

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO NA DZIEŃ 31.12.2016 r.

Agencji Rozwoju Nysy Sp. z o.o.

1. Nazwa (firma) i siedziba, podstawowy przedmiot działalności jednostki oraz wskazanie właściwego sądu lub innego organu prowadzącego rejestr.

Nazwa firmy: Agencja Rozwoju Nysy 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.

Od dnia 2 stycznia 2017 roku Nyski Zarząd Nieruchomości Sp. z o.o. funkcjonuje pod zmienioną nazwą Agencja Rozwoju Nysy Sp. z o.o.

2. Wskazanie czasu trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

3. Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym.

Sprawozdanie finansowe prezentuje dane od dnia 01.01.2016 r. do dnia 31.12.2016 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 wariacie 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 umową o zarządzanie nieruchomościami komunalnymi z dnia 28.10.2015r., od dnia 1.01.2014r. Spółka wystawia faktury dla najemców lokali komunalnych w imieniu Gminy Nysa. Spółka przekazuje rejestry sprzedaży za najem do Gminy. Najemcy lokali komunalnych wpłacają za czynsz i media na konto Spółki, Spółka wszystkie otrzymane wpłaty najemców przekazuje na konto Gminy Nysa.

Na dzień 31.12.2016r. zostały wyksięgowane salda rozrachunków dotyczące najmu lokali komunalnych będących własnością Gminy Nysa.

Salda dotyczące Gminy Nysa za okres od dnia 01.01.2014r. do 31.12.2016r. zostały przeniesione na konta pozabilansowe.

- **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 29.03.2017 rok.

