

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



**Wprowadzenie do sprawozdania finansowego
za okres od 01.01.2020r. do 31.12.2020r. 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, 01 marca 2021 r.

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za rok 2020, 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 01.01.2020r. do 31.12.2020r.

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 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. 1 punkt 2 ustawy z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (Dz.U. z 2019r poz. 351 ze zm.) – 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, zarachowuje 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 01.03.2021r.

GLÓWNA KSIĘGOWA

mgr Barbara Grycan



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



Informacja dodatkowa
do bilansu i rachunku zysków i strat
Gdańskiego Towarzystwa Budownictwa
Społecznego Sp. z o.o. w Gdańsku
ul. Wilanowska 2A
za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r.

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, 01 marca 2021 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 31.12.2020 r.	amortyzacja	wartość księgowa na dzień 31.12.2020r.
1	2	3	4	5	6
1		Wartości niematerialne i prawne	157 002,95 zł	154 592,15 zł	2 410,80 zł
2	0	Grunty i melioracje szczegółowe	37 213 884,32 zł	20 422,07 zł	37 193 462,25 zł
3	1	Budynki	253 420 744,29 zł	23 353 622,42 zł	230 067 121,87 zł
4	2	Budowle	25 912 980,69 zł	6 593 221,16 zł	19 319 759,53 zł
5	3	Kotły i maszyny energetyczne	547 068,79 zł	186 751,67 zł	360 317,12 zł
6	4	Maszyny, urządzenia i aparaty ogólnego zastosowania	336 595,52 zł	334 517,74 zł	2 077,78 zł
7	5	Maszyny, urządzenia i aparaty specjalne branżowe	24 162,03 zł	12 218,83 zł	11 943,20 zł
8	6	Urządzenia techniczne	969 946,72 zł	568 987,45 zł	400 959,27 zł
9	7	Środki transportowe	218 179,85 zł	163 513,18 zł	54 666,67 zł
10	8	Narzędzia, przyrządy, ruchomości i wyposażenie	381 562,57 zł	379 208,13 zł	2 354,44 zł
		Rzeczowe aktywa trwałe	319 025 124,78 zł	31 612 462,65 zł	287 412 662,13 zł

- Środki trwałe w budowie9.070.830,00

Poszczególne zadania inwestycyjne przedstawiono w tabeli nr 2:

Tabela nr 2. Środki trwałe w budowie

L.p.	Nr inwestycji	Nazwa	wartość na koniec roku
1	2	3	4
1	00006	Jeleniogórska 11	10 824,00 zł
2	00092	Człuchowska 3	72 380,84 zł
3	00096	Centrum aktywności CAL	8 255 064,82 zł
4	00101	Tamka 8	10 824,00 zł
5	00130	Teren E	159 475,02 zł
6	00141	Wadowicka - odcinek drogi	296 508,47 zł
7	00150	Teren C	8 487,00 zł
8	00156	Piotrkowska 45B	38 492,26 zł
9	00157	Piotrkowska 45C	56 396,73 zł
10	00158	Piotrkowska 49B	58 018,43 zł
11	00159	Piotrkowska 49C	58 018,43 zł
12	00160	Zadanie nr 10 teren C	4 943,00 zł
13	00161	Zadanie nr 11 Teren C	4 943,00 zł
14	00162	Zadanie nr 12 teren C	4 943,00 zł
15	00163	Zadanie nr 13 teren C	4 943,00 zł
16	140	Wadowicka droga	26 568,00 zł
	Razem		9 070 830,00 zł

Nakłady na rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne i prawne w 2020 r. wyniosły 14.936.727,00 zł, w 2021 roku Spółka planuje ponieść nakłady w wysokości 3.567.238,00 zł.

Zmiany aktywów trwałych w 2020 r. przedstawiają poniższe tabele:

Tabela nr 3. 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	182 267,67 zł	- zł	25 264,72 zł	157 002,95 zł
0	Grunty i melioracje szczegółowe	37 213 884,32 zł	- zł	- zł	37 213 884,32 zł
1	Budynki	239 666 487,15 zł	13 872 937,44 zł	118 680,30 zł	253 420 744,29 zł
2	Budowle	25 162 635,94 zł	750 344,75 zł	- zł	25 912 980,69 zł
3	Kotły i maszyny energetyczne	436 324,39 zł	186 344,92 zł	75 600,52 zł	547 068,79 zł
4	Maszyny, urządzenia i aparaty ogólnego zastosowania	330 236,65 zł	16 469,70 zł	10 110,83 zł	336 595,52 zł
5	Maszyny, urządzenia i aparaty specjalne branżowe	24 162,03 zł	- zł	- zł	24 162,03 zł
6	Urządzenia techniczne	902 601,69 zł	97 853,24 zł	30 508,21 zł	969 946,72 zł
7	Środki transportowe	218 179,85 zł	- zł	- zł	218 179,85 zł
8	Narzędzia, przyrządy, ruchomości i wyposażenie	372 774,69 zł	12 776,95 zł	3 989,07 zł	381 562,57 zł
	Razem	304 509 554,38 zł	14 936 727,00 zł	264 153,65 zł	319 182 127,73 zł

Tabela nr 4. 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	178 651,47 zł	1 205,40 zł	25 264,72 zł	154 592,15 zł
0	Grunty i melioracje szczegółowe	19 045,30 zł	1 376,77 zł	- zł	20 422,07 zł
1	Budynki	21 276 152,14 zł	2 077 470,28 zł	- zł	23 353 622,42 zł
2	Budowle	6 014 600,04 zł	578 621,12 zł	- zł	6 593 221,16 zł
3	Kotły i maszyny energetyczne	192 331,81 zł	34 992,29 zł	40 572,43 zł	186 751,67 zł
4	Maszyny, urządzenia i aparaty ogólnego zastosowania	310 705,05 zł	33 923,52 zł	10 110,83 zł	334 517,74 zł
5	Maszyny, urządzenia i aparaty specjalne branżowe	9 646,51 zł	2 572,32 zł	- zł	12 218,83 zł
6	Urządzenia techniczne	514 658,87 zł	84 836,79 zł	30 508,21 zł	568 987,45 zł
7	Środki transportowe	147 513,18 zł	16 000,00 zł	- zł	163 513,18 zł
8	Narzędzia, przyrządy, ruchomości i wyposażenie	368 500,25 zł	14 696,95 zł	3 989,07 zł	379 208,13 zł
	Razem	29 031 804,62 zł	2 845 695,44 zł	110 445,26 zł	31 767 054,80 zł

