

- kopie -

Naczelnik Urzędu Skarbowego  
w Nysie

## UCHWAŁA NR 5/2016

Wpłynęło 21.06.2016

Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki pod firmą:  
Nyski Zarząd Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
w Nysie przy ulicy Ogrodowej nr 4  
z dnia 20 czerwca 2016 roku

w sprawie: **zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki pod firmą: Nyski Zarząd Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Nysie oraz sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.**

Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki pod firmą: **Nyski Zarząd Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Nysie**, działając na podstawie art. 231 § 2 pkt 1 ustawy z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1030, ze zm.) oraz § 17 ust. 2 pkt 1 Aktu Założycielskiego Spółki, postanawia co następuje:

### § 1

Zatwierdzić sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki pod firmą: **Nyski Zarząd Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Nysie** obejmujące okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. oraz zatwierdzić sprawozdanie finansowe Spółki sporządzone za rok obrotowy 2015, w skład którego wchodzi:

- 1) wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- 2) bilans sporządzony na dzień 31.12.2015 r., wyrażający po stronie aktywów i pasywów kwotę: **28.964.480,11 zł**;
- 3) rachunek zysków i strat, wykazujący:
  - stratę brutto w wysokości **354.094,29 zł**,
  - stratę netto w wysokości **354.094,29 zł**;
- 4) dodatkowe informacje i objaśnienia.

### § 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Zwyczajnego  
Zgromadzenia Wspólników

Kordian Kolbiarz

Za zgodność z oryginałem  
Stwierdzam

PROKURENT  
Główna Księgowa  
Karina Piereda



# „BAD-BIL” OPOLE

Biuro Ekspertyz i Badania Bilansów

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

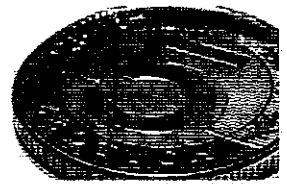
45-064 Opole, ul. Kołłątaja 11, tel. 77 453 14 09, 77 454 78 30

wewn.: Prezes Zarządu 107, Wiceprezes Zarządu 105, księgowość 103, fax 102

mBank nr 74 1140 2017 0000 4802 1295 5217

www.badbil.idsl.pl

e-mail: badbil@idsl.pl



Rok założenia 1993

REGON 530908798  
NIP 754-00-25-119

Spółka wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych w KRBR pod nr 257

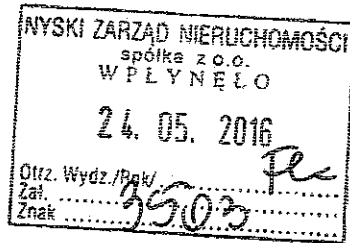
KRS 0000086309  
Kapitał zakładowy  
74.000,00 zł

Spółka świadczy usługi w zakresie:

- badania sprawozdań finansowych
- prowadzenie aplikacji na biegłych rewidentów
- prowadzenie ksiąg rachunkowych
- doradztwa finansowo-księgowego
- doradztwa podatkowego
- doradztwa w zakresie organizacji rachunkowości
- sporządzania ekspertyz finansowo-księgowych
- opracowania regulaminów organizacyjnych i instytucji finansowo-księgowych
- udzielania konsultacji z zakresu finansów i rachunkowości

Nasz znak: l.dz. 160/2016

Opole, dnia 17.05.2016r.



Pan  
Bogdan Wyczalkowski  
Prezes Zarządu  
Nyski Zarząd Nieruchomości  
Spółka z o.o.  
w Nysie, ul. Ogrodowa 4

W związku z zakończeniem badania sprawozdania finansowego za rok 2015 w załączeniu przedkładamy 2 egz. opinii i raportu.

Korzystając z tej okazji składamy Panu oraz Pracownikom jednostki podziękowanie za współpracę – zgodną z zasadami badania sprawozdań – a tym samym przyczynienie się do wykonania zleconego nam zadania.

Jednocześnie informujemy, że jesteśmy gotowi do dalszej współpracy w zakresie naszej specjalizacji.

Z wyrazami szacunku

PREZES ZARZĄDU  
mgr Henryk Głubic  
biegły rewident nr 1696

**„Bad – Bil”**  
**Biuro Ekspertyz i Badania Bilansów**  
Spółka z ograniczoną działalnością  
w Opolu, ul. Kołłątaja 11  
tel. /077/ 4531409, 4547830

Spółka wpisana jest na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych w KRBR pod nr 257 oraz w KRS pod nr 0000086309

**DOKUMENTACJA**  
**Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

**Nyski Zarząd Nieruchomości**  
**Spółka z o.o.**  
**w Nysie, ul. Ogrodowa 4**

za okres

od 01.01.2015r. do 31.12.2015r.

1. Opinia
2. Raport

Opole, maj 2016



# „BAD-BIL” OPOLE

Biuro Ekspertyz i Badania Bilansów

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

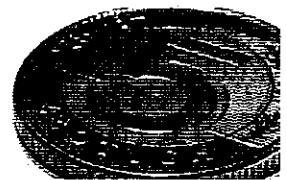
45-064 Opole, ul. Kołłątaja 11, tel. 77 453 14 09, 77 454 78 30

wewn.: Prezes Zarządu 107, Wiceprezes Zarządu 105, księgowość 103, fax 102

mBank nr 74 1140 2017 0000 4802 1295 5217

www.badbil.idsl.pl

e-mail: badbil@idsl.pl



Rok założenia 1993

REGON 530908798  
NIP 754-00-25-119

Spółka wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych w KRBR pod nr 257

KRS 0000086309  
Kapitał zakładowy 74.000,00 zł

Spółka świadczy usługi w zakresie:

- badania sprawozdań finansowych
- prowadzenie aplikacji na biegłych rewidentów
- prowadzenie ksiąg rachunkowych
- doradztwa finansowo-księgowego
- doradztwa podatkowego
- doradztwa w zakresie organizacji rachunkowości
- sporządzania ekspertyz finansowo-księgowych
- opracowania regulaminów organizacyjnych i instytucji finansowo-księgowych
- udzielania konsultacji z zakresu finansów i rachunkowości

Nasz znak:

Opole, dnia 16.05.2016r.

## OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

dla Zgromadzenia Wspólników

Nyskiego Zarządu Nieruchomości Spółka z o.o. w Nysie

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego Nyskiego Zarządu Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Nysie, ul. Ogrodowa 4, na które składa się:

1. wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
2. bilans sporządzony na dzień 31.12.2015r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **28 964 480,11 zł.**
3. rachunek zysków i strat za rok obrotowy od dnia 01.01.2015r. do dnia 31.12.2015r. wykazujący stratę netto w wysokości **354 094,29 zł**
4. dodatkowe informacje i objaśnienia,

Za sporządzenie, zgodnego z obowiązującymi przepisami, sprawozdania finansowego odpowiedzialny jest Zarząd Spółki.

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013r. poz. 330) zwanej dalej "ustawą o rachunkowości."

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości tego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy jednostki oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1) rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
- 2) krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów,
- 3) aktu założycielskiego spółki.

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez jednostkę zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie - w przeważającej mierze w sposób wrywkowy - dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego.

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

- a) przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej badanej Jednostki na dzień 31.12.2015r. roku., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od dnia 01.01.2015r. do dnia 31.12.2015 r.
- b) zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- c) jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami aktu założycielskiego spółki.

Sprawozdanie z działalności jednostki jest kompletne i zgodne z postanowieniami art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

Kluczowy biegły rewident  
przeprowadzający badanie

**BIEGŁY REWIDENT**  
*mgr Witold Cieżkowski*  
Nr ewid. 537

W imieniu podmiotu Nr 257 uprawnionego do  
badania sprawozdań finansowych

*mgr Henryk Głaubic*  
PREZES ZARZĄDU  
biegły rewident: nr 1006

**„Bad – Bil”**  
**Biuro Ekspertyz i Badania Bilansów**  
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
w Opolu, ul. Kołłątaja 11  
tel. /077/ 4531409, 4547830

Spółka wpisana jest na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych w KRBR pod nr 257 oraz w KRS pod nr 0000086309

# **Raport**

**z badania sprawozdania finansowego**

**Nyski Zarząd Nieruchomości**

**Spółka z o.o.**

**w Nysie, ul. Ogrodowa 4**

**za rok obrotowy od 01.01.2015 - 31.12.2015**

**Opole- maj 2016**

## A. Część ogólna

1. Nyski Zarząd Nieruchomości Spółka z o.o. w Nysie działa na podstawie aktu założycielskiego sporządzonego w formie aktu notarialnego w dniu 10.12.1997r. Repertorium A nr 6763|1997 oraz późniejszymi aneksami Jednostkę zawiązano na czas nieograniczony.
2. Ponadto jednostka posiada następujące dokumenty legalizujące jej działalność:
  - a) aktualny wpis do rejestru przedsiębiorców w KRS pod numerem 0000114959 z dnia 28.05.2002r. w Krajowym Rejestrze Sądowym Sądu Rejonowego w Opolu,
  - b) numer identyfikacji podatkowej NIP 753-18-91-768 nadany w dniu 14.01.1998r. przez Urząd Skarbowy w Nysie,
  - c) numer identyfikacyjny Regon 531303212 – zaświadczenie wydane w dniu 26.01.2010r. przez Urząd Statystyczny w Opolu.
3. Podstawowym przedmiotem działalności jednostki, wynikającym z umowy/statutu i wpisu do właściwego rejestru jest:
  - zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi,
  - wynajem nieruchomości na własny rachunek.Rzeczywisty przedmiot działalności jest/nie zgodny z zarejestrowanym przedmiotem działalności.
4. Według stanu na dzień bilansowy występuje powiązanie z jednostką samorządu terytorialnego - 100% udziałów NZN Sp. z o.o. w Nysie obejmuje Gmina Nysa.
5. Kierownikiem jednostki jest jednoosobowy Zarząd powołany przez Radę Nadzorczą:
  - Prezes Zarządu do dnia 09.10.2015 r. – Ryszard Turkiewicz
  - Prezes Zarządu od dnia 01.12.2015 r.- Bogdan Wyczałkowski

Ponadto funkcjonowała w roku obrotowym Rada Nadzorcza w składzie:

- a) do 14.04.2015 r.
  - Iskra Grażyna
  - Kik Ryszard
  - Matlach Tomasz
  - Pułkowska Grażyna
  - Zymuła Danuta
- b) od 14.04.2015 r.:
  - Augustyn Zbigniew
  - Cyganowska Jolanta
  - Iskra Grażyna
  - Matlach Tomasz
  - Walczak Andrzej

6. Głównym księgowym jednostki jest Karina Hereda.
7. Kapitał własny kształtuje się następująco:

Wyszczególnienie	Stan na dzień bilansowy br.	Stan na dzień bilansowy pr.
<b>Kapitał (fundusz) własny</b>	25 719 909,13	22 321 003,42
<b>Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	23 442 500,00	23 442 500,00
Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)		
Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)		
<b>Kapitał (fundusz) zapasowy</b>		
<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny</b>	41 784,00	41 784,00
<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe</b>	3 753 000,00	
<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	(1 163 280,58)	(833 231,96)
<b>Zysk (strata) netto</b>	(354 094,29)	(330 048,62)
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (w.ujemna)		

Kapitał podstawowy 23 442 500 zł, dzieli się na 46885. równych i niepodzielnych udziałów każdy o wartości nominalnej 500 zł. Wartość bilansowa 1 udziału wynosi 500 zł.

Udziały te posiada w całości Gmina Nysa.

Na dzień 31.12.2015 r. powstał kapitał rezerwowy Spółki w wys. 3 753 000 zł, tj. 7506 nowych udziałów Gminy Nysa o wartości nominalnej 500 zł każdy, poprzez wniesienie aportem Targowiska Miejskiego w Nysie. Zostanie on przekształcony na kapitał zakładowy Spółki z chwilą zarejestrowania w KRS.

8. Dla realizacji celów wymienionych w punkcie 3 jednostka zatrudniała średnio w badanym roku obrotowym 26,0 osób, a w roku poprzednim 27,5 osób (po przeliczeniu na pełne etaty).
9. Uchwałą nr 2|2016 Rady Nadzorczej z dnia 26 stycznia 2016 r. do nieobowiązkowego w świetle art. 64 ustawy o rachunkowości badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy – zgodnie z art. 66 ustęp 4 uor - wybrany został podmiot audytorski „BAD-BIL” Biuro Ekspertyz i Badania Bilansów Spółka z o.o. z siedzibą w Opolu, ul.Kołątaja 11 wpisany pod numerem 257 na listę podmiotów uprawnionych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.
10. Niniejsze badanie, zgodnie z umową nr 42|2015 z dnia 08.02.2016 r. zawartą w wykonaniu uchwały z punktu 9 przeprowadzono w siedzibie jednostki w okresie od 04 maja 2016r. do 13 maja 2016r.
11. Zarówno podmiot audytorski, jak i przeprowadzający badanie w jego imieniu kluczowy biegły rewident Witold Ciężkowski (nr rej. 537) oświadczają, że pozostają niezależni od badanej jednostki, w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 07 maja 2009r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz.U. z 2015r., poz. 1011).

3 

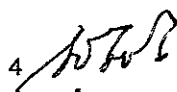
12. Sprawozdanie finansowe za rok 2014 było zbadane przez podmiot audytorski BAD-DOR Kancelaria Biegłego Rewidenta Stanisława Groń w Nysie i otrzymało opinię bez zastrzeżeń. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone uchwałą Nr 8|2015 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w dniu 11.06.2015r.

Strata bilansowa poniesiona w tymże roku w kwocie 330 048,62 zł nie została pokryta.

13. Zatwierdzone sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający badany zostało:
- stosownie do art. 69 ust. 1 ustawy o rachunkowości - złożyła wraz z innymi dokumentami w Sądzie Rejonowym – Wydział VIII Gospodarczy KRS w dniu 19.06.2015 r.
  - stosownie do art. 27 ust. 2 ustawy z 15.02.1992r. złożone w Urzędzie Skarbowym w dniu 16.06.2015 r.
- 14 Zgodnie z art. 67 ustawy o rachunkowości jednostka udostępniła biegłemu prowadzone księgi rachunkowe i dokumenty stanowiące podstawę ich sporządzenia oraz udzieliła informacji niezbędnych do wydania opinii biegłego rewidenta o badanym sprawozdaniu finansowym.

Nie wystąpiły ograniczenia zakresu badania.

15. Ponadto kierownik jednostki, stosownie do art. 67 ustawy o rachunkowości, złożył w dacie zakończenia badania - pisemne oświadczenie dotyczące m.in.:
- a) kompletności, prawidłowości i rzetelności sprawozdania finansowego przedłożonego do badania oraz uzupełniającego sprawozdania z działalności,
  - b) ujawnienia w informacji dodatkowej wszelkich zobowiązań korespondujących z dniem bilansowym,
  - c) niezajścia innych zdarzeń gospodarczych, wpływających istotnie na informacje ilościowe i jakościowe wynikające ze sprawozdania finansowego.
16. Niniejszy raport został opracowany przez biegłego rewidenta na podstawie rewizyjnej dokumentacji roboczej, wymaganej przez art. 65 ust. 6 ustawy o rachunkowości, z uwzględnieniem:
- a) stosownych prób badawczych w zakresie wiarygodności i zgodności, w tym pozycji dominujących kwotowo,
  - b) poziomu istotności ustalonego przez biegłego dla sprawozdania finansowego,
  - c) zawodowego osądu przez biegłego zgodności zdarzeń gospodarczych z operacjami księgowymi,
  - d) stanu rozrachunków z tytułów publiczno - prawnych i ich zgodności z danymi deklarowanymi przez badaną jednostkę, które stanowiły podstawę do ich ujęcia w księgach rachunkowych.





**B. Analiza ekonomiczno – finansowa.**

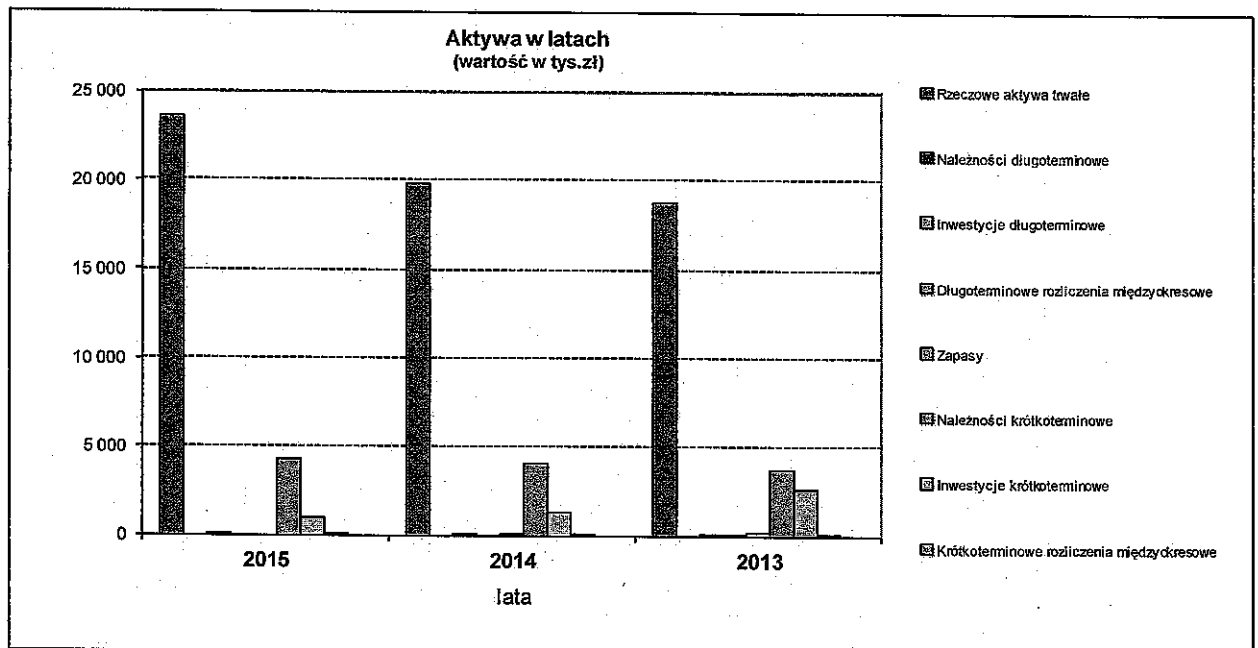
Analizę ekonomiczno – finansową jednostki przeprowadzono na podstawie wyników osiągniętych w latach 2013 –2015.

