

BILANS
sporządzony na dzień 31 grudnia 2014 roku

(pieczęć jednostki)

(w złotych)

AKTYWA			PASywa		
	Stan na 31.12.2014 r	Stan na 31.12.2013 r		Stan na 31.12.2014 r	Stan na 31.12.2013 r
A Aktywa trwałe	239 171 731,42	228 044 207,49	A Kapitał (fundusz) własny	150 127 251,07	141 335 419,44
I Wartości niematerialne i prawne			I Kapitał (fundusz) podstawowy	136 043 000,00	128 528 500,00
1 Koszty zakończonych prac rozwojowych			II Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)		
2 Wartość firmy			III Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)		
3 Inne wartości niematerialne i prawne			IV Kapitał (fundusz) zapasowy	12 806 919,44	12 385 109,57
4 Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			V Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		
II Rzeczowe aktywa trwałe	237 428 136,41	225 727 790,42	VI Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
1 Środki trwałe	236 556 483,56	224 096 173,68	VII Zysk (strata) z lat ubiegłych		
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	35 452 277,86	35 453 654,63	VIII Zysk (strata) netto	1 277 331,63	421 809,87
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	200 383 418,47	188 193 538,81	IX Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
c) urządzenia techniczne i maszyny	612 017,23	414 576,65	B Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	120 334 391,57	118 899 499,78
d) środki transportu	85 624,38	9 887,81	I Rezerwy na zobowiązania	778 801,14	150 000,00
e) inne środki trwałe	23 145,62	24 515,78	1 Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2 Środki trwałe w budowie	871 652,85	1 631 616,74	2 Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		
3 Zaliczki na środki trwałe w budowie			- długoterminowa		
III Należności długoterminowe	1 119 178,07	1 186 233,80	- krótkoterminowa		
1 Od jednostek powiązanych			3 Pozostałe rezerwy	778 801,14	150 000,00
2 Od pozostałych jednostek	1 119 178,07	1 186 233,80	- długoterminowe		
IV Inwestycje długoterminowe			- krótkoterminowe	778 801,14	150 000,00
1 Nieruchomości			II Zobowiązania długoterminowe	105 284 101,75	104 465 956,97
2 Wartości niematerialne i prawne			1 Wobec jednostek powiązanych		
3 Długoterminowe aktywa finansowe			2 Wobec pozostałych jednostek	105 284 101,75	104 465 956,97
a) w jednostkach powiązanych			a) kredyty i pożyczki	90 884 333,87	90 099 563,64
- udziały lub akcje			b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
- inne papiery wartościowe			c) inne zobowiązania finansowe		
- udzielone pożyczki			d) inne	14 399 767,88	14 366 393,33
- inne długoterminowe aktywa finansowe			III Zobowiązania krótkoterminowe	3 682 037,17	3 607 616,78
b) w pozostałych jednostkach			1 Wobec jednostek powiązanych		
- udziały lub akcje			a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
- inne papiery wartościowe			- do 12 miesięcy		
- udzielone pożyczki			- powyżej 12 miesięcy		
- inne długoterminowe aktywa finansowe			b) inne		
4 Inne inwestycje długoterminowe			2 Wobec pozostałych jednostek	3 677 946,03	3 601 381,71
V Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	624 416,94	1 130 183,27	a) kredyty i pożyczki	1 856 801,32	1 873 000,00
1 Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
2 Inne rozliczenia międzyokresowe	624 416,94	1 130 183,27	c) inne zobowiązania finansowe		
B Aktywa obrotowe	31 289 911,22	32 190 711,73	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	871 506,32	704 223,27
I Zapasy	36 739,78	35 393,74	- do 12 miesięcy	871 506,32	704 223,27
1 Materiały	36 739,78	35 393,74	- powyżej 12 miesięcy		
2 Półprodukty i produkty w toku			e) zaliczki otrzymane na dostawy	148 214,69	181 876,85
3 Produkty gotowe			f) zobowiązania wekslowe		
4 Towary			g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	124 496,00	187 190,00
5 Zaliczki na dostawy			h) z tytułu wynagrodzeń		
II Należności krótkoterminowe	476 426,84	487 986,18	i) inne	676 927,70	655 091,59
1 należności od jednostek powiązanych			3 Fundusze specjalne	4 091,14	6 235,07
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:			IV Rozliczenia międzyokresowe	10 589 451,51	10 675 926,03
- do 12 miesięcy			1 Ujemna wartość firmy		
- powyżej 12 miesięcy			2 Inne rozliczenia międzyokresowe	10 589 451,51	10 675 926,03
b) inne			- długoterminowe	10 502 976,99	10 589 451,51
2 Należności od pozostałych jednostek	476 426,84	487 986,18	- krótkoterminowe	86 474,52	86 474,52
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	383 830,61	362 194,04			
- do 12 miesięcy	383 830,61	362 194,04			
- powyżej 12 miesięcy					
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	2 775,00	31 061,00			
c) inne	89 821,23	94 731,14			
d) dochodzone na drodze sądowej					
III Inwestycje krótkoterminowe	30 753 146,33	31 660 325,03			
1 Krótkoterminowe aktywa finansowe	30 753 146,33	31 660 325,03			
a) w jednostkach powiązanych					
- udziały lub akcje					
- inne papiery wartościowe					
- udzielone pożyczki					
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe					
b) w pozostałych jednostkach					
- udziały lub akcje					
- inne papiery wartościowe					
- udzielone pożyczki					
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe					
c) Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	30 753 146,33	31 660 325,03			
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	342 495,98	271 348,69			
- inne środki pieniężne	30 410 650,35	31 388 976,34			
- inne aktywa pieniężne					
2 Inne inwestycje krótkoterminowe					
IV Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	23 598,27	7 006,78			
AKTYWA razem (suma poz. A i B)	270 461 642,64	260 234 919,22	PASywa razem (suma poz. A i B)	270 461 642,64	260 234 919,22

Sporządzono dnia 03.03.2015r

PROKURENT
GŁÓWNA KASZĘGOWA
mgr Barbara Grycan

Oczłonek Zarządu
Wojciech Gzymański

PREZES Zarządu

(nazwisko, imię i podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych - na podstawie art. 52 ust. 2 ustawy o rachunkowości)

(nazwisko, imię i podpis kierownika jednostki, a jeżeli jednostką kieruje organ wieloosobowy wszyscy członkowie tego organu - na podstawie art. 52 ust. 2 ustawy o rachunkowości)

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony na dzień 31 grudnia 2014 roku

(w złotych)

(pieczęć jednostki)

