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

Gdańskie
Towarzystwo
Budownictwa
Społecznego

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. 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 24.04.1997 r.
KRS 0000014661

Gdańsk, 23 marca 2023 r.

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za rok 2022 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.

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

Sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 01.01.2022r. do 31.12.2022r.

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 wchodzą 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. Wskaźnik ulega zmianie w miesiącu następnym po oddaniu budynku do użytkowania.

5. Aktywa i pasywa wycenia się zgodnie z zasadą wyceny bilansowej określonej w art. 28 ustawy z dnia 29 września 1994r o rachunkowości 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 podziale 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 i przyjmuje się je do ewidencji środków trwałych na podstawie pozwolenia na użytkowanie, protokołu i dokumentu OT.
Wynagrodzenia pracowników inwestycyjnych księguje się na koncie 083-01-031 (koszty wspólne), a ubezpieczenia społeczne na koncie 083-01-034 i na koniec każdego miesiąca rozlicza się na poszczególne zadania inwestycyjne.
Wskaźnik rozliczeniowy kosztów wspólnych środków trwałych w budowie zmieniany jest każdorazowo po oddaniu do użytkowania 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 2019 r. poz. 351 ze zm.) – tj. środki uzyskane 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, równolegle do dokonanych odpisów amortyzacyjnych. Partycypacja w kosztach budowy wpłacana od 2011 r. stanowi zobowiązanie długoterminowe wobec partycypanta, który dokonał wpłaty partycypacji na rachunek bankowy GTBS w wartości nominalnej. W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu partycypacja podlega zwrotowi na rzecz 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 długoterminowe zobowiązanie 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 sfinansowania 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 przyjmuje 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.

Gdańsk, 23 marca 2023 r.

DYREKTOR FINANSOWY
GŁÓWNA KSIĘGOWA
Barbara Grycan

CZŁONEK ZARZĄDU
Przemysław Piotr Guzow

PREZES ZARZĄDU
Wojciech Szymański

Sprawozdanie SSMBI/2023/0001 Spr.fin. SM - bilans za okres od 2022-01-01 do 2022-12-31

Opis wiersza	Spr.fin.poz.	Pozycj	Kwota rok bieżący	Kwota rok poprzedni
Aktywa razem	Aktywa		389.611.324,67	366.754.131,17
Aktywa trwałe	Aktywa_A		313.074.290,84	295.842.763,68
Aktywa_A_I Wartości niematerialne i prawne	Aktywa_A_I		0,00	1.205,40
Aktywa_A_II Rzeczowe aktywa trwałe	Aktywa_A_II		312.331.591,20	295.023.166,52
Aktywa_A_II_1 Środki trwałe	Aktywa_A_II_1		291.212.931,10	294.107.785,29
Licencja na oprogramowanie komputerowe	Aktywa_A_I_1		0,00	0,00
Wartość firmy	Aktywa_A_I_2		0,00	0,00
Inne wartości niematerialne i prawne	Aktywa_A_I_3		0,00	1.205,40
Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Aktywa_A_I_4		0,00	0,00
grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Aktywa_A_II_1_A		37.190.708,71	37.192.085,48
budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Aktywa_A_II_1_B		252.369.140,34	255.148.763,98
urządzenia techniczne i maszyny	Aktywa_A_II_1_C		1.471.314,46	1.727.834,72
środki transportu	Aktywa_A_II_1_D		181.767,59	38.666,67
inne środki trwałe	Aktywa_A_II_1_E		0,00	434,44
Środki trwałe w budowie	Aktywa_A_II_2		21.118.660,10	915.381,23
Zaliczki na środki trwałe w budowie	Aktywa_A_II_3		0,00	0,00
Należności długoterminowe	Aktywa_A_III		742.699,64	818.391,76
Od jednostek powiązanych	Aktywa_A_III_1		0,00	0,00
Od pozostałych jednostek w których jednostka posiada zaangażowanie w	Aktywa_A_III_2		0,00	0,00
pozostałych jednostek	Aktywa_A_III_3		742.699,64	818.391,76
Inwestycje długoterminowe	Aktywa_A_IV		0,00	0,00
Nieruchomości	Aktywa_A_IV_1		0,00	0,00
Wartości niematerialne i prawne	Aktywa_A_IV_2		0,00	0,00
Długoterminowe aktywa finansowe	Aktywa_A_IV_3		0,00	0,00
W jednostkach powiązanych	Aktywa_A_IV_3_A		0,00	0,00
- udziały i akcje	Aktywa_A_IV_3_A_1		0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	Aktywa_A_IV_3_A_2		0,00	0,00
- udzielone pożyczki	Aktywa_A_IV_3_A_3		0,00	0,00
- inne długoterminowe papiery wartościowe	Aktywa_A_IV_3_A_4		0,00	0,00
W pozostałych jednostkach w których jednostka posiada zaangażowanie w	Aktywa_A_IV_3_B		0,00	0,00
- udziały lub akcje	Aktywa_A_IV_3_B_1		0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	Aktywa_A_IV_3_B_2		0,00	0,00
- udzielone pożyczki	Aktywa_A_IV_3_B_3		0,00	0,00
- inne długoterminowe papiery wartościowe	Aktywa_A_IV_3_B_4		0,00	0,00
W pozostałych jednostkach	Aktywa_A_IV_3_C		0,00	0,00
- udziały lub akcje	Aktywa_A_IV_3_C_1		0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	Aktywa_A_IV_3_C_2		0,00	0,00
- udzielone pożyczki	Aktywa_A_IV_3_C_3		0,00	0,00
- inne długoterminowe papiery wartościowe	Aktywa_A_IV_3_C_4		0,00	0,00
Inne inwestycje długoterminowe	Aktywa_A_IV_4		0,00	0,00
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	Aktywa_A_V		0,00	0,00
Saldo winien funduszu remontowego nieruchomości - długoterminowa strata	Aktywa_A_V/PU1	Saldo	0,00	0,00
ywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Aktywa_A_V_1		0,00	0,00
Inne rozliczenia międzyokresowe	Aktywa_A_V_2		0,00	0,00
Aktywa obrotowe	Aktywa_B		76.537.033,83	70.911.367,49
Zapasy	Aktywa_B_I		73.329,87	72.933,63
Materiały	Aktywa_B_I_1		67.250,59	66.854,35
Półprodukty i produkty w toku	Aktywa_B_I_2		0,00	0,00
Produkty gotowe	Aktywa_B_I_3		0,00	0,00
Towary	Aktywa_B_I_4		0,00	0,00
Zaliczki na dostawy	Aktywa_B_I_5		6.079,28	6.079,28
Należności krótkoterminowe	Aktywa_B_II		596.591,75	799.588,94
Należności od jednostek powiązanych	Aktywa_B_II_1		0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty	Aktywa_B_II_1_A		0,00	0,00
- do 12 mcy	Aktywa_B_II_1_A_1		0,00	0,00
- powyżej 12 mcy	Aktywa_B_II_1_A_2		0,00	0,00
inne	Aktywa_B_II_1_B		0,00	0,00
Należności od pozostałych jedn. w których jedn. posiada zaangażowanie w	Aktywa_B_II_2		0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	Aktywa_B_II_2_A		0,00	0,00
- do 12 mcy	Aktywa_B_II_2_A_1		0,00	0,00
- powyżej 12 mcy	Aktywa_B_II_2_A_2		0,00	0,00
inne	Aktywa_B_II_2_B		0,00	0,00
Należności od pozostałych jednostek	Aktywa_B_II_3		596.591,75	799.588,94
z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty	Aktywa_B_II_3_A		484.124,99	510.192,95
- do 12 mcy	Aktywa_B_II_3_A_1		484.124,99	510.192,95
- powyżej 12 mcy	Aktywa_B_II_3_A_2		0,00	0,00
z tytułu podatków,ceł,ubezpieczeń i innych świadczeń	Aktywa_B_II_3_B		0,00	0,00

Sprawozdanie SSMBI/2023/0001 Spr.fin. SM - bilans za okres od 2022-01-01 do 2022-12-31

