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

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 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, 19 marca 2024 r.

1. Data sporządzenia sprawozdania finansowego – 19.03.2024 r.

2. Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie: od 01.01.2023 do 31.12.2023.

3. Jednostka danych liczbowych: w złotych.

4. Dane identyfikujące jednostkę:

Przedsiębiorstwo Spółki pod firmą **Gdańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** powstało dnia 07 lipca 2000 roku.
Postanowieniem Sądu Rejonowego w Gdańsku z dnia 24 lipca 1997 roku firmę wpisano do rejestru H/B pod numerem 12030.
Postanowieniem Sądu Rejonowego w Gdańsku z dnia 11.02.2002 roku firmę wpisano do Rejestru Przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym pod nr **KRS 0000014661**.
Decyzją z dnia 28.04.1997 roku Urząd Statystyczny nadał następujący numer identyfikacyjny **REGON 191330479.**
Decyzją z dnia 12.05.1997 roku Drugi Urząd Skarbowy w Gdańsku nadał przedsiębiorstwu następujący Numer Identyfikacji Podatkowej – **584-20-54-884** - oraz potwierdził zgłoszenie rejestracyjne podatnika podatku od towarów i usług oraz podatku akcyzowego.
Jedynym udziałowcem spółki jest Gmina Miasto Gdańsk, która na dzień 31.12.2023 objęła 494.177 udziałów o wartości nominalnej 500,00 zł każdy o łącznej wartości 247.088.500 000,00 zł.
Szczegółowe kompetencje, zasady funkcjonowania i organizację pracy poszczególnych władz Spółki określają: kodeks spółek handlowych, Akt założycielski spółki, Regulamin Rady Nadzorczej i Regulamin Zarządu.

5. Siedziba podmiotu: województwo pomorskie; powiat Miasto Gdańsk; gmina Miasto Gdańsk; adres: 80-809 Gdańsk ul. Wilanowska 2A.

6. Przedmiot działalności Spółki:

<u>Podstawowy:</u>
68.20.Z – wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi;
<u>Przedmiot pozostałej działalności:</u>
41.10.Z – realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków;
41.20.Z – roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych;
68.10.Z – kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
43.11.Z – rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych;
68.32.Z – zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie.

7. Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

8. Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem: data od 01.01.2023 do 31.12.2023.

9. Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzą wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe: Sprawozdanie nie zawiera danych łącznych.

10. Niniejsze sprawozdanie finansowe zawiera dane za rok obrotowy od 01.01.2023 do 31.12.2023 oraz porównywalne dane finansowe za rok obrotowy od 01.01.2022 do 31.12.2022.

11. Założenie kontynuacji działalności:

- sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości;
- nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności.

12. Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru.
    A. Omówienie metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji).
        1) Sprawozdanie finansowe za 2023 rok zostało sporządzone zgodnie z wymogami Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2023 r. poz. 120 z późn.zm.).
        2) Zdarzenia gospodarcze wykazane zostały zgodnie z ich treścią ekonomiczną.

3) Wynik finansowy za rok obrotowy 2023 obejmuje wszystkie osiągnięte przychody oraz związane z tymi przychodami koszty księgowe w oparciu o zasady: memoriału, współmierności kosztów i przychodów oraz ostrożnej wyceny.
4) Ewidencja i rozliczanie kosztów prowadzone są w układzie rodzajowym oraz funkcjonalnym, gdzie ewidencja kosztów odbywa się zarówno w zespole kont „4" jak i zespole kont „5".
5) W okresie sprawozdawczym Spółka nie zmieniła zasad wyceny i kalkulacji kosztów.
6) Rachunek zysków i strat sporządzany jest w wersji porównawczej.
7) Spółka stosuje zasady interpretacji operacji gospodarczych i finansowania zasobów służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych w oparciu o następujące ustawy i przepisy:

- Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2023 r. poz. 120 z późn.zm.),
- Ustawa z dnia 15.09.2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 18 z późn.zm.);
- Ustawa z dnia 26.10.1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz.U. z 2023 poz. 790 z późn.zm.);
- Ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 725 z późn.zm.);
- Ustawa z dnia 08.12.2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz.U. z 2023 r. poz.788, z późn.zm.).
- Ustawa z dnia 20.07.2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2023 r., poz. 551, z późn.zm.);
- Umowa spółki.