	2014 r	2013 r
A Przychody netto ze sprzedaży i zrównanie z nimi, w tym:	13 463 310,96	12 908 613,19
- od jednostek powiązanych		
I Przychody netto ze sprzedaży produktów	13 463 310,96	12 908 613,19
II Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)		
III Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B Koszty działalności operacyjnej	9 274 873,94	9 050 572,62
I Amortyzacja	2 026 171,51	1 973 192,96
II Zużycie materiałów i energii	2 613 448,58	2 533 565,26
III Usługi obce	938 350,24	1 039 093,40
IV Podatki i opłaty, w tym:	1 043 664,23	864 827,69
- podatek akcyzowy		
V Wynagrodzenia	2 048 505,64	2 065 895,55
VI Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	466 099,12	451 196,13
VII Pozostałe koszty rodzajowe	138 634,62	122 801,63
VIII Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
C Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)	4 188 437,02	3 858 040,57
D Pozostałe przychody operacyjne	461 647,31	383 156,45
I Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II Dotacje odpis partycypacji i umorzeń kredytów	86 474,52	86 474,52
III Inne przychody operacyjne	375 172,79	296 681,93
E Pozostałe koszty operacyjne	912 464,03	933 100,25
I Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		283 725,20
II Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	334 936,83	370 302,37
III inne koszty operacyjne	577 527,20	279 072,68
F Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D - E)	3 737 620,30	3 308 096,77
G Przychody finansowe	953 691,75	981 664,71
I Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
- od jednostek powiązanych		
II Odsetki, w tym:	953 691,75	981 664,71
- od jednostek powiązanych		
III Zysk ze zbycia inwestycji		
IV Aktualizacja wartości inwestycji		
V Inne		
H Koszty finansowe	3 027 548,42	3 634 253,61
I Odsetki, w tym:	2 864 927,25	3 593 796,54
- dla jednostek powiązanych		
II Strata ze zbycia inwestycji		
III Aktualizacja wartości inwestycji		
IV Inne	162 621,17	40 457,07
I Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F + G - H)	1 663 763,63	655 507,87
J Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I. - J.II.)	-	-
I Zyski nadzwyczajne		
II Straty nadzwyczajne		
K Zysk (strata) brutto (I +/- J)	1 663 763,63	655 507,87
L Podatek dochodowy	386 432,00	233 698,00
M Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
N Zysk (strata) netto (K - L - M)	1 277 331,63	421 809,87

sporządzono dnia 03.03.2015r

PROKURENT
GŁÓWNA KSIĘGOWA
mgr Barbara Grycan

Członek Zarządu
Wojciech Szymański

PREZES ZARZĄDU
Władimir Pietrzak

(nazwisko, imię i podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych - na podstawie art. 52 ust. 2 ustawy o rachunkowości)

(nazwisko, imię i podpis kierownika jednostki, a jeżeli jednostką kieruje organ wieloosobowy wszyscy członkowie tego organu - na podstawie art. 52 ust. 2 ustawy o rachunkowości)

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Gdańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością z siedzibą 80-809 Gdańsk ul. Wilanowska 2A.
NIP 584-20-54-884

Działalność podstawowa : Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi Regon 191330479

Zarejestrowana – Sąd Rejonowy XII Wydział Gospodarczy – Rejestrowy Gdańsk Rejestr Handlowy Dział B nr 12030 dn. 24.04.1997r.
Dnia 28.05.2001r. dokonano wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000014661

Sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 01.01.2014r. do 31.12.2014r.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są znane nam zdarzenia zagrażające kontynuowaniu przez jednostkę działalności w najbliższym okresie dłuższym niż rok. Dlatego sprawozdanie sporządzono przy założeniu, że działalność będzie kontynuowana w okresie nie krótszym niż 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Przyjęte zasady rachunkowości w Spółce kształtują się następująco:

1. Miejscem prowadzenia ksiąg rachunkowych jest adres siedziby Spółki:
80-809 Gdańsk ul. Wilanowska 2A
2. Rokiem obrotowym jednostki jest rok kalendarzowy. W jego skład wchodzi krótsze okresy sprawozdawcze:

miesiąc – do sumowania obrotów na kontach księgi głównej oraz uzgadniania z dziennikiem i zapisami na kontach ksiąg pomocniczych.
3. Ewidencję i rozliczanie kosztów prowadzi się według rodzajów na kontach zespołu 4 i równocześnie według funkcji. Przeniesienie w/w kosztów na odpowiednie stanowiska kosztów w zespole 5 następuje za pośrednictwem konta 490.
4. Do rozliczenia kosztów wspólnych gospodarki zasobami mieszkaniowymi stosuje się wskaźnik procentowy. W/w wskaźnik ulega zmianie w miesiącu następnym po oddaniu budynku do używania.

5. Aktywa i pasywa wycenia się zgodnie z zasadą wyceny bilansowej opisanej w art. 28 na dzień bilansowy. Dokumentami potwierdzającymi moment oddania tych wartości do użytkowania są dowody OT. Stosowane okresy i stawki amortyzacji weryfikowane są na dzień bilansowy.
6. Przedmioty o okresie użytkowania dłuższym niż rok, lecz o wartości jednostkowej nie przekraczającej 500 zł odpisuje się w koszty pod datą przekazania do użytkowania w pełnej wartości początkowej, jako zużycie materiałów lub towarów. Przedmioty o wartości jednostkowej ponad 500 zł lecz nie przekraczającej 3.500,00 zł wprowadza się do ewidencji bilansowej środków trwałych, natomiast odpisy amortyzacyjne ustala się i księguje w sposób uproszczony, jednorazowo w pełnej ich wartości początkowej.
7. Ustala się stawkę amortyzacyjną w wysokości 0,8% dla budynków mieszkalnych i 2,25% dla budowli .
8. Środki trwałe, oprócz wymienionych w pkt. 7, amortyzuje się metodą liniową za pomocą stawek podatkowych. Naliczenie amortyzacji środków trwałych rozpoczyna się od początku miesiąca następującego po miesiącu przyjęcia do użytkowania.
9. Wartości niematerialne i prawne o wartości jednostkowej do 3.500,00 zł odpisuje się jednorazowo w pełnej ich wartości w koszty. Wartości niematerialne i prawne, których wartość przekracza 3.500,00 zł amortyzuje się według zasad i stawek podatkowych.
10. Środki trwałe w budowie (ogół kosztów poniesionych w okresie budowy) ewidencjonowane są na koncie 083 w rozbiciu na poszczególne zadania i roboty budowlane. Koszty wspólne środków trwałych w budowie rozliczane są na ostatni dzień każdego miesiąca wg ustalonych wskaźników. Środki trwałe w budowie wyceniane są wg rzeczywistych poniesionych kosztów, przyjmuje się je do ewidencji środków trwałych na podstawie pozwolenia na użytkowanie, protokołu i dokumentu OT.
Wynagrodzenia pracowników inwestycyjnych księgowane są na koncie 083-20-2031 (koszty wspólne), a ubezpieczenia społeczne na koncie 083-20-2034 i na koniec każdego miesiąca rozliczane na poszczególne zadania inwestycyjne.
Wskaźnik do rozliczenia kosztów wspólnych środków trwałych w budowie zmieniany jest każdorazowo po oddaniu do użytku budynku.

