	17
4. BADANIE POZOSTAŁYCH CZĘŚCI SKŁADOWYCH SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO. ....	17
4.1. Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy.....	17
4.2. Zestawienie zmian w kapitale własnym w roku obrotowym.....	17
4.3. Informacja dodatkowa.....	17
4.4. Sprawozdanie Zarządu z działalności Jednostki.....	18
4.5. Naruszenie przepisów prawa.....	18
4.6. Zdarzenia po dacie bilansu. ....	18
4.7. Wykorzystanie prac specjalistów.....	18
4.8. Dodatkowe zagadnienia.....	18
5. PODSUMOWANIE.....	19

## A. Część ogólna

1. Centrum Banku Śląskiego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach przy ul. Chorzowskiej 50, (nazywana dalej: „Spółka”, „Jednostka”) działa na podstawie umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego w dniu 09.12.1997 r. Repertorium A nr 8254/97 oraz aneksów: Rep. A nr 386/2001 z 22.03.2001r., Rep. A nr 14320/2004 z 23.12.2004r., Rep. A nr 20555/2007 z 29.10.2007r., Rep. A nr 3291/2009 z 13.03.2009r., Rep. A nr 4551/2009 z 17.04.2009r. oraz Rep. A nr 5978/2010 z 30.06.2010r.
2. Ponadto Spółka posiada następujące dokumenty legalizujące jej działalność:
  - a) pierwszy wpis do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **0000047713** z dnia 09.10.2001r. w Sądzie Rejonowym Katowice – Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego;
  - b) aktualny wpis do rejestru przedsiębiorców w KRS pod numerem 0000047713 z dnia 02.01.2014r. w Krajowym Rejestrze Sądowym Sądu Rejonowego Katowice - Wschód w Katowicach;
  - c) numer identyfikacji podatkowej NIP **954-22-06-197** według zaświadczenia z dnia 14.05.2009r. wydanego przez Naczelnika I Śląskiego Urzędu Skarbowego w Sosnowcu;
  - d) numer identyfikacyjny Regon **273842724** według zaświadczenia z dnia 19.08.2010r. wydanego przez Urząd Statystyczny w Katowicach.
3. Podstawowym przedmiotem działalności Jednostki, wynikającym z umowy i wpisu do właściwego rejestru jest zarządzanie nieruchomościami na zlecenie.
4. Według stanu na dzień bilansowy występowały powiązania z innymi jednostkami w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 43 ustawy o rachunkowości.

Jednostka jest zależna bezpośrednio od jednostki dominującej ING Bank Śląski Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach i wchodzi w skład Grupy Kapitałowej ING Bank Śląski S.A. oraz jest pośrednio zależna od jednostki dominującej wyższego szczebla ING Group z Holandii.
5. Spółka nie posiada udziałów lub akcji w innych podmiotach.
6. Organy Jednostki przedstawiają się następująco:
  - a) Zgromadzenie Wspólników

✓ ING Bank Śląski Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach - 100 %,



b) Rada Nadzorcza o pięcioletniej kadencji określonej w umowie Spółki na dzień bilansowy składała się z pięciu członków :

- ✓ Przewodniczący - Mirosław Boda
- ✓ Członek - Justyna Kesler
- ✓ Członek - Tomasz Bilous
- ✓ Członek - Sławomir Stawczyk
- ✓ Członek - Ilona Dzierżanowska

W trakcie roku obrotowego skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie.

c) Zarząd składa się z dwóch członków, w tym Prezesa i Wiceprezesa, powoływanych i odwoływanych przez Radę Nadzorczą.

Zarząd Spółki pracował w składzie:

- ✓ Prezes Zarządu - Jacek Frejlich
- ✓ Wiceprezes - Piotr Syrnicki

7. Głównym księgowym Jednostki jest Lucyna Bindas – Wilk.

8. Kapitały własne kształtują się następująco:

Wyszczególnienie	Stan na dzień bilansowy br.	Stan na dzień bilansowy pr.
Kapitał (fundusz) własny	223 673 202,39	219 310 724,36
Kapitał (fundusz) podstawowy	230 343 000,00	230 343 000,00
Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)		
Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)		
Kapitał (fundusz) zapasowy	87 526,12	87 526,12
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	1 630,06	
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
Zysk (strata) z lat ubiegłych	(11 119 801,76)	(22 879 627,52)
Zysk (strata) netto	4 360 847,97	11 759 825,76
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (w.ujemna)		

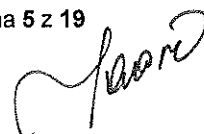
Kapitał zakładowy Spółki na dzień 31 grudnia 2013 r. wynosi 230 343 000,00 złotych i dzieli się na 230 343 udziały o wartości nominalnej 1 000,00 złotych każdy.