8) Aktywa i pasywa wycenia się przy uwzględnieniu nadrzędnych zasad rachunkowości, w sposób przewidziany Ustawą o rachunkowości, i tak:

- środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne – wycenia się w cenach nabycia;
- środki trwałe w budowie – na dzień bilansowy nieukończone środki trwałe w budowie (tzn. niegotowe jeszcze obiekty, które po wybudowaniu, montażu, próbach czy zakończeniu ulepszenia i przyjęciu do używania staną się środkami trwałymi) wycenia się według wartości, o której mowa w art. 28 ust.1 pkt.2 ustawy o rachunkowości, czyli w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. W przypadku środków trwałych w budowie, trwała utrata ich wartości może nastąpić z różnych przyczyn, w tym m.in. na skutek decyzji o ograniczeniu zakresu już rozpoczętych robót. Zmniejszenia wartości środków trwałych w budowie spowodowanego trwałą utratą wartości dokonuje się w ciężar konta pozostałych kosztów operacyjnych, w korespondencji z kontem środków trwałych w budowie;
- inwestycje długoterminowe – nie występują;
- materiały w zapasie – o ile występują, wyceniane są w cenach zakupu;
- produkcja niezakończona – nie występuje;
- należności – wycenia się zgodnie z kwotą wymaganej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożności (po pomniejszeniu o odpisy);
- odpisy aktualizujące należności - tworzy się na całość niezabezpieczonej należności, której zapłata jest zagrożona, a w szczególności:

▪ należności kwestionowane przez dłużników oraz z których zapłatą dłużnik zalega, ocena zaś sytuacji gospodarczej i finansowej dłużnika wskazuje, że spłata należności umownej kwocie w najbliższym półroczu nie jest prawdopodobna – do wysokości nie pokrytej gwarancją lub innym zabezpieczeniem należności,
▪ skierowania należności na drogę postępowania egzekucyjnego, po uprzednim potwierdzeniu prawomocnym orzeczeniem sądu,
▪ zgonu dłużnika, skreślenia go z ewidencji działalności gospodarczej (potwierdzone poprzez właściwy urząd gminy/miasta prowadzący tę ewidencję), postawienia go w stan upadłości, potwierdzonego wpisem do rejestru sądowego lub w stan likwidacji, co wskazuje na nikłą szansę zaspokojenia wierzytelności,
▪ nieznajomości miejsca pobytu dłużnika i nie ujawnienia jego majątku, mimo podjęcia przez jednostkę odpowiednich działań, a więc praktycznej niemożności wyegzekwowania należności;

- zobowiązania – w kwocie zapłaty; w kwocie zobowiązań wykazane są także te zobowiązania, które powstały po dniu bilansowym, ale koszty z tego tytułu dotyczyły badanego roku finansowego;
- waluty obce - przedsiębiorstwo nie prowadzi działalności rozliczanych w walutach obcych;
- inwestycje krótkoterminowe (środki w kasie i na rachunkach bankowych) – w wartości nominalnej;
- kapitały własne – w wartości nominalnej. Kapitał podstawowy jest wykazywany w wysokości określonej w Umowie Spółki i wpisanej w Krajowym Rejestrze Sądowym. Kapitał zapasowy i rezerwowy jest rozliczany zgodnie z zaleceniami zaprotokołowanymi w Uchwałach Zgromadzenia Wspólników.

9) Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne o wartości początkowej:

- do 500,00 złotych – odpisywane są w koszty jednorazowo po wydaniu do użytkowania;
- powyżej 500,00 do 10.000,00 zł amortyzacja jednorazowa;
- powyżej 10 000,00 złotych – zalicza się do środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych i wprowadza się do ewidencji bilansowej tych aktywów;

- do dokonywania odpisów amortyzacyjnych środków trwałych Spółka stosuje stawki przewidziane w wykazie rocznych stawek amortyzacyjnych, stanowiącym załącznik do Ustawy z 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 2023 r. poz.2805, z późn.zm.) z wyjątkiem budynków mieszkalnych których stawka amortyzacyjna wynosi 0,82% i dla budowli dotyczących GZM 2,25%

10) Przeznaczone do likwidacji lub wycofane z użycia środki trwałe wycenia się według wartości księgowej netto albo w cenie sprzedaży netto, zależnie od tego, która z nich jest niższa. Wynikające stąd różnice zalicza się do pozostałych kosztów operacyjnych lub środków trwałych w budowie jeśli ich części zostaną wykorzystane do powstania nowego środka trwałego (budynki podlegające rewitalizacji).
11) Rozpoczęcie dokonywania odpisów amortyzacyjnych od środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych następuje w miesiącu następującym po miesiącu, w którym przyjęto te środki, wartości i prawa do używania.

B. Ustalenia wyniku finansowego.
1) Spółka ustala wynik finansowy w wariancie porównawczym.
2) Podatek dochodowy od osób prawnych naliczany jest zgodnie z Ustawą z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 2805, z późn.zm.) na podstawie zysku wykazanego w rachunku zysków i strat sporządzonym zgodnie z polskimi przepisami o rachunkowości z uwzględnieniem korekt dokonanych dla celów podatkowych.

Dochody towarzystw budownictwa społecznego uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi – w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów zwolnione są od podatku dochodowego na podstawie art. 17 ust. 1 pkt. 44 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 2805, z późn.zm.).

C. Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego.

Sprawozdanie finansowe Spółki sporządzone na 31 grudnia 2023 roku obejmuje okres od 01 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku i składa się z:
1) Wprowadzenia do sprawozdania finansowego za 2023 rok;
2) Bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2023 roku;
3) Rachunku zysków i strat w wariancie porównawczym sporządzonego za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023.
4) Dodatkowych informacji i objaśnień.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, według załącznika nr 1 do tej ustawy.
Pozostałe:
Ewidencja finansowo-księgowa w Gdańskim Towarzystwie Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. prowadzona jest komputerowo przy zastosowaniu Zintegrowanego Systemu Informatycznego Papirus SQL, który został wdrożony i przyjęty do użytkowania w trzecim kwartale 2023 roku.

D. Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki.

Zgodnie z przepisami ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, towarzystwa budownictwa społecznego, jeżeli prowadzą działalność w zakresie gospodarki mieszkaniowej i dochody uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeznaczą na cele związane z utrzymaniem tych zasobów to korzystają ze zwolnienia przedmiotowego na podstawie art.17 ust.1 pkt. 44 powyższej ustawy.

Gdańsk, 19 marca 2024 r.

DYREKTOR FINANSOWY
GŁÓWNA KSIĘGOWA
Barbara Grycan

WICEPREZES ZARZĄDU
Przemysław Piotr Guzow

PREZES ZARZĄDU
Wojciech Szymański

GDAŃSKIE TOWARZYSTWO
BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
Spółka z o.o. (6)
80-809 Gdańsk, ul. Wilanowska 2A
tel. 58 717 88 04, fax 58 717 88 00
REGON 191333479, NIP: 584-20-3...34
(pieczęć jednostki)

BILANS

sporządzony na dzień 31 grudnia 2023 roku

(w złotych)