Opis wiersza	Spr.fin.poz.	Pozycj	Kwota rok bieżący	Kwota rok poprzedni
inne	Aktywa_B_II_3_C		112.466,76	289.395,99
Inwestycje krótkoterminowe	Aktywa_B_III		75.840.436,88	69.957.041,42
Krótkoterminowe aktywa finansowe	Aktywa_B_III_1		75.840.436,88	69.957.041,42
W jednostkach powiązanych	Aktywa_B_III_1_A		0,00	0,00
- udziały lub akcje	Aktywa_B_III_1_A_1		0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	Aktywa_B_III_1_A_2		0,00	0,00
- udzielone pożyczki	Aktywa_B_III_1_A_3		0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa trwałe	Aktywa_B_III_1_A_4		0,00	0,00
W pozostałych jednostkach	Aktywa_B_III_1_B		0,00	0,00
- udziały lub akcje	Aktywa_B_III_1_B_1		0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	Aktywa_B_III_1_B_2		0,00	0,00
- udzielone pożyczki	Aktywa_B_III_1_B_3		0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa trwałe	Aktywa_B_III_1_B_4		0,00	0,00
środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	Aktywa_B_III_1_C		75.840.436,88	69.957.041,42
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	Aktywa_B_III_1_C_1		729.065,95	836.964,63
- inne środki pieniężne	Aktywa_B_III_1_C_2		75.111.370,93	69.120.076,79
- inne środki pieniężne	Aktywa_B_III_1_C_3		0,00	0,00
Inne inwestycje krótkoterminowe	Aktywa_B_III_2		0,00	0,00
Krótkoterminowe rozliczenia okresowe	Aktywa_B_IV		26.675,33	81.803,50
[illegible]eżne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	Aktywa_C		0,00	0,00
Udziały lub akcje własne	Aktywa_D		0,00	0,00
Pasywa razem	Pasywa		389.611.324,67	366.754.131,17
KAPITAŁ FUNDUSZ WŁASNY	Pasywa_A		281.626.848,23	259.227.490,04
Kapitał (fundusz) podstawowy	Pasywa_A_I		231.966.500,00	187.224.500,00
Kapitał zapasowy (fundusz zasobowy)	Pasywa_A_II		24.623.490,04	21.714.857,55
w tym : - nadwyżka wartości sprzed. nad wartością nominalną udziałów	Pasywa_A_II_1		0,00	0,00
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	Pasywa_A_III		0,00	0,00
w tym aktualizacji wartości godziwej	Pasywa_A_III_1		0,00	0,00
Pozostałe fundusze rezerwowe	Pasywa_A_IV		21.122.000,00	46.818.500,00
w tym tworzony zgodnie z umową (statutem) spółki	Pasywa_A_IV_1		6.000.000,00	6.000.000,00
na udziały (akcje) własne	Pasywa_A_IV_2		15.122.000,00	40.818.500,00
Zysk / strata z lat ubiegłych	Pasywa_A_V		0,00	0,00
Zysk / strata netto	Pasywa_A_VI		3.914.858,19	3.469.632,49
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	Pasywa_A_VII		0,00	0,00
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	Pasywa_B		107.984.476,44	107.526.641,13
Rezerwy na zobowiązania	Pasywa_B_I		188.265,06	336.674,31
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Pasywa_B_I_1		0,00	0,00
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	Pasywa_B_I_2		0,00	0,00
- długoterminowe	Pasywa_B_I_2_1		0,00	0,00
- krótkoterminowe	Pasywa_B_I_2_2		0,00	0,00
Pozostałe rezerwy	Pasywa_B_I_3		188.265,06	336.674,31
- długoterminowe	Pasywa_B_I_3_1		0,00	0,00
- krótkoterminowe	Pasywa_B_I_3_2		188.265,06	336.674,31
Zobowiązania długoterminowe	Pasywa_B_II		83.191.099,63	84.141.423,14
Wobec powiązanych jednostek	Pasywa_B_II_1		0,00	0,00
Wobec jednostek w którym podmiot posiada zaangażowanie kapitałowe	Pasywa_B_II_2		0,00	0,00
Wobec pozostałych jednostek	Pasywa_B_II_3		83.191.099,63	84.141.423,14
a)kredyty i pożyczki	Pasywa_B_II_3_A		66.574.757,74	67.615.851,38
b)z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Pasywa_B_II_3_B		0,00	0,00
c)inne zobowiązania finansowe	Pasywa_B_II_3_C		0,00	0,00
d)zobowiązania wekslowe	Pasywa_B_II_3_D		0,00	0,00
e)inne	Pasywa_B_II_3_E		16.616.341,89	16.525.571,76
Zobowiązania krótkoterminowe	Pasywa_B_III		14.672.573,88	13.028.641,37
Wobec jednostek powiązanych	Pasywa_B_III_1		0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności :	Pasywa_B_III_1_A		0,00	0,00
- do 12 mcy	Pasywa_B_III_1_A_1		0,00	0,00
- powyżej 12 mcy	Pasywa_B_III_1_A_2		0,00	0,00
inne	Pasywa_B_III_1_B		0,00	0,00
Wobec jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie kapitałowe	Pasywa_B_III_2		0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności :	Pasywa_B_III_2_A		0,00	0,00
- do 12 mcy	Pasywa_B_III_2_A_1		0,00	0,00
- powyżej 12 mcy	Pasywa_B_III_2_A_2		0,00	0,00
inne	Pasywa_B_III_2_B		0,00	0,00
Wobec pozostałych jednostek	Pasywa_B_III_3		9.803.543,24	8.215.621,34
a)kredyty i pożyczki	Pasywa_B_III_3_A		3.679.321,52	6.226.896,44
b)zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Pasywa_B_III_3_B		0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	Pasywa_B_III_3_C		0,00	0,00

Sprawozdanie SSMBI/2023/0001 Spr.fin. SM - bilans za okres od 2022-01-01 do 2022-12-31

Opis wiersza	Spr.fin.poz.	Pozycj	Kwota rok bieżący	Kwota rok poprzedni
d)z tytułu dostaw usług o terminie	Pasywa_B_III_3_D		847.611,60	940.082,35
- do 12 mcy	Pasywa_B_III_3_D_1		847.611,60	940.082,35
- powyżej 12 mcy	Pasywa_B_III_3_D_2		0,00	0,00
e)zaliczki otrzymane na dostawy	Pasywa_B_III_3_E		236.934,20	21.042,40
f)zobowiązania wekslowe	Pasywa_B_III_3_F		0,00	0,00
g)z tytułu podatków,ceł i ubezpieczeń	Pasywa_B_III_3_G		260.136,74	205.488,96
h)z tytułu wynagrodzeń	Pasywa_B_III_3_H		0,00	0,00
i)inne	Pasywa_B_III_3_I		4.779.539,18	822.111,19
Fundusze specjalne	Pasywa_B_III_4		4.869.030,64	4.813.020,03
Uszczegółowienie	Pasywa_B_III_4/PU		0,00	0,00
a) fundusz remontowy	Pasywa_B_III_4/PU/1		0,00	0,00
b) ZFŚS	Pasywa_B_III_4/PU/2		0,00	0,00
c) inne	Pasywa_B_III_4/PU/3		0,00	0,00
Rozliczenia międzyokresowe	Pasywa_B_IV		9.932.537,87	10.019.902,31
1.Ujemna wartość firmy	Pasywa_B_IV_1		0,00	0,00
2.Inne rozliczenia okresowe	Pasywa_B_IV_2		9.932.537,87	10.019.902,31
- długoterminowe	Pasywa_B_IV_2_1		9.845.173,43	9.932.537,87
- krótkoterminowe	Pasywa_B_IV_2_2		87.364,44	87.364,44

DYREKTOR FINANSOWY
GŁÓWNA KSIĘGOWA
Barbara Grycan

CZŁONEK ZARZĄDU
Przemysław Piotr Guzow

PREZES ZARZĄDU
Wojciech Szymański

Sprawozdanie SPRRW/2023/0001 Spr. fin. RZiS - wariant porównawczy za okres od 2022-01-01 do 2022-12-31