**1. Analiza bilansu**

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

Lp	Wyszczególnienie	2015		2014		2013		Zmiana stanu			
		tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	tys. zł	%	tys. zł	%
		2015/2014		2015/2013							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A	Aktywa trwałe	23 664,2	81,7	19 820,7	79,0	18 780,9	74,4	3 843,5	119,4	4 883,3	126,0
I.	Wartości niematerialne i prawne			2,8	0,0	6,6	0,0	(2,8)		(6,6)	
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	23 658,7	81,7	19 812,3	78,9	18 768,8	74,4	3 846,3	119,4	4 889,9	126,1
III.	Należności długoterminowe										
1.	Od jednostek powiązanych										
IV.	Inwestycje długoterminowe	5,5	0,0	5,5	0,0	5,5	0,0		100,0		100,0
a)	w jednostkach powiązanych										
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe					0,0	0,0			(0,0)	
B.	Aktywa obrotowe	5 300,3	18,3	5 282,3	21,0	6 446,3	25,6	18,0	100,3	(1 146,0)	82,2
I.	Zapasy			9,8	0,0	196,2	0,8	(9,8)		(196,2)	
II.	Należności krótkoterminowe	4 284,6	14,8	3 987,4	15,9	3 639,6	14,4	297,2	107,5	645,1	117,7
1.	Należności od jednostek powiązanych			11,7	0,0	5,5	0,0	(11,7)		(5,5)	
III.	Inwestycje krótkoterminowe	959,3	3,3	1 278,8	5,1	2 603,2	10,3	(319,5)	75,0	(1 643,8)	36,9
a)	w jednostkach powiązanych										
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia m/o	56,4	0,2	6,3	0,0	7,5	0,0	50,1	899,0	48,9	755,1
	<b>Aktywa razem</b>	<b>28 964,5</b>	<b>100,0</b>	<b>25 102,9</b>	<b>100,0</b>	<b>25 227,2</b>	<b>100,0</b>	<b>3 861,6</b>	<b>115,4</b>	<b>3 737,2</b>	<b>114,8</b>

Graficznie aktywa przedstawiają się następująco:

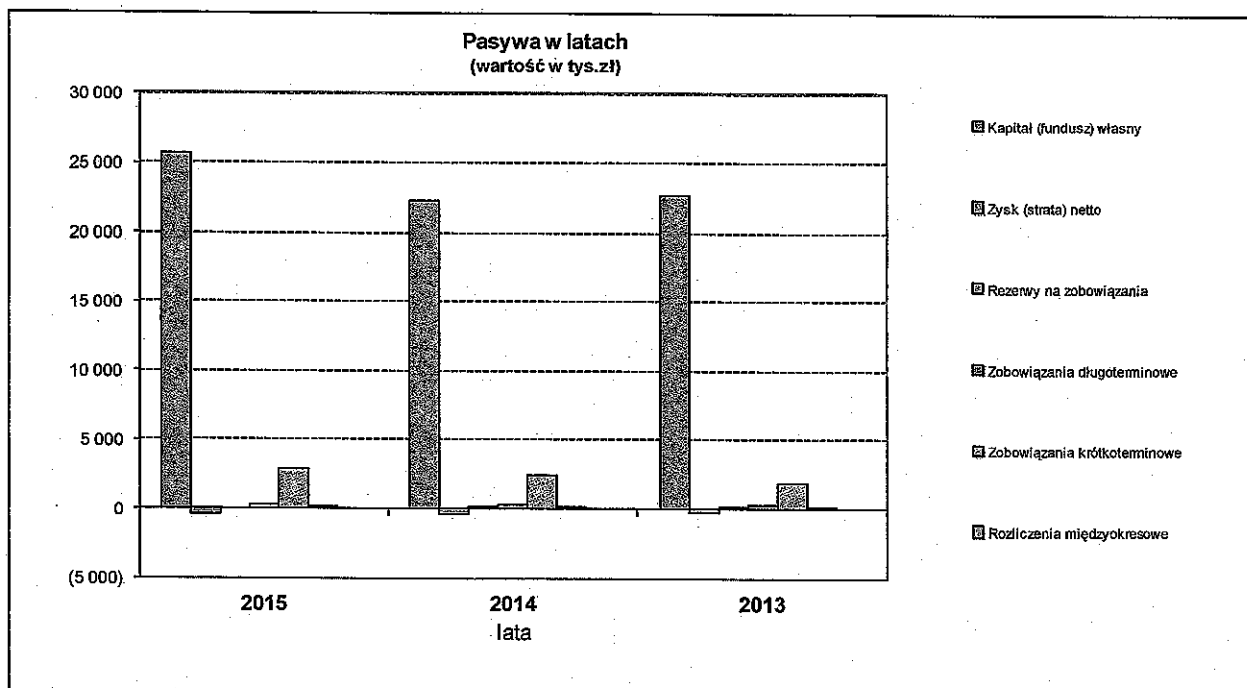


5/10/15

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

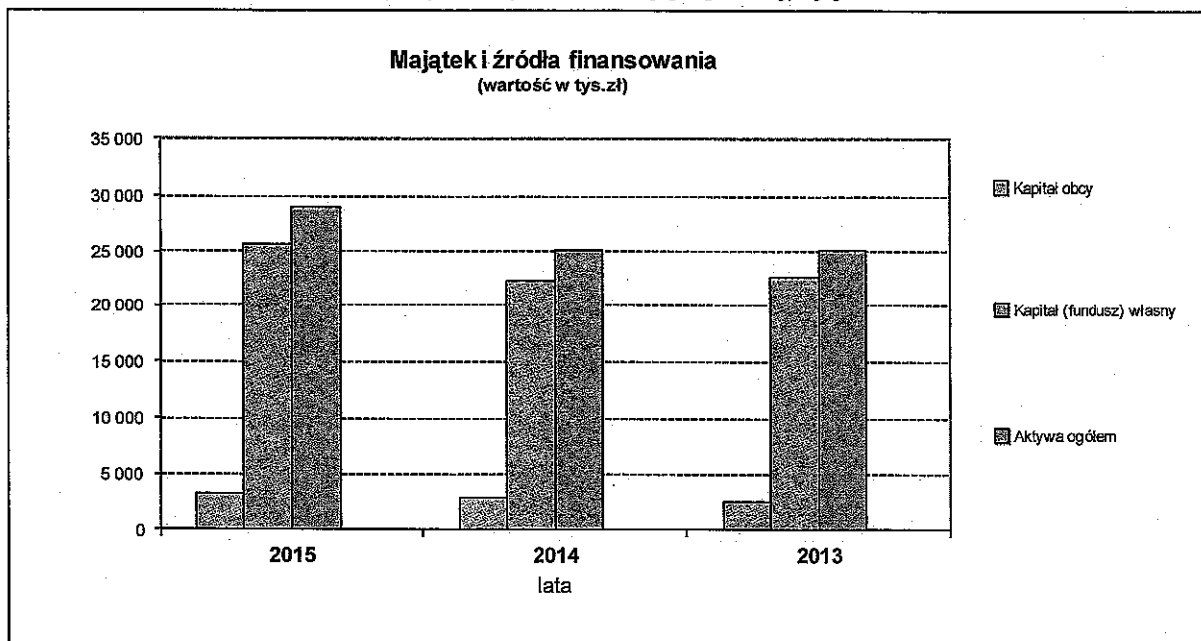
Lp	Wyszczególnienie	2015		2014		2013		Zmiana stanu			
		tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%	2015/2014		2015/2013	
								tys. zł	%	tys. zł	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A	Kapitał (fundusz) własny	25 719,9	88,8	22 321,0	88,9	22 651,1	89,8	3 398,9	115,2	3 068,9	113,5
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	23 442,5	80,9	23 442,5	93,4	23 442,5	92,9		100,0		100,0
II.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)										
III.	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)										
IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy										
V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	41,8	0,1	41,8	0,2	41,8	0,2		100,0		100,0
VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	3 753,0	13,0					3 753,0		3 753,0	
VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	(1 163,3)	(4,0)	(833,2)	(3,3)	(612,1)	(2,4)	(330,0)	139,6	(551,1)	190,0
VIII.	Zysk (strata) netto	(354,1)	(1,2)	(330,0)	(1,3)	(221,1)	(0,9)	(24,0)	107,3	(133,0)	160,2
IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)										
B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	3 244,6	11,2	2 781,9	11,1	2 576,2	10,2	462,7	116,6	668,4	125,9
I.	Rezerwy na zobowiązania			7,6	0,0	238,5	0,9	(7,6)		(238,5)	
II.	Zobowiązania długoterminowe	343,0	1,2	318,1	1,3	321,4	1,3	25,0	107,9	21,7	106,7
1.	Wobec jednostek powiązanych	343,0	1,2	318,1	1,3	321,4	1,3	25,0	107,9	21,7	106,7
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	2 801,0	9,7	2 379,1	9,5	1 929,9	7,7	421,9	117,7	871,1	145,1
1.	Wobec jednostek powiązanych	1 745,3	6,0	1 191,9	4,7	170,3	0,7	553,4	146,4	1 575,0	1 024,8
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	100,5	0,3	77,1	0,3	86,4	0,3	23,4	130,3	14,1	116,3
	Pasywa razem	28 964,5	100,0	25 102,9	100,0	25 227,2	100,0	3 861,6	115,4	3 737,2	114,8

Graficznie pasywa przedstawiają się następująco:



6/ASW

Graficznie zmiany w aktywach i pasywach przedstawiają się następująco:



W ramach analizy strukturalnej bilansu należy zauważyć, iż główną pozycję aktywów stanowią rzeczowe aktywa trwałe o wartości 23 658,7 tys..zł, co stanowi 81,7% sumy bilansowej.

W grupie majątku obrotowego odnotowano wzrost o 18,0 tys. zł (0,3% do roku 2014), który obejmuje głównie:

- wzrost należności krótkoterminowych o 297,2 tys.zł, tj. o 7,5.% w stosunku do roku ubiegłego, który jest rezultatem zwiększenia sprzedaży wyrobów i usług, wynoszącego w skali roku 2015 o 7,1 %.
- wystąpiło obniżenie stanu środków pieniężnych na 31.12.2015 r. o 319,5 tys. zł w stosunku do roku poprzedniego, jednakże spadek ten nie spowodował istotnego pogorszenia płynności finansowej;

*podwyższe obroty roz. i dochodów z majątku*

*inwestycje stalo*

Do finansowania działalności jednostka wykorzystuje głównie kapitały własne, które wynoszą 25 719,9 tys..zł i stanowią 88,8% sumy bilansowej.

Ich udział w sumie bilansowej uległ zmniejszeniu w porównaniu do roku ubiegłego o 0,1.punktu procentowego.

*o stanach bilans. ze 2014*

Największą pozycję pasywów stanowi kapitał podstawowy (zakładowy) o wartości 23 442,5 tys. zł, co stanowi 80,9% sumy bilansowej.

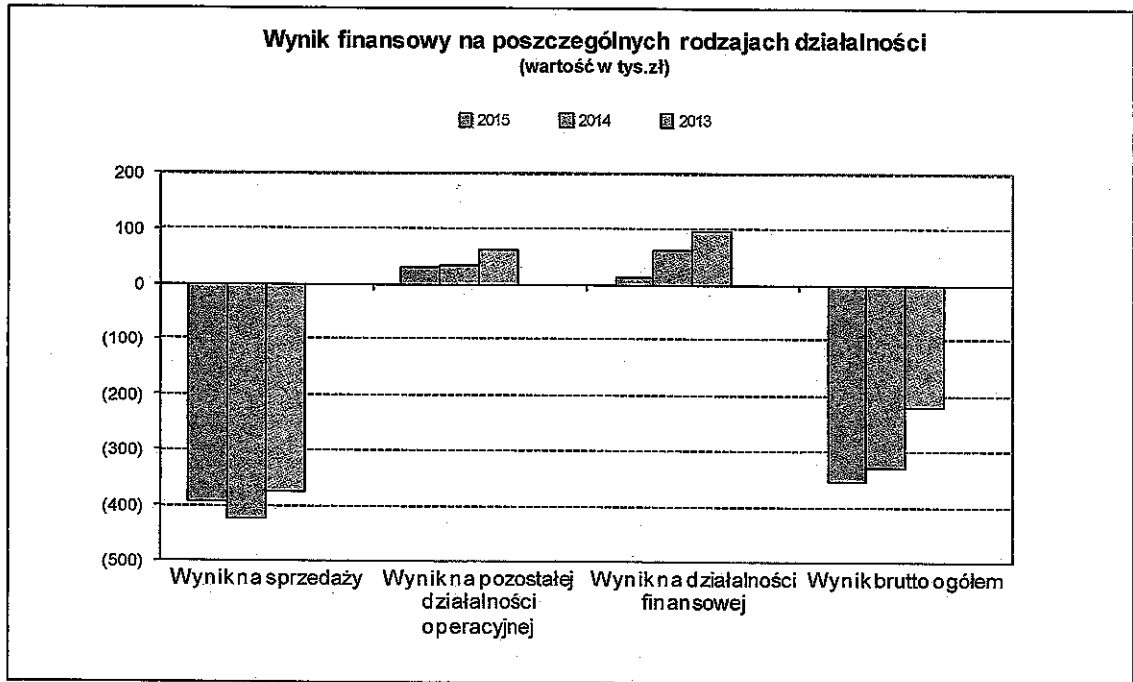
Zobowiązania krótkoterminowe wzrosły o 421,9 tys.zł, tj. o 17,7%.% w stosunku do roku 2014 i o 871,1 tys.zł, tj. o 45,1% w stosunku do roku 2013.

*roz. z Gminy ↑ saldo cypru i media  
o 400.000 zł  
o 20.000 zł*

*7/10/15*

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

Lp	Wyszczególnienie	2015 rok		2014 rok		2013 rok		Zmiana stanu			
		tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	2015/2014		2015/2013	
		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
<b>A. Działalność podstawowa</b>											
1.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	2 496,1	93,5	2 329,7	90,1	5 561,6	89,3	166,4	107,1	(3 065,5)	44,9
2.	Koszt własny sprzedaży	2 890,7	95,6	2 753,3	94,5	5 938,1	92,1	137,4	105,0	(3 047,5)	48,7
3.	Wynik na sprzedaży	(394,6)		(423,6)		(376,5)		29,0	93,1	(18,0)	104,8
<b>B. Pozostała działalność operacyjna</b>											
1.	Pozostałe przychody operacyjne	157,0	5,9	192,1	7,4	570,1	9,2	(35,1)	81,7	(413,1)	27,5
2.	Pozostałe koszty operacyjne	128,2	4,2	159,8	5,5	510,1	7,9	(31,6)	80,2	(381,9)	25,1
3.	Wynik na działalności operacyjnej	28,8		32,4		60,1		(3,5)	89,1	(31,2)	48,0
G.	Wynik operacyjny (A3+B3)	(365,7)		(391,2)		(316,5)		25,5	93,5	(49,3)	115,6
<b>D. Działalność finansowa</b>											
1.	Przychody finansowe	16,8	0,6	62,9	2,4	95,4	1,5	(46,1)	26,7	(78,6)	17,6
2.	Koszty finansowe	5,1	0,2	1,8	0,1	0,0	0,0	3,4	292,2	5,1	19 119,5
3.	Wynik na działalności finansowej	11,7		61,2		95,4		(49,5)	19,0	(83,7)	12,2
<b>E. Zdarzenia nadzwyczajne</b>											
1.	Zyski nadzwyczajne										
2.	Straty nadzwyczajne										
	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych										
F.	Zysk (strata) brutto (C+D3+E3)	(354,1)		(330,0)		(221,1)		(24,0)	107,3	(133,0)	160,2
1.	Podatek dochodowy										
2.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)										
G.	Obowiązkowe obciążenia razem										
	Zysk (strata) netto (F-G)	(354,1)		(330,0)		(221,1)		(24,0)	107,3	(133,0)	160,2
<b>Przychody ogółem</b>		<b>2 669,9</b>	<b>100,0</b>	<b>2 584,8</b>	<b>100,0</b>	<b>6 227,1</b>	<b>100,0</b>	<b>85,1</b>	<b>103,3</b>	<b>(3 557,2)</b>	<b>42,9</b>
<b>Koszty ogółem</b>		<b>3 024,0</b>	<b>100,0</b>	<b>2 914,8</b>	<b>100,0</b>	<b>6 448,2</b>	<b>100,0</b>	<b>109,2</b>	<b>103,7</b>	<b>(3 424,2)</b>	<b>46,9</b>



Analiza rachunku zysków i strat wskazuje na wzrost przychodów ze sprzedaży i zrównanych z nimi na kwotę 166,4 tys. zł, tj. o 7,1%, oraz wzrost kosztów działalności operacyjnej o 137,4 tys. zł, tj. o 5,0%.

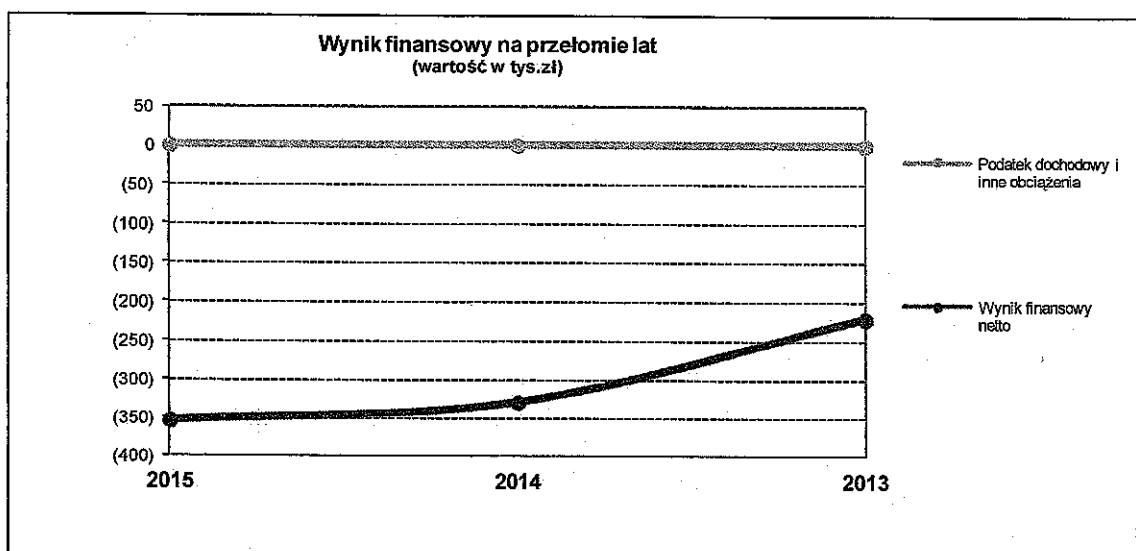
Przychody wzrastały jednak szybciej niż koszty, co w konsekwencji spowodowało poprawę wyniku ze sprzedaży o 29,0 tys. zł, tj. o 6,9% w porównaniu z rokiem poprzednim.

Pozostałe przychody operacyjne zmniejszyły się o 35,1 tys. zł, tj. o 18,3%.

Pozostałe koszty operacyjne zmniejszyły się o 31,6 tys. zł, tj. o 19,8%.

W segmencie działalności finansowej jednostka osiągnęła zysk w wysokości 11 651 zł.

Powyższe zmiany wpłynęły na ukształtowanie się wyniku finansowego netto na poziomie 354,1 tys. zł, pogorszonego do roku ubiegłego o 24 tys. zł, tj. o 7,2%.



### 3. Analiza wskaźnikowa

#### 3.1. Wskaźniki rentowności.

Wskaźniki rentowności	Wskaźnik bezpieczny	miernik	2015	2014	2013
<b>Rentowność majątku (ROA)</b> wynik finansowy netto x 100 aktywa ogółem	5-8	procent	-1,22	-1,31	-0,88
<b>Rentowność netto</b> wynik finansowy netto x 100 przychody ogółem	3-8	procent	-14,22	-14,16	-3,98
<b>Rentowność kapitału własnego (ROE)</b> wynik finansowy netto x 100 kapitał własny x 100	15-25	procent	-1,38	-1,48	-0,98

Wskaźniki rentowności w badanym roku przyjęły wartości ujemne z uwagi na ponoszone straty. Zauważyć można ustabilizowanie się wskaźników w stosunku do roku poprzedniego.

