

*Gdańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego
Sp. z o.o. w Gdańsku*



**Wprowadzenie do sprawozdania finansowego
za okres od 01.01.2019r. do 31.12.2019r. Gdańskiego
Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. 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*

Gdańsk, 20 marca 2020 r.

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za rok 2019, 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 01.01.2019r. do 31.12.2019r.

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 użytkowania.
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 używania są dowody OT. Stosowane okresy i stawki amortyzacji weryfikowane są na dzień bilansowy.
6. Przedmioty o okresie używania 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 10.000,00 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 0,82% dla budynków mieszkalnych i 2,25% dla budowli dotyczących GZM.
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 10.000,00 zł odpisuje się jednorazowo w pełnej ich wartości w koszty. Wartości niematerialne i prawne, których wartość przekracza 10.000,00 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 083-01-2031 (koszty wspólne), a ubezpieczenia społeczne na koncie 083-01-2034 i na koniec każdego miesiąca rozliczane na poszczególne zadania inwestycyjne.
Wskaźnik do rozliczenia kosztów wspólnych środków trwałych w budowie zmieniający jest każdorazowo po oddaniu do użytku budynku.
11. Rzeczowe składniki aktywów obrotowych w cenie zakupu odpisywane są w koszty na dzień ich zakupu. Zakupione pompy oczekujące na awaryjne wymiany, stanowią zapas materiałów.
12. Partycypacja w kosztach budowy – zgodnie z art. 41 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (Dz. U. z 2016r poz. 1047 ost. zm. W Dz.U. poz.2255) – tj. środki otrzymane z tytułu partycypacji w kosztach budowy, jako niepodlegające zwrotowi zaliczane są do rozliczeń międzyokresowych przychodów (zapisem Wn 131-01, Ma 249-02; Wn 249-02, Ma 844-01) , 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 249-01, 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 na konto kosztów finansowych danego okresu.
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 20.03.2020r.

GLÓWNA KSIĘGOWA

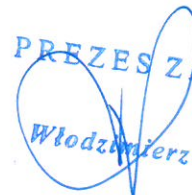
mgr Barbara Grycan



Członek Zarządu
Wojciech Szymański



PREZES ZARZĄDU
Włodzisław Pietrzak



Gdańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego
Sp. z o.o. w Gdańsku



Informacja dodatkowa
do bilansu i rachunku zysków i strat za okres
od 01.01.2019r. do 31.12.2019r. Gdańskiego
Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z
o.o. 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

Gdańsk, 20 marca 2020 r.

Ustęp 1

I. Aktywa

Majątek trwały wykazany w bilansie przedstawia tabela nr 1:

Tabela nr 1. Majątek trwały

L.P.	Nr grupy KŚT	Nazwa grupy KŚT	Wartość brutto na dzień 31.12.2019r.	Amortyzacja	Wartość księgowa na dzień 31.12.2019r.
1	2	3	4	5	6
1		Wartości niematerialne i prawne	182 267,67 zł	178 651,47 zł	3 616,20 zł
2	0	Grunty i melioracje szczegółowe	37 213 884,32 zł	19 045,30 zł	37 194 839,02 zł
3	1	Budynki	239 666 487,15 zł	21 276 152,14 zł	218 390 335,01 zł
4	2	Budowle	25 162 635,94 zł	6 014 600,04 zł	19 148 035,90 zł
5	3	Kotły i maszyny energetyczne	436 324,39 zł	192 331,81 zł	243 992,58 zł
6	4	Maszyny, urządzenia i aparaty ogólnego zastosowania	330 236,65 zł	310 705,05 zł	19 531,60 zł
7	5	Maszyny, urządzenia i aparaty specjalne branżowe	24 162,03 zł	9 646,51 zł	14 515,52 zł
8	6	Urządzenia techniczne	902 601,69 zł	514 658,87 zł	387 942,82 zł
9	7	Środki transportowe	218 179,85 zł	147 513,18 zł	70 666,67 zł
10	8	Narzędzia, przyrządy, ruchomości i wyposażenie	372 774,69 zł	368 500,25 zł	4 274,44 zł
		Rzeczowe aktywa trwale	304 327 286,71 zł	28 853 153,15 zł	275 474 133,56 zł

- Środki trwale w budowie10.730.457,63

Poszczególne zadania inwestycyjne przedstawia tabela nr 2:

Tabela nr 2. Środki trwale w budowie

Lp.	Nr inwestycji	Nazwa	Wartość na koniec roku
1	2	3	4
1	00006	Jeleniogórska 11	11 197,35 zł
2	00096	Centrum aktywności CAL	111 760,23 zł
3	00101	Tamka 8	10 824,00 zł
4	00116	Michny 8	868 621,95 zł
5	00117	Niecała 10 - obok	1 320 625,02 zł
6	00130	Teren Ci E	84 261,74 zł
7	00141	Wadowicka - odcinek drogi	21 309,51 zł
8	00155	Piotrkowska 45A	8 271 637,15 zł
9	00156	Zadanie nr 6 teren C	2 635,18 zł
10	00157	Zadanie nr 7 teren C	2 635,18 zł
11	00158	Zadanie nr 8 teren C	2 635,16 zł
12	00159	Zadanie nr 9 teren C	2 635,16 zł
13	00160	Zadanie nr 10 teren C	4 920,00 zł
14	00161	Zadanie nr 11 Teren C	4 920,00 zł
15	00162	Zadanie nr 12 teren C	4 920,00 zł
16	00163	Zadanie nr 13 teren C	4 920,00 zł
Razem			10 730 457,63 zł

Nakłady na rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne i prawne w 2019 r. wyniosły 10.906.527,54 zł, w 2020 roku Spółka planuje ponieść nakłady w wysokości 20.926.652,50 zł.

Zmiany aktywów trwałych w 2019 r. przedstawiają poniższe tabele:

Tabela nr 3. Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne

Wartość początkowa po zmianach					
Nr grupy KŚT	Nazwa grupy KŚT	Na początek roku	Zwiększenia wartości	Zmniejszenia wartości	Na koniec roku
1	2	3	4	5	6
	Wartości niematerialne i prawne	204 959,21 zł	5 658,00 zł	28 349,54 zł	182 267,67 zł
0	Grunty i melioracje szczegółowe	37 213 884,32 zł	- zł	- zł	37 213 884,32 zł
1	Budynki	225 106 677,81 zł	14 559 809,34 zł	- zł	239 666 487,15 zł
2	Budowle	24 085 347,33 zł	1 077 288,61 zł	- zł	25 162 635,94 zł
3	Kotły i maszyny energetyczne	436 324,39 zł	- zł	- zł	436 324,39 zł
4	Maszyny, urządzenia i aparaty ogólnego zastosowania	304 155,75 zł	26 080,90 zł	- zł	330 236,65 zł
5	Maszyny, urządzenia i aparaty specjalne branżowe	24 162,03 zł	- zł	- zł	24 162,03 zł
6	Urządzenia techniczne	892 847,79 zł	12 521,40 zł	2 767,50 zł	902 601,69 zł
7	Środki transportowe	138 179,85 zł	80 000,00 zł	- zł	218 179,85 zł
8	Narzędzia, przyrządy, ruchomości i wyposażenie	333 065,51 zł	82 132,56 zł	42 423,38 zł	372 774,69 zł
Razem		288 739 603,99 zł	15 843 490,81 zł	73 540,42 zł	304 509 554,38 zł

