

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



**Wprowadzenie do sprawozdania finansowego
za okres od 01.01.2018r. do 31.12.2018r. 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, 06 marzec 2019 r.

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za rok 2018, 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 01.01.2018r. do 31.12.2018r.

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 użytkowania 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 083-20-2031 (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. 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, Ma 249-2; Wn 249-2, Ma 844), a następnie do pozostałych przychodów operacyjnych, równolegle 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, zarachowuje się do pozostałych przychodów operacyjnych, równolegle 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 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 06.03.2019r.

GŁÓWNA 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 01.01.2018r. do 31.12.2018r. 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, 06 marzec 2019 r.

Ustęp 1

I. Aktywa

W skład majątku trwałego wykazanego w bilansie wchodzi:

1. Wartości niematerialne i prawne

- programy komputerowe oraz inne wnp.....	204.959,21
- umorzenie	-200.137,61
wartość netto.....	4.821,60

2. Rzeczowe aktywa trwałe278.154.380,28

na które składają się:

- Grunty własne o powierzchni 300.094,00 m ² wniesione jako aport przez udziałowca Gminę Miasta Gdańska oraz grunty w wieczystym użytkowaniu o powierzchni 282 m ²	37.213.884,32
- Umorzenie.....	-17.668,53
wartość netto.....	37.196.215,79

- Budynki	225.106.677,81
- Budowle	24.085.347,33
- Umorzenie budynków	-19.305.566,60
- Umorzenie budowli	-5.453.590,64
wartość netto.....	224.432.867,90

- Urządzenia techniczne i maszyny

- Urządzenia komputerowe	304.155,75
- Urządzenia techniczne.....	917.009,82
- Kotły grzewcze.....	436.324,39
- Umorzenie urządzeń komputerowych	-251.301,68
- Umorzenie urządzeń technicznych	-439.924,96
- Umorzenie kotły grzewcze.....	-161.436,01
wartość netto	804.827,31

- Środki transportu

- Środki transportu.....	138.179,85
- Umorzenie środków transportu.....	-125.690,66
wartość netto.....	12.489,19

- Pozostałe środki trwałe

- Pozostałe środki trwałe	333.065,51
- Umorzenie pozostałych środków trwałych	-326.074,03
wartość netto	6.991,48

- Środki trwałe w budowie15.700.988,61

na które składają się następujące zadania inwestycyjne:

osiedle „Letnica”

- inwestycja nr 116	97.390,78
---------------------------	-----------

- inwestycja nr 11782.355,34

osiedle Piotrkowska

- inwestycja nr 153 Piotrkowska 497.570.301,31
 - inwestycja nr 154 Piotrkowska 49 A7.624.533,66
 - inwestycja nr 155 Piotrkowska 45 A.....135.950,83
 - inwestycja nr 156 Piotrkowska 45 A.....2.635,18
 - inwestycja nr 157 Piotrkowska 45 A.....2.635,18
 - inwestycja nr 158 Piotrkowska 45 A.....2.635,16
 - inwestycja nr 159 Piotrkowska 45 A.....2.635,16

osiedle Jeleniogórska

- inwestycja nr 7 Jeleniogórska 17.....18.881,73
 - inwestycja nr 141 droga Wadowicka4.303,21

osiedle Wilanowska

- inwestycja nr 18 Wilanowska 12.....1.230,00
 - inwestycja nr 44 Wilanowska 2A.....9.916,96

Inwestycje pozostałe

- Teren E.....84.261,74

Centrum Aktywności Lokalnej61.322,37

Nakłady na rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne i prawne w 2018 r. wyniosły 15.673.313,73 zł, w 2019 roku Spółka planuje ponieść nakłady w wysokości 18.077.434,37 zł.

Zmiany aktywów trwałych w 2018 r. przedstawiają poniższe tabele:

Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne

Nr grupy KŚT	Nazwa grupy KŚT	na początek roku	zwiększenia wartości	zmniejszenia wartości	na koniec roku
	Wartości niematerialne i prawne	204959,21	0,00	0,00	204959,21
0	Grunty i melioracje szczegółowe	37213884,32	0,00	0,00	37213884,32
1	Budynki	224985457,07	121220,74	0,00	225106677,81
2	Budowle	23792652,80	292694,53	0,00	24085347,33
3	Kotły i maszyny energetyczne	436324,39	0,00	0,00	436324,39
4	Maszyny, urządzenia i aparaty ogólnego zastosowania	323247,23	9963,00	29054,48	304155,75
5	Maszyny, urządzenia i aparaty specjalne branżowe	5788,03	18374,00	0,00	24162,03
6	Urządzenia techniczne	917188,14	34317,04	58657,39	892847,79
7	Środki transportowe	138179,85	0,00	0,00	138179,85
8	Narzędzia, przyrządy, ruchomości i wyposażenie	308456,16	25078,72	469,37	333065,51
Razem		288326137,20	501648,03	88181,24	288739603,99