#### 3.2. Wskaźniki płynności finansowej.

Wskaźniki płynności finansowej	Wskaźnik bezpieczny	miernik	2015	2014	2013
<b>Wskaźnik płynności finansowej I stopnia</b> aktywa obrotowe - należności z tyt. dostaw i usług powyżej 12 mc zobowiązania krótkoterm. - zobow. krótkoterm. powyżej 12 mc	1,2 - 2,0	krotność	2,23	2,22	3,34
<b>Wskaźnik płynności finansowej II stopnia</b> aktywa obrot. - zapasy - kr. term. RMK czynne - należ. z tyt. dost. i usł. pow. 12 mc zobowiązania krótkotermin. - zobow. z tyt. dostaw i usług pow. 12 mc	1,0	krotność	1,87	2,21	3,23
<b>Wskaźnik płynności finansowej III stopnia</b> inwestycje krótkoterminowe zobowiązania krótkotermin. - zobow. z tyt. dostaw i usług pow. 12 mc	0,1-0,2	krotność	0,34	0,54	1,35
<b>Wskaźnik handlowej zdolności rozliczeniowej</b> należności z tyt. dostaw i usług zobowiązania z tyt. dostaw i usług	1,0	krotność	1,53	1,68	1,89

Porównanie powyższych wskaźników z pożądanym wskaźnikiem płynności bieżącej, będącym relacją majątku obrotowego do zobowiązań krótkoterminowych – nie wskazuje na występowanie w jednostce zakłóceń w terminowym regulowaniu wymagalnych zobowiązań. Również wskaźnik handlowej zdolności rozliczeniowej przekraczający 1,0 sygnalizuje, że całość zobowiązań wobec dostawców ma pokrycie w należnościach od odbiorców.

#### 3.3. Wskaźniki rotacji.

Wskaźniki rotacji (obrotowość)	Wskaźnik bezpieczny	miernik	2015	2014
<b>Spyw należności (w dniach)</b> średni stan należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	ilość dni porównywalna z lp 18	w dniach	593	244
<b>Splata zobowiązań (w dniach)</b> średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług x 365 dni przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	ilość dni porównywalna z lp 17	w dniach	150	214

po stronie kolekcji z wejsem. Solida nowotryjny od 2000 r.  
po stronie zobow. - Solida z Gminy od XI. 2008 r.

notowano licząc koleje  
na maty

Obrót należnościami w dniach wydłużył się z 244 dni w 2014 r do 593 dni w roku 2015, co nie jest zjawiskiem korzystnym. Stan należności z tytułu dostaw i usług na dzień jest 1,7 razy wyższy od przychodów za 2015 rok.

Porównanie szybkości obrotu należnościami w dniach z rotacją zobowiązań w dniach wskazuje na niezachowanie optymalnej równowagi dni rotacji, w odniesieniu do należności i zobowiązań.

#### 4. Zdolność jednostki do kontynuowania działalności w roku następnym po badanym (w niezmiennym istotnie zakresie).

Uwzględniając wskaźniki dokonanej analizy ekonomiczno – finansowej oraz wyniki badania sprawozdania finansowego stwierdza się, że mimo występujących odchyłeń – aktualna sytuacja jednostki nie upoważnia do eksponowania zagrożenia dla kontynuacji jej działalności w roku następnym po roku badanym.

Odnotować należy przy tym fakt, że jednostka poinformowała w punkcie 5 „Wprowadzenia do sprawozdania finansowego” .Również w cz.VIII „Dodatkowych informacji i objaśnień” Spółka podtrzymuje, że nie występuje niepewność, co do możliwości kontynuowania działalności w najbliższym czasie.

### C. Część szczegółowa

#### 1. Prawdliwość stosowanego systemu księgowości.

##### 1.1. Księgowość jednostki.

Jednostka posiada politykę rachunkowości zatwierdzoną przez kierownika jednostki z mocą obowiązującą od dnia 18.04.2003 r. Polityka rachunkowości uwzględnia charakter prowadzonej przez jednostkę działalności i jest stosowana w sposób ciągły. W opracowaniu tym ujęto wybrane przez jednostkę alternatywne rozwiązania, wynikające z art. 10 ustawy o rachunkowości, w tym reguły, metody i procedury dotyczące:

- zakładowych zasad wyceny aktywów i pasywów,
- zasad prowadzenia ksiąg rachunkowych, w tym zakładowy plan kont,
- systemu ochrony danych i ich zbiorów,
- wyboru własnych zbiorów sprawozdania finansowego.

Spółka przyjęła, że zasady rachunkowości stosowane są w oparciu o ZPK z komentarzem dla jednostek prowadzących działalność gospodarczą w opracowaniu autorstwa Mariana Pałki.

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

- a) jednostka przestrzegała ciągłości stosowanych zasad rachunkowości, w tym w przedmiocie prawidłowości otwarcia ksiąg rachunkowych na 01.01. roku badanego,
- b) księgi rachunkowe prowadzone są w siedzibie jednostki, przy wykorzystaniu systemu

komputerowego inFra firmy z Opola i spełniają wymogi określone w art.13 ustawy o rachunkowości,

- c) operacje gospodarcze zaewidencjonowane zostały zgodnie z podstawowymi zasadami rachunkowości, w tym zgodnie z zasadą memoriału i ostrożnej wyceny,
- d) dowody źródłowe stanowiące podstawę do ujęcia w księgach rachunkowych były sprawdzone i zakwalifikowane zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 6 ustawy o rachunkowości.

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

- a) jednostka przechowuje zbiory na magnetycznych dyskach twardych, czyli są to nośniki trwałe, na których raz zapisana informacja nie może być zmieniana lub modyfikowana (art. 71 i 72 ustawy o rachunkowości).
- b) przechowywanie dowodów księgowych, ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych dokonywane jest w siedzibie zarządu jednostki, w oryginalnej postaci, w podziale na lata i miesiące,
- c) okresy przechowywania danych były zgodne z art. 74 ustawy o rachunkowości, tj.: sprawozdania finansowe – przechowywanie trwałe, a pozostałe zbiory 5 lat - liczone od początku roku następnego.

Rokiem obrotowym jednostki jest rok kalendarzowy, a okresem sprawozdawczym miesiąc.

**2. Inwentaryzacja aktywów i pasywów**

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

- a) w drodze spisu z natury na dzień 31.12.2015 r. :
  - środki pieniężne w kasie,
  - środki trwałe,
  - papiery wartościowe
  - przedmioty o niskiej wartości,
- b) w drodze potwierdzenia sald na dzień 31.12.2015 r.
  - rozrachunki z odbiorcami i dostawcami,
  - środki na rachunkach bankowych,
  - inne powierzone kontrahentom własne składniki majątkowe,
- c) w drodze weryfikacji stanu ewidencyjnego i wyceny na dzień 31.12.2015 r. - pozostałe aktywa i pasywa.

Biegły nie obserwował inwentaryzacji z natury, lecz na podstawie dokumentacji inwentaryzacyjnej potwierdza prawidłowość i rzetelność ich przeprowadzenia. Różnice inwentaryzacyjne zostały prawidłowo rozliczone i wprowadzone do ksiąg rachunkowych w roku badanym.

Stwierdza się, że księgi rachunkowe wraz z dokumentacją stanowiącą podstawę do ewidencji księgowej operacji gospodarczych – są prawidłowe w rozumieniu art. 24 ustawy

12/12/15



o rachunkowości i stanowią podstawę do sporządzenia zbadanego sprawozdania finansowego.

### 3. AKTYWA

Aktywa zbadanego bilansu przedstawiają się następująco:

#### 3.1. Aktywa trwałe

23 664 176,40 zł

Stanowią one 81,70% aktywów ogółem, z tego przypada na:

##### 3.1.1. Rzeczowe aktywa trwałe w wysokości

23 658 686,76 zł

Stanowią one bilansowej sumy aktywów.

Podział rzeczowego majątku trwałego według grup rodzajowych jest następujący (w zł):

a) Środki trwałe:

Treść	Grunty	Budynki, lokale i obiek.inż.ląd.i wod.	Maszyny i urządz.	Środki transp.	Inne środki trw	Razem
<b>Wartość brutto</b>						
Bilans otwarcia	1 417 053,49	20 682 109,38	60 162,84		10 179,59	22 169 505,30
Zwiększenia	2 905 000,00	847 000,00			1 850 957,52	5 603 957,52
Zmniejszenia	2 990,00				384,00	3 374,00
Bilans zamknięcia	4 320 063,49	21 529 109,38	60 162,84		1 860 753,19	27 770 088,82
<b>Umorzenie</b>						
Bilans otwarcia	21 566,44	3 642 424,79	52 219,20		10 179,59	3 726 390,02
Zwiększenia	2 065,44	316 513,20	1 455,00		67 692,40	387 726,04
Zmniejszenia					384,00	384,00
Bilans zamknięcia	23 631,88	3 958 9,99	53 674,20		77 487,90	4 113 732,06
<b>Wartość netto na BZ</b>	<b>4 296 431,61</b>	<b>17 570 171,39</b>	<b>6 488,64</b>		<b>1 783 265,12</b>	<b>23 656 356,76</b>

Środki trwałe w budowie:

Treść	Bilans otwarcia	Zwiększenia	Zmniejszenia	Bilans zamknięcia
Środki trwałe w budowie	1 369 225,78	2 337 340,18	3 704 235,96	2 330,00
Zaliczki na środki trwałe w budowie				

Biegły stwierdza wiarygodność i zgodność pozycji bilansowej „Rzeczowe aktywa trwałe”, gdyż:

- środki trwałe były w 2015 r. objęte spisem z natury i ustawową metodą weryfikacji oraz oceną ich gospodarczej przydatności,
- wycena rzeczowego majątku trwałego jest zgodna z przyjętą „Polityką Rachunkowości” oraz art. 28 ustawy o rachunkowości,
- dokumentacja dotycząca przychodu i rozchodu środków trwałych jest kompletna i prawidłowa,
- amortyzacja ustalona jest wg ekonomicznej użyteczności środków trwałych,
- środki trwałe amortyzowane są metodą liniową - metod amortyzacji w roku obrotowym nie zmieniono,

- właściwa jest wycena środków trwałych, w tym umorzenia środków i ich amortyzacji jako zarachowanego w koszty umorzenia oraz z tytułu zmiany wartości (utruty bądź przyrostu),
- jednostka dokonuje raz w roku weryfikacji stawek amortyzacyjnych,
- ewidencja, klasyfikacja oraz prezentacja majątku w sprawozdaniu finansowym - nie nasuwa uwag (koresponduje z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10.12.2010 r. w sprawie klasyfikacji środków trwałych – Dz.U. Nr 242, poz. 1622),
- w środkach trwałych w budowie nie występują inwestycje zaniechane,

**3.1.2. Inwestycje długoterminowe** **5 489,64 zł**

Stanowią one 0,02% bilansowej sumy aktywów.

Jednostka posiada inwestycje długoterminowe w postaci potwierdzonych akcji na okaziciela w Przedsiębiorstwie Eksportu i Usług Technicznych „OPEX” SA Opole.

**3.2. Aktywa obrotowe wykazane w bilansie** **5 300 303,71 zł**

Stanowią 18,30% aktywów ogółem, z tego przypada na:

**3.2.1. Należności krótkoterminowe** **4 284 603,81 zł**

Stanowią 14,79% aktywów i dotyczą należności od:

Należności i roszczenia	kwota wg ksiąg	Odpis aktualizujący	Kwota w bilansie
Należności z tyt. dostaw i usług	5 039 896,35	-793 805,43	4 246 090,92
Należności z tyt. podatków i ZUS	3 267,89	0,00	3 267,89
Inne należności	35 245,00	0,00	35 245,00
Razem	5 078 409,24	-793 805,43	4 284 603,81

Należności wyceniono w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem ostrożności (art. 28.1.7 i 7<sup>a</sup> uor). Stosowny odpis aktualizujący został dokonany w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych. Odpisy utworzone były z uwzględnieniem stopnia ryzyka, jakie wiąże się z daną należnością. Stwierdza się, że 88% należności z tytułu dostaw i usług są należnościami przeterminowanymi i dotyczą najmu lokali mieszkalnych i użytkowych.

Pozycja druga tabeli dotyczy rozliczeń z tytułu podatku VAT.

Inne należności krótkoterminowe obejmują należności z tytułu pożyczek mieszkaniowych.

**3.2.3. Inwestycje krótkoterminowe** **959 342,61 zł**

Stanowią 3,31% aktywów i obejmują środki pieniężne :

- a) w kasie 1 500,00 zł
- b) na rachunkach bankowych:
- bieżącym 422 142,24 zł
- „Lokator” 2 091,02 zł
- „Korzyść” 527 883,60 zł

- ZFŚS 5 725,75 zł

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

**3.2.4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe**

**28 964 480,11 zł**

Stanowią 0,19% aktywów i obejmują tytuły:

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów		Stan na koniec okresu
-	Ubezpieczenia majątkowe	2 512,47
-	Prenumerata czasopism	3 825,21
-	Roliczenie za media	44 384,49
-	Pozostałe	5 635,12
Razem		56 357,29

Biegły nie wnosi uwag do tej pozycji bilansowej, gdyż jednostka wiarygodnie aktywowała koszty w wysokości przypadającej na następne okresy sprawozdawcze, zgodnie z przyjętymi zasadami (art. 39 ustawy o rachunkowości).

**3.3. Ogółem aktywa bilansu wynoszą**

**28 964 480,11 zł**

z podkreśleniem, że przy wycenie bilansowej poszczególnych składników jednostka zastosowała się do nadrzędnych zasad rachunkowości, wynikających z ustawy o rachunkowości oraz z zasad określonych w przyjętej polityce rachunkowości. Nie stwierdzono sald nierealnych i przedawnionych.

**4. PASYWA zbadanego bilansu kształtują się następująco:**

**4.1. Kapitał własny**

**25 719 909,13 zł**

Stanowi 88,80% pasywów bilansu, w tym mieszczą się:

**4.1.1. Kapitał (fundusz) podstawowy**

**23 442 500,00 zł**

wykazany zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym określonym w art. 36 ustawy o rachunkowości a jego wysokość spełnia wymagania Kodeksu spółek handlowych. W całości stanowi on wartość udziałów objętych przez Gminę Nysa. Odpis aktualny z rejestru przedsiębiorców wg stanu na dzień 31.12.2015 r. potwierdza zarejestrowany kapitał zakładowy jako 46 885 udziałów o łącznej wartości 23 442 500 zł.

**4.1.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny**

**41 784,00 zł**

Wykazuje on kapitał rezerwowy, który powstał w wyniku dokonania operatu szacunkowego o przekazanych gruntach w związku z posiadaniem prawa własności do 3-ch lokali mieszkalnych w Nysie, których właścicielem jest Spółka.

**4.1.3. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe** **3 753 000,00 zł**

Wysokość kapitału rezerwowego na dzień bilansowy zwiększyła się o kwotę 3 753 000 zł co jest skutkiem uchwały nr 14/2015 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 31 grudnia 2015 r.

Kapitał rezerwowy zwiększył kapitał zakładowy z chwilą zarejestrowania w KRS.

**4.1.4. Strata z lat ubiegłych** **(1 163 280,58) zł**

nierozliczona, zgodnie z uchwałami Zgromadzenia Wspólników z lat poprzednich o pokrywaniu strat z zysków lat przyszłych,

**4.1.5. Wynik finansowy netto roku obrotowego – strata netto** **(354 094,29) zł**

ustalony został na podstawie zdarzeń gospodarczych, ujętych w rzetelnych księgach rachunkowych i jest kwotowo zgodny z wynikiem finansowym figurującym w rachunku zysków i strat.

**4.2. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania** **3 244 570,98 zł**

Stanowią one 11,20% bilansowej sumy pasywów i z tego przypada na:

**4.2.1. Zobowiązania długoterminowe - na dzień bilansowy w kwocie** **343 036,95 zł**

Stanowią one 1,18% bilansowej sumy pasywów i dotyczą:

- kaucji mieszkaniowych 277 452,44 zł
- kaucji gwarancyjnych 65 584 51 zł

**4.2.2. Zobowiązania krótkoterminowe** **2 801 020,27 zł**

Stanowią 9,67% pasywów i obejmują wiarygodnie ustalone:

Wyszczególnienie	Stan na dzień bilansowy br.	Stan na dzień bilansowy pr.
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>2 801 020,27</b>	<b>2 379 076,84</b>
1. Wobec jednostek powiązanych	1 745 294,69	1 191 894,80
2. Wobec pozostałych jednostek, w tym:	1 015 345,56	1 133 196,56
a) kredyty i pożyczki		
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe		
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	968 421,02	1 083 343,98
- do 12 miesięcy	968 421,02	1 083 343,98
- powyżej 12 miesięcy		
e) zaliczki otrzymane na dostawy		
f) zobowiązania wekslowe		
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	45 454,93	48 457,35
h) z tytułu wynagrodzeń	716,13	
i) inne zobowiązania	753,48	1 395,23
3. Fundusze specjalne	40 380,02	53 985,48

Ad 1. Zobowiązanie wykazane w bilansie w wys. 1 745 294 69 zł obejmuje rozliczenia z Gminą Nysa tytułu nieuregulowanych należności na rzecz Gminy przez najemców.

Ad 2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek dotyczą:

a) Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wycenione zgodnie z art. 28 ust. 1 uor. obejmują:

Rozrachunki z dostawcami uregulowano do dnia 13.05.2016 r. w 100%.

Nie stwierdzono sald przedawnionych, kwalifikujących się do odpisania w pozostałe przychody działalności operacyjnej.

b) Zobowiązania z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych obejmują rozrachunki z następujących tytułów:

Wyszczególnienie	Stan na dzień bilansowy br.
- Podatek dochodowy osób prawnych	0,00
- Podatek dochodowy od osób fizycznych	10 882,00
- Podatek VAT	0,00
- Składki ZUS	25 857,93
- Podatek od nieruchomości	0,00
- PFRON	2755,0000
- Opłata za gospodarowanie odpadami	5 960,00
-	
-	
-	
<b>Razem</b>	<b>45 454,93</b>

Powyższe zobowiązania są zgodne z deklaracjami podatkowymi złożonymi do US, ZUS, PFRON i UM. Wszystkie zobowiązania zostały uregulowane terminowo w 2016r.

c) Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń, dotyczące roku obrotowego i lat poprzednich rozliczono w styczniu 2015 r. w kwocie 716,13 zł

d) Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe 753,48 zł  
Kwota rozliczona do dnia zakończenia badania.

Ad 3. Fundusze specjalne 40 380,02 zł

Gospodarka środkami ZFŚS była zgodna z regulaminem opracowanym na podstawie ustawy o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych. Odpisy na fundusz socjalny jednostka przekazała na

wyodrębniony rachunek bankowy we właściwych kwotach .Wydatki z ZFŚSwynoszą42 445 zł,, w tym : „wczasy pod gruszą” – 20 725 zł, świadczenia świąteczne – 18 100 zł.

