SPRAWOZDANIE FINANSOWE

TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO

W JÓZEFOWIE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Z SIEDZIBĄ W JÓZEFOWIE PRZY UL.ZIELONEJ 2

ZA ROK 2015

TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
w Józefowie Sp. z o.o.
05-420 Józefów, ul. Zielona 2
tel. (022) 789-12-86
NIP 532-16-09-500, Regon: 013070619
KRS 0000053212

JÓZEFÓW, 2016-03-15

WPROWADZENIE DO ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Józefowie

Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością

I. Firma: **Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Józefowie Sp. z o.o.**

Siedziba Spółki: Polska, woj. mazowieckie, Józefów ul. Zielona 2.

Podstawowy przedmiot działalności: **Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi własnymi i na zlecenie oraz wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych z wznoszeniem budynków.**

Numer identyfikacyjny Regon: **013070619**

Numer identyfikacji podatkowej NIP: **532-16-09-500**

Organ rejestrowy**: Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy, Krajowy Rejestr Sądowy pod numerem 0000053212**

Data rejestracji: **12.10.2001**

II. Czas trwania działalności Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Józefowie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością nie jest ograniczony.

III. Roczne sprawozdanie finansowe obejmuje rok 2015.

IV. Roczne sprawozdanie finansowe sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności przez spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Nie są nam znane okoliczności i zdarzenia, które wskazywałyby na poważne zagrożenie działalności spółki.

V. Omówienie przyjętych zasad (polityki rachunkowości)

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego za 2015 rok są zgodne z ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 330), zwaną dalej ustawą, która określa między innymi zasady rachunkowości dla jednostek mających siedzibę lub miejsce sprawowania zarządu na terytorium Rzeczpospolitej Polskiej. Jako zakładowy plan kont wprowadzono do stosowania w Towarzystwie Budownictwa Społecznego w Józefowie sp. z o.o. *Zakładowy plan kont z komentarzem dla jednostek prowadzących działalność gospodarczą* wydany przez Wydawnictwo i Doradztwo z zakresu rachunkowości i finansów „EKSPERT" we Wrocławiu. Do podanego wykazu w ZPK Wydawnictwa EKSPERT Spółka wprowadziła Zarządzeniem Prezesa Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Józefowie sp. z o.o. do stosowania dodatkowe konta syntetyczne ujęte w Zakładowym Planie Kont.

1. Przy wycenie aktywów i pasywów spółki przyjęto założenie, że jednostka będzie kontynuowała w dającej się przewidzieć przyszłości działalność w niezmniejszonym istotnie zakresie, bez postawienia jej w stan likwidacji lub upadłości.
2. Aktywa i pasywa wyceniono według zasad określonych ustawą o rachunkowości, z tym że:

a) Wartości niematerialne i prawne i środki trwałe

Spółka zalicza nabyte składniki aktywów o wartości początkowej powyżej 3500,00 PLN i okresie użytkowania powyżej 12 miesięcy do środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych, wprowadzając je jednocześnie do ewidencji bilansowej tych aktywów. W przypadku, gdy wartość początkowa środka trwałego lub wartości niematerialnych i prawnych jest niższa lub równa 3.500,00 PLN i okres użytkowania poniżej 12 miesięcy spółka zalicza nabyte składniki aktywów bezpośrednio w koszty. W przypadku nabycia aktywów takich jak : meble biurowe, urządzenia gospodarcze (kosiarki, odśnieżarki) i inne spółka nabyte składniki aktywów zalicza do środków trwałych, wprowadzając jednocześnie do ewidencji bilansowej tych aktywów. W momencie oddania do używania ustalany jest okres ekonomicznej użyteczności dla każdego nabytego składnika, który to decyduje o okresie dokonywania odpisów amortyzacyjnych. Dokonywanie odpisów amortyzacyjnych rozpoczyna się począwszy od miesiąca następującego po miesiącu oddania do używania.

Środki trwałe prezentowane w bilansie wyceniane są według wartości netto, tzn. w wartości początkowej podwyższonej o kwoty ulepszenia i pomniejszonej o dokonane odpisy umorzeniowe.

Spółka przyjęła liniową metodę naliczania amortyzacji środków trwałych, przy zastosowaniu stawek amortyzacyjnych wynikających z załącznika do ustawy z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych (t.j. Dz. U. z 2011 r. Nr 74 poz. 397 ze zm.; ost. zm. Dz. U. z 2014 r. poz.40).

Ustalono stawkę amortyzacji dla budynków w wysokości :

I. Budynki mieszkalne:

1. Osiedle przy ul. 3 Maja 2, 2a, 2b, 2c, 2d -1,5%,
2. Osiedle przy ul. 3 Maja 98, 98a – 1,5%,
3. Osiedle przy ul. Wronia 9,11,13 – 1,5%,
4. Osiedle przy ul. Zawiszy 24,26,28 – 1,5%,
5. Osiedle przy ul. Zielonej 2a,2b,2c – 1,5%,
6. Osiedle przy ul. Rejtana 1a- 1,89%, Rejtana 3/5- 1,96% , Rejtana 5- 1,5%.

II. Budynek administracyjny – 2,5%.

Spółka nie dokonywała żadnej urzędowej aktualizacji wartości środków trwałych.

b) Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie prezentowane w bilansie wyceniane są w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem.

c) Należności krótkoterminowe i długoterminowe

Spółka wykazała swoje należności w wartości netto, po pomniejszeniu o dokonane odpisy aktualizujące. Należności wycenione zostały w kwocie wymagającej zapłaty, z uwzględnieniem odsetek za zwłokę w zapłacie należności. Indywidualnym odpisem aktualizującym obejmuje się

należności terminowe od dłużników w sytuacjach szczególnych, gdy z informacji uzyskanych przez spółkę wynika, iż ściągalność należności może być w przyszłości zagrożona.

d) Zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe

Spółka wykazała swoje zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe w kwocie wymagającej zapłaty.

e) Inwestycje

Inwestycje długoterminowe w spółce nie występują, inwestycje krótkoterminowe występują, jako środki pieniężne na rachunku bankowym.

Sprawozdanie finansowe za 2015 rok sporządzono w złotych. Rachunek zysków i strat sporządzono w wersji porównawczej, rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią. Sporządzono również zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym.

Wynik finansowy brutto stanowi różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży, a poniesionymi kosztami działalności operacyjnej, wynikiem na pozostałej działalności operacyjnej oraz wynikiem na działalności finansowej. Wynik finansowy netto stanowi różnica pomiędzy wynikiem finansowym brutto pomniejszonym o podatek dochodowy.

Józefów, dnia 15-03-2016

TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
w Józefowie Sp. z o.o.
05-420 Józefów, ul. Zielona 2
tel. (022) 789-12-86
NIP 532-16-09-500, Regon 013070619
KRS 0000053212

Sporządziła: Danuta Pietrasińska

GŁÓWNY KSIĘGOWY
Danuta Bożena Pietrasińska

Prezes Zarządu

PREZES ZARZĄDU
Sławomir Czerniecki

SPIS TREŚCI

I. BILANS 7

II. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT 9

III. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH 11

IV. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM 13

V. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA 15

1. Uwagi ogólne 16
2. Objaśnienia do bilansu 16
3. Objaśnienia dotyczące instrumentów finansowych 27
4. Objaśnienia do rachunku zysków i strat 27
5. Kursy przyjęte do wyceny 31
6. Objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych 31
7. Objaśnienia do zawartych przez jednostkę umów, istotnych transakcji i niektórych zagadnień osobowych 34
8. Objaśnienia niektórych zdarzeń 35
9. Objaśnienia powiązań kapitałowych 36
10. Informacje o połączeniu spółek 36
11. Poważne zagrożenia dla kontynuowania działalności 36
12. Inne istotne informacje ułatwiające ocenę jednostki 36
13. Spółki publiczne a dodatkowe objaśnienia 36

TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
w Józefowie Sp. z o.o.
05-420 Józefów, ul. Zielona 2
tel. (022) 789-12-86
NIP 532-16-09-500, Regon: 013070619
KRS 0000053212

I. BILANS

TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO

W JÓZEFOWIE SP. Z O.O.

JÓZEFÓW, 2016-03-15

TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
w Józefowie Sp. z o.o.
05-420 Józefów, ul. Zielona 2
tel. (022) 789-12-56
NIP 532-16-09-500, Regon: 013070619
KRS 0000053212

I. BILANS

sporządzony na dzień 31-12-2015 jednostka obliczeniowa PLN

	AKTYWA	stan na			PASYWA	stan na	
		31-12-2014	31-12-2015			31-12-2014	31-12-2015
A.	**Aktywa trwałe**	**71 676 270,42**	**70 550 642,86**	A.	**Kapitał (fundusz) własny**	**34 185 838,68**	**34 771 707,49**
I.	**Wartości niematerialne i prawne**	11 523,5	7 696,06	I.	**Kapitał (fundusz) podstawowy**	29 409 500,00	29 409 500,00
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych			II.	**Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)**		
2.	Wartość firmy			III.	**Udziały (akcje) własne (wielkość**		
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	11 523,55	7 696,06	IV.	**Kapitał (fundusz) zapasowy**	39,81	39,81
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			V.	**Kapitał (fundusz) w rejestracji**		
II.	**Rzeczowe aktywa trwałe**	71 434 114,79	70 409 181,12	VI.	**Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe**	4 122 455,45	4 776 298,87
1.	Środki trwałe	71 417 785,74	70 392 852,07	VII.	**Zysk (strata) z lat ubiegłych**		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	14 486 490,12	14 486 490,12	VIII.	**Zysk (strata) netto**	653 843,42	585 868,81
b)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	56 764 058,87	55 756 173,83	IX.	**Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)**		
c)	urządzenia techniczne i maszyny	32 425,17	19 813,57	B.	**Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania**	**46 963 378,80**	**41 603 548,73**
d)	środki transportu			I.	**Rezerwy na zobowiązania**	520 242,08	450 101,88
e)	inne środki trwałe	134 811,58	130 374,55	1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
f)	Środki trwałe w budowie	16 329,05	16 329,05	2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		
2.	Zaliczki na środki trwałe w budowie			-	długoterminowa		
III.	**Należności**			-	krótkoterminowa		
1.	Od jednostek powiązanych			3.	Pozostałe rezerwy		
2.	Od pozostałych jednostek			-	długoterminowe	450 101,88	450 101,88
IV.	**Inwestycje długoterminowe**			-	krótkoterminowe	70 140,20	0,00
1.	Nieruchomości			II.	**Zobowiązania długoterminowe**	30 817 682,72	29 081 167,82
2.	Wartości niematerialne i prawne			1.	Wobec jednostek powiązanych	1 789 100,00	1 789 100,00
3.	Długoterminowe aktywa finansowe			2.	Wobec pozostałych jednostek	29 028 582,72	27 292 067,82
a)	w jednostkach powiązanych			a)	kredyty i pożyczki	24 794 950,25	23 043 091,72
-	udziały lub akcje			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
-	inne papiery wartościowe			c)	inne zobowiązania finansowe	4 233 632,47	4 248 976,10
-	udzielone pożyczki			d)	inne		
-	inne długoterminowe aktywa finansowe			III.	**Zobowiązania krótkoterminowe**	2 504 890,82 +-	2 095 468,14 +-
b)	w pozostałych jednostkach			1.	Wobec jednostek powiązanych		
-	udziały lub akcje	-	-	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
-	inne papiery wartościowe			-	do 12 miesięcy		
-	udzielone pożyczki			-	powyżej 12 miesięcy		
-	inne długoterminowe aktywa finansowe			b)	inne		
4.	Inne inwestycje długoterminowe			2.	Wobec pozostałych jednostek	2 504 890,82	2 095 468,14
V.	**Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe**	230 632,08	133 765,68	a)	kredyty i pożyczki	1 313 366,67	1 769 569,29
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	230 632,08	133 765,68	c)	inne zobowiązania finansowe		
B.	**Aktywa obrotowe**	**9 472 171,01**	**5 824 613,36**	d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	324 909,94	97 059,24
i.	**Zapasy**			-	do 12 miesięcy	324 909,94	97 059,24
1.	Materiały			-	powyżej 12 miesięcy		
2.	Półprodukty i produkty wtoku			e)	zaliczki otrzymane na dostawy		
3.	Produkty gotowe			f)	zobowiązania wekslowe		
4.	Towary			g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	693 329,92	45 189,24
5.	Zaliczki na dostawy			h)	z tytułu wynagrodzeń		72,97
II.	**Należności**	4170943,53	1 040 998,87	i)	inne	173 284,29	183 577,40
1.	Należności od jednostek powiązanych			3.	Fundusze specjalne		