288326137,20

288739603,99

Umorzenie środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych

Nr grupy KŚT	Nazwa grupy KŚT	na początek roku	zwiększenia wartości	zmniejszenia wartości	na koniec roku
	Wartości niematerialne i prawne	163291,51	36846,10	0,00	200137,61
0	Grunty i melioracje szczegółowe	16291,77	1376,76	0,00	17668,53
1	Budynki	17434645,49	1870921,11	0,00	19305566,60
2	Budowle	4910494,85	543095,79	0,00	5453590,64
3	Kotły i maszyny energetyczne	130540,21	30895,80	0,00	161436,01
4	Maszyny, urządzenia i aparaty ogólnego zastosowania	231423,04	48933,12	29054,48	251301,68
5	Maszyny, urządzenia i aparaty specjalne branżowe	5465,08	1609,11	0,00	7074,19
6	Urządzenia techniczne	390376,66	94214,20	51740,09	432850,77
7	Środki transportowe	106530,02	19160,64	0,00	125690,66
8	Narzędzia, przyrządy, ruchomości i wyposażenie	298747,64	27795,76	469,37	326074,03
Razem		23687806,27	2674848,39	81263,94	26281390,72

1. Stan środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych na 01.01.2018 r. (wartość brutto).....288.326.137,20
 2. zwiększenia.....501.648,03
 3. zmniejszenia.....88.181,24
Stan środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych brutto na 31.12.2018r.
**288.739.603,99**

3. Należności długoterminowe**945.002,05**
 dotyczą sieci sprzedanych GIWK sp. z o.o.

4. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe.....**6.490,36**
 Koszt montażu ciepłomierzy do rozliczenia w czasie.

Aktywa obrotowe.....**40.982.640,33**

5. Zapasy**59.729,14**
 w tym
 materiały53.579,12
 zaliczki na dostawy.....6.150,02

6. Należności krótkoterminowe**941.308,73**
 przedstawiono w poniższej tabeli:

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	1549296,32	368192,26	118166,68	66847,38	73146,87	922943,13	1549296,32	1136007,85	413288,47
2	Rozrachunki z tytułu najmu garaży	51410,25	12219,16	7018,64	3110,40	4374,65	24687,40	51410,25	32408,57	19001,68
3	Rozrachunki z tytułu najmu lokali użytkowych	56302,51	27129,73	8013,09	442,57	2116,83	18600,29	56302,51	20270,58	36031,93
4	Rozrachunki z tytułu odsetek	4300,28	0,00	0,00	0,00	0,00	4300,28	4300,28	0,00	4300,28
5	Rozrachunki z tytułu podatków	340,75	340,75	0,00	0,00	0,00	0,00	340,75	0,00	340,75
6	Rozrachunki z tytułu inwestycji	525664,44	374325,96	0,00	100,00	0,00	151238,48	525664,44	151238,48	374425,96
7	Pozostałe rozrachunki	88289,03	9784,20	10150,25	9341,18	2914,40	56102,00	88292,03	65718,11	22570,92
8	Rozrachunki z tytułu sprzedaży sieci	71348,74			31493,84	39854,90		71348,74	0,00	71348,74
	Razem	2346952,32	791992,06	143348,66	111335,37	122407,65	1177871,58	2346955,32	1405643,59	941308,73

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

Zestawienie odpisów na należności 31.12.2018r						
Lp.	tytuł	konto	BO	zwiększenia	zmniejszenia	BZ
1	Mieszkania	201	1 148 130,92 zł	143 405,58 zł	- 155 528,65 zł	1 136 007,85 zł
2	Garaże	207	30 530,41 zł	6 138,75 zł	- 4 260,59 zł	32 408,57 zł
3	Pomieszczenia użytkowe	208	18 515,83 zł	1 754,75 zł	- zł	20 270,58 zł
4	koszty remontu nie pokryte z kaucji	249-08	42 427,21 zł	9 444,90 zł	- 2 958,59 zł	48 913,52 zł
5	umowy rozwiązane	249-09	1 648,54 zł	- zł	- 849,04 zł	799,50 zł
6	koszty sądowe	249-10	- zł	16 005,09 zł	- zł	16 005,09 zł
7	pozostałe rozrachunki	249-11				- zł
8	Nova Budownictwo		151 238,48 zł			151 238,48 zł
	Razem		1 392 491,39 zł	176 749,07 zł	- 163 596,87 zł	1 405 643,59 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 01.01.2018 do 31.12.2018 r. wystawiono 533 wezwań, w tym 396 wezwań dla najemców i 137 wezwań 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 01.01.2018 do 31.12.2018 r. wysłano 72 wezwania.

3. Po upływie terminu płatności, Spółka wypowiada umowę najmu z miesięcznym terminem wypowiedzenia i wzywa dłużnika do zwrotu opróżnionego lokalu. Od 01.01.2018 do 31.12.2018 r. wypowiedziano 3 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 układu ratalnego stopniowo maleje, co korzystnie wpływa na wysokość wskaźnika zadłużenia wszystkich najemców. W 2018 r. zawarto 25 porozumień ratalnych na łączną kwotę 66.697,13zł. Na dzień 31.12.2018 r. zadłużenie objęte porozumieniami ratalnymi stanowiło 10 spraw na kwotę ogółem 22.053,69 zł.

Istnieje również możliwość odpracowania zadłużenia na rzecz GTBS. W 2018 r. dziesięciu dłużników odpracowało zadłużenie w wysokości 64.448,43 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 31.12.2018 r. w BIG Info Monitor S.A. zgłoszonych było 41 dłużników z zadłużeniem na łączną kwotę 747.434,42 zł.