11. Rzeczowe składniki aktywów obrotowych w cenie zakupu odpisywane są w koszty na dzień ich zakupu.
12. Partycypacja w kosztach budowy – zgodnie z art. 41 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (Dz. U. 121 poz. 591 z póź. zm.) – tj. środki otrzymane z tytułu partycypacji w kosztach budowy, jako niepodlegające zwrotowi zaliczane są do rozliczeń międzyokresowych przychodów (zapisem Wn 131, Ma 249-2; Wn 249-2, Ma 844) , a następnie do pozostałych przychodów operacyjnych, równoległe do dokonanych odpisów amortyzacyjnych . Partycypacja w kosztach budowy wpłacana od roku 2011 stanowi zobowiązanie długoterminowe wobec partycypanta, który dokonał wpłaty na rachunek bankowy w wartości nominalnej. W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu partycypacja podlega zwrotowi najemcy nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu. W dniu zwrotu kwota partycypacji odpowiada kwocie stanowiącej odsetek aktualnej wartości odtworzeniowej lokalu równy udziałowi wniesionej przez najemcę kwoty partycypacji w kosztach budowy lokalu. Nowy najemca wnosi kwotę partycypacji w wysokości wypłaconej poprzedniemu najemcy. Środki na pokrycie różnicy pomiędzy kwotą partycypacji wniesionej w nominalnej wartości a wartością przeszacowaną pochodzą z wpłaty dokonanej przez następnego partycypanta.
13. Umorzenie kredytów – umorzenie kredytów zaciągniętych na warunkach preferencyjnych na sfinansowanie budowy lokali mieszkalnych na wynajem – w części stanowiącej 10% kosztów przedsięwzięcia finansowego przy udziale Krajowego Funduszu Mieszkaniowego , po jego terminowym zakończeniu i rozliczeniu, zachowuje się do pozostałych przychodów operacyjnych , równoległe do dokonanych odpisów amortyzacyjnych.
14. Kaucja zabezpieczająca pokrycie należności z tytułu najmu, stanowi zobowiązanie długoterminowe wobec najemcy, który dokonał wpłaty na rachunek bankowy w wartości nominalnej . W przypadku zwrotu kaucji w kwocie odpowiadającej równowartości 12 czynszów , różnica wynikająca z przeszacowania , do czasu wpłaty podwyższonej kaucji przez przyszłego najemcę , przejściowo ujmowana jest w ewidencji na koncie 249-8, jako należność do rozliczenia z kolejnym najemcą.
15. Odsetki od kredytu, jako koszty zobowiązań zaciągniętych w celu finansowania budowy mieszkań poniesione w okresie trwania budowy, są elementem składowym kosztu wytworzenia tych obiektów. Odsetki naliczone przez BGK po przekazaniu wybudowanego obiektu do

użytkowania są rozliczane poprzez konto rozliczenia międzyokresowe kosztów na konto kosztów finansowych danego okresu w kwocie zapłaconej raty.

16. W celu rzetelnego i jasnego przedstawienia sytuacji majątkowej, finansowej oraz wyniku finansowego spółki jako kwoty istotne traktuje się te kwoty, które przekraczają 1% sumy bilansowej za poprzedni okres sprawozdawczy w przypadku wielkości bilansowych lub te kwoty, które przekraczają 5% wyniku finansowego brutto w przypadku wielkości wynikowych.

Ostateczną decyzję co do wysokości kwoty istotności podejmuje główny księgowy w porozumieniu z zarządem spółki.

Sporządzono dnia 03.03.2015r.

Członek Zarządu
Wojciech Szymanski

PREZES ZARZĄDU

Włodzimierz Pietrzak

**Informacja dodatkowa do bilansu i rachunku
zysków i strat za okres
od 01.01.2014r. do 31.12.2014r.**

**Gdańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego
Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością
w Gdańsku ul. Wilanowska 2A**

**Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi
lub dzierżawionymi**

**Zarejestrowana – Sąd Rejonowy XII Wydział
Gospodarczy – Rejestrowy Gdańsk
Rejestr Handlowy Dział B nr 12030 dnia
24.04.1997r. KRS 0000014661**

Ustęp 1

I. Aktywa

W skład majątku trwałego wykazanego w bilansie wchodzi:

1. Wartości niematerialne i prawne

- programy komputerowe116.645,21
- umorzenie-116.645,21
- wartość netto.....0

2. Rzeczowe aktywa trwałe237.428.136,41

na które składają się:

- **Grunty własne** o powierzchni 300.094,00 m² wniesione jako aport przez udziałowca Gminę Miasta Gdańska oraz grunty w wieczystym użytkowaniu o powierzchni 282 m²35.464.439,33
- Umorzenie..... -12.161,47
- wartość netto.....**35.452.277,86**

- **Budynki**196.857.436,14
- **Budowle**19.282.950,75
- Umorzenie budynków – 12.277.912,28
- Umorzenie budowli – 3.479.056,14
- wartość netto.....**200.383.418,47**

- **Urządzenia techniczne i maszyny**1.191.612,18
- Urządzenia komputerowe219.992,54
- Urządzenia techniczne.....642.173,84
- Kotły grzewcze.....329.445,80
- Umorzenie urządzeń komputerowych- 163.870,02
- Umorzenie urządzeń technicznych- 365.402,77
- Umorzenie kotły grzewcze.....- 50.322,16
- wartość netto**612.017,23**

- **Środki transportu**
- Środki transportu.....134.243,85
- Umorzenie środków transportu.....- 48.619,47
- wartość netto.....**85.624,38**

- **Pozostałe środki trwałe**
- Pozostałe środki trwałe286.145,67
- Umorzenie pozostałych środków trwałych- 263.000,05
- wartość netto**23.145,62**

- Środki trwale w budowie871.652,85
na które składają się następujące zadania inwestycyjne:

ul. Wilanowska

- inwestycja nr 4122.407,49
- inwestycja nr 42.....25.871,24

osiedle „Letnica”

- inwestycja nr 115339.877,12

ul. Człuchowska

- inwestycja nr 91.....79.337,02
- inwestycja nr 9254.759,06
- inwestycja nr 93297.604,66

Inwestycje pozostałe

- Teren C i E.....51.796,26

Nakłady na niefinansowe aktywa trwale w 2014r poniosła w wysokości 14.016.954,14 zł w 2015 roku Spółka planuje ponieść nakłady w wysokości 8.487.410,27 zł.

Zmiany aktywów trwałych w 2014 r. przedstawiają poniższe tabele:

Środki trwale

Nr grupy KŚT	Nazwa grupy KŚT	wartość brutto na początek roku	zwiększenia wartości	zmniejszenia wartości	wartość brutto na koniec roku
	Wartości niematerialne i prawne	116 645,21 zł	- zł	- zł	116 645,21 zł
0	Grunty i melioracje szczegółowe	35 464 439,33 zł	- zł	- zł	35 464 439,33 zł
1	Budynki	183 969 400,48 zł	12 888 035,66 zł	- zł	196 857 436,14 zł
2	Budowle	18 056 800,03 zł	1 226 150,72 zł	- zł	19 282 950,75 zł
3	Kotły i maszyny energetyczne	324 402,80 zł	5 043,00 zł	- zł	329 445,80 zł
4	Maszyny, urządzenia i aparaty ogólnego zastosowania	192 587,74 zł	27 404,80 zł	- zł	219 992,54 zł
5	Maszyny, urządzenia i aparaty specjalne branżowe	3 588,03 zł	2 200,00 zł	- zł	5 788,03 zł
6	Urządzenia techniczne	403 421,05 zł	233 152,42 zł	187,66 zł	636 385,81 zł
7	Środki transportowe	42 376,38 zł	91 867,47 zł	- zł	134 243,85 zł
8	Narzędzia, przyrządy, ruchomości i wyposażenie	278 723,19 zł	13 343,12 zł	5 920,64 zł	286 145,67 zł
Razem		238 852 384,24 zł	14 487 197,19 zł	6 108,30 zł	253 333 473,13 zł