PROKURANT
Główna Księgowa
Karina Hereda

PREZES ZARZĄDU
Bogdan Wyczałkowski

AGENCJA ROZWOJU NYSY **BILANS SPORZADZONY NA DZIEŃ 31.12.2016 ROKU (wersja pełna)**

Sp. z o.o.		Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2016	PASYWA	
A. Aktywa trwałe		23 664 176,40	22 967 119,30	A. Kapitał (fundusz) własny	25 719 909,13
I. Wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00	I. Kapitał (fundusz) podstawowy	23 442 500,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych				II. Kapitał (fundusz) zapasowy	0,00
2. Wartość firmy				- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00	III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	41 784,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne				- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	41 784,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe		23 658 686,76	22 961 629,66	IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	3 753 000,00
1. Środki trwałe		23 656 356,76	22 959 299,66	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		4 296 431,61	4 247 028,57	- na udziały (akcje) własne	3 753 000,00
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		17 570 171,39	16 991 126,49	V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-1 163 280,58
c) urządzenia techniczne i maszyny		6 488,64	19 321,56	VI. Zysk (strata) netto	-354 094,29
d) środki transportu				VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00
e) inne środki trwałe		1 783 265,12	1 701 823,04	B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	3 244 570,98
2. Środki trwałe w budowie		2 330,00	2 330,00	I. Rezerwy na zobowiązania	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie				1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00
III. Należności długoterminowe		0,00	0,00	2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00
1. Od jednostek powiązanych				- długoterminowa	
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00	- krótkoterminowa	
3. Od pozostałych jednostek		0,00	0,00	3. Pozostałe rezerwy	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe		5 489,64	5 489,64	- długoterminowe	
1. Nieruchomości				- krótkoterminowe	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne				II. Zobowiązania długoterminowe	343 036,95
3. Długoterminowe aktywa finansowe		5 489,64	5 489,64	1. Wobec jednostek powiązanych	0,00
a) w jednostkach powiązanych		0,00	0,00	2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00
- udziały lub akcje				3. Wobec pozostałych jednostek	343 036,95
- inne papiery wartościowe				a) kredyty i pożyczki	
- udzielone pożyczki				b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	
- inne długoterminowe aktywa finansowe				c) inne zobowiązania finansowe	
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00	d) zobowiązania wekslowe	
- udziały lub akcje		0,00	0,00	e) inne	343 036,95
- inne papiery wartościowe				III. Zobowiązania krótkoterminowe	2 801 020,27
- udzielone pożyczki				1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	1 745 294,69
- inne długoterminowe aktywa finansowe				a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00
c) w pozostałych jednostkach		5 489,64	5 489,64	- do 12 miesięcy	0,00
- udziały lub akcje		5 489,64	5 489,64	- powyżej 12 miesięcy	0,00
- inne papiery wartościowe				b) inne	1 745 294,69
- udzielone pożyczki				2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe				a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe		0,00	0,00	- do 12 miesięcy	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		0,00	0,00	- powyżej 12 miesięcy	0,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				b) inne	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		0,00	0,00	3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	1 015 345,56
B. Aktywa obrotowe		5 300 303,71	3 693 790,22	a) kredyty i pożyczki	
I. Zapasy		0,00	0,00	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	
1. Materiały				c) inne zobowiązania finansowe	
2. Półprodukty i produkty w toku				d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	968 421,02
3. Produkty gotowe				- do 12 miesięcy	968 421,02
4. Towary				- powyżej 12 miesięcy	0,00
5. Zaliczki na dostawy		0,00	0,00	e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00
II. Należności krótkoterminowe		4 284 603,81	2 389 169,92	f) zobowiązania wekslowe	
1. Należności od jednostek powiązanych		0,00	2 235 954,08	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	45 454,93
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		0,00	2 235 954,08	h) z tytułu wynagrodzeń	716,13
- do 12 miesięcy		0,00	0,00	i) inne	753,48
- powyżej 12 miesięcy		0,00	2 235 954,08	4. Fundusze specjalne	40 380,02
b) inne		0,00	0,00	IV. Rozliczenia międzyokresowe	100 513,76
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00	1. Ujemna wartość firmy	
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		0,00	0,00	2. Inne rozliczenia międzyokresowe	100 513,76
- do 12 miesięcy		0,00	0,00	- długoterminowe	47 374,17
- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00	- krótkoterminowe	53 139,59
b) inne		0,00	0,00		
3. Należności od pozostałych jednostek		4 284 603,81	153 215,84		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		4 246 090,92	109 643,49		
- do 12 miesięcy		4 246 090,92	109 643,49		
- powyżej 12 miesięcy			0,00		
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń		3 267,89	6 741,25		
c) inne		35 245,00	36 831,10		
d) dochodzone na drodze sądowej		0,00	0,00		
III. Inwestycje krótkoterminowe		959 342,61	1 223 582,91		
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		959 342,61	1 223 582,91		
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	200 592,00		
- udziały lub akcje					
- inne papiery wartościowe					
- udzielone pożyczki			200 592,00		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe					
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		959 342,61	1 022 990,91		
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		959 342,61	1 022 990,91		
- inne środki pieniężne		0,00	0,00		
- inne aktywa pieniężne		0,00	0,00		
2. Inne inwestycje krótkoterminowe					
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		56 357,29	81 037,39		
D. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy		0,00	0,00		
C. Udziały (akcje) własne		0,00	0,00		
Aktywa razem		28 964 480,11	26 660 909,52	Pasywa razem	28 964 480,11

Sporządzono: Nysa, dnia 29.03.2017

PROKURANT
Główny Księgowy

(nazwisko i imię, podpis osoby sporządzającej)

PREZES Zarządu
Nysa, dnia 29.03.2017

Bogdan Wyżalkowski
(nazwisko i imię, podpis kierownika jednostki)

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT SPORZĄDZONY NA DZIEŃ 31.12.2016 ROK

(wariant porównawczy)

