Oświęcimskie Towarzystwo
Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
32-600 Oświęcim, ul. 11 Listopada 16C
tel. 33 8411718, tel./fax 33 844 40 64
NIP 549-20-54-500

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. Dane ewidencyjne spółki i przedmiot działalności :

- Nazwa : Oświęcimskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
- Siedziba spółki : ul. 11 Listopada 16C; 32-600 Oświęcim
- Podstawowy przedmiot działalności : Budowa domów mieszkalnych na wynajem
- Oznaczenie sądu : Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
- Nr ewidencyjny : Rejestr Przedsiębiorców, nr KRS 0000086315.

II. Okres objęty sprawozdaniem.

- Sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r.

III. Wskazanie kontynuacji działalności gospodarczej.

- Roczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu, że działalność gospodarcza będzie przez spółkę kontynuowana przez co najmniej 12 kolejnych miesięcy od dnia bilansowego. Nie są nam znane okoliczności, które wskazywałyby na istnienie jakiś poważnych zagrożeń dla jej kontynuowania.

IV. Omówienie stosowanych metod wyceny aktywów i pasywów :

- Przedmioty i wartości niematerialne i prawne o wartości jednostkowej do 1.000 zł odpisuje się w koszty pod datą przekazania do używania w pełnej wartości początkowej jednorazowo w pełnej ich wartości początkowej, jako zużycie materiałów lub towarów.
- Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne o wartości powyżej 1.000 zł amortyzowane są metodą liniową stosując stawki przewidziane w Wykazie rocznych stawek amortyzacyjnych, stanowiącym załącznik do ustawy podatkowej.
- Ewidencja danych księgowych jest prowadzona przy zastosowaniu techniki komputerowej i częściowo ręcznie.
- Należności, zobowiązania i kredyty wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty.
- Materiały są przekazywane bezpośrednio z zakupu do użytku i odpisuje się je w koszty w pełnych ich wartościach wynikających z faktur (rachunków) pod datą ich zakupu.

PROKURENT
Elżbieta Głownia
Główna Księgowa

PREZES ZARZĄDU
Dariusz Kornas
Dyrektor ds. Technicznych

Oświęcimskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp z o.o
ul 11 Listopada 3c/1
32-600 Oświecim
NIP: 549-20-54-500
Regon 357118653

BILANS w złotych
sporządzony na dzień: 31-12-2011r

AKTYWA	stan na 01-01-2011	31-12-2011
A. AKTYWA TRWAŁE	**32 674 374,37**	**35 758 131,61**
I WARTOSCI NIEMATRIALNE I PRAWNE	3 246,80	2 002,40
1 Koszty zakończonych prac rozwojowych		
2 Wartość firmy		
3 Inne wartości niematerialne i prawne	3 246,80	2 002,40
4 Zaliczki na wartosci niematerialne i prawne		
II RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	32 671 127,57	35 748 879,21
1 Środki trwałe	32 112 862,06	31 856 512,82
a) grunty (w tym prawo uzytkowania wieczystego gruntu)	1 034 427,49	1 014 822,09
b) budynki, lokale i obiekty inzynieni lądowej i wodnej	31 066 611,51	30 835 399,62
c) urządzenia techniczne i maszyny	8 840,01	4 317,02
d) środki transportu		
e) inne środki trwałe	2 983,05	1 974,09
2 Środki trwałe w budowie	558 265,51	3 892 366,39
3 Zaliczki na środki trwałe w budowie		
III. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	0,00	7 250,00
1 Od powiązanych jednostek		
2. Od pozostałych jednostek		7 250,00
IV INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	0,00	0,00
1 Nieruchomosci		
2 Wartości niematerialne i prawne		
3 Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
4 Inne inwestycje długoterminowe		
V DŁUGOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	0,00	0,00
1 Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		
B. AKTYWA OBROTOWE	**2 037 950,01**	**1 066 334,48**
I ZAPASY	0,00	0,00
1 Materiały		
2 Półprodukty i produkty w toku		
3. Produkty gotowe		
4 Towary		
5 Zaliczki na dostawy		
II. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	117 444,69	506 728,83
1. Należnośći od jednostek powiazanych	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	0,00	0,00
- do 12 miesięcy		
- powyzej 12 miesięcy		
b) inne		
2 Należności od pozostałych jednostek	117 444,69	506 728,83
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	73 577,97	100 853,37
- do 12 miesięcy	73 577,97	100 853,37
- powyzej 12 miesięcy		
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	3 276,00	105 388,00
c) inne	40 590,72	300 487,46
d) dochodzone na drodze sądowej		
III. INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	1 777 632,36	427 644,43
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 777 632,36	427 644,43
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
c) srodki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 777 632,36	427 644,43
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	267 632,36	27 644,43
- inne środki pieniężne	1 510 000,00	400 000,00
- inne aktywa pieniężne		
2. Inne inwestycje któtkoterminowe		
IV. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	142 872,96	131 961,22
AKTYWA RAZEM	**34 712 324,38**	**36 824 466,09**