Umorzenie środków trwałych

Nr grupy KŚT	Nazwa grupy KŚT	na początek roku	zwiększenia wartości	zmniejszenia wartości	na koniec roku
	Wartości niematerialne i prawne	116 645,21 zł	- zł	- zł	116 645,21 zł
0	Grunty i melioracje szczegółowe	10 784,70 zł	1 376,77 zł	- zł	12 161,47 zł
1	Budynki	10 767 072,80 zł	1 512 707,81 zł	1 868,33 zł	12 277 912,28 zł
2	Budowle	3 065 588,90 zł	413 467,24 zł	- zł	3 479 056,14 zł
3	Kotły i maszyny energetyczne	27 613,97 zł	22 708,19 zł	- zł	50 322,16 zł
4	Maszyny, urządzenia i aparaty ogólnego zastosowania	146 817,09 zł	17 052,93 zł	- zł	163 870,02 zł
5	Maszyny, urządzenia i aparaty specjalne branżowe	1 255,80 zł	2 702,32 zł	- zł	3 958,12 zł
6	Urządzenia techniczne	333 736,11 zł	27 896,20 zł	187,66 zł	361 444,65 zł
7	Środki transportowe	32 488,57 zł	16 130,90 zł	- zł	48 619,47 zł
8	Narzędzia, przyrządy, ruchomości i wyposażenie	254 207,41 zł	14 713,28 zł	5 920,64 zł	263 000,05 zł
Razem		14 756 210,56 zł	2 028 755,64 zł	7 976,63 zł	16 776 989,57 zł

1. Stan środków trwałych na 1.01.2014 r. (wartość brutto).....238.852.384,24
 2. zwiększenia.....14.487.197,19
 3. zmniejszenia.....6.108,30
Stan środków trwałych brutto na 31.12.2014r.253.333.473,13

3. Należności długoterminowe1.119.178,07
 dotyczą sieci sprzedanych GIWK sp. z o.o.

4. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe624.416,94

Wykazane w bilansie długoterminowe rozliczenia międzyokresowe dotyczą aktywowanych odsetek skapitalizowanych od kredytów zaciągniętych w BGK na budowę mieszkań pod wynajem.

Aktywa obrotowe.....31.289.911,22

5. Zapasy36.739,78
 w tym materiały36.739,78

6. Należności krótkoterminowe476.426,84
 przedstawiono w poniższej tabeli:

Struktura czasowa należności krótkoterminowych na dzień 31.12.2014										
Lp.	Treść	Należności krótkoterminowe wg ksiąg	Do 1 miesiąca	Od 1-3. miesięcy	Od 3-6. miesięcy	Od 6-12. miesięcy	powyżej 12 miesięcy	razem struktura	odpis	Wartość bilansowa
1	Rozrachunki z tytułu najmu lokali mieszkalnych	1 588 628,00	130308,09	220832,38	145922,22	87593,27	1003984,69	1588640,65	1233589,60	355038,40
2	Rozrachunki z tytułu najmu garaży	45 602,34	15212,94	7779,76	1094,46	2198,03	19317,15	45602,34	28204,52	17397,82
3	Rozrachunki z tytułu najmu lokali użytkowych	46 654,05	10324,54	4021,58	1842,83	65,32	30399,78	46654,05	39057,89	7596,16
4	Rozrachunki z tytułu odsetek	3 798,23	3798,23					3798,23		3798,23
5	Rozrachunki z tytułu sprzedaży środków trwałych	70 074,15		13424,37	16593,91	40055,87		70074,15		70074,15
6	Rozrachunki z tytułu podatków	2775,00	2775,00					2775,00		2775,00
7	Rozrachunki z tytułu inwestycji	151 238,48					151238,48	151238,48	151238,48	0,00
8	Rozrachunki z tytułu ubezpieczeń mieszkań	665,00	665,00					665,00		665,00
9	Roszczenia spome	149 804,59					149804,59	149804,59	149804,59	0,00
10	Pozostałe rozrachunki	54 801,91	11565,99	7738,83			35497,09	54801,91	35719,83	19082,08
	razem	2 114 041,75	174649,79	253796,92	165453,42	129912,49	1390241,78	2114054,40	1637614,91	476426,84

Kwoty należności krótkoterminowych wykazane w bilansie zostały pomniejszone o odpisy aktualizujące wartości przedstawione w poniższej tabeli.

Zestawienie odpisów na należności 31.12.2014r						
LP	konto	BO	zwiększenia	zmniejszenia	BZ	
1	Mieszkania	201	1 139 580,46 zł	322 241,43 zł	- 228 232,29 zł	1 233 589,60 zł
2	Garáže	207	19 160,79 zł	10 046,17 zł	- 1 002,44 zł	28 204,52 zł
3	Pomieszczenia użytkowe	208	46 947,89 zł	1 916,19 zł	- 9 806,19 zł	39 057,89 zł
4	koszty remontu nie pokryte z kaucji	249-13	33 112,44 zł	736,11 zł		33 848,55 zł
5	umowy rozwiązane	249-14	1 648,54 zł			1 648,54 zł
6	pozostałe rozrachunki	249-7	222,74 zł			222,74 zł
7	Nova Budownictwo		151 238,48 zł			151 238,48 zł
8	S-Bud		149 804,59 zł			149 804,59 zł
	Razem		1 541 715,93 zł	334 939,90 zł	- 239 040,92 zł	1 637 614,91 zł

Spółka GTBS prowadzi następujące działania windykacyjne w stosunku do osób zalegających z zapłatą czynszu i opłat dodatkowych:

1. Wystawianie i wysyłanie wezwań do zapłaty z terminem 7 dni dla tych, którzy zalegają z opłatami za co najmniej dwa pełne okresy płatności – od 01.01. do 31.12.2014 r. wystawiono 326 wezwań dla najemców oraz 292 wezwań do osób zajmujących bezumownie lokal.

2. Kolejne wezwania do zapłaty za co najmniej trzy pełne okresy płatności z dodatkowym miesięcznym terminem zapłaty zawierające uprzedzenia o zamiarze wypowiedzenia umów - od 01.01. do 31.12.2014 r. wysłano 122 szt.
3. Po kolejnym okresie niepłacenia czynszu Spółka wypowiada umowę najmu z miesięcznym terminem wypowiedzenia i wzywa dłużnika do zwrotu opróżnionego lokalu. Od 01.01. do 31.12.2014 r. wypowiedziano 28 umów na łączną kwotę zadłużenia 134.098,78 zł.
4. Kolejną wykonywaną czynnością jest kierowanie pozwów do sądu o eksmisję – od 01.01. do 31.12.2014 r. złożono 20 pozwów, z czego uzyskano 10 wyroków, 1 lokal w toku sprawy zwrócono dla GTBS, 2 sprawy umorzono – spłata zadłużenia.
5. Wystąpienia do Wydziału Gospodarki Komunalnej UM z informacją o uzyskanych wyrokach o eksmisję i prośbą o lokal socjalny lub zastępczy. Urząd został poinformowany o wszystkich 38 wyrokach eksmisyjnych (w 2014 roku uzyskano 15 wyroków). Uzyskano 2 lokale socjalne. 1 lokal tymczasowy.