- Należności długoterminowe801.835,59**
dotyczą sieci sprzedanych GIWK sp. z o.o.
- Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe.....2.163,44**
koszt montażu ciepłomierzy do rozliczenia w czasie

Aktywa obrotowe.....30.452.329,86

3. Zapasy73.524,19

w tym:

materiały67.444,91

zaliczki na dostawy.....6.079,28

4. Należności krótkoterminowe1.314.293,77

przedstawiono w poniższej tabeli nr 5,

w tym:

- należności dotyczące najmu mieszkań, garaży i pomieszczeń użytkowych.....528.519,97

(w tej pozycji uwzględniona jest kwota 262.187,97 dotycząca rozliczenia wody, która jest należnością wymagalną na 10.02.2021r.)

- pozostała kwota266.332,06
(należność wymagalna na dzień 31.12.2020 r.)

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	1 633 770,74	256 192,14	193 259,25	123 338,05	71 691,40	61 082,74	928 207,16	1 377 578,60	1 155 209,75	478 560,99
2	Rozrachunki z tytułu najmu garaży	62 790,25	8,76	14 915,56	8 733,73	3 178,39	3 338,40	32 615,41	62 781,49	39 638,38	23 151,87
3	Rozrachunki z tytułu najmu lokali użytkowych	49 181,46	5 987,01	20 899,81	329,18	217,46	640,58	21 107,42	43 194,45	22 374,35	26 807,11
4	Rozrachunki z tytułu odsetek	13 961,70	2 757,83	1 516,64	5 099,86	0,00	0,00	4 587,37	11 203,87	0,00	13 961,70
5	Rozrachunki z tytułu podatków	565 151,00	565 151,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	565 151,00
6	Rozrachunki z tytułu inwestycji	208 230,00	0,00	0,00	56 891,52	0,00	0,00	151 338,48	208 230,00	208 130,00	100,00
7	Pozostałe rozrachunki	101 917,27	0,00	1 383,16	15 670,66	139,30	6 176,18	78 547,97	119 207,14	78 996,80	22 920,47
8	Rozrachunki z tytułu sprzedaży sieci	71 348,74	0,00	0,00	13 575,49	13 575,49	44 197,76	0,00	71 348,74	0,00	71 348,74
9	Należności z tytułu odszkodowań od GMG	112 291,89	6 030,34	6 030,34	21 279,68	78 951,53	0,00	0,00	106 261,55	0,00	112 291,89
	razem	2 706 351,16	830 096,74	231 974,42	223 638,49	88 802,04	115 435,66	1 216 403,81	1 893 544,29	1 504 349,28	1 314 293,77

Aktualizujące wartości przedstawiono w tabeli nr 6:

Tabela nr 6. Zestawienie odpisów należności

Zestawienie odpisów na należności 31.12.2020 r.						
L.p.		konto	BO	zwiększenia	zmniejszenia	BZ
1	Mieszkania	201	1 137 571,91 zł	145 584,58 zł	127 946,74 zł	1 155 209,75 zł
2	Garaże	207	31 427,93 zł	8 684,00 zł	473,55 zł	39 638,38 zł
3	Pomieszczenia użytkowe i grunty	208	21 090,12 zł	1 284,23 zł	- zł	22 374,35 zł
4	Koszty remontu nie pokryte z kaucji	249-08	56 958,10 zł	- zł	- zł	56 958,10 zł

5	Umowy rozwiązane	249-09	799,50 zł	- zł	- zł	799,50 zł
6	Koszty sądowe	249-10	20 092,90 zł	2 043,75 zł	897,45 zł	21 239,20 zł
7	Nova Budownictwo, Archimedia	200-01	151 238,48 zł	56 891,52 zł	- zł	208 130,00 zł
	Razem		1 419 178,94 zł	214 488,08 zł	129 317,74 zł	1 504 349,28 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 01.01.2020 do 31.12.2020 r. wystawiono 332 wezwań, w tym 250 wezwań dla najemców i 82 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 01.01.2020 do 31.12.2020 r. wysłano 69 wezwań.
3. Po upływie terminu płatności, Spółka wypowiada umowę najmu z miesięcznym terminem wypowiedzenia i wzywa dłużnika do zwrotu opróżnionego lokalu. Od 01.01.2020 do 31.12.2020 r. wypowiedziano 5 umów najmu.

W niektórych przypadkach, na wniosek najemców będących 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 2020 r. zawarto 24 porozumienia ratalne na łączną kwotę 59.458,06 zł. Na dzień 31.12.2020 r. zadłużenie objęte porozumieniami ratalnymi dotyczyło 14 spraw na kwotę ogółem 35.017,15 zł.

Istnieje również możliwość odpracowania zadłużenia na rzecz GTBS. W 2020 r. dziesięciu dłużników odpracowało zadłużenie w wysokości 59.283,53 zł.

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

Dodatkowo 18.10.2010 r. Spółka zawarła 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 31.12.2020 r. w BIG Info Monitor S.A. było zgłoszonych 33 dłużników z zadłużeniem na łączną kwotę 699.806,20 zł.

Tabela nr 7. Czynności windykacyjne przedsądowe

I.p.	Czynności windykacyjne przedsądowe	Liczba	Kwota
1	2	3	4
1	Wezwania do zapłaty dla najemców	250	-
2	Wezwania do zapłaty dla osób bez tytułu prawnego	82	-
3	Wezwania z uprzedzeniem o wypowiedzeniu umowy najmu	69	-

4	Wypowiedzenia umów najmu	5	-
5	Zawarte porozumienia ratalne	24	59.458,06
6	Odpracowania na rzecz GTBS Sp. z o.o.	10	59.283,53
7	Informacje gospodarcze wpisane do BIG Info Monitor	33	699.806,20

Kierowanie spraw na drogę sądową.