Tabela nr 4. Umorzenie środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych

Kwota umorzenia					
Nr grupy KŚT	Nazwa grupy KŚT	Na początek roku	Zwiększenia wartości	Zmniejszenia wartości	Na koniec roku
1	2	3	4	5	6
	Wartości niematerialne i prawne	200 137,61 zł	6 863,40 zł	28 349,54 zł	178 651,47 zł
0	Grunty i melioracje szczegółowe	17 668,53 zł	1 376,77 zł	- zł	19 045,30 zł
1	Budynki	19 305 566,60 zł	1 970 585,54 zł	- zł	21 276 152,14 zł
2	Budowle	5 453 590,64 zł	561 009,40 zł	- zł	6 014 600,04 zł
3	Kotły i maszyny energetyczne	161 436,01 zł	30 895,80 zł	- zł	192 331,81 zł
4	Maszyny, urządzenia i aparaty ogólnego zastosowania	251 301,68 zł	59 403,37 zł	- zł	310 705,05 zł
5	Maszyny, urządzenia i aparaty specjalne branżowe	7 074,19 zł	2 572,32 zł	- zł	9 646,51 zł
6	Urządzenia techniczne	432 850,77 zł	84 575,60 zł	2 767,50 zł	514 658,87 zł
7	Środki transportowe	125 690,66 zł	21 822,52 zł	- zł	147 513,18 zł
8	Narzędzia, przyrządy, ruchomości i wyposażenie	326 074,03 zł	84 849,60 zł	42 423,38 zł	368 500,25 zł
Razem		26 281 390,72 zł	2 823 954,32 zł	73 540,42 zł	29 031 804,62 zł

1. Należności długoterminowe	873.418,82
dotyczą sieci sprzedanych GIWK sp. z o.o.	
2. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe.....	4.326,90
Koszt montażu ciepłomierzy do rozliczenia w czasie.	
Aktywa obrotowe.....	38.493.596,99
3. Zapasy	87.045,53
w tym	
materiały	80.966,25
zaliczki na dostawy.....	6.079,28
4. Należności krótkoterminowe	584.759,75

przedstawiono w poniższej tabeli nr 5:

Tabela nr 5. Struktura czasowa należności krótkoterminowych

Lp.	Treść	Należności krótkoterminowe wg ksiąg	nieprzeterminowane	Do 1 miesiąca	Od 1-3. miesięcy	Od 3-6. miesięcy	Od 6-12. miesięcy	powyżej 12 miesięcy	razem struktura	odpis	Wartość bilansowa
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Rozrachunki z tytułu najmu lokali mieszkalnych	1 545 920,27	195 534,79	178 859,34	107 266,28	55 310,85	83 537,60	925 411,41	1 350 385,48	1 137 571,91	408 348,36
2	Rozrachunki z tytułu najmu garaży	50 272,66	123,25	12 517,59	6 022,41	1 664,60	2 730,60	27 214,21	50 149,41	31 427,93	18 844,73
3	Rozrachunki z tytułu najmu lokali użytkowych	30 919,08	5 672,95	4 119,72	303,09	356,22	568,26	19 898,84	25 246,13	21 090,12	9 828,96
4	Rozrachunki z tytułu odsetek	7 802,94	0,00	723,88	2 434,81	343,97	0,00	4 300,28	7 802,94	0,00	7 802,94
5	Rozrachunki z tytułu podatków	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Rozrachunki z tytułu inwestycji	205 558,01	54 219,53	0,00	0,00	0,00	0,00	151 338,48	151 338,48	151 238,48	54 319,53
7	Pozostałe rozrachunki	92 116,99	0,00	10 902,29	7 477,35	322,00	8 574,75	64 840,60	92 116,99	77 850,50	14 266,49
8	Rozrachunki z tytułu sprzedaży sieci	71 348,74	0,00	0,00	0,00	31 493,84	39 854,90	0,00	71 348,74	0,00	71 348,74
	razem	2 003 938,69	255 550,52	207 122,82	123 503,94	89 491,48	135 266,11	1 193 003,82	1 748 388,17	1 419 178,94	584 759,75

aktualizujące wartości przedstawiono w tabeli nr 6:

Tabela nr 6. Zestawienie odpisów należności

LP	tytuł	konto	BO	zwiększenia	zmniejszenia	BZ
1	2	3	4	5	6	7
1	Mieszkania	201	1 136 007,85 zł	112 489,01 zł	110 924,95 zł	1 137 571,91 zł
2	Garaże	207	32 408,57 zł	5 461,20 zł	6 441,84 zł	31 427,93 zł
3	Pomieszczenia użytkowe	208	20 270,58 zł	819,54 zł	- zł	21 090,12 zł
4	koszty remontu nie pokryte z kaucji	249-08	48 913,52 zł	8 993,53 zł	948,95 zł	56 958,10 zł
5	umowy rozwiązane	249-09	799,50 zł			799,50 zł
6	koszty sądowe	249-10	16 005,09 zł	5 602,42 zł	1 514,61 zł	20 092,90 zł
7	Nova Budownictwo		151 238,48 zł	- zł	- zł	151 238,48 zł
	Razem		1 405 643,59 zł	133 365,70 zł	119 830,35 zł	1 419 178,94 zł

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

Działania przedsądowe:

1. Wystawianie i wysyłanie wezwań do zapłaty z terminem 7 dni dla dłużników, którzy zalegają z opłatami za co najmniej dwa pełne okresy płatności – od 01.01.2019 do 31.12.2019 r. wystawiono 416 wezwań, w tym 292 wezwań dla najemców i 124 wezwania dla osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego.
2. Wezwania do zapłaty, za co najmniej trzy pełne okresy płatności, z dodatkowym miesięcznym terminem zapłaty, zawierające uprzedzenia o zamiarze wypowiedzenia umów najmu - od 01.01.2019 do 31.12.2019 r. wysłano 89 wezwań.
3. Po upływie terminu płatności, Spółka wypowiada umowę najmu z miesięcznym terminem wypowiedzenia i wzywa dłużnika do zwrotu opróżnionego lokalu. Od 01.01.2019 do 31.12.2019 r. wypowiedziano 4 umowy najmu.

W niektórych przypadkach, na wniosek najemców w szczególnie trudnej sytuacji życiowej, Zarząd wyraża zgodę na rozłożenie zadłużenia na raty. Zadłużenie osób wywiązujących się z porozumienia ratalnego stopniowo maleje, co korzystnie wpływa na wysokość wskaźnika zadłużenia wszystkich najemców. W 2019 r. zawarto 14 porozumień ratalnych na łączną kwotę 134.055,24 zł. Na dzień 31.12.2019 r. zadłużenie objęte porozumieniami ratalnymi stanowiło 7 spraw na kwotę ogółem 88.670,80 zł.