Wyżej wymieniona kwota kapitału podstawowego :

- a) wykazana została w wysokości określonej w umowie Spółki i wpisanej do rejestru przedsiębiorców, zgodnie z art. 36 ust. 1 i 2 ustawy o rachunkowości,
- b) wykazana została zgodnie z księgą udziałów prowadzoną według wymagań art. 188 Ksh,
- c) jest w całości opłacona gotówką i pokryta wkładem niepieniężnym – aportem, zgodnie z art. 167 § 1 pkt 2 Ksh,
- d) odpowiada wysokości określonej w art. 154 Ksh .

- 9. Dla realizacji celów wymienionych w punkcie 3 Spółka w badanym roku obrotowym zatrudniała średnio 14 osób, w poprzednim roku 16 osób.
- 10. Uchwałą Rady Nadzorczej nr 6/2013 z dnia 27.02.2013r. do obowiązkowego w świetle art. 64 ustawy o rachunkowości badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy – zgodnie z art. 66 ustęp 4 Uor - wybrana została firma audytorska BUFIKS Biuro Usług Finansowo - Księgowych Sp. z o.o. GRUPA FINANS-SERVIS z siedzibą w Katowicach, wpisana pod numerem 660 na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.
- 11. Niniejsze badanie, zgodnie z umową nr 001/13/14/BSF z dnia 14.03.2013 r. zawartą w wykonaniu uchwały z punktu 10 przeprowadzono w siedzibie Jednostki w okresie od 14 października 2013 r. do 18 października 2013 r. oraz od 2 stycznia 2014 r. do 10 stycznia 2014r.
- 12. Zarówno podmiot audytorski, jak i przeprowadzający badanie w jego imieniu kluczowy biegły rewident Ilona Jaroszek (nr rej. 10470) oraz uczestnik badania Anna Jagiełło biorący udział w badaniu 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.
- 13. Sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający było zbadane przez podmiot audytorski BUFIKS Biuro Usług Finansowo-Księgowych Sp. z o.o. GRUPA FINANS-SERVIS z siedzibą w Katowicach wpisany pod numerem 660 na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów i otrzymało opinię bez zastrzeżeń i objaśnień.

Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników uchwałą nr 1/2013 w dniu 27 marca 2013r.



Uchwałą nr 3/2013 z dnia 27 marca 2013r. Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników zysk netto w wysokości 11 759 825,76 złotych, wypracowany przez Spółkę za 2012r. został przeznaczony na pokrycie strat lat ubiegłych.

14. Zatwierdzone sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający badany zostało stosownie do :

- a) art. 69 ust. 1 i 1 „a” ustawy o rachunkowości – Jednostka jako podlegająca rejestracji w KRS - złożone wraz z innymi dokumentami w Sądzie Rejonowym w Katowicach – Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 28.03.2013r.
- b) art. 27 ustawy z dnia 15.02.1992r. o podatku dochodowym od osób prawnych złożone w Urzędzie Skarbowym w dniu 28.03.2013 r.

15. Zbadane sprawozdanie finansowe za bieżący rok obrotowy, podpisane przez Zarząd i osobę sporządzającą, zgodnie z art. 45 ustawy o rachunkowości, składa się z:

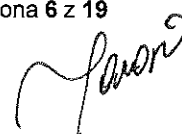
- a) wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
  - b) bilansu na dzień 31.12.2013r., z sumą aktywów i pasywów **229 005 896,04 zł**
  - c) rachunku zysków i strat wykazującego za rok obrotowy wynik finansowy (+) **4 360 847,97 zł**
  - d) zestawienia zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 01.01.2013r. do 31.12.2013r.,
  - e) rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy,
  - f) dodatkowych informacji i objaśnień,
- oraz dołączonego sprawozdania Zarządu z działalności Jednostki w roku obrotowym.

16. Zgodnie z art. 67 ustawy o rachunkowości Spółka 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.

17. Ponadto Zarząd 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) niezajścia innych zdarzeń gospodarczych, wpływających istotnie na informacje ilościowe i jakościowe wynikające ze sprawozdania finansowego.



18. Niniejszy raport został opracowany przez biegłego rewidenta na podstawie rewizyjnej dokumentacji roboczej, wymaganej przez art. 65 ust. 6 ustawy o rachunkowości, z uwzględnieniem:

- stosownych prób badawczych w zakresie wiarygodności i zgodności, w tym pozycji dominujących kwotowo,
- poziomu istotności ustalonego przez biegłego dla sprawozdania finansowego,
- zawodowego osądu przez biegłego zgodności zdarzeń gospodarczych z operacjami księgowymi,
- stanu rozrachunków z tytułów podatkowych 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 2011 – 2013.