1. W przypadku braku spłaty zadłużenia w terminie wyznaczonym na wezwaniach do zapłaty lub nie wywiązywaniu się z zawartych porozumień ratalnych Spółka wnosi do sądu pozwy o zapłatę. W 2020 roku Spółka prowadziła 15 spraw sądowych o zapłatę należności na łączną kwotę 70.841,28 zł. Jedna ze spraw została częściowo spłacona w toku postępowania sądowego. W 2020 r. uzyskano 10 nakazów zapłaty na kwotę 46.469,66 zł. Na dzień 31.12.2020 r. pozostaje w toku 5 spraw o zapłatę należności na łączną kwotę 24.371,62 zł.
2. W przypadku dłużników którym wypowiedziano umowy najmu, a zadłużenie narasta kierowane są sprawy do sądu o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego. W 2020 r. skierowany został jeden taki pozew.

Tabela nr 8. Czynności windykacyjne sądowe

I.p.	Czynności windykacyjne sądowe	Liczba	Kwota
1	2	3	4
1	Sprawy o zapłatę prowadzone w 2020 roku	15	70.841,28
2	Nakazy zapłaty uzyskane w roku 2020	10	46.469,66
3	Sprawy o zapłatę w toku 31.12.2020 r.	5	24.371,62
4	Sprawy o eksmisję w toku na 31.12.2020 r.	1	-

Po uzyskaniu nakazu zapłaty, w przypadku braku dobrowolnej spłaty dłużnika, sprawy kierowane są do egzekucji komorniczej. W 2020 r. wpłaty od komorników w 13 sprawach wyniosły ogółem 20.236,92 zł.

5. Inwestycje krótkoterminowe29.064.511,90

z tego:

Tabela nr 9. Inwestycje krótkoterminowe

I.p.	środki pieniężne	kwota
1	2	3
1	środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych w tym:	1 097 546,85 zł
	środki pieniężne w kasie	11 844,07 zł
	środki pieniężne rachunek podstawowy Pekao S.A.	329 888,39 zł
	środki pieniężne rachunek podstawowy BGK	251 086,96 zł
	środki pieniężne rachunek pomocniczy - partycypacja BGK	72 241,50 zł
	środki pieniężne rachunek pomocniczy - budynek 41 BGK	63 767,48 zł
	środki pieniężne rachunek pomocniczy - budynek 42 BGK	43 067,17 zł
	środki pieniężne rachunek pomocniczy - budynek 93 BGK	66 356,40 zł
	środki pieniężne rachunek pomocniczy - budynek 91 i 92 BGK	44 681,48 zł
	środki pieniężne rachunek pomocniczy - budynek 151 i 152 BGK	86 732,62 zł
	środki pieniężne rachunek pomocniczy - budynek 153 i 154 BGK	46 949,26 zł
	środki pieniężne rachunek pomocniczy - budynek 155 BGK	80 931,52 zł

środki pieniężne rachunek pomocniczy - VAT BGK	- zł
inne środki pieniężne w tym:	27 966 965,05 zł
środki pieniężne rachunek pomocniczy ZFŚS	16 965,05 zł
środki pieniężne rachunek lokacyjny	2 950 000,00 zł
środki pieniężne lokata terminowa BGK	25 000 000,00 zł
Razem środki pieniężne	29 064 511,90 zł

II. Pasywa

1. Kapitał podstawowy Spółki187.224.500,00

Kapitał dzieli się na 374.449 udziałów po 500 zł każdy. Kapitał został w całości objęty przez Gminę Miasta Gdańsk, pokryty wkładami pieniężnymi w wysokości 147.094.000,00 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 21 lutego 2020 r. Zgromadzenie Wspólników GTBS podjęło uchwałę nr 1/LXXXVIII/2020 o podwyższeniu kapitału zakładowego o kwotę 1.715.000,00 zł. Podwyższony kapitał zakładowy objęto gotówką w kwocie 1.715.000,00 zł.

Nowoutworzone udziały składają się z :

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

Podwyższenie kapitału zarejestrowano w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 26 marca 2020 r.

Zysk netto roku obrotowego 2019 w kwocie **2.934.220,36 zł** został przeznaczony na działalność statutową w podziale na:

- kapitał zapasowy w kwocie.....1.535.420,36 zł

- fundusz remontowy w kwocie.....1.398.800,00 zł

(Uchwała Zgromadzenia Wspólników nr 3/XXIII/2020 z dnia 15 czerwca 2020 r.)

W ciągu roku obrotowego podwyższono kapitał zapasowy do kwoty **19.253.235,40** o część zysku z roku 2019 w kwocie 1.535.420,36 zł.

2. Rezerwy336.674,31

Tabela nr 10. Rezerwy

Rezerwa na dzień 31.12.2020 Wroński					
I.p.	treść rezerwy	BO 01.01.2020	zwiększenia	zmniejszenia	BZ 30.11.2020
1	2	3	4	5	6
1	Wroński S.J. dodatkowe koszty palowanie budynek 117 Niecała 10, przewidywane koszty sądowe, odsetki	- zł	148 409,25 zł	- zł	148 409,25 zł
2	Wroński S.J. kary umowne za nie zgłoszenie podwykonawców propozycja ugody przedsądowej budynek 153, 154 Piotrkowska 49 i 49A	- zł	188 265,06 zł	- zł	188 265,06 zł
		- zł	336 674,31 zł	- zł	336 674,31 zł

3. Na zobowiązania długoterminowe w kwocie**88.327.513,88**
składają się kredyty bankowe zaciągnięte w Banku
Gospodarstwa Krajowego w Warszawie.