	AKTYWA	Stan na 31.12.2023 r	Stan na 31.12.2022 r
A	Aktywa trwałe	335 757 328,57	313 074 290,84
I	Wartości niematerialne i prawne	-	-
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych		
2	Wartość firmy		
3	Inne wartości niematerialne i prawne	-	-
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		
II	Rzeczowe aktywa trwałe	335 090 141,32	312 331 591,20
1	Środki trwałe	334 586 921,78	291 212 931,10
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	37 189 331,94	37 190 708,71
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	295 862 881,58	252 369 140,34
c)	urządzenia techniczne i maszyny	1 391 477,73	1 471 314,46
d)	środki transportu	143 230,53	181 767,59
e)	inne środki trwałe	-	-
2	Środki trwałe w budowie	503 219,54	21 118 660,10
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie		
III	Należności długoterminowe	667 187,25	742 699,64
1	Od jednostek powiązanych		
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3	Od pozostałych jednostek	667 187,25	742 699,64
IV	Inwestycje długoterminowe	-	-
1	Nieruchomości		
2	Wartości niematerialne i prawne		
3	Długoterminowe aktywa finansowe	-	-
a)	w jednostkach powiązanych	-	-
	- udziały lub akcje		
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		
b)	w pozostałych jednostkach,w któych jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
	- udziały lub akcje		
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		
c)	w pozostałych jednostkach		
	- udziały lub akcje		
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		
4	Inne inwestycje długoterminowe		
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-
B	Aktywa obrotowe	60 456 563,65	76 537 033,83
I	Zapasy	96 258,18	73 329,87
1	Materiały	96 258,18	67 250,59
2	Półprodukty i produkty w toku		
3	Produkty gotowe		
4	Towary		
5	Zaliczki na dostawy		6 079,28
II	Należności krótkoterminowe	1 164 640,76	596 591,75
1	należności od jednostek powiązanych	-	-
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-
	- do 12 miesięcy		
	- powyżej 12 miesięcy		
b)	inne		
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		
	- do 12 miesięcy		
	- powyżej 12 miesięcy		
b)	inne		
3	Należności od pozostałych jednostek	1 164 640,76	596 591,75
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	644 120,64	484 124,99
	- do 12 miesięcy	644 120,64	484 124,99
	- powyżej 12 miesięcy		
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	221 478,00	-
c)	inne	299 042,12	112 466,76
d)	dochodzone na drodze sądowej		
III	Inwestycje krótkoterminowe	58 874 345,45	75 840 436,88
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	58 874 345,45	75 840 436,88
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	58 874 345,45	75 840 436,88
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	973 428,85	729 065,95
	- inne środki pieniężne	57 900 916,60	75 111 370,93
	- inne aktywa pieniężne		
2	Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	321 319,26	26 675,33
C.	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy		
D.	Udziały (akcje) własne		
	AKTYWA razem (suma poz. A i B)	396 213 892,22	389 611 324,67