a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:			IV.	**Rozliczenia międzyokresowe**	13 120 563,18	9 976 810,89
-	do 12 miesięcy			1.	Ujemna wartość firmy		
-	powyżej 12 miesięcy			2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	13 076 481,44	9 976 810,89
b)	inne			-	długoterminowe		9 922 954,14
2.	Należności od pozostałych jednostek	4170943,53	1 040 998,87	-	krótkoterminowe	44 081,74	53 856,75
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	171161,11	250 741,66				
-	do 12 miesięcy	171 161,11	250 741,66				
-	powyżej 12 miesięcy						
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych	60969,05	616 667,00				
c)	Inne (w tym :depozyt sądowy)	3 870 665,34	173 590,21				
d)	dochodzone na drodze sądowej	68 148,03	0,00				
III.	**Inwestycje krótkoterminowe**	5 181 878,91	4 698 811,39				
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	5 181 878,91	4 698 811,39				
a)	w jednostkach powiązanych						
-	udziały lub akcje						
-	inne papiery wartościowe						
-	udzielone pożyczki						
-	inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
b)	w pozostałych jednostkach						
-	udziały lub akcje						
-	inne papiery wartościowe						
-	udzielone pożyczki						
-	inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	5 181 878,91	4 698 811,39				
-	środki pieniężne w kasie i na rachunkach	5 181 878,91	4 698 811,39				
-	inne środki pieniężne						
-	inne aktywa pieniężne						
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV.	**Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe**	120 124,62	84 803,10				
	Aktywa razem	**81 149 217,48**	**76 375 256,22**		**Pasywa razem**	**81 149 217,48**	**76 375 256,22**

Józefów, dnia 15-03-2016

Sporządziła: Danuta Pietrasińska

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Danuta Bożena Pietrasińska

TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
w Józefowie Sp. z o.o.
05-420 Józefów, ul. Zielona 2
tel. (022) 789-12-56
NIP 532-16-09-500, Regon: 013070619
KRS 0000053212

Prezes Zarządu

PREZES ZARZĄDU

Sławomir Czerniecki

TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
w Józefowie Sp. z o.o.
05-420 Józefów, ul. Zielona 2
tel. (022) 789-12-56
NIP 532-16-09-500, Regon: 013070619
KRS 0000053212

II. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
W JÓZEFOWIE SP. Z O.O.
(wariant porównawczy)

JÓZEFÓW, 2016-03-15

TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
w Józefowie Sp. z o.o.
05-420 Józefów, ul. Zielona 2
tel. (022) 789-12-86
NIP 532-16-09-500, Regon: 013070619
KRS 0000053212

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wariant porównawczy)

sporządzony na dzień : **31-12-2015** w PLN

	WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na 31-12-2014	stan na 31-12-2015
1	2	3	4
A.	**Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:**	**4 867 549,84**	**5 061 411,92**
-	od jednostek powiązanych	386 345,52	371 353,21
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	4 867 549,84	5 061 411,92
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)		
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B.	**Koszty działalności operacyjnej**	**3 781 453,13**	**4 186 468,83**
I.	Amortyzacja	983 896,62	1 039 912,77
II.	Zużycie materiałów i energii	414 856,88	406 550,34
III.	Usługi obce	1 267 142,99	1 538 975,95
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	74 778,87	62 641,35
-	podatek akcyzowy		
V.	Wynagrodzenia	860 458,32	940 676,57
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	144 947,08	163 768,62
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	35 372,37	33 943,23
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
C.	**Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)**	**1 086 096,71**	**874 943,09**
D.	**Pozostałe przychody operacyjne**	**472 026,27**	**309 292,98**
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	70 397,71	54 710,10
III.	Inne przychody operacyjne	401 628,56	254 582,88
E.	**Pozostałe koszty operacyjne**	**250 956,61**	**112 236,59**
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	124 119,09	74 576,31
III.	Inne koszty operacyjne	126 837,52	37 660,28
F.	**Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)**	**1 307 166,37**	**1 071 999,48**
G.	**Przychody finansowe**	**156 174,23**	**99 125,18**
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
-	od jednostek powiązanych		
II.	Odsetki, w tym:	156 174,23	99 125,18
-	od jednostek powiązanych		
III.	Zysk ze zbycia inwestycji		
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji		
V.	Inne		
H.	**Koszty finansowe**	**768 062,18**	**568 503,85**
I.	Odsetki, w tym:	768 062,18	568 503,85
	dla jednostek powiązanych		
II.	Strata ze zbycia inwestycji		
III.	Aktualizacja wartości inwestycji		
IV.	Inne		
I.	**Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)**	**695 278,42**	**602 620,81**
J.	**Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I.-J.II.)**		
I.	Zyski nadzwyczajne		
II.	Straty nadzwyczajne		
K.	**Zysk (strata) brutto (I±J)**	**695 278,42**	**602 620,81**
L.	**Podatek dochodowy**	**41 435,00**	**16 752,00**
M.	**Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)**		
N.	**Zysk (strata) netto (K-L-M)**	**653 843,42**	**585 868,81**

Józefów, dnia 15-03-2016

Sporządził: Danuta Pietrasińska

GŁÓWNY KSIĘGOWY
Danuta Bożena Pietrasińska

Prezes Zarządu

PREZES ZARZĄDU
Sławomir Czerniecki

TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
w Józefowie Sp. z o.o.
05-420 Józefów, ul. Zielona 2
tel. (022) 789-12-86
NIP 532-16-09-500, Regon: 013070619
KRS 0000053212

III. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO W JÓZEFOWIE SP. Z O.O.

METODA POŚREDNIA

JÓZEFÓW, 2015-03-15

TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
w Józefowie Sp. z o.o.
05-420 Józefów, ul. Zielona 2
tel. (022) 789-12-86
NIP 532-16-09-500, Regon 013070619
KRS 0000053212

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (metoda pośrednia)

sporządzony na dzień : 2015-12-31 w PLN

	WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na: 2014	2015
A.	**Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej**		
I.	**Zysk (strata) netto**	**653 843,42**	**585 868,81**
II.	**Korekty razem**	**567 307,12**	**724 902,14**
1.	Amortyzacja	983 896,62	1 039 912,77
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	652 589,56	502 374,58
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		
5.	Zmiana stanu rezerw	70 140,20	(-70 140,20)
6.	Zmiana stanu zapasów		
7.	Zmiana stanu należności	3 699 837,77	3 129 944,66
8.	Zmiana stanu zobowiązań z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(-237 749,93)	(-865 625,30)
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	2 843 261,85	(-3 011 564,37)
10.	Inne korekty	(-7 444 668,95)	0
III.	**Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)**	**1 221 150,54**	**1 310 770,95**
B.	**Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej**		
I.	**Wpływy**	**126 485,72**	**76 842,61**
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	126 485,72	76 842,61
a)	w jednostkach powiązanych		
b)	w pozostałych jednostkach	126 485,72	76 842,61
-	zbycie aktywów finansowych,		
-	dywidendy i udziały w zyskach		
-	spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
-	odsetki	126 485,72	76 842,61
-	inne wpływy z aktywów finansowych		
4.	Inne wpływy inwestycyjne		
II.	**Wydatki**	**3 079 913,07**	**11 151,61**
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	3 079 913,07	11 151,61
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Na aktywa finansowe, w tym:		
a)	w jednostkach powiązanych		
b)	w pozostałych jednostkach		
-	nabycie aktywów finansowych		
-	udzielone pożyczki długoterminowe		
4.	Inne wydatki inwestycyjne		
III.	**Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)**	**(-2 953 427,35)**	**65 691,00**
C.	**Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej**		
I.	**Wpływy**	**3 700 000,00**	**15 343,63**
1.	Wpływy netto z wydania udziałów oraz dopłat do kapitału	3 700 000,00	0,00
2.	Kredyty i pożyczki		
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4.	Inne wpływy finansowe		15 343,63
II.	**Wydatki**	**1 753,441,39**	**1 874 873,10**
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych		
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		
4.	Spłaty kredytów i pożyczek	974 366,11	1 295 655,91
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		
8.	Odsetki	779 075,28	579 217,19
9.	Inne wydatki finansowe		
III.	**Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)**	**1 946 558,61**	**(- 1 859 529,47)**
D.	**Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)**	**214 281,80**	**(-483 067,52)**
E.	**Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym**	**214 281,80**	**(-483 067,52)**
-	zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F.	**Środki pieniężne na początek okresu**	**4 967 597,11**	**5 181 878,91**
G.	**Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym**	**5 181 878,91**	**4 698 811,39**
-	o ograniczonej możliwości dysponowania		

Józefów, dnia 15-03-2016

Sporządziła Danuta Pietrasińska

Danuta Pietrasińska

Prezes Zarządu

Sławomir Czerniecki

TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
w Józefowie Sp. z o.o.
05-420 Józefów, ul. Zielona 2
tel. (022) 789-12-86
NIP 532-16-09-500, Regon: 013070619
KRS 0000053212

IV. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO W JÓZEFOWIE SP. Z O.O.