Tabela nr 11. Zestawienie kredytów długoterminowych

L.p.	Nr budynku	Adres	Nr Umowy kredytowej	kredyt długoterminowy
1	2	3	4	5
1	1	Jeleniogórska 1	55/98	2 863 839,40 zł
2.	2	Jeleniogórska 3	152/99	3 401 822,00 zł
3	3	Jeleniogórska 5	156/00	4 377 151,82 zł
4	11	Wilanowska 10	206/01	4 807 594,47 zł
5	4,6	Jeleniogórska 7,11	207/01	2 631 849,43 zł
6	5	Jeleniogórska 9	081/03	1 369 359,67 zł
7	13	Wilanowska 4	082/03	1 373 459,29 zł
8.	14	Wilanowska 4	083/03	1 428 782,88 zł
9	21	Wilanowska 5	135/03	2 017 884,91 zł
10	19	Wilanowska 7	136/03	1 564 279,20 zł
11	15	Wilanowska 4	042/04	1 112 570,71 zł
12	7	Jeleniogórska 17	045/04	509 634,41 zł
13	8	Jeleniogórska 19	082/04	878 767,23 zł
14	9	Jeleniogórska 21	007/05	836 945,57 zł
15	16,17	Wilanowska 8,6	037/05	1 996 237,43 zł
16	18	Wilanowska 12	038/05	3 616 593,76 zł
17	101,102	Tamka 8,10	35/07	4 523 976,77 zł
18.	30	Wadowicka 1	36/07	1 650 468,21 zł
19	24	Jeleniogórska 13e	50/07	2 198 164,83 zł
20	23	Jeleniogórska 13c	51/07	1 754 801,68 zł
21	29	Wadowicka 3	62/07	2 096 575,73 zł
22	27	Jeleniogórska 13A	76/09	1 397 232,35 zł
23	28	Jeleniogórska 13	77/09	1 612 364,85 zł
24	25	Jeleniogórska 13d	74/09	1 034 296,85 zł
25	26	Jeleniogórska 13b	75/09	1 196 633,82 zł
26	31,32	Jeleniogórska	32/10	1 854 372,01 zł
27	22	Wilanowska 2	05/11	3 144 314,46 zł
28	111,112	Niecała 6,14	15/12	925 809,88 zł
29	113,114	Michny 6,14	16/12	780 101,89 zł
30	115	Sucha 10	12000634/1/2015	692 959,72 zł
31	41	Wilanowska 14	14/1077	893 126,52 zł
32	42	Wilanowska 3	14/1178	574 390,69 zł
33	Jessica	Jeleniogórska	IJ13-01101	1 352 800,25 zł
34	93	Człuchowska 1	15/2497	1 355 250,72 zł
35	91,92	Człuchowska 3,5	16/5402	2 168 091,19 zł
36	151,152	Piotrkowska 45,47	18/1047	1 692 284,49 zł
37	153, 154	Piotrkowska 49,49A	19/1419	2 457 535,70 zł
38	116	Michny 8	19/3263	606 076,99 zł
39	117	Niecała 10	19/3264	987 463,05 zł
	Razem			71 735 864,83 zł

Łącznie kredyty długoterminowe.....**71.735.864,83**

3. Inne zobowiązania długoterminowe16.591.649,05
W/w kwota dotyczy kaucji mieszkaniowych wpłaconych przez najemców jako
zabezpieczenie należności z tytułu najmu.....8.142.716,92
oraz kaucji zabezpieczającej opłaty za garaże i pomieszczenia użytkowe.....248.768,62
partycypacje zwrotne.....8.200.163,51

4. Na zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek13.034.419,23
składają się:
kredyty krótkoterminowe zaciągnięte w Banku Gospodarstwa Krajowego,
podlegające spłacie w 2020 r.....5.582.935,83

Tabela nr 12. Zestawienie kredytów krótkoterminowych

L.P.	Nr Budynku	Adres	Nr Umowy kredytowej	Spłata w 2020 r. kredyt krótkoterminowy
1	2	3	4	6
1	1	Jeleniogórska 1	55/98	239 512,43 zł
2	2	Jeleniogórska 3	152/99	268 586,47 zł
3	3	Jeleniogórska 5	156/00	307 322,07 zł
4	11	Wilanowska 10	206/01	462 990,22 zł
5	4, 6	Jeleniogórska 7,11	207/01	212 434,80 zł
6	5	Jeleniogórska 9	081/03	116 648,03 zł
7	13	Wilanowska 4	082/03	222 456,31 zł
8	14	Wilanowska 4	083/03	145 922,64 zł
9	21	Wilanowska 5	135/03	190 842,18 zł
10	19	Wilanowska 7	136/03	141 699,79 zł
11	15	Wilanowska 4	042/04	243 277,97 zł
12	7	Jeleniogórska 17	045/04	108 845,82 zł
13	8	Jeleniogórska 19	082/04	140 116,86 zł
14	9	Jeleniogórska 21	007/05	124 835,22 zł
15	16,17	Wilanowska 8,6	037/05	306 565,62 zł
16	18	Wilanowska 12	038/05	330 141,18 zł
17	101,102	Tamka 8, 10	35/07	296 930,99 zł
18	30	Wadowicka 1	36/07	112 052,70 zł
19	24	Jeleniogórska 13e	50/07	135 859,78 zł
20.	23	Jeleniogórska 13c	51/07	107 697,46 zł
21	29	Wadowicka 3	62/07	140 070,02 zł
22	27	Jeleniogórska 13A	76/09	92 075,96 zł
23	28	Jeleniogórska 13	77/09	123 555,43 zł
24	25	Jeleniogórska 13d	74/09	89 202,12 zł
25	26	Jeleniogórska 13b	75/09	92 873,06 zł
26	31,32	Jeleniogórska	32/10	109 573,69 zł
27	22	Wilanowska 2	05/11	198 322,45 zł
28	111,112	Niecała 6,14	15/12	73 337,30 zł
29	113,114	Michny 6,14	16/12	53 501,24 zł
30	115	Sucha 10	12000634/1/2015	37 791,43 zł
31	41	Wilanowska 14	14/1077	27 066,87 zł

32	42	Wilanowska 3	14/1178	17 407,37 zł
33	Jessica	Jeleniogórska	IJ13-01101	111 189,00 zł
34	93	Człuchowska 1	15/2497	33 971,38 zł
35	91,92	Człuchowska 3,5	16/5402	49 974,72 zł
36	151,152	Piotrkowska 45,47	18/1047	42 663,50 zł
37	153,154	Piotrkowska 49,49A	19/1419	58 799,69 zł
38	116	Michny 8	19/3263	8 411,23 zł
39	117	Niecała 10	19/3264	8 410,83 zł
	Razem			5 582 935,83 zł

łącznie kredyty krótkoterminowe.....**5.582.935,83**

zobowiązania z tytułu dostaw i usług o okresie

wymagalności do 12 miesięcy.....1.337.159,65

w tym:

- dotyczące podstawowej działalności1.337.159,65

Zaliczki otrzymane na dostawy.....**158.310,75**

pozycja ta dotyczy zaliczek na c.o. do rozliczenia w roku 2021

zobowiązania z tytułu podatków cel i ubezpieczeń społecznych.....**123.134,67**

w tym:

- podatek dochodowy od osób fizycznych34.053,00

- PFRON.....2.879,00

- Opłata za gospodarowaniem odpadami.....80.487,83

- Składki ZUS.....5.714,84

Powyższe zestawienie zawiera stan zobowiązań w grudniu 2020 r. które zostały uregulowane w 2021 r. w terminach ich wymagalności.

Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń:

- Wynagrodzenie Zarządu za miesiąc grudzień, wypłacone w styczniu 2021 r.**9.807,61**

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe**2.007.463,78**

- dotyczące środków trwałych w budowie.....1.963.363,47

- rozrachunki dotyczące umów rozwiązanych.....37.936,63

- rozrachunki z tytułu ubezpieczeń mieszkań UNIQA.....5.107,50

- pozostałe rozrachunki (koszty remontu do rozliczenia, dodatki mieszk.).....1.056,18

5. **Fundusze specjalne****3.815.607,04**

- ZFŚS.....16.607,04

- Fundusz remontowy.....3.799.000,00

6. **Rozliczenia międzyokresowe**.....**10.107.266,75**

Tabela nr 13. Rozliczenia międzyokresowe przychodów

L.p.	Rozliczenie międzyokresowe przychodów na 31.12.2020 r.	kwota
1	2	3
1	partycypacje	6 493 696,01 zł
2	umorzenia	3 576 908,38 zł
3	sieci Letnica	36 662,36 zł
	razem	10 107 266,75 zł
	długoterminowe	
4	partycypacje	6 437 829,89 zł
5	umorzenia	3 546 299,98 zł
6	sieci Letnica	35 772,44 zł
	razem długoterminowe	10 019 902,31 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 14. Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Rozliczenia międzyokresowe w podziale na budynki		
1	2	3
1	Partycypacja budynek 14 osiedle Wilanowska 4	1 163 018,64 zł
2	Partycypacja budynek 15 osiedle Wilanowska 4	1 801 090,86 zł
3	Partycypacja zakon	117 030,26 zł
4	Partycypacja budynek 18 osiedle Wilanowska 12	2 585 939,57 zł
5	Partycypacja budynek 7 osiedle Jeleniogórska 17	826 616,68 zł
	Razem partycypacja	6 493 696,01 zł
6	Umorzenie kredytu budynek 13 Wilanowska 4	507 652,05 zł
7	Umorzenie kredytu budynek 14 Wilanowska 4	386 970,81 zł
8	Umorzenie kredytu budynek 15 Wilanowska 4	524 914,40 zł
9	Umorzenie kredytu budynek 21 Wilanowska 5	523 595,37 zł
10	Umorzenie kredytu budynek 7 Jeleniogórska 17	235 972,90 zł
11	Umorzenie kredytu budynek 8 Jeleniogórska 19	328 824,49 zł
13	Umorzenie kredytu budynek 9 Jeleniogórska 21	327 471,26 zł
14	Umorzenie kredytu budynek 16 Wilanowska 8	370 753,55 zł
15	Umorzenie kredytu budynek 17 Wilanowska 6	370 753,55 zł
	Razem umorzenia	3 576 908,38 zł
16	Sieci Letnica	36 662,36 zł
	Razem rozliczenia międzyokresowe	10 107 266,75 zł

7. Zabezpieczenie na majątku Spółki

- Hipoteka.....194.593.931,00
- Cesja wierzytelności z tytułu czynszów.....5.757.049,02

Tabela nr 15. Zabezpieczenie na majątku Spółki wg umów kredytowych

L.p.	Adres	Nr Umowy kredytowej	Hipoteka	Cesja wierzytelności z tytułu czynszów
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.	Falck Polonus	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	2 315 000,00 zł	87 000,00 zł
29.	Niecała 14			
30.	Michny 6	16/12	1 694 000,00 zł	82 000,00 zł
31.	Michny 9			
30.	Michny 8	19/3263	1 006 500,00 zł	29 414,00 zł
31.	Niecała 10	19/3264	1 591 500,00 zł	46 540,00 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	16/5402	3 571 500,00 zł	159 600,00 zł
38.	Człuchowska 5			
39.	Piotrkowska 45	18/1047	2 745 000,00 zł	147 573,02 zł
40.	Piotrkowska 47			
41.	Piotrkowska 49	19/1419	3 907 500,00 zł	218 580,00 zł
42.	Piotrkowska 49A			
	Razem		194 593 931,00 zł	5 757 049,02 zł

Ustęp 2

1. Przychody ze sprzedaży.....17.653.748,87

Tabela nr 16. 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.)	15 682 896,88 zł
2	przychody z tytułu najmu garaży	799 112,65 zł
3	przychody z tytułu najmu pomieszczeń użytkowych	724 407,23 zł
4	przychody z placu budowy	447 332,11 zł
	Razem przychody	17 653 748,87 zł

2. Pozostałe przychody operacyjne475.274,89

Tabela nr 17. Pozostałe przychody operacyjne

L.p.	Pozostałe przychody operacyjne	kwota
1	2	3
1	odpis partycypacji bezzwrotnej	55 866,12 zł
2	odpis umorzenie kredytów	30 608,40 zł
3	przychody - remonty sfinansowane z kaucji	30 500,57 zł
4	przychody - rozwiązanie rezerw	129 317,74 zł
5	pozostała sprzedaż	13 865,19 zł
6	zwrot kosztów sądowych i komorniczych	23 489,31 zł
7	otrzymane odszkodowania	19 846,00 zł
8	pozostałe przychody operacyjne	171 781,56 zł
	Razem pozostałe przychody operacyjne	475 274,89 zł