Innym sposobem odzyskiwania należności czynszowych jest uzyskanie nakazów zapłaty. W tym celu Spółka podejmuje następujące kroki:

1. Wystawianie i wysyłanie wezwań do zapłaty z terminem 7 dni do tych najemców, którzy zalegają z opłatami za dwa pełne okresy płatności – liczba wezwań powyżej.
2. Po bezskutecznym upływie wyznaczonych terminów, zgodnych z instrukcją windykacyjną Spółka wnosi do sądu pozwy o zasądzenie zadłużenia – od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r. złożono 57 pozwów, z czego uzyskano 53 nakazów zapłaty na kwotę **307.539,30 zł**. Ze spraw wniesionych w 2013r – 10 nakazów na kwotę 66.286,57. 4 sprawy są w toku na kwotę 24.550,66zł.
3. Po uzyskaniu nakazu zapłaty sprawy kierowane są do egzekucji komorniczej – od 01.01. do 31.12.2014 r. wniesiono 18 spraw, 18 spraw z lat poprzednich jest w toku.

W niektórych przypadkach, na wniosek najemców w szczególnie trudnej sytuacji życiowej, Zarząd wyraża zgodę na rozłożenie zadłużenia na raty. Zadłużenie osób wywiązujących się z układu ratalnego stopniowo maleje, co korzystnie wpływa na wysokość wskaźnika zadłużenia wszystkich najemców. W 2014 r. złożono 70 wniosków o zawarcie porozumień ratalnych. Na dzień

31.12.2014 r. 30 wniosków było aktywnych. Zadłużenie objęte porozumieniami ratalnymi wynosiło 83.145,17zł.

Oprócz wezwań wysyłanych metodą tradycyjną (za pośrednictwem Poczty Polskiej) Spółka powiadamia o zadłużeniu drogą telefoniczną.

Dodatkowo 18.10.2010 r. Zarząd podpisał umowę z Biurem Informacji Gospodarczej współpracującym z Biurem Informacji Kredytowej i Związkiem Banków Polskich. Najemcy posiadający największe zadłużenie zostali poinformowani, że w przypadku nie spłacenia długu zostaną wpisani do rejestru dłużników w Biurze Informacji Gospodarczej Info Monitor S.A. Ponadto w klatkach schodowych rozłożono ulotki, a na tablicach informacyjnych wywieszono plakaty z informacją o konsekwencjach umieszczenia w ewidencji dłużników. Wpis do tej ewidencji skutecznie ogranicza możliwość zaciągania kredytów, zawierania umów z dostawcami usług telekomunikacyjnych, telewizji kablowej, umów leasingowych oraz dokonywania zakupów na raty. Dolegliwości wynikające z wpisów zmobilizują najemców do terminowego regulowania czynszu, szczególnie w przypadku osób posiadających niewielkie zadłużenie (do trzech miesięcy). Na dzień 31.12.2014 r. w BIG Info Monitor S.A. zgłoszonych było 51 spraw na kwotę 649.045,00zł.

7. Inwestycje krótkoterminowe30.753.146,33

z tego:

Środki pieniężne	30.753.146,33
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach.....	342.495,98
- środki pieniężne w kasie	6.282,01
- środki pieniężne r-k podstawowy Pekao S.A.	156.267,95
- środki pieniężne r-k podstawowy BGK.....	53.714,25
- środki pieniężne r-k partycypacyjny.....	1.674,68
- środki pieniężne r-k ZFSS.....	4.035,14
- środki pieniężne r-k BGK Jessica	25.327,62
- środki pieniężne r-k BGK bud.41	65.259,55
- środki pieniężne r-k BGK bud.42	29.934,78
Inne środki pieniężne.....	30.410.650,35
- środki pieniężne rachunek lokacyjny BGK	4.410.650,35
- środki pieniężne lokata terminowa BGK.....	26.000.000,00

8. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe23.598,27

Wykazane w sprawozdaniu finansowym saldo krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych dotyczy prenumeraty na 2015r. – 1.858,00 oraz naliczone odsetki od lokaty bankowej wypłacone w styczniu 2015 roku - 21.740,27.

II. Pasywa

1. Kapitał podstawowy Spółki136.043.000,00
i dzieli się na 272.086 udziałów po 500 zł każdy. Kapitał został w całości objęty przez Gminę Miasta Gdańsk, pokryty wkładami pieniężnymi w wysokości 97.333.500,00zł i niepieniężnymi (grunty) o wartości 38.709.500,00zł.

W ciągu roku obrotowego kapitał zakładowy był podwyższany i obejmowano nowe udziały.

W dniu 09 stycznia 2014 r. Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę nr 1/LXVII/2014 o podwyższeniu kapitału zakładowego o kwotę 7.514.500,00 zł Podwyższony kapitał zakładowy objęto gotówką w kwocie 7.514.500,00 zł w dniu 14.01.2014r.

Nowoutworzone udziały składają się z :

- 15.029 udziałów po 500,00 zł każdy pokrytych wkładem pieniężnym,
Podwyższenie kapitału zarejestrowano w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 26.02.2014r.

W ciągu roku obrotowego podwyższono kapitał zapasowy do kwoty **12.806.919,44** o wielkość zysku z roku 2013 tj. 421.809,87 zł (Uchwała Zgromadzenia Wspólników nr 3/XVII/2014 z dnia 23 czerwca 2014r.)

Zysk netto roku obrotowego 2014 w kwocie **1.277.331,63** zł, zgodnie z umową Spółki, zostanie przeznaczony na działalność statutową .

2. Rezerwa na zobowiązania.....778.801,14
Rezerwa na przewidywane koszty odszkodowania związane z postępowaniami sądowymi przedstawia poniższa tabela.

Rezerwy na dzień 31.12.2014r.					
l.p.	treść rezerwy	BO	zwiększenia	zmniejszenia	BZ
1	Sprawa sądowa o zasiedzenie gruntu działka Letnica 550m2 Szwaba	150 000,00 zł	282 000,00 zł	- zł	432 000,00 zł
2	Sprawa sądowa S-Bud p-ko GTBS o zapłatę kar umownych rezerwa na koszty sądowe 21.299,00 i odsetki 29.160,59	- zł	50 459,59 zł	- zł	50 459,59 zł
3	Sprawa sądowa S-Bud i Eurometal p-ko GTBS o zapłatę kar umownych rezerwa na odsetki	- zł	16 189,81 zł	- zł	16 189,81 zł
4	Sprawa sądowa Narloch p-ko GTBS o zapłatę należność główna 149578,13 koszty sądowe 13927,26	- zł	163 505,39 zł	- zł	163 505,39 zł
5	Sprawa sądowa Narloch p-ko GTBS o zapłatę koszty sądowe odsetki	- zł	116 646,35 zł	- zł	116 646,35 zł
		150 000,00 zł	628 801,14 zł	- zł	778 801,14 zł

4. Na **zobowiązania długoterminowe** w kwocie**105.284.101,75** składają się kredyty bankowe zaciągnięte w Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie, Al. Jerozolimskie 7.