Józefów, 2016-03-15

TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
w Józefowie Sp. z o.o.
05-420 Józefów, ul. Zielona 2
tel. (022) 789-12-86
NIP 532-16-09-500, Regon: 013070619
KRS 0000053212

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM
za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku

WYSZCZEGÓLNIENIE	Stan na koniec poprzedniego roku obrotowego (zł, gr)	Stan na koniec bieżącego roku obrotowego (zł, gr)
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	**29 831 995,26**	**34 185 838,68**
- korekty błędów podstawowych		
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	**29 831 995,26**	**34 185 838,68**
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	25 709 500,00	29 409 500,00
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego		
a) zwiększenie	3 700 000,00	0,00
- wydania udziałów (emisji akcji)		
b) zmniejszenie		
- umorzenia udziałów (akcji)		
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	29 409 500,00	29 409 500,00
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu		
2.1. Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy		
a) zwiększenie (z tytułu) kapitał zakładowy w rejestracji aport niepieniężny		
b) zmniejszenie		
2.2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu		
3. Udziały (akcje) własne na początek okresu		
a) zwiększenie		
b) zmniejszenie		
3.1. Udziały (akcje) własne na koniec okresu		
4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	39,81	39,81
4.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego		
a) zwiększenie (z tytułu)		
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej		
- z podziału zysku (ustawowo)		
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)		
b) zmniejszenie		
- pokrycia straty		
4.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	39,81	39,81
5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu		
5.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny		
a) zwiększenie (z tytułu)		
b) zwiększenie (z tytułu)		
- zbycia środków trwałych		
5.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu		
6. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	3547 468,25	4 122 455,45
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	574 987,20	653 843,42
a) zwiększenie -wpłata na podwyższenie kapitału	574 987,20	653 843,42
b) zmniejszenie		
6.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	4 122 455,45	4 776 298,87
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu		
7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu		
- korekty błędów podstawowych		
7.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		
a) zwiększenie (z tytułu)		
- podziału zysku z lat ubiegłych		
b) zmniejszenie		
7.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu		
7.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu,		
- korekty błędów podstawowych		
7.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		
a) zwiększenie (z tytułu)		
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
b) zmniejszenie		
7.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu		
7.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu		
8. Wynik netto	653 843,42	585 868,81
a) zysk netto	653 843,42	585 868,81
b) strata netto		
c) odpisy z zysku		
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	**34 185 838,68**	**34 771 707,49**
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	**34 185 838,68**	**34 771 707,49**

Józefów, dnia 15-03-2016

Sporządziła: Danuta Pietrasińska — GŁÓWNY KSIĘGOWY — Danuta Pietrasińska

Prezes Zarządu — PREZES ZARZĄDU — Sławomir Czerniecki

TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
w Józefowie Sp. z o.o.
05-420 Józefów, ul. Zielona 2
tel. (022) 789-12-66
NIP 532-16-09-500, Regon: 013070619
KRS 0000053212

V. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

JÓZEFÓW, 2016-03-15

1. Uwagi ogólne

Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Józefowie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością składa sprawozdanie finansowe za rok obrotowy trwający od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 roku. Wynik finansowy brutto wynosi **602 620,81** PLN. Wynik finansowy netto, po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych wynosi **585 868,81** PLN. Zarząd Spółki proponuje przeznaczenie wypracowanego zysku na podwyższenie kapitału rezerwowego Spółki.

2. Objaśnienia do bilansu

1a. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego - podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia.

Tab.1.Wartości niematerialne i prawne – wartość początkowa :

NAZWA GRUPY SKŁADNIKÓW MAJĄTKU TRWAŁEGO	STAN NA POCZĄTEK ROKU OBROTOWEGO	ZWIĘKSZENIA WARTOŚCI POCZĄTKOWEJ	ZMNIEJSZENIA WARTOŚCI POCZĄTKOWEJ	STAN NA KONIEC ROKU OBROTOWEGO
1	2	3	4	5
Wartości niematerialne i prawne razem z tego:	**55.042,21**	**1.060,95**		**56.103,16**
1. Koszt zakończonych prac rozwojowych				
2. Wartość firmy				
3. Inne wartości niematerialne i prawne, w tym:	**55.042,21**	**1.060,95**		**56.103,16**
➢ Wartości niematerialne i prawne umarzane jednorazowo w momencie oddania do użytkowania	**16.204,95**			**16.204,95**
➢ Wartości niematerialne i prawne – amortyzacja miesięczna	**38.837,26**	**1.060,95**		**39.898,21**

Tab.2 .Wartości niematerialne i prawne – umorzenie:

NAZWA GRUPY SKŁADNIKÓW MAJĄTKU TRWAŁEGO	STAN NA POCZĄTEK ROKU OBROTOWEGO	ZWIĘKSZENIA	ZMNIEJSZENIA	STAN NA KONIEC ROKU OBROTOWEGO
1	2	3	4	5
Wartości niematerialne i prawne razem z tego:	**43.518,66**	**4.888,44**		**48.407,10**
1. Koszt zakończonych prac rozwojowych				
2. Wartość firmy				
3. Inne wartości niematerialne i prawne, w tym:	**43.518,66**	**4.888,44**		**48.407,10**
➢ Wartości niematerialne I prawne umarzane jednorazowo w momencie oddania do użytkowania	**16.204,95**			**16.204,95**
➢ Wartości niematerialne i prawne – amortyzacja miesięczna	**27.313,71**	**4.888,44**		**32.202,15**

Tab.3. Wartości niematerialne i prawne (po odjęciu umorzeń) – wartość netto ujęta w Bilansie w poz. A.I.:

Lp.	Nazwa grupy składników majątku trwałego	Stan na początek roku obrotowego (netto)	ZWIĘKSZENIA	ZMNIEJSZENIA	Stan na koniec roku obrotowego (netto)
1	2	3			4
1.	**Wartości niematerialne i prawne razem, z tego:**	**11.523,55**		**3.827,49**	**7.696,06**
	1. Koszty zakończonych prac rozwojowych				
	2.Wartość firmy				
	3. Inne wartości niematerialne i prawne: ➢ Wartości niematerialne i prawne – amortyzacja miesięczna	11.523,55		**3.827,49**	**7.696,06**

Aktywa trwałe pozycja w bilansie A.II.

Tab.4. Rzeczowe aktywa trwałe – wartość początkowa:

Nazwa grupy składników majątku trwałego	Wartość początkowa (brutto) stan na początek roku	Zwiększenia wartości początkowej zakupy	Zmniejszenia wartości początkowej protokoły zniszczenia	Wartość początkowa brutto- stan na koniec roku obrotowego
1	2	3	4	5
I. Środki trwałe z tego:	80.073.542,35	11 953,79	14 614,64	80.070.881,50
1. grunty:	14.486.490,12	0,000	0,00	14.486.490,12
2. budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	65.011.714,61	0,00	0,00	65.011.714,61
3. pozostałe środki trwałe umarzane miesięcznie	462.526,97	11.040,85	8.289,05	465.278,77
4. środki transportu	0,00	0,00	0,00	0,00
5. inne środki trwałe umarzane jednorazowo w momencie oddania do użytkowania	96.481,60	912,94	6.325,59	91.068,95
6. Środki trwałe w budowie	16.329,05	0,00	0,00	16.329,05
a) Budowa budynku ul. Rejtana 1B	16.329,05			16.329,05
7. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00

Tab. 5. Rzeczowe aktywa trwałe – umorzenie:

Nazwa grupy składników majątku trwałego	Wartość umorzenia na początek roku obrachunkowego	Zwiększenia	Zmniejszenia *	Wartość umorzenia stan na koniec roku obrotowego
1	2	3	4	5
I. Środki trwałe z tego:	8.639.427,56	1.035.024,33	12.751,51	9.661.700,38
1. grunty:	0,00	0,00	0,00	0,00
2. budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej, ,budynek Rejtana 5	8.247.655,74	1.007.885,04	0,00	9.255.540,78
3. pozostałe środki trwałe umarzane miesięcznie	295.290,22	26.226,35	6.425,92	315.090,65
4. środki transportu	0,00	0,00	0,00	0,00
5. inne środki trwałe umarzane jednorazowo w momencie oddania do użytkowania	96.481,60	912,94	6.325,59	91.068,95
6. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00
a) Budowa budynku ul. Rejtana 5				
b) Budowa budynku ul. Rejtana 1B				
7. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00

Tab. 6. Rzeczowe aktywa trwałe (po odjęciu umorzeń) – wartość netto ujęta w Aktywach Bilansu w poz. A.II :

Nazwa grupy składników majątku trwałego	Stan na początek roku obrotowego (netto)	Stan na koniec roku obrotowego (brutto)
1	2	3
II. Środki trwałe z tego:	71.434.114,79	70.409.181,12
1. Grunty	14. 486. 490,12	14.486.490,12
2. Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	56.764.058,87	55.756.173,83
3. Pozostałe środki trwałe umarzane miesięcznie	167.236,75	150.188,12
w tym inne środki trwałe	32.425,17	19.813,57
4. Urządzenia techniczne i maszyny	134.811,58	130.374,55
5. Środki transportu	0,00	0,00
8. inne środki trwałe umarzane jednorazowo w momencie oddania do użytkowania	0,00	0,00
7. Środki trwałe w budowie:	16.329,05	16.329,05
a) Budowa budynku ul. Rejtana 5	0,00	0,00
b) Budowa budynku ul. Rejtana 1B	16.329,05	16.329,05
8. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	

Według operatu szacunkowego opracowanego przez rzeczoznawcę majątkowego, wartość rynkowa następujących nieruchomości TBS zabudowanych budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi wraz z infrastrukturą na budowę których zostały pobrane kredyty bankowe wynosi:

Tab.7. Wartość rynkowa nieruchomości TBS

Lp.	Wyszczególnienie według operatów	Kwota w PLN w 2014r.	Kwota w PLN w 2015r.
1	2	3	
1	3 Maja 98 i 98 a	18.290.671,00	15.912.363,00
2	Wronia 9,11,13	40.005.157,00	37.782.450,00
3	3 Maja 2,2a,2b,2c,2d	47.989.635,00	40.191.397,00
4	Zielona 2a,2b,2c	21.924.200,00	20.852.550,00
5	Zawiszy 24,26,28		12.137.741,00
6	Rejtana 1a		4.226.952,00
7	Rejtana 3/5 i 5		12.734.444,00
	Razem	**128.209.663,00**	**143.837.897,00**

1b. Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych, odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych:

Nie dotyczy

1c. Kwota wartości firmy oraz kosztów zakończonych prac rozwojowych, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania, określonych w art. 44b ust. 10 oraz art. 33 ust. 3

Nie dotyczy

1d. Wartość gruntów użytkowanych wieczyście:

Nie występują

1e. Wartość nie amortyzowanych lub nie umarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów , w tym z tytułu umów leasingu.

