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 2013 r. do 31 grudnia 2013 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
Tyberiusz Kowalas
Dyrektor ds. Techn[illegible]

Oświęcimskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
ul. 11 Listopada 16c
32-600 Oświecim
NIP 549-20-54-500
Regon 357116653

BILANS w złotych
sporządzony na dzień: 31-12-2013r

AKTYWA	stan na 01-01-2013	31-12-2013
A. AKTYWA TRWAŁE	**32 497 943,99**	**34 429 433,39**
I WARTOSCI NIEMATRIALNE I PRAWNE	5 465,32	6 563,26
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		
2. Wartość firmy		
3. Inne wartości niematerialne i prawne	5 465,32	6 563,26
4 Zaliczki na wartosci niematerialne i prawne		
II RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	32 485 228,67	34 415 620,13
1 Środki trwałe	31 860 835,19	31 699 311,14
a) grunty (w tym prawo uzytkowania wieczystego gruntu)	1 027 476,35	1 139 052,37
b) budynki, lokale i obiekty inzynierii lądowej i wodnej	30 826 724,31	30 543 272,43
c) urządzenia techniczne i maszyny	5 669,40	11 189,27
d) środki transportu		
e) inne środki trwałe	965,13	5 797,07
2. Środki trwałe w budowie	624 393,48	2 716 308,99
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		
III. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	7 250,00	7 250,00
1 Od powiązanych jednostek		
2 Od pozostałych jednostek	7 250,00	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	**2 563 539,29**	**1 442 681,18**
I. ZAPASY	12 820,75	2 700,00
1. Materiały		
2. Półprodukty i produkty w toku		
3. Produkty gotowe		
4. Towary		
5 Zaliczki na dostawy	12 820,75	2 700,00
II. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	658 386,34	612 644,54
1. Należności 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	658 386,34	612 644,54
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	148 753,43	127 272,72
- do 12 miesięcy	148 753,43	127 272,72
- powyzej 12 miesięcy		
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń		109 619,00
c) inne	509 632,91	375 752,82
d) dochodzone na drodze sądowej		
III. INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	1 769 575,87	722 657,50
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 769 575,87	722 657,50
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	1 769 575,87	722 657,50
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	869 575,87	22 657,50
- inne środki pieniężne	900 000,00	700 000,00
- inne aktywa pieniężne		
2 Inne inwestycje któtkoterminowe		
IV KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	122 756,33	104 679,14
AKTYWA RAZEM	**35 061 483,28**	**35 872 114,57**

Oświęcim, 2014-02-03

PROKURENT
Elżbieta Głownia
Główna Księgowa

PREZES ZARZĄDU
Tymendez Roman
Dyrektor ds. techniczn[illegible]

PASYWA	stan na	
	01-01-2013	31-12-2013
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	**11 195 978,85**	**12 443 422,99**
I KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY	8 216 500,00	9 130 500,00
II NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ PODSTAWOWY (WIELKOŚĆ UJEMNA)		
III UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE (WIELKOŚĆ UJEMNA)		
IV. KAPITAŁ (FUNDUSZ) ZAPASOWY	2 328 948,41	2 979 478,85
V. KAPITAŁ (FUNDUSZ) Z AKTUALIZACJI WYCENY		
VI. POZOSTAŁE KAPITAŁY (FUNDUSZE) REZERWOWE		
VII. ZYSK (STRATA) Z LAT UBIEGŁYCH		
VIII. ZYSK (STRATA) NETTO	650 530,44	333 444,14
IX. ODPISY Z ZYSKU NETTO W CIAGU ROKU OBROTOWEGO		
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	**23 865 504,43**	**23 428 691,58**
I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	232 000,00	78 000,00
1. Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		
2 Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
- długoterminowa		
- krótkoterminowa		
3 Pozostałe rezerwy	232 000,00	78 000,00
- długoterminowe		
- krótkoterminowe	232 000,00	78 000,00
II ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINIOWE	18 763 060,23	19 222 198,12
1. Wobec jednostek powiązanych		
2 Wobec pozostałych jednostek	18 763 060,23	19 222 198,12
a) kredyty i pożyczki	13 718 385,08	13 187 032,41
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe		
d) inne	5 044 675,15	6 035 165,71
III ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINIOWE	2 378 459,86	1 578 739,48
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	0,00	0,00
- do 12 miesięcy		
- powyzej 12 miesięcy		
b) inne		
2. Wobec pozostałych jednostek	2 378 459,86	1 578 739,48
a) kredyty i pozyczki	465 081,41	521 995,82
b) z tytułu emisji dłuznych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe		
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	1 002 492,49	779 474,64
- do 12 miesięcy	469 527,34	337 875,09
- powyzej 12 miesięcy	532 965,15	441 599,55
e) zaliczki otrzymane na dostawy		
f) zobowiązania wekslowe		
g) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	179 624,95	39 377,12
h) z tytułu wynagrodzeń	23 209,97	27 318,46
i) inne	708 051,04	210 573,44
3. Fundusze specjalne		
IV ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	2 491 984,34	2 549 753,98
1 Ujemna wartość firmy		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	2 491 984,34	2 549 753,98
- długoterminowe	2 282 725,06	2 273 035,43
- krótkoterminowe	209 259,28	276 718,55
PASYWA RAZEM	**35 061 483,28**	**35 872 114,57**