Istnieje również możliwość odpracowania zadłużenia na rzecz GTBS. W 2019 r. dziewięciu dłużników odpracowało zadłużenie w wysokości 46.131,38 zł.

Mieszkańcy informowani są również o możliwości uzyskania dodatku mieszkaniowego i zamiany mieszkania na mniejsze lub o niższym standardzie.

Dodatkowo 18.10.2010 r. Zarząd podpisał umowę z Biurem Informacji Gospodarczej współpracującym z Biurem Informacji Kredytowej i Związkiem Banków Polskich. Na wezwaniach do zapłaty zamieszczana jest informacja o możliwości wpisu do rejestru dłużników w Biurze Informacji Gospodarczej Info Monitor S.A. 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 31.12.2019 r. w BIG Info Monitor S.A. zgłoszonych było 38 dłużników z zadłużeniem na łączną kwotę 762.186,30 zł.

Tabela nr 7. Czynności windykacyjne przedsądowe

I.p.	Czynności windykacyjne przedsądowe	Liczba	Kwota
1	2	3	4
1	Wezwania do zapłaty dla najemców	292	-
2	Wezwania do zapłaty dla osób bez tytułu prawnego	124	-
3	Wezwania z uprzedzeniem o wypowiedzeniu umowy najmu	89	-
4	Wypowiedzenia umów najmu	4	-
5	Zawarte porozumienia ratalne	14	134 055,24
6	Odpracowania na rzecz GTBS Sp. z o.o.	9	46 131,38
7	Informacje gospodarcze wpisane do BIG Info Monitor	38	762 186,30

Kierowanie spraw na drogę sądową.

1. W przypadku braku spłaty zadłużenia w terminie wyznaczonym na wezwaniach do zapłaty lub nie wywiązaniu się z zawartych porozumień ratalnych Spółka wnosi do sądu pozwy

o zapłatę – od 01.01.2019 do 31.12.2019 r. złożono 18 pozwów na łączną kwotę 97.398,81 zł. Dwie sprawy zostały spłacone w toku postępowania sądowego. W 2019 r. uzyskano 15 nakazów zapłaty na kwotę 89.945,56 zł (w tym 11 spraw wniesionych w 2018 r. na kwotę 61.529,20 zł). Na dzień 31.12.2019 r. pozostaje w toku 14 spraw o zapłatę należności na łączną kwotę 68.982,45 zł.

- W przypadku dłużników którym wypowiedziano umowy najmu, a zadłużenie narasta kierowane są sprawy do sądu o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego –w roku 2019 uzyskano dwa wyroki eksmisji.

Tabela nr 8. Czynności windykacyjne sądowe

I.p.	Czynności windykacyjne sądowe	Liczba	Kwota
1	2	3	4
1	Pozwy o zapłatę skierowane do sądu w roku	18	97 398,81
2	Nakazy zapłaty uzyskane w roku	15	89 945,56
3	Sprawy o zapłatę w toku na dz. 31.12.2018 r.	14	68 982,45
4	Wyroki eksmisji uzyskane w roku	2	-

Po uzyskaniu nakazu zapłaty, w przypadku braku dobrowolnej spłaty dłużnika, sprawy kierowane są do egzekucji komorniczej. W 2019 r. wpłaty od komorników w 24 sprawach wyniosły ogółem 38.946,70 zł.

5. Inwestycje krótkoterminowe37.821.791,71

z tego:

Tabela nr 9. Inwestycje krótkoterminowe

L.p.	środki pieniężne	kwota
1	2	3
1	środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych w tym:	751 865,54 zł
	środki pieniężne w kasie	6 773,87 zł
	środki pieniężne rachunek podstawowy Pekao S.A.	192 695,33 zł
	środki pieniężne rachunek podstawowy BGK	172 839,16 zł
	środki pieniężne rachunek pomocniczy - partycypacja BGK	13 223,52 zł
	środki pieniężne rachunek pomocniczy - budynek 41 BGK	42 494,55 zł
	środki pieniężne rachunek pomocniczy - budynek 42 BGK	29 604,84 zł
	środki pieniężne rachunek pomocniczy - budynek 93 BGK	43 477,17 zł
	środki pieniężne rachunek pomocniczy - budynek 91 i 92 BGK	88 148,81 zł
	środki pieniężne rachunek pomocniczy - budynek 151 i 152 BGK	68 624,12 zł
	środki pieniężne rachunek pomocniczy - budynek 153 i 154 BGK	93 984,17 zł
	środki pieniężne rachunek pomocniczy - VAT BGK	- zł
2	inne środki pieniężne w tym:	37 069 926,17 zł
	środki pieniężne rachunek pomocniczy ZFŚS	14 585,04 zł
	środki pieniężne rachunek lokacyjny	1 055 341,13 zł
	środki pieniężne lokata terminowa BGK	36 000 000,00 zł
	Razem środki pieniężne	37 821 791,71 zł

II. Pasywa

1. Kapitał podstawowy Spółki185.509.500,00
i dzieli się na 371.019 udziałów po 500 zł każdy. Kapitał został w całości objęty przez Gminę Miasta Gdańsk, pokryty wkładami pieniężnymi w wysokości 145.379.000,00 zł i niepieniężnymi (grunty) o wartości 40.130.500,00 zł.

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

- W dniu 26 marca 2019 r. Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę nr 1/LXXXV/2019 o podwyższeniu kapitału zakładowego o kwotę 7.457.500,00 zł. Podwyższony kapitał zakładowy objęto gotówką w kwocie 7.457.500,00 zł.

Nowoutworzone udziały składają się z :

- 14.915 udziałów po 500,00 zł każdy pokrytych wkładem pieniężnym.

Podwyższenie kapitału zarejestrowano w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 9 kwietnia 2019 r.

Zysk netto roku obrotowego 2018 w kwocie **3.243.017,97 zł**, został przeznaczony na działalność statutową w podziale na:

kapitał zapasowy – w kwocie.....1.598.817,97 zł

kapitał rezerwowy – w kwocie.....1.000.000,00 zł

oraz fundusz remontowy w kwocie.....644.200,00 zł.

(Uchwała Zgromadzenia Wspólników nr 3/XXII/2019 z dnia 18 czerwca 2019 r.)

W ciągu roku obrotowego podwyższono kapitał zapasowy do kwoty **17.717.815,04** o część zysku z roku 2018 w kwocie 1.598.817,97zł.

2. Na zobowiązania długoterminowe w kwocie**92.365.138,41**
składają się kredyty bankowe zaciągnięte w Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie, Al. Jerozolimskie 7.