Nie występują

1f. Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

Nie występują

1g. Liczba oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, wariantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przyznają;

Nie dotyczy

1h. Dane o odpisach aktualizujących należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego:

Tab.8. Odpisy aktualizujące należności

Grupa należności	Odpisy aktualizujące należności					Należność brutto na koniec roku obrotowego
	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Wykorzystanie (spłacone)	Korekty /przeksięgowania	Stan na koniec roku obrotowego 2+3-(4+5)	
1	2	3	4	5	6	7
Czynsz	138 192,33	46 750,31	25 380,82	-45 315,77	114 246,05	256 729,89
Odsetki	29 532,91	66,58	980,24	-15 602,85	13 016,40	13 783,95
Czynsz w nakazach sądowych	111 303,04	19 418,92	5 895,91	22 267,05	147 093,10	147 093,10
Odsetki w nakazach sądowych	11 806,12	556,05	901,63	2 655,18	14 115,72	14 115,72
Koszty sądowe	15 308,83	7 784,45	443,47	276,54	22 926,35	22 926,35
Należności czynszowe - porozumienia	42 072,65	0	21 108,03	35 719,85	56 684,47	156 903,91
Razem	**348 215,88**	**74 576,31**	**54 710,10**	**0,00**	**368 082,09**	**611 552,92**

Odpisy aktualizujące należności pomniejszają w bilansie w poz. B.II Aktywów należności krótkoterminowe brutto.

Należności brutto na dzień 31 grudnia 2015 wynoszą **1 409 080,96** PLN. Należności krótkoterminowe pomniejszone o odpis aktualizujący należności w wysokości **368 082,09** wynoszą **1 040 998,87** PLN.

Należności krótkoterminowe wykazane w pozycji B.II Aktywów Bilansu wynoszą zatem 1 040 998,87 PLN.

Tab. 9. Należności krótkoterminowe w PLN

Lp.	Wyszczególnienie należności	Należności brutto		Odpis aktualizujący na 31.12.2015	Należności netto
		2014	2015		
1	2	3	4	5	6
	Należności brutto ogółem	**4 519 159,41**	**1 409 080,96**	**368 082,09**	**1 040 998,87**
I.	**Rozrachunki z tytułu dostaw i usług**	**0,00**	**989,96**	**0,00**	**989,96**
II.	**Rozrachunki z tytułu wynajmu lokali**	**6 952,83**	**6 280,87**	**0,00**	**6 280,87**
1	Remont lokalu po zdaniu przez najemcę	0,00	940,78	0,00	940,78
2	Najem lokali mieszkalnych Rejtana 5	0,00	417,55	0,00	417,55
3	Dzierżawa kanalizacji teletechnicznej przy ul. Rejtana i 3 Maja2	3 351,75	3 536,25	0,00	3 536,25
4	Wynajem pomieszczenia w budynku osiedlowym	1 996,08	0,00	0,00	0,00
5.	Dzierżawa okablowania	1 482,00	1 107,00	0,00	1 107,00
6.	Dzierżawa działki przy ul 3 Maja 2	123,00	0,00	0,00	0,00
7.	Najem lokalu użytkowego w budynku administracyjnym	0,00	279,29	0,00	279,29
III.	**Rozrachunki z tytułu partycypacji i kaucji**	**0,00**	**0,00**	0,00	**0,00**
IV.	**Rozrachunki z tytułu podatków i składek ZUS**	**60 969,05**	**616 667,00**	**0,00**	**616 667,00**
1	Podatek od towarów i usług VAT	60 193,00	616 667,00	0,00	616 667,00
V.	**Rozrachunki z tytułu czynszów**	**437 450,67**	**427 417,75**	**183 946,92**	**243 470,83**
1	Należności z tytułu czynszów	274 876,39	256 729,89	114 246,05	142 483,84
2	Odsetki ustawowe od nieterminowych wpłat czynszu	43 802,14	13 783,95	13 016,40	767,55
3	Należności z tytułu zawartych porozumień z najemcami na spłatę zaległych należności	118 772,14	156 903,91	56 684,47	100 219,44
VI.	**Rozrachunki z tytułu należności zasądzonych przez sąd**	**143 121,52**	**184 135,17**	**184 135,17**	**0,00**
1	Należności z tytułu czynszu	110 090,72	147 093,10	147 093,10	0,00
2	Należności z tytułu odsetek od nieterminowych wpłat	11 893,97	14 115,72	14 115,72	0,00
3	Należności z tytułu kosztów sądowych i egzekucyjnych	21 136,83	22 926,35	22 926,35	0,00
VII.	**Inne**	**3 870 665,34**	**173 590,21**	**0,00**	**173 590,21**
1	Depozyt sądowy	170 282,21	170 282,21	0,00	170 282,21
2	Inne rozrachunki z pracownikami – składka na ubezpieczenie grupowe pracowników	214,60	0,00	0,00	0,00
3	Rozliczenie umowy nr 8/2014 Gminą Miastem Józefów interpretacja Izby Skarbowej w zakresie podwyższenia kapitału Spółki	3 700 000,00	0,00	0,00	0,00
4	Odsetki zapłacone od PCC do zwrotu z Urzędu Skarbowego	168,53	0,00	0,00	0,00
5	Opłata do WSA	0,00	3 308,00	0,00	3 308,00

Tab. 10. Należności krótkoterminowe brutto w układzie czasowym:

LP	NAZWA KONTA	KONTO	KWOTA WN	OKRES NALEŻNOŚCI W MIESIĄCACH					
				DO 1 M-CA	2 - 3	4 - 6	7 - 12	13 - 24	POWYŻEJ 24
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Konto 200 - Rozrachunki z odbiorcami z tytułu czynszów	200	**256 729,89**	67897,10	50336,68	35492,80	51111,53	50841,70	1050,08
2	Konto 201-Rozrachunki z dostawcami z tyt. dostaw i usług	201	**989,96**	989,96					
3	Konto 202 - Rozrachunki z tytułu odsetek od nieterminowych wpłat czynszu	202	**13 783,95**	582,26	0,00	16,58	0,00	517,29	12667,82
4	Konto 207 - czynsz zasądzony	207	**147 093,10**	0,00	0,00	0,00	26961,72	27871,74	92259,64
5	Konto 208 - Pozostałe rozrachunki zewnętrzne z tytułu usług najmu	208	**6 280,87**	5542,87	738,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Konto 211 - Należności z tytułu odsetek zasądzone przez sąd	211	**14 115,72**	0,00	0,00	0,00	3305,96	732,08	10077,68
7	Konto 212 - Należności z tytułu kosztów sądowych i egzekucyjnych	212	**22926,35**	0,00	0,00	0,00	5373,59	3211,96	14340,80
8	Konto 213 – Należności z tytułu zawartych porozumień z najemcami na spłatę zaległych należności	213	**156903,91**	8835,67	13757,61	59243,66	49794,00	25272,97	0,00
9	Konto 221- Rozrachunki publiczno prawne	221	**616667,00**	616 667,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Konto 247 - Pozostałe rozrachunki zewnętrzne (depozyt sądowy i opłata do WSA)	247	**173590,21**	0,00	0,00	3308,00	0,00	0,00	170282,21
	RAZEM		**1409080,96**	**700 514,86**	**64 832,29**	**98 061,04**	**136 546,80**	**108 447,74**	**300 678,23**

1i. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych;

Tab. 11. Własność kapitału według stanu na koniec roku obrotowego

Lp.	Imię i nazwisko (nazwa, firma)	Adres (siedziba)	Liczba udziałów	Wartość nominalna udziałów w PLN	Wysokość łączna udziałów w PLN	Udział posiadanych przez udziałowca udziałów w kapitale zakładowym spółki (w %)
1	2	3	4	5	6	7
1.	**Miasto Józefów**	05-420 Józefów, ul. Kard. Wyszyńskiego 1	58819	500,00	29 409 500,00	100

1j. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych, rezerwowych oraz kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale własnym:

Spółka sporządza Zestawienie zmian w kapitale własnym.

1k. Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy:

Zarząd Spółki proponuje przeznaczenie wypracowanego zysku na podwyższenie kapitału rezerwowego Spółki.

1l. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym:

Tab.12. Rezerwy wykazane w pozycji B.I. Pasywów Bilansu

Lp.	Rezerwy	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie (uznanie rezerwy za zbędną)	Stan na koniec roku obrotowego 3+4-(5+6)
1	2	3	4	5	6	7
1.	Rezerwa na ewentualne roszczenia z tyt. naliczenia kary umownej potrąconej z wierzytelności w wyniku odstąpienia kontrahenta od umowy nr 46/2012	450 101,88				450 101,88
2.	Rezerwa dotycząca przychodu netto wynikającego z faktur przypadająca proporcjonalnie na okres obrachunkowy od 01.10.2014 do 31.12.2014	30 081,30			30 081,30	0,00
3.	Rezerwa dotycząca odsetek naliczonych od nieterminowego uregulowania podatku VAT	33 140,20			33 140,20	0,00
4.	Rezerwa dotycząca podatku VAT przypadającego proporcjonalnie na okres obrachunkowy od 01.10.2014 do 31.12.2014	6 918,70			6 918,70	0,00
	Razem	**520 242,08**			**70 140,20**	**450 101,88**

Spółka utrzymała rezerwę na zobowiązanie dotyczące kary umownej naliczonej i potrąconej z wierzytelności w wyniku odstąpienia kontrahenta od umowy Nr 46/2012 z dnia 10 września 2012 roku w kwocie **450 101,88** PLN w związku z ewentualnymi roszczeniami.