Opis wiersza	Spr.fin.poz.	Pozycj	Kwota rok bieżacy	Kwota rok ubiegły
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	A		19.649.378,41	18.700.893,29
- w tym od jednostek powiązanych	A_J		0,00	0,00
Przychody ze sprzedaży produktów	A_I		19.649.378,41	18.700.893,29
Zmiana stanu produktów	A_II		0,00	0,00
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	A_III		0,00	0,00
Przychody netto ze sprzedaży materiałów	A_IV		0,00	0,00
Koszty działalności operacyjnej	B		15.341.915,48	14.608.381,10
Amortyzacja	B_I		3.168.566,83	3.030.933,63
Zużycie materiałów i energii	B_II		4.396.534,03	4.299.163,75
Usługi obce	B_III		977.337,35	1.298.333,40
Podatki i opłaty	B_IV		1.957.337,84	1.831.171,50
- w tym podatek akcyzowy	B_IV_1		0,00	0,00
Wynagrodzenia	B_V		3.751.766,41	3.179.982,97
Ubezpieczenia i inne świadczenia	B_VI		891.275,26	772.249,64
- w tym emerytalne	B_VI_1		377.990,60	320.854,18
Pozostałe koszty proste	B_VII		199.097,76	196.546,21
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	B_VIII		0,00	0,00
Zysk / strata ze sprzedaży	C		4.307.462,93	4.092.512,19
Pozostałe przychody operacyjne	D		419.198,20	347.133,61
Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	D_I		0,00	0,00
2. Dotacje	D_II		86.474,52	86.474,52
3. Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych	D_III		115.518,28	120.647,90
4. Inne przychody operacyjne	D_IV		217.205,40	140.011,19
Pozostałe koszty operacyjne	E		444.666,62	432.868,60
1. Strata z tytułu rozchodów niefinansowych aktywów trwałych	E_I		53.599,23	46.162,85
2. Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych	E_II		184.309,04	157.597,26
3. Inne koszty operacyjne	E_III		206.758,35	229.108,49
Zysk / strata - z działalności operacyjnej	F		4.281.994,51	4.006.777,20
Przychody finansowe	G		2.898.161,74	61.661,10
1. Dywidendy i udziały w zyskach	G_I		0,00	0,00
- w tym od jednostek powiązanych	G_I_A		0,00	0,00
- w tym, w których jednostka posiada zaangażowanie kapitałowe	G_I_A_1		0,00	0,00
- od pozostałych jednostek	G_I_B		0,00	0,00
- w tym, w których jednostka posiada zaangażowanie kapitałowe	G_I_B_1		0,00	0,00
2. Odsetki	G_II		2.898.161,74	61.661,10
- w tym od jednostek powiązanych	G_II_J		0,00	0,00
3. Zysk z tytułu rozchodu finansowych aktywów trwałych	G_III		0,00	0,00
4. Aktualizacja wartości inwestycji	G_IV		0,00	0,00
5. Pozostałe przychody finansowe	G_V		0,00	0,00
Koszty finansowe	H		2.416.865,06	396.351,81
1. Odsetki	H_I		2.416.803,58	396.270,81
- w tym od jednostek powiązanych	H_I_J		0,00	0,00
2. Strata ze zbycia finansowych aktywów trwałych	H_II		0,00	0,00
3. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	H_III		0,00	0,00
4. Inne	H_IV		61,48	81,00
Zysk (strata) brutto (F+G–H)	I		4.763.291,19	3.672.086,49
Podatek dochodowy	J		848.433,00	202.454,00
Inne obowiązkowe zmniejszenia zysku	K		0,00	0,00
Zysk (strata) netto (I–J–K)	L		3.914.858,19	3.469.632,49

DYREKTOR FINANSOWY
GŁÓWNA KSIĘGOWA
Barbara Grycan

CZŁONEK ZARZĄDU
Przemysław Piotr Guzow

PREZES ZARZĄDU
Wojciech Szymański

Sprawozdanie SSMID/2023/0003 Informacja dodat. dotycząca podatku dochodowego za okres od 2022-01-01 do 2022-12-31

Opis wiersza	Spr.fin.poz.	Ko	PID1,9,10 rok bieżący	PID1,9,10 rok poprzedni;	Art	Ust	Pu	Lit
Zysk / strata danego roku	P_ID_1		4.763.291,19	3.672.086,49				
Przychody zwolnione z opodatkowania	P_ID_2/Kwota/RB		0,00	0,00				
Przychody zwolnione z opodatkowania - rok poprzedni	P_ID_2/Kwota/RP		0,00	0,00				
Przychody niepodlegające	P_ID_3/Kwota/RB		72.409,25	0,00				
Przychody niepodlegające - rok poprzedni	P_ID_3/Kwota/RP		0,00	0,00				
Przychody opodatkowane w roku bieżącym - zapisywane w księgach roku poprzedniego	P_ID_4/Kwota/RB		0,00	0,00				
Przychody opodatkowane w roku bieżącym - zapisywane w księgach roku poprzedniego - rok poprzedni	P_ID_4/Kwota/RP		0,00	0,00				
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	P_ID_5/Kwota/RB		0,00	0,00				
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów - rok poprzedni	P_ID_5/Kwota/RP		0,00	0,00				
Koszty nieuznawane za koszt uzyskania przychodów	P_ID_6/Kwota/RB		486.438,13	93.724,88				
Koszty nieuznawane za koszt uzyskania przychodów - rok poprzedni	P_ID_6/Kwota/RP		0,00	0,00				
Koszty uzyskania przychodu roku bieżącego zaksięgowane do roku poprzedniego	P_ID_7/Kwota/RB		0,00	0,00				
Koszty uzyskania przychodu roku bieżącego zaksięgowane do roku poprzedniego - rok poprzedni	P_ID_7/Kwota/RP		0,00	0,00				
Strata z lat ubiegłych	P_ID_8/Kwota/RB		0,00	0,00				
Strata z lat ubiegłych - rok poprzedni	P_ID_8/Kwota/RP		0,00	0,00				
Inne zmiany podstawy opodatkowania	P_ID_9/Kwota/RB		711.881,42	2.700.264,23				
Inne zmiany podstawy opodatkowania - rok poprzedni	P_ID_9/Kwota/RP		0,00	0,00				
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	P_ID_10		4.465.438,65	1.065.547,14				
Podatek dochodowy	P_ID_11		848.433,00	202.454,00				
Wiersz roboczy : wiersz R4 (5) dla wersji kalkulacyjnej RZiS			0,00	0,00				

DYREKTOR FINANSOWY
GŁÓWNA KSIĘGOWA
Barbara Grycan

CZŁONEK ZARZĄDU
Przemysław Piotr Guzow

PREZES ZARZĄDU
Wojciech Szymański

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

Informacja dodatkowa

do bilansu i rachunku zysków i strat za okres

od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. 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 24.04.1997 r.
KRS 0000014661

Gdańsk, 23 marca 2023 r.

Ustęp 1

I. Aktywa

Majątek trwały wykazany w bilansie przedstawiono w Tabeli nr 1:

Tabela nr 1. Majątek trwały

L.P.	Nr grupy KŚT	Nazwa grupy KŚT	wartość brutto na dzień 31.12.2022r.	Umorzenie	wartość księgowa na dzień 31.12.2022r.
1	2	3	4	5	6
1		**Wartości niematerialne i prawne**	**163 644,95 zł**	**163 644,95 zł**	**- zł**
2	0	Grunty i melioracje szczegółowe	37 213 884,32 zł	23 175,61 zł	37 190 708,71 zł
3	1	Budynki	260 983 595,47 zł	27 753 141,82 zł	233 230 453,65 zł
4	2	Budowle	26 955 483,13 zł	7 816 796,44 zł	19 138 686,69 zł
5	3	Kotły i maszyny energetyczne	341 906,05 zł	156 581,56 zł	185 324,49 zł
6	4	Maszyny, urządzenia i aparaty ogólnego zastosowania	526 834,39 zł	424 079,90 zł	102 754,49 zł
7	5	Maszyny, urządzenia i aparaty specjalne branżowe	24 162,03 zł	17 363,51 zł	6 798,52 zł
8	6	Urządzenia techniczne	2 086 006,25 zł	909 569,29 zł	1 176 436,96 zł
9	7	Środki transportowe	283 355,39 zł	101 587,80 zł	181 767,59 zł
10	8	Narzędzia, przyrządy, ruchomości i wyposażenie	402 408,84 zł	402 408,84 zł	- zł
		Rzeczowe aktywa trwałe	**328 817 635,87 zł**	**37 604 704,77 zł**	**291 212 931,10 zł**

- Środki trwałe w budowie 21.118.660,10

Poszczególne zadania inwestycyjne przedstawiono w Tabeli nr 2:

Tabela nr 2. Środki trwałe w budowie

Lp.	Nr inwestycji	Nazwa	wartość na koniec roku
1	2	3	4
1	00006	Jeleniogórska 11	10 824,00 zł
	00080	Wilanowska - altana śmietnikowa	34 579,00 zł
2	00092	Człuchowska 3	72 380,84 zł
4	00101	Tamka 8	10 824,00 zł
	00129	Wieżycka - odcinek drogi	609 494,03 zł
5	00130	Teren E	115 680,28 zł
	00140	Wadowicka - odcinek drogi	26 568,00 zł
8	00156	Piotrkowska 45B	4 365 669,55 zł
9	00157	Piotrkowska 45C	5 675 021,41 zł
10	00158	Piotrkowska 49B	5 217 715,81 zł
11	00159	Piotrkowska 49C	4 536 965,74 zł
12	00160	Zadanie nr 10 teren C	78 207,35 zł
13	00161	Zadanie nr 11 Teren C	78 207,31 zł
14	00162	Zadanie nr 12 teren C	29 192,96 zł
15	00163	Zadanie nr 13 teren C	29 192,96 zł
16	00165	Piotrkowska - odcinek drogi	220 141,86 zł
17	00166	Działka 10/267	5 412,00 zł
18	00170	Koszty wspólne Stężycka	2 583,00 zł
Razem			**21 118 660,10 zł**

