

## Dodatkowe informacje i objaśnienia

I.

1) Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, WNiP, inwestycji długoterminowych, zawierający stan na początek roku, zwiększenia, zmniejszenia, z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, przemieszczenia wewnętrzne oraz stan końcowy oraz tytuły zmian dla amortyzacji.

| <b>Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) – za okres 1.01.2011-31.12.2011 r.</b> |   |  |  |                          |                           |                     |
|---|---|--|--|--------------------------|---------------------------|---------------------|
| <b>Wyszczególnienie</b>   | <b>Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów)</b> | <b>Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej</b> | <b>Urządzenia techniczne i maszyny</b> | <b>Środki transportu</b> | <b>Inne środki trwałe</b> | <b>Razem</b>        |
| <b>Wartość brutto</b>   |   |  |  |                          |                           |                     |
| <b>B.Z. 31.12.2010</b>  | <b>0,00</b>   | <b>0,00</b>  | <b>1 208 414,46</b>                    | <b>6 512 525,85</b>      | <b>377 869,93</b>         | <b>8 098 810,24</b> |
| <b>Zwiększenia w tym:</b>   | <b>0,00</b>   | <b>58 355,00</b>   | <b>120 532,20</b>                      | <b>202 399,99</b>        | <b>70 900,71</b>          | <b>452 187,90</b>   |
| - ze środków trwałych w budowie   | 0,00  | 0,00   | 0,00                                   | 0,00                     | 0,00                      | 0,00                |
| - zakup   | 0,00  | 58 355,00  | 22 600,41                              | 0,00                     | 70 900,71                 | 151 856,12          |
| - nowe umowy leasingu   | 0,00  | 0,00   | 97 931,79                              | 202 399,99               | 0,00                      | 300 331,78          |
| - inne  | 0,00  | 0,00   | 0,00                                   | 0,00                     | 0,00                      | 0,00                |
| <b>Zmniejszenia w tym:</b>  | <b>0,00</b>   | <b>0,00</b>  | <b>72 535,15</b>                       | <b>0,00</b>              | <b>0,00</b>               | <b>72 535,15</b>    |
| - sprzedaż  | 0,00  | 0,00   | 0,00                                   | 0,00                     | 0,00                      | 0,00                |
| - przemieszczenia   | 0,00  | 0,00   | 0,00                                   | 0,00                     | 0,00                      | 0,00                |
| - inne - likwidacja   | 0,00  | 0,00   | 72 535,15                              | 0,00                     | 0,00                      | 72 535,15           |
| <b>B.Z. 31.12.2011</b>  | <b>0,00</b>   | <b>58 355,00</b>   | <b>1 256 411,51</b>                    | <b>6 714 925,84</b>      | <b>448 770,64</b>         | <b>8 478 462,99</b> |
| <b>Umorzenie</b>  |   |  |  |                          |                           |                     |
| <b>B.Z. 31.12.2010</b>  | <b>0,00</b>   | <b>0,00</b>  | <b>365 873,14</b>                      | <b>2 657 638,19</b>      | <b>314 035,95</b>         | <b>3 337 547,28</b> |
| <b>Zwiększenia w tym:</b>   | <b>0,00</b>   | <b>0,00</b>  | <b>155 536,88</b>                      | <b>1 072 508,51</b>      | <b>34 380,22</b>          | <b>1 262 425,61</b> |
| - amortyzacja   | 0,00  | 0,00   | 155 536,88                             | 1 072 508,51             | 34 380,22                 | 1 262 425,61        |
| - inne  | 0,00  | 0,00   | 0,00                                   | 0,00                     | 0,00                      | 0,00                |
| <b>Zmniejszenia w tym:</b>  | <b>0,00</b>   | <b>0,00</b>  | <b>72 535,15</b>                       | <b>0,00</b>              | <b>0,00</b>               | <b>72 535,15</b>    |
| - sprzedaż  | 0,00  | 0,00   | 0,00                                   | 0,00                     | 0,00                      | 0,00                |
| - inne - likwidacja   | 0,00  | 0,00   | 72 535,15                              | 0,00                     | 0,00                      | 72 535,15           |
| <b>B.Z. 31.12.2011</b>  | <b>0,00</b>   | <b>0,00</b>  | <b>448 874,87</b>                      | <b>3 730 146,70</b>      | <b>348 416,17</b>         | <b>4 527 437,74</b> |
| <b>Odpisy aktualizujące</b>   |   |  |  |                          |                           |                     |
| <b>B.Z. 31.12.2010</b>  | <b>0,00</b>   | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>                            | <b>0,00</b>              | <b>0,00</b>               | <b>0,00</b>         |
| <b>Zwiększenia</b>  | 0,00  | 0,00   | 0,00                                   | 0,00                     | 0,00                      | 0,00                |
| <b>Zmniejszenia</b>   | 0,00  | 0,00   | 0,00                                   | 0,00                     | 0,00                      | 0,00                |
| <b>B.Z. 31.12.2011</b>  | <b>0,00</b>   | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>                            | <b>0,00</b>              | <b>0,00</b>               | <b>0,00</b>         |
| <b>Wartość netto</b>  |   |  |  |                          |                           |                     |
| <b>B.Z. 31.12.2010</b>  | <b>0,00</b>   | <b>0,00</b>  | <b>842 541,32</b>                      | <b>3 854 887,66</b>      | <b>63 833,98</b>          | <b>4 761 262,96</b> |
| <b>B.Z. 31.12.2011</b>  | <b>0,00</b>   | <b>58 355,00</b>   | <b>807 536,64</b>                      | <b>2 984 779,14</b>      | <b>100 354,47</b>         | <b>3 951 025,25</b> |

### Struktura własnościowa środków trwałych

| <b>Struktura własnościowa netto</b>                   | <b>31.12.2011</b>   | <b>31.12.2010</b>   |
|---|---------------------|---------------------|
| Własne  | 792 287,22          | 800 043,06          |
| Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy, leasingu | 3 158 738,03        | 3 961 219,90        |
| <b>razem</b>  | <b>3 951 025,25</b> | <b>4 761 262,96</b> |

Środki trwałe są amortyzowane przez okres ich szacunkowej, ekonomicznej użyteczności.

Na dzień 31 grudnia nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Spółka winna utworzyć odpisy aktualizujące wartości środków trwałych.

#### Zmiana stanu wartości niematerialnych i prawnych za okres 01.01 do 31.12.2011

| Wyszczególnienie            | Koszty zakończonych prac rozwojowych | Wartość firmy | Inne wartości niematerialne i prawne | Zaliczki na wartości niematerialne i prawne | Razem               |
|-----------------------------|--------------------------------------|---------------|--------------------------------------|---|---------------------|
| <b>Wartość brutto</b>       |                                      |               |                                      |   |                     |
| <b>B.Z. 31.12.2010</b>      | <b>0,00</b>                          | <b>0,00</b>   | <b>1 476 811,01</b>                  | <b>0,00</b>                                 | <b>1 476 811,01</b> |
| <b>Zwiększenia</b>          | 0,00                                 | 0,00          | 65 000,00                            | 0,00  | 65 000,00           |
| <b>Zmniejszenia</b>         | 0,00                                 | 0,00          | 0,00                                 | 0,00  | 0,00                |
| <b>B.Z. 31.12.2011</b>      | <b>0,00</b>                          | <b>0,00</b>   | <b>1 541 811,01</b>                  | <b>0,00</b>                                 | <b>1 541 811,01</b> |
| <b>Umorzenie</b>            |                                      |               |                                      |   |                     |
| <b>B.Z. 31.12.2010</b>      | <b>0,00</b>                          | <b>0,00</b>   | <b>450 871,12</b>                    | <b>0,00</b>                                 | <b>450 871,12</b>   |
| <b>Zwiększenia w tym:</b>   | 0,00                                 | 0,00          | 130 280,11                           | 0,00  | 130 280,11          |
| - amortyzacja               | 0,00                                 | 0,00          | 130 280,11                           | 0,00  | 130 280,11          |
| <b>Zmniejszenia</b>         | 0,00                                 | 0,00          | 0,00                                 | 0,00  | 0,00                |
| <b>B.Z. 31.12.2011</b>      | <b>0,00</b>                          | <b>0,00</b>   | <b>581 151,23</b>                    | <b>0,00</b>                                 | <b>581 151,23</b>   |
| <b>Odpisy aktualizujące</b> |                                      |               |                                      |   |                     |
| <b>B.Z. 31.12.2010</b>      | <b>0,00</b>                          | <b>0,00</b>   | <b>440 097,66</b>                    | <b>0,00</b>                                 | <b>440 097,66</b>   |
| <b>Zwiększenia</b>          | 0,00                                 | 0,00          | 0,00                                 | 0,00  | 0,00                |
| <b>Zmniejszenia</b>         | 0,00                                 | 0,00          | 0,00                                 | 0,00  | 0,00                |
| <b>B.Z. 31.12.2011</b>      | <b>0,00</b>                          | <b>0,00</b>   | <b>440 097,66</b>                    | <b>0,00</b>                                 | <b>440 097,66</b>   |
| <b>Wartość netto</b>        |                                      |               |                                      |   |                     |
| <b>B.Z. 31.12.2010</b>      | <b>0,00</b>                          | <b>0,00</b>   | <b>585 842,23</b>                    | <b>0,00</b>                                 | <b>585 842,23</b>   |
| <i>w tym leasing:</i>       | 0,00                                 | 0,00          | 35 208,37                            | 0,00  | 35 208,37           |
| <b>B.Z. 31.12.2011</b>      | <b>0,00</b>                          | <b>0,00</b>   | <b>520 562,12</b>                    | <b>0,00</b>                                 | <b>520 562,12</b>   |
| <i>w tym leasing:</i>       | 0,00                                 | 0,00          | 0,00                                 | 0,00  | 0,00                |

Odpis aktualizujący został utworzony w 2009r w wysokości 50% wartości początkowej i dotyczy zakupionej licencji Księgi Jakości Procesu Projektowego.

#### Nieruchomości inwestycyjne wyceniane w wartości godziwej

| Wyszczególnienie  | 31.12.2011           | 31.12.2010          |
|---|----------------------|---------------------|
| <b>Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia</b>                          | <b>10 300 000,00</b> | <b>4 567 983,11</b> |
| <b>Zwiększenia stanu, z tytułu:</b>                                 | <b>57 058 600,00</b> | <b>5 732 016,89</b> |
| - nabycie nieruchomości w wyniku połączenia jednostek gospodarczych | 0,00                 | 0,00                |
| - nabycia nieruchomości   | 0,00                 | 0,00                |
| - aktywowanych nakładów   | 17 637 380,23        | 0,00                |
| - leasing finansowy nieruchomości                                   | 0,00                 | 0,00                |
| - zysk netto wynikający z przeszacowania do wartości godziwej       | 39 421 219,77        | 5 732 016,89        |
| <b>Zmniejszenia stanu, z tytułu:</b>                                | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>         |

|   |                      |                      |
|---|----------------------|----------------------|
| - zbycia nieruchomości  | 0,00                 | 0,00                 |
| - strata netto wynikająca z przeszacowania do wartości godziwej | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia</b>                    | <b>67 358 600,00</b> | <b>10 300 000,00</b> |

Do nieruchomości inwestycyjnych Spółka kwalifikuje nieruchomości (budynki, lokale wydzielone w budynkach oraz grunty), jeżeli są źródłem przychodów z wynajmu lub są utrzymywane w posiadaniu ze względu na wzrost wartości lub obie te korzyści jednocześnie.

Budynki lub wydzielone lokale są kwalifikowane do nieruchomości inwestycyjnych, jeżeli udział powierzchni zajmowanych przez Spółki do ogólnej powierzchni danej nieruchomości nie przekracza 5%.