I.p.	Czynności windykacyjne przedsądowe	Liczba	Kwota
1	Wezwania do zapłaty dla najemców	396	-
2	Wezwania do zapłaty dla osób bez tytułu prawnego	137	-
3	Wezwania z uprzedzeniem o wypowiedzeniu umowy najmu	72	-
4	Wypowiedzenia umów najmu	3	-
5	Zawarte porozumienia ratalne	25	66 697,13
6	Odpracowania na rzecz GTBS Sp. z o.o.	10	64 448,43
7	Informacje gospodarcze wpisane do BIG Info Monitor	41	747 434,42

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 01.01.2018 do 31.12.2018 r. złożono 23 pozwy na łączną kwotę 165.896,73 zł. Jedna sprawa została spłacona w toku postępowania sądowego. W 2018 r. uzyskano 23 nakazy zapłaty na kwotę 178.857,17 zł (w tym 13 spraw wniesionych w 2017 r. na kwotę 94.099,39 zł). Na dzień 31.12.2018 r. pozostaje w toku 14 spraw o zapłatę należności na łączną kwotę 78.899,24 zł (w tym jedna sprawa wniesiona w roku 2017).
2. W przypadku dłużników którym wypowiedziano umowy najmu, a zadłużenie narasta kierowane są sprawy do sądu o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego –w roku 2018 uzyskano dwa wyroki eksmisji (sprawy wniesione do sądu w 2017 r.), pozostałe dwie sprawy zostały umorzone (spłata zadłużenia i porozumienie ratalne). Od 01.01.2018 do 31.12.2018 r. złożono dwa kolejne pozwy, sprawy pozostają w toku na dz. 31.12.2018 r.

I.p.	Czynności windykacyjne sądowe	Liczba	Kwota
1	Pozwy o zapłatę skierowane do sądu w roku	23	165 896,73
2	Nakazy zapłaty uzyskane w roku	23	178 857,17
3	Sprawy o zapłatę w toku na dz. 31.12.2018 r.	14	78 899,24
4	Pozwy o eksmisję wniesione	2	-
5	Wyroki eksmisji uzyskane w roku	2	-

Po uzyskaniu nakazu zapłaty, w przypadku braku dobrowolnej spłaty dłużnika, sprawy kierowane są do egzekucji komorniczej. W 2018 r. wpłaty od komorników w 25 sprawach wyniosły ogółem 63.474,54 zł.

7. Inwestycje krótkoterminowe39.981.602,46

z tego:

Środki pieniężne39.981.602,46

Środki pieniężne w kasie i na rachunkach.....	1.020.895,17
- środki pieniężne w kasie	6.398,88
- środki pieniężne r-k podstawowy Pekao S.A.	373.260,45
- środki pieniężne r-k podstawowy BGK.....	452.572,67
- środki pieniężne r-k partycypacyjny.....	69.280,35
- środki pieniężne r-k BGK bud.41.....	20.394,22
- środki pieniężne r-k BGK bud.42	13.044,96
- środki pieniężne r-k BGK bud.93.....	23.476,28
- środki pieniężne r-k BGK bud.91 i 92.....	35.919,36
- środki pieniężne r-k BGK bud.151 i 152 Piotrkowska 45 i 47.....	26.548,00
- Rachunek VAT Pekao SA.....	0,00

Inne środki pieniężne.....	38.960.707,29
- środki pieniężne r-k ZFŚS.....	12.036,33
- środki pieniężne rachunek lokacyjny BGK	3.948.670,96
- środki pieniężne lokata terminowa BGK.....	35.000.000,00

II. Pasywa

1. Kapitał podstawowy Spółki178.052.000,00

i dzieli się na 356.104 udziałów po 500 zł każdy. Kapitał został w całości objęty przez Gminę Miasta Gdańsk, pokryty wkładami pieniężnymi w wysokości 137.921.500,00 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 20 lutego 2018 r. Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę nr 1/LXXXI/2018 o podwyższeniu kapitału zakładowego o kwotę 12.183.000,00 zł. Podwyższony kapitał zakładowy objęto gotówką w kwocie 12.183.000,00 zł.

Nowoutworzone udziały składają się z :

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

Podwyższenie kapitału zarejestrowano w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 06.04.2018r.

Zysk netto roku obrotowego 2017 w kwocie **2.787.093,23 zł**, został przeznaczony na działalność statutową w podziale na:

kapitał zapasowy – w kwocie.....1.731.093,23 zł

kapitał rezerwowy – w kwocie.....420.000,00 zł

oraz fundusz remontowy w kwocie.....636.000,00 zł.

(Uchwała Zgromadzenia Wspólników nr 3/XXI/2018 z dnia 28 czerwca 2018 r.)

W ciągu roku obrotowego podwyższono kapitał zapasowy do kwoty **16.118.997,07** o część zysku z roku 2017 w kwocie 1.731.093,23zł.

3. Na zobowiązania długoterminowe w kwocie**94.536.713,46**

składają się kredyty bankowe zaciągnięte w Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie, Al. Jerozolimskie 7.