Oświęcim, 2011-02-20

Oświęcimskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
32-600 Oświęcim, ul 11 Listopada 16C
tel 33 8411718, tel./fax 33 844 40 64

PROKURENT
Elżbieta Głownia
Główna Księgowa

PREZES ZARZĄDU
Mariusz Kornas
Dyrektor ds. Technicznych

PASYWA			stan na	
			01-01-2011	31-12-2011
A.	**KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY**		**9 785 876,42**	**10 245 448,41**
	I.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY	7 916 500,00	7 916 500,00
	II	NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ PODSTAWOWY (WIELKOŚĆ UJEMNA)		
	III	UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE (WIELKOŚĆ UJEMNA)		
	IV	KAPITAŁ (FUNDUSZ) ZAPASOWY	1 616 644,63	1 869 376,42
	V	KAPITAŁ (FUNDUSZ) Z AKTUALIZACJI WYCENY		
	VI	POZOSTAŁE KAPITAŁY (FUNDUSZE) REZERWOWE		
	VII	ZYSK (STRATA) Z LAT UBIEGŁYCH		
	VIII	ZYSK (STRATA) NETTO	252 731,79	459 571,99
	IX	ODPISY Z ZYSKU NETTO W CIAGU ROKU OBROTOWEGO		
B.	**ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA**		**24 926 447,96**	**26 579 017,68**
	I	REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	0,00	0,00
	1	Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		
	2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
		- długoterminowa		
		- krótkoterminowa		
	3	Pozostale rezerwy	0,00	0,00
		- długoterminowe		
		- krótkoterminowe		
	II	ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINIOWE	19 560 479,31	19 171 749,00
	1	Wobec jednostek powiązanych		
	2	Wobec pozostałych jednostek	19 560 479,31	19 171 749,00
		a) kredyty i pożyczki	14 521 062,01	14 132 331,70
		b) z tytułu emisji dłuznych papierów wartościowych		
		c) inne zobowiązania finansowe		
		d) inne	5 039 417,30	5 039 417,30
	III.	ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINIOWE	1 806 340,39	1 733 781,90
	1	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
		a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalnosci	0,00	0,00
		- do 12 miesięcy		
		- powyzej 12 miesięcy		
		b) inne		
	2	Wobec pozostałych jednostek	1 806 340,39	1 733 781,90
		a) kredyty i pozyczki	418 170,50	443 056,44
		b) z tytułu emisji dłuznych papierów wartościowych		
		c) inne zobowiązania finansowe		
		d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	1 295 888,56	925 183,62
		- do 12 miesięcy	580 192,11	300 852,87
		- powyzej 12 miesięcy	715 696,45	624 330,75
		e) zaliczki otrzymane na dostawy		8 487,31
		f) zobowiązania wekslowe		
		g) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	74 625,08	51 854,21
		h) z tytułu wynagrodzeń	16 221,17	18 664,72
		i) inne	1 435,08	286 535,60
	3	Fundusze specjalne		
	IV	ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	3 559 628,26	5 673 486,78
	1.	Ujemna wartość firmy		
	2	Inne rozliczenia międzyokresowe	3 559 628,26	5 673 486,78
		- długoterminowe	2 324 211,94	2 303 468,50
		- krótkoterminowe	1 235 416,32	3 370 018,28
PASYWA RAZEM			**34 712 324,38**	**36 824 466,09**

Oświęcimskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o
32-600 Oświęcim, ul. 11 Listopada 16C
tel. 33 8411718, tel./fax 33 844 40 6
NIP 549-20-54-500

PROKURENT
Elżbieta Głownia
Główna Księgowa

PREZES ZARZĄDU
Technicznych

Oświęcimskie Towarzystwo
Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
32-600 Oświęcim, ul 11 Listopada 16C
tel 33 8411718, tel./fax 33 844 40 64
NIP 549-20-54-500

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

		Suma w złotych za okres	
		za rok ubiegły	31-12-2011
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi		**2 468 122,86**	**2 525 332,14**
	-w tym od jednostek powiązanych		
	I. Przychody netto ze sprzedaży	2 419 634,87	2 513 044,49
	II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie-wartość dodatnia, zmniejszenie-ujemna	48 487,99	-9 845,35
	III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		22 133,00
	IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B. Koszty działalności operacyjnej		**1 647 366,85**	**1 712 880,79**
	I. Amortyzacja	281 905,55	282 419,35
	II. Zużycie materiałów i energii	600 562,32	565 002,81
	III. Usługi obce	221 414,60	251 270,27
	IV. Podatki i opłaty	136 061,01	151 162,99
	-w tym podatek akcyzowy		
	V. Wynagrodzenia	308 599,69	358 503,51
	VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	59 724,93	65 247,68
	VII. Pozostałe koszty rodzajowe	39 098,75	39 274,18
	VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)		**820 756,01**	**812 451,35**
D. Pozostałe przychody operacyjne		**51 882,54**	**470 155,60**
	I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		141 441,16
	II. Dotacje		
	III. Inne przychody operacyjne	51 882,54	328 714,44
E. Pozostałe koszty operacyjne		**59 467,99**	**290 921,33**
	I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
	II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	50 207,59	
	III. Inne koszty operacyjne	9 260,40	290 921,33
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)		**813 170,56**	**991 685,62**
G. Przychody finansowe		**28 122,62**	**71 635,17**
	I. Dywidendy i udziały w zyskach		
	-w tym od jednostek powiązanych		
	II. Odsetki	28 122,62	71 635,17
	-w tym od jednostek powiązanych		
	III. Zysk ze zbycia inwestycji		
	IV. Aktualizacja wartości inwestycji		
	V. Inne		
H. Koszty finansowe		**522 994,39**	**509 729,80**
	I. Odsetki	522 994,39	509 729,80
	-w tym od jednostek powiązanych		
	II. Strata ze zbycia inwestycji		
	III. Akualizacja wartości inwestycji		
	IV. Inne		
I. Zysk (strata) z działalności gospodarczych (F+G-H)		**318 298,79**	**553 590,99**
J. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I-J.II)		**0,00**	**0,00**
	I. Zyski nadzwyczajne		
	II. Straty nadzwyczajne		
K. Zysk (strata) brutto (I-+J)		**318 298,79**	**553 590,99**
L. Podatek dochodowy		**65 567,00**	**94 019,00**
M. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku (zwiększenie straty)			
N. Zysk (strata) netto (K-L-M)		**252 731,79**	**459 571,99**

Sporządził : PROKURENT
Elżbieta Głownia
Główna Księgowa

Zatwierdził :
PREZES ZARZĄDU
Dyrektor ds. Technicznych

Oświęcim, 2011-02-20

Oświęcimskie Towarzystwo
Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
32-600 Oświęcim
ul. 11 Listopada 16C

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

SPRAWOZDANIE FINANSOWE
za 2011 r.