	2015	gru.16
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	2 496 073,02	3 868 817,23
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	2 490 369,29	3 801 722,64
Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	5 703,73	67 094,59
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B. Koszty działalności operacyjnej	2 890 663,10	4 709 598,26
I. Amortyzacja	390 547,44	424 147,43
II. Zużycie materiałów i energii	456 351,92	439 188,12
III. Usługi obce	631 818,15	1 279 627,74
IV. Podatki i opłaty, w tym:	182 965,54	308 294,16
– podatek akcyzowy		
V. Wynagrodzenia	998 110,46	1 836 438,85
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym emerytalne	210 979,70	391 706,89
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	19 889,89	30 195,07
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)	-394 590,08	-840 781,03
D. Pozostałe przychody operacyjne	157 023,57	548 697,35
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	18 876,52	276 013,10
II. Dotacje		
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		35 420,45
IV. Inne przychody operacyjne	138 147,05	237 263,80
E. Pozostałe koszty operacyjne	128 178,69	159 086,50
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	40 949,77	51 696,71
III. Inne koszty operacyjne	87 228,92	107 389,79
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)	-365 745,20	-451 170,18
G. Przychody finansowe	16 797,89	35 238,53
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	1 950,00
a) od jednostek powiązanych, w tym:		
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
b) od jednostek pozostałych, w tym:		1 950,00
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II. Odsetki, w tym:	16 797,89	33 288,53
– od jednostek powiązanych		
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
– w jednostkach powiązanych		
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V. Inne	0,00	0,00
H. Koszty finansowe	5 146,98	1 391,55
I. Odsetki, w tym:	5 146,98	1 391,55
– dla jednostek powiązanych		
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych		
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV. Inne		
I. Zysk (strata) brutto (F+G–H)	-354 094,29	-417 323,20
J. Podatek dochodowy	0,00	371,00
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
L. Zysk (strata) netto (I–J–K)	-354 094,29	-417 694,20

Sporządzono:

Nysa, dnia 29.03.2017

PROKURENT
Główna Księgowa

(nazwisko i imię, podpis osoby sporządzającej)

Nysa, dnia 29.03.2017

PREZES ZARZĄDU

Bogdan Wyczałkowski
(nazwisko i imię, podpis kierownika jednostki)

AGENCJA ROZWOJU NYSY
Sp. z o.o.48-300 NYSA, ul. Ogrodowa 4
tel./fax 77 448 14 91
REGON 531303212, NIP 7531891768
k-to: 0102537140020423325381819**DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA**
do sprawozdania finansowego Agencji Rozwoju Nysy Spółka z o.o.
na dzień 31.12.2016 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 rodzajów)						
Wyszczególnienie	Grunty, w tym prawo użytk. wieczystego	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i	Urządzenia techniczne i maszyny	Inwestycje w obcym środku trwałym	Inne środki trwałe, wyposażenie	środki trwałe razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek roku	4 320 063,49	21 529 109,38	60 162,84	1 850 957,52	9 795,59	27 770 088,82
zwiększenia z tytułu	-	-	17 254,01	-	-	17 254,01
- zakup urządzenia wielofunkcyjnego	-	-	8 810,51	-	-	8 810,51
- zakup ekspresu JURA	-	-	4 551,00	-	-	4 551,00
- zakup terminala do odczytu wodomierzy	-	-	3 892,50	-	-	3 892,50
zmniejszenia z tytułu	54 488,38	386 697,65	5 630,93	-	-	446 816,96
- sprzedaż	54 488,38	386 697,65	-	-	-	441 186,03
- likwidacja	-	-	5 630,93	-	-	5 630,93
b) wartość brutto środków trwałych na koniec roku	4 265 575,11	21 142 411,73	71 785,92	1 850 957,52	9 795,59	27 340 525,87
c) amortyzacja za okres, z tytułu:						
- skumulowana amortyzacja na początek roku	23 631,88	3 958 937,99	53 674,20	67 692,40	9 795,59	4 113 732,06
- roczna	1 849,79	336 434,47	4 421,09	81 442,08	-	424 147,43
- zmniejszenie sprzedaż	6 935,13	144 087,22	-	-	-	151 022,35
- zmniejszenie likwidacja	-	-	5 630,93	-	-	5 630,93
d) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec roku	18 546,54	4 151 285,24	52 464,36	149 134,48	9 795,59	4 381 226,21
e) wartość netto środków trwałych na koniec roku	4 247 028,57	16 991 126,49	19 321,56	1 701 823,04	-	22 959 299,66