3. Przychody finansowe.....353.330,38

Tabela nr 18. Przychody finansowe

L.p.	Przychody finansowe	kwota
1	2	3
1	przychody finansowe odsetki - lokaty długoterminowe	269 177,37 zł
2	przychody finansowe odsetki - rachunki bankowe	52,99 zł
3	przychody finansowe odsetki za zwłokę GZM - zapłacone	75 704,92 zł
4	przychody finansowe odsetki za zwłokę GZM - zapłacone	8 395,10 zł
	Razem przychody finansowe	353 330,38 zł

4. Koszty działalności operacyjnej.....13.463.523,91

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

Tabela nr 19. Koszty działalności operacyjnej

L.p.	koszty rodzajowe	kwota
1	2	3
1	amortyzacja	2 838 390,69 zł
2	zużycie materiałów i energii w tym:	3 972 589,00 zł
	materiały do utrzymania porządku	48 833,67 zł

	literatura fachowa, czasopisma, wydawnictwa	24 857,56 zł
	materiały biurowe	26 999,34 zł
	materiały na cele administracyjne	128 663,23 zł
	materiały na cele ogólne	29 581,18 zł
	materiały do celów remontowych	20 316,12 zł
	zużycie materiałów	279 251,10 zł
	energia elektryczna	494 336,05 zł
	energia ciepła	1 550 364,97 zł
	zużycie wody i kanalizacji	1 572 230,75 zł
	zużycie paliw	4 758,74 zł
	energia ciepła - cele administracyjne	28 027,29 zł
	woda i kanalizacja - cele administracyjnego	43 620,10 zł
	zużycie energii	3 693 337,90 zł
3	usługi obce, w tym:	1 111 397,14 zł
	usługi remontowe	546 897,02 zł
	koszty konserwacji	73 752,62 zł
	serwis i przeglądy techniczne	64 978,16 zł
	pielęgnacja zieleni	24 092,79 zł
	wycena lokali, operaty szacunkowe	14 306,14 zł
	koszty akcja zima	249,90 zł
	wywóz nieczystości	1 323,84 zł
	opłaty bankowe, prowizje	19 595,54 zł
	opłaty pocztowe	12 876,94 zł
	usługi informatyczne	71 680,83 zł
	rozmowy telefoniczne	16 948,23 zł
	internet	11 965,10 zł
	ochrona obiektu	36 896,44 zł
	badanie bilansu, porady prawne	19 940,80 zł
	koszty utrzymania samochodów	6 505,98 zł
	pozostałe usługi obce	93 724,53 zł
	koszty kotłowni	95 662,28 zł
4	wynagrodzenia, w tym:	2 892 367,06 zł
	osobowy fundusz płac	2 285 444,72 zł
	umowy zlecenia i dzieło	82 816,40 zł
	Rada nadzorcza	137 514,70 zł
	ekwiwalent za urlop	2 895,16 zł
	kontrakt menadżerski	368 655,50 zł
	wynagrodzenie chorobowe	15 040,58 zł
5	ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	703 664,86 zł
	ubezpieczenia społeczne fundusz osobowy	405 514,99 zł
	ubezpieczenia społeczne umowy zlecenia	76 946,51 zł
	fundusz pracy	37 339,50 zł
	FGŚP	1 540,50 zł
	świadczenia BHP	50 956,62 zł
	szkolenie pracowników	20 474,32 zł
	badanie pracowników	3 405,00 zł
	bony towarowe	46 060,51 zł
	świadczenia ZFSS	60 425,39 zł

	PPK finansowane przez pracodawcę	1 001,52 zł
6	podatki i opłat, w tym:	1 730 833,73 zł
	podatek od nieruchomości	777 204,00 zł
	opłata skarbową	1 394,44 zł
	opłata sądowa i notarialna	1 305,91 zł
	opłata - wieczyste użytkowanie gruntu	893,70 zł
	PFRON	33 548,00 zł
	gospodarka odpadami	916 487,68 zł
7	pozostałe koszty, w tym:	214 281,43 zł
	krajowe delegacje służbowe	3 068,68 zł
	ryczałt samochodowy	20 402,62 zł
	ubezpieczenia majątkowe	100 959,81 zł
	NKUP	9 155,56 zł
	reklama	21 411,23 zł
	odpracowanie długu	59 283,53 zł
	Razem koszty rodzajowe	13 463 523,91 zł

5. Pozostałe koszty operacyjne.....641.434,20

Tabela nr 20. Pozostałe koszty operacyjne

I.p.	Pozostałe koszty operacyjne	kwota
1	2	3
1	strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych 3.448,04 - 35.028,09	31 580,05 zł
2	koszty remontu do rozliczenia	29 149,70 zł
3	odpisy na należności	214 488,08 zł
3	pozostałe koszty operacyjne	354 541,26 zł
4	pozostałe koszty operacyjne GZM	913,42 zł
5	koszty sądowe	1 075,50 zł
6	opłaty skarbowe	102,00 zł
7	opłaty komornicze	865,59 zł
8	wypłacone odszkodowania	8 718,60 zł
	Razem pozostałe przychody operacyjne	641 434,20 zł

6. Koszty finansowe.....721.399,88

Tabela nr 21. Koszty finansowe

I.p.	koszty finansowe	kwota
1	2	3
1	Odsetki od kredytów	695 665,67 zł
2	pozostałe odsetki w tym rezerwa na koszty finansowe 25.244,06	25 734,21 zł
	Razem koszty finansowe	721 399,88 zł

7. Zysk brutto3.655.996,15

8. Zysk netto3.458.622,15

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 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 2020 przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela nr 22. Pozaewidencyjne naliczenie podatku dochodowego od osób prawnych