Spółka rozwiązała następujące rezerwy po otrzymaniu wyroku WSA podtrzymującego stanowisko TBS w sprawie dotyczącej nie podlegania pod ustawę o podatku od towarów i usług VAT wpłaty na podwyższenie kapitału dokonanej przez Wspólnika Gminę, w zamian obejmującego nowe udziały i uzyskującego prawo najmu lokali mieszkalnych z prawem ich podnajmowania na podstawie umowy nr 8/2014 i zwrotu podatku VAT wraz z odsetkami z Urzędu Skarbowego w dniu 1 marca 2016 roku:

1. rezerwę w kwocie **30 081,30 PLN**, założoną po uzyskaniu interpretacji z Izby Skarbowej, dotyczącą przychodu netto wynikającego z faktur dotyczących świadczenia polegającego na zobowiązaniu się TBS do wynajmu lokali mieszkalnych Gminie Miast Józefów, których zapłatą była wpłata na podwyższenie kapitału wynikająca z umowy nr 8/2014 przypadającą proporcjonalnie na okres obrachunkowy od 1 października do 31 grudnia 2014 r.;
2. rezerwę w kwocie **33 140,20 PLN**, założoną po uzyskaniu interpretacji z Izby Skarbowej, dotyczącą odsetek naliczonych od nieterminowego uregulowania podatku od towarów i usług VAT, wynikającego z faktur dotyczących świadczenia polegającego na zobowiązaniu się TBS do wynajmu lokali mieszkalnych Gminie Miast Józefów, których zapłatą była wpłata na podwyższenie kapitału wynikająca z umowy nr 8/2014 i odsetek wynikających z upomnienia otrzymanego z Urzędu Skarbowego w Otwocku pomniejszonego o odsetki zwrócone przez Urząd Skarbowy ;
3. rezerwę w kwocie **6 918,70 PLN** założoną po uzyskaniu interpretacji z Izby Skarbowej, dotycząca podatku od towarów i usług VAT wynikającego z faktur dotyczących świadczenia polegającego na zobowiązaniu się TBS do wynajmu lokali mieszkalnych Gminie Miast Józefów, których zapłatą była wpłata na podwyższenie kapitału wynikająca z umowy nr 8/2014, przypadającą proporcjonalnie na okres obrachunkowy od 1 października 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

1ł. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty:

Zobowiązania długoterminowe wynoszą **29 081 167,82** PLN i obejmują między innymi kredyty podlegające spłacie powyżej 12 miesięcy w kwocie **23 043 091,72** PLN . Wyżej wymienione zobowiązania obejmują kredyty otrzymane z Banku Gospodarstwa Krajowego udzielone na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie warunków i trybu udzielania kredytów i pożyczek ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, oraz kredyt udzielony w 2012 roku przez Bank Spółdzielczy w Karczewie na termomodernizację budynków mieszkalnych zlokalizowanych w Józefowie przy ul. Rejtana. Zabezpieczenia i gwarancje otrzymanych kredytów wynikają z dodatkowej informacji. W ramach zobowiązań długoterminowych wykazano również kwotę **6 038 076,10 PLN** obejmującą wartość partycypacji i kaucji od indywidualnych partycypantów w kwocie 4 248 976,10 PLN oraz partycypacje Gminy Miasta Józefów dotyczące lokali mieszkalnych na osiedlu przy ul. Zawiszy 24,26,28 i przy ul. Rejtana 1a i 3/5 w kwocie 1 789 100,00 PLN .

Tab.13. Zobowiązania Spółki

Konto	Kwota zobowiązania	Okres zobowiązania				
		do 1 m-ca	2-3 m-cy	4-6 m-cy	7-12m-cy	Powyżej 12
1	2	3	4	5	6	7
200- Rozrachunki z odbiorcami z tyt. czynszów	37 129,48	12 757,57	2 147,91	5 975,27	7 415,56	8 833,17
201- Rozrachunki z dostawcami z tyt. dostaw i usług	59 929,76	59 929,76				
203 – Rozrachunki z tyt. partycypacji i kaucji	6 038 076,10		31 734,07	24 569,65	43 356,32	5 938 416,06
221- Rozrachunki publicznoprawne	17 402,00	17 402,00				
225 – Rozliczenie podatku VAT należnego	27 787,24					
231 Rozrachunki z tyt. wynagrodzeń	72,97	72,97				
234- Inne rozrachunki z pracownikami	214,60	214,60				
247 Pozostałe rozrachunki zewnętrzne	12 980,68	10 019,90				2 960,78
248 Inne rozrachunki kwoty do wyjaśnienia	170 382,12	60				170 322,12
Razem konta 200-248	**6 363 974,95**	**128 244,04**	**33 881,98**	**30 544,92**	**50 771,88**	**6 120 532,13**

1m. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnicę między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie:

1) rozliczenia międzyokresowe kosztów

Rozliczenia międzyokresowe koszów zostały ujęte w Aktywach Bilansu w pozycji A.V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe i w pozycji B.IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe.

Do pozycji *Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe* zaliczone zostały wartości skapitalizowanych niezapadłych odsetek od zaciągniętych kredytów na budowę mieszkań w Banku Gospodarstwa Krajowego w kwocie 133 765,68 PLN. Ze względu na warunki umowy kredytowej BGK nalicza Spółce odsetki od kredytu podlegające kapitalizacji (niezapadłe). Z jednej strony zwiększają one wartość zobowiązań długoterminowych z tytułu zaciągniętych kredytów długoterminowych, z drugiej strony ujmowane są w *długoterminowe rozliczenia międzyokresowe* kosztów. Wynika to z faktu, iż skapitalizowane odsetki są kosztem, lecz nie w momencie naliczenia przez bank, lecz w momencie faktycznej spłaty.

Tab. 14. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów (poz.A.V.2 Aktywów Bilansu)

Lp.	Umowy kredytowe	Stan na:	
		początek roku obrotowego	koniec roku obrotowego
1	2	3	4
1.	11999201/83/99 (3 Maja 98)	230 632,08	133 765,68
	Razem	**230 632,08**	**133 765,68**

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów wykazywane w pozycji B.IV. Aktywów Bilansu w wysokości 88 303,87 PLN obejmują nakłady poniesione w 2015 roku rozliczane proporcjonalnie do okresu , którego dotyczą.

Tab.15. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (poz.B.IV. Aktywów Bilansu)

Lp.	Tytuły	Stan na	
		na początek okresu obrachunkowego	na koniec okresu obrachunkowego
1	2	3	4
	Ogółem	**120 124,62**	**84 803,10**
	w tym:		
1.	**Ubezpieczenie OC**	6.540,00	5 780,00
2.	**Koszty gazu do rozliczenia**	32.712,90	32.030,43
3.	**Ubezpieczenie budynków**	8.908,00	8.500,00
4.	**Koszty wody do rozliczenia**	31.267,38	19 799,67
5.	**Koszty odprowadzania ścieków do rozliczenia**	1916,88	7 511,31
6.	**Koszty konserwacji kotłowni**	13.936,80	0
7.	**Koszt wymiany ciepłomierzy**	10.788,00	0,00
8.	**Koszt energii elektrycznej**	3.202,59	0,00
9.	**Sekocenbud, Legalis**	3.456,71	0,00
10.	**Pozostałe (np. Gazeta podatkowa, Administrator)**	278,21	291,45
11.	**Nienotyfikowane odsetki**	7 117,15	3 782,14
12	**Koszty wymiany ciepłomierzy i wodomierzy do rozliczenia mediów w 2016 roku**	0,00	7 108,10

2) rozliczenia międzyokresowe przychodów

Rozliczenia międzyokresowe przychodów zostały ujęte w Bilansie w wysokości 9 976 810,89 PLN w pozycji B.IV Pasywów Bilansu i obejmują rozliczenia międzyokresowe przychodów długoterminowych i krótkoterminowych w podziale na rodzaje przychodów przedstawione w poniższej tabeli.

Tab. 16. Rozliczenia międzyokresowe (pasywa)

Lp.	Tytuły	Stan na:	
		początek roku obrotowego	koniec roku obrotowego
1	2	3	4
1	**Długoterminowe**	**13 076 481,44**	**9 922 954,14**
	Partycypacje rozliczane proporcjonalnie do amortyzacji	**7 610 375,40**	**7 478 656,92**
	a) Wronia 11,13	288 742,98	283 655,94
	b) Werbeny	4 094 598,22	4 029 971,02
	c) Zielona	3 227 034,20	3 165 029,96
	Umorzenie kredytu	**2 316 013,24**	**2 275 698,88**
	a) Werbeny	1 557 250,12	1 530 032,44
	b) Zielona	758 763,12	167 783,50
	Premia termomodernizacyjna	**171 229,18**	**106 087,78**
	Umowa nr 8/2014 z Gminą Miastem Józefów dotycząca najmu lokali mieszkalnych przy ul. Rejtana 5	**2 978 048,78**	**0,00**
2	**Krótkoterminowe**	**44 081,74**	**53 856,75**
	a) przychody za media rozliczane w czasie	44 081,74	53 856,75
	Razem	**13 120 563,18**	**9 976 810,89**

1n. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem jego rodzaju:

Na majątku Spółki zostały zabezpieczone zobowiązania długoterminowe wynikające z zaciągniętych kredytów na :

a) budowę budynków mieszkalnych na osiedlach położonych w Józefowie przy ul.: Wronia 9,11,13; 3 Maja 2,2a,2b,2c,2d; 3 Maja 98.98a; Zielona 2a,2b,2c;

b) termomodernizację budynków mieszkalnych położonych w Józefowie przy ul. Rejtana 1a, 3/5.

Tab. 17. Grupy zobowiązań zabezpieczone na majątku Spółki

Lp.	Wyszczególnienie zobowiązań	Rodzaj zabezpieczenia	31.12.2014r.	31.12.2015r.
1	2	3	4	5
1	**Kredyt 11999201/83/99**	Hipoteka kaucyjna	**5 420 000,00**	**5 420 000,00**
		Cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanych inwestycji		
		Cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów	146 000,00	146 000,00
		Nieodwołalne pełnomocnictwo do dysponowania rach. BGK		
2	**Kredyt 1999201/217/2000**	Hipoteka kaucyjna	**6 416 500,00**	**6 416 500,00**
		Cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanych inwestycji		
		Cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów	175 628,00	175 628,00
		Nieodwołalne pełnomocnictwo do dysponowania rach. BGK		
3	**Kredyt 1999201/106/2001**	Hipoteka kaucyjna	**1 984 500,00**	**1 984 500,00**
		Cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanych inwestycji		
		Cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów	58 000,00	58 000,00
		Nieodwołalne pełnomocnictwo do dysponowania rach. BGK		
4	**Kredyt 1999201/222/2001**	Hipoteka kaucyjna	**12 740 000,00**	**12 740 000,00**
		Cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanych inwestycji		
		Cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów	330 500,00	330 500,00
		Nieodwołalne pełnomocnictwo do dysponowania rach. BGK		
5	**Kredyt 11999201/120/2003**	Hipoteka kaucyjna	**18 750 000,00**	**18 750 000,00**
		Cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanych inwestycji		
		Cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów	610 000,00	610 000,00
		Nieodwołalne pełnomocnictwo do dysponowania rach. BGK		
6	**Kredyt 11999201/9/2005**	Hipoteka kaucyjna	**7 983 000,00**	**7 983 000,00**
		Cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanych inwestycji		
		Cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów	287 000,00	287 000,00
		Nieodwołalne pełnomocnictwo do dysponowania rach. BGK		
7	**Kredyt 102/2011**	Nieodwołalne pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem bankowym Hipoteka umowna na nieruchomości Weksel własny in blanco Cesja praw z umowy ubezpieczenia nieruchomości	**3 000 000,00**	**3 000 000,00**

1o. Zobowiązania warunkowe w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe:

Nie dotyczy

1p. W przypadku gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany w więcej niż jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami; dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową:

Tab.18. Zobowiązania kredytowe w podziale na długo i krótkoterminowe w PLN

Lp.	Nazwa składnika aktywów lub pasywów	Wartość na początek roku obrachunkowego	Wartość na koniec roku obrachunkowego
1	2	3	4
	Kredyty		
1	Bilans – Pasywa -B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania – II. **Zobowiązania długoterminowe** – 2. Wobec pozostałych jednostek – a) kredyty i pożyczki	24 794 950,25	23 043 091,72
2	Bilans – Pasywa -B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania – III. **Zobowiązania krótkoterminowe** – 2. Wobec pozostałych jednostek – a) kredyty i pożyczki	1 313 366,67	1 769 569,29
	Razem	**26.108 316,92**	**24 812 661,01**