### 1. Analiza bilansu

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

Lp	Wyszczególnienie	2013		2012		2011		Zmiana stanu			
		kwota	%	kwota	%	kwota	%	2013/2012		2013/2011	
									%		%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
<b>A.</b>	<b>Aktywa trwałe</b>	<b>128 673,3</b>	<b>56,1</b>	<b>131 988,0</b>	<b>58,6</b>	<b>130 344,5</b>	<b>60,7</b>	<b>(3 414,7)</b>	<b>97,4</b>	<b>(1 771,2)</b>	<b>98,6</b>
I.	Wartości niematerialne i prawne	87,7	0,0	147,8	0,1	192,3	0,1	(60,1)	59,3	(104,6)	45,6
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	1,7	0,0	17,1	0,0	100,2	0,0	(15,4)	9,9	(98,6)	1,7
III.	Należności długoterminowe										
1.	Od jednostek powiązanych										
IV.	Inwestycje długoterminowe	128 409,0	56,1	131 781,0	58,5	129 900,0	60,5	(3 372,0)	97,4	(1 491,0)	98,9
a)	w jednostkach powiązanych										
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	74,9	0,0	42,1	0,0	162,0	0,1	32,8	177,9	(77,1)	49,3
<b>B.</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>100 432,6</b>	<b>43,9</b>	<b>93 417,6</b>	<b>41,4</b>	<b>84 317,7</b>	<b>39,3</b>	<b>7 016,0</b>	<b>107,5</b>	<b>16 114,9</b>	<b>119,1</b>
I.	Zapasy			6,6	0,0			(6,6)			
II.	Należności krótkoterminowe	854,3	0,4	796,5	0,4	3 164,5	1,5	57,8	107,3	(2 310,2)	27,0
1.	Należności od jednostek powiązanych	72,9	0,0	260,5	0,1	1 481,9	0,7	(187,6)	28,0	(1 409,0)	4,9
III.	Inwestycje krótkoterminowe	99 578,0	43,5	92 613,0	41,0	81 162,1	37,8	6 965,0	107,5	18 425,9	122,7
a)	w jednostkach powiązanych			50 137,0	22,1			(50 137,0)			
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia m/o	0,3	0,0	1,5	0,0	1,1	0,0	(1,2)	20,0	(0,8)	27,3
	<b>Aktywa razem</b>	<b>229 005,9</b>	<b>100,0</b>	<b>225 405,6</b>	<b>100,0</b>	<b>214 662,2</b>	<b>100,0</b>	<b>3 600,3</b>	<b>101,6</b>	<b>14 343,7</b>	<b>106,7</b>

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

Lp	Wyszczególnienie	2013		2012		2011		Zmiana stanu			
		kwota	%	kwota	%	kwota	%	2013/2012		2013/2011	
									%		%
1	2	3	4	3	4	5	6	9	10	11	12
A.	Kapitał (fundusz) własny	223 673,1	97,7	219 310,7	97,3	207 550,9	96,7	4 362,4	102,0	16 122,2	107,8
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	230 343,0	100,7	230 343,0	102,2	230 343,0	107,3		100,0		100,0
II.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)										
III.	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)										
IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	87,6	0,0	87,6	0,0	87,6	0,0		100,0	(0,0)	100,0
V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	1,6	0,0					1,6		1,6	
VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe										
VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	(11 119,8)	(4,9)	(22 879,6)	(10,2)	(33 289,9)	(15,6)	11 769,8	48,6	22 170,1	33,4
VIII.	Zysk (strata) netto	4 360,8	1,9	11 769,8	5,3	10 410,3	4,9	(7 399,0)	37,1	(6 049,6)	41,9
IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)										
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	5 332,8	2,3	6 094,9	2,7	7 111,2	3,3	(762,1)	87,5	(1 778,4)	75,0
I.	Rezerwy na zobowiązania	2 743,0	1,2	2 560,8	1,1	1 537,7	0,7	182,2	107,1	1 205,3	178,4
II.	Zobowiązania długoterminowe										
1.	Wobec jednostek powiązanych										
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	2 589,8	1,1	3 534,1	1,6	5 573,5	2,6	(944,3)	73,3	(2 983,7)	46,6
1.	Wobec jednostek powiązanych	24,2	0,0	152,4	0,1	262,5	0,1	(128,2)	15,9	(238,3)	9,2
IV.	Rozliczenia międzyokresowe										
Pasywa razem		229 005,9	100,0	226 405,6	99,9	214 662,1	100,0	3 600,3	101,6	14 343,8	106,7