Wyceny wartości godziwej nieruchomości dokonują niezależni rzeczoznawcy metodami przewidzianymi w standardzie krajowym KSWS 2 Wycena dla celów sprawozdań finansowych w rozumieniu ustawy o rachunkowości.

Wg stanu na dzień 31.12.2011r nieruchomości inwestycyjne Spółki obejmują:

- Niezabudowana działka gruntu nr 22 o powierzchni 5 169m<sup>2</sup> stanowiąca nieruchomość uregulowaną w księdze wieczystej WA1M/00283146/6, lokalizacja ul Drowska Warszawa Ochota, znajdująca się w wieczystym użytkowaniu przez Spółkę.- operat szacunkowy z dn. 17.01.2012 wg podejścia porównawczego wykonany przez rzeczoznawcę majątkowego p. Zofie Kobylińską Płóciennik posiadająca uprawnienia zawodowe w dziedzinie szacowania nieruchomości nadane przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa (świadczenie nr 1029 wydane w dniu 29 lipca 1994r)
- Galeria Brwinów wytworzona przez Spółkę i obejmująca lokale usługowe położone na działkach ew. nr. 2/4, 7, 66 obr. 12 w Brwinowie uregulowane w księdze wieczystej WA1P/00064525/9. – operat szacunkowy z dn. 08.01.2012 wg podejścia dochodowego wykonany przez rzeczoznawcę majątkowego p. Zofie Kobylińską Płóciennik posiadająca uprawnienia zawodowe w dziedzinie szacowania nieruchomości nadane przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa (świadczenie nr 1029 wydane w dniu 29 lipca 1994r)

## Inwestycje długoterminowe

| Wyszczególnienie                        | 31.12.2011        | 31.12.2010          |
|---|-------------------|---------------------|
| Inwestycje w niefinansowe aktywa trwałe | 968 640,00        | 1 129 126,33        |
| Pozostałe                               | 0,00              | 0,00                |
| <b>RAZEM</b>                            | <b>968 640,00</b> | <b>1 129 126,33</b> |

W pozycji inwestycje długoterminowe Spółka wykazuje jacht POLONEZ zbudowany w 1972 r. na którym kapitan Krzysztof Baranowski samotnie opłynął świat. Po nabyciu jacht został gruntownie wyremontowany . Co rocznie spółka poddaje tą inwestycje wycenie przez rzeczoznawcę Polskiego Związku Żeglarskiego mgr inż. Jerzego Maćkowiaka XX

### 2) Wartość gruntów użytkowanych wieczyście

Spółka posiada w wieczystym użytkowaniu

- Działkę nr 22 w dzielnicy Ochota o wartości 10 737 000,00 PLN (wartość godziwa)
- Działkę nr 30/2 przy ul. Złotej w dzielnicy Śródmieście o wartości 15 857 149,43 PLN (cena nabycia)

### 3) Wartość nieamortyzowanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu

Spółka nie posiada takich środków trwałych.

#### 4) Należności krótkoterminowe.

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj 14-dniowy termin płatności.

#### **NALEŻNOŚCI HANDLOWE**

| Wyszczególnienie                  | 31.12.2011           | 31.12.2010           |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Należności handlowe brutto</b> | <b>12 090 563,84</b> | <b>11 084 894,96</b> |
| - w tym od jednostek powiązanych  | 8 970 113,64         | 6 528 647,24         |
| - od pozostałych jednostek        | 3 120 450,20         | 4 556 247,72         |
| Odpisy aktualizujące              | -780 078,24          | -410 053,95          |
| - w tym od jednostek powiązanych  | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>Należności handlowe netto</b>  | <b>11 310 485,60</b> | <b>10 674 841,01</b> |

#### **Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności handlowych**

| Wyszczególnienie   | 31.12.2011        | 31.12.2010        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych na początek okresu</b> | <b>410 053,95</b> | <b>410 053,95</b> |
| <b>Zwiększenia, w tym:</b>   | <b>872 612,60</b> | <b>0,00</b>       |
| - dokonanie odpisów na należności przeterminowane i sporne                           | 872 612,60        | 0,00              |
| - rozwiązanie odpisów w związku z umorzeniem układu                                  | 0,00              | 0,00              |
| <b>Zmniejszenia w tym:</b>   | <b>502 588,31</b> | <b>0,00</b>       |
| - wykorzystanie odpisów aktualizujących  | 0,00              | 0,00              |
| - rozwiązanie odpisów aktualizujących  | 502 588,31        | 0,00              |
| - zakończenie postępowań   | 0,00              | 0,00              |
| <b>Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych na koniec okresu</b>   | <b>780 078,24</b> | <b>410 053,95</b> |

#### **Należności handlowe dochodzone na drodze sądowej**

| Wyszczególnienie  | 31.12.2011  | 31.12.2010  |
|---|-------------|-------------|
| Należności handlowe skierowane na drogę postępowania sądowego             | 140 289,99  | 140 289,99  |
| Odpisy aktualizujące wartość należności spornych                          | 140 289,99  | 140 289,99  |
| <b>Wartość netto należności handlowych dochodzonych na drodze sądowej</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> |

#### **POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI PUBLICZNO-PRAWNE**

| Wyszczególnienie                    | 31.12.2011          | 31.12.2010       |
|-------------------------------------|---------------------|------------------|
| <b>Pozostałe należności, w tym:</b> | <b>4 260 919,88</b> | <b>60 832,15</b> |
| - z tytułu podatku VAT              | 4 260 919,88        | 60 832,15        |
| - z tytułu PDOF                     | 0,00                | 0,00             |
| - podatek od nieruchomości          | 0,00                | 0,00             |
| - z tytułu ubezpieczeń społecznych  | 0,00                | 0,00             |
| <b>Pozostałe należności</b>         | <b>4 260 919,88</b> | <b>60 832,15</b> |

#### **POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI**

| Wyszczególnienie                    | 31.12.2011          | 31.12.2010        |
|-------------------------------------|---------------------|-------------------|
| <b>Pozostałe należności, w tym:</b> | <b>1 645 225,27</b> | <b>468 917,66</b> |

|  |                     |                   |
|--|---------------------|-------------------|
| <i>w tym od jednostek powiązanych</i>  | 0,00                | 0,00              |
| - zapłacone kaucje                     | 776 700,00          | 0,00              |
| - rozrachunki z tytułu wynagrodzeń     | 11 426,35           | 0,00              |
| - pozostałe rozrachunki z pracownikami | 570 541,40          | 393 641,44        |
| - inne                                 | 286 557,52          | 75 276,22         |
| <b>Odpis aktualizujący</b>             | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>       |
| <i>w tym od jednostek powiązanych</i>  | 0,00                | 0,00              |
| <b>Razem</b>                           | <b>1 645 225,27</b> | <b>468 917,66</b> |

**5) Zobowiązania wobec budżetu lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.**

Spółka nie posiada takich zobowiązań.

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

Na dzień bilansowy kapitałem podstawowym jest kapitał akcyjny składający się z 4 385 akcji o wartości nominalnej 500,00 PLN każda

| Seria/emisja rodzaj akcji       | Rodzaj uprzywilejowania akcji | Rodzaj ograniczenia praw do akcji | Liczba akcji w szt. | Wartość jednostkowa w zł. | Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej | Sposób pokrycia kapitału                   | Data rejestracji |
|---------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|---------------------|---------------------------|---|--|------------------|
| seria A                         | brak                          | brak                              | 1 200,00            | 500,00                    | 600 000,00                                    | Udziałami przekształcanej Spółki i gotówką | 1.02.2002        |
| seria B                         | brak                          | brak                              | 400,00              | 500,00                    | 200 000,00                                    | Aport                                      | 24.06.2002       |
| seria C                         | brak                          | brak                              | 654,00              | 500,00                    | 327 000,00                                    | Aport                                      | 26.02.2003       |
| seria D                         | brak                          | brak                              | 1 960,00            | 500,00                    | 980 000,00                                    | Objęcie w zamian                           | 05.02.2004       |
| seria E                         | brak                          | brak                              | 171,00              | 500,00                    | 85 500,00                                     | Gotówka                                    | 13.05.2004       |
| <b>Razem kapitał zakładowy:</b> |                               |                                   |                     |                           | <b>2 192 500,00</b>                           |  |                  |

**Według stanu na dzień 31.12.2011 akcjonariuszami Spółki byli:**

| Akcyonariusze             | liczba akcji | Wartość akcji    | udział w kapitale zakładowym |
|---------------------------|--------------|------------------|------------------------------|
| Jerzy Kazimierz Szymański | 2 999        | 1 499 500,00     | 68,39%                       |
| Marcin Krzysztof Marchaj  | 898          | 449 000,00       | 20,48%                       |
| Krzysztof kowalski        | 488          | 244 000,00       | 11,13%                       |
| <b>Razem</b>              | <b>4 385</b> | <b>2 192 500</b> | <b>100%</b>                  |

**7) Stan na BO, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów zapasowych i rezerwowych.**

Na dzień 31-12-2011 r. kapitał własny zamykał się kwotą 83 763 702,67, PLN – na co składało się :

- Kapitał podstawowy w wysokości 2 192 500,00 PLN - który w trakcie roku nie uległ zwiększeniu.
- Kapitał zapasowy w wysokości 51 215 191,86 PLN który wg stanu BO wynosił 41 920 367,06 PLN.  
Kapitał ten został podwyższony o kwotę 9 294 824,80 PLN, na którą składa się zysk wypracowany w roku 2010 r. (sprawozdanie statutowe)
- Zysk z lat ubiegłych w wysokości 5 559 019,50 PLN;
- Zysk bieżącego okresu sprawozdawczego 24 796 991,31 PLN.

Na dzień 31-12-2010 r. kapitał własny zamykał się kwotą 58 978 722,85 PLN – na co składało się :

- Kapitał podstawowy w wysokości 2 192 500,00 PLN - który w trakcie roku nie uległ zwiększeniu.
- Kapitał zapasowy w wysokości 41 920 367,06 PLN, który wg stanu na BO wyniósł 44 320 367,06 PLN.
- Kapitał z aktualizacji wyceny 12 011,49 PLN
- Zysk z lat ubiegłych w wysokości 4 716 211,16 PLN – który wynika ze zmian zasad rachunkowości.
- Zysk bieżącego okresu sprawozdawczego 10 137 633,14 PLN.

**8) Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy.**

Spółka zamierza zysk za rok 2011 przeznaczyć na kapitał zapasowy Spółki.