**4.2.4. Rozliczenia międzyokresowe** **100 513,76 zł**

Stanowią one 0,35% bilansowej sumy pasywów.

Pozycję stanowią:

- rozliczenia międzyokresowe przychodów z tytułu wieczystego użytkowania w wys.49 439,61 zł oraz przejętych obiektów w wys.43 708,97 zł
- rozliczenie kosztów za 2015 rok w wys.7 365,18 zł.

**4.3. Ogółem pasywa bilansu** **28 964 480,11 zł**

Wszystkie pozycje pasywów zostały wykazane w sprawozdaniu finansowym z uwzględnieniem nadrzędnych zasad rachunkowości i przyjętej przez jednostkę polityce rachunkowości.

Nie stwierdzono sald nierealnych i przedawnionych.

**5.RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT – wybrane pozycje.**

Rachunek zysków i strat sporządzony został w wariantcie porównawczym/kalkulacyjnym, z uwzględnieniem postanowień art. 47 ustawy o rachunkowości, zgodnie z przyjętą „Polityką Rachunkowości”.

Przychody netto ze sprzedaży **2 490 369,29 zł**

zaś koszty działalności operacyjnej wynoszą **2 890 663,10 zł**

w konsekwencji na podstawowej działalności ukształtowała się strata na poziomie **(394 590,08) zł**

Kwalifikacja kosztów do odpowiednich kont układu rodzajowego jest prawidłowa. Koszty ustalone zostały w sposób współmierny do przychodów, z uwzględnieniem nadrzędnych zasad rachunkowości, w tym zasady memoriału.

Główną pozycję pozostałych przychodów operacyjnych wynoszących **157 023,57zł**

stanowią przychody z windykacji w kwocie 93 616,66 zł.

Natomiast w pozostałych kosztach operacyjnych wynoszących **128 178,69zł**

główną pozycję stanowią koszty dot. windykacji w wysokości 54 205,35 zł.

W segmencie działalności finansowej jednostka uzyskała zysk / poniosła stratę w wys. **11 650,91 zł**

Jako saldo odsetek otrzymanych i zapłaconych.

Stwierdza się prawidłowe udokumentowanie i zakwalifikowanie zdarzeń do pozostałych przychodów operacyjnych i kosztów operacyjnych, oraz przychodów i kosztów finansowych.

W zakresie ustalenia podatku dochodowego od osób prawnych, jak i podatku odroczonego biegły potwierdza zgodność przekształcenia wyniku brutto w wynik netto ze sporządzonymi przez jednostkę „Dodatkowymi informacjami i objaśnieniami”. Powyższe ustalenia, ze względu na wrywkową metodę badania, nie mają charakteru audytu podatkowego.

Wynik brutto = strata brutto=strata netto = 354 094,29 zł

## 6. Badanie pozostałych części składowych sprawozdania finansowego.

### 6.1. Informacja dodatkowa.

Informacja dodatkowa obejmuje wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia. Informacja dodatkowa zawiera niezbędny zakres danych liczbowych i słownych. Informację dodatkową sporządzono w pełnej zgodności z bilansem, rachunkiem zysków i strat i księgami rachunkowymi. Zakres tematyczny jest zgodny z załącznikiem nr 1 do ustawy o rachunkowości.

### 6.2. Sprawozdanie Zarządu z działalności jednostki.

Sprawozdanie z działalności za rok obrotowy spełnia wymogi określone w art. 49 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości, a informacje i liczbowe dane w nim zawarte są zgodne z danymi zbadanego sprawozdania finansowego i księgami rachunkowymi.

### 6.3. Zdarzenia po dacie bilansu.

Biegły stwierdza, że między dniem bilansowym 31.12.2015 r., a datą zakończenia badania nie wystąpiły istotne zdarzenia gospodarcze, mające wpływ na roczne sprawozdanie finansowe i wynik bilansowy, przy czym uwzględnia się w tym zakresie oświadczenie złożone przez Zarząd w dniu 16.05.2016 r.

## 7. Podsumowanie.

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

Raport zawiera 19 stron kolejno numerowanych i opatrzonych podpisem biegłego rewidenta

Integralną część raportu stanowią załączniki:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za rok obrotowy.
2. Bilans sporządzony na 31.12.2015 r.
3. Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015 r.
4. Dodatkowe informacje i objaśnienia za rok obrotowy.
5. Sprawozdanie Zarządu z działalności jednostki w roku obrotowym.

Kluczowy biegły rewident:

WITOLD CIĘŻKOWSKI

nr rej 537

Opole, dnia 16 maja 2016 r.

PREZES ZARZĄDU  
mgr Henryk Głaubic  
biegły rewident: nr 1006

“BAD-BIL”  
Biuro Ekspertyz i Badania Bilansów  
Spółka z o.o.  
45-064 OPOLE, ul. Kollataja 11  
tel./fax 77 453 14 09, 077 454 78 30  
NIP 754-00-25-119, Regon 530908798

## WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2015

Nyskiego Zarządu Nieruchomościami sp. z o.o.

1. Nazwa (firma) i siedziba, podstawowy przedmiot działalności jednostki oraz wskazanie właściwego sądu lub innego organu, prowadzącego rejestr.  
Nazwa firmy: Nyski Zarząd Nieruchomości Spółka z Ograniczoną  
Odpowiedzialnością  
Siedziba: Polska, województwo opolskie, powiat Nysa, gmina Nysa,  
48-300 Nysa, ul. Ogrodowa 4  
Sąd Rejestrowy: Sąd Rejonowy w Opolu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego  
Rejestru Sądowego  
Data rejestracji: 28.05.2002 r.  
Nr KRS: 0000114959  
Podstawowy przedmiot działalności wg PKD:  
68.32.Z – zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi,  
68.20.Z – wynajem nieruchomości na własny rachunek.
2. Wskazanie czasu trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony.  
Czas trwania Spółki jest nieograniczony.
3. Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym.  
Sprawozdanie finansowe prezentuje rok obrotowy 2015 od dnia 01.01.2015 r. do dnia 31.12.2015 r.
4. Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe.  
W skład jednostki nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe.
5. Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości oraz czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności.  
Sprawozdanie finansowe sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej Spółki.
6. W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie, wskazanie, że jest to sprawozdanie finansowe sporządzone po połączeniu spółek oraz wskazanie zastosowanej metody rozliczenia połączenia (nabycia, łączenia udziałów).  
Nie dotyczy Spółki NZN.
7. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji), pomiaru wyniku finansowego oraz sposobu sporządzania sprawozdania finansowego w zakresie, w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru.

### I. ZASADY OGÓLNE

Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy, a w ramach roku obrotowego okresem sprawozdawczym jest miesiąc kalendarzowy.

Księgi rachunkowe prowadzone są techniką komputerową i ręczną na podstawie Zakładowych Zasad (Polityki) Rachunkowości w siedzibie Spółki w Nysie przy ul. Ogrodowej 4 i przy ul. Bohaterów Warszawy 5.

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.

Sprawozdanie finansowe Spółka sporządza na dzień zamknięcia ksiąg rachunkowych. Poddane jest corocznemu badaniu mimo braku obowiązku i obejmuje: bilans, rachunek zysków i strat, informację dodatkową. Do rocznego sprawozdania finansowego dołącza się sprawozdanie zarządu z działalności jednostki.

### II. ZASADY WYCENY

- **Wartości niematerialne i prawne** wycenia się w cenach nabycia pomniejszych o odpisy umorzeniowe i ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Amortyzacja dokonywana jest w zależności od ich wartości i tak: poniżej 3500 zł zalicza się je w koszty materiałowe w momencie zakupu w 100 %; powyżej 3500 zł – licencje na programy



komputerowe, prawa autorskie i inne wartości niematerialne i prawne - amortyzuje się metodą liniową w równych ratach co miesiąc począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym wartości te zostały przyjęte do użytkowania, do końca miesiąca, w którym nastąpiło zrównanie odpisów amortyzacyjnych z ich wartością początkową, postawiono je w stan likwidacji, zbyto lub stwierdzono niedobór. Dla licencji na programy komputerowe oraz dla praw autorskich przyjmuje się okres amortyzacji = 24 miesiące, dla pozostałych wartości niematerialnych i prawnych - 60 miesięcy.

- **Środki trwałe** wycenia się w cenach nabycia pomniejszonych o dokonane odpisy umorzeniowe i ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Środki trwałe tzw. „wysokocenne” o wartości powyżej 3500 zł oraz wymienione w ZZ(P)R amortyzuje się metodą liniową począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło przyjęcie środka do użytkowania do końca miesiąca, w którym nastąpiło zrównanie odpisów umorzeniowych z wartością początkową środka trwałego lub miesiąca przeznaczenia go do sprzedaży, likwidacji lub stwierdzenia jego niedoboru.

- **Środki trwałe otrzymane nieodpłatnie** wycenia się w wartości rynkowej w dniu otrzymania.

- **Środki trwałe otrzymane aportem** wycenia się w cenie równej wartości objętych w zamian udziałów.

- **Finansowy majątek trwały** (udziały, akcje, papiery wartościowe itp.) wycenia się w cenie nabycia z uwzględnieniem aktualizacji wartości z tytułu trwałej utraty wartości lub jej przywrócenia.

- **Należności** wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożności; należności aktualizuje się zgodnie z art. 35b uor uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty. Spółka tworzy odpisy aktualizujące na należności dotyczące lokali mieszkalnych i użytkowych będących własnością Spółki.

Zgodnie z aneksem nr 12a/2013 z dnia 16.12.2013r. do umowy o zarządzanie nieruchomościami komunalnymi z dnia 24.10.2012r. i umową o zarządzanie nieruchomościami komunalnymi z dnia 28.10.2015r., od 01.01.2014r. czynsz i media stanowią dochód Gminy. W imieniu i na rzecz Gminy Nysa Spółka zbiera wpłaty za czynsz i media od najemców za lokale komunalne mieszkalne i użytkowe i przekazuje na konto Gminy Nysa.

- **Środki pieniężne** wycenia się w wartości nominalnej.

- **Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne** obejmują koszty, które dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych z uwzględnieniem zasady ostrożności zgodnie z § 6 pkt2 ZZ(P)R.

- **Zobowiązania** wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty.

- **Kapitały własne** oraz pozostałe aktywa i pasywa wycenia się w wartości nominalnej.

- **Rezerw** na urlopy, nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne oraz z tytułu odroczonego podatku dochodowego w związku z brakiem istotnego wpływu na jasne i rzetelne przedstawienie sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego, nie tworzy się.

- **Rezerwy** na przyszłe zobowiązania, koszty i straty wycenia się w uzasadnionej wiarygodnie oszacowanej wartości.

- **Przychody i koszty** związane z tymi przychodami dotyczące danego roku obrotowego są ujmowane w księgach rachunkowych zgodnie z zasadą memoriału (art.6 ust. 1 ustawy)

Nysa, dnia 13.05.2016r.

PROKURENT  
Główny Księgowa  
*Karina Hereda*

PREZES ZARZĄDU  
*Bogdan Wyczałkowski*

*Badano*  
BIEGLY REWIDENT  
16.05.2016  
*Witold Ciężkowski*  
mgr Witold Ciężkowski  
Nr ewid. 537

k-to: 051020374400004202000818		Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2015	PASYWA		Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2015
<b>A. Aktywa trwałe</b>		<b>19 820 652,10</b>	<b>23 664 176,40</b>	<b>A. Kapitał (fundusz) własny</b>		<b>22 321 003,42</b>	<b>25 719 909,13</b>
I. Wartości niematerialne i prawne		2 821,40	0,00	I. Kapitał (fundusz) podstawowy		23 442 500,00	23 442 500,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych				II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)		0,00	0,00
2. Wartość firmy				III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)			
3. Inne wartości niematerialne i prawne		2 821,40	0,00	IV. Kapitał (fundusz) zapasowy		0,00	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne				V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		41 784,00	41 784,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe		19 812 341,06	23 658 686,76	VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe			3 753 000,00
1. Środki trwałe		18 443 115,28	23 656 356,76	VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych		-833 231,96	-1 163 280,58
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		1 395 487,05	4 296 431,61	VIII. Zysk (strata) netto		-330 048,62	-354 094,29
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		17 039 684,59	17 570 171,39	IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		0,00	0,00
c) urządzenia techniczne i maszyny		7 943,64	6 488,64	<b>B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>2 781 907,98</b>	<b>3 244 570,98</b>
d) środki transportu		0,00	1 783 265,12	I. Rezerwy na zobowiązania		7 644,40	0,00
e) inne środki trwałe		0,00	0,00	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
2. Środki trwałe w budowie		1 369 225,78	2 330,00	2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie				- długoterminowa			
III. Należności długoterminowe		0,00	0,00	- krótkoterminowa			
1. Od jednostek powiązanych		0,00	0,00	3. Pozostałe rezerwy		7 644,40	0,00
2. Od pozostałych jednostek		0,00	0,00	- długoterminowe			
IV. Inwestycje długoterminowe		5 489,64	5 489,64	- krótkoterminowe		7 644,40	0,00
1. Nieruchomości				II. Zobowiązania długoterminowe		318 050,93	343 036,95
2. Wartości niematerialne i prawne				1. Wobec jednostek powiązanych		318 050,93	343 036,95
3. Długoterminowe aktywa finansowe		5 489,64	5 489,64	2. Wobec pozostałych jednostek			
a) w jednostkach powiązanych		0,00	0,00	a) kredyty i pożyczki			
- udziały lub akcje				b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			
- inne papiery wartościowe				c) inne zobowiązania finansowe			
- udzielone pożyczki				d) inne		318 050,93	343 036,95
- inne długoterminowe aktywa finansowe				III. Zobowiązania krótkoterminowe		2 379 076,84	2 801 020,27
b) w pozostałych jednostkach		5 489,64	5 489,64	1. Wobec jednostek powiązanych		1 191 894,80	1 745 294,69
- udziały lub akcje				a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:			
- inne papiery wartościowe		5 489,64	5 489,64	- do 12 miesięcy		0,00	0,00
- udzielone pożyczki				- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe				b) inne		1 191 894,80	1 745 294,69
4. Inne inwestycje długoterminowe		0,00	0,00	2. Wobec pozostałych jednostek		1 133 196,56	1 015 345,56
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		0,00	0,00	a) kredyty i pożyczki			
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		0,00	0,00	c) inne zobowiązania finansowe			
<b>B. Aktywa obrotowe</b>		<b>5 282 259,30</b>	<b>5 300 303,71</b>	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		1 083 343,98	968 421,02
I. Zapasy		9 750,99	0,00	- do 12 miesięcy		1 083 343,98	968 421,02
1. Materiały				- powyżej 12 miesięcy			
2. Półprodukty i produkty w toku				e) zaliczki otrzymane na dostawy		0,00	0,00
3. Produkty gotowe				f) zobowiązania wekslowe			
4. Towary				g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń		48 457,35	45 454,93
5. Zaliczki na dostawy		9 750,99	0,00	h) z tytułu wynagrodzeń		0,00	716,13
II. Należności krótkoterminowe		3 987 395,30	4 284 603,81	i) inne		1 395,23	753,48
1. Należności od jednostek powiązanych		11 733,08	0,00	3. Fundusze specjalne		53 985,48	40 380,02
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		10 060,44	0,00	IV. Rozliczenia międzyokresowe		77 135,81	100 513,76
- do 12 miesięcy		10 060,44	0,00	1. Ujemna wartość firmy			
- powyżej 12 miesięcy				2. Inne rozliczenia międzyokresowe		77 135,81	100 513,76
b) inne		1 672,64	0,00	- długoterminowe		49 439,61	47 374,17
2. Należności od pozostałych jednostek		3 975 662,22	4 284 603,81	- krótkoterminowe		27 696,20	53 139,59
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		3 839 766,50	4 246 090,92				
- do 12 miesięcy		3 839 766,50	4 246 090,92				
- powyżej 12 miesięcy							
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń		90 873,43	3 267,89				
c) inne		45 022,29	35 245,00				
d) dochodzone na drodze sądowej		0,00	0,00				
III. Inwestycje krótkoterminowe		1 278 843,94	959 342,61				
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		1 278 843,94	959 342,61				
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) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		1 278 843,94	959 342,61				
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		1 278 843,94	959 342,61				
- inne środki pieniężne		0,00	0,00				
- inne aktywa pieniężne		0,00	0,00				
2. Inne inwestycje krótkoterminowe							
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		6 269,07	56 357,29				
<b>Aktywa razem</b>		<b>25 102 911,40</b>	<b>28 964 480,11</b>	<b>Pasywa razem</b>		<b>25 102 911,40</b>	<b>28 964 480,11</b>

Sporządzono:

Nysa, dnia 13.01.2016

PREZES ZARZĄDU

13.01.2016

(nazwisko i imię, podpis osoby sporządzającej)

(nazwisko i imię, podpis kierownika jednostki)

REGON 531303212 NIP 7531891768  
**NYSKI ZARZĄD NIERUCHOMOŚCI**  
 sp. z o.o.

48-300 NYSA ul. Ogrodowa 4  
 tel./fax (0-77) 4481491

k-to: 06102037140000420200081810  
 Nyski Zarząd Nieruchomości Sp. z o.o. w Nysie  
 (pieczęćka jednostki)

**RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT SPORZĄDZONY NA DZIEŃ 31.12.2015 ROK**  
 (wariant porównawczy)

	2014	12.2015
<b>A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>2 329 666,41</b>	<b>2 496 073,02</b>
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	2 330 889,62	2 490 369,29
Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	-1 223,21	5 703,73
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
<b>B. Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>2 753 287,03</b>	<b>2 890 663,10</b>
I. Amortyzacja	323 795,64	390 547,44
II. Zużycie materiałów i energii	332 874,07	456 351,92
III. Usługi obce	616 150,37	631 818,15
IV. Podatki i opłaty, w tym:	186 685,06	182 965,54
- podatek akcyzowy		
V. Wynagrodzenia	1 046 551,04	998 110,46
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	225 893,26	210 979,70
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	21 337,59	19 889,89
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
<b>C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>-423 620,62</b>	<b>-394 590,08</b>
<b>D. Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>192 142,90</b>	<b>157 023,57</b>
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	18 876,52
II. Dotacje		
III. Inne przychody operacyjne	192 142,90	138 147,05
<b>E. Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>159 754,12</b>	<b>128 178,69</b>
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	800,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	40 312,35	40 949,77
III. Inne koszty operacyjne	118 641,77	87 228,92
<b>F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>	<b>-391 231,84</b>	<b>-365 745,20</b>
<b>G. Przychody finansowe</b>	<b>62 944,48</b>	<b>16 797,89</b>
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
- od jednostek powiązanych		
II. Odsetki, w tym:	62 944,48	16 797,89
- od jednostek powiązanych		
III. Zysk ze zbycia inwestycji		
IV. Aktualizacja wartości inwestycji		
V. Inne	0,00	0,00
<b>H. Koszty finansowe</b>	<b>1 761,26</b>	<b>5 146,98</b>
I. Odsetki, w tym:	1 008,26	5 146,98
- dla jednostek powiązanych		
II. Strata ze zbycia inwestycji		
III. Aktualizacja wartości inwestycji		
IV. Inne	753,00	
<b>I. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)</b>	<b>-330 048,62</b>	<b>-354 094,29</b>
<b>J. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I.-J.II.)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I. Zyski nadzwyczajne		
II. Straty nadzwyczajne		
<b>K. Zysk (strata) brutto (I+/-J)</b>	<b>-330 048,62</b>	<b>-354 094,29</b>
<b>L. Podatek dochodowy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>M. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>		
<b>N. Zysk (strata) netto (K-L-M)</b>	<b>-330 048,62</b>	<b>-354 094,29</b>

Sporządzono:

Nysa, dnia 13.05.2016

miejsceowość

**PROKURANT**  
**Główna Księgowa**

(nazwisko i imię, podpis osoby sporządzającej)

Nysa, dnia 13.05.2016

**PREZES ZARZĄDU**

(nazwisko i imię, podpis kierownika  
 jednostki)

*Bodarski*  
**BIEGŁY REWIDEN**  
 16.05.2016  
 mgr Witold Ciężkowski  
 Nr ewid. 537

**DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA**  
**do sprawozdania finansowego Nyskiego Zarządu Nieruchomości Spółka z o.o.**  
**na dzień 31.12.2015 r.**

**I. Informacje i objaśnienia do bilansu.**

1.1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości 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.