TABELA RUCHU WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH			
Wyszczególnienie	Wartość firmy	Pozostałe wartości niematerialne i prawne	Razem wartości niematerialne i prawne
a) wartość brutto wnip na początek roku	-	62 461,51	62 461,51
zwiększenia z tytułu	-	-	-
- zakup	-	-	-
zmniejszenia z tytułu	-	-	-
- sprzedaż	-	-	-
b) wartość brutto wnip na koniec roku	-	62 461,51	62 461,51
c) amortyzacja za okres, z tytułu:			
- skumulowana amortyzacja na początek roku	-	-	-
- roczna	-	-	-
- zmniejszenie likwidacja	-	-	-
d) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec roku	-	62 461,51	62 461,51
e) wartość netto środków trwałych na koniec roku	-	-	-

W Spółce wystąpiły w okresie od 01.01.2016r. do 31.12.2016r. inwestycje długoterminowe w kwocie 5.489,64 zł. -udziały w Firmie OPEX SA.

- 1.2. Wartość gruntów użytkowanych wieczyście.

Spółka posiada 0,126 ha gruntów w użytkowaniu wieczystym, o wartości 30 962,11 zł, ujętych w ewidencji księgowej .

I. Grunty użytkowane wieczysto stan na początek okresu	76.195,49	0,1528 ha
Zmiany gruntów użytkowanych wieczysto		
- zwiększenia	0,00	
- zmniejszenia	45.233,38	0,0268 ha
II. Grunty użytkowane wieczysto stan na koniec okresu	30.962,11	0,126 ha

- 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 do dnia 7.05.2038r. akt not. 3583/2013 z dnia 08.05.2013r.

wartość nieruchomości 968.600,00 zł. w tym:

- wartość budynku 835.600,00 zł.
- wartość gruntu 133.000,00 zł.

Spółka posiada nieruchomość położoną w Nysie przy ul. Otmuchowskiej na podstawie umowy o ustanowienie prawa użytkowania nieruchomości do dnia 22.09.2046r. akt not. 8179/2016 z dnia 22.09.2016r.

wartość nieruchomości 1.187.000,00 zł. w tym:

- wartość budynku 932.100,00 zł.
- wartość gruntu 254.900,00 zł.

Spółka posiada budowlę (maszt) położoną w Nysie przy ul. Marcinkowskiego 2-4 na podstawie umowy o ustanowienie prawa użytkowania do dnia 28.12.2046r. nieruchomości akt not. 11140/2016 z dnia 28.12.2016r.

wartość nieruchomości 32.550,00 zł. w tym:

- wartość budynku 30.190,00 zł.
- wartość gruntu 2.360,00 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 2016.

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

Kapitał podstawowy Spółki w wysokości 27 119 500,00 zł dzieli się na 54 239 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	3.753.000,00
- zmniejszenia	0,00
II. Stan kapitału podstawowego na koniec okresu	27.195.500,00

- 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 okres od 01.01.2016 do 31.12.2016 wyniosła 417 694,20 zł. Proponuje się pokrycie straty z przyszyłych 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	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego
1	rozliczenia mediów	-	41 112,82	-	41 112,82
Razem pozostałe rezerwy krótkoterminowe		-	41 112,82	-	41 112,82

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.

Odpisy aktualizujące wartość należności czynszowych (art. 35b uor)	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Stan na koniec roku obrotowego
- odpisy aktualizujące dotyczące lokali gminnych	586 609,17	16 285,69	-	6 990,12	595 904,74
- odpisy aktualizujące dotyczące lokali własnych	207 196,26	51 696,71	1 192,03	28 430,33	229 270,61
RAZEM	793 805,43	67 982,40	1 192,03	35 420,45	825 175,35

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

- do 1 roku,
- powyżej 1 roku do 3 lat,
- powyżej 3 do 5 lat,
- powyżej 5 lat. – kaucje mieszkaniowe i gwarancyjne - 322 809,19 zł.

1.11. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych.

ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNNE					
lp	z tytułu	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego
1	ubezpieczenia rzeczowe i majątkowe	2 512,47	9 863,50	11 333,09	1 042,88
2	prenumerata czasopism	3 825,21	3 757,97	4 496,05	3 087,13
3	zakup kalendarzy	96,52	142,95	96,52	142,95
4	bilety MZK	388,89	574,07	388,89	574,07
5	rozliczenia rozmów telefonicznych	450,21	159,07	450,21	159,07
6	rozliczenia za media	44 384,49	-	44 384,49	-
7	pozostałe	4 699,50	11 016,54	8 727,92	6 988,12
8	dzierżawa	-	22 051,39	22 051,39	-
9	reklama firmy	-	67 073,17	-	67 073,17
10	ZFŚS	-	43 757,20	43 757,20	-
11	uruchomienie kredytu	-	1 970,00	-	1 970,00
		56 357,29	160 365,86	135 685,76	81 037,39

ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE PRZYCHODÓW					
lp	z tytułu	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego
1	przychody przyszłych okresów z tytułu wieczystego użytk.gruntów				
	krótkoterminowe	2 065,44	-	-	2 065,44
	długoterminowe	47 374,17	-	40 148,04	7 226,13
2	bilans otwarcia przejętego budynku Ogrodowa 2	22 728,15	-	-	22 728,15
3	bilans otwarcia przejętego budynku Ujejskiego,Karugi, Pawlik	2 121,09	-	-	2 121,09
4	bilans otwarcia przejętego budynku Goświnowce	24,60	-	-	24,60
5	rozliczenia kosztów za 2015	7 365,18	5 634,81	7 365,18	5 634,81
6	bilans otwarcia targowisko miejskie	18 835,13	-	11 971,62	6 863,51
		100 513,76	5 634,81	59 484,84	46 663,73

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

W okresie od 01.01.2016r. do 31.12.2016r. nie wystąpiły zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółki.

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

W okresie od 01.01.2016r. do 31.12.2016r. 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	przychody z administrowania lokalami gminnymi	655 313,94	-
2	przychody z administrowania lokalami własnymi	900 306,30	-
3	przychody z administrowania wspólnotami mieszkaniowymi	563 215,01	-
4	przychody z targowiska miejskiego	699 244,38	-
5	przychody z administrowania terenami po FSO	409 519,83	-
6	przychody z parkingów	132 573,06	-
7	pozostałe przychody (dozór remont Kościuszki 10)	68 292,63	-
8	pozostałe przychody (dozór przedszkola)	19 349,59	-
9	pozostałe przychody (remonty usuwanie awarii na lok. gminnych)	353 907,90	-
	Przychody RAZEM	3 801 722,64	-

2.2. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.

Spółka w okresie od 01.01.2016r. do 31.12.2016r. nie dokonała odpisów aktualizujących środki trwałe.

2.3. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.

Spółka nie posiadała zapasów magazynowych w okresie od 01.01.2016r. do 31.12.2016r.

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

W okresie od 01.01.2016r. do 31.12.2016r. 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.

A/ STRATA BRUTTO	-	417 323,20
B/ PRZYCHODY NIE ZALICZONE DO PRZYCHODÓW PODATKOWYCH		40 626,83
-zapłacone należności na które uprzednio utworzono rezerwę nie stanowiącą w latach poprzednich kosztów uzyskania przychodów		35 420,45
- dywidenda		1 950,00
- spłata zaległości przedawnionych		814,59
- odsetki od pożyczki naliczone, zapłacone w styczniu 2017		592,00
- umorzenie prawa wieczystego użytkowania gruntów		1 849,79
C/ KOSZTY NIE STANOWIĄCE KOSZTU UZYSKANIA PRZYCHODU		99 094,02
- wpłaty na PFRON		13 816,00
- odsetki budżetowe PCC		1 368,00
- koszty z tytułu aktualizacji należności		51 696,71
- koszty reprezentacji		2 293,32
- umorzenie prawa wieczystego użytkowania gruntów		1 849,79
- umorzenie należności z tytułu przedawnienia spisane bezpośrednio w koszty		2 125,83
- darowizna		4 435,37
- inne koszty operacyjne dot. zasobów Gminy		21 509,00
D/ PRZYCHODY PODATKOWE		-
- otrzymane w 2016 odsetki od lokaty bankowej		-
E/ KOSZTY STANOWIĄCE TYLKO KOSZTY UZYSKANIA PRZYCHODÓW		111 985,03
- ryczałty wypłacone w styczniu 2015		-
- faktury za czynsze, noty za odszkodowania zapłacone przez najemców, zapłacone przez Spółkę do Gminy art. 15b ust.1 uopodop		111 985,03
F/ STRATA PODATKOWA	-	470 841,04

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 okresie od 01.01.2016r. do 31.12.2016r.