Zmiany aktywów trwałych w 2022 r. przedstawiono w poniższych tabelach:

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	163 644,95 zł	- zł	- zł	163 644,95 zł
0	Grunty i melioracje szczegółowe	37 213 884,32 zł	- zł	- zł	37 213 884,32 zł
1	Budynki	260 983 595,47 zł	- zł	- zł	260 983 595,47 zł
2	Budowle	26 899 050,90 zł	56 432,23 zł	- zł	26 955 483,13 zł
3	Kotły i maszyny energetyczne	547 068,79 zł	- zł	205 162,74 zł	341 906,05 zł
4	Maszyny, urządzenia i aparaty ogólnego zastosowania	472 991,14 zł	53 843,25 zł	- zł	526 834,39 zł
5	Maszyny, urządzenia i aparaty specjalne branżowe	24 162,03 zł	- zł	- zł	24 162,03 zł
6	Urządzenia techniczne	2 001 456,05 zł	84 550,20 zł	- zł	2 086 006,25 zł
7	Środki transportowe	218 179,85 zł	160 979,01 zł	95 803,47 zł	283 355,39 zł
8	Narzędzia, przyrządy, ruchomości i wyposażenie	382 970,25 zł	22 200,85 zł	2 762,26 zł	402 408,84 zł
	razem środki trwałe	328 743 358,80 zł	378 005,54 zł	303 728,47 zł	328 817 635,87 zł
Razem		**328 907 003,75 zł**	**378 005,54 zł**	**303 728,47 zł**	**328 981 280,82 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	162 439,55 zł	1 205,40 zł	- zł	163 644,95 zł
0	Grunty i melioracje szczegółowe	21 798,84 zł	1 376,77 zł	- zł	23 175,61 zł
1	Budynki	25 534 474,99 zł	2 218 666,83 zł	- zł	27 753 141,82 zł
2	Budowle	7 199 407,40 zł	617 389,04 zł	- zł	7 816 796,44 zł
3	Kotły i maszyny energetyczne	225 399,52 zł	38 042,33 zł	106 860,29 zł	156 581,56 zł
4	Maszyny, urządzenia i aparaty ogólnego zastosowania	365 990,25 zł	58 089,65 zł	- zł	424 079,90 zł
5	Maszyny, urządzenia i aparaty specjalne branżowe	14 791,15 zł	2 572,36 zł	- zł	17 363,51 zł
6	Urządzenia techniczne	711 662,37 zł	197 906,92 zł	- zł	909 569,29 zł
7	Środki transportowe	179 513,18 zł	17 878,09 zł	95 803,47 zł	101 587,80 zł
8	Narzędzia, przyrządy, ruchomości i wyposażenie	382 535,81 zł	22 635,29 zł	2 762,26 zł	402 408,84 zł
	razem środki trwałe	34 635 573,51 zł	3 174 557,28 zł	205 426,02 zł	37 604 704,77 zł
Razem		**34 798 013,06 zł**	**3 175 762,68 zł**	**205 426,02 zł**	**37 768 349,72 zł**

1. **Należności długoterminowe 742.699,64**
   dotyczą sieci sprzedanych do GIWK sp. z o.o.

Aktywa obrotowe.....76.537.033,83

2. Zapasy 73.329,87
w tym:
materiały 67.250,59
zaliczki na dostawy.....6.079,28

3. Należności krótkoterminowe.....596.591,75

przedstawiono poniższej w Tabeli nr 5

W tym należności dotyczące najmu mieszkań, garaży i pomieszczeń użytkowych.....484.124,99
W pozycji tej uwzględniona jest kwota 289.784,45 dotycząca dokumentów wystawionych z terminem płatności w roku 2023.
Pozostała kwota 112.466,76
jest należnością wymagalną na dzień 31.12.2022 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	1 643 126,99	254 124,90	160 130,66	104 740,35	65 908,53	68 958,98	989 263,57	1 389 002,09	1 213 022,02	430 104,97
2	Rozrachunki z tytułu najmu garaży	56 251,33	0,00	12 697,96	4 674,83	222,57	0,00	38 655,97	56 251,33	38 254,82	17 996,51
3	Rozrachunki z tytułu najmu lokali użytkowych	54 474,27	35 659,55	199,12	169,62	366,35	668,04	17 411,59	18 814,72	18 700,76	35 773,51
4	Rozrachunki z tytułu odsetek	17 477,62	4 110,65	3 105,38	2 610,51	424,08	2 298,88	4 928,12	13 366,97	0,00	17 477,62
5	Rozrachunki z tytułu podatków	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Rozrachunki z tytułu inwestycji	234 664,83	0,00	0,00	0,00	23 742,48	0,00	210 922,35	234 664,83	233 003,12	1 661,71
7	Pozostałe rozrachunki	125 173,72	1 433,39	35 240,38	4 329,46	6 448,56	2 914,49	98 567,44	125 173,72	107 108,68	18 065,04
8	Rozrachunki z tytułu sprzedaży sieci	75 512,39	0,00	0,00	13 575,49	13 575,49	48 361,41	0,00	75 512,39	0,00	75 512,39
9	Należności z tytułu odszkodowań od GMG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	razem	**2 230 441,15**	**295 328,49**	**211 373,50**	**130 100,26**	**110 688,06**	**123 201,80**	**1 359 749,04**	**1 936 546,05**	**1 610 089,40**	**596 591,75**

Wartości aktualizujące przedstawiono w Tabeli nr 6

Tabela nr 6. Zestawienie odpisów należności

Zestawienie odpisów na należności 31.12.2022 r.						
L.p.	**Opis**	**konto**	**BO 01.01.2022**	**zwiększenia**	**zmniejszenia**	**BZ 31.12.2022**
1	Mieszkania	201	1 169 219,01 zł	148 389,08 zł	- 104 586,07 zł	1 213 022,02 zł
2	Garaże	207	37 976,90 zł	277,92 zł	- zł	38 254,82 zł
3	Pomieszczenia użytkowe i grunty	208	19 582,81 zł	- zł	- 882,05 zł	18 700,76 zł
4	Koszty remontu nie pokryte z kaucji	249-08	73 583,93 zł	9 453,18 zł	- 3 913,31 zł	79 123,80 zł
5	Umowy rozwiązane	249-09	799,50 zł	- zł	- zł	799,50 zł
6	Koszty sądowe	249-10	28 147,10 zł	2 446,38 zł	- 3 408,10 zł	27 185,38 zł
7	Dostawcy - inwestycje	200-01	211 989,39 zł	23 742,48 zł	- 2 728,75 zł	233 003,12 zł
	Razem		1 541 298,64 zł	184 309,04 zł	- 115 518,28 zł	1 610 089,40 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 01.01.2022 do 31.12.2022 r. wystawiono 422 wezwań, w tym 292 wezwań dla najemców i 130 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 01.01.2022 do 31.12.2022 r. wysłano 58 wezwań.

3. Po upływie terminu płatności, Spółka wypowiada umowę najmu z miesięcznym terminem wypowiedzenia i wzywa dłużnika do zwrotu opróżnionego lokalu. Od 01.01.2022 do 31.12.2022 r. wypowiedziano 6 umów najmu.

W niektórych przypadkach, na wniosek najemców w szczególnie trudnej sytuacji życiowej, Zarząd wyraża zgodę na rozłożenie zadłużenia na raty. Zadłużenie osób wywiązujących się z porozumienia ratalnego stopniowo maleje, co korzystnie wpływa na wysokość wskaźnika zadłużenia wszystkich najemców. W 2022 r. zawarto 13 porozumień ratalnych na łączną kwotę 93.936,16 zł. Na dzień 31.12.2022 r. zadłużenie objęte porozumieniami ratalnymi stanowiło 9 spraw na kwotę ogółem 85.150,98 zł.

Istnieje również możliwość odpracowania zadłużenia na rzecz GTBS. W 2022 r. ośmioro dłużników odpracowało zadłużenie w wysokości 42.008,03 zł.

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

Dodatkowo 19.10.2022 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 31.12.2022 r. w BIG Info Monitor S.A. zgłoszonych było 33 dłużników z zadłużeniem na łączną kwotę 549.553,98 zł.