TABELA RUCHU ŚRODKÓW TRWAŁYCH (wg grup rodzajowych)						
Wyszczególnienie	Grunty, w tym prawo wiecz. Użytk. Gruntu	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Inwestycja w obcym środku trwałym	Inne środki trwałe +wyposażenie	Środki trwałe Razem
a) Wartość brutto środków trwałych na początek roku	1417053,49	20682109,38	60162,84	0,00	10179,59	22169505,30
zwiększenia, z tytułu:	2906000,00	847000,00		1850957,52		5603957,52
-aport gruntu na Targowisku Miejskim	2906000,00					2906000,00
-aport budynków i budowli na Targowisku Miejskim		847000,00				847000,00
-Marcinkowskiego 2-4				1844957,52		1844957,52
- przebudowa inst.co Marcinkowskiego 2-4				6000,00		6000,00
zmniejszenia, z tytułu:	2990,00	0,00	0,00	0,00	384,00	3374,00
- sprzedaż	2990,00					2990,00
- likwidacja sprzętu					384,00	384,00
b) Wartość brutto środków trwałych na koniec roku	4320063,49	21529109,38	60162,84	1850957,52	9795,59	27770088,82
c) Amortyzacja za okres, z tytułu:						
- skumulowana amortyzacja na początek roku	21566,44	3642424,79	52219,20	0,00	10179,59	3726390,02
- roczna	2065,44	316513,20	1455,00	67692,40	0,00	387726,04
- zmniejszenie sprzedaż						
- zmniejszenie likwidacja sprzętu					384,00	384,00
d) Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec roku	23631,88	3958937,99	53674,20	67692,40	9795,59	4113732,06
e) Wartość netto środków trwałych na koniec roku	4296431,61	17570171,39	6488,64	1783265,12	0,00	23656356,76

TABELA RUCHU WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH			
	WARTOŚĆ FIRMY	POZOSTAŁE WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE	RAZEM WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE
A/ wartość brutto na początek okresu sprawozdawczego	-	62461,51	62461,51
B/ zwiększenia	-	-	-
C/ zmniejszenia	-	-	-
D/ wartość brutto na koniec okresu sprawozdawczego	-	62461,51	62461,51
E/ umorzenie na początek okresu sprawozdawczego	-	-	-
F/ umorzenie za okres 01.01.-31.12.2015	-	-	-
G/ umorzenie likwidacja	-	-	-
G/ umorzenie na koniec okresu sprawozdawczego	-	62461,51	62461,51
H/ wartość netto na koniec okresu sprawozdawczego	-	-	-

W Spółce wystąpiły w roku 2015 inwestycje długoterminowe w kwocie 5.489,64 zł. -udziały w Firmie OPEX SA.

1.2. Wartość gruntów użytkowanych wieczyście.

Spółka posiada 0,1528 ha gruntów w użytkowaniu wieczystym, o wartości 76.195,49zł, ujętych w ewidencji księgowej .

I. Grunty użytkowane wieczyście stan na początek okresu	76.195,49	0,1528 ha	785,79 m2 pow.użytk.
Zmiany gruntów użytkowanych wieczyście			
- zwiększenia	0,00		
- zmniejszenia	0,00		
II. Grunty użytkowane wieczyście stan na koniec okresu	76.195,49	0,1528 ha	785,79 m2 pow.użytk.

1.3. 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.

Spółka posiada nieruchomość położoną w Nysie przy ul. Marcinkowskiego 2-4 na podstawie umowy o ustanowienie prawa użytkowania nieruchomości akt not. 3583/2013 z dn. 08.05.2013r.

wartość nieruchomości	968.600,00 zł. w tym:
- wartość budynku	835.600,00 zł.
- wartość gruntu	133.000,00 zł.

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

Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli nie wystąpiły w Spółce w roku 2015.

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

Kapitał podstawowy Spółki w wysokości 23 442 500,00 zł dzieli się na 46 885 udziałów o nominalnej wartości 500,00 zł każdy. Całość udziałów posiada Gmina Nysa.

I. Kapitał podstawowy na początek okresu	23.442.500,00
Zmiany kapitału podstawowego	
- zwiększenia	0,00
- zmniejszenia	0,00
II. Stan kapitału podstawowego na koniec okresu	23.442.500,00

I. Pozostałe kapitały rezerwowe:

Zmiany kapitału rezerwowego	
- zwiększenia	3.753.000,00
- zmniejszenia	0,00
II. Stan kapitału rezerwowego na koniec okresu	3.753.000,00

1.6. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów zapasowych i rezerwowych, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale własnym.

Spółka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale własnym.

I. Kapitał zapasowy na początek okresu	0,00
Zmiany kapitału zapasowego	
- zwiększenia	0,00
- zmniejszenia pokrycie straty	0,00
II. Stan kapitału zapasowego na koniec okresu	0,00

1.7. Propozycje co do podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy.

Strata za rok obrotowy 2015 wyniosła 354.094,29 zł. Proponuje się pokrycie straty z przyszłych zysków.

1.8. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego.

Lp.	Z tytułu	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na koniec roku obrotowego
1.	Rozliczenia mediów	7.644,40	0,00	7.644,40	0,00
<b>Razem pozostałe rezerwy krótkoterminowe</b>		<b>7.644,40</b>	<b>0,00</b>	<b>7.644,40</b>	<b>0,00</b>

Spółka nie tworzy rezerw na odroczony podatek dochodowy.

1.9. Dane o odpisach aktualizacyjnych wartości należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego.

Treść	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Stan na koniec roku obrotowego
Odpisy aktualizujące wartość -należności czynszowych (art.35b uor)	796.862,88	40.949,77	32.584,29	11.422,93	793.805,43
<b>RAZEM</b>	<b>796.862,88</b>	<b>40.949,77</b>	<b>32.584,29</b>	<b>11.422,93</b>	<b>793.805,43</b>

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

- a) do 1 roku,
- b) powyżej 1 roku do 3 lat,
- c) powyżej 3 do 5 lat,
- d) powyżej 5 lat. – kaucje mieszkaniowe i gwarancyjne - 343.036,95 zł.

1.11. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych.

ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNNE					
Lp.	Z tytułu	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na koniec roku obrotowego
1.	Ubezpieczenia rzeczowe i majątkowe	2.537,90	10.043,00	10.068,43	2.512,47
2.	Prenumerata czasopism	2.406,24	5.380,21	3.961,24	3.825,21
3.	Zakup kalendarzy	81,26	96,52	81,26	96,52
4.	Bilety MZK	388,89	388,89	388,89	388,89
5.	Rozliczenie rozmów telefonicznych	408,01	450,21	408,01	450,21
6.	Rozliczenie za media	0,00	44.384,49	0,00	44.384,49
7.	Pozostałe	446,77	4.699,50	446,77	4.699,50
<b>Razem</b>		<b>6.269,07</b>	<b>65.442,82</b>	<b>15.354,60</b>	<b>56.357,29</b>

## ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE PRZYCHODÓW

Lp.	Z tytułu	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na koniec roku obrotowego
1.	Przychody przyszłych okresów z tytułu wieczystego użytkowania				
	Krótkoterminowe	2.065,44	0,00	0,00	2.065,44
	Długoterminowe	49.439,61	0,00	2.065,44	47.374,17
2.	Bilans otwarcia przejętego budynku Ogrodowa 2	22.728,15	0,00	0,00	22.728,15
3.	Bilans otwarcia przejętych budynków Ujejskiego, Karugi, Wandy Pawlik,	2.121,09	0,00	0,00	2.121,09
4.	Bilans otwarcia przejętych budynków Goświnowice	24,60	0,00	0,00	24,60
5.	Przychody przyszłych okresów z tytułu wpłat	756,92	0,00	756,92	0,00
6.	Rozliczenie kosztów za 2015	0,00	7.365,18	0,00	7.365,18
6.	Bilans otwarcia Targowisko Miejskie	0,00	18.835,13	0,00	18.835,13
<b>Razem</b>		<b>77.135,81</b>	<b>26.200,31</b>	<b>2.822,36</b>	<b>100.513,76</b>

1.12. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki (za wskazaniem jego rodzaju).

W roku obrotowym 2015 nie wystąpiły zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółki.

1.13. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe.

W roku obrotowym 2015 Spółka nie udzielała gwarancji i poręczeń.

### II. Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat.

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

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY NETTO			
Lp.	Usługi	Kraj	Eksport
1.	Najem lokali	901.799,41	-
2.	Administrowanie	1.153.104,26	-
3.	Pozostała sprzedaż	435.465,62	-
<b>Razem</b>		<b>2.490.369,29</b>	<b>-</b>

W pozycji pozostała sprzedaż wykazana jest również sprzedaż dokonywana w związku z administrowaniem ale nie prowadzona w systemie naliczeń czynszowych PRO-CZYNSZ.

Sprzedaż ta wyniosła z tytułu:

- Remonty windykacja lokale komunalne - FV wystawiane na Urząd Miejski 325.517,54 zł.
- Dozorowanie budynków Gminy 29.268,24 zł.
- oraz przychody lat ubiegłych 80.679,84 zł.

2.2. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.

Spółka w roku obrotowym 2015 nie dokonała odpisów aktualizujących środki trwałe.

2.3. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.

Spółka nie posiadała zapasów magazynowych w roku obrotowym 2015.

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

W roku obrotowym 2015 Spółka nie zaniechała żadnej z działalności oraz nie przewiduje takiej możliwości w roku następnym.

2.5. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto.

<b>A/ STRATA BRUTTO</b>	<b>-354 094,29</b>
<b>B/ PRZYCHODY NIE ZALICZONE DO PRZYCHODÓW PODATKOWYCH</b>	<b>13 657,94</b>
W tym:	
- zapłacone należności, na które uprzednio utworzono rezerwę nie stanowiącą w latach poprzednich kosztu uzyskania przychodu	11 422,93
- spłata zaległości przedawnionych	169,57
- odsetki od lokaty bankowej- naliczone ale niedopisane do 31.12.2015	0,00
- umorzenie prawa wieczystego gruntów	2 065,44
<b>C/ KOSZTY NIE STANOWIĄCE KOSZTU UZYSKANIA PRZYCHODU</b>	<b>91 688,60</b>
W tym:	
- wpłaty na PFRON	29 750,00
- koszt z tytułu aktualizacji należności	40 949,77
- koszty reprezentacji	84,80
- amortyzacja prawa wieczystego gruntów	2 065,44
- umorzenie należności z tytułu przedawnienia spisane bezpośrednio w koszty	12 619,82
- odsetki budżetowe VAT 7	5 146,95
- darowizna	1 000,00
- en.elktryczna za 12.2012 i 02.2013 nadpłata spisana w koszty	71,82
<b>D/ PRZYCHODY PODATKOWE</b>	<b>162,31</b>
W tym:	
- otrzymane w 2015 odsetki od lokaty bankowej	162,31
<b>E/ KOSZT STANOWIĄCE TYLKO KOSZTY UZYSKANIA PRZYCHODÓW</b>	<b>81 718,60</b>
W tym:	
- ryczałty wypłacone w styczniu 205	0,00
- faktury za czynsze, noty za odszkodowania zapłacone przez najemców, zapłacone przez Spółkę do Gminy art. 15b ust.1 updog	81 718,60
<b>F/ STRATA PODATKOWA</b>	<b>-357 619,92</b>

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

- Amortyzacji,
- zużycia materiałów i energii,
- usług obcych,
- podatków i opłat,
- wynagrodzeń,
- ubezpieczeń i innych świadczeń,
- pozostałych kosztów rodzajowych.

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.



2.7. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych na własne potrzeby.  
Spółka nie posiada środków trwałych w budowie wykonanych siłami własnymi.

2.8. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe;  
odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska.

Spółka nie poniosła nakładów na niefinansowe aktywa trwałe w roku sprawozdawczym 2015r.

Spółka nie planuje nakładów na ochronę środowiska w 2016r.

2.9. Informacje o stratach i zyskach nadzwyczajnych, z podziałem na losowe i pozostałe.  
Zyski i straty nadzwyczajne w roku obrotowym 2015 w Spółce nie wystąpiły.

2.10. Podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych.

W związku z tym, że operacje nadzwyczajne w Spółce w roku 2015 nie miały miejsca, nie wystąpił również wynik na tych operacjach.

## II.a. Kursy przyjęte do wyceny

2.a.1. Dla pozycji bilansu oraz rachunku zysków i strat, wyrażonych w walutach obcych – kursy przyjęte do ich wyceny – **nie dotyczy Spółki**

## III. Informacje i objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych.

3. Objasnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych, a w przypadku gdy rachunek przepływów pieniężnych sporządzony jest metodą bezpośrednią dodatkowo należy przedstawić uzgodnienie przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej, sporządzone metodą pośrednią, w przypadku różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji wskazanymi w rachunku przepływów pieniężnych, należy wyjaśnić ich przyczyny.

Spółka nie sporządza rachunku przepływów pieniężnych.

## IV. Objasnienia do zawartych przez jednostkę umów, istotnych tendencji i niektórych zagadnień osobowych.

4.1. Informacja o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie.

Nie dotyczy Spółki.

4.2. Informacje o istotnych transakcjach (wraz z kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się jednostki powiązane oraz:

a) Osobę, która jest członkiem organu zarządzającego, nadzorującego lub administrującego jednostki lub jednostki z nią powiązanej

– **nie dotyczy Spółki**

b) Osobę, która jest małżonkiem lub osobą faktycznie pozostającą we wspólnym pożyciu, krewnym lub powinowatym do drugiego stopnia, przysposobionym lub przysposabiającym, osobą będącą członkami organu zarządzającego, nadzorującego lub administrującego jednostki lub jednostki z nią powiązanej

– **nie dotyczy Spółki**

c) Jednostkę kontrolowaną, współkontrolowaną lub inną jednostkę, na którą znaczący wpływ wywiera lub posiada w niej znaczącą ilość głosów, bezpośrednio albo pośrednio osoba, o której mowa w lit. a i b,

Transakcja zawarta z podmiotem powiązanym na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomościami komunalnymi z dnia 24.10.2012r. oraz z dnia 28.10.2015r. zgodnie z celem powołania przez Gminę Nysa Spółki, jak również orzecznictwem Europejskiego Trybunału Europejskiego np. w sprawie C-107/98"Teckal", z dnia 11 stycznia 2005 r. w sprawie C-26/03/ Stadt Halle /czy z dnia 19 kwietnia 2007 r. w sprawie C-295/05/Trasa/, jak i orzecznictwem sądów krajowych np. wyrok NSA z dnia 11 sierpnia 2005 r. sygn. akt II GSK 105/05 lub wyrok WSA w Warszawie z dnia 10 listopada 2005 r. sygn. akt III SA/Wa 2445/05, powierzono zarządzanie nieruchomościami komunalnymi Nyskiemu Zarządowi Nieruchomości sp. z o.o. w Nysie bez stosowania procedur zawartych w ustawie prawo zamówień publicznych.

Zgodnie z aneksem do umowy z dnia 24.10.2012r. aneks nr 9a/2013 z dnia 27.09.2013r.  
Cena za zarządzanie lokalami położonymi w budynkach stanowiących 100% własność Gminy Nysa za 1 m<sup>2</sup>/miesięcznie 1,52 zł.  
Cena za zarządzanie lokalami stanowiącymi własność Gminy Nysa we Wspólnotach Mieszkaniowych za 1 m<sup>2</sup>/miesięcznie 0,42 zł.  
Cena za zarządzanie boksami garażowymi stanowiącymi własność Gminy Nysa za 1 m<sup>2</sup>/miesięcznie 0,25 zł.

d) Jednostkę realizującą program świadczeń pracowniczych po okresie zatrudnienia, skierowanych do pracowników jednostki lub innej jednostki będącej jednostką powiązaną w stosunku do tej jednostki  
– **nie dotyczy Spółki**

4.3. Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe.

Stan zatrudnienia na 31.12.2015 wynosił:

29,00 (etat) - pracownicy na stanowiskach nierobotniczych

0,00 (etat) - pracownicy na stanowiskach robotniczych.

4.4. Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniami z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych (dla każdej grupy osób).

Łączna wielkość wynagrodzeń zaliczonych w koszty i wypłaconych przez Spółkę w 2015r. wyniosła:

- dla Zarządu - 84.300,00 zł,

- dla członków Rady Nadzorczej - 34 300,00 zł.

4.5. 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.

Osobom wchodzącym w skład Zarządu, Rady Nadzorczej Spółki oraz ich najbliższym nie były udzielane kredyty, pożyczki ani inne świadczenia o podobnym charakterze.

4.6. Informacja o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconych lub należnych za rok obrotowy

a) obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego – **nie dotyczy Spółki**

b) inne usługi poświadczające

Za rok 2015 Spółka zleciła badanie firmie „BAD-BIL” Biuro Ekspertyz i Badania Bilansów Sp. z o.o. z siedzibą w Opolu 45-064 przy ul. Kołłątaja 11, która została wybrana do zbadania sprawozdania finansowego przez uprawniony organ o którym mowa w art. 66 ust.4 ustawy z dnia 29.09.1994r. o rachunkowości (Dz.U. z 2002r. Nr 76, poz. 694 z póź. zm.).Należne wynagrodzenie zgodnie z umową nr 42/2015 z dnia 08.02.2016 wynosi 6.150,00 zł. brutto.

c) usługi doradztwa podatkowego – **nie dotyczy Spółki**

d) pozostałe usługi – **nie dotyczy Spółki**

V. Informacje o szczególnych zdarzeniach.

5.1. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

W sprawozdaniu finansowym roku obrotowego 2015 wystąpiły zdarzenia dotyczące lat ubiegłych – przychody lat ubiegłych 80.679,84 zł. korekta przychodów za rok 2013.

5.2. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w sprawozdaniu finansowym.

Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za rok 2015 nie wystąpiły zdarzenie o znaczącym wpływie na sytuację majątkową i finansową Spółki.

5.3. 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 własnym.