	PASYWA	Stan na 31.12.2023 r	Stan na 31.12.2022 r
A	Kapitał (fundusz) własny	291 971 840,76	281 626 848,23
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	247 088 500,00	231 966 500,00
II	Kapitał (fundusz) zapasowy w tym:	24 683 033,33	24 623 490,04
-	nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (acji)		
III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		
-	z tytułu aktualizacji warości godziwej		
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	14 988 000,00	21 122 000,00
-	tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	8 000 000,00	6 000 000,00
-	na udziały (akcje) własne	6 988 000,00	15 122 000,00
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
VI	Zysk (strata) netto	5 212 307,43	3 914 858,19
VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	104 242 051,46	107 984 476,44
I	Rezerwy na zobowiązania	-	188 265,06
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	-	-
	- długoterminowa		
	- krótkoterminowa		
3	Pozostałe rezerwy	-	188 265,06
	- długoterminowe		
	- krótkoterminowe		188 265,06
II	Zobowiązania długoterminowe	80 763 156,56	83 191 099,63
1	Wobec jednostek powiazanych		
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3	Wobec pozostałych jednostek	80 763 156,56	83 191 099,63
a)	kredyty i pożyczki	63 982 683,03	66 574 757,74
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c)	inne zobowiązania finansowe		
d)	inne zobowiązania wekslowe		
e)	inne	16 780 473,53	16 616 341,89
III	Zobowiązania krótkoterminowe	13 633 721,47	14 672 573,88
1	Zobowiązania wobec jednostek powiazanych	-	-
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
	- do 12 miesięcy		
	- powyżej 12 miesięcy		
b)	inne		
2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
	- do 12 miesięcy		
	- powyżej 12 miesięcy		
	b) inne		
3	Wobec pozostałych jednostek	6 910 912,95	9 803 543,24
a)	kredyty i pożyczki	3 131 398,38	3 679 321,52
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c)	inne zobowiązania finansowe		
d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	750 690,89	847 611,60
	- do 12 miesięcy	750 690,89	847 611,60
	- powyżej 12 miesięcy		
e)	zaliczki otrzymane na dostawy	492 878,15	236 934,20
f)	zobowiązania wekslowe		
g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	201 747,27	260 136,74
h)	z tytułu wynagrodzeń	-	-
i)	inne	2 334 198,26	4 779 539,18
4	Fundusze specjalne	6 722 808,52	4 869 030,64
	Fundusz remontowy	6 712 622,71	4 857 307,81
	Zakładowy Fondusz Świadczeń Socjalnych	10 185,81	11 722,83
IV	Rozliczenia międzyokresowe	9 845 173,43	9 932 537,87
1	Ujemna wartość firmy		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	9 845 173,43	9 932 537,87
	- długoterminowe	9 757 808,99	9 845 173,43
	- krótkoterminowe	87 364,44	87 364,44
	PASYWA razem (suma poz. A i B)	396 213 892,22	389 611 324,67

Sporządzono dnia 19.03.2024r

DYREKTOR FINANSOWY
GŁÓWNA KSIĘGOWA
Barbara Grycan

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

WICEPREZES ZARZĄDU
Przemysław Piotr Guzow

PREZES ZARZĄDU
Wojciech Szymański

(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)

GDAŃSKIE TOWARZYSTWO
BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
Spółka z o.o. (6)
80-809 Gdańsk, ul. Wilanowska 2A
tel. 58 717 88 04, fax 58 717 88 00
REGON 191330479, NIP: 584-20-54-[illegible]54

.....

(pieczęć jednostki)

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony na dzień 31 grudnia 2023 roku

(w złotych)

		2023 r.	2022 r.
A	**Przychody netto ze sprzedaży i zrównanie z nimi, w tym:**	**24 596 479,67**	**19 649 378,41**
	- od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	24 596 479,67	19 649 378,41
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**	**19 543 400,29**	**15 341 915,48**
I	Amortyzacja	3 249 382,02	3 168 566,83
II	Zużycie materiałów i energii	7 600 436,14	4 396 534,03
III	Usługi obce	1 357 392,52	977 337,35
IV	Podatki i opłaty, w tym:	1 614 227,90	1 957 337,84
	- podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	4 321 920,86	3 751 766,41
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	1 147 573,29	891 275,26
	emerytalne	441 965,79	377 990,60
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	252 467,56	199 097,76
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
C	**Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)**	**5 053 079,38**	**4 307 462,93**
D	**Pozostałe przychody operacyjne**	**1 404 886,17**	**419 198,20**
I	Zysk ze rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Dotacje odpis partycypacji i umorzeń kredytów	185 098,52	86 474,52
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	285 281,04	115 518,28
IV	Inne przychody operacyjne	934 506,61	217 205,40
E	**Pozostałe koszty operacyjne**	**1 541 970,01**	**444 666,62**
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	922 344,34	53 599,23
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	227 246,11	184 309,04
III	inne koszty operacyjne	392 379,56	206 758,35
F	**Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D - E)**	**4 915 995,54**	**4 281 994,51**
G	**Przychody finansowe**	**3 546 249,05**	**2 898 161,74**
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:	3 477 721,64	2 898 161,74
	- od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne	68 527,41	
H	**Koszty finansowe**	**2 249 558,16**	**2 416 865,06**
I	Odsetki, w tym:	2 249 515,81	2 416 803,58
	- odsetki od kredytów	2 249 515,81	2 416 803,58
	- dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne	42,35	61,48
I	**Zysk (strata) brutto (F + G - H)**	**6 212 686,43**	**4 763 291,19**
J	**Podatek dochodowy**	**1 000 379,00**	**848 433,00**
K	**Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)**		
L	**Zysk (strata) netto (I - J - K)**	**5 212 307,43**	**3 914 858,19**

sporządzono dnia 19.03.2024r

DYREKTOR FINANSOWY
GŁÓWNA KSIĘGOWA

Barbara Grycan

.....