Tabela nr 7. Czynności windykacyjne przedsądowe

l.p.	Czynności windykacyjne przedsądowe	Liczba	Kwota
1	2	3	4
1	Wezwania do zapłaty dla najemców	292	-
2	Wezwania do zapłaty dla osób bez tytułu prawnego	130	-
3	Wezwania z uprzedzeniem o wypowiedzeniu umowy najmu	58	-
4	Wypowiedzenia umów najmu	6	-
5	Zawarte porozumienia ratalne	13	93.936,16
6	Odpracowania na rzecz GTBS Sp. z o.o.	8	42.008,03
7	Informacje gospodarcze wpisane do BIG Info Monitor	33	549.553,98

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 – od 01.01.2022 do 31.12.2022 r. złożono 23 pozwy na łączną kwotę 193.444,80 zł, jedna ze spraw została spłacona w toku postępowania sądowego. W 2022 r. uzyskano 13 nakazów zapłaty na kwotę 100.788,48 zł. Na dzień 31.12.2022 r. pozostaje w toku 17 spraw o zapłatę należności na łączną kwotę 157.261,34 zł.

2. W przypadku dłużników którym wypowiedziano umowy najmu, a zadłużenie narasta kierowane są sprawy do sądu o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego –w roku 2022 skierowane zostały trzy takie pozwy, na dzień 31.12.2022 r. postępowania pozostają w toku.

Tabela nr 8. Czynności windykacyjne sądowe

l.p.	Czynności windykacyjne sądowe	Liczba	Kwota
1	2	3	4
1	Pozwy o zapłatę skierowane do sądu w roku	23	193.444,80
2	Nakazy zapłaty uzyskane w roku	13	100.788,48
3	Sprawy o zapłatę w toku 31.12.2022 r.	17	157.261,34
4	Sprawy o eksmisję w toku na 31.12.2022 r.	3	-

Po uzyskaniu nakazu zapłaty, w przypadku braku dobrowolnej spłaty dłużnika, sprawy kierowane są do egzekucji komorniczej. W 2022 r. wpłaty od komorników w 17 sprawach wyniosły ogółem 17.535,53 zł.

4. Inwestycje krótkoterminowe 75.840.436,88

z tego:

Tabela nr 9. Inwestycje krótkoterminowe

l.p.	środki pieniężne	kwota
1	2	3
1	środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych w tym:	729 065,95 zł
	środki pieniężne w kasie	12 890,15 zł
	środki pieniężne rachunek podstawowy Pekao S.A.	487 342,68 zł
	środki pieniężne rachunek podstawowy BGK	54 596,01 zł
	środki pieniężne rachunek pomocniczy - partycypacja BGK	8 285,45 zł
	środki pieniężne rachunek pomocniczy - budynek 41 BGK	13 644,02 zł
	środki pieniężne rachunek pomocniczy - budynek 42 BGK	19 349,22 zł
	środki pieniężne rachunek pomocniczy - budynek 93 BGK	23 166,27 zł
	środki pieniężne rachunek pomocniczy - budynek 91 i 92 BGK	20 358,21 zł
	środki pieniężne rachunek pomocniczy - budynek 151 i 152 BGK	21 712,62 zł
	środki pieniężne rachunek pomocniczy - budynek 153 i 154 BGK	34 895,74 zł
	środki pieniężne rachunek pomocniczy - budynek 155 BGK	12 081,70 zł
	środki pieniężne rachunek pomocniczy - VAT BGK	9 021,05 zł
	środki pieniężne rachunek pomocniczy - VAT Pekao S.A.	- zł
	środki pieniężne rachunek pomocniczy ZFŚS	11 722,83 zł
2	inne środki pieniężne w tym:	75 111 370,93 zł
	środki pieniężne rachunek lokacyjny	4 111 370,93 zł
	środki pieniężne lokata terminowa BGK	71 000 000,00 zł
	Razem środki pieniężne	**75 840 436,88 zł**

5. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe.....26.675,33

Wykazane w bilansie rozliczenia międzyokresowe dotyczą dostępów do serwisów prawno-podatkowych, LEX, Serwis Głównego Księgowego GOFIN oraz INFORLEX.

II. Pasywa

1. Kapitał podstawowy Spółki 231.966.500,00

i dzieli się na 463.933 udziałów po 500 zł każdy. Kapitał został w całości objęty przez Gminę Miasta Gdańska, objęty i pokryty wkładami pieniężnymi w wysokości 191.836.000,00 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 25 kwietnia 2022 r. Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę nr 1/C/2022 o podwyższeniu kapitału zakładowego do kwoty 231.966.500,00 zł. Podwyższony kapitał zakładowy został objęty i pokryty przez Gminę wkładem pieniężnym w kwocie 3.923.000,00 zł.

W dniu 13 grudnia 2022 r. Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę nr 8/CIV/2022 o podwyższeniu kapitału zakładowego do kwoty 247.088.500,00 zł. Podwyższony kapitał zakładowy został objęty i pokryty przez Gminę wkładem pieniężnym w kwocie 15.122.000,00 zł.

Nowoutworzone udziały składają się z :
- 38.091 udziałów po 500,00 zł każdy pokrytych wkładem pieniężnym.
Podwyższenie kapitału (3.923.500,00 zł) do kwoty 231.966.500,00 zł zarejestrowano w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 14 czerwca 2022r.
Podwyższenie kapitału (15.122.000,00 zł) do kwoty 247.088.500,00 zł zarejestrowano w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 30 stycznia 2023r.

Zysk netto roku obrotowego 2021 w kwocie **3.469.632,49** zł został przeznaczony na działalność statutową w podziale na:
kapitał zapasowy – w kwocie.....2.908.632,49
fundusz remontowy w kwocie.....561.000,00
(Uchwała Zgromadzenia Wspólników nr 3/XXV/2022 z dnia 21 września 2022 r.)
W ciągu roku obrotowego kapitał zapasowy podwyższono do kwoty **24.623.490,04** zł o część zysku z 2021 r. w kwocie 2.908.632,49 zł.

2. Rezerwy

Tabela nr 10. Rezerwy na przewidywane koszty

l.p.	treść rezerwy	BO 01.01.2022	zwiększenia	zmniejszenia	BZ 31.12.2022
1	2	3	4	5	6
1	Wroński S.J. dodatkowe koszty palowanie budynek 117 Niecała 10, przewidywane koszty sądowe, odsetki	148 409,25 zł		148 409,25 zł	- zł
2	Wroński S.J. kary umowne za nie zgłoszenie podwykonawców propozycja ugody przedsądowej budynek 153, 154 Piotrkowska 49 i 49A	188 265,06 zł		- zł	188 265,06 zł
		336 674,31 zł	**- zł**	**148 409,25 zł**	**188 265,06 zł**

3. Na **zobowiązania długoterminowe** w kwocie **83.191.099,63**

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

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	2 542 308,25 zł
2.	2	Jeleniogórska 3	152/99	3 047 213,95 zł
3.	3	Jeleniogórska 5	156/00	3 986 562,31 zł
4.	11	Wilanowska 10	206/01	4 215 416,39 zł
5.	4,6	Jeleniogórska 7,11	207/01	2 377 250,71 zł
6.	5	Jeleniogórska 9	081/03	1 226 514,66 zł
7.	13	Wilanowska 4	082/03	1 051 310,85 zł
8.	14	Wilanowska 4	083/03	1 238 671,15 zł
9.	21	Wilanowska 5	135/03	1 775 247,01 zł
10.	19	Wilanowska 7	136/03	1 386 772,74 zł

11.	15	Wilanowska 4	042/04	729 804,60 zł
12.	7	Jeleniogórska 17	045/04	338 750,36 zł
13.	8	Jeleniogórska 19	082/04	665 754,41 zł
14.	9	Jeleniogórska 21	007/05	648 854,40 zł
15.	16,17	Wilanowska 8,6	037/05	1 532 481,27 zł
16.	18	Wilanowska 12	038/05	3 163 050,30 zł
17.	101,102	Tamka 8,10	35/07	4 155 814,48 zł
18.	30	Wadowicka 1	36/07	1 509 760,25 zł
19.	24	Jeleniogórska 13e	50/07	2 033 724,22 zł
20.	23	Jeleniogórska 13c	51/07	1 624 832,21 zł
21.	29	Wadowicka 3	62/07	1 921 731,10 zł
22.	27	Jeleniogórska 13A	76/09	1 282 892,63 zł
23.	28	Jeleniogórska 13	77/09	1 450 722,09 zł
24.	25	Jeleniogórska 13d	74/09	913 538,23 zł
25.	26	Jeleniogórska 13b	75/09	1 074 651,88 zł
26.	31,32	Jeleniogórska	32/10	1 724 296,72 zł
27.	22	Wilanowska 2	05/11	2 902 254,04 zł
28.	111,112	Niecała 6,14	15/12	828 888,81 zł
29.	113,114	Michny 6,14	16/12	712 670,48 zł
30.	115	Sucha 10	12000634/1/2015	649 767,04 zł
31.	41	Wilanowska 14	14/1077	859 303,74 zł
32.	42	Wilanowska 3	14/1178	552 638,36 zł
33.	Jessica	Jeleniogórska	IJ13-01101	1 130 422,25 zł
34.	93	Człuchowska 1	15/2497	1 304 295,80 zł
35.	91,92	Człuchowska 3,5	16/5402	2 099 163,85 zł
36.	151,152	Piotrkowska 45,47	18/1047	1 631 811,88 zł
37.	153, 154	Piotrkowska 49,49A	19/1419	2 381 197,11 zł
38.	116	Michny 8	19/3263	571 559,69 zł
39.	117	Niecała 10	19/3264	926 301,52 zł
40.	155	Piotrkowska 45A	21/2080	650 952,54 zł
41.	96	Wadowicka 96	21/0840	1 755 603,46 zł
	Razem			66 574 757,74 zł