PROKURENT
Elżbieta Głownia
Główna Księgowa

PREZES Z
Dyrektor Ds

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 Regon 357118653
KRS 0000086315

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Suma w złotych za okres	
	za rok ubiegły	31-12-2013
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	**2 602 946,44**	**2 710 454,79**
-w tym od jednostek powiązanych		
I. Przychody netto ze sprzedaży	2 608 664,44	2 704 250,74
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie-wartość dodatnia, zmniejszenie-ujemna	-8 855,83	-7 645,62
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	3 137,83	13 849,67
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B. Koszty działalności operacyjnej	**1 864 087,61**	**2 150 295,39**
I. Amortyzacja	289 537,79	291 356,52
II. Zużycie materiałów i energii	607 642,68	647 595,27
III. Usługi obce	295 557,37	297 527,03
IV. Podatki i opłaty	163 781,65	223 028,54
-w tym podatek akcyzowy		
V. Wynagrodzenia	381 936,41	443 660,82
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	79 366,06	95 235,10
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	46 265,65	151 892,11
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	**738 858,83**	**560 159,40**
D. Pozostałe przychody operacyjne	**1 773 285,63**	**456 178,41**
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	619 952,18	138 367,97
II. Dotacje		
III. Inne przychody operacyjne	1 153 333,45	317 810,44
E. Pozostałe koszty operacyjne	**1 195 169,23**	**264 911,06**
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	812 908,33	86 809,79
III. Inne koszty operacyjne	382 260,90	178 101,27
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	**1 316 975,23**	**751 426,75**
G. Przychody finansowe	**34 538,80**	**52 232,02**
I. Dywidendy i udziały w zyskach		
-w tym od jednostek powiązanych		
II. Odsetki	34 538,80	52 232,02
-w tym od jednostek powiązanych		
III. Zysk ze zbycia inwestycji		
IV. Aktualizacja wartości inwestycji		
V. Inne		
H. Koszty finansowe	**495 800,59**	**432 487,63**
I. Odsetki	495 800,59	432 487,63
-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)	**855 713,44**	**371 171,14**
J. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I-J.II)	**0,00**	**0,00**
I. Zyski nadzwyczajne		
II. Straty nadzwyczajne		
K. Zysk (strata) brutto (I-+J)	**855 713,44**	**371 171,14**
L. Podatek dochodowy	**205 183,00**	**37 727,00**
M. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku (zwiększenie straty)		
N. Zysk (strata) netto (K-L-M)	**650 530,44**	**333 444,14**

Sporządził :

PROKURENT
Elżbieta Głownia
Główna Księgowa

Zatwierdził :

PREZES ZARZĄDU
Tyberiusz Komas
Dyrektor ds. Technicznych

Oświęcim, 2014-02-03

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

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

SPRAWOZDANIE FINANSOWE
za 2013 r.

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

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

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**	**16 892,70**	**0,00**	**4 300,00**	**0,00**	**21 192,70**
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych					
2	Wartość firmy					
3	Inne wartości niematerialne i prawne	16 892,70		4 300,00		21 192,70
4	Zaliczki na poczet watości niematerialnych i prawnych					
II	**Rzeczowe aktywa trwałe**	**34 591 835,51**	**0,00**	**3 221 959,07**	**1 007 238,15**	**36 806 556,43**
1	Środki trwałe	33 967 442,03	0,00	147 628,39	24 822,98	34 090 247,44
a)	Grunty (oraz prawo użyt.wieczystego gruntu)	1 027 476,35		131 899,00	20 322,98	1 139 052,37
b)	Budynki, lokale, obiekty inżynierii lądowej i wodnej	32 906 254,94				32 906 254,94
c)	Urządzenia techniczne i maszyny	29 970,97		9 713,13	4 500,00	35 184,10
d)	Środki transportu					0,00
e)	Inne środki	3 739,77		6 016,26		9 756,03
2	Środki trwałe w budowie	624 393,48		3 074 330,68	982 415,17	2 716 308,99
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie					0,00
III	Należności długoterminowe	**7 250,00**	**0,00**	**0,00**	**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					