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

WICEPREZES ZARZĄDU

Przemysław Piotr Guzow

PREZES ZARZĄDU

Wojciech Łymański

.....

(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)

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

Informacja dodatkowa

do bilansu i rachunku zysków i strat za okres

od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 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, 19 marca 2024 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 31.12.2023r.	Umorzenie	wartość księgowa na dzień 31.12.2023r.
1	2	3	4	5	6
1		**Wartości niematerialne i prawne**	**186 399,95 zł**	**186 399,95 zł**	**- zł**
2	0	Grunty i melioracje szczegółowe	37 213 884,32 zł	24 552,38 zł	37 189 331,94 zł
3	1	Budynki	301 031 944,19 zł	29 972 352,87 zł	271 059 591,32 zł
4	2	Budowle	33 240 361,21 zł	8 437 070,95 zł	24 803 290,26 zł
5	3	Kotły i maszyny energetyczne	5 043,00 zł	5 043,00 zł	- zł
6	4	Maszyny, urządzenia i aparaty ogólnego zastosowania	620 597,29 zł	522 103,50 zł	98 493,79 zł
7	5	Maszyny, urządzenia i aparaty specjalne branżowe	100 301,03 zł	30 788,08 zł	69 512,95 zł
8	6	Urządzenia techniczne	2 300 727,13 zł	1 077 256,14 zł	1 223 470,99 zł
9	7	Środki transportowe	283 355,39 zł	140 124,86 zł	143 230,53 zł
10	8	Narzędzia, przyrządy, ruchomości i wyposażenie	421 306,50 zł	421 306,50 zł	- zł
		Rzeczowe aktywa trwałe	**375 217 520,06 zł**	**40 630 598,28 zł**	**334 586 921,78 zł**

- Środki trwałe w budowie 503.219,54

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	00004	Jeleniogórska 7	5 166,00 zł
2	00006	Jeleniogórska 11	15 990,00 zł
3	00007	Jeleniogórska 17	5 166,00 zł
4	00013	Wilanowska 4	3 354,00 zł
5	00015	Wilanowska 4	3 298,62 zł
6	00031	Jeleniogórska 15	5 166,00 zł
7	00032	Jeleniogórska 15A	5 166,00 zł
8	00095	Zakup i wdrożenie oprogramowania Papirus	60 775,63 zł
9	00101	Tamka 8	10 824,00 zł
10	00111	Niecała 6	5 658,00 zł
11	00112	Niecała 14	5 658,00 zł
12	00113	Michny 6	5 658,00 zł
13	00114	Michny 9	5 658,00 zł
14	00117	Niecała 10	11 316,00 zł
15	00130	Teren E Wieżycka	121 215,28 zł
16	00160	Piotrkowska 49D	110 143,02 zł
17	00161	Piotrkowska 49E	108 051,98 zł
18	00162	Piotrkowska 10/267	10 110,00 zł
19	00170	Stężycka	2 583,00 zł
20	00180	Przyszłe inwestycje	2 262,01 zł
Razem			**503 219,54 zł**