L.P.	Nr. Budynku	Adres	Nr. Umowy kredytowej	kredyt długoterminowy
1	2	3	4	5
1.	1	Jeleniogórska 1	55/98	3 362 651,93 zł
2.	2	Jeleniogórska 3	152/99	3 958 538,55 zł
3.	3	Jeleniogórska 5	156/00	5 007 419,89 zł
4.	11	Wilanowska 10	206/01	5 781 332,74 zł
5.	4,6	Jeleniogórska 7,11	207/01	3 072 706,57 zł
6.	5	Jeleniogórska 9	081/03	1 612 488,75 zł
7.	13	Wilanowska 4	082/03	1 854 345,12 zł
8.	14	Wilanowska 4	083/03	1 736 882,76 zł
9.	21	Wilanowska 5	135/03	2 418 750,96 zł
10.	19	Wilanowska 7	136/03	1 861 002,94 zł
11.	15	Wilanowska 4	042/04	1 644 196,65 zł
12.	7	Jeleniogórska 17	045/04	747 326,17 zł
13.	8	Jeleniogórska 19	082/04	1 181 650,89 zł
14.	9	Jeleniogórska 21	007/05	1 106 044,71 zł
15.	16,17	Wilanowska 8,6	037/05	2 657 902,64 zł
16.	18	Wilanowska 12	038/05	4 308 751,17 zł
17.	101,102	Falck Polonus	35/07	5 128 835,91 zł
18.	30	Wadowicka 1	36/07	1 879 512,43 zł
19.	24	Jeleniogórska 13e	50/07	2 473 133,50 zł
20.	23	Jeleniogórska 13c	51/07	1 972 601,24 zł
21.	29	Wadowicka 3	62/07	2 382 424,70 zł
22.	27	Jeleniogórska 13A	76/09	1 584 872,48 zł
23.	28	Jeleniogórska 13	77/09	1 867 806,54 zł
24.	25	Jeleniogórska 13d	74/09	1 220 519,51 zł
25.	26	Jeleniogórska 13b	75/09	1 388 855,09 zł
26.	31,32	Jeleniogórska	32/10	2 082 088,08 zł
27.	22	Wilanowska 2	05/11	3 546 598,45 zł
28.	111,112	Niecała 6,14	15/12	1 092 345,17 zł
29.	113,114	Michny 6,14	16/12	875 090,97 zł
30.	115	Sucha 10	12000634/1/2015	768 313,32 zł

31.	41	Wilanowska 14	14/1077	927 841,74 zł
32.	42	Wilanowska 3	14/1178	596 716,91 zł
33.	Jessica	Jeleniogórska	IJ13-01101	1 602 507,86 zł
34.	93	Człuchowska	15/2497	1 385 230,73 zł
35.	91,92	Człuchowska	16/5402	2 204 777,62 zł
36	151,152	Piotrkowska	18/1047	1 742 119,75 zł
	Razem			79 034 184,42 zł

łącznie kredyty długoterminowe.....**79.034.184,42**

4. Inne zobowiązania długoterminowe15.502.529,04

W/w kwota dotyczy kaucji mieszkaniowych wpłaconych przez najemców jako zabezpieczenie należności z tytułu najmu.....7.302.368,76
oraz kaucji zabezpieczającej opłaty za garaże i pomieszczenia użytkowe.....208.536,91
partycypacje zwrotne.....7.991.623,37

5. Na zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek12.860.610,49

składają się:

kredyty krótkoterminowe zaciągnięte w Banku Gospodarstwa Krajowego, podlegające spłacie w 2019 r.....4.317.825,76

L.P.	Nr. Budynku	Adres	Nr. Umowy kredytowej	spłata w 2017 roku kredyt krótkoterminowy
1	2	3	4	6
1.	1	Jeleniogórska 1	55/98	180 237,39 zł
2.	2	Jeleniogórska 3	152/99	203 042,22 zł
3.	3	Jeleniogórska 5	156/00	234 683,71 zł
4.	11	Wilanowska 10	206/01	347 553,64 zł
5.	4,6	Jeleniogórska 7,11	207/01	161 557,58 zł
6.	5	Jeleniogórska 9	081/03	88 339,81 zł
7.	13	Wilanowska 4	082/03	162 399,27 zł
8.	14	Wilanowska 4	083/03	109 116,02 zł
9.	21	Wilanowska 5	135/03	143 437,48 zł
10.	19	Wilanowska 7	136/03	106 825,65 zł
11.	15	Wilanowska 4	042/04	174 330,49 zł
12.	7	Jeleniogórska 17	045/04	78 055,51 zł
13.	8	Jeleniogórska 19	082/04	101 564,29 zł
14.	9	Jeleniogórska 21	007/05	90 750,13 zł
15.	16,17	Wilanowska 8,6	037/05	222 573,18 zł
16.	18	Wilanowska 12	038/05	246 826,96 zł
17.	101,102	Falck Polonus	35/07	228 183,17 zł
18.	30	Wadowicka 1	36/07	85 833,24 zł
19.	24	Jeleniogórska 13e	50/07	105 028,41 zł
20.	23	Jeleniogórska 13c	51/07	83 316,95 zł
21.	29	Wadowicka 3	62/07	107 457,47 zł
22.	27	Jeleniogórska 13A	76/09	70 730,47 zł
23.	28	Jeleniogórska 13	77/09	93 634,67 zł
24.	25	Jeleniogórska 13d	74/09	66 969,10 zł

25.	26	Jeleniogórska 13b	75/09	70 307,89 zł
26.	31,32	Jeleniogórska	32/10	78 022,77 zł
27.	22	Wilanowska 2	05/11	153 002,39 zł
28.	111,112	Niecała 6,14	15/12	40 943,76 zł
29.	113,114	Michny 6,14	16/12	55 425,65 zł
30.	115	Sucha 10	12000634/1/2015	29 611,82 zł
31.	41	Wilanowska 14	14/1077	42 567,51 zł
32.	42	Wilanowska 3	14/1178	27 376,21 zł
33.	Jessica	Jeleniogórska	IJ13-01101	83 859,39 zł
34.	93	Człuchowska	15/2497	67 012,40 zł
35.	91,92	Człuchowska	16/5402	105 286,61 zł
36	151,152	Piotrkowska	18/1047	71 962,53 zł
	Razem			4 317 825,76 zł