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**	**11 427,38**	**0,00**	**3 202,06**	**0,00**	**0,00**	**14 629,44**
1	Koszty prac rozwojowych						
2	Wartość firmy						
3	Inne wartości niematerialne i prawne	11 427,38		3 202,06			14 629,44
4	Zaliczki na poczet wartości niematerialnych i prawnych						
II	**Rzeczowe aktywa trwałe**	**2 106 606,84**	**0,00**	**287 979,10**	**675,00**	**4 500,00**	**2 390 760,94**
1	Środki trwałe	2 106 606,84	0,00	287 979,10	675,00	4 500,00	2 390 760,94
a)	Grunty (oraz prawo użytk. Wieczystego gruntu)						
b)	Budynki, lokale, obiekty inżynierii lądowej i wodnej	2 079 530,63		283 451,88			2 362 982,51
c)	Urządzenia techniczne i maszyny	24 301,57		3 518,26	675,00	4 500,00	23 994,83
d)	Środki transportu						
e)	Inne środki	2 774,64		1 008,96			3 783,60
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	5 550 700,00	16433	6 250 700,00	18261
2	Aport	2 665 800,00		2 879 800,00	

I 6 Zestawienie zmian w kapitale własnym

I	Kapitał własny na początek okresu	11 195 978,85
a)	- korekty błędów podstawowych	
1	Kapitał własny na początek okresu, po korektach	11 195 978,85
2	Kapitał własny na początek okresu	11 195 978,85
II	Kapitał podstawowy na początek okresu	8 216 500,00
1	Zmiany kapitału podstawowego	914 000,00
a)	zwiększenie	914 000,00
	- dopłata do kapitału	700 000,00
	-wniesienie aportu	214 000,00
b)	zmiejszenie	0,00
2	Kapitał podstawowy na koniec okresu	9 130 500,00
III	Kapitał zapasowy na początek okresu	2 328 948,41
1	Zmiany kapitału zapasowego	650 530,44
a)	zwiększenie	650 530,44
	- podział zysku	650 530,44
b)	zmiejszenie	0,00
	- przekazanie na kapitał podstawowy	
2	Kapitał zapasowy na koniec okresu	2 979 478,85
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	333 444,14
1	zysk netto	333 444,14
2	strata netto	
3	odpisy z zysku	
VI	Kapitał własny na koniec okresu	12 443 422,99
VII	Kaptał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku	12 443 422,99

I.7 Propozycja, co do sposobu podziału zysku

Wypracowany zysk netto w wysokości 333 444,14 zł proponuje się przekazać na kapitał zapasowy:
- 15 088,08 zł z przeznaczeniem na cele statutowe spółki.
- 318 356,06 zł z przeznaczeniem na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych spółki.

I.8 Rezewy i ich wykorzystanie

Lp	Rezerwy	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia (odpisy)	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Stan na koniec roku obrotowego
1	Długoterminowe					
	- na świadczenia emerytalne i pozostałe					
	- na pozostałe koszty					
2	Krótkoterminowe					
	- na świadczenia emerytalne i pozostałe					
	- na pozostałe koszty		78 000,00			78 000,00

Rezerwa na przeprowadzenie prac poprawkowych na budynku wielorodzinnym.

I. 9 Spółka dokonała odpis aktualizujących wartość należności

		Początek roku obrotowego	Odpis aktualizujący	Koniec roku obrotowego	Odpis aktualizujący
	Należności od pozostałych jednostek	**1 521 996,56**	**50 701,89**	**1 512 362,66**	**899 718,12**
1	Należności od pozostałych jednostek do 12 m-cy	**1 521 996,56**	**50 701,89**	**1 512 362,66**	**26 014,57**
a)	należności z tyt. najmu lokali użytkowych	119 498,27	50 701,89	77 335,47	26 014,57
b)	należności z tyt.najmu lokali mieszkalnych	79 590,06		74 837,02	
c)	od dostawców	366,99		1 114,80	
d)	z tytułu podatków			109 619,00	
e)	inne	1 322 541,24	812 908,33	1 249 456,37	873 703,55