	XII 2020 GZM			
1	sprzedaż usług - mieszkania	702	15 682 896,88 zł	
2	sprzedaż usług - garaże	703	690 667,65 zł	
3	odsetki za nieterminową spłatę czynszu	751-03	75 704,92 zł	
4	odpis aktualizacyjny należności gzm	761-03	127 946,74 zł	
5	przychody podatkowe gzm		16 577 216,19 zł	
6	koszty bezpośrednie gzm	500	10 976 959,82 zł	
7	koszty ogólnozakładowe (udział%)	550	1 761 757,18 zł	
8	odsetki od kredytów bankowych	752-01	695 665,67 zł	
9	odpisy aktualizacyjne należności gzm	762-03	145 584,58 zł	
10	koszty uzyskania przychodu gzm		13 579 967,25 zł	
11	dochód w zakresie gzm		2 997 248,94 zł	
	kwota spłaty kredytu - kapitał		5 583 935,83 zł	
	XII 2020			
I	Przychody wg rzis		18 485 802,18 zł	
	zmniejszenia w tym		- zł	
	odsetki od lokali mieszkalnych		- zł	
	obniżone stawki czynszu zwiększenia		21 872,00 zł	
II	przychody podatkowe		18 507 674,18 zł	
III	koszty wg rzis		14 829 806,03 zł	
	zmniejszenia w tym:	art.16ust.1	444 664,49 zł	
	wpłaty PFRON	pkt 36	33 548,00 zł	
	odsetki budżetowe	pkt 21	- zł	
	Koszty NKUP		411 116,49 zł	
IV	Koszty uzyskania - podatkowe		14 385 141,54 zł	
V	Dochód (II-IV)		4 122 532,64 zł	
VI	Dochód zwolniony	art17ust.1pkt44	2 997 248,94 zł	
VII	Dochód zwolniony (partycypacja, umorzenie)	art17ust.1pkt21	86 474,52 zł	3 083 723,46 zł
VIII	podstawa opodatkowania (V-VI-VII)		1 038 809,18 zł	
IX	kwota podatku wg stawki 19%		197 374 zł	

Podatek dochodowy od osób prawnych za rok 2020**197.374,00**

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

2019 r.

$$\frac{16.091.155,42}{11.088.588,06} = 1,45$$

2020 r.

$$\frac{17.206.416,76}{11.178.401,31} = 1,54$$

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. 12 m-cy

Zobowiązania krótkoterminowe – zobowiązania z tyt. dost i usług pow. 12 m-cy + kaucje

2019 r.

$$\frac{37.533.132,61}{18.855.063,09} = 1,99$$

2020 r.

$$\frac{29.576.970,08}{21.425.904,87} = 2,78$$

Wskaźnik ilustruje zdolność podmiotu do regulowania zobowiązań 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 przypadku wysoki wskaźnik jest prawidłowy ze względu na konieczność zatrzymania na rachunku bankowym kaucji, co wynika ze specyfiki działalności GTBS.

3. Wskaźnik zmian należności czynszowych

Dynamika zmian należności czynszowych
Dynamika przychodów z działalności mieszkaniowej

2019 r.	2020 r.
$\frac{0,93}{1,02} = 0,91$	$\frac{0,85}{0,97} = 0,88$

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

2019 r.	2020 r.
$\frac{299.145.990,17}{287.085.953,11} = 1,04$	$\frac{305.892.288,20}{297.289.901,96} = 1,03$

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

2019 r.	2020 r.
$\frac{7.349.743,58}{6.182.359,68} = 1,19$	$\frac{6.992.678,51}{6.278.601,50} = 1,32$

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

Ustęp 3

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

Ustęp 4

Przeciętne zatrudnienie w 2020 r. wyniosło **39,52**.

Na dzień 31.12.2020 r. zatrudnienie wynosiło **44** osoby.

Wynagrodzenie brutto w 2020 r. wypłacone członkom Zarządu oraz członkom

Rady Nadzorczej wyniosło498.216,17

w tym :

- Zarząd360.701,47

- Rada Nadzorcza137.514,70

Wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego zgodnie z zawartą

w dniu 31.10.2020 r. umową wyniesie11.070,00

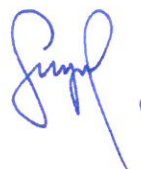
Ustęp 5

Nie dotyczy, Spółka nie wchodzi w skład grupy kapitałowej.

Sporządzono dnia 01.03.2021 r.

GŁÓWNA KSIĄGOWA

mgr Barbara Brycan



RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony na dzień 31 grudnia 2020 roku

(pieczęć jednostki)

(w złotych)

	2020 r.	2019 r.
A Przychody netto ze sprzedaży i zrównanie z nimi, w tym:	17 653 748,87	16 454 073,41
- od jednostek powiązanych		
I Przychody netto ze sprzedaży produktów	17 653 748,87	16 454 073,41
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	13 463 523,91	12 366 646,75
I Amortyzacja	2 838 390,69	2 813 678,44
II Zużycie materiałów i energii	3 972 589,00	3 512 859,08
III Usługi obce	1 111 397,14	1 331 764,49
IV Podatki i opłaty, w tym:	1 730 833,73	1 249 167,16
- podatek akcyzowy		
V Wynagrodzenia	2 892 367,06	2 644 049,56
VI Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	703 664,86	627 586,50
emerytalne	295 374,94	258 609,09
VII Pozostałe koszty rodzajowe	214 281,43	187 541,52
VIII Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
C Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)	4 190 224,96	4 087 426,66
D Pozostałe przychody operacyjne	475 274,89	358 280,42
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	129 317,74	119 830,35
IV Inne przychody operacyjne	259 482,63	151 572,00
E Pozostałe koszty operacyjne	641 434,20	278 861,80
I Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	31 580,05	-
II Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	214 488,08	133 365,70
III inne koszty operacyjne	395 366,07	145 496,10
F Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D - E)	4 024 065,65	4 166 845,28
G Przychody finansowe	353 330,38	680 151,86
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:	353 330,38	680 151,86
- 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	721 399,88	1 601 974,78
I Odsetki, w tym:	695 665,67	1 601 844,78
- odsetki od kredytów	695 665,67	1 601 844,78
- dla jednostek powiązanych		
II Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
w jednostkach powiązanych		
III Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV Inne	25 734,21	130,00
I Zysk (strata) brutto (F + G - H)	3 655 996,15	3 245 022,36
J Podatek dochodowy	197 374,00	310 802,00
K Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
L Zysk (strata) netto (I - J - K)	3 458 622,15	2 934 220,36

sporządzono dnia 01.03.2021r.