L.p.	Nr Budynku	Adres	Nr Umowy kredytowej	zobowiązanie długoterminowe
1	2	3	4	5
1	1	Jeleniogórska 1	55/98	4 147 606,63 zł
2	2	Jeleniogórska 3	152/99	4 919 272,11 zł
3	3	Jeleniogórska 5	156/00	6 035 051,74 zł
4	11	Wilanowska 10	206/01	3 781 154,50 zł
5	4,6	Jeleniogórska 7,11	207/01	2 004 459,79 zł
6	5	Jeleniogórska 9	081/03	1 135 370,83 zł
7	13	Wilanowska 4	082/03	1 672 369,19 zł
8	14	Wilanowska 4	083/03	1 541 106,34 zł
9	19	Wilanowska 7	136/03	2 234 453,82 zł
10	21	Wilanowska 5	135/03	2 895 692,57 zł
11	15	Wilanowska 4	042/04	2 307 081,74 zł
12	7	Jeleniogórska 17	045/04	2 824 792,61 zł
13	8	Jeleniogórska 19	082/04	1 514 139,73 zł
14	9	Jeleniogórska 21	007/05	1 689 821,14 zł
15	16,17	Wilanowska 8,6	037/05	1 874 912,88 zł
16	18	Wilanowska 12	038/05	2 267 394,40 zł
17	101,102	Falck Polonus	35/07	2 412 584,62 zł
18	30	Wadowicka 1	36/07	7 361 636,10 zł
19	24	Jeleniogórska 13e	50/07	2 650 239,89 zł
20	23	Jeleniogórska 13c	51/07	2 238 331,28 zł
21	29	Wadowicka 3	62/07	2 512 551,67 zł
22	25	Jeleniogórska 13d	74/09	3 728 648,78 zł
23	26	Jeleniogórska 13b	75/09	5 403 813,10 zł
24	27	Jeleniogórska 13A	76/09	2 341 030,95 zł
25	28	Jeleniogórska 13	77/09	3 068 729,11 zł
26	31,32	Jeleniogórska	32/10	4 165 983,14 zł
27	22	Wilanowska 2	05/11	6 063 455,04 zł
28	111,112	Niecała 6,14	15/12	1 316 276,78 zł
29	113,114	Michny 6,14	16/12	1 059 359,40 zł
30	41	Wilanowska 14	14/1077	1 048 012,37 zł
32	42	Wilanowska 3	14/1178	674 001,62 zł
33	jessica	Jeleniogórska 1,3,5,7,9,11,17,19,21	IJ13/02101	1 994 999,99 zł
	Razem			90 884 333,87 zł

Łącznie kredyty długoterminowe.....**90.884.333,87**

3. Inne zobowiązania długoterminowe14.399.767,88

W/w kwota dotyczy kaucji mieszkaniowych wpłaconych przez najemców jako zabezpieczenie należności z tytułu najmu.....**7.947.422,40**

oraz kaucji zabezpieczającej opłaty za garaże i pomieszczenia
 użytkowe.....154.336,99
 partycypacje zwrotne.....6.298.008,49

5. Na zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek
**3.677.946,03**

składają się :

kredyty krótkoterminowe zaciągnięte w Banku Gospodarstwa Krajowego,
 podlegające spłacie w 2015r.....1.856.801,32

L.P.	Nr Budynku	Adres	Nr Umowy kredytowej	spłaty w 2015r.
1	2	3	4	5
1	1	Jeleniogórska 1	55/98	85 052,18 zł
2	2	Jeleniogórska 3	152/99	95 813,57 zł
3	3	Jeleniogórska 5	156/00	110 744,98 zł
4	11	Wilanowska 10	206/01	78 797,56 zł
5	4,6	Jeleniogórska 7,11	207/01	43 086,51 zł
6	5	Jeleniogórska 9	081/03	36 833,63 zł
7	13	Wilanowska 4	082/03	47 927,24 zł
8	14	Wilanowska 4	083/03	42 824,15 zł
9	19	Wilanowska 7	136/03	40 503,92 zł
10	21	Wilanowska 5	135/03	49 561,93 zł
11	15	Wilanowska 4	042/04	39 316,46 zł
12	7	Jeleniogórska 17	045/04	50 708,16 zł
13	8	Jeleniogórska 19	082/04	31 602,12 zł
14	9	Jeleniogórska 21	007/05	33 177,75 zł
15	16,17	Wilanowska 8,6	037/05	33 377,15 zł
16	18	Wilanowska 12	038/05	44 185,31 zł
17	101,102	Falck Polonus	35/07	40 159,84 zł
18	30	Wadowicka 1	36/07	169 514,58 zł
19	24	Jeleniogórska 13e	50/07	79 208,03 zł
20	23	Jeleniogórska 13c	51/07	53 219,80 zł
21	29	Wadowicka 3	62/07	82 264,85 zł
22	25	Jeleniogórska 13d	74/09	105 030,06 zł
23	26	Jeleniogórska 13b	75/09	116 475,26 zł
24	27	Jeleniogórska 13A	76/09	52 102,82 zł
25	28	Jeleniogórska 13	77/09	69 959,73 zł
26	31,32	Jeleniogórska	32/10	72 200,42 zł
27	22	Wilanowska 2	05/11	107 677,49 zł
28	111,112	Niecała 6,14	15/12	26 154,86 zł
29	113,114	Michny 6,14	16/12	19 320,97 zł
30	41	Wilanowska 14	14/1077	
31	42	Wilanowska 3	14/1178	
32	jessica	Jeleniogórska 1,3,5,7,9,11,17,19,21	IJ13/02101	
	Razem			1 856 801,32 zł

Łącznie kredyty krótkoterminowe.....**1.856.801,32**
 zobowiązania z tytułu dostaw i usług o okresie
 wymagalności do 12 miesięcy.....**871.506,32**
 w tym :
 - dotyczące podstawowej działalności871.506,32
 Zaliczki otrzymane na dostawy.....**148.214,69**
 Pozycja ta dotyczy zaliczek na c.o. do rozliczenia w roku 2014.

zobowiązania z tytułu podatków ceł i ubezpieczeń społecznych.....**124.496,00**
 w tym:

- podatek dochodowy od osób prawnych42.187,00
- podatek dochodowy od osób fizycznych20.412,00
- podatek VAT24.792,00
- PFRON.....3.366,00
- Opłata za gospodarowaniem odpadami.....33.739,00

Powyższe zestawienie zawiera stan zobowiązań w miesiącu grudniu 2014r, które zostały uregulowane w 2015r w terminach ich wymagalności.

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe**676.927,70**
 - dotyczące środków trwałych w budowie.....564.020,52
 - kaucje gwarancyjne dotyczące środków trwałych w budowie....48.044,29
 - płace i ZUS do rozliczenia53.775,35
 - rozrachunki dotyczące umów rozwiązanych.....6.174,86
 - rozrachunki z tytułu ubezpieczeń mieszkań UNIQA.....3.831,50
 - pozostałe rozrachunki(koszty remontu do rozliczenia, dodatki
 mieszkaniowe).....1.081,18

5. Fundusze specjalne (ZFŚS)4.091,14

6. Rozliczenia międzyokresowe.....10.589.451,51

w tym:

- partycypacji w kosztach budowy.....6.828.892,73
- umorzenia kredytów3.760.558,78
- Długoterminowe10.502.976,99
 w tym :
 partycypacji w kosztach budowy.....6.773.026,61
 umorzenia kredytów.....3.729.950,38
- Krótkoterminowe86.474,52
 w tym:
 partycypacji w kosztach budowy.....55.866,12
 umorzenia kredytów.....30.608,40

Kwota rozliczeń międzyokresowych będzie przeksięgowana na pozostałe przychody operacyjne, proporcjonalnie do amortyzacji budynków.