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

		Początek roku obrotowego	Koniec roku obrotowego
	Zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek	**18 763 060,23**	**19 222 198,12**
1	Kredyty bankowe	13 718 385,08	13 187 032,41
a)	powyżej 1 roku do 3 lat	1 583 895,65	1 063 227,31
b)	powyżej 3 lat do 5 lat	1 363 850,92	1 303 178,39
c)	powyżej 5 lat	10 770 638,51	10 820 626,71
2	Inne	5 044 675,15	6 035 165,71
a)	kaucje zabezpieczające z tytułu najmu	1 083 509,30	1 089 258,16
b)	partycypacje	3 961 165,85	4 945 907,55
	Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek	**2 378 459,86**	**1 056 746,66**
1	Kredyty bankowe	465 081,41	0,00
a)	do 1 roku	465 081,41	
2	z tytułu dostaw i usług	1 002 492,49	779 474,64
a)	do 1 roku	469 527,34	337 875,09
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	167 502,75	76 137,15
3	zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
a)	do 1 roku		
4	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	179 624,95	39 377,12
a)	do 1 roku	179 624,95	39 377,12
5	z tytułu wynagrodzeń	23 209,97	27 318,46
a)	do 1 roku	23 209,97	27 318,46
6	inne	708 051,04	210 576,44
a)	do 1 roku	708 051,04	210 576,44
b)	powyżej 5 lat		

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	**122 756,33**	**104 679,14**
1	Skapitalizowane odsetki od kredytów	40 691,91	31 027,86
2	Media refakturowane w styczniu	30 293,00	23 293,47
3	Pozostałe	51 771,42	50 357,81
4			
5			
	Rozliczenia międzyokresowe	**2 491 984,34**	**2 549 753,98**
1	Długoterminowe	2 282 725,06	2 273 035,43
a)	Partycypacje w kosztach budowy budynków	742 194,71	736 262,15
b)	Umorzenia kredytów	1 470 151,68	1 458 375,72
c)	Dofinansowanie zakupu, wytworzenia środków trwałych	70 378,67	78 397,56
d)			
e)			
f)			
1	Krótkoterminowe	209 259,28	276 718,55
a)	Zaliczki	209 259,28	276 718,55

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.

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 :	**2 608 664,44**	**2 704 250,74**	**0,00**	**0,00**
najem lokali użytkowych	746 891,91	778 126,81		
najem lokali mieszkalnych	1 835 561,70	1 881 405,83		
zarząd nieruchomościami	26 210,83	44 718,10		

II. 2 Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących środki trwałe

II. 3 Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów

II. 4 W roku obrotowym 2012 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	371 171,14
2	Przychody wolne od podatku	-20 798,30
3	Przychody i zyski nadzwyczajne księgowe , trwale niewliczane do podstawy opodatkowania	
4	Przychody i zyski księgowe, przejściowo niestanowiące przychodu podatkowego	-116 799,45
5	Przychody podatkowe nie ujęte w księgach	
6	Przychody podatkowe nie ujęte w wyniku roku obrotowego	53 289,40
7	Koszty dotyczące przychodów wyłączonych z opodatkowania	20 798,30
8	Koszty i straty nadzwyczajne księgowe, trwale niestanowiące kosztu uzyskania przychodu	1 436,69
9	Koszty i straty księgowe, przejściowo niestanowiące kosztu uzyskania przychodu	46 586,00
10	Koszty podatkowo stanowiące koszt uzyskania przychodu, ale nie ujęte w wyniku roku obrotowego	-128 185,40
11	Inne	-13 849,67
12	Dochód do opodatkowania	213 648,71
13	Darowizny uznane podatkowo	
14	Część straty podatkowej lat ubiegłych	
15	Inne (art. 17 ust.1 pkt 44)	-15 088,08
16	Podstawa opodatkowania	198 561,00
17	Podatek dochodowy	37 727,00

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 6,5 osób. Wszyscy pracownicy zatrudnieni byli na stanowiskach administracyjnych.

III. 2 Wynagrodzenia członków zarządu i organów nadzorczych spółki

Suma wynagrodzeń Zarządu za okres sprawozdawczy	107 271,47
Suma wynagrodzeń Rady Nadzorczej za okres sprawozdawczy	18 000,00
Razem	125 271,47

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 01.01.2013 ÷ 31.12.2013 zawiera 10 ponumerowanych stron

PROKURENT
Elżbieta Głownia
Główna Księgowa

PREZES ZARZĄDU
Tyberiusz Kornaś
Dyrektor ds. Technicznych