Łącznie kredyty długoterminowe.....**66.574.757,74**

4. **Inne zobowiązania długoterminowe** **16.616.341,89**

W/w kwota dotyczy kaucji mieszkaniowych wpłaconych przez najemców jako
zabezpieczenie należności z tytułu najmu.....8.158.335,47
oraz kaucji zabezpieczającej opłaty za garaże i pomieszczenia użytkowe.....257.841,92
partycypacje zwrotne.....8.200.164,50

5. **Na zobowiązania krótkoterminowe** wobec pozostałych jednostek **14.672.573,88**

składają się:
kredyty krótkoterminowe zaciągnięte w Banku Gospodarstwa Krajowego,
podlegające spłacie w 2023 r.....3.679.321,52

Tabela nr 12. Zestawienie kredytów krótkoterminowych

L.P.	Nr. Budynku	Adres	Nr. Umowy kredytowej	spłata w 2022 roku kredyt krótkoterminowy
1	2	3	4	6
1.	1	Jeleniogórska 1	55/98	152 624,28 zł
2.	2	Jeleniogórska 3	152/99	167 965,25 zł
3.	3	Jeleniogórska 5	156/00	184 076,37 zł
4.	11	Wilanowska 10	206/01	283 981,00 zł
5.	4,6	Jeleniogórska 7,11	207/01	121 457,89 zł
6.	5	Jeleniogórska 9	081/03	68 265,80 zł
7.	13	Wilanowska 4	082/03	155 885,03 zł
8.	14	Wilanowska 4	083/03	91 297,78 zł
9.	21	Wilanowska 5	135/03	116 303,77 zł
10.	19	Wilanowska 7	136/03	84 985,14 zł
11.	15	Wilanowska 4	042/04	185 088,31 zł
12.	7	Jeleniogórska 17	045/04	82 612,61 zł
13.	8	Jeleniogórska 19	082/04	102 619,33 zł
14.	9	Jeleniogórska 21	007/05	90 523,07 zł
15.	16,17	Wilanowska 8,6	037/05	223 292,54 zł
16.	18	Wilanowska 12	038/05	215 913,57 zł
17.	101,102	Tamk 8, 10	35/07	172 918,00 zł
18.	30	Wadowicka 1	36/07	66 203,71 zł
19.	24	Jeleniogórska 13e	50/07	76 971,74 zł
20.	23	Jeleniogórska 13c	51/07	60 810,58 zł
21.	29	Wadowicka 3	62/07	82 197,59 zł
22.	27	Jeleniogórska 13A	76/09	53 714,45 zł
23.	28	Jeleniogórska 13	77/09	76 473,22 zł
24.	25	Jeleniogórska 13d	74/09	57 382,67 zł
25.	26	Jeleniogórska 13b	75/09	57 739,44 zł
26.	31,32	Jeleniogórska	32/10	60 715,00 zł
27.	22	Wilanowska 2	05/11	113 439,35 zł
28.	111,112	Niecała 6,14	15/12	45 913,93 zł
29.	113,114	Michny 6,14	16/12	31 742,84 zł
30.	115	Sucha 10	12000634/1/2015	20 046,74 zł
31.	41	Wilanowska 14	14/1077	15 419,73 zł
32.	42	Wilanowska 3	14/1178	9 916,83 zł
33.	Jessica	Jeleniogórska	IJ13-01101	111 189,00 zł
34.	93	Człuchowska 1	15/2497	23 022,07 zł
35.	91,92	Człuchowska 3,5	16/5402	30 907,39 zł
36.	151,152	Piotrkowska 45,47	18/1047	27 234,37 zł
37.	153,154	Piotrkowska 49,49A	19/1419	34 166,35 zł
38.	116	Michny 8	19/3263	10 905,73 zł
39.	117	Niecała 10	19/3264	17 674,43 zł
40.	155	Piotrkowska 45A	21/2080	8 490,80 zł
41.	96	Wadowicka 5	21/0840	87 233,82 zł
	Razem			3 679 321,52 zł

Łącznie kredyty krótkoterminowe.....**3.679.321,52**
zobowiązania z tytułu dostaw i usług o okresie
wymagalności do 12 miesięcy.....847.611,60
w tym:
- dotyczące podstawowej działalności 847.611,60

Zaliczki otrzymane na dostawy.....**236.934,20**

Pozycja ta dotyczy zaliczek na c.o. do rozliczenia w roku 2023.
Zobowiązania z tytułu podatków ceł i ubezpieczeń społecznych.....**260.136,74**
w tym:

- podatek dochodowy od osób prawnych 72.147,00
- podatek dochodowy od osób fizycznych 54.662,00
- PFRON..... .....4.360,00
- Opłata za gospodarowaniem odpadami.....80.842,74
- Rozrachunki z tytułu VAT 48.125,00

Powyższe zestawienie zawiera stan zobowiązań z grudnia 2022 r. które zostały uregulowane w 2023 r. w terminach ich wymagalności.

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe **4.779.539,18**

- dotyczące środków trwałych w budowie.....2.038.616,98
- rozliczenie zakupu- koszty roku 2022 zafakturowane w styczniu 2023 .....2.686.359,40
- rozrachunki dotyczące rozwiązanych umów.....36.070,54
- wadium.....11.441,08
- rozrachunki z tytułu ubezpieczeń mieszkań- UNIQA.....5.209,50
- pozostałe rozrachunki (koszty remontu do rozliczenia, dodatki mieszkaniowe).....1.841,68

6. Fundusze specjalne **4.869.030,64**
- ZFŚS.....11.722,83
- Fundusz remontowy.....4.857307,81

7. Rozliczenia międzyokresowe.....**9.932.537,87**
w tym:

Tabela nr 13. Rozliczenia międzyokresowe przychodów

L.p.	Rozliczenie międzyokresowe przychodów na 31.12.2022r.	kwota
1	2	3
1	partycypacje	6 381 963,77 zł
2	umorzenia	3 515 691,58 zł
3	sieci Letnica	34 882,52 zł
	razem	**9 932 537,87 zł**
	Długoterminowe	

4	partycypacje	6 326 097,65 zł
5	umorzenia	3 485 083,18 zł
6	sieci Letnica	33 992,60 zł
	razem długoterminowe	**9 845 173,43 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 jest miesięcznie przeksięgowywana na pozostałe przychody operacyjne, proporcjonalnie do amortyzacji budynków.

Na saldo rozliczeń międzyokresowych składają się pozycje z Tabeli nr 14:

Tabela nr 14. Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Rozliczenia międzyokresowe w podziale na budynki		
1	2	3
1	Partycypacja budynek 14 osiedle Wilanowska 4	1 142 044,08 zł
2	Partycypacja budynek 15 osiedle Wilanowska 4	1 770 149,82 zł
3	Partycypacja zakon	115 006,58 zł
4	Partycypacja budynek 18 osiedle Wilanowska 12	2 542 214,45 zł
5	Partycypacja budynek 7 osiedle Jeleniogórska 17	812 548,84 zł
	Razem partycypacja	**6 381 963,77 zł**
6	Umorzenie kredytu budynek 13 Wilanowska 4	498 492,93 zł
7	Umorzenie kredytu budynek 14 Wilanowska 4	380 352,09 zł
8	Umorzenie kredytu budynek 15 Wilanowska 4	516 035,12 zł
9	Umorzenie kredytu budynek 21 Wilanowska 5	514 609,77 zł
10	Umorzenie kredytu budynek 7 Jelenogórska 17	231 988,66 zł
11	Umorzenie kredytu budynek 8 Jeleniogórska 19	323 250,73 zł
13	Umorzenie kredytu budynek 9 Jeleniogórska 21	321 939,02 zł
14	Umorzenie kredytu budynek 16 Wilanowska 8	364 511,63 zł
15	Umorzenie kredytu budynek 17 Wilanowska 6	364 511,63 zł
	Razem umorzenia	**3 515 691,58 zł**
15	Sieci Letnica	**34 882,52 zł**
	Razem rozliczenia międzyokresowe	**9 932 537,87 zł**

7. Zabezpieczenie na majątku Spółki

- Hipoteka.....198.606.431,00
- Cesja wierzytelności z tytułu czynszów.....5.967.790,02