Na saldo rozliczeń międzyokresowych składają się następujące pozycje:

- Partycypacja budynek 14 osiedle Wilanowska1.225.942,32
- Partycypacja budynek 15 osiedle Wilanowska1.893.913,98
- Partycypacja zakon.....123.101,30
- Partycypacja budynek 18 osiedle Wilanowska2.717.114,93
- Partycypacja budynek 7 Jeleniogórska 868.820,20
- Umorzenie kredytu budynek 13.....535.129,41
- Umorzenie kredytu budynek 14.....406.826,97
- Umorzenie kredytu budynek 21.....550.552,17
- Umorzenie kredytu budynek 7.....247.925,62
- Umorzenie kredytu budynek 8.....345.545,77
- Umorzenie kredytu budynek 15.....551.552,24
- Umorzenie kredytu budynek 9.....344.067,98
- Umorzenie kredytu budynek 16,17.....778.958,62

9. Zabezpieczenie na majątku Spółki

- Hipoteka.....178.186.331,00
- Cesja wierzytelności z tytułu czynszów.....5.027.000,00

Ustęp 2

1. Przychody ze sprzedaży 13.463.310,96

W tym:

- podstawowa działalność Spółki – czynsz z najmu lokali mieszkalnych i opłat związanych z czynszem (woda, wywóz nieczystości, c. o.)11.876.571,79
- przychody z tytułu najmu garaży.....544.527,58
- przychody z tytułu najmu pomieszczeń użytkowych.....638.788,35
- przychody z placu budowy.....403.423,24

2. Pozostałe przychody operacyjne 461.647,31

Na saldo pozostałych przychodów operacyjnych składa się:

- przychody z tytułu kaucji na remonty GZM25.871,22
- odpis partycypacji.....55.866,12
- odpis umorzeń kredytów30.608,40
- rozwiązane aktualizacji należności.....239.040,92
- pozostała sprzedaż1.965,98
- pozostałe przychody operacyjne , na które głównie składają się

zasądzone koszty sądowe od dochodzonych należności czynszowych (49.813,52zł), kary umowne za nieterminowe wykonanie umów (35.539,13zł), otrzymane odszkodowania (7.896,00zł).

.....108.294,67

3. Przychody finansowe.....953.691,75

saldo stanowi odsetki uzyskane z:

- rachunku bieżącego864,97
- lokaty „overnight”225,55
- lokat długoterminowych876.424,23
- odsetki za zwłokę w zapłacie należności.....76.177,00

w tym zapłacone 28.262,67 zł. oraz naliczone 47.914,33zł.

4. Koszty działalności operacyjnej 9.274.873,94

Na koszty działalności operacyjnej wykazane w rachunku zysków i strat składają się :

4.1. Amortyzacja2.026.171,51

4.2. Zużycie materiałów i energii2.613.448,58

w tym:

- literatura fachowa, prenumerata, dostęp online GOFIN,LEX.....19.305,82
- materiały do utrzymania porządku26.156,51
- materiały biurowe.....33.066,87
- materiały na cele ogólne.....35.701,94
- materiały na cele eksploatacyjne i remontowe.....142.744,70
- zużycie wody.....1.452.382,99
- zużycie energii elektrycznej.....353.555,90
- zużycie energii cieplnej.....479.494,16
- gaz.....64.697,12
- paliwo do kosiarek i odśnieżarek, materiały dla konserwatorów osiedli.....6.342,57

4.3. Usługi obce938.350,24

w tym:

- Usługi telekomunikacyjne18.912,18
- Serwis i przeglądy techniczne82.075,60
- Ochrona obiektów.....25.907,64
- Prowizje bankowe 33.146,60
- Opłaty pocztowe 18.658,64
- Usługi informatyczne, Internet51.068,18
- Obsługa techniczna80.644,82
- Badanie bilansu i porady prawne.....12.116,00
- Operaty szacunkowe.....28.738,94

- Pielęgnacja zieleni.....31.069,54
- Akcja zima.....32.906,23
- Usługi remontowe.....299.560,71
- Koszty konserwacji.....130.854,71
- Pozostałe92.690,45

Do pozostałych kosztów zaliczone zostały :

Ogłoszenia prasowe, kopiowanie, legalizacja wodomierzy, deratyzacja, wymiana piasku w piaskownicach.

4.4. Podatki i opłaty1.043.664,23

w tym:

- podatek od nieruchomości 575.588,00
- opłata za gospodarowanie odpadami.....424.225,33
- wieczyste użytkowanie.....893,70
- PFRON.....40.210,00
- opłaty sądowe, skarbowe, i notarialne, PCC2.747,20

4.5. Wynagrodzenia2.048.505,64

w tym:

- wynagrodzenia z tytułu umów o pracę1.876.873,16
- wynagrodzenia z tytułu umów zleceń171.632,48

4.6. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia466.099,12

w tym:

- składki ZUS347.172,97
- BHP26.161,18
- Szkolenia17.188,83
- Badania okresowe5.484,00
- Bony towarowe dla pracowników30.470,00
- Świadczenie ZFŚS.....39.622,14

4.7. Pozostałe koszty rodzajowe138.634,62

w tym:

- krajowe delegacje służbowe11.197,17
- ryczałt za używanie samochodów prywatnych do celów służbowych 24.839,81
- ubezpieczenia majątkowe52.261,18
- koszty reprezentacji NKUP.....1.076,46
- Odpracowanie długu czynszowego.....49.260,00

5. Pozostałe koszty operacyjne912.464,03

w tym:

- utworzone odpisy na należności334.936,83
 - koszty remontów do rozliczenia z kaucji22.733,50
 - pozostałe – podatek od nieruchomości oraz rolny dotyczący gruntu pod przyszłe inwestycje – 50.455,00 , rezerwa na przewidywane koszty odszkodowania związane z postępowaniami sądowymi – 466.804,39; opłaty skarbowe, sądowe i komornicze 32.087,34.
-554.793,70
- 6. koszty finansowe 3.027.548,42**

w tym:

- odsetki od kredytów zapłacone po oddaniu obiektów do użytkowania2.864.927,25
- odsetki od nieterminowej zapłaty624,42
- naliczone odsetki w związku z toczącymi się sprawami sądowymi161.996,75

7. Zysk brutto1.663.763,63

8. Zysk netto1.277.331,63

Podstawowa działalność jednostki do 31.12.2006r. była zwolniona przedmiotowo z podatku dochodowego od osób prawnych zgodnie z art.17 ust.1 pkt 4j. ustawy z dn.15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2000 r. nr 54, poz.654 z późniejszymi zmianami).

Od 01.01.2007r., zgodnie z przepisem art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy z dnia 15 lutego 1992r. o podatku dochodowym od osób prawnych, dochody towarzystw budownictwa społecznego w zakresie gospodarki mieszkaniowej uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi – w części przeznaczonych na cele związane z utrzymaniem tych zasobów, z wyłączeniem dochodów z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi, są wolne od podatku dochodowego od osób prawnych. Pozaewidencyjne naliczenie podatku dochodowego od osób prawnych za rok 2014 przedstawiono w poniższej tabeli.