PROKURENT
Elżbieta Głownia
Główna Księgowa

PREZES ZARZĄDU
Tadeusz Kormas
Dyrektor ds. Technicznych

Spis treści

I. **Wyjaśnienia do bilansu**

1. Szczegółowy zakres zmian grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia, zmniejszenia i stan końcowy oraz dotychczasowego ich umorzenia:
   a) tabela zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych....4
   b) tabela zmian amortyzacji wg grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych....5
2. Wartość gruntów użytkowanych wieczyście....5
3. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych....5
4. Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli....5
5. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego....5
6. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy zestawienia zmian w kapitale własnym....6
7. Propozycja, co do sposobu podziału zysku....6
8. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzeniu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym....6
9. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na koniec roku obrotowego....7
10. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty....7
11. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych....8
12. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki (ze wskazaniem jego rodzaju)....8
13. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe....8

II. **Wyjaśnienia do rachunku zysków i strat**

1. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów....9
2. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe....9
3. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów....9
4. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym....9
5. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto....9
6. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie; w tym odsetki oraz skapitalizowane różnice kursowe od zobowiązań zaciągniętych w celu ich sfinansowania....10
7. Informacje o zyskach i stratach nadzwyczajnych....10

III. **Informacje o:**

1. Przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe....10
2. Wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych....10
3. Pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych....10

PROKURENT
Elżbieta Głownia
Główna Księgowa

PREZES ZARZĄDU
Mariusz Kornas
Członek ds. Technicznych

IV. **Informacje o szczególnych zdarzeniach :**

1. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.....10
2. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.....10
3. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, jeżeli wywierają istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale własnym.....10
4. Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.....10

PROKURENT
Elżbieta Głownia
Główna Księgowa

PREZES ZARZĄDU
Tyderiusz Kornas
Dyrektor ds. Technicznych

I WYJAŚNIENIA DO BILANSU

I.1.a) Tabela zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych

	Nazwa grupy składników majątku trwałego	Wartość początkowa	Aktual.	Przychód	Rozchód	Wartość końcowa
I	**Wartości niematerialne i prawne**	**10 537,70**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**10 537,70**
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych					
2	Wartość firmy					
3	Inne wartości niematerialne i prawne	10 537,70				10 537,70
4	Zaliczki na poczet watości niematerialnych i prawnych					
II	**Rzeczowe aktywa trwałe**	**34 209 913,75**	**0,00**	**44 431,11**	**19 605,40**	**37 568 840,34**
1	Środki trwałe	33 651 648,24	0,00	44 431,11	19 605,40	33 676 473,95
a)	Grunty (oraz prawo użyt.wieczystego gruntu)	1 034 427,49			19 605,40	1 014 822,09
b)	Budynki, lokale, obiekty inżynierii lądowej i wodnej	32 588 073,83		44 431,11		32 632 504,94
c)	Urządzenia techniczne i maszyny	25 407,15				25 407,15
d)	Środki transportu					0,00
e)	Inne środki	3 739,77				3 739,77
2	Środki trwałe w budowie	558 265,51				3 892 366,39
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie					0,00
III	Należności długoterminowe	**0,00**	**0,00**	**7 250,00**	**0,00**	**7 250,00**
1	Od jednostek powiązanych					
2	Od pozostałych jednostek			7 250,00		7 250,00
IV	**Inwestycje długoterminowe**		**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
1	Nieruchomości					
2	Wartości niematerialne i prawne					
3	Długoterminowe aktywa finansowe (w tym lokaty długoterminowe					
a)	w jednostkach powiązanych					
	- udziały lub akcje					
	- inne papiery wartościowe					
	- udzielone pożyczki					
	- inne długoterminowe aktywa finansowe					
b)	w pozostałych jednostkach					
	- udziały lub akcje					
	- inne papiery wartościowe					
	- udzielone pożyczki					
	- inne długoterminowe aktywa finansowe					
4	Inne inwestycje długoterminowe					

PROKURENT
Elżbieta Głownia
Główna Księgowa

PREZES ZARZĄDU
Wiesław Kornas
Dyrektor ds. Technicznych

I.1.b) Tabela zmian amortyzacji wg grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych

	Nazwa grupy składników majątku trwałego	Wartość początkowa umorzenia	Aktual.	Umorzenie za rok	Inne zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość końcowa
I	**Wartości niematerialne i prawne**	**7 290,90**	**0,00**	**1 244,40**	**0,00**	**0,00**	**8 535,30**
1	Koszty prac rozwojowych						
2	Wartość firmy						
3	Inne wartości niematerialne i prawne	7 290,90		1 244,40			8 535,30
4	Zaliczki na poczet wartości niematerialnych i prawnych						
II	**Rzeczowe aktywa trwałe**	**1 538 786,18**	**0,00**	**281 174,95**	**0,00**	**0,00**	**1 819 961,13**
1	Środki trwałe	1 538 786,18	0,00	281 174,95	0,00	0,00	1 819 961,13
a)	Grunty (oraz prawo użytk. Wieczystego gruntu)						
b)	Budynki, lokale, obiekty inżynierii lądowej i wodnej	1 521 462,32		275 643,00			1 797 105,32
c)	Urządzenia techniczne i maszyny	16 567,14		4 522,99			21 090,13
d)	Środki transportu						
e)	Inne środki	756,72		1 008,96			1 765,68
2	Środki trwałe w budowie						
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie						
III	**Należności długoterminowe**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
1	Od jednostek powiązanych						
2	Od pozostałych jednostek						

I.2 Spółka nie posiada gruntów w wieczystym użytkowaniu

I.3 Spółka nie posiada nieamortyzowanych lub nieumarzanych środków trwałych

I.4 Spółka nie posiada zobowiązań wobec budżetu państwa, jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli

I.5 Jedynym udziałowcem jest Gmina Miasto Oświęcim posiada 100% udziałów w spółce.

		Wartość początkowa	Liczba udziałów	Watość końcowa	Liczba udziałów
1	Wkład pieniężny	5 250 700,00	15833	5 250 700,00	15833
2	Aport	2 665 800,00		2 665 800,00	

PROKURENT
Elżbieta Głownia
Główna Księgowa

PREZES ZARZĄDU
Tyberiusz Kornas
Dyrektor ds. Technicznych

I. 6 Zestawienie zmian w kapitale własnym

I	Kapitał własny na początek okresu	9 785 876,42
a)	- korekty błędów podstawowych	
1	Kapitał własny na początek okresu, po korektach	9 785 876,42
2	Kapitał własny na początek okresu	9 785 876,42
II	Kapitał podstawowy na początek okresu	7 916 500,00
1	Zmiany kapitału podstawowego	0,00
a)	zwiększenie	0,00
	- dopłata do kapitału	0,00
	-wniesienie aportu	0,00
b)	zmiejszenie	0,00
2	Kapitał podstawowy na koniec okresu	7 916 500,00
III	Kapitał zapasowy na początek okresu	1 616 644,63
1	Zmiany kapitału zapasowego	252 731,79
a)	zwiększenie	252 731,79
	- podział zysku	252 731,79
b)	zmiejszenie	0,00
	- przekazanie na kapitał podstawowy	
2	Kapitał zapasowy na koniec okresu	1 869 376,42
IV	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	
1	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	
a)	- korekty błędów podstawowych	
2	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	
3	zwiększenie	
4	zmniejszenie	
a)	- podział zysku	
5	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	
V	Wynik netto	459 571,99
1	zysk netto	459 571,99
2	strata netto	
3	odpisy z zysku	
VI	Kapitał własny na koniec okresu	10 245 448,41
VII	Kaptał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku	10 245 448,41

I.7 Propozycja, co do sposobu podziału zysku

Wypracowany zysk netto w wysokości 459 571,99zł proponuje się przekazać na kapitał zapasowy:
- 414 708,97 zł z przeznaczeniem na cele statutowe spółki.
- 44 863,02 zł z przeznaczeniem na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych spółki.

I.8 Spółka nie tworzy rezerw ze względu na brak zdarzeń określonych w przepisach warunkujących ich tworzenie.