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

Lp	Wyszczególnienie	2013 rok		2012 rok		2011 rok		Zmiana stanu			
		kwota	% udziału	kwota	% udziału	kwota	% udziału	%		%	
								2013/2012		2013/2011	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A. Działalność podstawowa											
1.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	20 614,6	87,6	20 843,5	76,9	26 002,6	88,5	(228,9)	98,9	(5 388,0)	79,3
2.	Koszt własny sprzedaży	13 888,4	76,8	11 819,2	94,2	14 230,0	86,7	2 069,2	117,5	(341,6)	97,6
3.	Wynik na sprzedaży	6 726,2		9 024,3		11 772,6		(2 298,1)	74,5	(5 046,4)	57,1
B. Pozostała działalność operacyjna											
1.	Pozostałe przychody operacyjne	84,0	0,4	1 756,4	6,5	344,6	1,2	(1 672,4)	4,8	(260,6)	24,4
2.	Pozostałe koszty operacyjne	4 181,2	23,1	732,4	5,8	1 917,2	11,7	3 448,8	570,9	2 264,0	218,1
3.	Wynik na działalności operacyjnej	(4 097,2)		1 024,0		(1 572,6)		(5 121,2)	(400,1)	(2 524,6)	260,5
C.	Wynik operacyjny (A3+B3)	2 629,0		10 048,3		10 200,0		(7 419,3)	26,2	(7 571,0)	25,8
D. Działalność finansowa											
1.	Przychody finansowe	2 832,4	12,0	4 512,4	16,6	3 022,5	10,3	(1 680,0)	62,8	(190,1)	93,7
2.	Koszty finansowe	9,1	0,1	1,9	0,0	262,8	1,6	7,2	480,1	(253,7)	3,5
3.	Wynik na działalności finansowej	2 823,3		4 510,5		2 759,7		(1 687,2)	62,6	63,6	102,3
E. Zdarzenia nadzwyczajne											
1.	Zyski nadzwyczajne										
2.	Straty nadzwyczajne										
3.	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych										
F.	Zysk (strata) brutto (C+D3+E3)	5 452,3		14 558,8		12 959,7		(9 106,5)	37,5	(7 507,4)	42,1
1.	Podatek dochodowy	1 114,9		1 717,6		306,9		(602,7)	64,9	808,0	363,3
2.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	(23,4)		1 081,4		2 242,5		(1 104,8)	(2,2)	(2 265,9)	(1,0)
G.	Obowiązkowe obciążenia-razem	1 091,5		2 799,0		2 549,4		(1 707,5)	39,0	(1 457,9)	42,8
	Zysk (strata) netto (F-G)	4 360,8		11 759,8		10 410,3		(7 399,0)	37,1	(6 049,5)	41,9
Przychody ogółem											
		23 531,0	100,0	27 112,3	100,0	29 369,7	100,0	(3 581,3)	86,8	(5 838,7)	80,1
Koszty ogółem											
		18 078,7	100,0	12 553,5	100,0	16 410,0	100,0	5 525,2	144,0	1 668,7	110,2



### 3. Analiza wskaźnikowa

#### 3.1 . Wskaźniki rentowności.

Wskaźniki rentowności	wskaźnik bezpieczny	miernik	2013	2012	2011
<b>Rentowność majątku (ROA)</b> <u>wynik finansowy netto x 100</u> aktywa ogółem	5-8	procent	1,90%	5,22%	4,85%
<b>Rentowność netto</b> <u>wynik finansowy netto x 100</u> przychody ogółem	3-8	procent	18,53%	43,37%	35,45%
<b>Rentowność kapitału własnego (ROE)</b> <u>wynik finansowy netto x 100</u> kapitały własne	15-25	procent	1,95%	5,36%	5,02%

Osiągnięty w roku badanym zysk powoduje, że analizowane wskaźniki rentowności majątku, rentowności kapitału własnego i rentowności netto za ten okres przyjmują wartości dodatnie. Majątek pracujący w Spółce generował zysk w wysokości 1,9 grosza na jedną złotówkę zaangażowaną w aktywa.

Na spadek tego wskaźnika w stosunku do roku poprzedniego miał wpływ trzykrotnie niższy wypracowany zysk, przy jednoczesnym nieznacznym wzroście kwoty aktywów bilansu. Wypracowanie niższego zysku za 2013 rok spowodowane było wysokim odpisem aktualizującym z tytułu utraty wartości nieruchomości inwestycyjnej "Powsińska 64A" w wysokości 3 961 tys. zł oraz wysokimi kosztami remontów poniesionymi w związku ze zmianą dotychczasowego najemcy w nieruchomości "Chorzowska 50".