Tabela nr 10. Zestawienie kredytów długoterminowych

L.P.	Nr Budynku	Adres	Nr umowy kredytowej	Kredyt długoterminowy
1	2	3	4	5
1.	1	Jeleniogórska 1	55/98	3 152 251,79 zł
2.	2	Jeleniogórska 3	152/99	3 727 477,41 zł
3.	3	Jeleniogórska 5	156/00	4 755 459,62 zł
4.	11	Wilanowska 10	206/01	5 354 498,25 zł
5.	4,6	Jeleniogórska 7,11	207/01	2 887 771,33 zł
6.	5	Jeleniogórska 9	081/03	1 508 999,41 zł
7.	13	Wilanowska 4	082/03	1 625 275,28 zł
8.	14	Wilanowska 4	083/03	1 600 141,28 zł
9.	21	Wilanowska 5	135/03	2 243 739,64 zł
10.	19	Wilanowska 7	136/03	1 732 748,13 zł
11.	15	Wilanowska 4	042/04	1 384 444,30 zł
12.	7	Jeleniogórska 17	045/04	631 413,34 zł
13.	8	Jeleniogórska 19	082/04	1 038 145,69 zł
14.	9	Jeleniogórska 21	007/05	979 575,43 zł
15.	16,17	Wilanowska 8,6	037/05	2 345 809,00 zł
16.	18	Wilanowska 12	038/05	4 010 256,33 zł

17.	101,102	Tamka 8,10	35/07	4 892 952,09 zł
18.	30	Wadowicka 1	36/07	1 789 042,59 zł
19.	24	Jeleniogórska 13e	50/07	2 368 492,59 zł
20.	23	Jeleniogórska 13c	51/07	1 889 966,54 zł
21.	29	Wadowicka 3	62/07	2 270 190,98 zł
22.	27	Jeleniogórska 13A	76/09	1 511 582,81 zł
23.	28	Jeleniogórska 13	77/09	1 762 729,80 zł
24.	25	Jeleniogórska 13d	74/09	1 141 332,08 zł
25.	26	Jeleniogórska 13b	75/09	1 309 478,98 zł
26.	31,32	Jeleniogórska	32/10	1 992 701,13 zł
27.	22	Wilanowska 2	05/11	3 392 195,55 zł
28.	111,112	Niecała 6,14	15/12	1 014 693,99 zł
29.	113,114	Michny 6,14	16/12	846 173,12 zł
30.	115	Sucha 10	12000634/1/2015	741 295,12 zł
31.	41	Wilanowska 14	14/1077	924 111,27 zł
32.	42	Wilanowska 3	14/1178	594 317,74 zł
33.	Jessica	Jeleniogórska	IJ13-01101	1 463 989,25 zł
34.	93	Człuchowska 1	15/2497	1 394 143,83 zł
35.	91,92	Człuchowska 3,5	16/5402	2 226 017,03 zł
36.	151,152	Piotrkowska 45,47	18/1047	1 741 140,70 zł
37.	153, 154	Piotrkowska 49,49A	19/1419	2 545 270,16 zł
	Razem			76 789 823,58 zł

Łącznie kredyty długoterminowe.....**76.789.823,58**

3. Inne zobowiązania długoterminowe15.575.314,83

W/w kwota dotyczy kaucji mieszkaniowych wpłaconych przez najemców jako zabezpieczenie należności z tytułu najmu.....7.996.817,99
oraz kaucji zabezpieczającej opłaty za garaże i pomieszczenia użytkowe.....236.137,39
partycypacje zwrotne.....7.342.359,45

4. Na zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek10.858.245,10

składają się:

kredyty krótkoterminowe zaciągnięte w Banku Gospodarstwa Krajowego, podlegające spłacie w 2019 r.....4.580.514,90

Tabela nr 11. Zestawienie kredytów krótkoterminowych

L.P.	Nr Budyunku	Adres	Nr Umowy kredytowej	Spłata w 2019 roku kredyt krótkoterminowy
1	2	3	4	6
1.	1	Jeleniogórska 1	55/98	195 178,86 zł
2.	2	Jeleniogórska 3	152/99	216 896,23 zł
3.	3	Jeleniogórska 5	156/00	243 147,77 zł
4.	11	Wilanowska 10	206/01	386 916,57 zł
5.	4,6	Jeleniogórska 7,11	207/01	173 122,29 zł
6.	5	Jeleniogórska 9	081/03	95 845,85 zł
7.	13	Wilanowska 4	082/03	195 594,19 zł
8.	14	Wilanowska 4	083/03	122 840,64 zł
9.	21	Wilanowska 5	135/03	159 110,29 zł

10.	19	Wilanowska 7	136/03	117 456,00 zł
11.	15	Wilanowska 4	042/04	216 885,77 zł
12.	7	Jeleniogórska 17	045/04	96 914,62 zł
13.	8	Jeleniogórska 19	082/04	122 446,89 zł
14.	9	Jeleniogórska 21	007/05	108 531,84 zł
15.	16,17	Wilanowska 8,6	037/05	267 141,75 zł
16.	18	Wilanowska 12	038/05	272 465,56 zł
17.	101,102	Tamka 8, 10	35/07	231 867,39 zł
18.	30	Wadowicka 1	36/07	88 088,43 zł
19.	24	Jeleniogórska 13e	50/07	104 759,63 zł
20.	23	Jeleniogórska 13c	51/07	82 916,44 zł
21.	29	Wadowicka 3	62/07	109 766,96 zł
22.	27	Jeleniogórska 13A	76/09	71 958,52 zł
23.	28	Jeleniogórska 13	77/09	99 284,55 zł
24.	25	Jeleniogórska 13d	74/09	73 025,92 zł
25.	26	Jeleniogórska 13b	75/09	74 788,40 zł
26.	31,32	Jeleniogórska	32/10	83 644,96 zł
27.	22	Wilanowska 2	05/11	153 592,63 zł
28.	111,112	Niecała 6,14	15/12	59 255,00 zł
29.	113,114	Michny 6,14	16/12	42 141,56 zł
30.	115	Sucha 10	12000634/1/2015	28 294,75 zł
31.	41	Wilanowska 14	14/1077	23 148,99 zł
32.	42	Wilanowska 3	14/1178	14 887,69 zł
33.	Jessica	Jeleniogórska	Ij13-01101	111 189,00 zł
34.	93	Człuchowska 1	15/2497	29 049,65 zł
35.	91,92	Człuchowska 3,5	16/5402	42 023,60 zł
36.	151,152	Piotrkowska 45,47	18/1047	36 470,79 zł
37.	153,154	Piotrkowska 49,49A	19/1419	29 864,92 zł
	Razem			4 580 514,90 zł

Łącznie kredyty krótkoterminowe.....**4.580.514,90**
zobowiązania z tytułu dostaw i usług o okresie
wymagalności do 12 miesięcy.....1.081.048,66
w tym:
- dotyczące podstawowej działalności1.081.048,66

Zaliczki otrzymane na dostawy.....**167.630,83**

Pozycja ta dotyczy zaliczek na c.o. do rozliczenia w roku 2020.

zobowiązania z tytułu podatków ceł i ubezpieczeń społecznych.....**121.754,84**
w tym:

- podatek dochodowy od osób prawnych19.777,00
- podatek dochodowy od osób fizycznych35.363,00
- podatek VAT21.572,00
- PFRON.....2.704,00
- Opłata za gospodarowaniem odpadami.....39.420,05
- Składki ZUS.....2.918,79

Powyższe zestawienie zawiera stan zobowiązań w grudniu 2019 r. które zostały uregulowane w 2020 r. w terminach ich wymagalności.

Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń:

- Wynagrodzenie Zarządu za miesiąc grudzień, wypłacone w styczniu 2020 r.**18.945,14**

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe**2.472.894,58**

- dotyczące środków trwałych w budowie.....2.431.240,70

- rozrachunki dotyczące umów rozwiązanych.....35.075,20

- rozrachunki z tytułu ubezpieczeń mieszkań UNIQA.....5.133,50

- pozostałe rozrachunki(koszty remontu do rozliczenia, dodatki mieszkaniowe).....1.445,18

5. Fundusze specjalne2.415.456,15

- ZFŚS.....15.256,15

- Fundusz remontowy.....2.400.200,00

6. Rozliczenia międzyokresowe.....10.194.631,19

w tym:

Tabela nr 12. Rozliczenia międzyokresowe przychodów

L.p.	Rozliczenie międzyokresowe przychodów na 31.12.2019r.	Kwota
1	2	3
1	partycypacje	6 549 562,13 zł
2	umorzenia	3 607 516,78 zł
3	sieci Letnica	37 552,28 zł
	razem	10 194 631,19 zł
	Długoterminowe	
4	partycypacje	6 493 696,01 zł
5	umorzenia	3 576 908,38 zł
6	sieci Letnica	36 662,36 zł
	razem długoterminowe	10 107 266,75 zł
	Krótkoterminowe	
7	partycypacje	55 866,12 zł
8	umorzenie	30 608,40 zł
9	sieci Letnica	889,92 zł
	razem krótkoterminowe	87 364,44 zł

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

Na saldo rozliczeń międzyokresowych składają się pozycje w tabeli nr 13:

Tabela nr 13. Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Rozliczenia międzyokresowe w podziale na budynki		
1	2	3
1	Partycypacja budynek 14 osiedle Wilanowska	1 173 505,92 zł
2	Partycypacja budynek 15 osiedle Wilanowska	1 816 561,38 zł
3	Partycypacja zakon	118 042,10 zł
4	Partycypacja budynek 18 osiedle Wilanowska	2 607 802,13 zł
5	Partycypacja budynek 7 osiedle Jeleniogórska	833 650,60 zł
	Razem partycypacja	6 549 562,13 zł
6	Umorzenie kredytu budynek 13	512 231,61 zł
7	Umorzenie kredytu budynek 14	390 280,17 zł

8	Umorzenie kredytu budynek 15	529 354,04 zł
9	Umorzenie kredytu budynek 21	528 088,17 zł
10	Umorzenie kredytu budynek 7	237 965,02 zł
11	Umorzenie kredytu budynek 8	331 611,37 zł
13	Umorzenie kredytu budynek 9	330 237,38 zł
14	Umorzenie kredytu budynek 16,17	747 749,02 zł
	Razem umorzenia	3 607 516,78 zł
15	Sieci Letnica	37 552,28 zł
	Razem rozliczenia międzyokresowe	10 194 631,19 zł

7. Zabezpieczenie na majątku Spółki

- Hipoteka.....191.995.931,00
- Cesja wierzytelności z tytułu czynszów.....5.681.095,02

Tabela nr 14. Zabezpieczenie na majątku Spółki wg umów kredytowych

L.P.	Adres	Nr Umowy kredytowej	Hipoteka	Cesja wierzytelności z tytułu czynszów
1	2	3	4	5
1.	Jeleniogórska 1	55/98	7 800 000,00 zł	240 000,00 zł
2.	Jeleniogórska 3	152/99	9 721 000,00 zł	250 000,00 zł
3.	Jeleniogórska 5	156/00	13 330 000,00 zł	320 000,00 zł
4.	Jeleniogórska 7,11	207/01	7 500 000,00 zł	186 000,00 zł
5.	Jeleniogórska 9	081/03	4 050 000,00 zł	112 000,00 zł
6.	Jeleniogórska 17	045/04	2 826 000,00 zł	86 000,00 zł
7.	Jeleniogórska 19	082/04	3 900 000,00 zł	112 000,00 zł
8.	Jeleniogórska 21	007/05	3 875 000,00 zł	105 000,00 zł
9.	Wadowicka 1	36/07	3 665 000,00 zł	111 000,00 zł
10.	Jeleniogórska 13e	50/07	4 628 000,00 zł	138 000,00 zł
11.	Jeleniogórska 13c	51/07	3 672 000,00 zł	111 000,00 zł
12.	Jeleniogórska 13d	74/09	2 559 000,00 zł	90 000,00 zł
13.	Jeleniogórska 13b	75/09	2 825 000,00 zł	95 000,00 zł
14.	Jeleniogórska 13a	76/09	3 084 000,00 zł	95 000,00 zł
15.	Jeleniogórska 13	77/09	3 813 000,00 zł	125 000,00 zł
16.	Wadowicka 3	62/07	4 619 000,00 zł	137 000,00 zł
17.	Wilanowska 10	206/01	15 900 000,00 zł	407 000,00 zł
18.	Wilanowska 4	082/03	7 452 000,00 zł	201 000,00 zł
19.	Wilanowska 4	083/03	5 003 000,00 zł	135 000,00 zł
20.	Wilanowska 4	042/04	6 619 500,00 zł	198 000,00 zł
21.	Wilanowska 8,6	037/05	8 588 000,00 zł	253 000,00 zł
22.	Wilanowska 12	038/05	9 539 000,00 zł	278 000,00 zł
23.	Wilanowska 7	136/03	4 898 000,00 zł	132 000,00 zł
24.	Wilanowska 5	135/03	6 576 000,00 zł	177 000,00 zł
25.	Tamka	35/07	9 858 000,00 zł	287 000,00 zł
26.	Jeleniogórska 15 i 15a	32/10	3 863 000,00 zł	121 000,00 zł
27.	Wilanowska 2	5/11	6 746 000,00 zł	215 000,00 zł
28.	Niecała 6	15/12		
29.	Niecała 14	15/12	2 315 000,00 zł	87 000,00 zł
30.	Michny 6	16/12		
31.	Michny 9	16/12	1 694 000,00 zł	82 000,00 zł

32.	Wilanowska 14	14/1077	1 670 974,50 zł	85 000,00 zł
33.	Wilanowska 3	14/1178	1 146 856,50 zł	56 000,00 zł
34.	Jeleniogórska	IJ13/02101	4 450 000,00 zł	
35.	Człuchowska 1	15/2497	2 292 000,00 zł	89 000,00 zł
36.	Sucha 10	01/2015	1 293 600,00 zł	39 342,00 zł
37.	Człuchowska 3			
38.	Człuchowska 5	16/5402	3 571 500,00 zł	159 600,00 zł
39.	Piotrkowska 45			
40.	Piotrkowska 47	18/1047	2 745 000,00 zł	147 573,02 zł
41.	Piotrkowska 49			
42.	Piotrkowska 49A	19/1419	3 907 500,00 zł	218 580,00 zł
			191 995 931,00 zł	5 681 095,02 zł