**9) Dane o stanie rezerw wg celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego.**

Spółka utworzyła w 2011. r rezerwy na zobowiązania z tytułu spraw sądowych w toku, w których Spółka występuje w charakterze pozwanej, na uprawdopodobnione przyszłe zobowiązania oraz na rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

| Nazwa firmy                                   | stan na początek okresu sprawozdawczego | zwiększenia       | wykorzystanie   | rozwiązanie       | stan na koniec okresu sprawozdawczego |
|---|---|-------------------|-----------------|-------------------|---------------------------------------|
| * Firma Eko-Bis                               | 6 853,50                                | 4 813,73          | 6 853,50        |                   | 4 813,73                              |
| * Gastel Sp zo.o.                             | 51 586,48                               |                   |                 |                   | 51 586,48                             |
| * Wspólnota Mieszkaniowa Zadumana 3/5         | 215 000,00                              | 14 488,73         |                 |                   | 229 488,73                            |
| * Vakro Przedsiębiorstwo Budowlane            | 20 226,98                               |                   |                 |                   | 20 226,98                             |
| * Trend Joanna Brzeska                        | 37 386,79                               |                   |                 |                   | 37 386,79                             |
| * Urząd Ochrony Konkurencji                   | 66 534,00                               |                   |                 |                   | 66 534,00                             |
| * UNIBEP                                      | 34 350,00                               |                   |                 |                   | 34 350,00                             |
| * Inventeam                                   | 31 904,00                               |                   |                 |                   | 31 904,00                             |
| * Kancelaria Notarialna A Korewicki           | 141 577,96                              |                   |                 | 141 577,96        | -                                     |
| * Parea                                       | 1 497 859,60                            |                   |                 |                   | 1 497 859,60                          |
| * Alianz Polska                               |   | 4 798,95          |                 |                   | 4 798,95                              |
| * Miejskie Przedsiębiorstwo Oczyszczania      |   | 2 182,80          |                 |                   | 2 182,80                              |
| * ADBUD                                       |   | 60 401,60         |                 |                   | 60 401,60                             |
| * Firma Usługowa Usługi Budowlane             |   | 18 886,68         |                 |                   | 18 886,68                             |
| * EDOMAX Edyta Owczarek                       |   | 9 730,51          |                 |                   | 9 730,51                              |
| * Pozostałe uprawdopodobnione koszty          |   | 80 000,00         |                 |                   | 80 000,00                             |
| * Naliczone Świadczenia na odprawy emerytalne |   | 107 232,73        |                 |                   | 107 232,73                            |
| <b>Razem</b>                                  | <b>2 103 279,31</b>                     | <b>283 233,27</b> | <b>6 853,50</b> | <b>141 577,96</b> | <b>2 257 383,58</b>                   |

| ZMIANA STANU REZERWY Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO |          | stan na 01.01.2011 | Zwiększenia  | Zmniejszenia | stan na 31.12.2011 |
|--|----------|--------------------|--------------|--------------|--------------------|
| Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego          |          | 6 165 561,26       | 7 613 100,70 | 3 255 038,59 | 10 523 623,36      |
| Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży                         | Podstawa | 14 829,00          | 19 321,00    | 34 150,00    | 0,00               |
|  | Podatek  | 2 817,51           | 3 670,99     | 6 488,50     | 0,00               |

|   |          |                      |                  |               |                      |
|---|----------|----------------------|------------------|---------------|----------------------|
| Nieruchomości inwestycyjne                      | Podstawa | <b>5 732 016,90</b>  | 39 421<br>219,77 | 0,00          | <b>45 153 236,67</b> |
|   | Podatek  | <b>1 089 083,21</b>  | 7 490 031,76     | 0,00          | <b>8 579 114,97</b>  |
| Pożyczki udzielone                              | Podstawa | <b>35 897,00</b>     | 41 157,44        | 0,00          | <b>77 054,44</b>     |
|   | Podatek  | <b>6 820,43</b>      | 7 819,91         | 0,00          | <b>14 640,34</b>     |
| Aktywa trwałe (śr trwałe-leasing )              | Podstawa | 3 961 219,90         | 0,00             | 802 481,87    | 3 158 738,03         |
|   | Podatek  | 752 631,78           | 0,00             | 152 471,56    | 600 160,22           |
| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego       | Podstawa | <b>22 706 359,62</b> | 0,00             | 16 259 179,00 | <b>6 447 180,62</b>  |
|   | Podatek  | <b>4 314 208,33</b>  | 0,00             | 3 089 244,01  | <b>1 224 964,32</b>  |
| zobowiązania finansowe - kredyt krótkoterminowy | Podstawa | <b>0,00</b>          | 98 233,95        | 35 971,20     | <b>62 262,75</b>     |
|   | Podatek  | <b>0,00</b>          | 18 664,45        | 6 834,53      | <b>11 829,92</b>     |
| zobowiązania finansowe - kredyt długoterminowy  | Podstawa | <b>0,00</b>          | 117 647,00       | 0,00          | <b>117 647,00</b>    |
|   | Podatek  | <b>0,00</b>          | 22 352,93        | 0,00          | <b>22 352,93</b>     |
| zobowiązania finansowe - obligacje              | Podstawa | <b>0,00</b>          | 371 371,87       | 0,00          | <b>371 371,87</b>    |
|   | Podatek  | <b>0,00</b>          | 70 560,66        | 0,00          | <b>70 560,66</b>     |

#### REZERWY NA ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE

| Wyszczególnienie                    | 31.12.2011        | 31.12.2010       |
|-------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>a) stan na początek okresu</b>   | <b>97 484,30</b>  | <b>88 622,09</b> |
| b) zwiększenia (z tytułu)           | 9 748,43          | 8 862,21         |
| - świadczenia na odprawy emerytalne | 9 748,43          | 8 862,21         |
| c) wykorzystanie (z tytułu)         |                   | 0,00             |
| d) rozwiązanie (z tytułu)           | 0,00              | 0,00             |
| <b>e) stan na koniec okresu</b>     | <b>107 232,73</b> | <b>97 484,30</b> |

10) Dane o odpisach aktualizujących wartość należności ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego.

Zmiana stanu odpisów aktualizujących

#### Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności handlowych

| Wyszczególnienie   | 31.12.2011        | 31.12.2010        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych na początek okresu</b> | <b>410 053,95</b> | <b>410 053,95</b> |
| <b>Zwiększenia, w tym:</b>   | <b>872 612,60</b> | <b>0,00</b>       |
| - dokonanie odpisów na należności przeterminowane i sporne                           | 872 612,60        | 0,00              |
| - rozwiązanie odpisów w związku z umorzeniem układu                                  | 0,00              | 0,00              |
| <b>Zmniejszenia w tym:</b>   | <b>502 588,31</b> | <b>0,00</b>       |
| - wykorzystanie odpisów aktualizujących  | 0,00              | 0,00              |
| - rozwiązanie odpisów aktualizujących  | 502 588,31        | 0,00              |
| - zakończenie postępowań   | 0,00              | 0,00              |
| <b>Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych na koniec okresu</b>   | <b>780 078,24</b> | <b>410 053,95</b> |

11) Podział zobowiązań długoterminowych wg pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową okresie spłaty: do 1 roku, od 1-3, od 3-5 i powyżej 5 lat.

Na dzień 31.12.2011r Spółka posiada następujące zobowiązania długoterminowe:

- pożyczka długoterminowa w Biura Ken Sp zo.o. w wysokości 7 260 250,00 PLN wraz z odsetkami w wysokości 934 550,76 PLN z terminem spłaty 2018r.
- zobowiązanie z tytułu emisji obligacji serii A w wysokości 20 840 721,66 PLN z terminem wykupu w 2014r
- zobowiązanie z tytułu emisji obligacji serii B w wysokości 9 034 764,00 PLN z terminem wykupu w 2013r
- kredyt inwestycyjny długoterminowy w BOŚ SA w wysokości 12 312 353,00 PLN z terminem spłaty w 2021r
- inne zobowiązania długoterminowe na kwotę 1 771 456,02 PLN stanowiące zobowiązania jednostki z tytułu zawartych umów leasingu środków transportu oraz maszyn i urządzeń w zakresie wartości przedmiotu leasingu przypadające do spłaty przez jednostkę w okresie dłuższym niż 12 miesięcy.

### Zobowiązania długoterminowe, o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

| Wyszczególnienie                      | Obligacje            | Pożyczki            | Kredyty              | Razem                |
|---------------------------------------|----------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Stan na 31.12.2010</b>             | 0,00                 | <b>7 680 998,59</b> | <b>0,00</b>          | <b>7 680 998,59</b>  |
| <i>w tym od jednostek powiązanych</i> | 0,00                 | 0,00                | 0,00                 | 0,00                 |
| do 1 roku                             | 0,00                 | 0,00                | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| powyżej 1 roku do 3 lat               | 0,00                 | 0,00                | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| powyżej 3 lat do 5 lat                | 0,00                 | 0,00                | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| powyżej 5 lat                         | 0,00                 | 7 680 998,59        | <b>0,00</b>          | <b>7 680 998,59</b>  |
| <b>Stan na 31.12.2011</b>             | <b>29 875 485,66</b> | <b>8 194 800,76</b> | <b>12 312 353,00</b> | <b>50 382 639,42</b> |
| <i>w tym od jednostek powiązanych</i> | 0,00                 | 0,00                | 0,00                 | 0,00                 |
| do 1 roku                             | 0,00                 | 0,00                | 0,00                 | 0,00                 |
| powyżej 1 roku do 3 lat               | 29 875 485,66        | 0,00                | 4 320 000,00         | <b>34 195 485,66</b> |
| powyżej 3 lat do 5 lat                | 0,00                 | 0,00                | 2 880 000,00         | <b>2 880 000,00</b>  |
| powyżej 5 lat                         | 0,00                 | 8 194 800,76        | 5 112 353,00         | <b>13 307 153,76</b> |

### 11b) Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek

| Wyszczególnienie                               | 31.12.2011           | 31.12.2010          |
|--|----------------------|---------------------|
| <b>Kredyty i pożyczki</b>                      | <b>26 371 855,42</b> | <b>3 243 167,22</b> |
| kredyt w rachunku bieżącym                     | 4 415 026,46         | 2 955 132,22        |
| krótkoterminowy kredyt bankowy                 | 20 937 737,25        | 0,00                |
| część krótkoterminowa kredytu długoterminowego | 450 000,00           | 0,00                |
| Pożyczka                                       | 315 949,24           | 288 035,00          |
| <i>w tym od jednostek powiązanych</i>          | <i>315 949,24</i>    | <i>288 035,00</i>   |
| Obligacje (odsetki)                            | 253 142,47           | 0,00                |

### 12) Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego.

Na dzień bilansowy przyszłe minimalne opłaty leasingowe z tytułu umów leasingu kwalifikowanego dla celów bilansowych jako leasing finansowy oraz wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych netto przedstawiają się następująco:



## ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU FINANSOWEGO

| Wyszczególnienie                                   | 31.12..2011         | 31.12.2010          |
|--|---------------------|---------------------|
| <b>Inne zobowiązania finansowe długoterminowe</b>  | <b>1 771 456,02</b> | <b>2 626 563,58</b> |
| długoterminowa część rat leasingowych              | 1 771 456,02        | 2 626 563,58        |
| <b>Inne zobowiązania finansowe krótkoterminowe</b> | <b>1 148 880,74</b> | <b>993 703,31</b>   |
| krótkoterminowa część rat leasingowych             | 1 148 880,74        | 993 703,31          |

| Płatne w okresie:  | Wartość nominalna minimalnych opłat leasingowych | Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych | Wartość nominalna minimalnych opłat leasingowych | Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych |
|--|--|--|--|--|
|  | B.Z. 31.12.2011                                  | B.Z. 31.12.2011                                | B.Z. 31.12.2010                                  | B.Z. 31.12.2010                                |
| do 1 roku  | 1 351 789,60                                     | 1 148 880,74                                   | 1 262 870,31                                     | 993 703,31                                     |
| od 1 roku do 3 lat   | 1 879 542,60                                     | 1 710 278,57                                   | 2 163 299,55                                     | 1 883 553,39                                   |
| od 3 lat do 5 lat  | 62 803,65  | 61 177,45                                      | 723 619,09                                       | 672 376,30                                     |
| powyżej 5 lat  | 0,00   | 0,00   | 72 323,68  | 70 633,89                                      |
| <b>Razem</b>   | <b>3 294 135,85</b>                              | <b>2 920 336,76</b>                            | <b>4 222 112,63</b>                              | <b>3 620 266,89</b>                            |
| Przyszły koszt odsetkowy (wartość ujemna)                    | 373 799,09                                       | X  | 601 845,73                                       | X  |
| <b>Razem wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych,</b> |  |  |  |  |
| <b>z tego:</b>   | <b>2 920 336,76</b>                              | <b>0,00</b>                                    | <b>3 620 266,90</b>                              | <b>3 620 266,89</b>                            |
| zob. krótkoterminowe   |  | 1 148 880,74                                   |  | 993 703,31                                     |
| zob. długoterminowe  |  | 1 771 456,02                                   |  | 2 626 563,58                                   |

### 13) Wykaz istotnych czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych.

Na rozliczenia międzyokresowe czynne prezentowane w aktywach bilansu składają się następujące pozycje:

#### ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów         | 31.12.2011        | 31.12.2010        |
|--|-------------------|-------------------|
| Opłacone z góry ubezpieczenia majątkowe i osobowe          | 33 035,63         | 24 159,62         |
| koszty transakcji zakupu gruntów poniesione przed nabyciem | 169 451,83        | 611 569,09        |
| Opłacone z góry prenumeraty                                | 2 607,57          | 8 247,07          |
| Opłata za licencje do programów                            | 10 397,10         | 9 116,03          |
| Opłaty za wynajem miejsca postojowego                      | 260,00            | 1 580,01          |
| Podatek od nieruchomości, wieczyste użytkowanie            | 0,00              | 0,00              |
| Pozostałe tytuły   | 61 030,83         | 6 609,51          |
| <i>w tym od jednostek powiązanych</i>                      | 0,00              | 0,00              |
| <b>Razem</b>   | <b>276 782,96</b> | <b>661 281,33</b> |

Rozliczenia międzyokresowe bierne prezentowane w pasywach bilansu w wysokości 19 229 199,67 PLN stanowią zaliczki na poczet zakupu lokali mieszkalnych oraz MPG.