Tab. 19. Zobowiązania z tytułu kredytów

Lp.	Wyszczególnienie kredytów	31.12.2014	31.12.2015	Szacunkowa data spłaty kredytu
1	2	3	4	5
1	Umowa 11999201/83/99	3.470.778,43	3373912,03	**Listopad 2041 r.**
	a) kapitał	3.090.485,62	3.090.485,62	
	b) odsetki	380.292,81	283426,41	
2	Umowa 11999201/217/00	3.293.853,34	3167948,44	**Grudzień 2035 r.**
	a) kapitał	3.287.743,05	3163371,09	
	b) odsetki	6.110,29	4577,35	
3	Umowa 11999201/106/01	925.894,37	875525,71	**Lipiec**
	a) kapitał	924.176,10	874260,60	**2030 r.**
	b) odsetki	1.718,27	1265,11	
4	Umowa 11999201/222/01	5.597.008,80	5293877,81	**Sierpień**
	a) kapitał	5.586.621,97	5286228,33	**2030 r.**
	b) odsetki	10.386,83	7649,48	
5	Umowa 11999201/120/03	8.958.202,38	8515167,13	**Listopad 2031 r.**
	a) kapitał	8.941.579,82	8502863,18	
	b) odsetki	16.622,56	12303,95	
6	Umowa 11999201/9/2005	3.270.995,60	3045717,89	**Wrzesień 2027r**
	a) kapitał	3.264.923,15	3041316,72	
	b) odsetki	6.072,45	4401,17	
7	Umowa 12/2011	617.934,86	617.934,86	**Lipiec**
	a) kapitał	591.584,00	540512,00	**2026 r.**
	b) odsetki	0,00	0,00	
	Razem	**26.108 316,92**	**24 812 661,01**	

Prognoza spłat kredytów w 2016 roku

Lp.	nr umowy kredytowej	Razem
1	2	3
1.	11999201/83/99	161 127,60
2.	11999201/217/2000	186 984,48
3.	11999201/106/2001	67 579,44
4.	11999201/222/2001	407 165,55
5.	11999201/120/2003	609 429,63
6.	11999201/9/2005	286 210,59
7.	102/2011	51.072,00
	Razem	**1 769 569,29**

Tab. 20. Kredyty krótkoterminowe spłacone w 2015 roku

Lp.	nr umowy kredytowej	Razem rocznie
1	2	3
1.	**Spłaty kredytów w 2015 roku**	
	11999201/83/99	159 208,56
	11999201/217/2000	184 757,28
	11999201/106/2001	66 774,48

	11999201/222/2001	402 316,02
	11999201/120/2003	602 170,98
	11999201/9/2005	282 801,63
	102/2011	69 264,41
	Razem	**1 767 293,36**

Tab. 21. Zobowiązania długoterminowe

Lp.	Wyszczególnienie zobowiązań	31.12.2014	31.12.2015
1	2	3	4
1	**Kredyty bankowe** a)Umowa 11999201/83/99	3 311 450,35	3 212 784,43
	b)Umowa 11999201/217/00	3 174 633,50	2 980 963,96
	c)Umowa 11999201/106/01	877 405,26	807 946,27
	d)Umowa 11999201/222/01	5 305 239,44	4 886 712,26
	e) Umowa 11999201/120/03	8 533 350,77	7 905 737,50
	f)Umowa 11999201/9/2005	3 052 358,93	2 759 507,30
	Razem umowy z BGK	**24 254 438,25**	**22 553 651,72**
	g) Umowa 102/2011	540 512,00	489 440,00
	Razem kredyty bankowe	**24 794 950,25**	**23 043 091,72**
2	**Partycypacje i kaucje od najemców :** 1. Partycypacje 2. Kaucje 3. Kaucje najem lokali użytkowych	**6 022 732,47** 3 231 343,44 2 791 389,03	**6 038 076,10** 3 231 343,44 2 797 259,86 9 472,80
	Razem	**30 817 682,72**	**29 081 167,82**

Zobowiązania długoterminowe wynoszą na dzień 31 grudnia 2014 roku **29 081 167,82PLN**. Na wartość zobowiązań długoterminowych składają się kredyty bankowe z okresem spłaty powyżej 1 roku oraz partycypacje i kaucje.

Pozycja B.III. Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania krótkoterminowe wynoszą **2 095 468,14** PLN. Na wartość zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług krajowych składają się między innymi zobowiązania bieżące w kwocie **325 898,85 PLN** wynikające z ewidencji analitycznej. Zobowiązania krótkoterminowe obejmują również kredyty bankowe w kwocie **1 769 569,29** PLN z okresem spłaty od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 roku.

Kwota **45 189,24** PLN przedstawiona w Bilansie III. 2.g) stanowi zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych za miesiąc grudzień 2015 w wysokości 16 262,00PLN, podatku dochodowego od osób prawnych za miesiąc grudzień 2015 w wysokości 1140,00 PLN i składek ZUS za miesiąc grudzień 2015 w wysokości 27 787,24 PLN.

W pozycji Bilansu B.III.2.i) wykazano kwotę **183 577,40** PLN, która obejmuje zobowiązania dotyczące kwot do wyjaśnienia, w tym: 157 535,66 PLN świadczenie otrzymane od ubezpieczyciela UNIQA (dotyczące odstąpienia PHU ABC od umowy o budowę budynku mieszkalnego w Józefowie przy ul. Rejtana) , wynagrodzenie firmy odstępującej od realizacji umowy kwocie 12 746,55 przekazane do depozytu sądowego, pozostałe rozrachunki zewnętrzne w kwocie 12980,68 stanowiącego zabezpieczenie należytego wykonania umowy , innych kwot do wyjaśnienia w wysokości 99,91 PLN oraz zobowiązanie z tytułu składki na ubezpieczenie grupowe pracowników 214,60 PLN, która została naliczona w miesiącu grudniu 2015 , a opłacona w miesiącu styczniu 2016 roku.

1r. W przypadku gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane w wartości godziwej:

Nie dotyczy

3. Objaśnienia dotyczące instrumentów finansowych

Nie dotyczy

4. Objaśnienia do rachunku zysków i strat

2a. Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (kraj, eksport) przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów.

Przychody ze sprzedaży netto prezentowane są w Rachunku zysków i strat w poz. A.I.

Tab. 22. Przychody ze sprzedaży netto (bez VAT) w PLN

Lp.	Wyszczególnienie	Ogółem za rok	
		2014	2015
1	2	3	4
1	Produktów		
2	Usług:	**4 375 485,03**	**4 402 172,60**
	a) Najem lokali mieszkalnych	3 412 089,91	3 436 574,86
	b) Media i opłaty za miejsca postojowe i odpady komunalne	963 395,12	965 597,74
3	Administrowanie budynkami mieszkalnymi Gminy	**386 345,52**	**371 353,21**
4	Przychody z najmu w tym: lokali użytkowych i budowli teletechnicznych, najmu terenu	**55 868,80**	**72 180,40**
5.	Przychody dot. refakturowania na najemcę kosztów remontu lokalu po jego zdaniu		**10 115,10**
6.	Przychody z najmu lokali mieszkalnych w Józefowie ul. Rejtana 5	**49 850,49**	**215 705,71**
	Razem	**4 867 549,84**	**5 061 411,92**

W pozycji B Rachunku zysków i strat Spółki prezentowane są następujące koszty działalności operacyjnej:

Tab. 23. Koszty działalności operacyjnej

Pozycja w RZiS	Wyszczególnienie kosztów	PLN
1	2	3
B.I.	**Amortyzacja w tym:**	**1 039 912,77**
	Amortyzacja budynków i budowli	1 017 732,98
	Amortyzacja zespołów komputerowych	7 806,28
	Amortyzacja pozostałych środków trwałych	8 572,13
	Amortyzacja środków trwałych umarzanych jednorazowo	912,94
	Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	4 888,44
B.II.	**Zużycie materiałów i energii w tym:**	**406 550,34**
1	Materiały biurowe i tonery	**10 331,64**
2	Materiały gospodarcze, środki czystościowe	**17 544,22**
3	Zakup gazu	**312 970,74**
4	Zakup energii elektrycznej	**57 345,56**
5	Pozostałe	**8 358,18**
B.III.	**Usługi obce w tym:**	**1 538 975,95**
	Usługi remontowe(sanitarne, elektryczne, budowlane i inne)	**745 308,53**
	Usługi pocztowe, monitorowania sygnału alarm.	**3 776,87**
	Woda	**201 801,42**
	Ścieki	**313 553,73**
	Wywóz odpadów komunalnych	**157 930,00**
	Usługi kominiarskie	**15 681,48**
	Usługi telefoniczne	**5 866,91**
	Usługi informatyczne	**13 908,26**
	Obsługa prawna	**52 828,32**

	Badanie bilansu	**9 656,00**
	Pozostałe (w tym: prowizja bankowa)	**18 423,23**
B.IV.	**Podatki i opłaty w tym:**	**62 641,35**
	Podatek od nieruchomości	56 839,00
	Pozostałe opłaty (KRS, odpisy z ksiąg wieczystych, opłaty notarialne , sadowe i komornicze)	5 802,35
B.V.	**Wynagrodzenia w tym:**	**940 676,57**
	Wynagrodzenia z tytułu umowy o pracę	801 558,11
	Wynagrodzenia z tytułu umowy zlecenia	139 118,46
B.VI.	**Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia w tym:**	**163 768,62**
	Składki emerytalne, rentowe i wypadkowe obciążające pracodawcę	138 979,43
	Składki na F.P. i F.G.Ś.P	11 876,71
	Inne świadczenia	12 912,48
B.VII.	**Pozostałe koszty rodzajowe w tym:**	**33 943,23**
	Ryczałt samochodowy	9 597,82
	Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	6 600,00
	Ubezpieczenia majątkowe i ogólne	15 448,00
	Pozostałe koszty	2297,41

Pozycja D Rachunku zysków i strat przedstawia pozostałe przychody operacyjne w tym:

Tab. 24. Pozostałe przychody operacyjne

Pozycja w RZiS	Wyszczególnienie przychodu	PLN
1	2	3
D.III.	Rozwiązania odpisu aktualizującego	54 710,10
D.IV.	Partycypacja rozliczana proporcjonalnie do amortyzacji	131 718,48
D.IV.	Umorzenie kredytu rozliczane proporcjonalnie do amortyzacji	40 314,36
D.IV.	Przychody z tyt. kosztów komorniczych , sądowych i egzekucyjnych	16 951,45
D.IV.	Premia termo modernizacyjna rozliczana proporcjonalnie do amortyzacji	3 445,68
D.IV.	Odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu	49 478,80
D.IV.	Roczna korekta podatku VAT	1 310,00
D.IV.	Pozostałe	4 445,41
D.IV.	Rozwiązanie rezerwy	6 918,70
	Razem	**309 292,98**