Ustęp 2

1. Przychody ze sprzedaży.....16.454.073,41

Tabela nr 15. Przychody ze sprzedaży

L.p.	Przychody	Kwota
1	2	3
1	podstawowa działalność Spółki – czynsz z najmu lokali mieszkalnych i opłat związanych z czynszem (woda, wywóz nieczystości, c. o.)	14 640 464,14 zł
2	przychody z tytułu najmu garaży	716 790,76 zł
3	przychody z tytułu najmu pomieszczeń użytkowych	733 900,52 zł
4	przychody z placu budowy	362 917,99 zł
	Razem przychody	16 454 073,41 zł

2. Pozostałe przychody operacyjne358.280,42

Tabela nr 16. Pozostałe przychody operacyjne

L.p.	Pozostałe przychody operacyjne	Kwota
1	2	3
1	przychody ze sprzedaży środków trwałych	403,55 zł
2	odpis partycypacji bezzwrotnej	55 866,12 zł
3	odpis umorzenie kredytów	30 608,40 zł
4	przychody - remonty sfinansowane z kaucji	53 190,67 zł
5	przychody - rozwiązanie odpisów na należności	119 830,35 zł
6	pozostała sprzedaż	31 467,74 zł
7	zwrot kosztów sądowych i komorniczych	28 974,76 zł
8	otrzymane odszkodowania	11 648,12 zł
9	pozostały przychody operacyjne	26 290,71 zł
	Razem pozostałe przychody operacyjne	358 280,42 zł

3. Przychody finansowe.....680.151,86

Tabela nr 17. Przychody finansowe

L.p.	Przychody finansowe	Kwota
1	2	3
1	przychody finansowe odsetki - lokaty długoterminowe	656 173,62 zł
2	przychody finansowe odsetki - rachunki bankowe	361,38 zł
3	przychody finansowe odsetki za zwłokę GZM - zapłacone	23 616,86 zł
	Razem przychody finansowe	680 151,86 zł

4. Koszty działalności operacyjnej.....12.366.646,75

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

Tabela nr 18. Koszty działalności operacyjnej

L.p.	Koszty rodzajowe	Kwota
1	2	3
1	amortyzacja	2 813 678,44 zł
2	zużycie materiałów i energii w tym:	3 512 859,08 zł
	materiały do utrzymania porządku	23 433,28 zł
	literatura fachowa, czasopisma, wydawnictwa	14 904,77 zł
	materiały biurowe	18 740,93 zł
	materiały na cele administracyjne	93 070,21 zł
	materiały na cele ogólne	34 165,38 zł
	materiały do celów remontowych	23 135,30 zł
	zużycie materiałów	207 449,87 zł
	energia elektryczna	367 907,16 zł
	energia cieplna	1 404 367,25 zł
	zużycie wody i kanalizacji	1 458 731,66 zł
	zużycie paliw	6 309,82 zł
	energia cieplna - cele administracyjne	15 560,15 zł
	woda i kanalizacja - cele administracyjnego	52 533,17 zł
	zużycie energii	3 305 409,21 zł
3	usługi obce w tym:	1 331 764,49 zł
	usługi remontowe	678 403,46 zł
	koszty konserwacji	139 139,65 zł
	serwis i przeglądy techniczne	48 598,69 zł
	pielęgnacja zieleni	19 980,00 zł
	wycena lokali, operaty szacunkowe	16 559,49 zł
	koszty akcja zima	40 861,82 zł
	wywóz nieczystości	9 724,00 zł
	opłaty bankowe, prowizje	41 483,38 zł
	opłaty pocztowe	19 766,60 zł
	usługi informatyczne	44 565,47 zł
	rozmowy telefoniczne	14 235,19 zł
	internet	12 287,70 zł
	ochrona obiektu	7 007,44 zł
	badanie bilansu, porady prawne	19 275,20 zł
	koszty utrzymania samochodów	10 113,24 zł
	pozostałe usługi obce	108 656,51 zł
	koszty kotłowni	101 106,65 zł
4	wynagrodzenia w tym:	2 644 049,56 zł

	osobowy fundusz płac	1 989 619,95 zł
	umowy zlecenia i dzieło	83 248,29 zł
	Rada nadzorcza	120 821,40 zł
	ekwiwalent za urlop	3 847,71 zł
	kontrakt menadżerski	428 187,69 zł
	wynagrodzenie chorobowe	18 324,52 zł
5	ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia w tym:	627 586,50 zł
	ubezpieczenia społeczne fundusz osobowy	352 843,11 zł
	ubezpieczenia społeczne umowy zlecenia	67 905,44 zł
	fundusz pracy	34 335,39 zł
	FGŚP	1 425,97 zł
	świadczenia BHP	40 971,63 zł
	szkolenie pracowników	37 833,49 zł
	badanie pracowników	5 038,00 zł
	bony towarowe	39 312,17 zł
	świadczenia ZFSS	47 921,30 zł
6	podatki i opłaty w tym:	1 249 167,16 zł
	podatek od nieruchomości	735 984,00 zł
	opłata skarbową	1 341,70 zł
	opłata sądowa i notarialna	7 148,62 zł
	opłata - wieczyste użytkowanie gruntu	893,70 zł
	PFRON	29 960,00 zł
	podatek PCC	38,00 zł
	gospodarka odpadami	473 801,14 zł
7	pozostałe koszty w tym:	187 541,52 zł
	krajowe delegacje służbowe	10 263,67 zł
	ryczałt samochodowy	19 182,08 zł
	ubezpieczenia majątkowe	94 370,17 zł
	NKUP	17 594,22 zł
	odpracowanie długu	46 131,38 zł
	Razem koszty rodzajowe	12 366 646,75 zł

5. Pozostałe koszty operacyjne.....278.861,80

Tabela nr 19. Pozostałe koszty operacyjne

L.p.	Pozostałe koszty operacyjne	Kwota
1	2	3
1	koszty remontu do rozliczenia	53 925,54 zł
2	odpisy na należności	133 365,70 zł
3	pozostałe koszty operacyjne	66 440,15 zł
4	pozostałe koszty operacyjne GZM	888,56 zł
5	koszty sądowe	6 568,00 zł
6	opłaty skarbowe	463,00 zł
7	opłaty komornicze	3 202,13 zł
8	odszkodowania	14 008,72 zł
	Razem pozostałe przychody operacyjne	278 861,80 zł

6. Koszty finansowe.....1.601.974,78

Tabela nr 20. Koszty finansowe

L.p.	koszty finansowe	kwota
1	2	3
1	Odsetki od kredytów	1 601 844,78 zł
2	pozostałe odsetki	130,00 zł
	Razem koszty finansowe	1 601 974,78 zł