#### 3.2. Wskaźniki płynności finansowej.

Wskaźniki płynności finansowej	wskaźnik bezpieczny	miernik	2013	2012	2011
<b>Wskaźnik płynności finansowej I stopnia</b> <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	33,75	24,92	14,69
<b>Wskaźnik płynności finansowej II stopnia</b> <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	33,75	24,92	14,69
<b>Wskaźnik płynności finansowej III stopnia</b> <u>inwestycje krótkoterminowe</u> zobowiązania krótkotermin. - zobow. z tyt.dostaw i usług pow. 12 mc	0,1-0,2	krotność	33,46	24,71	14,14
<b>Wskaźnik handlowej zdolności rozliczeniowej</b> <u>należności z tyt.dostaw i usług</u> zobowiązania z tyt.dostaw i usług	1,0	krotność	0,27	0,45	0,68

Porównanie powyższych wskaźników z pożądanym wskaźnikiem płynności bieżącej, będącym relacją majątku obrotowego do zobowiązań krótkoterminowych – nie wskazuje na występowanie w Jednostce zakłóceń w terminowym regulowaniu wymagalnych zobowiązań.

Nadwyżki w środkach pieniężnych lokowane są na depozytach bankowych.

### 3.3. Wskaźniki rotacji.

Wskaźniki rotacji (obrotowość)	miernik	2013	2012	2011
<b>Szybkość obrotu zapasów (w dniach)</b> <u>średni stan zapasów x 365 dni</u> przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	w dniach	x	x	x
<b>Spływ należności (w dniach)</b> <u>średni stan należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni</u> przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	w dniach	9	28	27
<b>Splata zobowiązań (w dniach)</b> <u>średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług x 365 dni</u> przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	w dniach	24	45	35
<b>Produktywność aktywów</b> <u>przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów</u> aktywa ogółem	zł/zł	0,09	0,09	0,12

Obrót należnościami w dniach uległ skróceniu z 28 dni w 2012r. do 9 dni w roku 2013. Czas spłaty zobowiązań w okresie badanym uległ skróceniu w stosunku do roku poprzedniego o 21 dni - Spółka wolniej reguluje swoje zobowiązania niż uzyskuje spłatę należności. Cykl konwersji gotówki wynosi 15 – co jest uważane za stan bezpieczny.

Wskaźnik produktywności aktywów służący do oceny efektywności gospodarowania majątkiem wynoszący 0,09 informuje, że 1 zł zaangażowanego majątku przysporzył 0,09 zł przychodów.

### 3.4. Prezentacja pozostałych wskaźników.

#### 3.4.1. Wskaźniki do analizy poziomej i pionowej bilansu.

Wstępna analiza bilansu	wskaźnik bezpieczny	miernik	2013	2012	2011
<b>Złota reguła bilansowania</b> <u>(kapitały własne + rezerwy długoterminowe) x 100</u> aktywa trwałe	100-150	procent	175,80%	167,94%	160,28%
<b>Złota reguła bilansowania II</b> <u>kapitały obce krótkoterminowe x 100</u> aktywa obrotowe	40-80	procent	2,96%	4,01%	6,81%
<b>Złota reguła finansowania</b> <u>kapitały własne x 100</u> kapitał obcy	powyżej 100	procent	4194,38%	3598,29%	2918,63%



<b>Wartość bilansowa jednostki</b> Aktywa ogółem - zobowiązania ogółem	wskaźnik wzrostowy	tys.zł	223 673,2	219 310,7	207 550,9
<b>Wskaźnik wyposażenia jednostki w trwałe środki gospodarcze</b> $\frac{\text{aktywa trwałe} \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	30-60	procent	56,14%	58,56%	60,72%

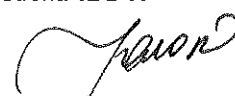
Wskaźnik określający pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym i rezerwami długoterminowymi zwany „Złotą regułą bilansowania” wynosi 175,80% - im wyższy tym istnieje większe bezpieczeństwo wypłacalności Spółki. Wskaźnik kształtujący się na poziomie powyżej 100 % sygnalizuje prawidłowość sfinansowania aktywów trwałych kapitałami własnymi i sprzyja utrzymaniu równowagi finansowej. Ponadto wskaźnik na osiągniętym wysokim poziomie może świadczyć o tym, że część kapitału własnego przeznaczono na sfinansowanie aktywów obrotowych.