	XII 2014		
1	sprzedaż usług - mieszkania	702	11 876 584,44 zł
2	sprzedaż usług - garaże	703	450 008,52 zł
3	odsetki za nieterminową spłatę czynszu	751-2-4	25 205,55 zł
4	odpis aktualizacyjny należności gzm	761-5	239 040,92 zł
5	przychody podatkowe gzm		12 590 839,43 zł
6	koszty bezpośrednie gzm	500	7 504 189,30 zł
7	amortyzacja gzm	500-1	- zł
8	koszty ogólnozakładowe (udział%)	550	1 523 249,24 zł
9	odsetki od kredytów bankowych	752-4	2 864 927,25 zł
10	odpisy aktualizacyjne należności gzm	762-3	334 936,50 zł
11	koszty uzyskania przychodu gzm		12 227 302,29 zł
12	dochód w zakresie gzm		363 537,14 zł

	kwota spłaty kredytu - kapitał		2 442 676,10 zł
XII 2014			
I	Przychody wg rzis		14 878 662,67 zł
	zmniejszenia w tym		- zł
	odsetki od lokali mieszkalnych		- zł
	przychody z tytułu odpisów aktualizacyjnych		- zł
II	przychody podatkowe		14 878 662,67 zł
III	koszty wg rzis		13 214 886,39 zł
	zmniejszenia w tym:	art.16ust.1	820 087,14 zł
	wpłaty PFRON	pkt 36	40 210,00 zł
	odsetki budżetowe	pkt 21	- zł
	Koszty NKUP		779 877,14 zł
	utworzone odpisy na należności gzm		- zł
IV	Koszty uzyskania - podatkowe		12 394 799,25 zł
V	Dochód (II-IV)		2 483 863,42 zł
VI	Dochód zwolniony	art17ust.1pkt44	363 537,14 zł
VII	Dochód zwolniony (partycypacja, umorzenie)	art17ust.1pkt21	86 474,52 zł
VIII	podstawa opodatkowania (V-VI-VII)		2 033 851,76 zł
IX	kwota podatku wg stawki 19%		386 432 zł
X	wynik finansowy brutto wg rzis		1 663 763,63 zł
XI	wynik finansowy netto (I-I)		1 277 331,63 zł

Podatek dochodowy od osób prawnych za rok 2014**386.432,00**
Zaliczki podatku wpłacone za 2014r.344.245,00
Kwota podlegająca wpłacie od Urzędu Skarbowego w 2015r wynosi 42.187,00

III. Podstawowe wskaźniki ekonomiczno-finansowe oceniające Spółkę przez BGK.

1. Wskaźnik finansowania kosztów działalności mieszkaniowej

Przychody z działalności mieszkaniowej własnej – należności z własnej działalności mieszkaniowej

Koszty własnej działalności mieszkaniowej + koszty finansowe związane z działalnością mieszkaniową własną – amortyzacja naliczona w analizowanym okresie obrachunkowym od własnych zasobów mieszkaniowych

2013r.

2014r.

$$\frac{12.536.550,83}{10.671.176,20} = 1,17$$

$$\frac{12.676.057,11}{10.113.629,68} = 1,25$$

Wskaźnik ilustruje efektywność polityki czynszowej. Wskaźnik na poziomie 1 i powyżej wskazuje, że skalkulowana stawka czynszu na działalności mieszkaniowej pokrywa koszty działalności mieszkaniowej oraz koszty

finansowe związane ze spłatą kredytów zaciągniętych na prowadzenie tej działalności .

2. Wskaźnik szybkiej płynności

*Aktywa obrotowe – zapasy – krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe - nal.z tyt.dost.
i usł.pow 12m-c*

Zobowiązania krótkoterminowe – zobowiązania z tyt. dost i usług pow. 12mc+ kaucje

2013r.

2014r.

$$\frac{29.902.531,92}{11.035.048,17} = 2,71$$

$$\frac{31.253.184,09}{11.945.793,31} = 2,62$$

Wskaźnik ilustruje zdolność podmiotu do regulowania zobowiązań bieżących aktywami bieżącymi, które mogą być szybko przekształcone w formę pieniężną. Wielkość wskaźnika powinna kształtować się na poziomie 1 dla utrzymania równowagi finansowej. Zbyt niski wskaźnik może doprowadzić do niewypłacalności . W naszym wypadku wysoki wskaźnik jest prawidłowy ze względu na konieczność zatrzymania na rachunku bankowym kaucji, wynika to ze specyfiki działalności GTBS.

3. Wskaźnik zmian należności czynszowych

Dynamika zmian należności czynszowych

Dynamika przychodów z działalności mieszkaniowej

2013r.

2014r.

$$\frac{0,92}{0,91} = 1,01$$

$$\frac{0,94}{0,96} = 0,98$$

Wartość tego wskaźnika powyżej 1 świadczy o pogarszającej się ściągalności należności czynszowych.

4. Wskaźnik stałości sfinansowania majątku trwałego

$$\frac{\text{Kapitały własne} + \text{kredyty długoterminowe} + \text{kwoty partycypacji i dotacji bezzwrotnych} \\ \text{lub długoterminowych}}{\text{Aktywa Trwałe}}$$

2013r.

$$\frac{248.432.218,14}{228.044.207,49} = 1,09$$

2014r.

$$\frac{251.601.049,10}{239.171.731,42} = 1,05$$

Wskaźnik informuje o stopniu pokrycia aktywów trwałych najmniej płynnym kapitałem własnym oraz zobowiązaniami długoterminowymi. Im wyższa nadwyżka kapitału stałego nad aktywami trwałymi, tym stabilniejsza pozycja spółki.

5. Wskaźnik pokrycia obsługi zadłużenia

$$\frac{\text{wynik finansowy netto} + \text{amortyzacja} + \text{odsetki od kredytów i pożyczek}}{\text{splacone raty kapitałowe kredytów i pożyczek} + \text{odsetki od kredytów i pożyczek}}$$

2013r.

$$\frac{5.988.799,37}{5.467.138,60} = 1,10$$

2014r.

$$\frac{6.168.443,04}{5.307.603,35} = 1,16$$

Wskaźnik określa stopień pokrycia zadłużenia z tytułu kredytów i pożyczek z wygosparowanego zysku, powiększonego o amortyzację i odsetki od tych kredytów i pożyczek. Pożądana wielkość wskaźnika > 1.

6. Zdolność i wiarygodność kredytowa

$$\frac{\text{zysk netto} + \text{amortyzacja}}{\text{kredyt do spłaty}}$$

2013r.

$$\frac{2.395.002,83}{1.873.000,00} = 1,28$$

2014r.

$$\frac{3.303.515,79}{1.856.801,32} = 1,78$$

Ustę 3

Nie dotyczy , gdyż nie sporządza się sprawozdania z przepływu środków pieniężnych.

Ustę 4

Przeciętne zatrudnienie za 2014r. wyniosło **35,55**

- pracownicy umysłowi 19,69

- pracownicy fizyczni 15,86

Na dzień 31.12.2014r. zatrudnionych było **44** osób
w tym :

- mężczyzn 15

- kobiet 29

Pełnozatrudnionych osób 31

Niepełnozatrudnionych osób 13.

Wynagrodzenie brutto wypłacone członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej w roku 2014 wyniosło439.038,48

w tym :

Zarząd320.700,00


Rada Nadzorcza118.338,48

Wynagrodzenie biegłego Rewidenta wyniesie 6.150,00

Ustę 5

Nie dotyczy, Spółka nie wchodzi w skład grupy kapitałowej.

Sporządzono dnia 03.03.2015r.

Członek Zarządu

Wojciech Szymbański

PREZES ZARZĄDU

Włodzimierz Piórzak