Łącznie kredyty krótkoterminowe.....**4.317.825,76**
zobowiązania z tytułu dostaw i usług o okresie
wymagalności do 12 miesięcy.....1.266.129,84
w tym:
- dotyczące podstawowej działalności1.266.129,84

Zaliczki otrzymane na dostawy.....**218.887,27**
Pozycja ta dotyczy zaliczek na c.o. do rozliczenia w roku 2019.
zobowiązania z tytułu podatków cel i ubezpieczeń społecznych.....**203.866,48**
w tym:

- podatek dochodowy od osób prawnych88.530,00
- podatek dochodowy od osób fizycznych40.332,00
- podatek VAT34.521,00
- PFRON.....2.523,00
- Opłata za gospodarowaniem odpadami.....37.960,48

Powyższe zestawienie zawiera stan zobowiązań w grudniu 2018 r. które zostały uregulowane w 2019 r. w terminach ich wymagalności.

Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń:

- Wynagrodzenie Zarządu za miesiąc grudzień, wypłacone w styczniu 2019 r.**19.372,83**

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe**5.066.491,98**
- dotyczące środków trwałych w budowie.....5.031.750,93
- rozrachunki dotyczące umów rozwiązyanych.....23.707,37
- rozrachunki z tytułu ubezpieczeń mieszkań UNIQA.....4.912,50
- pozostałe rozrachunki(koszty remontu do rozliczenia, dodatki mieszkaniowe).....6.121,18

6. Fundusze specjalne1.768.036,33
- ZFŚS.....12.036,33
- Fundusz remontowy.....1.756.000,00

7. Rozliczenia międzyokresowe.....10.281.995,63

w tym:

- partycypacji w kosztach budowy.....6.605.428,25
- umorzenia kredytów3.638.125,18
- sieci Letnica wod.-kan.....38.442,20

- Długoterminowe	10.194.631,19
w tym:	
partycypacji w kosztach budowy.....	6.549.562,13
umorzenia kredytów.....	3.607.516,78
sieci Letnica wod.-kan.....	37.552,28
- Krótkoterminowe	87.364,44
w tym:	
partycypacji w kosztach budowy.....	55.866,12
umorzenia kredytów.....	30.608,40
sieci Letnica wod.-kan.....	889,92

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

Na saldo rozliczeń międzyokresowych składają się następujące pozycje:

- Partycypacja budynek 14 osiedle Wilanowska	1.183.993,20
- Partycypacja budynek 15 osiedle Wilanowska	1.832.031,90
- Partycypacja zakon.....	119.053,94
- Partycypacja budynek 18 osiedle Wilanowska	2.629.664,69
- Partycypacja budynek 7 Jeleniogórska	840.684,52
- Umorzenie kredytu budynek 13.....	516.811,17
- Umorzenie kredytu budynek 14.....	393.589,53
- Umorzenie kredytu budynek 21.....	532.580,97
- Umorzenie kredytu budynek 7.....	239.957,14
- Umorzenie kredytu budynek 8.....	334.398,25
- Umorzenie kredytu budynek 15.....	533.793,68
- Umorzenie kredytu budynek 9.....	333.003,50
- Umorzenie kredytu budynek 16,17.....	753.990,94
- Sieci Letnica.....	38.442,20

8. Zabezpieczenie na majątku Spółki

- Hipoteka.....	188.088.431,00
- Cesja wierzytelności z tytułu czynszów.....	5.462.515,02

Ustęp 2

1. Przychody ze sprzedaży..... 16.072.964,04

W tym:

- podstawowa działalność Spółki – czynsz z najmu lokali mieszkalnych i opłat związanych z czynszem (woda, wywóz nieczystości, c. o.)	14.121.607,98
- przychody z tytułu najmu garaży.....	669.748,06
- przychody z tytułu najmu pomieszczeń użytkowych.....	743.870,96
- przychody z placu budowy.....	537.737,04

2. Pozostałe przychody operacyjne714.771,53

Na saldo pozostałych przychodów operacyjnych składają się:

- przychody z tytułu kaucji na remonty GZM	19.386,26
- odpis partycypacji.....	55.866,12
- odpis umorzeń kredytów	30.608,40
- rozwiązane odpisu aktualizacyjnego należności.....	163.596,87
- pozostała sprzedaż	39.818,58
- otrzymane odszkodowania.....	11.200,11
- naliczone i zapłacone kary umowne.....	351.297,60
- zwrot kosztów sądowych i komorniczych.....	25.800,61
- pozostałe przychody operacyjne, na które głównie składają się FGŚP i FP korekty z lat poprzednich (zalecenia pokontrolne).....	17.196,98

3. Przychody finansowe.....707.320,94

saldo stanowi odsetki uzyskane z tytułu:

- rachunku bieżącego	5.516,87
- lokat długoterminowych	678.432,79
- odsetki za zwłokę w zapłacie należności - zapłacone.....	23.371,28

4. Koszty działalności operacyjnej11.855.004,72

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

4.1. Amortyzacja2.666.352,06

4.2. Zużycie materiałów i energii3.391.487,34

w tym:

- literatura fachowa, prenumerata, dostęp online GOFIN,LEX.....	15.102,12
- materiały do utrzymania porządku	20.503,32
- materiały biurowe.....	22.192,68
- materiały na cele ogólne.....	25.557,32
- materiały na cele eksploatacyjne i remontowe.....	153.216,42
- zużycie wody.....	1.415.235,89
- zużycie energii elektrycznej.....	383.913,20
- zużycie energii cieplnej.....	1.348.846,55
- paliwo do kosiarek i odśnieżarek, materiały dla konserwatorów osiedli.....	6.919,84