#### 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 nie stwierdza się poważnego zagrożenia dla kontynuacji działalności Spółki w roku następnym po roku badanym.

Odnosić należy przy tym fakt, że Jednostka poinformowała we „Wprowadzeniu do informacji dodatkowej” o swej zdolności do kontynuacji działalności w niezmienionym zakresie. Jednakże Zarząd informuje, że po stronie Właściciela Spółki we współpracy ze Spółką prowadzone są prace zmierzające do przeprowadzenia operacji podziału Spółki w trybie art. 529 par. 1 pkt 1. ksh.

W przypadku zrealizowania tego planu, Spółka zostanie rozwiązana bez przeprowadzenia postępowania likwidacyjnego w dniu wykreślenia jej z rejestru (dzień podziału). Wykreślenie Spółki dzielonej z rejestru nastąpi z urzędu, niezwłocznie po zarejestrowaniu podwyższenia kapitału zakładowego Spółki przejmującej.



## C. Część szczegółowa

### 1. Prawdliwość stosowanego systemu księgowości.

#### 1.1. Księgowość Jednostki.

Spółka posiada aktualną dokumentację spełniającą podstawowe wymagania wynikające z art. 10 ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994r. (tekst jednolity – Dz. U. z 2013r. poz.330), opisującą przyjęte przez nią zasady (politykę) rachunkowości.

Zasady polityki rachunkowości w Centrum Banku Śląskiego Sp. z o.o. w Katowicach obejmują:

- a) określenie roku obrotowego i wchodzących w jego skład okresów sprawozdawczych.
- b) ogólny opis możliwości spełnienia zapisów ustawy o rachunkowości.
- c) metody wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego.
- d) sposób prowadzenia ksiąg rachunkowych, w tym:
  - Zakładowy Plan Kont.
  - Wykaz ksiąg rachunkowych.
  - Zasady ewidencji księgowej na kontach syntetycznych księgi głównej operacji gospodarczych.
- e) wykaz i opis programów dopuszczonych do stosowania oraz opis systemu przetwarzania danych.
- f) system służący ochronie danych i ich zbiorów, w tym dowodów księgowych, ksiąg rachunkowych i innych dokumentów stanowiących podstawę dokonanych w nich zapisów.

Aktualizacja zasad rachunkowości oraz planu kont następuje w miarę potrzeb w celu dostosowania polityki rachunkowości Spółki do nowelizacji prawnych wprowadzanych w ustawie o rachunkowości, kodeksie spółek handlowych i przepisach podatkowych.

W dniu 10.05.2013 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę nr 1/2013 w sprawie powołania z dniem 1 czerwca 2013 r. zamiejscowej jednostki organizacyjnej Spółki pod nazwą – Centrum Banku Śląskiego Sp. z o.o. – Filia Warszawa. W związku z tym w ramach struktury organizacyjnej Spółki powstały dwie zorganizowane części przedsiębiorstwa. Powstałe w wyniku podziału ZCP nie są oddziałami samobilansującymi się w rozumieniu ustawy o rachunkowości. W związku z powyższym Spółka nie sporządza sprawozdania łącznego.



**1.2. W zakresie prawidłowości stosowanego systemu księgowości biegły potwierdza, że:**

- a) Spółka przestrzegała zasady ciągłości stosowanych zasad rachunkowości, w tym w przedmiocie prawidłowości otwarcia ksiąg rachunkowych na 01.01. roku badanego,
- b) prowadziła w sposób poprawny księgi rachunkowe, przy użyciu właściwego programu komputerowego,
- 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, w tym m.in. kwalifikowane ekonomicznie przez osoby uprawnione i na tej podstawie dekretowane technicznie do prawidłowego ich ujęcia w księgach rachunkowych.

**1.3. Działanie w Jednostce systemu kontroli wewnętrznej powiązanej z systemem rachunkowości**

Kontrola wewnętrzna sprawowana jest w formie kontroli funkcjonalnej.

Efektom sprawowanej kontroli wewnętrznej jest zapewnienie prawidłowości przebiegu i dokumentowania procesów gospodarczych oraz poprawności ewidencji księgowej tych procesów.

Dokonał się wyrywkowego sprawdzenia prawidłowości działania systemu księgowości i powiązanego z nim systemu kontroli wewnętrznej.