Pozycja E Rachunku zysków i strat przedstawia pozostałe koszty operacyjne, w tym:

Tab. 25. Pozostałe koszty operacyjne

Pozycja w RZiS	Wyszczególnienie kosztu	PLN
1	2	3
E.II.	**Utworzony odpisy aktualizujący należności czynszowe**	**74 576,31**
E.III.	**Inne koszty operacyjne w tym:**	**37 660,28**
E.III.	Koszty opłat sądowych, komorniczych i egzekucyjnych	5 909,26
E.III.	Koszty zwrotu kaucji	14 898,75
E.III.	Koszty gazu i energii elektrycznej, ścieków ,wody i usług telekomunikacyjnych (do refaktur)	282,73
E.III.	Koszty dotyczące remontu lokalu po jego zdaniu przez najemcę	10 115,10
E.III.	Roczna korekta podatku VAT	1 883,17
E.III.	Pozostałe koszty	4 571,27
	Razem	**112 236,59**

Pozycja G Rachunku zysków i strat przedstawia przychody finansowe, w tym:

Tab. 26. Przychody finansowe

Pozycja w RZiS	Wyszczególnienie przychodu	PLN
1	2	3
G.II.	Odsetki, w tym:	**99 125,18**
G.II.	Odsetki od lokat terminowych	73 060,47
G.II.	Odsetki nienotyfikowane	3 782,14
G.II.	Odsetki od nieterminowych spłat należności czynszowych	22 282,57

Pozycja H Rachunku zysków i strat przedstawia koszty finansowe, w tym:

Tab. 27. Koszty finansowe

Pozycja w RZiS	Wyszczególnienie kosztu	PLN
1	2	3
H.I.	Odsetki od kredytów	568 503,85

2aa. Informacje o przychodach z tytułu istotnych umów o długotrwałe usługi, w tym budowlane:

Tab. 28. Przychody z tytułu umów o długotrwałe usługi w 2015 roku

Umowy o długotrwałe usługi	Przychody netto	Koszty ich osiągnięcia	Przychody zafakturowane	Koszty poniesione	W tym rezerwa utworzona na straty
1	2	3	4	5	6
Administrowanie budynkami mieszkalnymi Gminy Miasta Józefowa	371 353,21	423 157,26	371 353,21	423 157,26	0,00

2b. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe
Nie dotyczy

2c. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów
Nie dotyczy

2d. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym:

Nie dotyczy

2e. Rozliczenie głównych pozycji różniących postawę opodatkowania podatkiem dochodowym, a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto:

Rozliczenie różnicy między wynikiem finansowym brutto , a podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych

Tab. 29. Zysk brutto z działalności gospodarczej w aspekcie rachunkowym w PLN

Lp.	Wyszczególnienie	2014	2015
1	2	3	4
1	Przychody	**5 495 750,34**	**5 469 830,08**
2	Koszty	**4 800 471,92**	**4 867 209,27**
	Zysk brutto	**695 278,42**	**602 620,81**

Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodu – odpis aktualizujący należności **(-74 576,31) PLN**.

Przychody nie będące podstawą naliczenia podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości **80 774,81 PLN** w tym :

1. Odsetki od należności czynszowych = **26 064,71 PLN,**
2. Rozwiązanie odpisu aktualizującego należności czynszowe = **54 710,10 PLN**

Tab. 30. Ustalenie wyniku finansowego w aspekcie rachunkowym i podatkowym

Lp.	Wyszczególnienie	W aspekcie rachunkowym	Korekta kosztów i przychodów	W aspekcie p.d.o.p	Opodatkowane p. d. o. p.	Zwolnione
1	2	3	4	5	6	7
1.	Przychody	**5 469 830,08**	**80 774,81**	5 389 055,27	152 358,02	5 236 697,25
2.	Koszty	**4 867 209,27**	**74 576,31**	4 792 632,96	64 191,84	4 728 441,12
3.	Zysk brutto	**602 620,81**	**6 198,50**	596 422,31	88 166,18	508 256,13
4.	Strata brutto					
5.	Podatek dochodowy od osób prawnych 19 %	**16 752,00**		**16 752,00**	**16 752,00**	0,00
6.	Podatek dochodowy od osób prawnych odprowadzony do dnia 31.12.2015	**15 254,00**		15 254,00	15 254,00	0,00
	PDOP do zapłacenia	**1498 ,00**		1498,00	1 498,00	
7.	Nadpłata podatku za 2014 rok	**1 445,00**		1 445,00	1 445,00	
8.	Do zapłaty	**53,00**		53,00	53,00	
	Zysk netto	**585 868,81**	6 198,50	579 670,31	71 414,18	508 256,13
	Strata netto					

Opodatkowanie dochodu.

Dochody z działalności gospodarczej podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych na warunkach i zasadach przewidzianych w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych przy zastosowaniu stawki 19% do dochodu ustalonego na ogólnie obowiązujących zasadach.

Dochodem podatkowym jest nadwyżka sumy przychodów podatkowych nad podatkowymi kosztami ich uzyskania.

Tab. 31. Przychody do opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych w 2015 r.

L.p.	Wyszczególnienie	PLN
1	2	3
1.	Najem lokali użytkowych, terenu i okablowania sieci teletechnicznej	72 180,40
2.	Odsetki od lokat terminowych	73 060,47
3.	Odsetki nienotyfikowane- przychód podatkowy 2015 r.	7 117,15
	Razem	**152 358,02**

Przychody podatkowe – 152 358,02

Koszty podatkowe – 64 191,84

Dochód do opodatkowania – 88 166,18

Podatek dochodowy od osób prawnych – 16 752,00 PLN.

2f. W przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariancie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych:

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wersji porównawczej

2g. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym:

Nie dotyczy

2h. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe, odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska:

Tab. 32. Rzeczywiste i planowane nakłady na niefinansowe aktywa trwałe, w tym służące ochronie środowiska

Lp.	Nakłady na	W roku obrotowym	Planowane na następny rok
1	2	3	4
1.	Wartości niematerialne i prawne	1 060,95	1 500,00
2.	Środki trwałe przyjęte do użytkowania: - w tym służące ochronie środowiska	105 708,72 0,00	0,00 0,00
3.	Środki trwałe w budowie na koniec roku obrotowego: - w tym służące ochronie środowiska	16 329,05	5 200 000,00
4.	Inwestycje w nieruchomości i prawa przyjęte do użytkowania	0,00	0,00

2i. Informacje o zyskach i stratach nadzwyczajnych z podziałem na losowe i pozostałe; podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych:

Nie dotyczy

2j. Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie

W 2015 roku w Spółce nie nastąpiły zdarzenia o charakterze incydentalnym ani o nadzwyczajnej wartości.

2k. Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym:

Nie dotyczy.

5. Kursy przyjęte do wyceny

Nie dotyczy

6. Objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych

Spółka sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią. Wynik finansowy netto roku obrotowego zostaje skorygowany o pozycje niepowodujące zmian stanu środków pieniężnych, jak też o wyniki innych działalności niż operacyjna oraz elementy pieniężne wyniku, które zalicza się do właściwych rodzajów działalności (inwestycyjnej, finansowej).

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzony jest metodą pośrednią.

Tab. 33. Struktura środków pieniężnych przyjętych na potrzeby rachunku przepływów pieniężnych

Lp.	Środki pieniężne	Rok		Zmiana stanu	Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania nimi
		sprawozdawczy	poprzedzający		
1	2	3	4	5	6
1.	W kasie	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Na rachunkach bankowych	4 698 811,39	5 181 878,91	483 067,52	0,00
	Razem	**4 698 811,39**	**5 181 878,91**	**483 067,52**	0,00

Tab. 34. Grupa A- Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej

I	**Zysk netto**		**585 868,81**
	Pozycja N z Rachunku zysków i strat		
II	**Korekty razem** Suma korekt A.II.1 do A.II.10		**724 902,14**

1.	**Amortyzacja** Wyłączana z wyniku finansowego-korekta ze znakiem plus		**1 039 912,77**
2.	**Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych**		
3.	**Odsetki**		**502 374,58**
	Korekta odsetek wykazanych w przepływach środków pieniężnych z działalności finansowej i inwestycyjnej	-73 060,47 -3 782,14	
	Odsetki zapłacone od kredytów bankowych wyłączane z wyniku finansowego ze znakiem plus Kwota 579 217,19 PLN obejmuje odsetki naliczone w 2014 roku , a zapłacone w 2015 roku w kwocie 47347,26PLN, (47347,26 –(3 Maja 98) 6436,86), a nie uwzględnia kwoty 35071,86 (35071,86- (3Maja 98) 4874,80) stanowiącej odsetki naliczone w 2015 roku w grudniu a zapłacone w m-cu styczniu 2016 roku 40910,40 -30197,06= 10 713,34 odsetki naliczone= 568503,85 Odsetki zapłacone 579217,19 – 10713,34= 568503,85	579 217,19	
4.	**Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej**		**0,00**
5.	**Zmiana stanu rezerw** 1.Rezerwa utworzona w związku z interpretacją Izby Skarbowej dotycząca przychodu netto wynikającego z faktur dotyczących świadczenia wzajemnego wynikającego z umowy z |Gminą Miastem Józefowem nr 8/2014 w kwocie 37000,00PLN przypadającej na okres rozrachunkowy od 01.10.2014 do 31.12.2014 2. rezerwę w kwocie **33 140,20 PLN**, założoną po uzyskaniu interpretacji z Izby Skarbowej, dotyczącą odsetek naliczonych od nieterminowego uregulowania podatku od towarów i usług VAT, wynikającego z faktur dotyczących świadczenia polegającego na zobowiązaniu się TBS do wynajmu lokali mieszkalnych Gminie Miast Józefów, których zapłatą była wpłata na podwyższenie kapitału wynikająca z umowy nr 8/2014 i odsetek wynikających z upomnienia otrzymanego z Urzędu Skarbowego w Otwocku pomniejszonego o odsetki zwrócone przez Urząd Skarbowy ;	-37 000,00 -33 140,20	**-70 140,20**
6.	**Zmiana stanu zapasów**	0,00	**0,00**
7.	**Zmiana stanu należności**		**3 129 944,66**
	Zmiana stanu należności wykazanych w poz. B.II aktywów bilansu – wzrost ze znakiem minus, zmniejszenie ze znakiem plus 2014= 4 170 943,53 2015=1 040 998,87	3 129 944,66	
8.	**Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyłączeniem pożyczek i kredytów** Zmiana stanu zobowiązań wykazanych w pozycji B.III. d,g,h,i pasywów bilansu 2014=2504890,82-1313366,67=1191524,15 2015=2095 468,14 -1769569,29= 325898,85	-865 625,30	**(-865 625,30)**
9.	**Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych**		**-3 011 564,37**
	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych wykazanych w poz. A.V. i B.IV aktywów bilansu		
	Zmniejszenie stanu ze znakiem plus	35 321,52	
	Zwiększenie stanu ze znakiem minus	-3 143 752,29	
	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych wykazanych w poz. B.IV pasywów bilansu		
	Zmiana stanu ze znakiem plus	96 866,40	
10.	Inne		**0,00**
III	**Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/_II)**		**1 310 770,95**