Zmiany aktywów trwałych w 2023 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	163644,95	22755,00	0,00	186399,95
0	Grunty i melioracje szczegółowe	37213884,32	0,00	0,00	37213884,32
1	Budynki	260983595,47	40048348,72	0,00	301031944,19
2	Budowle	26955483,13	6312405,87	27527,79	33240361,21
3	Kotły i maszyny energetyczne	341906,05	0,00	336863,05	5043,00
4	Maszyny, urządzenia i aparaty ogólnego zastosowania	526834,39	93762,90	0,00	620597,29
5	Maszyny, urządzenia i aparaty specjalne branżowe	24162,03	76139,00	0,00	100301,03
6	Urządzenia techniczne	2086006,25	245950,11	31229,23	2300727,13
7	Środki transportowe	283355,39	0,00	0,00	283355,39
8	Narzędzia, przyrządy, ruchomości i wyposażenie	402408,84	26092,00	7194,34	421306,50
Razem		**328981280,82**	**46825453,60**	**402814,41**	**375403920,01**

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	163644,95	22755,00	0,00	186399,95
0	Grunty i melioracje szczegółowe	23175,61	1376,77	0,00	24552,38
1	Budynki	27753141,82	2219211,05	0,00	29972352,87
2	Budowle	7816796,44	620331,56	57,05	8437070,95
3	Kotły i maszyny energetyczne	156581,56	11790,18	163328,74	5043,00
4	Maszyny, urządzenia i aparaty ogólnego zastosowania	424079,90	98023,60	0,00	522103,50
5	Maszyny, urządzenia i aparaty specjalne branżowe	17363,51	13424,57	0,00	30788,08
6	Urządzenia techniczne	909569,29	198916,08	31229,23	1077256,14
7	Środki transportowe	101587,80	38537,06	0,00	140124,86
8	Narzędzia, przyrządy, ruchomości i wyposażenie	402408,84	26092,00	7194,34	421306,50
Razem		**37768349,72**	**3250457,87**	**201809,36**	**40816998,23**

1. **Należności długoterminowe 667.187,25**
   dotyczą sieci sprzedanych do GIWK sp. z o.o.

Aktywa obrotowe.....60.456.563,65

2. **Zapasy 96.258,18**
   w tym:
   materiały 96.258,18

3. **Należności krótkoterminowe.....1.164.640,76**

przedstawiono poniższej w Tabeli nr 5

W tym należności dotyczące najmu mieszkań, garaży i pomieszczeń użytkowych.....644.120,64
W pozycji tej uwzględniona jest kwota 398.009,72 dotycząca dokumentów wystawionych z terminem płatności w roku 2024.
Pozostała kwota 246.110,92
jest należnością wymagalną na dzień 31.12.2023 r.

Tabela nr 5. Struktura czasowa należności krótkoterminowych

Struktura czasowa należności krótkoterminowych na dzień 31.12.2023										
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	Odpis	Wartość bilansowa (kol.3 - kol.10)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Rozrachunki z tytułu najmu lokali mieszkalnych	1 811 511,98	285 356,39	211 923,59	131 773,33	77 027,04	107 689,19	997 742,44	1 237 263,26	574 248,72
2	Rozrachunki z tytułu najmu garaży	59 219,44	0,00	14 674,28	5 168,53	2 017,04	162,47	37 197,12	38 753,59	20 465,85
3	Rozrachunki z tytułu najmu lokali użytkowych	64 352,61	21 709,42	3 656,00	179,95	0,00	21 395,65	17 411,59	17 327,13	47 025,48
4	Rozrachunki z tytułu dostaw i usług	2 380,59	2 380,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 380,59
5	**Należności z tytułu dostaw i usług**	**1 937 464,62**	**309 446,40**	**230 253,87**	**137 121,81**	**79 044,08**	**129 247,31**	**1 052 351,15**	**1 293 343,98**	**644 120,64**
6	Rozrachunki z tytułu inwestycji	154 403,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	154 403,19	154 303,19	100,00
7	Pozostałe rozrachunki	139 038,29	18 464,87	1 007,25	11 717,82	4 990,58	6 704,34	96 153,43	104 407,30	34 630,99
8	Rozrachunki z tytułu sprzedaży sieci	75 512,39	75 512,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	75 512,39
9	Należności z tytułu faktur sprzedaży wystawionych po dniu 31.12.2023 r., a dotyczących roku bilansowego	188 798,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	188 798,74
10	**Pozostałe należności**	**557 752,61**	**93 977,26**	**1 007,25**	**11 717,82**	**4 990,58**	**6 704,34**	**250 556,62**	**258 710,49**	**299 042,12**