Naszej ocenie podlegały w szczególności:

- a) prawidłowość udokumentowania operacji gospodarczych,
- b) prawidłowość prowadzonych za pomocą komputera ksiąg rachunkowych,
- c) zasadność stosowanych metod zabezpieczenia dostępu do danych i systemu ich przetwarzania za pomocą komputera,
- d) powiązanie danych wynikających z ksiąg ze sprawozdaniem finansowym, ochrona dokumentacji księgowej, ksiąg rachunkowych i sprawozdania finansowego,
- e) poprawność działania kontroli wewnętrznej.

W wyniku tych ocen, w połączeniu z rezultatami badania wiarygodności poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego, stwierdziliśmy, że system księgowości i działający w powiązaniu z nim system kontroli wewnętrznej można ogólnie uznać za prawidłowe. Nie było celem naszego badania wyrażenie kompleksowej opinii na temat funkcjonowania tych systemów.



**1.4. W zakresie zabezpieczenia dostępu do informacji wynikających z ksiąg rachunkowych i dowodów księgowych oraz za pomocą komputerów stwierdza się, że:**

- a) Spółka przechowuje zbiory na wydrukach papierowych,
- 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. 74 ustawy o rachunkowości, tj.: sprawozdania finansowe – przechowywanie trwałe, a pozostałe zbiory 5 lat - liczone od początku roku następnego.

**Rokiem obrotowym Jednostki jest rok kalendarzowy, a okresem sprawozdawczym miesiąc.**

**2. Inwentaryzacja aktywów i pasywów**

Inwentaryzacja aktywów i pasywów została przeprowadzona do bilansu rocznego w zasadniczej części zgodnie z art. 26 ustawy o rachunkowości:

- a) w drodze spisu z natury:
  - środki pieniężne w kasie na dzień 31.12.2013r.
- b) w drodze potwierdzenia sald:
  - rozrachunki z odbiorcami i na dzień 31.10.2013r.
  - środki na rachunkach bankowych na dzień 31.12.2013r.
- c) w drodze weryfikacji stanu ewidencyjnego i wyceny:
  - praw zakwalifikowanych do nieruchomości na dzień 31.12.2013r.
  - środki trwałe na dzień 31.12.2013r.
  - należności spornych i wątpliwych na dzień 31.12.2013r.
  - należności z tytułów publiczno – prawnych na dzień 31.12.2013r.
  - rozliczeń międzyokresowych na dzień 31.12.2013r.
  - kapitałów własnych na dzień 31.12.2013r.
  - zobowiązań na dzień 31.12.2013r.
  - aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego na dzień 31.12.2013r.

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. Bilans

#### 3.1. Aktywa – wybrane pozycje:

##### 3.1.1. Inwestycje długoterminowe

Spółka posiada na dzień 31.12.2013r. dwie nieruchomości inwestycyjne :

- przy ul. Powińskiego 64A w Warszawie o wartości godziwej 7 022 000,00 zł
- przy ul. Chorzowskiej 50 w Katowicach o wartości godziwej 121 387 000,00 zł

Wartość powyższych nieruchomości na dzień 01.01.2013 roku wynosiła 131 781 000,00 złotych i została podwyższona o kwotę 596 169,54 złotych tytułem prac związanych z modernizacją budynków. Na dzień 10.12.2013r. rzeczoznawca Lucjan Kopeć (numer uprawnienia 3123) reprezentujący spółkę Contract Consulting Spółka z o.o. wydał opinie, iż wartość godziwa dwóch powyższych nieruchomości wynosi 128 409 000,00 złotych. Spółka dokonała odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w wysokości 3 968 169,54 złotych.

##### 3.1.2. Inwestycje krótkoterminowe

Inwestycje krótkoterminowe obejmują:

- środki pieniężne zgromadzone na bieżącym rachunku bankowym 98 452 774,29 zł,
- środki pieniężne zgromadzone na rachunkach bankowych w kwocie wpłaconych kaucji zabezpieczających umowy najmu w wysokości 1 118 729,23 zł,
- środki pieniężne w kasie w wysokości 6 545,27 zł.

Środki pieniężne w kasie zostały zinwentaryzowane, a stany środków pieniężnych na rachunkach i lokatach bankowych potwierdzone na dzień bilansowy przez bank obsługujący Jednostkę.

#### 3.2. Pasywa – wybrana pozycja:

##### 3.2.1. Zobowiązania krótkoterminowe w wysokości 2 589 719,31 zł dotyczą przede wszystkim:

- zobowiązań z tytułu dostaw i usług	1 351 795,14 zł
- zobowiązań z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych	13 958,00 zł
- zobowiązań z tytułu składek ZUS	63 087,00 zł
- zobowiązań z tytułu podatku od towarów i usług	38 241,07 zł
- zobowiązania z tytułu wpłaconych kaucji przez najemców	1 118 729,23 zł
- inne zobowiązania	3 908,87 zł





### **3.3. Rachunek zysków i strat – wybrane pozycje:**

Jednostka sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym.