### 14) Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki (ze wskazaniem rodzaju)

Zabezpieczenie kredytu w BOŚ SA wynikające z umowy kredytowej nr S/127/07/2011/1157/K/INW/EKO to głównie:

- hipoteka łączna do kwoty 19 320 000 PLN na nieruchomości położonej w Brwinowie przy ul. Grodziskiej, stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 7, KW nr WA1P/00065124/5 oraz nieruchomości położonej w Brwinowie stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym nr 66, KW nr WA1P/00064525/9.

Zabezpieczenie kredytu w BOŚ SA wynikające z umowy nr S/74/4/2011/1157/K/INW/EKO/EKO to głównie:

- hipoteka łączna do kwoty 31 500 000 PLN na nieruchomościach położonych w Warszawie przy ul. Cybisa/Dunikowskiego na działkach stanowiących ew. nr: 13/162, 13/53, 13/54, 13/55, 13/56, KW nr WA2M/00450235/6 oraz na działkach nr 14/7, 14/8, 14/10 KW nr WA2M/00450239/4
- hipoteka łączna do kwoty 31 500 000 PLN na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Włodarzewskiej KW nr WA1M/00283146/6

Zabezpieczenie do wysokości 27 300 000 PLN na hipotecę działek należących do s-ki Sobienie Królewskie Włodarzewska Development Group roszczenia obligatariuszy wynikające z obligacji serii A -wpis do KW SI1G/00055601/2.

Zabezpieczenie do wysokości 19 000 000 PLN na hipotecę działek należących do s-ki Sobienie Królewskie Włodarzewska Development Group roszczenia obligatariuszy wynikające z obligacji serii B-wpis do KW SI1G/00073496/4.

#### 15) Zobowiązania warunkowe, w tym udzielone gwarancje i poręczenia wobec jednostek powiązanych

Spółka udzieliła poręczenia BOŚ SA z tytułu pożyczki w wysokości 58 900 000 PLN udzielonej REALTYCO Sp. z o.o. na podstawie umowy pożyczki nr 613/06/2010/1157/K/POŻ/HIP. Poręczenie obejmuje zobowiązanie Pożyczkobiorcy istniejące w chwili udzielania poręczenia jak i mogące powstać w przyszłości z tytułu wymienionej pożyczki wraz z odsetkami, na wypadek gdyby Pożyczkobiorca nie wywiązał się z tych zobowiązań. Poręczenie jest ograniczone do kwoty 13 400 000 PLN. Poręczenie jest ważne do dnia spłaty przez Pożyczkobiorcę pożyczki w kwocie 6 000 000 PLN i uzyskania przez Pożyczkobiorcę kapitałów własnych na poziomie minimum 15% sumy bilansowej.

Ponadto Włodarzewska S.A. złożyła oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty zadłużenia tj. 5 365 500 PLN w przypadku powstania długu na skutek nie wywiązania się ze zobowiązań wynikających z umowy nr S/146/07/2011/1157/K/INW/EKO kredytu inwestycyjnego udzielonego Spółce HOTEL SOBIENIE KRÓLEWSKIE BIS Sp. z o.o. z siedzibą w Sobieniach Szlacheckich.

zabezpieczenia warunkowe stanowią też weksle własne in blanco wraz z deklaracją wekslową do umowy kredytowej nr S/74/4/2011/1157/K/INW/EKO/EKO na kwotę 21 000 000 PLN oraz do umowy nr S/127/07/2011/1157/K/INW/EKO na kwotę 12 880 000 PLN.

| Wyszczególnienie   | 31.12.2011    | 31.12.2010    |
|--|---------------|---------------|
| Poręczenie spłaty kredytu  | 0,00          | 0,00          |
| Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową do umowy kredytowej nr S/127/07/2011/1157/K/INW/EKO                      | 12 880 000,00 | 0,00          |
| Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową do umowy kredytowej nr S/74/4/2011/1157/K/INW/EKO                        | 21 000 000,00 | 0,00          |
| Poręczenia pożyczki udzielonej spółce powiązanej REALTYCO przez BOŚ na podstawie umowy nr 613/06/2010/1157/K/POŻ/HIP | 13 400 000,00 | 13 400 000,00 |
| Poręczenie spłaty udzielonych gwarancji bankowych  | 0,00          | 0,00          |
| Zobowiązanie umowne z tytułu umowy licencyjnej   | 0,00          | 0,00          |
| Zobowiązania z tytułu pozwów sądowych  | 0,00          | 0,00          |
| Zobowiązania dotyczące nierozstrzygniętych sporów w władzami podatkowymi   | 0,00          | 0,00          |

|   |                      |                      |
|---|----------------------|----------------------|
| Inne zobowiązania warunkowe- oświadczenie o poddaniu się egzekucji na skutek nie wywiązania się ze zobowiązań wynikających z umowy nr S/146/07/2011/1157/K/INW/EKO kredytu inwestycyjnego udzielonego Spółce HOTEL SOBIENIE KRÓLEWSKIE BIS Sp. z o.o. | 5 365 500,00         | 0,00                 |
| <b>Razem zobowiązania warunkowe</b>   | <b>52 645 500,00</b> | <b>13 400 000,00</b> |

## II.

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

#### **PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY**

| Struktura rzeczowa (wg rodzajów działalności)             | 01.01.2011 r. – 31.12.2011 r. | 01.01.2010r.-31.12.2010r. |
|---|-------------------------------|---------------------------|
| <b>Przychody ze sprzedaży produktów, w tym:</b>           | <b>2 551 329,51</b>           | <b>35 915 509,98</b>      |
| - lokale mieszkalne                                       | 2 516 134,39                  | 35 298 096,86             |
| - miejsca garażowe  | 35 195,12                     | 617 413,12                |
| <b>Przychody ze sprzedaży usług, w tym:</b>               | <b>6 273 599,16</b>           | <b>18 994 411,80</b>      |
| - usługi budowlane  | 5 137 188,47                  | 18 078 807,23             |
| - usługi zarządzania nieruchomościami                     | 544 026,08                    | 596 948,54                |
| - usługi najmu powierzchni biurowych                      | 592 384,61                    | 318 656,03                |
| <b>Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów w tym:</b> | <b>34 885,03</b>              | <b>2 202 660,99</b>       |
| - grunty  | 0,00                          | 2 012 792,52              |
| - pozostałe towary  | 34 885,03                     | 189 868,47                |
| <b>RAZEM</b>  | <b>8 859 813,70</b>           | <b>57 112 582,77</b>      |

### 2) Pozostałe przychody i koszty operacyjne

#### **Pozostałe przychody operacyjne**

| Wyszczególnienie  | 01.01.2011 r. – 31.12.2011 r. | 01.01.2010 r. - 31.12.2010 r. |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Zysk z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych</b>         | <b>39 421 219,77</b>          | <b>5 732 016,89</b>           |
| <b>Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych</b>             | <b>0,00</b>                   | <b>26 902,18</b>              |
| - sprzedaż środków trwałych                                       | 0,00                          | 26 902,18                     |
| <b>Rozwiązane odpisy aktualizujące</b>                            | <b>0,00</b>                   | <b>1 688 583,20</b>           |
| - rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość zaliczek na dostawy | 0,00                          | 1 688 583,20                  |
| <b>Inne przychody operacyjne</b>                                  | <b>805 896,34</b>             | <b>2 015 674,62</b>           |
| - rozliczenie kaucji zg. z ugodą                                  | 0,00                          | 878 441,99                    |
| - uzyskane kary, grzywny, odszkodowania                           | 62 709,09                     | 312 910,63                    |
| - spisanie przedawnionych zobowiązań                              | 18 185,78                     | 316 578,61                    |
| - rozwiązanie rezerw  | 704 166,27                    | 541 021,03                    |
| - pozostałe tytuły  | 20 835,20                     | -33 277,64                    |
| <b>Razem:</b>   | <b>40 227 116,11</b>          | <b>9 463 176,89</b>           |

#### **Pozostałe koszty operacyjne**

| Wyszczególnienie | 01.01.2011 r. – 31.12.2011 r. | 01.01.2010 r. - 31.12.2010 r. |
|------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|------------------|-------------------------------|-------------------------------|

|   |                     |                     |
|---|---------------------|---------------------|
| Strata z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych i środków trwałych | 0,00                | 0,00                |
| Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych                        | 0,00                | 0,00                |
| <b>Utworzone odpisy aktualizujące</b>                                   | <b>1 099 822,00</b> | <b>47 130,98</b>    |
| - aktualizacja wartości należności z tytułu dostaw i usług              | 1 022 612,00        | 47 130,98           |
| - aktualizacja zapasów wyrobów gotowych                                 | 0,00                | 0,00                |
| - aktualizacja inwestycji   | 77 210,00           | 0,00                |
| <b>Inne koszty operacyjne</b>   | <b>1 218 665,56</b> | <b>2 129 041,10</b> |
| - darowizny przekazane  | 5 000,00            | 130 000,00          |
| - koszty sądowe   | 70 925,54           | 119 601,14          |
| - zaniechane inwestycje   | 0,00                | 1 839 096,32        |
| - rozwiązanie rezerwy na składki ZUS                                    | 0,00                | 105 851,76          |
| - korekta prezentacyjna przychodów z refaktur                           | 0,00                | -398 719,23         |
| - należności przedawnione   | 625 122,29          | 0,00                |
| - pozostałe tytuły  | 322 314,73          | 333 211,11          |
| - rezerwy na zobowiązania   | 195 303,00          | 0,00                |
| <b>Razem:</b>   | <b>2 318 487,56</b> | <b>2 176 172,08</b> |

### 3) Przychody i koszty finansowe.

#### Przychody finansowe

| Wyszczególnienie                          | 01.01.2011 r. – 31.12.2011 r. | 01.01.2010r.-31.12.2010r. |
|---|-------------------------------|---------------------------|
| <b>Dywidendy i udziały w zyskach</b>      | <b>5 400 000,00</b>           | <b>1 300 000,00</b>       |
| <i>w tym od jednostek powiązanych</i>     | 5 400 000,00                  | 1 300 000,00              |
| <b>Odsetki</b>                            | <b>190 819,05</b>             | <b>651 168,20</b>         |
| od środków na rachunkach bankowych        | 149 593,11                    | 49 851,88                 |
| od pożyczek udzielonych                   | 41 225,94                     | 601 316,32                |
| <i>w tym od jednostek powiązanych</i>     | 7 998,34                      | 571 583,32                |
| od odbiorców                              | 0,00                          | 0,00                      |
| <b>Zysk ze zbycia inwestycji</b>          | <b>0,00</b>                   | <b>0,00</b>               |
| - zysk z realizacji wierzytelności        | 0,00                          | 0,00                      |
| <b>Aktualizacja wartości inwestycji</b>   | <b>0,00</b>                   | <b>0,00</b>               |
| <b>Inne</b>                               | <b>1 017 092,21</b>           | <b>786,31</b>             |
| - dodatnie różnice kursowe                | 0,00                          | 21,60                     |
| - wycena aktywów i zobowiązań finansowych | 1 017 092,21                  | 764,71                    |
| <b>RAZEM</b>                              | <b>6 607 911,26</b>           | <b>1 951 954,51</b>       |