4.3. Usługi obce1.218.128,63

w tym:

- Usługi telekomunikacyjne	14.025,38
- Serwis i przeglądy techniczne	51.675,97
- Ochrona obiektów.....	4.779,37
- Prowizje bankowe	33.385,01
- Opłaty pocztowe	16.052,69
- Usługi informatyczne, Internet	54.016,01
- Badanie bilansu i porady prawne.....	17.769,33
- Pielęgnacja zieleni.....	46.913,05
- Akcja zima.....	83.862,39
- Operaty szacunkowe.....	23.296,20
- Wywóz nieczystości.....	6.029,01
- Usługi remontowe.....	542.567,49

- Koszty konserwacji.....	66.201,05
- Koszty kotłowni.....	82.338,40
- Pozostałe	175.217,28

Do pozostałych kosztów zaliczone zostały :

Ogłoszenia prasowe, kopiowanie, legalizacja wodomierzy, deratyzacja, wymiana piasku w piaskownicach, koszty utrzymania samochodów służbowych, wymiana ciepłomierzy, rozliczenie ciepła.

4.4. Podatki i opłaty1.216.412,30

w tym:

- podatek od nieruchomości i rolny.....	728.706,00
- opłata za gospodarowanie odpadami.....	452.941,67
- wieczyste użytkowanie.....	893,70
- PFRON.....	30.492,00
- Podatek PCC.....	38,00
- opłaty sądowe, skarbowe, i notarialne	2.688,73
- opłata skarbową i administracyjną.....	652,20

4.5. Wynagrodzenia2.486.742,71

w tym:

- wynagrodzenia z tytułu umów o pracę	1.933.189,37
- wynagrodzenia z tytułu umów zleceń	194.560,02
- kontrakt menedżerski.....	358.993,32

4.6. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia648.703,76

w tym:

- składki ZUS	443.901,85
- BHP	42.593,11
- Szkolenia	32.456,30
- Badania okresowe	4.378,00
- Karty podarunkowe dla pracowników	77.916,48
- Świadczenie ZFŚS.....	47.458,02

4.7. Pozostałe koszty rodzajowe227.177,92

w tym:

- krajowe delegacje służbowe	6.744,87
- ryczałt za używanie samochodów prywatnych do celów służbowych.....	24.002,66
- ubezpieczenia majątkowe	87.215,42
- koszty reprezentacji NKUP.....	25.086,64
- Odpracowanie długu czynszowego.....	64.448,33
- Reklama.....	19.680,00

5. Pozostałe koszty operacyjne415.762,72

w tym:

- strata ze zbycia niefinansowych aktywów.....	2.343,32
- utworzone odpisy aktualizacyjne na należności	176.749,07
- koszty remontów do rozliczenia z kaucji	19.710,26

- koszty poniesione w związku dochodzonymi odszkodowaniami.....3.978,21
- pozostałe – podatek od nieruchomości oraz rolny dotyczący gruntu pod przyszłe inwestycje
- 37.730,52; nota uznaniowa dla 160.534,92; opłaty skarbowe, koszty sądowe i komornicze
10.901,10 oraz pozostałe 4.156,07212.981,86

6. koszty finansowe1.592.692,10

w tym:

- odsetki od kredytów zapłacone po oddaniu obiektów do użytkowania1.592.682,26
- odsetki od nieterminowej zapłaty9,84

7. Zysk brutto3.631.596,97

8. Zysk netto3.243.017,97

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 01.01.2007 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 przeznaczonej 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 2018 przedstawiono w poniższej tabeli.

	XII 2018 GZM			
1	sprzedaż usług - mieszkania	702	14 121 607,98 zł	
2	sprzedaż usług - garaże	703	569 758,59 zł	
3	odsetki za nieterminową spłatę czynszu	751-03	23 371,28 zł	
4	odpis aktualizacyjny należności gzm	761-03	163 596,87 zł	
5	przychody podatkowe gzm		14 878 334,72 zł	
6	koszty bezpośrednie gzm	500	9 614 029,76 zł	
7	koszty ogólnozakładowe (udział%)	550	1 938 053,84 zł	
8	odsetki od kredytów bankowych	752-01	1 592 682,26 zł	
9	odpisy aktualizacyjne należności gzm	762-03	176 749,07 zł	
10	koszty uzyskania przychodu gzm		13 321 514,93 zł	
11	dochód w zakresie gzm		1 556 819,79 zł	
	kwota spłaty kredytu - kapitał		4 276 169,27 zł	
	XII 2018			
I	Przychody wg rzis		17 499 630,49 zł	
	zmniejszenia w tym		- zł	
	odsetki od lokali mieszkalnych		- zł	
	przychody z tytułu odpisów aktualizacyjnych		- zł	
II	przychody podatkowe		17 499 630,49 zł	
III	koszty wg rzis		13 868 033,52 zł	
	zmniejszenia w tym:	art.16ust.1	56 850,15 zł	
	wpłaty PFRON	pkt 36	30 492,00 zł	

	odsetki budżetowe	pkt 21	- zł	
	Koszty NKUP		26 358,15 zł	
	utworzone odpisy na należności gzm		- zł	
IV	Koszty uzyskania - podatkowe		13 811 183,37 zł	
V	Dochód (II-IV)		3 688 447,12 zł	
VI	Dochód zwolniony	art17ust.1pkt44	1 556 819,79 zł	
VII	Dochód zwolniony (partycypacja, umorzenie)	art17ust.1pkt21	86 474,52 zł	
VIII	podstawa opodatkowania (V-VI-VII)		2 045 152,81 zł	
IX	kwota podatku wg stawki 19%		388 579 zł	
X	wynik finansowy brutto wg rzis		3 631 596,97 zł	
XI	wynik finansowy netto (I-I)		3 243 017,97 zł	

Podatek dochodowy od osób prawnych za rok 2018**388.579,00**
 Zaliczki podatku wpłacone za 2018 r.300.049,00
 Kwota podatku za grudzień 2018 r wynosi.....88.530,00

III. 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

2017r.