Tab. 35. Grupa B- Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej

I	**Wpływy**		**76 842,61**
1.	**Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych**		
2.	**Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne**		
3.	**Z aktywów finansowych w tym odsetki:** Odsetki od lokat terminowych wykazane w RZIS w grupie G.II.	76 842,61	**76 842,61**
4.	**Inne wpływy inwestycyjne**		
II	**Wydatki**		**11 151,61**
1.	**Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych**		
	Wydatki na zakup rzeczowych aktywów trwałych i inwestycje	11 151,61	
2.	**Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne**		
3.	**Na aktywa finansowe**		
4.	**Inne wydatki inwestycyjne**		
III	**Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)**		**65 691,00**

Tab. 36. C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej

I.	**Wpływy** Wpływy netto z dopłat do kapitału		**15 343,63**
1.	**Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału** Dopłata do kapitału zakładowego spółki		
2.	**Kredyty i pożyczki** **zmniejszenia bilansowe w spłatach kredytu**		
3.	**Emisja dłużnych papierów wartościowych**		
4.	**Inne wpływy finansowe** **Zwiększenie wpływów finansowych z tytułu partycypacje i kaucje**		**15 343,63**
II.	**Wydatki**		**1 874 873,10**
1.	**Nabycie udziałów (akcji) własnych**		
2.	**Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli**		
3.	**Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z podziału zysku**		
4.	**Spłaty kredytów i pożyczek** (kredyty zapłacone)	**1 295 655,91**	
5.	**Wykup dłużnych papierów wartościowych**		
6.	**Z tytułu innych zobowiązań finansowych**		
7.	**Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego**		
8.	**Odsetki** (zapłacone od kredytów)	**579 217,19**	
9.	**Inne wydatki finansowe**		
III.	**Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej**		**(- 1859 529,47)**

D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III) - 483 067,52

E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych – 483 067,52

F. Środki pieniężne na początek okresu = 5 181 878,91

G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/_D)= 4 698 811,39

7. Objaśnienia do zawartych przez jednostkę umów, istotnych transakcji i niektórych zagadnień osobowych

4a. Informację o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki

Spółka w 2015 roku zawarła następujące umowy:

1. *Umowa Nr 4/2015 i 59/2015 w sprawie aneksu do umowy o administrowanie zasobem mieszkaniowym Gminy Miasta Józefowa;*
2. *Umowa Nr 6/2015 na wykonanie dokumentacji projektowej na modernizację instalacji odgromowej budynków mieszkalnych przy ul. Wronia 9,11,13;*
3. *Umowa Nr 15/2015 na wykonanie remontu pokrycia dachu oraz modernizacji instalacji odgromowej w budynkach mieszkalnych przy ul. Wronia 9,11,13;*
4. *Umowa Nr 22/2015 na sporządzenie operatu szacunkowego nieruchomości przy ul. Rejtana1a, 3/5,5 i Zawiszy 24,26,28;*
5. *Umowa Nr 27/2015 o badanie sprawozdania finansowego za 2015 rok;*
6. *Umowa Nr 37/2015 na konserwację sanitarną w budynkach mieszkalnych TBS;*
7. *Umowa Nr 38/2015 na konserwację elektryczną w budynkach mieszkalnych TBS;*
8. *Umowa Nr 53/2015 na konserwację budowlaną w budynkach mieszkalnych TBS;*

Spółka w 2015 roku na podstawie umowy o administrowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Józefowa otrzymała środki finansowe na wydatki związane z utrzymaniem zasobu komunalnego i wydatkowała w kwocie 824 050,99 PLN.

4b. Informacje o istotnych transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi

Nie występują

4c. Informacje o przeciętnym zatrudnieniu w roku obrotowym z podziałem na grupy zawodowe

Tab. 37. Zatrudnienie w Spółce w roku obrotowym przeciętna liczba zatrudnionych

Wyszczególnienie wg zawodowych	za rok poprzedni:		za rok obrotowy:	
	ogółem	w tym kobiety	ogółem	w tym kobiety
1	2	3	4	5
Zatrudnienie ogółem:	**9,55**	**7,75**	**9,30**	**7,50**
1) Pracownicy umysłowi	6	5,75	6,30	5,5
2) Pracownicy obsługi	0	0	0	0
3) Pracownicy kierownictwa w tym:	3	2	3	2
- Prezes	1	0	1	0
- Główny księgowy	1	1	1	1
- Z-ca Dyrektora do spraw zarządu budynkami	1	1	1	1

4d. Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem, z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) członkom zarządu

Tab.38. Wynagrodzenia Zarządu i Rady Nadzorczej

Wyszczególnienie	W roku:	
	Poprzednim	Obrotowym
Wynagrodzenia łącznie	**194 600,00**	**197 715,19**
z tego:		
1) Zarząd Spółki	193 200,00	191 115,19
2) Rada Nadzorcza	1 400,00	6 600,00

4e. Informacje o pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno), ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty:

Nie występują

4f. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:

a) obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego

b) inne usługi poświadczające

c) usługi doradztwa podatkowego

d) pozostałe usługi.

Zgodnie z Uchwałą Nr 1/2015 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 24 września 2015 roku dokonano wyboru biegłego rewidenta upoważnionego do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Józefowie Sp. z o.o. firmę Edward Ostrowski Biegły rewident, 03-289 Warszawa ul. Nurmiego 27.

W zawartej umowie Nr 27/2015 z dnia 30 września 2015 roku ustalono opłatę za przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego za 2015 rok zakończonego sporządzeniem opinii i raportu w wysokości netto 7 500,00 PLN.

8. Objaśnienia niektórych zdarzeń

5a. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego w tym o rodzaju popełnionego błędu oraz kwocie korekty.

Nie wystąpiły

5b.Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki;

Nie wystąpiły

5c. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym;

Nie wystąpiły

5d. Informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy;

Nie dotyczy

9. Objaśnienia powiązań kapitałowych

6a. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji;

Nie dotyczy

6b. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi;

Nie dotyczy

6c. Wykaz spółek, w których jednostka posiada co najmniej 20% udziałów w kapitałach;

Nie dotyczy

6d. Jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia lub wyłączeń, informacje o podstawie prawnej wraz z danymi uzasadniającymi odstąpienie od konsolidacji;

Nie dotyczy

6e. Informacje o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na wyższym szczeblu grupy kapitałowej;

Nie dotyczy

6f. Informacje o nazwie, adresie siedziby zarządu lub siedziby jednostki statutowej oraz formie prawnej każdej z jednostek, których dana jednostka jest wspólnikiem ponoszącym nieograniczona odpowiedzialność majątkową;

Nie dotyczy

10. Informacje o połączeniu spółek

Nie dotyczy

11. Poważne zagrożenia dla kontynuowania działalności

Roczne sprawozdanie sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółkę przez co najmniej 12 kolejnych miesięcy. Zarządowi nie są znane okoliczności, które wskazywałyby na poważne zagrożenie działalności naszej spółki.

12. Inne istotne informacje ułatwiające ocenę jednostki

Nie dotyczy

13. Spółki publiczne, a dodatkowe objaśnienia

Nie dotyczy

Niniejsza informacja dodatkowa jest elementem sprawozdania finansowego za rok 2015.

Sprawozdanie finansowe, zgodnie z ustawą o rachunkowości, składane jest w sądzie rejestrowym KRS i Urzędzie Skarbowym w Otwocku.

TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
w Józefowie Sp. z o.o.
05-420 Józefów, ul. Zielona 2
tel. (022) 789-12-56
NIP 532-16-09-500, Regon: 013070619
KRS 0000053212

Józefów, dnia 15-03-2016

Prezes Zarządu

Sporządziła: Danuta Pietrasińska

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Danuta Bożena Pietrasińska

PREZES ZARZĄDU

Sławomir Czerniecki

Spis tabel

Nr tabeli	Nazwa tabeli	strona
Tabela 1	Wartości niematerialne i prawne – wartość początkowa	16
Tabela 2	Wartości niematerialne i prawne – umorzenie	16
Tabela 3	Wartości niematerialne i prawne netto	16
Tabela 4	Rzeczowe aktywa trwałe – wartość początkowa	17
Tabela 5	Rzeczowe aktywa trwałe – umorzenie	17
Tabela 6	Rzeczowe aktywa trwałe wartość netto	17
Tabela 7	Wartość rynkowa nieruchomości TBS	18
Tabela 8	Odpisy aktualizujące należności	18
Tabela 9	Należności krótkoterminowe	19
Tabela 10	Należności krótkoterminowe brutto w układzie czasowym	20
Tabela 11	Własność kapitału	20
Tabela 12	Rezerwy	21
Tabela 13	Zobowiązania	22
Tabela 14	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów	23
Tabela 15	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	23
Tabela 16	Rozliczenia międzyokresowe (pasywa)	23
Tabela 17	Grupy zobowiązań zabezpieczone na majątku Spółki	24
Tabela 18	Zobowiązania kredytowe	25
Tabela 19	Zobowiązania z tytułu kredytów	25
Tabela 20	Kredyty krótkoterminowe spłacone w 2015 r.	25
Tabela 21	Zobowiązania długoterminowe	26
Tabela 22	Przychody ze sprzedaży netto	27
Tabela 23	Koszty działalności operacyjnej	27
Tabela 24	Pozostałe przychody operacyjne	28
Tabela 25	Pozostałe koszty operacyjne	28
Tabela 26	Przychody finansowe	29
Tabela 27	Koszty finansowe	29
Tabela 28	Przychody z umów o długotrwałe usługi w 2015 roku	29
Tabela 29	Zysk brutto z działalności gospodarczej w aspekcie rachunkowym	29
Tabela 30	Ustalenie wyniku finansowego w aspekcie rachunkowym i podatkowym	30
Tabela 31	Przychody do opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych	30
Tabela 32	Rzeczywiste i planowane nakłady na niefinansowe aktywa trwałe	31
Tabela 33	Struktura środków pieniężnych przyjętych na potrzeby rachunku przepływów pieniężnych	31
Tabela 34	Grupa A – przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	31
Tabela 35	Grupa B – przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	33
Tabela 36	Grupa C przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	33
Tabela 37	Zatrudnienie w spółce w roku obrotowym	34
Tabela 38	Wynagrodzenia Zarządu i Rady Nadzorczej	35