#### Koszty finansowe

| Wyszczególnienie   | 01.01.2011 r. – 31.12.2011 r. | 01.01.2010r.-31.12.2010r. |
|--|-------------------------------|---------------------------|
| <b>Odsetki</b>   | <b>1 366 210,29</b>           | <b>1 355 241,98</b>       |
| - odsetki od kredytu długoterminowego                        | 0,00                          | 0,00                      |
| - odsetki od kredytu krótkoterminowego i w rachunku bieżącym | 240 688,13                    | 479 875,06                |
| - odsetki od pożyczek  | 677 872,74                    | 443 696,59                |
| <i>w tym od jednostek powiązanych</i>                        | 677 872,74                    | 420 748,59                |
| - odsetki od leasingu finansowego                            | 293 835,50                    | 236 933,46                |

|   |                     |                     |
|---|---------------------|---------------------|
| - odsetki od zobowiązań budżetowych     | 27 489,02           | 86 300,27           |
| - odsetki do dostawców                  | 126 324,90          | 108 436,60          |
| <b>Koszty emisji obligacji</b>          | <b>2 184 033,47</b> | <b>0,00</b>         |
| <b>Aktualizacja wartości inwestycji</b> | <b>161 194,19</b>   | <b>0,00</b>         |
| <b>Inne koszty finansowe</b>            | <b>96 362,97</b>    | <b>85 670,77</b>    |
| - ujemne różnice kursowe                | 1 102,26            | 38 326,91           |
| - prowizja od kredytu                   | 88 218,71           | 45 352,03           |
| - pozostałe tytuły                      | 7 042,00            | 1 991,83            |
| <b>RAZEM</b>                            | <b>3 807 800,92</b> | <b>1 440 912,75</b> |

**4) Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.**

Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących środki trwałe.

**5) Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.**

Spółka nie dokonywała w 2011r odpisów aktualizujących wartość zapasów. Odpis w wysokości 200 000 PLN został utworzony w 2009r i dotyczy odpisu na niesprzedane miejsca parkingowe inwestycji *Drawska A*.

**6) Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym**

Spółka nie zaniechała w roku obrotowym żadnej działalności, ani nie zamierza zaniechać żadnej w roku następnym.

**7) Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego brutto.**

| PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS                               | 01.01.2011 r. – 31.12.2011 r. | 31.12.2010          |
|---|-------------------------------|---------------------|
| <b>Bieżący podatek dochodowy</b>                                | <b>999 123,80</b>             | <b>923 486,27</b>   |
| Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego                 | 999 123,80                    | 923 486,27          |
| Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych | 0,00                          | 0,00                |
| <b>Odroczony podatek dochodowy</b>                              | <b>4 297 025,98</b>           | <b>1 164 764,78</b> |
| Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych    | 4 297 025,98                  | 1 164 764,78        |
| Związany z obniżeniem stawek podatku dochodowego                | 0,00                          | 0,00                |
| <b>Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat</b>  | <b>5 296 149,78</b>           | <b>2 088 251,05</b> |

| <i>Wyszczególnienie</i>                              | 01.01.2011 r. – 31.12.2011 r. | 01.01.2010r.-31.12.2010r. |
|--|-------------------------------|---------------------------|
| <b>Przychody bilansowe</b>                           |                               |                           |
| Sprzedaż produktów, usług i towarów                  | 8 859 813,70                  | 57 112 582,77             |
| Pozostałe przychody operacyjne                       | 40 227 116,11                 | 9 463 176,89              |
| Pozostałe przychody finansowe                        | 6 607 911,26                  | 1 951 954,51              |
| Zyski nadzwyczajne                                   |                               |                           |
| <b>Razem</b>   | <b>55 694 841,07</b>          | <b>68 527 714,17</b>      |
| <b>Przychody zwiększające podstawę opodatkowania</b> |                               |                           |

|   |                      |                      |
|---|----------------------|----------------------|
| sprzedaż podatkowa- akty notarialne                                 | 45 387 143,12        | 50 359 507,04        |
| otrzymane odsetki, pozostałe  | 0,00                 | 6 618 674,78         |
| <b>Razem</b>  | <b>45 387 143,12</b> | <b>56 978 181,82</b> |
| <b>Przychody wyłączone z podstawy opodatkowania</b>                 |                      |                      |
| odsetki naliczone   | 40 157,87            | 601 316,32           |
| sprzedaż bilansowa mieszkań i garaży                                | 0,00                 | 35 242 013,15        |
| sprzedaż bilansowa gruntu   | 0,00                 | 2 012 792,52         |
| Wycena- skorygowana cena nabycia                                    | 1 017 092,21         | 0,00                 |
| Otrzymane dywidendy (art. 22 pkt 4 PDOP)                            | 5 400 000,00         | 1 300 000,00         |
| Odpisy aktualizacyjne   | 704 166,27           | 7 422 495,02         |
| Zysk z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych                  | 39 421 219,77        | 5 732 016,89         |
| Pozostałe   | 1 631,35             | 189 163,67           |
| <b>Razem</b>  | <b>46 584 267,47</b> | <b>52 499 797,57</b> |
| <b>PRZYCHODY PODLEGAJĄCE OPODATKOWANIU</b>                          | <b>54 497 716,72</b> | <b>73 006 098,42</b> |
| <b>Koszty bilansowe</b>   |                      |                      |
| Koszty podstawowej działalności operacyjnej                         | 19 475 411,50        | 52 684 745,15        |
| Koszty pozostałej działalności operacyjnej                          | 2 318 487,56         | 2 176 172,08         |
| Koszty działalności finansowej                                      | 3 807 800,92         | 1 440 912,75         |
| Pozostałe tytuły  |                      |                      |
| <b>Razem</b>  | <b>25 601 699,98</b> | <b>56 301 829,98</b> |
| <b>Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów</b>           |                      |                      |
| Koszt własny sprzedaży mieszkań i garaży - bilansowy                | -416 563,84          | 20 789 831,84        |
| Koszt własny sprzedaży gruntu - bilansowy                           | 0,00                 | 2 012 792,52         |
| ZUS pracodawcy z 2010r zapłacony w 2011 r                           | 0,00                 | 93 437,10            |
| Odpisy aktualizujące  | 1 295 125,00         | 188 708,94           |
| Koszty sprzedaży - bilansowe  | 0,00                 | 218 933,09           |
| Koszty zarządu -NKUP  | 1 459 300,30         | 1 743 238,38         |
| Aktualizacja wartości inwestycji                                    | 0,00                 | 2 356,03             |
| odsetki naliczone, budżetowe  | 932 908,29           | 529 996,86           |
| Wycena- skorygowana cena nabycia                                    | 161 194,19           | 0,00                 |
| Pozostałe tytuły  | 1 403 719,38         | 546 268,52           |
| <b>Razem</b>  | <b>4 835 683,32</b>  | <b>26 125 563,28</b> |
| <b>Inne zwiększenia kosztów podatkowych</b>                         |                      |                      |
| Odsetki zapłacone   | 0,00                 | 288 035,00           |
| Koszt własny sprzedaży mieszkań i garaży – akty notarialne          | 27 312 339,05        | 36 306 955,67        |
| ZUS pracodawcy z 2009 zapłacony w 2010/ 2010 zapłacony w 2011       | 0,00                 | 74 981,58            |
| Pozostałe koszty operacyjne NKUP                                    | 0,00                 | 0,00                 |
| Rozliczenie leasingu  | 1 160 814,72         | 1 299 405,41         |
| Pozostałe tytuły  |                      |                      |
| <b>Razem</b>  | <b>28 473 153,77</b> | <b>37 969 377,66</b> |
| <b>RAZEM KOSZTY PODATKOWE</b>                                       | <b>49 239 170,43</b> | <b>68 145 644,36</b> |
| <b>Zmniejszenia podstawy opodatkowania</b>                          |                      |                      |
| Rozliczenie straty podatkowej                                       | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>Razem</b>  | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| <b>Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych</b> | <b>5 258 546,29</b>  | <b>4 860 454,06</b>  |

|   |            |            |
|---|------------|------------|
| Stawka podatku dochodowego od osób prawnych | 19%        | 19%        |
| Podatek dochodowy (zobowiązanie)            | 999 123,80 | 923 486,27 |

**8) Dane o rodzajach kosztów dla jednostek sporządzających RZiS w wariantcie kalkulacyjnym**

| Wyszczególnienie   | 01.01.2011 r. – 31.12.2011 r. | 01.01.2010-31.12.2010 |
|--|-------------------------------|-----------------------|
| Amortyzacja  | 1 392 705,72                  | 1 530 471,45          |
| Zużycie materiałów i energii   | 923 498,26                    | 1 355 373,84          |
| Usługi obce  | 23 934 444,71                 | 20 390 277,30         |
| Podatki i opłaty   | 683 667,50                    | 508 071,64            |
| Wynagrodzenia  | 4 343 559,43                  | 4 554 394,61          |
| Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia                                 | 634 609,91                    | 580 279,28            |
| Pozostałe koszty rodzajowe   | 2 768 231,13                  | 1 436 751,91          |
| Koszty według rodzajów ogółem, w tym:                                      | 34 680 716,66                 | 30 355 620,03         |
| Zmiana stanu produktów   | -15 228 918,34                | -20 316 332,60        |
| Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna) | 0,00                          | 0,00                  |
| Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)   | -2 695 301,64                 | -1 757 552,22         |
| Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)                                  | -10 046 290,67                | -12 469 140,50        |
| Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług (wielkość ujemne)          | -6 710 206,01                 | -36 445 259,91        |
| Wartość sprzedanych towarów i materiałów                                   | 23 613,18                     | 2 012 792,52          |

**9) Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie; w tym odsetki oraz skapitalizowane różnice kursowe od zobowiązań zaciągniętych w celu ich sfinansowania.**

Spółka na dzień 31.12.2011r. nie posiada środków trwałych w budowie.

**10) Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe.**

Nakłady w roku wyniosły 239 591,81 zł a planowane na następny rok wynoszą 250 000,00 zł.

**11) Informacje o zyskach i stratach nadzwyczajnych, z podziałem na losowe i pozostałe.**

Nie występują w Spółce.

**12) Podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych.**

Nie występuje w Spółce.

**II a. Dla pozycji bilansu oraz rachunku zysków i strat wyrażonych w walutach obcych - kursy przyjęte do ich wyceny.**

Spółka nie posiada takich pozycji w bilansie ani w rachunku zysków i strat.

**III.**

**Objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych**

## ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

| Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne  | 31.12.2011          | Stan na 31.12.2010 |
|---|---------------------|--------------------|
| <b>1. Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych:</b>   | <b>9 008 050,91</b> | <b>560 201,09</b>  |
| a) Środki pieniężne w kasie   | 148 325,45          | 218 105,97         |
| b) Środki pieniężne na rachunkach bankowych   | 8 859 725,46        | 342 095,12         |
| c) Rachunki w banku BOŚ S.A. kaucje zabezpieczające kredyt długoterminowy   | 0,00                | 0,00               |
| <b>2. Inne środki pieniężne:</b>  | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>        |
| a) Środki pieniężne w drodze  | 0,00                | 0,00               |
| <b>3. Inne aktywa pieniężne:</b>  | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>        |
| c) nie zaliczone do środków pieniężnych w rozumieniu rachunku przepływów pieniężnych  | 0,00                | 0,00               |
| <b>4. Krótkoterminowe aktywa finansowe zaklasyfikowane dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych do środków pieniężnych</b> | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>        |
| <b>5. Razem środki pieniężne dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych (1+2+3-3c+4)</b>                                     | <b>9 008 050,91</b> | <b>560 201,09</b>  |

Wyjaśnienie przyczyn różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych.