2018r.

$$\frac{14.458.357,24}{10.490.433,04} = 1,38$$

$$\frac{15.066.356,16}{10.717.531,19} = 1,41$$

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

2017r.

2018r.

$$\frac{34.520.293,30}{16.294.206,39} = 2,12$$

$$\frac{39.977.909,14}{20.371.516,16} = 1,96$$

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

2017r.	2018r.
$\frac{1,04}{1,23} = 0,85$	$\frac{0,95}{1,02} = 0,93$

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

2017r.	2018r.
$\frac{278.010.253,22}{266.296.956,92} = 1,04$	$\frac{291.730.195,09}{279.110.694,29} = 1,05$

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

wynik finansowy netto + amortyzacja + odsetki od kredytów i pożyczek
spłacone raty kapitałowe kredytów i pożyczek + odsetki od kredytów i pożyczek

2017r.	2018r.
$\frac{6.953.908,48}{5.698.613,99} = 1,22$	$\frac{7.502.052,29}{5.868.851,53} = 1,28$

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 2018r. wyniosło **39,86**.

Na dzień 31.12.2018r. zatrudnionych było **44** osób.

Wynagrodzenie brutto wypłacone członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej w roku 2018 wyniosło504.834,91

w tym :

Zarząd363.108,59

Rada Nadzorcza141.726,32

Wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego zgodnie z zawartą umową w dniu 31.10.2018 r. wyniesie11.070,00

Ustęp 5

Nie dotyczy, Spółka nie wchodzi w skład grupy kapitałowej.

Sporządzono dnia 06.03.2019 r.

GŁÓWNA KSIĘGOWA

mgr Barbara Grycan

Członek Zarządu
Wojciech Szymański

PREZES ZARZĄDU
Włodzisław Pietrzak

BILANS
sporządzony na dzień 31 grudnia 2018 roku

(pieczęć jednostki)

(w złotych)

AKTYWA				Stan na 31.12.2018 r	Stan na 31.12.2017 r	PASYWA		Stan na 31.12.2018 r	Stan na 31.12.2017 r
A	Aktywa trwałe	279 110 694,29	4 821,60	266 296 956,92	41 667,70	A	Kapitał (fundusz) własny	202 414 015,04	187 623 997,07
I	Wartości niematerialne i prawne					I	Kapitał (fundusz) podstawowy	178 052 000,00	162 403 000,00
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych					II	Kapitał (fundusz) zapasowy w tym:	16 118 997,07	14 387 903,84
2	Wartość firmy					-	nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akci)		
3	Inne wartości niematerialne i prawne	4 821,60		41 667,70		III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		
-						-	z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne					IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	5 000 000,00	8 046 000,00
II	Rzeczowe aktywa trwałe	278 154 380,28		265 238 703,94		-	tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki na udziały (akcje) własne	5 000 000,00	4 580 000,00
1	Środki trwałe	262 453 391,67		264 596 663,23		V	Zysk (strata) z lat ubiegłych		3 466 000,00
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	37 196 215,79		37 197 592,55		VI	Zysk (strata) netto	3 243 017,97	2 787 093,23
b)	urządzenia techniczne i maszyny	224 432 867,90		226 432 969,53		VII	Odписы z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
c)	środki transportu	804 827,31		924 742,80		B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	117 679 319,58	114 254 296,63
d)	inne środki trwałe	12 489,19		31 649,83		I	Rezerwy na zobowiązania		
e)	inne środki trwałe	6 991,48		9 708,52		1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2	Środki trwałe w budowie	15 700 988,61		642 040,71		2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne - długoterminowa		
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie					-	- krótkoterminowa		
III	Należności długoterminowe	945 002,05		1 016 585,28		3	Pozostałe rezerwy		
1	Od jednostek powiązanych					-	- długoterminowe		
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale					-	- krótkoterminowe		
3	Od pozostałych jednostek	945 002,05		1 016 585,28		-	- krótkoterminowe		
IV	Inwestycje długoterminowe					II	Zobowiązania długoterminowe	94 536 713,46	95 604 595,24
1	Nieruchomości					1	Wobec jednostek powiązanych		
2	Wartości niematerialne i prawne					2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	94 536 713,46	95 604 595,24
3	Długoterminowe aktywa finansowe					3	Wobec pozostałych jednostek	79 034 184,42	80 105 511,52
a)	w jednostkach powiązanych					a)	kredyty i pożyczki		
-	- udziały lub akcje					b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
-	- udziały lub akcje					c)	inne zobowiązania finansowe		
-	- inne papiery wartościowe					d)	inne zobowiązania finansowe		
-	- udzielone pożyczki					e)	inne	15 502 529,04	15 499 083,72
-	- inne długoterminowe aktywa finansowe					III	Zobowiązania krótkoterminowe	12 860 610,49	8 280 341,32
b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale					1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		
-	- udziały lub akcje					a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
-	- udziały lub akcje					-	- do 12 miesięcy		
-	- inne papiery wartościowe					-	- powyżej 12 miesięcy		
-	- udzielone pożyczki					inne			
-	- inne długoterminowe aktywa finansowe					3	Wobec pozostałych jednostek	11 092 574,16	7 151 430,68
4	Inne inwestycje długoterminowe					a)	kredyty i pożyczki	4 317 825,76	5 698 613,99
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 490,36				b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego					c)	inne zobowiązania finansowe		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	6 490,36				d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 266 129,84	928 255,78
B	Aktywa obrotowe	40 982 640,33		35 581 336,78		-	- do 12 miesięcy	1 266 129,84	928 255,78
I	Zapasy	59 729,14		44 458,20		-	- powyżej 12 miesięcy		
1	Materiały	53 579,12		38 291,91		e)	zaliczki otrzymane na dostawy	218 887,27	146 915,57
2	Półprodukty i produkty w toku					f)	zobowiązania wekslowe		
3	Produkty gotowe					g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	203 866,48	179 671,82
4	Towary					h)	z tytułu wynagrodzeń	19 372,83	17 402,28
5	Zaliczki na dostawy	6 150,02		6 166,29		i)	inne	5 066 491,98	180 571,24
II	Należności krótkoterminowe	941 308,73		697 650,99		IV	Rozliczenia międzyokresowe	1 768 036,33	1 128 910,64
1	Należności od jednostek powiązanych					1	Ujemna wartość firmy	10 281 995,63	10 369 360,07
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:					2	Inne rozliczenia międzyokresowe	10 281 995,63	10 369 360,07
-	- do 12 miesięcy					-	- długoterminowe	10 194 631,19	10 281 995,63
-	- powyżej 12 miesięcy					-	- krótkoterminowe	87 364,44	87 364,44
b)	inne								
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale								
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	340,75		1 987,81					
-	- do 12 miesięcy								
-	- powyżej 12 miesięcy								
b)	inne								
3	Należności od pozostałych jednostek	941 308,73		697 650,99					
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	468 870,84		479 515,34					
-	- do 12 miesięcy	468 870,84		479 515,34					
-	- powyżej 12 miesięcy								
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych								
c)	inne	472 097,14		216 147,84					
d)	dochodzone na drodze sądowej								
III	Inwestycje krótkoterminowe	39 981 602,46		34 839 227,59					
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	39 981 602,46		34 839 227,59					
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	39 981 602,46		34 839 227,59					
-	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 020 895,17		426 354,23					
-	- inne środki pieniężne	38 960 707,29		34 412 873,36					
-	- 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)		320 093 334,62		301 878 293,70		PASYWA razem (suma poz. A i B)		320 093 334,62	301 878 293,70