Tabela nr 15. Zabezpieczenie na majątku Spółki wg umów kredytowych

L.P.	**Adres**	**Nr. Umowy kredytowej**	**Hipoteka**	**Cesja wierzytelności z tytułu czynszów**
1	**2**	**3**	**4**	**5**
1.	Jeleniogórska 1	55/98	7 800 000,00 zł	240 000,00 zł

2.	Jeleniogórska 3	152/99	9 721 000,00 zł	250 000,00 zł
3.	Jeleniogórska 5	156/00	13 330 000,00 zł	320 000,00 zł
4.	Jeleniogórska 7,11	207/01	7 500 000,00 zł	186 000,00 zł
5.	Jeleniogórska 9	081/03	4 050 000,00 zł	112 000,00 zł
6.	Jeleniogórska 17	045/04	2 826 000,00 zł	86 000,00 zł
7.	Jeleniogórska 19	082/04	3 900 000,00 zł	112 000,00 zł
8.	Jeleniogórska 21	007/05	3 875 000,00 zł	105 000,00 zł
9.	Wadowicka 1	36/07	3 665 000,00 zł	111 000,00 zł
10.	Jeleniogórska 13e	50/07	4 628 000,00 zł	138 000,00 zł
11.	Jeleniogórska 13c	51/07	3 672 000,00 zł	111 000,00 zł
12.	Jeleniogórska 13d	74/09	2 559 000,00 zł	90 000,00 zł
13.	Jeleniogórska 13b	75/09	2 825 000,00 zł	95 000,00 zł
14.	Jeleniogórska 13a	76/09	3 084 000,00 zł	95 000,00 zł
15.	Jeleniogórska 13	77/09	3 813 000,00 zł	125 000,00 zł
16.	Wadowicka 3	62/07	4 619 000,00 zł	137 000,00 zł
17.	Wilanowska 10	206/01	15 900 000,00 zł	407 000,00 zł
18.	Wilanowska 4	082/03	7 452 000,00 zł	201 000,00 zł
19.	Wilanowska 4	083/03	5 003 000,00 zł	135 000,00 zł
20.	Wilanowska 4	042/04	6 619 500,00 zł	198 000,00 zł
21.	Wilanowska 8,6	037/05	8 588 000,00 zł	253 000,00 zł
22.	Wilanowska 12	038/05	9 539 000,00 zł	278 000,00 zł
23.	Wilanowska 7	136/03	4 898 000,00 zł	132 000,00 zł
24.	Wilanowska 5	135/03	6 576 000,00 zł	177 000,00 zł
25.	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	15/12		
30.	Michny 6	16/12	1 694 000,00 zł	82 000,00 zł
31.	Michny 9	16/12		
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			
43.	Piotrkowska 45A	21/080	1 012 500,00 zł	56 150,00 zł
44.	Wadowicka 5	21/840	3 000 000,00 zł	154 591,00 zł
			198 606 431,00 zł	**5 967 790,02 zł**

Ustęp 2

1. Przychody ze sprzedaży.....19.649.378,41

Tabela nr 16. Przychody ze sprzedaży

L.p.	Przychody	kwota
1	2	3
1	podstawowa działalności Spółki – czynsz z najmu lokali mieszkalnych i opłat związanych z czynszem (woda, wywóz nieczystości, c. o.)	16 741 598,95 zł
2	przychody z tytułu najmu garaży	876 236,96 zł
3	przychody z tytułu najmu pomieszczeń użytkowych	1 687 438,57 zł
4	przychody z placu budowy	344 103,93 zł
	Razem przychody	**19 649 378,41 zł**

2. Pozostałe przychody operacyjne 419.198,20

Tabela nr 17. Pozostałe przychody operacyjne

L.p.	Pozostałe przychody operacyjne	kwota
1	2	3
1	przychody ze sprzedaży środków trwałych - sprzedaż sieci	0,00 zł
2	odpis partycypacji bezzwrotnej	55 866,12 zł
3	odpis umorzenie kredytów	30 608,40 zł
4	przychody - remonty sfinansowane z kaucji	23 788,62 zł
5	przychody - rozwiązanie odpisów	115 518,28 zł
6	pozostała sprzedaż	23 646,40 zł
7	zwrot kosztów sądowych i komorniczych	16 691,89 zł
8	otrzymane odszkodowania	41 933,21 zł
9	pozostały przychody operacyjne	111 145,28 zł
	Razem pozostałe przychody operacyjne	**419.198,20 zł**

3. Przychody finansowe.....2.898.161,74

Tabela nr 18. Przychody finansowe

L.p.	Przychody finansowe	kwota
1	2	3
1	przychody finansowe odsetki - lokaty długoterminowe	2 837 572,39 zł
2	przychody finansowe odsetki - rachunki bankowe	687,49 zł
3	przychody finansowe odsetki za zwłokę GZM	59 901,86 zł
	Razem przychody finansowe	**2 898 161,74 zł**

4. Koszty działalności operacyjnej.....15.341.915,48

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**	**3 168 566,83 zł**
2	**zużycie materiałów i energii w tym:**	**4 396 534,03 zł**
	materiały do utrzymania porządku	40 863,68 zł

	literatura fachowa, czasopisma, wydawnictwa	13 873,34 zł
	materiały biurowe	34 370,71 zł
	materiały na cele administracyjne	174 899,94 zł
	materiały na cele cele ogólne	28 306,53 zł
	materiały do celów remontowych	17 506,54 zł
	razem zużycie materiałów	309 820,74 zł
	energia elektryczna	623 823,39 zł
	energia cieplna	1 757 569,61 zł
	zużycie wody i kanalizacji	1 642 441,53 zł
	zużycie paliw	6 603,45 zł
	energia cieplna - cele administracyjne	24 090,90 zł
	woda i kanalizacja - cele administracyjnego	32 184,41 zł
	razem zużycie wody i energii	4 086 713,29 zł
3	**usługi obce w tym:**	**977 337,35 zł**
	usługi remontowe	201 785,36 zł
	koszty konserwacji	52 305,49 zł
	serwis i przeglądy techniczne	171 099,69 zł
	pielęgnacja zieleni	100 431,78 zł
	wycena lokali, operaty szacunkowe	2 706,00 zł
	koszty akcja zima	46 007,26 zł
	wywóz nieczystości	564,00 zł
	opłaty bankowe, prowizje	23 448,47 zł
	opłaty pocztowe	19 266,60 zł
	usługi informatyczne	68 796,84 zł
	rozmowy telefoniczne	30 150,88 zł
	internet	10 296,13 zł
	ochrona obiektu	14 731,95 zł
	badanie bilansu, porady prawne	23 190,48 zł
	koszty utrzymania samochodów	15 402,44 zł
	pozostałe usługi obce	47 946,70 zł
	koszty kotłowni	149 207,28 zł
4	**wynagrodzenia w tym:**	**3 751 766,41 zł**
	osobowy fundusz płac	3 184 832,51 zł
	umowy zlecenia i dzieło	96 358,10 zł
	Rada nadzorcza	130 825,62 zł
	kontrakt menadżerski	300 126,29 zł
	wynagrodzenie chorobowe	39 623,89 zł
5	**ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia w tym:**	**891 275,26 zł**
	ubezpieczenia społeczne fundusz osobowy	547 528,75 zł
	ubezpieczenia społeczne umowy zlecenia	69 998,51 zł
	fundusz pracy	54 658,00 zł
	FGŚP	2 260,91 zł
	świadczenia BHP	52 637,84 zł
	szkolenie pracowników	21 111,25 zł
	badanie pracowników	10 470,00 zł
	bony towarowe	51 600,00 zł
	świadczenia ZFSS	70 471,13 zł
	PPK finansowane przez przcodawcę	10 538,87 zł
6	**podatki i opłaty w tym:**	**1 957 337,84 zł**

	podatek od nieruchomości	496 961,00 zł
	opłata skarbowa	10 553,36 zł
	opłata sądowa i notarialna	357,82 zł
	opłata - wieczyste użytkowanie gruntu	893,70 zł
	PFRON	46 817,00 zł
	gospodarka odpadami	968 055,96 zł
	podatek PCC	433 699,00 zł
7	**pozostałe koszty w tym:**	**199 097,76 zł**
	krajowe delegacje służbowe	4 342,43 zł
	ryczałt samochodowy	21 335,76 zł
	ubezpieczenia majątkowe	120 569,41 zł
	NKUP	5 922,13 zł
	reklama	4 920,00 zł
	odpracowanie długu	42 008,03 zł
	Razem koszty rodzajowe	**15 341 915,48 zł**