W roku obrotowym 2015 nie dokonano zmian zasad rachunkowości.

5.4. Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.

Dane za porównywalny okres poprzedniego roku zostały przedstawione w sposób zapewniający ich porównywalność.

VI. Informacje dotyczące jednostek wchodzących w skład grup kapitałowych.

6.1.-6.7. Obowiązek prezentacji danych wynikających z punktów 6.1.-6.7. nie dotyczy Spółki.

VII. Wymagane informacje o połączeniu spółek.

7.1. W przypadku sprawozdania finansowego sporządzanego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie – nie dotyczy Spółki.

VIII. Zagrożenia dla kontynuacji działalności

8.1. W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, oraz wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane. Informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę działań mających na celu eliminację niepewności.

W ocenie Zarządu Spółki nie występuje niepewność co do możliwości kontynuowania działalności w najbliższym czasie.

Spółka ma zawartą z Gminą Nysa umowę o zarządzanie nieruchomościami do dnia 31.10.2018r.

Zaplanowany na rok 2016 poziom kosztów utrzymania Spółki daje gwarancję kontynuacji działalności Spółki przy założeniu utrzymania poziomu dochodów. Przy konsekwentnym realizowaniu wytyczonych działań kontynuacja działalności Spółki nie jest zagrożona.

NZN Sp. z o.o. aby zachować prawo do zwolnienia z obowiązku stosowania kas – musi wszystkie transakcje sprzedaży dla osób fizycznych dokumentować fakturami VAT.

Gmina przekazuje Spółce środki na pokrycie zaliczek na koszty zarządu i fundusz remontowy oraz media w wspólnotach mieszkaniowych. Zgodnie z aneksem nr 12a/2013 z dnia 16.12.2013r. do umowy o zarządzanie nieruchomościami komunalnymi z dnia 24.10.2012r. oraz zgodnie z umową o zarządzanie nieruchomościami komunalnymi z dnia 28.10.2015r.

Spółka podejmuje działania zmierzające do minimalizacji negatywnych skutków trudnej sytuacji najemców poprzez bieżącą analizę należności oraz uzyskuje wyroki o eksmisję do lokali socjalnych, wskazanie których spoczywa na Gminie Nysa.

IX. Inne informacje uznane przez jednostkę za istotne

9.1. W przypadku gdy inne informacje, niż wymienione powyżej, mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy jednostki, należy ujawnić te informacje.

Nie stwierdza się istnienia innych informacji niż wymienione powyżej, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej lub finansowej oraz wynik finansowy Spółki.

X. Dodatkowe informacje i objaśnienia w zakresie instrumentów finansowych.

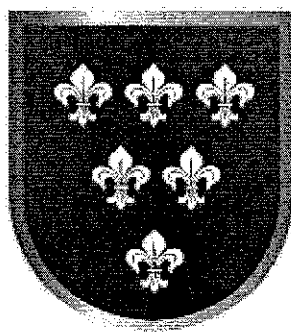
Spółka posiada lokaty terminowe krótkoterowe zawierane na okresy trzy miesięczne.

Nysa, dnia 13.05.2016r.

PROKURENT  
Główna Księgowa  
*Katrina Herda*

PREZES ZARZĄDU  
*Bogdan Wyczalkowski*

*Bogdan Wyczalkowski*  
BIEGLY REWID.  
16.05.2016  
mgr Witold Wyczalkowski  
Nr ewid. 537



***Sprawozdanie  
z działalności  
Nyskiego Zarządu Nieruchomości  
Spółka z o.o. w Nysie***

***za rok 2015***

***Nysa, maj 2016 rok***

## I. Informacje identyfikujące Spółkę.

**Nazwa:** Nyski Zarząd Nieruchomości.  
**Forma prawna jednostki:** Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.  
**Adres siedziby jednostki:** 48-300 Nysa ul. Ogrodowa 4,  
tel. 77 44 81 491.

**Podstawa prawna działalności:**  
Akt zawiażania Spółki – akt notarialny z dnia 10.12.1997r. Rep. A. Nr 6763/1997.

Postanowienie Sądu Rejonowego w Opolu Sąd Gospodarczy z dnia 31.12.1997r. o wpisie do Rejestru Handlowego sygn. Akt RHB 3109 numer rejestru H1254/97.

Postanowienie Sądu Rejonowego w Opolu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 28.05.2002r. – sygn. sprawy: OP.VIII NS-REJ. KRS/573/2/961 w sprawie wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestr Przedsiębiorców pod numerem **KRS: 0000114959**.

Numer identyfikacji podatkowej nadany przez organ podatkowy – Urząd Skarbowy w Nysie, decyzja z dnia 14.01.1998r. **NIP: 753-18-91-768**.

Wpis do Krajowego Rejestru Urzędowego Podmiotów Gospodarki Narodowej – zaświadczenie Urzędu Statystycznego w Opolu z dnia 26.01.2010r. **REGON: 531303212**.

### **Powiązania podmiotowe:**

Spółka NZN Sp. z o.o. w Nysie należy do podmiotów powiązanych kapitałowo z samorządem terytorialnym – **100% udziałów posiada Gmina Nysa**.

Zarząd jednoosobowy reprezentowany przez – Bogdana Wyczałkowskiego  
Prokurent Główna Księgowa – Karina Hereda

### **Przedmiot działalności.**

Zgodnie z aktem założycielskim przedmiotem działalności Spółki jest:

- 68.32.Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie.
- 68.10.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
- 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.
- 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych z wnoszeniem budynków.
- 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.
- 42.99.Z Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane.
- 43.11.Z Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych.
- 43.12.Z Przygotowanie terenu pod budowę.
- 43.22.Z Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacji.
- 43.29.Z Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych.
- 47.81.Z Sprzedaż detaliczna żywności, napojów i wyrobów tytoniowych prowadzona na straganach i targowiskach.
- 47.82.Z Sprzedaż detaliczna wyrobów tekstylnych, odzieży i obuwia prowadzona na straganach

i targowiskach.

47.89.Z Sprzedaż detaliczna pozostałych wyrobów prowadzona na straganach i targowiskach.

71.12.Z Działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne.

82.30.Z Działalność związana z organizacją targów, wystaw i kongresów.

52.21.Z Działalność usługowa wspomagająca transport lądowy.

82.91.Z Działalność świadczona przez agencje inkasa i biura kredytowe.

64.19.Z Pozostałe pośrednictwo pieniężne.

66.19.Z Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych.

80.10.Z Działalność ochroniarska z wyłączeniem obsługi systemów bezpieczeństwa.

## II. Zdarzenia istotne wpływające na działalność jednostki, jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego.

### Stan organizacyjny Spółki.

2015 rok	01.15	02.15	03.15	04.15	05.15	06.15	07.15	08.15	09.15	10.15	11.15	12.15
ilość osób zatrudnionych w ostatnim dniu m-ca	27	27	27	25	25	25	25	25	25	26	27	29

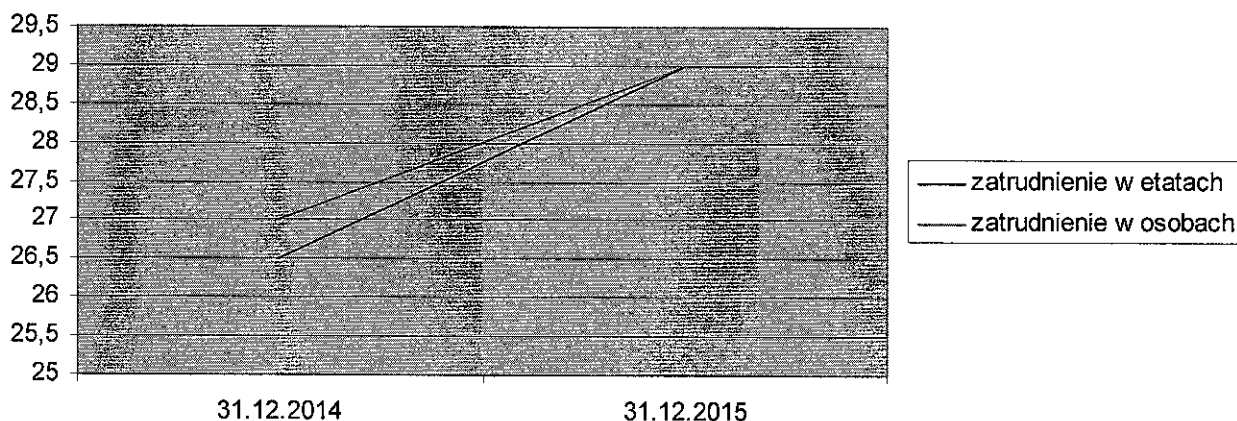
Zatrudnienie na dzień 31.12.2014r.

27 osób (26,5 etatów).

Zatrudnienie na dzień 31.12.2015r.

29 osób (29 etatów).

### Zatrudnienie w osobach i etatach



Średnie wynagrodzenie:

w miesiącu grudniu 2014r. wynosiło 2.847,00 zł brutto,

w miesiącu grudniu 2015r. wynosiło 3.012,00 zł brutto.

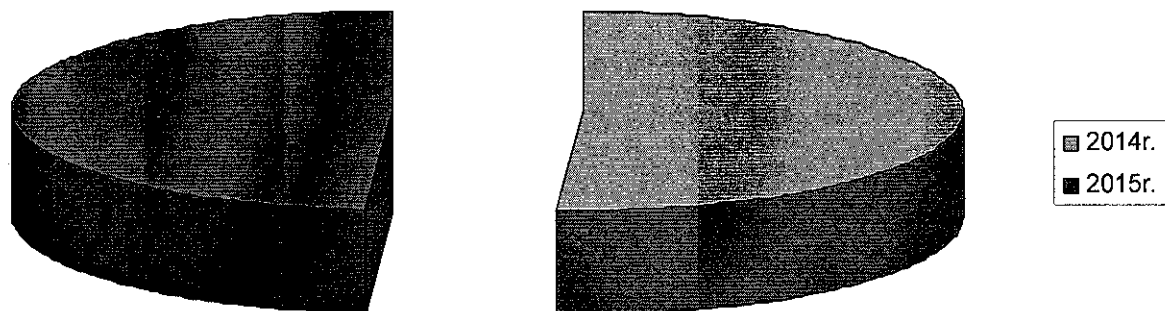
#### Fundusz płac:

za rok 2014 – wyniósł 1.292.090,72 zł.,

za rok 2015 – wyniósł 1.231.032,67 zł.,

co stanowi spadek funduszu płac brutto o 61.058,05 zł. tj. 4,73 %.

#### Fundusz płac



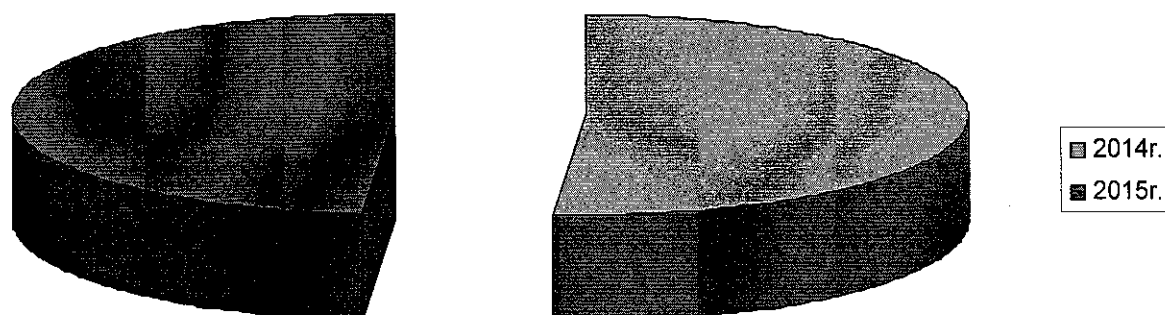
#### Koszty utrzymania Spółki:

za rok 2014r. – wyniosły 1.530.029,10 zł.,

za rok 2015r. – wyniosły 1.453.934,68 zł.,

co stanowi spadek kosztów utrzymania Spółki o 76.094,42 zł. tj. 4,97 %.

#### Koszty utrzymania Spółki



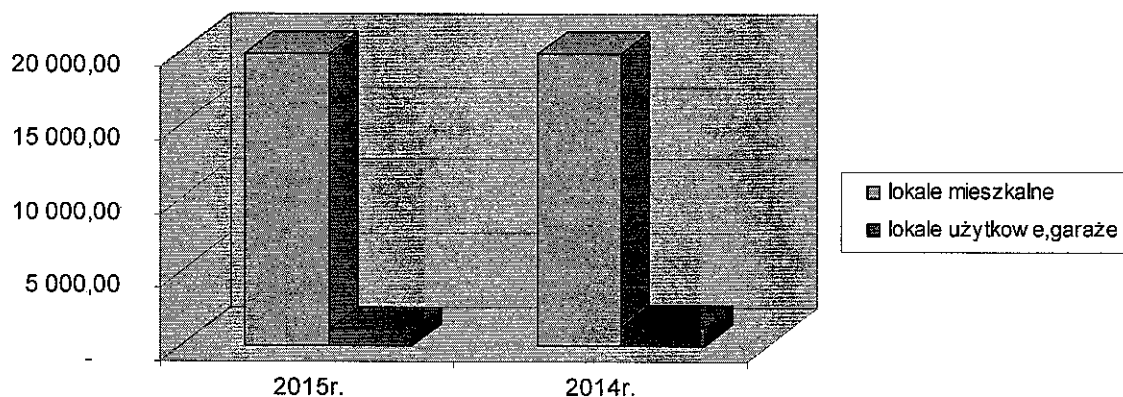
#### Wskaźniki rzeczowe.

Spółka administruje:

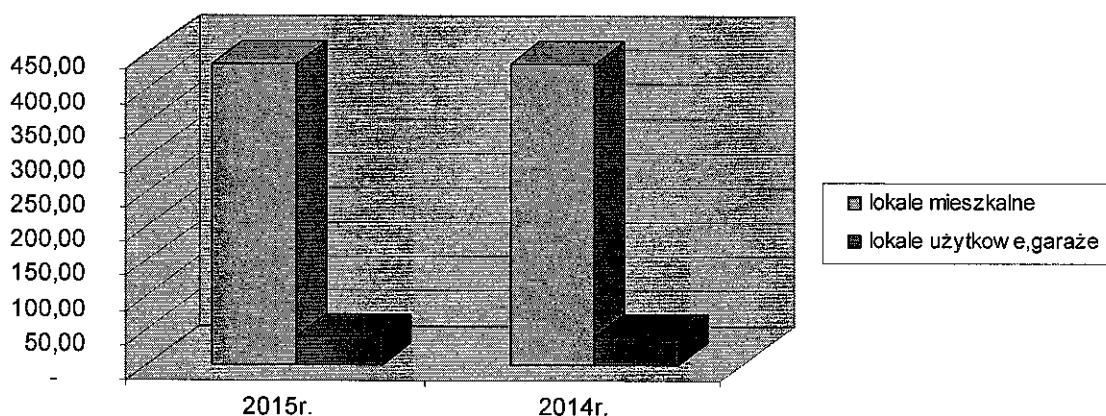
1. budynkami będącymi w 100% własnością Gminy,
2. budynkami wspólnot mieszkaniowych i lokalami komunalnymi znajdującymi się we wspólnotach mieszkaniowych,
3. własnymi zasobami.

1. Ilość budynków mieszkalnych będących w 100% własnością Gminy:  
w 2015 r. - 60,  
w 2014 r. - 60.

**Powierzchnia budynków - własność 100% Gminy Nysa**



**Ilość lokali - własność 100% Gminy Nysa**



Powierzchnia lokali będących w 100% własnością Gminy Nysa zmniejszyła się o 41,57 m<sup>2</sup>, ilość lokali zmniejszyła się o 2 – sprzedaż garaży.

2. Budynki będące współwłasnością Gminy Nysa.

W 2015r. Spółka przejęła w administrowanie dodatkowo 1 wspólnotę mieszkaniową.

w 2015r. – Spółka administrowała 147 o powierzchni 111.896,12 m<sup>2</sup>,

w 2014r. – Spółka administrowała 146 o powierzchni 110.774,86 m<sup>2</sup>,

Powierzchnia budynków Wspólnot Mieszkaniowych zarządzanych przez Spółkę zwiększyła się o 1.121,26 m<sup>2</sup>

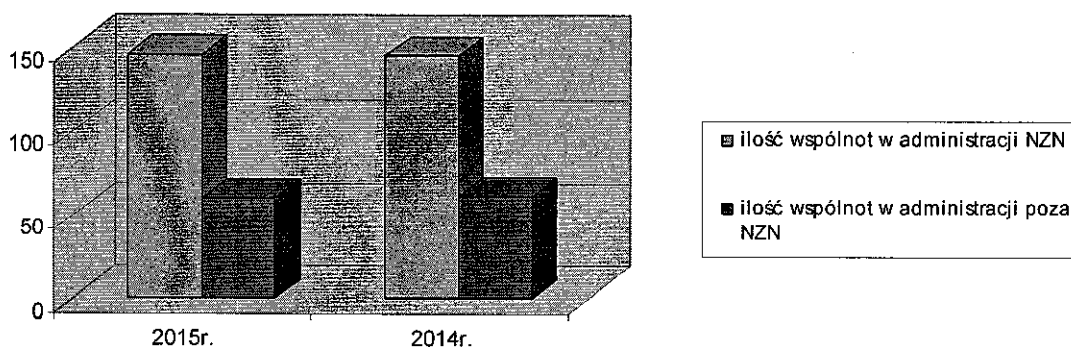
Ilość budynków :

w 2015 r. - 208,

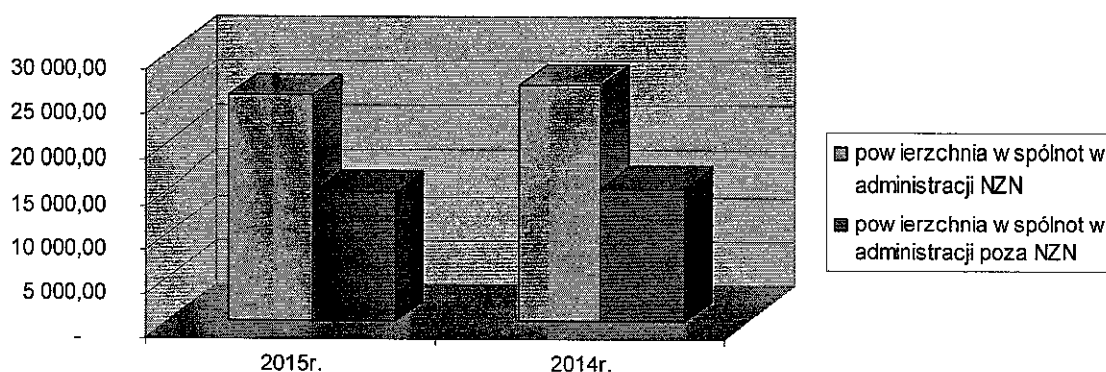
w 2014 r. - 208.



### Ilość budynków będących współwłasnością Gminy Nysa



### Powierzchnia budynków będących współwłasnością Gminy Nysa



Powierzchnia lokali będących współwłasnością Gminy Nysa w administracji NZN zmniejszyła o 1.125,47 m<sup>2</sup>, ilość lokali zmniejszyła się o 19 – sprzedaż lokali mieszkalnych.