Różnica występuje pomiędzy zmianą stanu pozycji zobowiązań w bilansie oraz zmianie stanu zobowiązań krótkoterminowych wykazanych w rachunku przepływów pieniężnych o kwotę 85 060,34 – zobowiązanie z tytułu wypłaconej dywidendy za rok 2010.

Na pozycję Inne korekty – w kwocie 33 300,58 składa się korekta rozliczenia umów leasingu finansowego w rozumieniu ustawy o rachunkowości.

#### IV.

1) Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy.

Brak takich umów.

2) Informacje o istotnych transakcjach zawartych na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi oraz z małżonkami, członkami zarządu, rad nadzorczych, jednostkę kontrolowaną, współkontrolowaną lub inną, na którą znaczący wpływ wywiera lub posiada w niej znaczącą ilość głosów.

Brak takich transakcji.

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

#### ZATRUDNIENIE

| Grupy zawodowe            | 01.01.2011 - 31.12.2011 | 01-01-2010-31.12.2010 |
|---------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Pracownicy produkcyjni    | 0,00                    | 0,00                  |
| Pracownicy nieprodukcyjni | 45,00                   | 41,00                 |
| <b>Razem</b>              | <b>45,00</b>            | <b>41,00</b>          |



**4) Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących.**

W roku 2011 wypłacono :

- z tytułu wynagrodzenia Zarządu 730 767,30 PLN
- z tytułu wynagrodzenia Rady Nadzorczej 511 916,36 PLN

**5) Pożyczkach udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących, ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty.**

Spółka nie udzielała takich pożyczek.

**6) Wynagrodzenie biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłaconych lub należnych za rok obrotowy odrębnie za;**

a) obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego,

b) inne usługi poświadczające,

c) usługi doradztwa podatkowego,

d) pozostałe usługi.

Podmiotem uprawnionym do badania sprawozdania finansowego spółki za 2011r. jest firma MAKTE Kancelaria Audytorów i Doradców Prawnych Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Wynagrodzenie za badanie jednostkowego sprawozdania finansowego za 2011r. sporządzonego zgodnie z ustawą o rachunkowości wyniesie 20.000 PLN netto plus VAT, wynagrodzenie za badanie pakietu konsolidacyjnego przygotowanego do sporządzenia sprawozdania finansowego Grupy kapitałowej Włodarzewska S.A. wyniesie 18 000 PLN plus VAT. Zapłacone wynagrodzenie za przegląd półroczny wynosiło 28 000 PLN plus VAT.

**V.**

**1) Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego**

Brak takich zdarzeń.

**2) Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym**

Brak takich zdarzeń.

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

Skutki zmiany zasad rachunkowości i błędów Spółka prezentuje szczegółowo w rocznym sprawozdaniu finansowym za rok 2011 wraz z danymi porównywalnymi.

W roku 2011 miała miejsce zmiana zasad rachunkowości. Spółka dokonała prezentacji danych porównywalnych. Na skutek wprowadzenia zmian wynik finansowy roku 2010 wzrósł o 174 923,13 PLN, a suma bilansowa uległa zmianie o 2 431 801,01 PLN.

Spółka w roku 2011 w związku ze zmianą art. 3 ust 1 pkt 17 ustawy o rachunkowości obowiązującą od dnia

1 stycznia 2009 roku w zakresie definicji rozpoznała nieruchomości inwestycyjne, które dotychczas były klasyfikowane jako środki trwałe. W obecnie obowiązującym stanie prawnym nieruchomości inwestycyjne to każde aktywa posiadane przez jednostkę w celu osiągnięcia z nich korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu wartości tych aktywów, uzyskania przychodów formie odsetek, dywidend lub innych pożytków bez względu na sposób ich nabycia. W poprzednim stanie prawnym do nieruchomości inwestycyjnych można było zakwalifikować jedynie nabyte aktywa. W związku z tym w sprawozdaniu finansowym za 2011 rok w pozycji inwestycje długoterminowe - nieruchomości ujawniono nieruchomości wcześniej zaklasyfikowane jako środki trwałe, dokonując jednocześnie przekształcenia sprawozdania finansowego za 2010 rok – jako dane porównywalne. Zgodnie z art. 28 ust. 1 pkt. 1a wybrano metodę wyceny nieruchomości inwestycyjnych według ceny rynkowej bądź inaczej określonej wartości godziwej, a nie według zasad stosowanych do środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych - to znaczy pomniejszając o odpisy amortyzacyjne i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Spółka posiada wyceny nieruchomości inwestycyjnych dokonane przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych na dzień bilansowy 31.12.2011 roku, 31.12.2010 roku oraz 31.12.2009 roku wobec czego możliwe było odniesienie skutków zmiany zasad rachunkowości na wynik lat ubiegłych. Wycena nieruchomości w gruncie została dokonana podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.

Skutki zmian zasad rachunkowości przedstawiają poniższe wyliczenia:

| Aktywa                |   | stan na 31.12.2010 po korekcie | korekta o wartość nieruchomości inwestycyjnej | stan na 01.01.2010  |
|-----------------------|---|--------------------------------|---|---------------------|
| 1                     | Środki trwałe   | 4 761 262,96                   | -4 567 983,11                                 | 9 329 246,07        |
| a                     | <b>grunty ( w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)</b> | <b>0,00</b>                    | <b>-4 567 983,11</b>                          | <b>4 567 983,11</b> |
| IV                    | Inwestycje długoterminowe                                   | 54235203,44                    | 10465593,11                                   | 43769610,33         |
| 1                     | <b>Nieruchomości</b>  | <b>10 300 000,00</b>           | <b>10 300 000,00</b>                          | <b>0</b>            |
| <b>wpływ na wynik</b> |   |                                | <b>5 732 016,89</b>                           |                     |

## Zmiany prezentacyjne

### AKTYWA

|    |  |              |               |              |
|----|--|--------------|---------------|--------------|
| 1. | Należności długoterminowe                            | 0,00         | -149 999,40   | 149 999,40   |
|    | <b>Długoterminowe aktywa finansowe</b>               |              |               |              |
|    | * inne długoterminowe aktywa finansowe               | 149 999,40   | 149 999,40    | 0,00         |
| 2. | Długoterminowe aktywa finansowe                      |              |               |              |
|    | <b>w jednostkach powiazanych - udziały lub akcje</b> | 51 679,00    | 51 679,00     | 0,00         |
|    | w pozostałych jednostkach- udziały lub akcje         | 0,00         | -36 850,00    | 36 850,00    |
| 3. | udzielone pożyczki                                   | 570 914,71   | 764,71        | 570 150,00   |
|    | <b>udzielone pożyczki</b>                            |              |               |              |
| 4. | aktywa z tytułu podatku odroczonego                  | 1 391 951,63 | -3 315 809,59 | 4 707 761,22 |
| 5. | Krótkoterminowe aktywa finansowe                     |              |               |              |
|    | *w jednostkach powiazanych - udzielone pożyczki      | 72 914,00    | -84 669,00    | 157 583,00   |
|    | * w pozostałych jednostkach - udzielone pożyczki     | 84 669,00    | 84 669,00     | 0,00         |

pkt 2 - zmiana metody wyceny z ceny nabycia na metode praw własności

pkt 3 - korekta odsetek oraz zmiana wyceny wg skorygowanej ceny nabycia

pkt 4 - zmiana prezentacyjna - wykazanie persaldem aktywa oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego dotyczącego sprzedaży lokali mieszkalnych oraz MPG

### PASYWA

|    |  |              |               |               |
|----|--|--------------|---------------|---------------|
| 1. | Rezerwa na świadczenia emerytalne i rentowe        | 97 484,30    | 97 484,30     | 0,00          |
| 2. | Zobowiązania długoterminowe                        |              |               |               |
|    | *inne zobowiązania finansowe                       | 2 626 563,58 | -54 176,44    | 2 680 740,02  |
| 3. | Zobowiązania krótkoterminowe                       |              |               |               |
|    | *inne zobowiązania finansowe                       | 993 703,31   | 19 160,24     | 974 543,07    |
| 4. | Zobowiązania krótkoterminowe                       |              |               |               |
|    | * wobec pozostałych jednostek - kredyty i pożyczki | 2 955 132,22 | -17 162,00    | 2 972 294,22  |
|    | *inne  | 1 958 688,98 | 17 162,20     | 1 941 526,78  |
| 5. | Zobowiązania krótkoterminowe                       |              |               |               |
|    | * zaliczki otrzymane na dostawy                    | 5 467 212,92 | -5 028 610,37 | 10 495 823,29 |
|    | Rozliczenia międzyokresowe * krótkoterminowe       | 5 028 610,17 | 5 028 610,07  | 0,00          |

pkt 1 - naliczenie rezerwy na świadczenia emerytalne

pkt 2 i 3 - zmiana wyceny leasingu wg skorygowanej ceny nabycia

**wpływ na kapitał**

**12 011,49**

**wpływ na wynik**

**28 908,67**

**RZIS**

|                       |                                |               |                   |               |
|-----------------------|--------------------------------|---------------|-------------------|---------------|
| D                     | Koszty sprzedaży               | 1 757 552,22  | -807 345,40       | 2 564 897,62  |
| E                     | Koszty ogólnego zarządu        | 12 469 140,50 | -300 000,00       | 12 769 140,50 |
| G                     | Pozostałe przychody operacyjne | 9 463 176,89  | -4 985 021,53     | 14 448 198,42 |
| H                     | Pozostałe koszty operacyjne    | 2 176 172,08  | -8 797 574,96     | 10 973 747,04 |
| J                     | Przychody finansowe            | 1 951 954,51  | -3 821 731,14     | 5 773 685,65  |
| K                     | Koszty finansowe               | 1 440 912,75  | -122 379,28       | 1 563 292,03  |
| II                    | Straty nadzwyczajne            | 0,00          | -7 254,91         | 7 254,91      |
| O                     | Podatek dochodowy              | 2 088 251,05  | 1 052 878,75      | 1 035 372,30  |
| ogółem korekta wyniku |                                |               | <b>174 923,13</b> |               |

|  |               |
|--|---------------|
| poz. D korekta rozliczenia RMK 2009-2010r                                | -264 113,08   |
| korekta kosztów reklamy w latach ubiegłych ujętych w koszcie wytworzenia | -543 232,32   |
| poz. E korekta do kosztów bezpośrednich budowy                           | -300 000,00   |
| poz. G korekta do wartości godziwej -dziłka 22                           | 5 732 016,89  |
| korekta odpisu aktualizującego dz. 22                                    | -1 370 394,94 |
| korekta odpisu aktualizującego- jacht                                    | -532 951,40   |
| ujęcie persaldem refaktur  | -8 813 692,08 |
| poz. H naliczenie rezerwy na świadczenia emerytalne                      | 8 862,21      |
| przeniesienie pozycji ze strat nadzwyczajnych                            | 7 254,91      |
| ujęcie persaldem refaktur  | -8 813 692,08 |
| poz. J korekta odpisu aktualizującego -Sienna                            | -3 822 495,85 |
| korekta odsetek  | 764,71        |
| poz. K korekta rozliczenia leasingu                                      | -122 379,28   |

**4) Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.**

Sprawozdanie za 2011r. jest w pełni porównywalne ze sprawozdaniem za rok 2010r. po dokonanych przekształceniach.