PROKURENT
Elżbieta Głownia
Główna Księgowa

PREZES ZARZĄDU
Tytus Kamas
Dyrektor ds. Technicznych

I. 9 Spółka dokonała odpis aktualizujących wartość należności

		Początek roku obrotowego	Odpis aktualizujący	Koniec roku obrotowego	Odpis aktualizujący
	Należności od pozostałych jednostek	**187 362,44**	**69 917,75**	**557 430,72**	**50 701,89**
1	Należności od pozostałych jednostek do 12 m-cy	**187 362,44**	**69 917,75**	**557 430,72**	**50 701,89**
a)	należności z tyt. najmu lokali użytkowych	95 170,67	69 917,75	55 524,84	50 701,89
b)	należności z tyt.najmu lokali mieszkalnych	47 577,96		96 030,42	
c)	od dostawców	747,09			
d)	z tytułu podatków	3 276,00		105 388,00	
e)	inne	40 590,72		300 487,46	

I.10 Wyszczególnienie zobowiązań długo- i krótkoterminowych o przewidywanych okresach spłaty

		Początek roku obrotowego	Koniec roku obrotowego
	Zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek	**19 560 479,31**	**19 171 749,00**
1	Kredyty bankowe	14 521 062,01	14 132 331,70
a)	powyżej 1 roku do 3 lat	901 455,39	951 528,36
b)	powyżej 3 lat do 5 lat	1 121 416,28	1 182 493,09
c)	powyżej 5 lat	12 498 190,34	11 998 310,25
2	Inne	5 039 417,30	5 039 417,30
a)	kaucje zabezpieczające z tytułu najmu	1 078 251,45	1 078 251,45
b)	partycypacje	3 961 165,85	3 961 165,85
	Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek	**1 806 340,39**	**1 733 781,90**
1	Kredyty bankowe	418 170,50	443 056,44
a)	do 1 roku	418 170,50	443 056,44
2	z tytułu dostaw i usług	1 295 888,56	925 183,62
a)	do 1 roku	580 192,11	300 852,87
b)	powyżej 1 roku do 3 lat	182 731,20	182 731,20
c)	powyżej 3 lat do 5 lat	182 731,20	182 731,20
d)	powyżej 5 lat	350 234,05	258 868,35
3	zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	8 487,31
a)	do 1 roku		8 487,31
4	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	74 625,08	51 854,21
a)	do 1 roku	74 625,08	51 854,21
5	z tytułu wynagrodzeń	16 221,17	18 664,72
a)	do 1 roku	16 221,17	18 664,72
6	inne	1 435,08	286 535,60
a)	do 1 roku	1 435,08	286 535,60
b)	powyżej 5 lat		

PROKURENT
Elżbieta Głownia
Główna Księgowa

PREZES ZARZĄDU
Tomas
Technicznych

I.11 Wykaz czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

		Początek roku obrotowego	Koniec roku obrotowego
	Długoterminowe czynne rozliczenia międzyokresowe	**0,00**	**0,00**
1			
	Krótkoterminowe czynne rozliczenia międzyokresowe	**142 872,96**	**131 961,22**
1	Skapitalizowane odsetki od kredytów	42 874,88	41 808,49
2	Media refakturowane w styczniu	25 284,45	27 709,01
3	Pozostałe	74 713,63	62 443,72
4			
5			
	Rozliczenia międzyokresowe	**3 559 628,26**	**5 673 486,78**
1	Długoterminowe	2 324 211,94	2 303 468,50
a)	Partycypacje w kosztach budowy budynków	754 059,83	748 127,27
b)			
c)	Umorzenia kredytów	1 493 703,60	1 481 927,64
d)			
e)	Dofinansowanie zakupu, wytworzenia środków trwałych	76 448,51	73 413,59
f)			
1	Krótkoterminowe	1 235 416,32	3 370 018,28
a)	Zaliczki	1 235 416,32	3 370 018,28

I.12 Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku spółki

Rodzaj zabezpieczenia		Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	W tym na aktywach	
				trwałych	obrotowych
1	**hipoteka umowna kaucyjna**		**28 151 613,00**	**28 151 613,00**	**0,00**
a)	kredyt na bud. "B"	2 784 497,29	6 551 613,00	6 551 613,00	
b)	kredyt na bud. "A"	5 886 118,71	11 100 000,00	11 100 000,00	
b)	kredyt na bud. "F"	6 947 336,86	10 500 000,00	10 500 000,00	

I.13 Spółka nie posiada zobowiązań warunkowych, jak również spółka nie udzielała gwarancji, poręczeń także wekslowych.