5. Pozostałe koszty operacyjne.....444.666,62

Tabela nr 20. Pozostałe koszty operacyjne

l.p.	**Pozostałe koszty operacyjne**	kwota
1	2	3
1	Strata z tytułu zbycia niefinansowych aktywów	53.599,23 zł
2	koszty remontu do rozliczenia	25 718,62 zł
3	odpisy na należności	184 309,04 zł
3	pozostałe koszty operacyjne	30 109,68 zł
4	pozostałe koszty operacyjne GZM	103 538,31 zł
5	koszty sądowe	14 090,15 zł
6	opłaty skarbowe	564,00 zł
7	opłaty komornicze	5 586,89 zł
8	wypłacone odszkodowania	27 150,70 zł
	Razem pozostałe koszty operacyjne	**444 666,62 zł**

6. **Koszty finansowe.....2.416.865,06**

Tabela nr 21. Koszty finansowe

l.p.	**koszty finansowe**	kwota
1	2	3
1	Odsetki od kredytów	2 416 803,58 zł
2	pozostałe odsetki	61,48 zł
	Razem koszty finansowe	**2 416 865,06 zł**

W roku 2022 Spółka spłaciła kapitał od kredytów na kwotę **3.679.321,52**

7. Zysk brutto 4.763.291,19

8. Zysk netto 3.914.858,19

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 1.01.2007 r., zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 44 wyżej cytowanej ustawy, 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 2022 przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela nr 22. Pozaewidencyjne naliczenie podatku dochodowego od osób prawnych

	XII 2022 GZM			
1	sprzedaż usług - mieszkania	702	16 741 598,95 zł	
2	sprzedaż usług - garaże	703	761 532,86 zł	
3	odsetki za nieterminową spłatę czynszu zapłacone	751-03	54 996,99 zł	
4	odsetki za nieterminową spłatę czynszu naliczone	751-04	4 904,87 zł	
5	przychody - kaucja remonty	761-02	23 788,62 zł	
6	odpis aktualizacyjny należności gzm	761-03	115 518,28 zł	
7	umorzenie kredytów, partycypacji	761-04,05	86 474,52 zł	
8	przychody podatkowe gzm		17 788 815,09 zł	
9	odpis aktualizacyjny należności gzm		- 115 518,28 zł	
10	umorzenie kredytów, partycypacji - NPP		- 86 474,52 zł	
11	odsetki za nieterminową spłatę czynszu naliczone		- 4 904,87 zł	
12	**przychody podatkowe gzm**		**17 581 917,42 zł**	
13	koszty bezpośrednie gzm	500	11 589 392,26 zł	
14	koszty ogólnozakładowe (udział%)	550	2 757 171,86 zł	
15	odsetki od kredytów bankowych	752-01	2 416 803,58 zł	
16	odpisy aktualizacyjne należności gzm	762-03	184 309,04 zł	
17	koszty remontu do rozliczenia	762-02	25 718,62 zł	
18	pozostałe koszty operacyjne GZM	762-05	103 538,31 zł	
19	koszty uzyskania przychodu gzm		17 076 933,67 zł	
20	odpisy aktualizacyjne należności gzm NKUP		- 184 309,04 zł	
21	umorzenie kredytów, partycypacji - NKUP		- 86 474,52 zł	
22	**koszty podatkowe GZM**		**16 806 150,11 zł**	
23	dochód w zakresie gzm		**711 881,42 zł**	
	XII 2022			
I	Przychody wg rzis		23 011 441,57 zł	
	zmniejszenia w tym		72 409,25 zł	
	rozwiązanie odpisów na należności		72 409,25 zł	
II	przychody podatkowe		22 939 032,32 zł	
III	koszty wg rzis		18 248 150,38 zł	
	zmniejszenia w tym:	art.16ust.1	486 438,13 zł	
	wpłaty PFRON	pkt 36	46 817,00 zł	
	Koszty NKUP (408-04)		439 621,13 zł	
IV	Koszty uzyskania - podatkowe		17 761 712,25 zł	
V	Dochód (II-IV)		5 177 320,07 zł	
VI	Dochód zwolniony	art17ust.1pkt44	711 881,42 zł	
VIII	podstawa opodatkowania (V-VI-VII)		4 465 438,65 zł	
IX	kwota podatku wg stawki 19%		**848 433 zł**	

Podatek dochodowy od osób prawnych za rok 2022 .....**848.433,00**

Podstawowe wskaźniki ekonomiczno-finansowe.

1. **Wskaźnik finansowania kosztów działalności mieszkaniowej**

$$\frac{\textit{Przychody z działalności mieszkaniowej własnej – należności z własnej działalności mieszkaniowej}}{\textit{Koszty własnej działalności mieszkaniowej + koszty finansowe związane z działalnością mieszkaniową własną – amortyzacja naliczona w analizowanym okresie obrachunkowym od własnych zasobów mieszkaniowych}}$$

2021 r.

$$\frac{18.660.266,56}{11.937.251,09}=1,56$$

2022 r.

$$\frac{18.821.149,49}{14.489.406,87}=1,30$$

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**

$$\frac{\textit{Aktywa obrotowe – zapasy – krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe - należności z tytułu dostaw i usług powyżej 12 m-cy}}{\textit{Zobowiązania krótkoterminowe – zobowiązania z tyt. dostaw i usług pow. 12 m-cy + kaucje}}$$

2021 r.

$$\frac{70.020.042,10}{21.384.909,65}=3,27$$

2022 r.

$$\frac{76.437.028,63}{23.072.505,27}=3,31$$

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. Wysoki wskaźnik jest wynikiem gromadzenia przez Spółkę środków na cele inwestycyjne.

3. Wskaźnik zmian należności czynszowych

$$\frac{\textit{Dynamika zmian należności czynszowych}}{\textit{Dynamika przychodów z działalności mieszkaniowej}}$$

2021 r.

$$\frac{0{,}97}{1{,}08}=0{,}90$$

2022 r.

$$\frac{0{,}95}{1{,}03}=0{,}92$$

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

4. Wskaźnik stałości sfinansowania majątku trwałego

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

2021 r.

$$\frac{336.863.243{,}73}{295.842.763{,}68}=1{,}14$$

2022 r.

$$\frac{356.418.016{,}47}{313.074.290{,}84}=1{,}14$$

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

5. Wskaźnik pokrycia obsługi zadłużenia

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

2021 r.

$$\frac{6.896.836{,}93}{6.623.167{,}25}=1{,}04$$

2022 r.

$$\frac{9.516.474{,}60}{6.096.125{,}10}=1{,}56$$

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, brak pozycji bilansu oraz rachunku zysków i strat wyrażonych w walutach obcych.

Ustęp 4

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

Ustęp 5

Organ Zarządzający nie zawierał transakcji ze stronami powiązanymi.

Wynagrodzenie brutto wypłacone członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej w roku 2022 wyniosło 420.741,62
w tym :
Zarząd 289.916,00
Rada Nadzorcza 130.825,62

Wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego zgodnie z zawartą umową w dniu 31.10.2021 r. wyniesie brutto 18.450,00

Przeciętne zatrudnienie za 2022r. wyniosło **42,96** etaty.
Na dzień 31.12.2022r. zatrudnionych było **47** osób.

Ustęp 6

Nie uzyskano przychodów i nie poniesiono kosztów z tytułów popełnionych błędów w latach ubiegłych.
Nie wystąpiły istotne zdarzenia, po dniu bilansowym nieuwzględnione w sprawozdaniu finansowym.
Nie wystąpiły zmiany zasad polityki.

Ustęp 7

Nie dotyczy, Spółka nie wchodzi w skład grupy kapitałowej.

Ustęp 8

Nie dotyczy, Spółka nie została połączona.

Ustęp 9

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są znane nam zdarzenia zagrażające kontynuowaniu przez jednostkę działalności w najbliższym okresie dłuższym niż rok. Zarząd Spółki nie dostrzega symptomów zagrożeń finansowych, operacyjnych oraz pozostałych, które mogłyby ograniczyć lub uniemożliwić kontynuację działalności. Dlatego sprawozdanie sporządzono przy

założeniu, że działalność będzie kontynuowana w okresie nie krótszym niż 12 miesięcy od dnia bilansowego.
Stan epidemii, który ogłoszono w związku z Covid-19 oraz konflikt zbrojny w Ukrainie nie wpłynęły znacząco na działalność Spółki. Wprowadzone w trybie pilnym zasady ochrony przed potencjalnym zakażeniem pozwoliły na prawidłowe funkcjonowanie Spółki.

Gdańsk, dnia 23.03.2023 r.

DYREKTOR FINANSOWY
GŁÓWNA KSIĘGOWA
Barbara Grycan

CZŁONEK ZARZĄDU
Przemysław Piotr Guzow

PREZES ZARZĄDU
Wojciech Szymański