7. Zysk brutto3.245.022,36

8. Zysk netto2.934.220,36

Podstawowa działalność jednostki do 31.12.2006 r. 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 01.01.2007 r., zgodnie z przepisem art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych, dochody towarzystw budownictwa społecznego 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 2019 przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela nr 21. Pozaewidencyjne naliczenie podatku dochodowego od osób prawnych

L.p.	XII 2019 GZM	Konto	Kwota
1	sprzedaż usług - mieszkania	702	14 640 464,14 zł
2	sprzedaż usług - garaże	703	615 042,36 zł
3	odsetki za nieterminową spłatę czynszu	751-03	23 616,86 zł
4	odpis aktualizacyjny należności gzm	761-03	119 830,35 zł
5	przychody podatkowe gzm		15 398 953,71 zł
6	koszty bezpośrednie gzm	500	10 064 644,94 zł
7	koszty ogólnozakładowe (udział%)	550	2 028 797,68 zł
8	odsetki od kredytów bankowych	752-01	1 601 844,78 zł
9	odpisy aktualizacyjne należności gzm	762-03	133 365,70 zł
10	koszty uzyskania przychodu gzm		13 828 653,10 zł
11	dochód w zakresie gzm		1 570 300,61 zł
	kwota spłaty kredytu - kapitał		4 580 514,90 zł
XII 2019			
I	Przychody wg rzis		17 492 505,69 zł
	zmniejszenia w tym		- zł
	odsetki od lokali mieszkalnych		- zł
	przychody z tytułu odpisów aktualizacyjnych		- zł
II	przychody podatkowe		17 492 505,69 zł
III	koszty wg rzis		14 247 483,33 zł

	zmniejszenia w tym:	art.16ust.1	47 554,22 zł
	wpłaty PFRON	pkt 36	29 960,00 zł
	odsetki budżetowe	pkt 21	- zł
	Koszty NKUP		17 594,22 zł
	utworzone odpisy na należności gzm		- zł
IV	Koszty uzyskania - podatkowe		14 199 929,11 zł
V	Dochód (II-IV)		3 292 576,58 zł
VI	Dochód zwolniony	art17ust.1pkt44	1 570 300,61 zł
VII	Dochód zwolniony (partycypacja, umorzenie)	art17ust.1pkt21	86 474,52 zł
VIII	podstawa opodatkowania (V-VI-VII)		1 635 801,45 zł
IX	kwota podatku wg stawki 19%		310 802 zł
X	wynik finansowy brutto wg rzis		3 245 022,36 zł
XI	wynik finansowy netto (I-I)		2 934 220,08 zł

Podatek dochodowy od osób prawnych za rok 2019**310.802,00**
 Zaliczki podatku wpłacone za 2019 r.291.025,00
 Kwota podatku za grudzień 2019 r. wynosi.....19.777,00

Podstawowe wskaźniki ekonomiczno-finansowe .

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

$$\frac{2018r.}{15.066.356,16} = 1,41$$

$$\frac{10.717.531,19}{15.066.356,16}$$

$$\frac{2019r.}{15.654.096,69} = 1,41$$

$$\frac{11.088.588,06}{15.654.096,69}$$

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

2018r.	2019r.
$\frac{39.977.909,14}{20.371.516,16} = 1,96$	$\frac{37.533.132,64}{18.855.063,09} = 1,99$

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

2018r.	2019r.
$\frac{0,95}{1,02} = 0,93$	$\frac{0,93}{1,02} = 0,91$

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

4. Wskaźnik stałości sfinansowania majątku trwałego

Kapitały własne + kredyty długoterminowe + kwoty partycypacji i dotacji bezzwrotnych lub
długoterminowych

Aktywa Trwałe

2018r.	2019r.
$\frac{291.730.195,09}{279.110.694,29} = 1,05$	$\frac{299.145.990,71}{287.085.953,11} = 1,04$

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

wynik finansowy netto + amortyzacja + odsetki od kredytów i pożyczek

splacone raty kapitałowe kredytów i pożyczek + odsetki od kredytów i pożyczek

2018r.	2019r.
$\frac{7.502.052,29}{5.868.851,53} = 1,28$	$\frac{7.349.743,58}{6.182.359,68} = 1,19$

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

Ustęp 3

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

Ustęp 4

Przeciętne zatrudnienie za 2019r. wyniosło **39,75**.
Na dzień 31.12.2019r. zatrudnionych było **44** osób.

Wynagrodzenie brutto wypłacone członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej w roku 2019 wyniosło539.954,59
w tym :
Zarząd419.133,19
Rada Nadzorcza120.821,40

Wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego zgodnie z zawartą umową w dniu 31.10.2019 r. wyniesie11.070,00

Ustęp 5

Nie dotyczy, Spółka nie wchodzi w skład grupy kapitałowej.

Sporządzono dnia 20.03.2020 r.

GŁÓWNA KSIĘGOWA
mgr Barbara Grycan

Członek Zarządu
Wojciech Skymański

PREZES ZARZĄDU
Włodzimierz Pietrzak

BILANS

sporządzony na dzień 31 grudnia 2019 roku

(pieczęć jednostki)

(w złotych)