Przychody z działalności podstawowej w wysokości 20 614 647,35 zł zostały we wszystkich istotnych aspektach prawidłowo zaliczone do badanego roku i obejmują głównie najem powierzchni biurowych i handlowych.

Koszty działalności w wysokości 13 888 390,56 zł odzwierciedlają we wszystkich istotnych aspektach rzeczywisty przebieg przeprowadzonych operacji gospodarczych.

Pozostała działalność operacyjna obejmuje przede wszystkim wycenę inwestycji długoterminowych w postaci nieruchomości.

Przychody finansowe odnoszą się przede wszystkim do odsetek od lokat.

## **4. Badanie pozostałych części składowych sprawozdania finansowego.**

### **4.1. Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy.**

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzony został zgodnie z art. 48b ustawy o rachunkowości w sposób wiarygodny, powiązany z bilansem i rachunkiem zysków i strat oraz z księgami rachunkowymi.

### **4.2. Zestawienie zmian w kapitale własnym w roku obrotowym.**

Jednostka kompletnie i wiarygodnie ujęła pozycje kształtujące wzrost kapitału własnego o 4 362 478,03 zł, zgodnie z bilansem oraz księgami rachunkowymi.

### **4.3. Informacja dodatkowa.**

Informacja dodatkowa obejmuje wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia. Informacja dodatkowa zawiera niezbędny zakres danych liczbowych i słownych.

Przedstawione informacje są we wszystkich istotnych aspektach zgodne z bilansem, rachunkiem zysków i strat i księgami rachunkowymi.

**4.4. 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 zbadanego sprawozdania finansowego i księgami rachunkowymi.

**4.5. Naruszenie przepisów prawa.**

W wyniku zastosowanych procedur w ramach badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy – nie ujawniono istotnego naruszenia przez Jednostkę obowiązujących przepisów prawa wpływających na sprawozdanie finansowe.

**4.6. Zdarzenia po dacie bilansu.**

Biegły stwierdza, że między dniem bilansowym 31.12.2013r., a datą zakończenia badania nie wystąpiły istotne zdarzenia gospodarcze, mające wpływ na roczne sprawozdanie finansowe i zysk bilansowy, przy czym uwzględnia się w tym zakresie oświadczenie złożone przez Zarząd w dniu 10.01.2014r

**4.7. Wykorzystanie prac specjalistów.**

Biegły korzystał z pracy specjalisty przy wycenie długoterminowych inwestycji w nieruchomościach. Na podstawie wyceny sporządzonej przez rzeczoznawcę Lucjana Kopeć ( numer uprawnienia 3123) reprezentującego spółkę Contract Consulting Sp. z o.o. została przyjęta wartość godziwa inwestycji w nieruchomości.

**4.8. Dodatkowe zagadnienia.**

Umowa o badanie nie przewidywała badania dodatkowych zagadnień.

## 5. Podsumowanie.

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

Niniejszy raport zawiera 19 stron kolejno numerowanych i opatrzonych podpisem biegłego rewidenta.

Integralną część raportu stanowią załączniki:

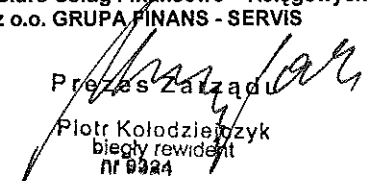
1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za rok obrotowy.
2. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2013r.
3. Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2013r. do 31.12.2013r.
4. Zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 01.01.2013r. do 31.12.2013r.
5. Rachunek przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2013r. do 31.12.2013r.
6. Dodatkowe informacje i objaśnienia za rok obrotowy.
7. Sprawozdanie Zarządu z działalności Jednostki w roku obrotowym.

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający  
badanie w imieniu:  
„BUFIKS” Biuro Usług Finansowo – Księgowych  
Sp. z o.o. GRUPA FINANS - SERVIS



Ilona Jaroszek  
nr rej. 10470

Zarząd  
„BUFIKS” Biuro Usług Finansowo – Księgowych  
Sp. z o.o. GRUPA FINANS - SERVIS



Prezes Zarządu  
Piotr Kołodziejczyk  
biegły rewident  
nr 9324

„BUFIKS” Biuro Usług Finansowo – Księgowych Sp. z o.o.  
GRUPA FINANS - SERVIS  
40 – 084 KATOWICE, ul. Sokolska 3  
Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych  
(Lista KIBR nr 660)

Katowice, dnia 10.01.2014r.