Sporządzono dnia 06.03.2019r

GŁÓWNA KSIĘGOWA

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

mgr Barbara Grycan

Członek Zarządu

Wojciech Dymański

PREZES ZARZĄDU

(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)

Przemysław Pietrzak

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
sporządzony na dzień 31 grudnia 2018 roku

(w złotych)

(pieczęć jednostki)

	2018 r	2017 r
A Przychody netto ze sprzedaży i zrównanie z nimi, w tym:	16 072 964,04	15 237 252,88
- od jednostek powiązanych		
I Przychody netto ze sprzedaży produktów	16 072 964,04	15 237 252,88
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	11 855 004,72	11 487 495,49
I Amortyzacja	2 666 352,06	2 560 019,25
II Zużycie materiałów i energii	3 391 487,34	3 223 666,20
III Usługi obce	1 218 128,63	1 366 965,79
IV Podatki i opłaty, w tym:	1 216 412,30	1 232 309,23
- podatek akcyzowy		
V Wynagrodzenia	2 486 742,71	2 319 816,64
VI Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	648 703,76	604 594,97
emerytalne	249 548,82	474 626,28
VII Pozostałe koszty rodzajowe	227 177,92	180 123,41
VIII Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
C Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)	4 217 959,32	3 749 757,39
D Pozostałe przychody operacyjne	714 771,53	797 934,31
I Zysk ze rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II Dotacje odpis partycypacji i umorzeń kredytów	86 474,52	86 474,52
III Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	163 596,87	534 397,50
IV Inne przychody operacyjne	464 700,14	177 062,29
E Pozostałe koszty operacyjne	415 762,72	433 914,25
I Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	2 343,32	145 019,04
II Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	176 749,07	139 358,40
III inne koszty operacyjne	236 670,33	149 536,81
F Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D - E)	4 516 968,13	4 113 777,45
G Przychody finansowe	707 320,94	601 221,59
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:	707 320,94	601 221,59
- 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	1 592 692,10	1 608 057,81
I Odsetki, w tym:	1 592 682,26	1 608 047,00
- odsetki od kredytów	1 592 682,26	1 608 047,00
- dla jednostek powiązanych		
II Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
w jednostkach powiązanych		
III Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV Inne	9,84	10,81
I Zysk (strata) brutto (F + G - H)	3 631 596,97	3 106 941,23
J Podatek dochodowy	388 579,00	319 848,00
K Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
L Zysk (strata) netto (I - J - K)	3 243 017,97	2 787 093,23

sporządzono dnia 06.03.2019r

GŁÓWNA KSIĘGOWA

mgr Barbara Grycan

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

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

Włodzisław Pietrzak

Członek Zarządu

PREZES ZARZĄDU