GLÓWNA KASOWA

mgr Barbara Giryca

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

PREZES ZARZĄDU

Wojciech Szymanski

(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)

BILANS

sporządzony na dzień 31 grudnia 2020 roku

(pięćset jednostek)

(w złotych)

AKTYWA		Stan na 31.12.2019 r.	Stan na 31.12.2020 r.	PASYWA		Stan na 31.12.2019 r.	Stan na 31.12.2020 r.
A Aktywa trwałe		297 289 901,96	287 085 953,11	A Kapitał (fundusz) własny		215 936 357,55	212 161 635,40
I	Wartości niematerialne i prawne	2 410,80	3 616,20	I	Kapitał (fundusz) podstawowy	187 224 500,00	185 509 500,00
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-	II	Kapitał (fundusz) zapasowy w tym:	19 243 235,40	17 717 815,04
2	Wartości firmy	-	-		nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad		
3	Inne wartości niematerialne i prawne	2 410,80	3 616,20		wartością nominalną udziałów (akcji)		
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-	III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		
II Rzeczowe aktywa trwałe		296 483 492,13	286 204 591,19		z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
1	Srodki trwałe	287 412 602,13	275 474 133,56	IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowowe, w tym:	6 000 000,00	6 000 000,00
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	37 193 462,25	37 194 839,02		tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	6 000 000,00	6 000 000,00
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	249 386 881,40	237 538 370,91	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
c)	urządzenia techniczne i maszyny	775 297,37	665 982,52	VI	Zysk (strata) netto	3 458 622,15	2 934 220,36
d)	środki transportu	54 666,67	70 666,67	VII	Odpiś z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
e)	inne środki trwałe	2 334,44	4 274,44	B Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		111 805 874,27	113 418 014,70
2	Srodki trwałe w budowie	9 070 830,00	10 730 457,63	I	Rezerwy na zobowiązania	336 674,31	-
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-	1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
III Należności długoterminowe		801 835,59	873 418,82	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	801 835,59	873 418,82	3	Pozostałe rezerwy	336 674,31	-
IV Inwestycje długoterminowe		-	-	-	długoterminowe	-	-
1	Nieruchomości	-	-	-	krótkoterminowe	336 674,31	-
2	Wartości niematerialne i prawne	-	-	II Zobowiązania długoterminowe		88 327 513,88	92 365 138,41
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	88 327 513,88	92 365 138,41
-	inne papiery wartościowe	-	-	a)	kredyty i pożyczki	71 735 864,83	76 789 823,58
-	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	16 591 649,05	15 575 314,83
-	inne papiery wartościowe	-	-	III Zobowiązania krótkoterminowe		13 034 419,33	10 858 245,10
-	udzielone pożyczki	-	-	1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	-	-
-	inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
c)	w pozostałych jednostkach	-	-	-	do 12 miesięcy	-	-
-	udziały lub akcje	-	-	-	powyżej 12 miesięcy	-	-
-	inne papiery wartościowe	-	-	b)	inne	-	-
-	udzielone pożyczki	-	-	2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
-	inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
4	Inne inwestycje długoterminowe	-	-	-	do 12 miesięcy	-	-
V Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		2 163,44	4 326,90	-	powyżej 12 miesięcy	-	-
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	b)	inne	-	-
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	2 163,44	4 326,90	3	Wobec pozostałych jednostek	9 218 812,29	8 442 788,95
B Aktywa obrotowe		30 452 329,86	38 493 596,99	a)	kredyty i pożyczki	5 582 915,83	4 580 514,90
I	Zapasy	73 524,19	87 045,53	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
1	Materiały	67 444,91	80 966,25	c)	inne zobowiązania finansowe	-	-
2	Półprodukty i produkty w toku	-	-	d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 337 159,65	1 081 048,66
3	Produkty gotowe	-	-	-	do 12 miesięcy	1 337 159,65	1 081 048,66
4	Towary	-	-	-	powyżej 12 miesięcy	-	-
5	Zaliczki na dostawy	6 079,28	6 079,28	e)	zaliczki otrzymane na dostawy	158 310,75	167 630,83
II Należności krótkoterminowe		1 314 293,77	584 759,75	f)	zobowiązania wekslowe	-	-
1	Należności od jednostek powiązanych	-	-	g)	z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznych	123 134,67	121 754,84
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-	h)	z tytułu wynagrodzeń	9 807,61	18 945,14
-	do 12 miesięcy	-	-	i)	inne	2 007 463,78	2 472 894,58
-	powyżej 12 miesięcy	-	-	4	Fundusze specjalne	3 815 607,04	2 415 456,15
b)	inne	-	-	IV Rozliczenia międzyokresowe		10 107 266,75	10 194 631,19
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	1	Ujemna wartość firmy	-	-
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-	2	Inne rozliczenia międzyokresowe	10 107 266,75	10 194 631,19
-	do 12 miesięcy	-	-	-	długoterminowe	10 019 902,31	10 107 266,75
-	powyżej 12 miesięcy	-	-	-	krótkoterminowe	87 364,44	87 364,44
b)	inne	-	-				
3	Należności od pozostałych jednostek	1 314 293,77	584 759,75				
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	528 519,97	437 058,73				
-	do 12 miesięcy	528 519,97	437 058,73				
-	powyżej 12 miesięcy	-	-				
b)	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznych	565 151,00	-				
c)	inne	220 622,80	147 701,02				
d)	dochodzone na drodze sądowej	-	-				
III Inwestycje krótkoterminowe		29 064 511,90	37 821 791,71				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	29 064 511,90	37 821 791,71				
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	29 064 511,90	37 821 791,71				
-	środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 097 546,85	751 865,54				
-	inne środki pieniężne	27 966 965,05	37 069 926,17				
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)		327 742 231,82	325 579 550,10	PASYWA razem (suma poz. A i B)		327 742 231,82	325 579 550,10

Sporządzono dnia 01.03.2021r.

GLÓWNA KASOWA

mgr Barbara Grycan

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

PREZES Zarządu

Wojciech Szumiński

(nazwisko, imię i podpis kierownika jednostki, jeżeli jednostka kieruje organem wykonawczym w/w/s) członkiem tego organu - na podstawie art. 52 ust. 2 ustawy o rachunkowości)