**VI.**

**1) Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji (w tym: nazwie i zakresie działalności wspólnego przedsięwzięcia, procentowym udziale, części wspólnie kontrolowanych rzeczowych aktywów trwałych oraz WNiP, zobowiązaniach zaciągniętych na potrzeby przedsięwzięcia lub zakupu używanych rzeczowych składników aktywów trwałych, części zobowiązań wspólnie zaciągniętych, przychodach uzyskanych ze wspólnego przedsięwzięcia i kosztach z nimi związanych, zobowiązaniach warunkowych i inwestycyjnych, dotyczących wspólnego przedsięwzięcia)**

Brak takich zdarzeń.

**2) Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi**

Transakcje ze jednostkami powiązanymi kształtują się następująco:

| Podmiot powiązany                   | Należności z tytułu dostaw i usług | Należności z tytułu udzielonych pożyczek | ogółem przychody | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | Zobowiązania z tytułu uzyskanych pożyczek | ogółem koszty |
|-------------------------------------|------------------------------------|--|------------------|--------------------------------------|---|---------------|
| Włodarzewska - Inwestycje Sp z o.o. |                                    |  | 3 600,00         | 414 722,45                           |   |               |
| Realtyco Sp z o.o.                  | 242 922,54                         |  | 3 600,00         |                                      |   |               |
| Biura-Ken Sp z o.o.                 |                                    |  |                  | 288 971,05                           | 8 510 703,04                              | 1 147 674,54  |
| Budownictwo Ogólne Sp z o.o.        |                                    | 147,12                                   | 3 600,00         | 7 139 213,19                         |   | 113 541,44    |
| Osiedle przy Wspólnej Sp z o.o.     | 8 181,26                           |  | 3 813,92         |                                      |   |               |

|  |                     |                   |                     |                     |                     |                     |
|--|---------------------|-------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Osiedle Pileckiego Sp z o.o.                                 | 4 986 080,79        | 20 745,91         | 4 248,75            |                     |                     |                     |
| Sobienie Królewskie Włodarzewska Development Group Sp z o.o. | 3 682 155,23        | 101 332,67        | 5 172 107,46        | 799 500,02          |                     | 1 148 972,81        |
| Hotel Sobienie Królewskie Sp z o.o.                          | 738,00              |                   | 3 600,00            |                     |                     |                     |
| Hotel Sobienie Królewskie BIS Sp z o.o.                      | 22 459,32           |                   | 2 400,00            |                     |                     |                     |
| Sienna Tower Sp z o.o.                                       | 8 919,26            |                   | 3 600,00            |                     |                     |                     |
| Osiedle Sobienie Królewskie Sp z o.o.                        | 5 137,46            |                   | 3 600,00            |                     |                     |                     |
| Centrum Handlowe Tarchomin Sp z o.o.                         | 5 556,96            |                   | 3 600,00            |                     |                     |                     |
| Alfa II Sp z o.o.  | 553,50              | 20 213,92         | 1 994,00            |                     | 46,96               |                     |
| Beta II Sp z o.o.  | 3 704,66            |                   | 1 800,00            |                     |                     |                     |
| Osiedle Sportowa BIS Sp z o.o.                               | 3 704,66            |                   | 1 800,00            |                     |                     |                     |
| Centrum Handlowe Brwinów BIS Sp. z o.o.                      |                     |                   | 1 800,00            |                     |                     |                     |
| <b>Razem:</b>  | <b>8 970 113,64</b> | <b>142 439,62</b> | <b>5 215 164,13</b> | <b>8 642 406,71</b> | <b>8 510 750,00</b> | <b>2 410 188,79</b> |

Z pozostałymi podmiotami z Grupy Spółka nie dokonywała transakcji w roku obrotowym.

3) Wykaz spółek w których jednostka posiada co najmniej 20% udziałów w kapitale lub ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki oraz informacje o procentowym udziale i stopniu udziału w zarządzaniu oraz zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy.

Spółka Włodarzewska SA wg stanu na koniec badanego okresu sprawozdawczego posiada udziały w następujących jednostkach:

| Nazwa Spółki  | data rejestracji w KRS | udział w kapitale |
|---|------------------------|-------------------|
| Włodarzewska - Inwestycje Sp z o.o.                         | 31.03.2006             | 100%              |
| Realtyco Sp z o.o.  | 05.08.2008             | 100%              |
| Biura-Ken Sp z o.o.   | 16.02.2007             | 100%              |
| Budownictwo Ogólne Sp z o.o.                                | 12.07.2010             | 53,53%            |
| Osiedle przy Wspólnej Sp z o.o.                             | 22.07.2010             | 100%              |
| Osiedle Pileckiego Sp z o.o.                                | 04.08.2010             | 100%              |
| Sobienie Królewskie Włodarzewska Development Group Sp zo.o. | 22.12.2004             | 14,14%            |
| Hotel Sobienie Królewskie Sp z o.o.                         | 26.08.2010             | 14,14%            |
| Hotel Sobienie Królewskie BIS Sp z o.o.                     | 28.10.2010             | 100,00%           |
| Sienna Tower Sp z o.o.                                      | 15.07.2010             | 100%              |
| Osiedle Sobienie Królewskie Sp z o.o.                       | 16.07.2010             | 100%              |
| Centrum Handlowe Tarchomin Sp z o.o.                        | 05.07.2010             | 100%              |
| Alfa II Sp z o.o.   | 21.09.2010             | 100%              |
| Beta II Sp z o.o.   | 13.09.2010             | 100%              |
| Osiedle Sportowa BIS Sp zo.o.                               | 04.11.2010             | 100%              |
| Centrum Handlowe Brwinów BIS Sp. z o.o.                     | 24.02.2011             | 100%              |

4) Jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia lub wyłączeń, informacje o:

a) podstawie prawnej wraz z danymi uzasadniającymi odstąpienie od konsolidacji

b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na wyższym szczeblu grupy kapitałowej oraz miejscu jego publikacji

c) podstawowych wskaźnikach ekonomiczno-finansowych, charakteryzujących działalność jednostek powiązanych w danym i ubiegłym roku obrotowym (takich jak: wartość przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz przychodów finansowych, wynik finansowy netto oraz kapitału własnego z podziałem na grupy, wartość aktywów trwałych, przeciętne roczne zatrudnienie).

Jednostka sporządza sprawozdanie skonsolidowane.

#### 5) Informacje o:

a) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi jednostka zależna

Spółka jest jednostką dominującą i sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi jednostka zależna, należącej jednocześnie do grupy kapitałowej, o której mowa w lit. a)

Sporządzane jest skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej Włodarzewska S.A.

### VII.

W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie

#### 1) Jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą nabycia

a) nazwę i opis przedmiotu działalności jednostki przejętej

b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia

c) cenę przejęcia, wartość aktywów netto według wartości godziwej spółki przejętej na dzień połączenia, wartość firmy lub ujemnej wartości firmy i opis zasad jej amortyzacji

#### 2) Jeżeli połączenie zostało rozliczone metoda łączenia udziałów:

a) nazwy i opis przedmiotu działalności spółek, które w wyniku połączenia zostały wykreślone z rejestru

b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia

c) przychody i koszty, zyski i straty oraz zmiany w kapitałach własnych połączonych spółek za okres od początku roku obrotowego, w ciągu którego nastąpiło połączenie do dnia połączenia

W roku 2011r. ani w 2010r. nie nastąpiło połączenie jednostek.

### VIII.

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.

Na dzień sporządzania sprawozdania finansowego Spółka nie posiada wiedzy dotyczącej przyczyn ograniczających możliwość kontynuowania działalności w roku następnym.

### IX.

**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.**

Spółka nie posiada wiedzy o takich informacjach.

Jerzy Kazimierz Szymański – Prezes Zarządu

podpis:.....

Krzysztof Kowalski – Wiceprezes Zarządu

podpis:.....

Osoba sporządzająca sprawozdanie finansowe

podpis:.....

Warszawa, dnia 15.03.2012 r.

# **Sprawozdanie Zarządu z działalności WŁODARZEWSKA S.A.**

**z siedzibą w Warszawie**

**za rok obrotowy rozpoczynający się 01.01.2011 , a kończący się 31.12.2011**

Włodarzewska SA została zawiązana aktem notarialnym z dnia 23.11.2001r w Kancelarii Notarialnej przed notariuszem Tomaszem Pieper i wpisana w repetytorium A pod nr 8282/2001. W dniu 15.07.2009 r spółka dokonała zmiany prawnej ze spółki z ograniczona odpowiedzialnością na spółkę akcyjną. Wpis do rejestru handlowego Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000082691. Przedmiot działalności spółki został szeroko nakreślony w wypisie z rejestru i obejmuje m.in. budownictwo, obsługę nieruchomości na własny rachunek, wynajem nieruchomości na własny rachunek, obsługę nieruchomości na zlecenie, działalność związaną z turystyką , hotele.

Nazwa i znak towarowy Włodarzewska są zarejestrowane w Urzędzie Patentowym. Jediną firmą uprawnioną do korzystania z tej marki jest Włodarzewska S.A.

## **I. Ważniejsze wydarzenia, inwestycje i zatrudnienie w Spółce.**

Włodarzewska wybudowała już ponad 2 140 mieszkań w różnych punktach Warszawy o łącznej powierzchni prawie 200 tys. m<sup>2</sup>. Jako punkt strategiczny Spółka obiera wyszukiwanie atrakcyjnych lokalizacji na inwestycje, dlatego też większość z nich poprzedzona badaniem chłonności realizowana jest na terenach położonych w malowniczej okolicy lub w topowych lokalizacjach miejskich m.in. obecnie realizowana inwestycja w Sulejówku oraz II etap w Brwinowie. Wszystkie projekty cechują się wysoką jakością oraz estetyką wykonania. Dzięki wieloletniemu doświadczeniu oraz znakomitej znajomości rynku warszawskiego Włodarzewska S.A. kieruje swoją ofertę do szerokiego grona klientów. W swym portfolio posiada lokale zróżnicowane- od mieszkań popularnych 1-5 pokojowych po apartamenty o podwyższonym standardzie.

Ponadto w 2011 r. nastąpiło uruchomienie oraz realizacja kolejnego przedsięwzięcia komercyjnego w okolicach Warszawy. Przedsięwzięcie polegające na budowie i komercjalizacji galerii handlowej o powierzchni około 6.240 m<sup>2</sup> + powierzchnia parkingów zostało uwieńczony uzyskaniem w dniu 22.12.2011 r. pozwolenia na użytkowanie.

Z tytułu umów o generalne wykonawstwo Włodarzewska SA zrealizowała budowę II części pola golfowego w miejscowości Sobienie Szlacheckie umożliwiając korzystanie z kolejnych 9 dołków oraz realizuje budowę domu klubowego. W trakcie realizacji jest także Zespół Pałacowo-Hotelowy o powierzchni ok. 10ha. Uzyskane pozwolenia na budowę umożliwiają zaadaptowanie budynków zarówno pałacu jak i zabudowań folwarku. W umiejętny sposób zaprojektowano w nich hotel na 250 osób z zapleczem sportowo – rekreacyjnym (basen, sauna, fitness, korty tenisowe, stajnia, padoki), sale konferencyjne adresowane do klienta korporacyjnego.

Istotnym wydarzeniem roku 2011 była niewątpliwie finalizacja emisji obligacji. Celem emisji było pozyskanie środków na zasilenie kapitału obrotowego Emitenta, który przeznaczony został na realizację inwestycji.



Pierwsza emisja dłużnych papierów wartościowych nastąpiła w czerwcu 2011 i obejmowała 21 000 szt obligacji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1 000 PLN. Kolejna emisja w grudniu 2011 objęła 95 000 szt obligacji na okaziciela serii B o wartości nominalnej 100 PLN. Obligacje Włodarzewska S.A. zadebiutowały na rynku ASO Catalyst w styczniu 2012 roku.

Przeciętne zatrudnienie w roku obrotowym 01.01-31.12.2011 kształtowało się na poziomie 45 osób.