PROKURENT
Elżbieta Głownia
Główna Księgowa

PREZES ZARZĄDU
Tadeusz Kondas
Dyrektor ds. Technicznych

II WYJAŚNIENIA DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

II.1 Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów

Przychody netto ze sprzedaży	Sprzedaż ogółem za		W tym eksport za	
	Poprzedni rok obrotowy	Bieżący rok obrotowy	Poprzedni rok obrotowy	Bieżący rok obrotowy
Wyrobów, w tym **Usług, w tym :**	**2 419 634,87**	**2 513 044,49**	**0,00**	**0,00**
najem lokali użytkowych	696 572,28	718 804,15		
najem lokali mieszkalnych	1 721 902,86	1 786 287,46		
zarząd nieruchomościami	1 159,73	7 952,88		

II. 2 Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących środki trwałe

II. 3 Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów

II. 4 W roku obrotowym 2011 spółka nie zaniechała prowadzenia żadnej działalności. Nie przewiduje tego również w następnym roku obrotowym

II. 5 Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego brutto

	Wyszczególnienie	Kwota
1	Wynik finansowy brutto	553 590,99
2	Przychody wolne od podatku	-20 743,44
3	Przychody i zyski nadzwyczajne księgowe , trwale niewliczane do podstawy opodatkowania	
4	Przychody i zyski księgowe, przejściowo niestanowiące przychodu podatkowego	-287 417,68
5	Przychody podatkowe nie ujęte w księgach	
6	Przychody podatkowe nie ujęte w wyniku roku obrotowego	3 380,67
7	Koszty dotyczące przychodów wyłączonych z opodatkowania	20 743,44
8	Koszty i straty nadzwyczajne księgowe, trwale niestanowiące kosztu uzyskania przychodu	4 082,88
9	Koszty i straty księgowe, przejściowo niestanowiące kosztu uzyskania przychodu	317 570,66
10	Koszty podatkowo stanowiące koszt uzyskania przychodu, ale nie ujęte w wyniku roku obrotowego	-29 372,81
11	Inne	-22 133,00
12	Dochód do opodatkowania	539 701,71
13	Darowizny uznane podatkowo	
14	Część straty podatkowej lat ubiegłych	
15	Inne (art. 17 ust.1 pkt 44)	-44 863,02
16	Podstawa opodatkowania	494 839,00
17	Podatek dochodowy	94 019,00

PROKURENT
Elżbieta Głownia
Główna Księgowa

PREZES ZARZĄDU
Dyrektor ds. Technicznych

II. 6 Spółka w roku obrotowym prowadziła budowę środka trwałego siłami własnymi na potrzeby prowadzenia działalności gospodarczej.

II. 7 Spółka w roku obrotowym nie uzyskała żadnych zysków nadzwyczajnych ani nie poniosła strat nadzwyczajnych.

INFORMACJE o:

III. 1 Przeciętne zatrudnienie w roku obrotowym wyniosło 6 osób. Wszyscy pracownicy zatrudnieni byli na stanowiskach administracyjnych.

III. 2 Wynagrodzenia członków zarządu i organów nadzorczych spółki

Suma wynagrodzeń Zarządu za okres sprawozdawczy	104 481,22
Suma wynagrodzeń Rady Nadzorczej za okres sprawozdawczy	16 500,00
Razem	120 981,22

Spółka nie wypłaca wynagrodzeń z zysku

III. 3 W roku obrotowym nie udzielono pożyczek ani świadczeń o podobnych charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółki

INFORMACJE O SZCZEGÓLNYM CHARAKTERZE

IV. 1 Nie wystąpiły znaczące zdarzenia dotyczące lat ubiegłych.

IV. 2 Nie nastąpiły znaczące zdarzenia po dniu bilansowym

IV. 3 Spółka w roku obrotowym nie dokonywała aktualizacji zasad (polityki) rachunkowości.

IV. 4 Nie dotyczy.

Informacja dodatkowa i objaśnienia za rok obrotowy 01.01.2011 ÷ 31.12.2011 zawiera 10 ponumerowanych stron

PROKURENT
Elżbieta Głownia
Główna Księgowa

PREZES ZARZĄDU
Tadeusz Kornas
Dyrektor Techniczny