AKTYWA			PASywa		
	Stan na 31.12.2019 r.	Stan na 31.12.2018 r.		Stan na 31.12.2019 r.	Stan na 31.12.2018 r.
A Aktywa trwałe	287 085 953,11	279 110 694,29	A Kapitał (fundusz) własny	212 161 535,40	202 414 015,04
I Wartości niematerialne i prawne	3 616,20	4 821,60	I Kapitał (fundusz) podstawowy	185 509 500,00	178 052 000,00
1 Koszty zakończonych prac rozwojowych			II Kapitał (fundusz) zapasowy w tym:	17 717 815,04	16 118 997,07
2 Wartość firmy			- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad		
3 Inne wartości niematerialne i prawne	3 616,20	4 821,60	- wartością nominalną udziałów (akcji)		
			III Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		
4 Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
II Rzeczowe aktywa trwałe	286 204 591,19	278 154 380,28	IV Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	6 000 000,00	5 000 000,00
1 Środki trwałe	275 474 133,56	262 453 391,67	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	6 000 000,00	5 000 000,00
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	37 194 839,02	37 196 215,79	- na udziały (akcje) własne		
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	237 538 370,91	224 432 867,90	V Zysk (strata) z lat ubiegłych		
c) urządzenia techniczne i maszyny	665 982,52	804 827,31	VI Zysk (strata) netto	2 934 220,36	3 243 017,97
d) środki transportu	70 666,67	12 489,19	VII Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
e) inne środki trwałe	4 274,44	6 991,48	B Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	113 418 014,70	117 679 319,58
2 Środki trwałe w budowie	10 730 457,63	15 700 988,61	I Rezerwy na zobowiązania		
3 Zaliczki na środki trwałe w budowie			1 Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
III Należności długoterminowe	873 418,82	945 002,05	2 Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		
1 Od jednostek powiązanych			- długoterminowa		
2 Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			- krótkoterminowa		
3 Od pozostałych jednostek	873 418,82	945 002,05	3 Pozostałe rezerwy		
IV Inwestycje długoterminowe	-	-	- długoterminowe		
1 Nieruchomości			- krótkoterminowe		
2 Wartości niematerialne i prawne			II Zobowiązania długoterminowe	92 365 138,41	94 536 713,46
3 Długoterminowe aktywa finansowe			1 Wobec jednostek powiązanych		
a) w jednostkach powiązanych			2 Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
- udziały lub akcje			3 Wobec pozostałych jednostek	92 365 138,41	94 536 713,46
- inne papiery wartościowe			a) kredyty i pożyczki	76 789 823,58	79 034 184,42
- udzielone pożyczki			b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
- inne długoterminowe aktywa finansowe			c) inne zobowiązania finansowe		
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			d) inne zobowiązania wekslowe		
- udziały lub akcje			e) inne	15 575 314,83	15 502 529,04
- inne papiery wartościowe			III Zobowiązania krótkoterminowe	10 858 245,10	12 860 610,49
- udzielone pożyczki			1 Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		
- inne długoterminowe aktywa finansowe			a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
4 Inne inwestycje długoterminowe			- do 12 miesięcy		
V Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 326,90	6 490,36	- powyżej 12 miesięcy		
1 Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			b) inne		
2 Inne rozliczenia międzyokresowe	4 326,90	6 490,36	2 Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
B Aktywa obrotowe	38 493 596,99	40 982 640,33	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
I Zapasy	87 045,53	59 729,14	- do 12 miesięcy		
1 Materiały	80 966,25	53 579,12	- powyżej 12 miesięcy		
2 Półprodukty i produkty w toku			c) zaliczki otrzymane na dostawy	167 630,83	218 887,27
3 Produkty gotowe			f) zobowiązania wekslowe		
4 Towary			g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	121 754,84	203 866,48
5 Zaliczki na dostawy	6 079,28	6 150,02	h) z tytułu wynagrodzeń	18 945,14	19 372,83
II Należności krótkoterminowe	584 759,75	941 308,73	i) inne	2 472 894,58	5 066 491,98
1 należności od jednostek powiązanych			4 Fundusze specjalne	2 415 456,15	1 768 036,33
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:			Rozliczenia międzyokresowe	10 194 631,19	10 281 995,63
- do 12 miesięcy			1 Ujemna wartość firmy		
- powyżej 12 miesięcy			2 Inne rozliczenia międzyokresowe	10 194 631,19	10 281 995,63
b) inne			- długoterminowe		
2 Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			- krótkoterminowe	87 364,44	87 364,44
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:					
- do 12 miesięcy					
- powyżej 12 miesięcy					
b) inne					
3 Należności od pozostałych jednostek	584 759,75	941 308,73			
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	437 058,73	468 870,84			
- do 12 miesięcy	437 058,73	468 870,84			
- powyżej 12 miesięcy					
b) społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		340,75			
c) inne	147 701,02	472 097,14			
d) dochodzone na drodze sądowej					
III Inwestycje krótkoterminowe	37 821 791,71	39 981 602,46			
1 Krótkoterminowe aktywa finansowe	37 821 791,71	39 981 602,46			
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	37 821 791,71	39 981 602,46			
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	751 865,54	1 020 895,17			
- inne środki pieniężne	37 069 926,17	38 960 707,29			
- inne aktywa pieniężne					
2 Inne inwestycje krótkoterminowe					
IV Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-			
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	-	-			
D. Udziały (akcje) własne	-	-			
AKTYWA razem (suma poz. A i B)	325 579 550,10	320 093 334,62	PASYWA razem (suma poz. A i B)	325 579 550,10	320 093 334,62

GŁÓWNA KSEGOWA

Sporządzono dnia 20.03.2020r

mgr Barbara Grycan

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

Członek Zarządu

PREZES ZARZĄDU

(nazwisko, imię i podpis kierownika jednostki i jeżeli jednostką kieruje organ wieloosobowy - wójt, prezydent, burmistrz, członek tego organu - na podstawie art. 82 ust. 2 ustawy o rachunkowości)

Włodzisław Pietrzak

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony na dzień 31 grudnia 2019 roku

(w złotych)

(pieczęć jednostki)

	2019 r	2018 r
A Przychody netto ze sprzedaży i zrównanie z nimi, w tym:	16 454 073,41	16 072 964,04
- od jednostek powiązanych		
I Przychody netto ze sprzedaży produktów	16 454 073,41	16 072 964,04
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	12 366 646,75	11 855 004,72
I Amortyzacja	2 813 678,44	2 666 352,06
II Zużycie materiałów i energii	3 512 859,08	3 391 487,34
III Usługi obce	1 331 764,49	1 218 128,63
IV Podatki i opłaty, w tym:	1 249 167,16	1 216 412,30
- podatek akcyzowy		
V Wynagrodzenia	2 644 049,56	2 486 742,71
VI Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	627 586,50	648 703,76
emerytalne	258 609,09	249 548,82
VII Pozostałe koszty rodzajowe	187 541,52	227 177,92
VIII Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
C Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)	4 087 426,66	4 217 959,32
D Pozostałe przychody operacyjne	358 280,42	714 771,53
I Zysk ze rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	403,55	-
II Dotacje odpis partycypacji i umorzeń kredytów	86 474,52	86 474,52
III Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	119 830,35	163 596,87
IV Inne przychody operacyjne	151 572,00	464 700,14
E Pozostałe koszty operacyjne	278 861,80	415 762,72
I Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	2 343,32
II Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	133 365,70	176 749,07
III inne koszty operacyjne	145 496,10	236 670,33
F Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D - E)	4 166 845,28	4 516 968,13
G Przychody finansowe	680 151,86	707 320,94
I Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
a) od jednostek powiązanych, w tym:		
w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
b) od jednostek pozostałych, w tym:		
w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II Odsetki, w tym:	680 151,86	707 320,94
- od jednostek powiązanych		
III Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
w jednostkach powiązanych		
IV Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V Inne		
H Koszty finansowe	1 601 974,78	1 592 692,10
I Odsetki, w tym:	1 601 844,78	1 592 682,26
- odsetki od kredytów	1 601 844,78	1 592 682,26
- dla jednostek powiązanych		
II Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
w jednostkach powiązanych		
III Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV Inne	130,00	9,84
I Zysk (strata) brutto (F + G - H)	3 245 022,36	3 631 596,97
J Podatek dochodowy	310 802,00	388 579,00
K Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
L Zysk (strata) netto (I - J - K)	2 934 220,36	3 243 017,97

sporządzono dnia 20.03.2020r

GŁÓWNA KSIĘGOWA

mgr Barbara Grycan

(nazwisko, imię i podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych - na

Członek Zarządu

PREZES ZARZĄDU

(nazwisko, imię i podpis kierownika jednostki, a jeżeli jednostką kieruje

Włodzisław Pietrzak