Wszelkie działania Zarządu Spółki były oparte na założeniach przyjętych wspólnie przez Zarząd i Akcjonariuszy Spółki i opierały się na ustalonym wcześniej budżecie jednostki. Działania te miały na celu pozyskanie przyszłych odbiorców na oferowane przez Spółkę produkty. Spółka starała się przede wszystkim utrzymać i pozyskiwać klientów oraz dążyła do tego, by nazwa firmy i jej usługi były rozpoznawane w branży, w której Spółka obecnie działa.

## **II. Przewidywany rozwój Spółki.**

Spółka będzie realizowała inwestycje już rozpoczęte, a także planuje rozpoczęcie nowych przedsięwzięć. Plan inwestycyjny obejmuje realizację podstawowej działalności związanej z projektami deweloperskimi w zakresie budowy osiedli mieszkaniowych oraz obiektów komercyjnych.

Działalność developerska obejmuje projekt realizacji inwestycji przy ul. Cybisa, który zakłada budowę ok. 17.000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań wraz z miejscami postojowymi w garażach podziemnych. Inwestycję cechuje cicha bardzo wygodna lokalizacja na warszawskim Ursynowie. Spółka uzyskała potrzebne pozwolenie na budowę. Rozpoczęcie prac w ramach etapu I nastąpi na początku 2012 roku.

Przedsięwzięciem komercyjnym znajdującym się w fazie projektowej jest budynek wielofunkcyjny w centrum Warszawy. Nieruchomość, na której ma stanąć budynek jest własnością Spółki i jest w posiadaniu uprawomocnionych warunków zabudowy i zagospodarowania terenu zezwalających na wybudowanie 50 kondygnacyjnego budynku. W znacznej części budynek ten będzie przeznaczony na powierzchnię biurową i usługową. Powierzchnia komercyjna łącznie wynosić będzie 13 295 m<sup>2</sup>.

## **III. Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju.**

Spółka nie odnotowała szczególnych osiągnięć w dziedzinie badań i rozwoju.

## **IV. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa w Spółce.**

Spółka w roku obrotowym osiągnęła przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i usług w wysokości **8 859 813,70 zł** (słownie: osiem milionów osiemset pięćdziesiąt dziewięć tysięcy osiemset trzynaście złotych i siedemdziesiąt groszy) uzyskując wynik brutto na sprzedaży w wysokości **2 125 994,51 zł** (słownie: dwa miliony sto dwadzieścia pięć tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt cztery złote i pięćdziesiąt jeden groszy) uzyskując rentowność na poziomie **24%**. Nastąpił spadek w porównaniu do 2010 roku, gdzie rentowność na sprzedaży kształtowała się na poziomie **33%**. Spadek rentowności

spowodowany był odmiennością realizowanych inwestycji. W 2010 roku spółka zrealizowała i sprzedała w 93% lokali mieszkalnych oraz miejsc postojowo garażowych na inwestycji ul. Sportowej w Brwinowie. W roku 2011 zrealizowana była inwestycja komercyjna w postaci galerii handlowej z której przychody z tytułu wynajmu lokalu użytkowych wystąpią w 2012 roku

Rok obrotowy zamknął się zyskiem netto w kwocie **24 796 991,31 zł** oraz sumą bilansową na poziomie **219 480 547,96 zł**.

Duży wpływ na wynik finansowy netto miał przychód z aktualizacji wartości inwestycji w wysokości **39 421 219,77 zł**.

Rentowności kapitałów własnych wzrosła z **17%** do **30%**.

Rentowność majątku wzrosła z **9%** do **11%**.

W 2011 roku Spółka zaciągnęła kredyt inwestycyjny w wysokości 21 000 000,00 zł na zakup gruntu przy ul. Cybisa z terminem spłaty przypadającym na 30.05.2012 r. oraz kredyt inwestycyjny w wysokości 12 880 000,00 zł z przeznaczeniem na budowę „Centrum Handlowego w Brwinowie” z terminem spłaty do 31.08.2021 r.

Ponadto spółka korzysta z kredytu obrotowego w rachunku bieżącym do wysokości 4 950 000,00 zł z terminem spłaty do 28.09.2012 r. na dzień 31.12.2011 roku kredyt był wykorzystany w kwocie 4 414 983,13 zł.

Ogółem saldo zadłużenia zewnętrznego wynosi 76 754 494,84 zł.

Sytuacja finansowa Spółki jest dobra. Wskaźnik bieżącej płynności kształtuje się na poziomie **1,90%** co oznacza terminową możliwość regulowania zobowiązań.

Osiągnięte wyniki jak i ogólna sytuacja majątkowa i finansowa nie wskazują na zagrożenie kontynuowania działalności Spółki w dającej się przewidzieć przyszłości.

## **V. Nabycie akcji własnych.**

Spółka nie nabywała akcji własnych.

## **VI. Oddziały (zakłady) posiadane przez jednostkę.**

Spółka nie posiada oddziałów.

## **VII. Instrumenty finansowe.**

W spółce występują instrumenty finansowe w zakresie :

- ryzyko rynkowe (ryzyko walutowe, ryzyko cenowe, ryzyko wartości godziwej związane ze stopą procentową),
- ryzyko kredytowe,
- ryzyko płynności,
- ryzyko przepływów pieniężnych związanych ze stopą procentową.

Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej. Spółka monitoruje również ryzyko cen rynkowych dotyczące wszystkich posiadanych przez nią instrumentów finansowych. Spółka nie prowadzi rachunkowości zabezpieczeń.

### ***Ryzyko rynkowe***

Ryzyko rynkowe jest takim rodzajem ryzyka, które odzwierciedla wpływ zmian cen rynkowych takich jak kursy wymiany walut, stopy procentowe, czy ceny instrumentów kapitałowych, na wynik finansowy Grupy lub na wartość posiadanych instrumentów finansowych.

Spółka nie jest bezpośrednio narażona na ryzyko walutowe, gdyż wszystkie transakcje realizowane są z odbiorcami i dostawcami krajowymi.

Spółka nie posiada również zobowiązań z tytułu kredytów i leasingu w walutach obcych.

Spółka nie posiada istotnych instrumentów finansowych narażonych na zmiany cen.

Kredyty i pożyczki zaciągnięte przy zastosowaniu stałych stóp procentowych narażają Spółkę na ryzyko zmiany wartości godziwej kredytów i pożyczek. Kredyty i pożyczki zaciągnięte po zmiennych stopach procentowych powodują ryzyko przepływów pieniężnych.

Według aktualnej struktury finansowania Spółka nie posiada kredytów o stałym oprocentowaniu. Obecnie Spółka posiada jedynie kredyty na zmienną stopę procentową, co powoduje ekspozycję na ryzyko przepływów pieniężnych. Spółka posiada również zobowiązania z tytułu leasingu finansowego oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej. Ponadto spółka posiada krótkoterminowe lokaty bankowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej, z których wysokość zysku uzależniona jest od zmiany bazowych stóp procentowych i częściowo równoważy ryzyko przepływów pieniężnych z tytułu finansowania.

Na dzień 31.12.2011 r. Spółka nie posiadała instrumentów finansowych oprocentowanych wg stałej stopy procentowej.

Jako aktywa finansowe wykazane są oprocentowane aktywa finansowe, tj. lokaty bankowe. Jako zobowiązania finansowe wykazane są oprocentowane zobowiązania finansowe, tj. kredyty / pożyczki oraz zobowiązania z tytułu leasingu finansowego.

### ***Ryzyko kredytowe***

Głównymi aktywami finansowymi Spółki są środki na rachunkach bankowych, gotówka, należności z tytułu dostaw i usług, inne należności, udzielone pożyczki, udziały w innych jednostkach.

Ryzyko kredytowe Spółki jest przede wszystkim przypisane do należności handlowych. Kwoty przedstawione w bilansie są kwotami netto, czyli z uwzględnieniem odpisów aktualizujących wartość wątpliwych należności oszacowanych przez Zarząd Spółki na podstawie wcześniejszych doświadczeń, specyfiki prowadzonej działalności i ich oceny obecnego otoczenia gospodarczego.

Spółka nie posiada znaczącej koncentracji ryzyka kredytowego. Ryzyko rozłożone jest na dużą ilość partnerów i klientów. Ponadto należy zauważyć, że należności dotyczące głównej działalności Spółki tj. sprzedaży mieszkań i domów jednorodzinnych, są w pełni zabezpieczone, gdyż wydanie przedmiotu sprzedaży następuje po zapłaceniu przez nabywców całkowitej ceny wynikającej z umowy przedwstępnej sprzedaży.

Ryzyko kredytowe w zakresie środków na rachunkach bankowych jest ograniczone, ponieważ stronami transakcji są banki o ustalonej reputacji.

### ***Ryzyko płynności***

Ryzyko to związane jest z trudnościami w wywiązywaniu się z przyjętych zobowiązań. Celem zarządzania ryzykiem płynności jest zabezpieczenie Spółce możliwości realizacji swoich zobowiązań przy jednoczesnym zabezpieczeniu kapitału niezbędnego do płynnego funkcjonowania. Spółka korzysta z instrumentów finansowych zabezpieczających ten kapitał.

Są to kredyty bankowe, kredyty kupieckie, leasing.

Zarządzanie płynnością Grupy odbywa się głównie poprzez:

- krótko, średnio i długo-terminowe planowanie przepływów gotówkowych; szczegółowe plany krótkoterminowe aktualizowane są przynajmniej raz na miesiąc,
- dobór odpowiednich źródeł finansowania na podstawie analizy potrzeb Spółki oraz analizy rynku,
- bieżący monitoring wskaźników wynikających z umów z bankami,
- dywersyfikację źródeł finansowania prowadzonej działalności deweloperskiej i pozostałych rodzajów działalności,
- współpracę z instytucjami finansowymi o ustalonej, wysokiej reputacji.

Spółka na bieżąco monitoruje swoją płynność i dba o należyty jej poziom. Ponadto, nadzór oraz bieżące działania w zakresie spływu należności prowadzone są w oparciu o opracowaną procedurę windykacyjną.

Pod nadzorem banków monitorowane są wybrane parametry finansowe Spółki w kontekście spełniania kryteriów umów kredytowych. Działania te mają charakter prewencyjny, których celem jest uniknięcie sytuacji wypowiedzenia kredytu przez bank kredytujący, co w sposób oczywisty mogłoby pogorszyć płynność Spółki.

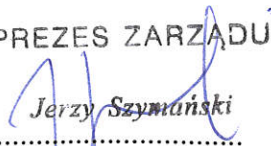
#### ***Ryzyko przepływów pieniężnych związanych ze stopą procentową***

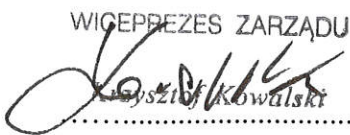
Istniejące w Spółce instrumenty finansowe wrażliwe na zmiany stóp procentowych to kredyty. W sytuacji kryzysu finansowego istnieje ryzyko zmiany oprocentowania kredytów wynikające ze wzrostu marż banków dla tych produktów. Jednakże kryzys wymusił jednocześnie obniżkę stóp bazowych, co rekompensuje wzrost marż banków. W przypadku Spółki ryzyko zmiany marż istnieje w przypadku odnawiania kredytów krótkoterminowych. Ryzyko zmiany marż kredytów długoterminowych jest niewielkie.

#### **VII. Stosowanie zasad ładu korporacyjnego w przypadku jednostek, których papiery wartościowe zostały dopuszczone do obrotu na jednym z rynków regulowanych Europejskiego Obszaru Gospodarczego.**

Spółka Włodarzewska SA nie odstąpiła od żadnych zasad wskazanych w Kodeksie Dobrych Praktyk w relacjach klient-deweloper.

Warszawa, dnia 15.03.2012 r.

PREZES ZARZĄDU  
  
.....  
Prezes Zarządu

WICEPREZES ZARZĄDU  
  
.....  
W-ce Prezes Zarządu