Powierzchnia lokali będących współwłasnością Gminy Nysa poza administracją NZN zmniejszyła się o 502,68 m<sup>2</sup>, ilość lokali zmniejszyła się o 7 – sprzedaż lokali mieszkalnych.

Ogółem powierzchnia lokali komunalnych administrowanych w całości przez Nyski Zarząd Nieruchomości Sp. z o.o. uległa zmniejszeniu o 1.669,72 m<sup>2</sup>:  
 na 31.12.2015r. wynosiła 61.161,19 m<sup>2</sup>,  
 na 31.12.2014r. wynosiła 62.830,91 m<sup>2</sup>.

### 3. Budynki i lokale będące własnością Spółki.

Powierzchnia i ilość lokali w 2015r. nie uległa zmianie.

1) Ogrodowa 4, - Nysa	388,00 m <sup>2</sup> ,	
2) Zwycięstwa 22, 22a, 22b, 22c	2284,40 m <sup>2</sup>	60 lokali mieszkalnych,
3) Zwycięstwa 24, 24a, 24b, 24c	2283,72 m <sup>2</sup>	60 lokali mieszkalnych,
4) Zwycięstwa 26, 26a, 26b, 26c	2243,29 m <sup>2</sup>	60 lokali mieszkalnych,
5) Zwycięstwa 30, 30a, 30b, 30c	2231,44 m <sup>2</sup>	60 lokali mieszkalnych,
6) Słowiańska 21-23	2185,36 m <sup>2</sup>	50 lokali mieszkalnych,
7) Hajduki Nyskie 56	164,01 m <sup>2</sup>	6 lokali mieszkalnych-socjalnych.

Lokale mieszkalne będące własnością Spółki w budynkach spółdzielni mieszkaniowych i wspólnot mieszkaniowych.

Powierzchnia i ilość lokali w 2015r. nie uległa zmianie.

1) Boh. Warszawy 5 – lokal biurowy	208,25 m <sup>2</sup> ,
2) Biskupa Jarosława 8/31 – lokal mieszkalny	47,18 m <sup>2</sup> ,
3) Marcinkowskiego 5/1 – lokal mieszkalny	69,34 m <sup>2</sup> ,
4) Rodziewiczówny 4/3 – lokal mieszkalny	69,80 m <sup>2</sup> ,
5) Wita Stwosza 10c/4 – lokal mieszkalny	73,02 m <sup>2</sup> ,
6) Gdańska 5/3 – lokal mieszkalny	82,43 m <sup>2</sup> ,
7) Piastowska 41/8 – lokal mieszkalny	79,93 m <sup>2</sup> ,
8) Szopena 14/2 – lokal mieszkalny	45,05 m <sup>2</sup> ,
9) Głuchołaska 16 – magazyn	175,50 m <sup>2</sup> .

Zgodnie z aktem notarialnym nr 3618/2015 z dnia 31.12.2015r. Spółka otrzymała od Gminy Nysa aport w postaci nieruchomości zabudowanych położonych w Nysie przy ul. Łukasieńskiego –Targowisko Miejskie o powierzchni 3.422,77 m<sup>2</sup>.

#### **Remonty i awarie.**

W 2015r. Spółka wykonała najpilniejsze remonty i modernizacje związane z zagrożeniem zdrowia i życia lokatorów na łączną kwotę 331.033,74 zł.

1. naprawy, remonty, czyszczenie kominów, przeglądy okresowe, doraźne opinie dotyczące nieprawidłowości 65.141,96 zł.
2. przebudowy, budowy, drobne naprawy pieców kaflowych, wymiany, naprawy, zakup pieców stałopalnych, akumulacyjnych i c.o. 43.864,72 zł.
3. naprawy, wymiany instalacji elektrycznych 62.385,39 zł.
4. naprawy, wymiany, udrożnienia instalacji kanalizacyjnych 16.513,93 zł.
5. naprawy, wymiany instalacji wodnych 13.449,21 zł.
6. naprawy, wymiany instalacji c.o. 11.329,24 zł.
7. naprawy, wymiany, przeglądy instalacji gazowych 5.176,52 zł.
8. drobne roboty stolarskie, ślusarskie i szklarskie 10.366,85 zł.
9. naprawy, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej 43.980,81 zł.
10. drobne roboty murarsko-tynkarskie 9.275,83 zł.
11. naprawy dachów, wymiana, czyszczenie rynien i rur spustowych 3.221,27 zł.
12. koszenie trawników 2.784,88 zł.
13. deratyzacja, dezynfekcja, dezynsekcja 2.240,60 zł.
14. projekty, przeglądy i opinie techniczne 8.717,34 zł.
15. naprawy, wymiany podłóg 7.093,29 zł.
16. pogotowie wod.-kan., elektryczne (dyspozycyjność + usuwanie awarii) 25.491,90 zł.

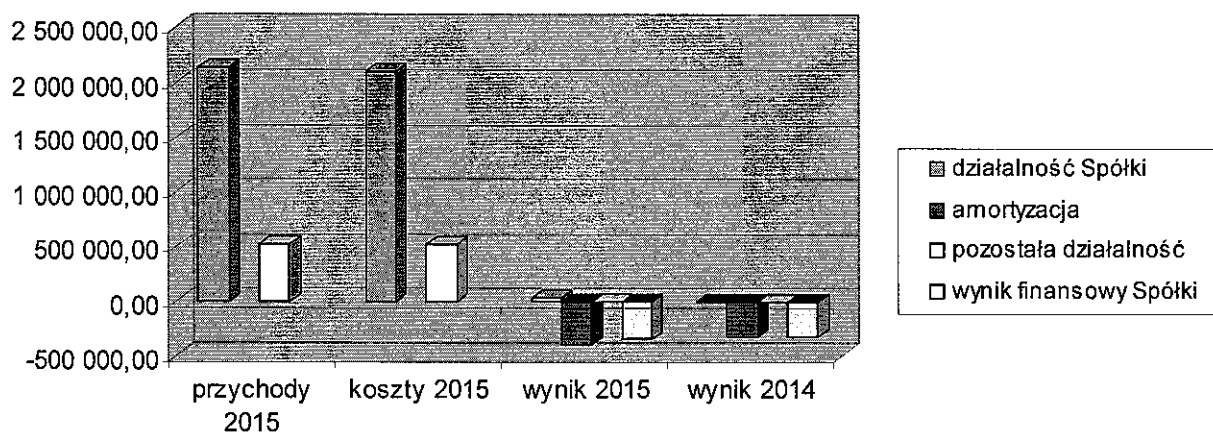
### III. Aktualna sytuacja finansowa.

#### Wyniki finansowe.

Zestawienie podstawowych wyników finansowych za rok 2015 w cenach netto przedstawia poniższa tabela.

	przychody 2015	koszty 2015	wynik 2015	wynik 2014
działalność Spółki	2 145 056,30	2 108 603,15	36 453,15	- 6 252,98
amortyzacja	-	390 547,44	- 390 547,44	- 323 795,64
pozostała działalność	524 980,41	524 980,41	-	-
<b>Wynik finansowy Spółki</b>	<b>2 670 036,71</b>	<b>3 024 131,00</b>	<b>- 354 094,29</b>	<b>- 330 048,62</b>

#### Zestawienie wyników finansowych Spółki



Spółka za rok 2015 osiągnęła wynik finansowy w wysokości -354 094,29 zł. Bezpośredni wpływ na wynik finansowy Spółki miała amortyzacja w wysokości 390.547,44 zł. - majątek własny Spółki (budynki mieszkalne i niemieszkalne). *11.000 wpa w najem. edyf. Spółki w lokalu*

*44.000 wozł. (wynik finansowy) na 11 miesięcy we l. własnym bilansu przychodów*

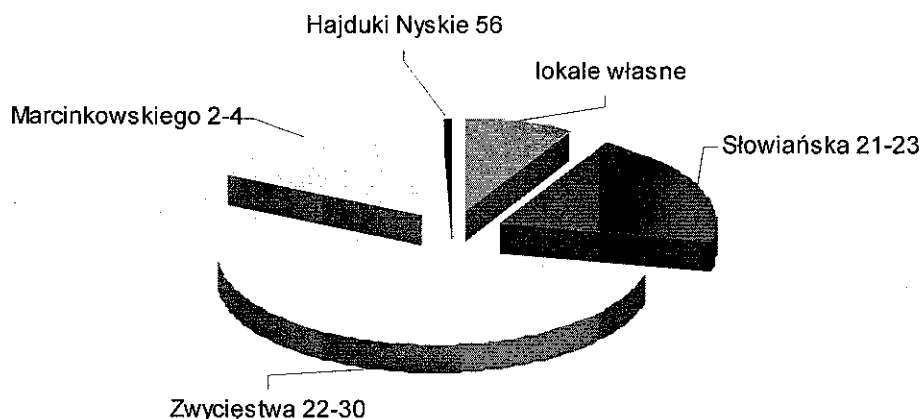
Na pozycję działalność Spółki składają się:

1. przychody z administrowania mieniem komunalnym,
2. przychody z administrowania wspólnotami mieszkaniowymi,
3. oraz powiązane z przychodami koszty działalności Spółki (wynagrodzenia dla pracowników wraz ze świadczeniami, koszty utrzymania Spółki),
4. przychody i koszty z własnych nieruchomości (bez amortyzacji),
5. przychody i koszty z odsetek i windykacji z lokali własnych Spółki.

Na pozycję amortyzacja składają się koszty amortyzacji naliczonej od budynków własnych Spółki:

1. budynek położony w Nysie przy ul. Słowiańskiej 21-23 amortyzacja wyniosła 78.995,16zł.
2. budynek położony w Nysie przy ul. Zwycięstwa 22,24,26,30 amortyzacja wyniosła 209.917,08zł.
3. budynek położony w Hajdukach Nyskich 56 amortyzacja wyniosła 2.136,00zł.

4. lokale własne Spółki amortyzacja wyniosła	31.806,80 zł.
5. budynek położony w Nysie przy ul. Marcinkowskiego 2-4 amortyzacja wyniosła	67.692,40 zł.
Razem amortyzacja	390.547,44 zł.



W 2015r. Spółka sprzedała grunt położony w Nysie przy ul. Szopena 10,11 akt not. Nr 1645/2015 z dnia 03.06.2015r. – cena sprzedaży 29.529,84 zł.

Na pozycję pozostała działalność składają się remonty w lokalach komunalnych, energia elektryczna w lokalach komunalnych, opróżnianie lokali komunalnych, sprzątanie lokali komunalnych, windykacja z lokali komunalnych. Spółka wystawia refakturę na Gminę Nysa rozliczając poniesione koszty za dany miesiąc w następnym miesiącu.

Czynności związane z administrowaniem mienia komunalnego określa szczegółowo umowa zawarta pomiędzy Spółką a Gminą dnia 28.10.2015r., w oparciu o którą dokonywano rozliczeń finansowych.

### **Majątek trwały.**

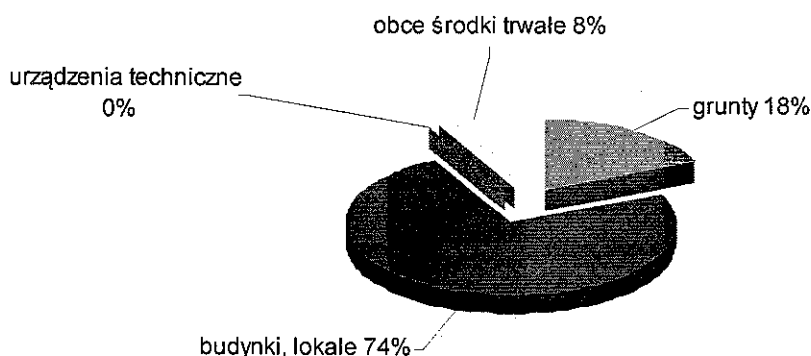
Na dzień 31.12.2015r. rzeczowe aktywa trwałe zwiększyły się o 3.846.345,70 zł.

Zgodnie z aktem notarialnym nr 3618/2015 z dnia 31.12.2015r. Spółka otrzymała od Gminy Nysa aport w postaci nieruchomości zabudowanych położonych w Nysie przy ul. Łukaszyńskiego –Targowisko Miejskie o wartości 3.753.000,00 zł.

W miesiącu lutym 2015r. zakończony została remont byłego budynku WKU położonego w Nysie przy ul. Marcinkowskiego 2-4 – zwiększyła się wartość nakładów na obcy środek trwały.

Zgodnie z aktem notarialnym nr 3583/2013 z dnia 08.05.2013r. Gmina Nysa ustanowiła na rzecz Spółki odpłatne na okres 25 lat prawo użytkowania nieruchomości położonej w Nysie przy ul. Marcinkowskiego 2-4 (budynek byłego WKU), na cele mieszczące się w ramach działalności Spółki.

### Struktura środków trwałych na 31.12.2015r.



Budynki, lokale stanowią największy udział w majątku Spółki - 74%, grunty stanowią - 18%, inne środki trwałe - 8%, urządzenia techniczne - 0%.

### Majątek obrotowy.

Na dzień 31.12.2015r. majątek obrotowy stanowi 18,30% sumy bilansowej aktywów.

W 2015r. czynsz łącznie z opłatami za media i odpadami komunalnymi w gminnym zasobie mieszkaniowym wyniósł:

Naliczenia	4.709.381,06 zł.
Wpłaty	<u>4.339.341,43 zł.</u>
Zaległość	370.039,63 zł.

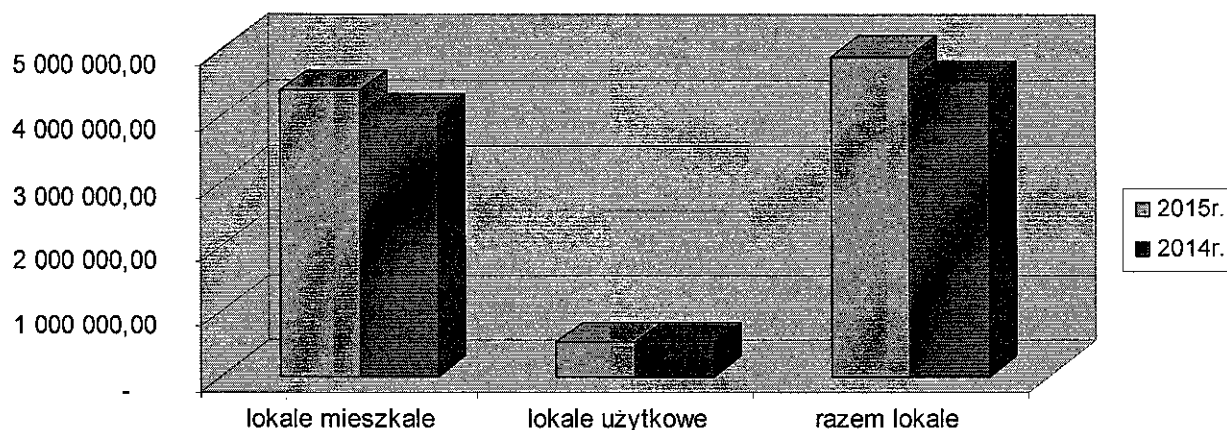
Dzięki skutecznym działaniom windykacyjnym ściągalność w 2015r. kształtowała się na poziomie 92,14%. Mimo podjęcia działań windykacyjnych, nie udało się wyegzekwować kwoty 370.039,63 zł., co stanowi 7,86% naliczenia.

Narastająco zaległości w gminnym zasobie mieszkaniowym na dzień 31.12.2015r. wynoszą:  
(czynsz, media, odpady komunalne)

	2015r.	2014r.
lokale mieszkalne:	4.391.792,50 zł.	4.023.302,92 zł.
lokale użytkowe:	<u>518.070,25 zł.</u>	<u>516.520,20 zł.</u>
razem lokale komunalne	4.909.862,75 zł.	4.539.823,12 zł.

W tym zaległości za lokale własne NZN Sp. z o.o. na dzień 31.12.2015r. wynoszą 231.217,23 zł.

## Zaległości za lokale komunalne i lokale własne Spółki

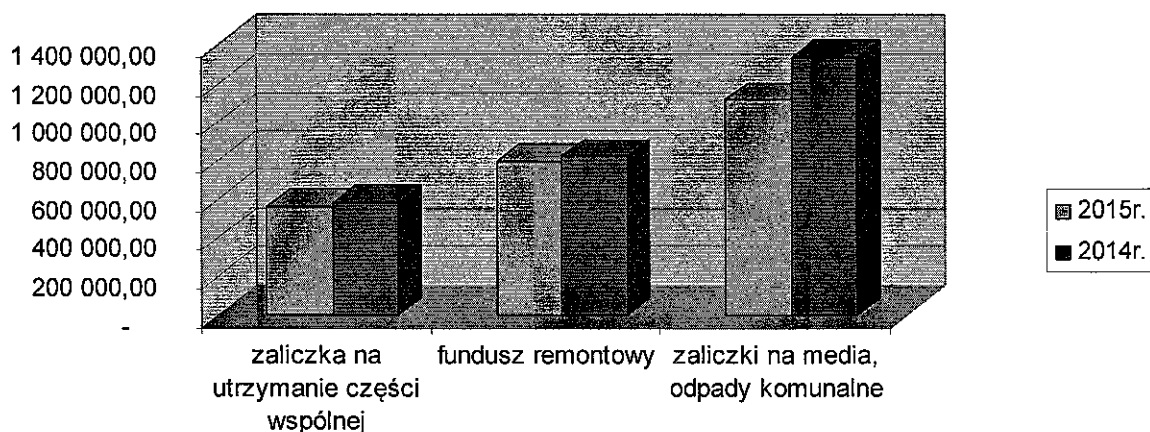


Spółka przekazała do wspólnot mieszkaniowych z tytułu współwłasności w imieniu Gminy kwotę 2.473.711,91 zł.

Struktura przekazanych dla wspólnot mieszkaniowych opłat przedstawia się następująco:

	2015r.	2014r.
- zaliczka na utrzymanie części wspólnej	559.423,02 zł.	581.098,52 zł.
- fundusz remontowy	796.289,25 zł.	822.971,82 zł.
- zaliczki za media, odpady komunalne	1.117.999,64 zł.	1.336.552,67 zł.
	<u>2.473.711</u>	<u>2.740.623</u>

## Struktura opłat przekazanych do wspólnot mieszkaniowych



Od 01.01.2016 roku stawka za czynsz na lokalach komunalnych została podwyższona zgodnie z zarządzeniem Burmistrza Nysy Nr 417/2015 z dnia 7.09.2015r. z 2,90 zł/m<sup>2</sup> na 3,40 zł./m<sup>2</sup>.