Spółka nie planuje nakładów na ochronę środowiska w 2017r.

2.9. Informacje o stratach i zyskach nadzwyczajnych, z podziałem na losowe i pozostałe.

Zyski i straty nadzwyczajne w okresie od 01.01.2016r. do 31.01.2016r. w Spółce nie wystąpiły.

2.10. Podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych.

W związku z tym, że operacje nadzwyczajne w Spółce w okresie od 01.01.2016r. do 31.12.2016r. 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 powiązany na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomościami komunalnymi 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 bez stosowania procedur zawartych w ustawie prawo zamówień publicznych.

Zgodnie z aneksem do umowy z dnia 28.10.2015r. aneks nr 3a/2016 z dnia 01.04.2016r.

Cena za zarządzanie lokalami położonymi w budynkach stanowiących 100% własność Gminy Nysa za 1 m2/miesięcznie 1,78 zł.

Cena za zarządzanie lokalami stanowiącymi własność Gminy Nysa we Wspólnotach Mieszkaniowych za 1 m2/miesięcznie 0,49 zł.

Cena za zarządzanie boksami garażowymi stanowiącymi własność Gminy Nysa za 1 m2/miesięcznie 0,29 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 31.12.2016 wynosił:

33,00 (etaty) - pracownicy na stanowiskach nierobotniczych
9,00 (etatów) - 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 okresie od 01.01.2016r. do 31.12.2016 r. wyniosła:

- dla Zarządu - 114.840,00 zł,
- dla członków Rady Nadzorczej - 32.400,00 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 2016 Spółka zleciła badanie sprawozdania finansowego firmie „BAD-BIL” Biuro Ekspertyz i Badania Bilansów Sp. z o.o. z siedzibą 45-064 Opole, ul. Kołłątaja 11, która została wybrana 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 29/2016 z dnia 11.01.2017r. wynosi 5.000,00 zł. netto.

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 za okres od 01.01.2016r. do 31.12.2016r. nie wystąpiły zdarzenia dotyczące lat ubiegłych.

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

Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2016r. do 31.12.2016r. 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 okresie od 01.01.2016r. do 31.12.2016r. 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.

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.

Na dzień 31.12.2016r. zostały wyksięgowane salda rozrachunków dotyczące najmu lokali komunalnych będących własnością Gminy Nysa.

Od dnia 1.01.2014r. Spółka wystawia faktury dla najemców lokali komunalnych w imieniu Gminy Nysa. Spółka przekazuje rejestry sprzedaży za najem do Gminy. Najemcy lokali komunalnych wpłacają za czynsz i media na konto Spółki, Spółka wszystkie otrzymane wpłaty najemców przekazuje na konto Gminy Nysa.

Salda dotyczące Gminy Nysa za okres od dnia 01.01.2014r. do 31.12.2016r. zostały przeniesione na konta pozabilansowe.

Konto pozabilansowe:

291/000 Czynsz media rozrachunki z Gminą	zwiększenie	2.357.739,74 zł.
--	-------------	------------------

Analitycznie konta pozabilansowe:

291/001/00001 Czynsz, media	zwiększenie	1.894.526,72 zł.
-----------------------------	-------------	------------------

291/001/00002 Opłaty za odpady komunalne	zwiększenie	100.445,24 zł.
--	-------------	----------------

291/001/00003 Odpady komunalne Wsp.mieszk.	zwiększenie	99.696,55 zł.
--	-------------	---------------

291/001/00004 Karłowice Wlk. czynsz, media	zwiększenie	162.366,36 zł.
--	-------------	----------------

291/001/00005 Szlak Chrobrego (FSO) media	zwiększenie	100.704,87 zł.
---	-------------	----------------

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 krótkoterwale zawierane na okresy miesięczne.

Nysa, dnia 29.03.2017 rok.

PROKURENT
Główna Księgowa
Kaźna Herda

PREZES ZARZĄDU
Bogdan Boczalkowski