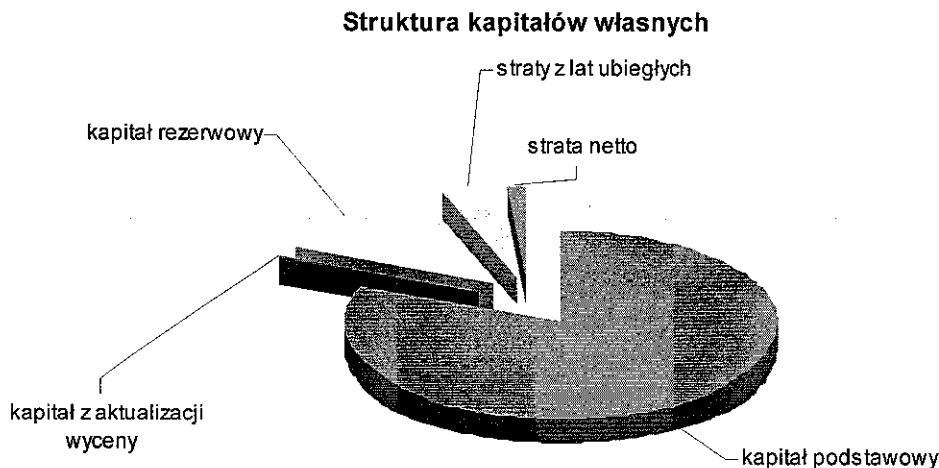
Duży wpływ na sytuację finansową Spółki mają stawki czynszu na lokalach własnych Spółki i na lokalach komunalnych, które przy stale rosnących cenach utrzymania zasobów komunalnych są za niskie.

Po analizie kosztów za okres od 01.01.2015r. do 31.12.2015r. stwierdzono, iż uzyskiwany czynsz nie zapewnia pokrycia wydatków związanych z utrzymaniem lokali mieszkalnych.

## Kapitał własny.

Na dzień 31.12.2015r. kapitał rezerwowy zwiększył się o 3.753.000,00 zł. poprzez wniesienie aportem Targowiska Miejskiego.

Kapitał zakładowy Spółki dzieli się na 46.885 udziałów o wartości nominalnej po 500,00 zł. każdy udział.



Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym wynosi 108,50%.  
W strukturze pasywów kapitały stanowią 88,65% ogólnej sumy bilansowej pasywów.

## Zobowiązania.

Na dzień 31.12.2015r. zobowiązania stanowią 11,35% ogólnej sumy bilansowej pasywów.

Spółka na dzień 31.12.2015r. nie posiadała przeterminowanych zobowiązań i terminowo realizowała wszystkie zobowiązania.

Największą pozycję w strukturze zobowiązań stanowią zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek powiązanych pomiędzy Gminą Nysa, Spółką a najemcami niepłacącymi za czynsz i media. Najemcy wpłacają należności za czynsz i media na konto Spółki. Zebrane wpłaty od najemców Spółka przekazuje na konto Gminy. Wykazane w bilansie kwoty stanowią należności nieuregulowane przez najemcę wobec Gminy.

1.400.000,- wpis i kredyty roz. z Gminy  
od 01.01.2014

## Podjęte działania w zakresie windykacji.

Na dzień 31.12.2015r. do postępowania sądowego skierowano: 11.2015

- 7 spraw o wydanie lokali mieszkalnych,
- 86 spraw o zapłatę czynszu i opłat przeciwko najemcom i użytkownikom lokali mieszkalnych na ogólną kwotę 518.008,41 zł.

Z wymienionych spraw Spółka na dzień 31.12.2015r. uzyskała:

69 prawomocnych orzeczeń, w tym:

- 2 sprawy o eksmisję z lokalu mieszkalnego zakończone zostały orzeczeniem o uprawnieniu dłużników do lokalu socjalnego,

- 1 sprawa o eksmisję z lokalu mieszkalnego zakończona została orzeczeniem o braku uprawnienia dłużnika do lokalu socjalnego,
- 4 sprawy pozostają w toku,
- 62 nakazy o zapłatę czynszu i opłat za lokale mieszkalne na kwotę 411.095,75 zł.,
- po uzyskaniu klauzuli wykonalności powyższe nakazy zapłaty kierowane są do komornika celem wszczęcia postępowania egzekucyjnego.

W wyniku prowadzonych działań egzekucyjnych o wydanie lokali mieszkalnych z spraw orzeczonych prawomocnymi wyrokami na dzień 31.12.2015r. odzyskano:

32 lokale mieszkalne, w tym:

- 26 lokali zostało wydanych dobrowolnie,
- 6 odzyskano w wyniku przeprowadzonych postępowań eksmisyjnych.

Na dzień 31.12.2015r. wezwano do zapłaty zaległości:

- 280 najemców i użytkowników lokali mieszkalnych,
- 16 najemców lokali użytkowych.

Działania egzekucyjne wykonywane przez komornika w 2015r. przyniosły kwotę 72.521,59 zł.

Na dzień 31.12.2015r. Spółka posiada u komornika 166 wszystkich złożonych i pozostających w toku spraw na ogólną kwotę 644.522,02 zł. z tego spłaconych jest 158.440,81 zł.

Do ściągnięcia przez komornika pozostaje kwota 486.081,21 zł.

W przypadku trudności finansowych dłużników istnieje możliwość spłaty zadłużenia w miesięcznych ratach na podstawie podpisanej z dłużnikiem ugody.

Do dnia 31.12.2015r. ugodę o spłacie zaległego czynszu i opłat zawarto z 50 najemcami i użytkownikami lokali mieszkalnych na kwotę 162.045,03 zł.

#### **IV. Przewidywany rozwój jednostki.**

W roku 2016 Spółka podejmie działania zmierzające do:

- zwiększenie wynagrodzenia zgodnie z umową z dnia 28 październik 2015r. na zarządzanie mieniem komunalnym,
- pozyskanie nowych nieruchomości w zarządzanie,
- pozyskanie nowych źródeł finansowania poprzez prowadzenie parkingów,
- zwiększenie efektywności przejętego Targowiska Miejskiego,
- wynajęcie wolnych pomieszczeń znajdujących się w budynku biurowym na ul. Ogrodowej 4,
- utrzymanie kosztów Spółki na poziomie uzyskiwanych wpływów.

W miesiącu kwietniu 2016r. Spółka otrzymała zgodę na dzierżawę terenu położonego w Nysie przy ul. Otmuchowskiej – parking przy jeziorze nyskim.

W planach uwzględniono również sprzedaż dwóch lokali mieszkalnych własność Spółki. Lokal mieszkalny położony w Nysie przy ul. Szopena 14/2 oraz lokal mieszkalny położony w Nysie przy ul. Wita Stwosza 10c/4.

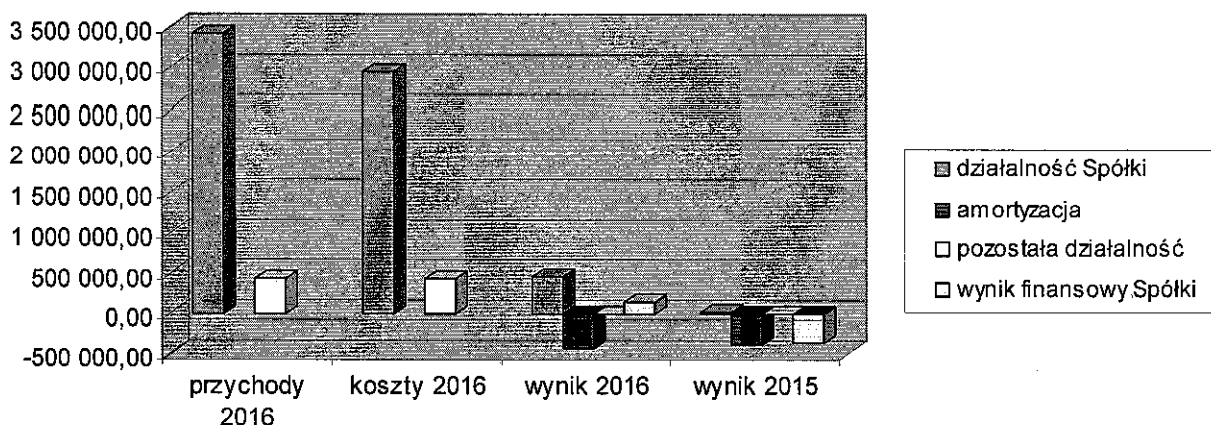
81.000,-



Planowane przychody i koszty Spółki:

Plan 2016	przychody 2016	koszty 2016	wynik 2016	wynik 2015
działalność Spółki	3 423 089,17	2 957 039,36	466 049,81	36 453,15
amortyzacja	-	422 779,44	- 422 779,44	- 390 547,44
pozostała działalność	444 300,57	444 300,57	-	-
<b>Wynik finansowy Spółki</b>	<b>3 867 389,74</b>	<b>3 824 119,37</b>	<b>43 270,37</b>	<b>- 354 094,29</b>

**Zestawienie planowanego wyniku finansowego Spółki**



W ocenie Zarządu Spółki nie występują zagrożenia co do możliwości kontynuowania działalności w najbliższym czasie.

Zaplanowany na rok 2016 poziom kosztów utrzymania Spółki daje gwarancję kontynuacji działalności Spółki przy założeniu zwiększenia poziomu przychodów. Przy konsekwentnym realizowaniu wytyczonych działań kontynuacja działalności Spółki nie jest zagrożona.

**V. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju.** – nie dotyczy Spółki.

**VI. Nabycie udziałów (akcji) własnych, a w szczególności celu ich nabycia, liczbie i wartości nominalnej, ze wskazaniem, jaką część kapitału zakładowego reprezentują, cenie nabycia oraz cenie sprzedaży (akcji) w przypadku zbycia.**

W 2015 roku kapitał rezerwowy Spółki uległ zmianie wzrósł o 3.753.000,00 zł.

Zgodnie z aktem notarialnym nr 3618/2015 z dnia 31.12.2015r. Spółka otrzymała od Gminy Nysa aport w postaci nieruchomości zabudowanych położonych w Nysie przy ul. Łukasieńskiego – Targowisko Miejskie.

Posiadane przez jednostkę oddziały (zakłady) – Spółka nie posiada.

**VII. Instrumenty Finansowe.**

Spółka posiadała lokaty krótkoterminowe zakładane na okres jednego miesiąca. 500-000 ✓

VIII. Stosowanie zasad ładu korporacyjnego w przypadku jednostek, których papiery zostały dopuszczone do obrotu na jednym z rynków regulowanych Europejskiego Obszaru Gospodarczego. – nie dotyczy Spółki.

Nysa, dnia 13.05.2016r.

PROKURENT  
Główna Księgowa  
*Karina Herda*

*Bogdan*  
BIEGŁY REWIDENT  
16.05.2016  
*Witold*  
mgr Witold Ciężkowski  
Nr ewid. 537

PREZES ZARZĄDU  
Bogdan Wyczałkowski

Jednostka badana:		KDR 01 Załącznik nr 16
-------------------	--	------------------------

REGON 531303212 NIP 755188176  
**NYSKI ZARZĄD NIERUCHOMOŚCI**  
 sp. z o.o.

48-300 NYSA ul. Ogrodowa 4 **OŚWIADCZENIE KIEROWNIKA JEDNOSTKI**  
 tel./fax (0-77) 4481431

k-to; 65182037140002420200081010 **W sprawie transakcji ze stronami powiązаныmi**

Oświadczamy, że w roku sprawozdawczym od 01.01.2015 do 31.12.2015 zarządzana przez nas jednostka zawarła następujące istotne transakcje na warunkach innych niż rynkowe – ze stronami powiązаныmi, w rozumieniu pkt 4.2. DODATKOWYCH INFORMACJI I OBJAŚNIENÍ –zał. nr 1 do ustawy o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. z 2013, poz. 330).

I. **Specyfikacja rodzajowa i kwotowa transakcji**, wpływających na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy naszej jednostki, dokonanych z **jednostkami powiązаныmi** określonymi w art. 3 ust. 1 pkt 43 ustawy o rachunkowości i pkt 4.2.) „Dodatkowe informacje i objaśnienia”.

*Spółka NZN sp. z o.o. w Nysie należy do podmiotów powiązanych z samorządem terytorialnym – 100% udziałów posiada Gmina Nysa*

II. **Specyfikacja rodzajowa i kwotowa transakcji z członkami organów zarządzających, nadzorujących lub administrujących jednostki zarządzanej lub organów jednostek z tą jednostką powiązanych**, wymienionych w art. 3.1.5, „a” Uor (tezy rzeczowe w punkcie 4.2.) litery a – d DODATKOWYCH INFORMACJI I OBJAŚNIENÍ –zał. nr 1 do ustawy o rachunkowości).

*nie dotyczy*

III. Termin „strony powiązane” oznacza, że niniejszym oświadczeniem objęto: jednostki organizacyjne powiązane oraz osoby fizyczne będące w jednostkach powiązanych członkami organów zarządzających i nadzorczych, bądź ich bliskich, a ponadto jednostki podporządkowane tym osobom. Charakterystyka rodzajowa powiązań: pokrewieństwo, powinowactwo, wspólne pożycie, przysposobienie, opieka i kuratela.

*nie dotyczy*

W załączeniu stosowna dokumentacja dla przypadków szczególnych, wpływających na sytuację majątkową i finansową jednostki:

*nie dotyczy*

PREZES ZARZĄDU

*Bogdan Wyzzałkowski*

*Nysa, dn. 16.05.2016*  
 Miejscowość i data

Pieczętki funkcyjne i podpisy członków kierownictwa zarządzających jednostką (art. 3 ust. 1 pkt 6 Uor.)

Jednostka badana:

KDR 01 Załącznik nr 15

REGON 531303212 NIP 7581891102  
NYSKI ZARZĄD NIERUCHOMOŚCI  
sp. z o.o.  
48-300 NYSA ul. Ogrodowa 4  
tel./fax (0-77) 4487457  
k-to: 6510237140004000000081810  
Pieczęć jednostki badanej

## OŚWIADCZENIE DLA AUDYTORA BADAJĄCEGO SPRAWOZDANIE FINANSOWE

- I. W związku z postanowieniami wynikającymi z art. 67 ustawy o rachunkowości i umową o badanie sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2015 wykonując ich postanowienia, oświadczamy co następuje:
  1. Uznajemy naszą odpowiedzialność za prawidłowość, kompletność i rzetelność sprawozdania finansowego przedstawionego do badania.
  2. Stwierdzamy, że według naszej wiedzy i najlepszej wiary, sprawozdanie finansowe i sprawozdanie z działalności jednostki, o których zostanie wydana opinia - sporządzone zostały zgodnie z przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości i wymogami ustawy o rachunkowości oraz są wolne od istotnych błędów i przeoczeń.
  3. Potwierdzamy kompletność udostępnionych do badania ksiąg rachunkowych i sprawozdania finansowego podpisanego przez ustawowo zobowiązane osoby (art. 52 ust. 2 ustawy o rachunkowości).
  4. Oświadczamy, że przestrzegaliśmy według naszej wiedzy i najlepszej wiary przepisów prawa i dotrzyaliśmy warunków zawartych umów, istotnych z punktu widzenia prowadzonej działalności statutowej oraz jej kontynuacji.
  5. Potwierdzamy prawidłowość, rzetelność i terminowość obliczenia oraz zadeklarowania zobowiązań podatkowych, celnych, ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń publiczno-prawnych.
  6. W odniesieniu do szczególnego obowiązku podatkowego w zakresie posiadania dokumentacji, obejmującej zawarte z jednostkami i stronami powiązanymi transakcje, przekraczające równowartość świadczeń określonych w art. 9 „a” ustawy z dnia 15.02.1992r. /w art. 25 „a” ustawy z dnia 26.07.1991r. – oświadczamy, że jesteśmy w stanie przedstawić organom podatkowym (skarbowym) w ustawowo wymaganym terminie właściwą dokumentację podatkową, dotyczącą:
    - a) transakcji zawartych z podmiotami i stronami powiązanymi rodzinnie, kapitałowo lub majątkowo, omówionych w punkcie 4.2) „Dodatkowych informacji i objaśnień”,
    - b) transakcji zawartych z innymi podmiotami mającymi siedzibę w kraju lub na terytorium stosującym szkodliwą konkurencję podatkową dla celów podatku dochodowego.
  7. Potwierdzamy kompletność ujęcia w księgach rachunkowych i sprawozdaniu finansowym, zdarzeń, które mogą rzutować na przyszłą sytuację majątkową i finansową naszej jednostki (dotyczy: zastawów, poręczeń i innych zobowiązań warunkowych, w tym: z tytułu faktoringu, kaucji, weksli, zaciągniętych kredytów bankowych – niepotrzebne skreślić).
  8. Stwierdzamy kompletność identyfikacji i prawidłowość wyceny długoterminowych i krótkoterminowych kontraktów budowlanych, zapasów nadmiernych i niewykazujących ruchu powyżej 12 miesięcy (art. 3.1.18 i art. 28.1. ustawy o rachunkowości).
  9. Oświadczamy, że jesteśmy w posiadaniu tytułów prawnych do wszystkich aktywów.
  10. W odniesieniu do instrumentów finansowych - stwierdzamy kompletność udostępnionych do badania umów dotyczących kredytów i pożyczek oraz innych instrumentów finansowych, w tym prawidłowość ich wyceny bilansowej ujawnienia i prezentacji (krótkoterminowych i długoterminowych), zgodnie z § 40 i 41 rozporządzenia Min. Fin. z dn. 12.12.2001 r. w sprawie szczególnych zasad dot. instrumentów finansowych.

11. Stwierdzamy kompletność spraw przygotowanych do postępowania sądowego oraz znajdujących się w toku tego postępowania – udostępnionych do badania jako uzgodnionych z radcą prawnym jednostki.
12. Potwierdzamy kompletność ujawnionych do niniejszego badania zdarzeń po dacie sprawozdania finansowego, mogących mieć wpływ na trafność formułowanych opinii i ustaleń raportu z badania sprawozdania finansowego, w tym dotyczących sprzedaży po dacie bilansu składników majątkowych.
13. Oświadczamy, że Główny księgowy jednostki, wykonując obowiązki określone w art. 12 ust. 4 ustawy o rachunkowości zamknął księgi rachunkowe za poprzedni rok obrotowy w terminie 15 dni od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego. Zamknięcia dokonano w sposób uniemożliwiający zmianę zapisów księgowych w zbiorach tworzących zamknięte księgi rachunkowe za poprzedni rok obrotowy.
14. W odniesieniu do udziałów posiadanych przez jednostkę w innych spółkach oświadczamy co następuje:

N2N Sp. z o.o. posiada udziały w Firmie OPEX S.A. ....  
 w kwotę 5.488,64 zł .....

**II. Ponadto oświadczamy, że:**

1. Organem zatwierdzającym sprawozdanie finansowe jednostki jest:

Zgromadzenie Wspólników N2N Sp. z o.o. w Nymie .....

2. Organem uprawnionym do wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, zgodnie z art. 66.4 ustawy o rachunkowości jest.

Rada Nadzorcza N2N Sp. z o.o. w Nymie .....

3. Oświadczamy, że podmiot audytorski został wybrany do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego naszej jednostki za rok obrotowy, stosownie do wymagań wynikających z ustawy o rachunkowości.
4. Zobowiązujemy się pisemnie powiadomić audytora o zdarzeniach zaistniałych po dacie złożenia niniejszego oświadczenia, jeżeli będą one miały istotny wpływ na sprawozdanie finansowe poddane badaniu przez biegłego.

PREZES ZARZĄDU

Bogdan Wyczałkowski

Nyma, dn. 16.05.2016r.

Miejscowość, data

Podpisy członków Zarządu jednostki