Wartości aktualizujące przedstawiono w Tabeli nr 6

Tabela nr 6. Zestawienie odpisów należności

Zestawienie odpisów na należności 31.12.2023 r.						
L.p.	Opis	konto	BO 01.01.2023	zwiększenia	zmniejszenia	BZ 31.12.2023
1	Mieszkania	201	1 213 022,02 zł	207 894,31 zł	- 183 653,07 zł	1 237 263,26 zł
2	Garaże	207	38 254,82 zł	2 100,03 zł	- 1 601,26 zł	38 753,59 zł
3	Pomieszczenia użytkowe i grunty	208	18 700,76 zł	- zł	- 1 373,63 zł	17 327,13 zł
4	Koszty remontu nie pokryte z kaucji	249-08	79 123,80 zł	- zł	- 9 453,18 zł	69 670,62 zł
5	Umowy rozwiązane	249-09	799,50 zł	- zł	- zł	799,50 zł
6	Koszty sądowe	249-10	27 185,38 zł	9 244,75 zł	- 10 499,97 zł	25 930,16 zł
7	Odsetki	244-01	- zł	8 007,02 zł	- zł	8 007,02 zł
8	Dostawcy - inwestycje	200-01	233 003,12 zł	- zł	- 78 699,93 zł	154 303,19 zł
9	Razem 280-01 (wiersze 1-3)		1 269 977,60 zł	209 994,34 zł	- 186 627,96 zł	1 293 343,98 zł
10	Razem 280-02 (wiersze 4-8)		340 111,80 zł	17 251,77 zł	- 98 653,08 zł	258 710,49 zł
11	Razem 280		1 610 089,40 zł	227 246,11 zł	- 285 281,04 zł	1 552 054,47 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 01.01.2023 do 31.12.2023 r. wystawiono 465 wezwań, w tym 358 wezwań dla najemców i 107 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 01.01.2023 do 31.12.2023 r. wysłano 66 wezwań.

3. Po upływie terminu płatności, Spółka wypowiada umowę najmu z miesięcznym terminem wypowiedzenia i wzywa dłużnika do zwrotu opróżnionego lokalu. Od 01.01.2023 do 31.12.2023 r. wypowiedziano 11 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 2023 r. zawarto 20 porozumień ratalnych na łączną kwotę 152.555,16 zł. Na dzień 31.12.2023 r. zadłużenie objęte porozumieniami ratalnymi stanowiło 10 spraw na kwotę ogółem 85.694,44 zł.

Istnieje również możliwość odpracowania zadłużenia na rzecz GTBS. W 2023 r. ośmiu dłużników odpracowało zadłużenie w wysokości 61.761,11 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 31.12.2023 r. w BIG Info Monitor S.A. zgłoszonych było 36 dłużników z zadłużeniem na łączną kwotę 542.532,21 zł.

Tabela nr 7. Czynności windykacyjne przedsądowe

l.p.	Czynności windykacyjne przedsądowe	Liczba	Kwota
1	2	3	4
1	Wezwania do zapłaty dla najemców	358	-
2	Wezwania do zapłaty dla osób bez tytułu prawnego	107	-
3	Wezwania z uprzedzeniem o wypowiedzeniu umowy najmu	66	-
4	Wypowiedzenia umów najmu	11	-
5	Zawarte porozumienia ratalne	20	152.555,16
6	Odpracowania na rzecz GTBS Sp. z o.o.	8	61.761,11
7	Informacje gospodarcze wpisane do BIG Info Monitor	36	542.532,21

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 01.01.2023 do 31.12.2023 r. złożono 15 pozwów na łączną kwotę 125.104,19 zł. W 2023 r. uzyskano 6 nakazów zapłaty na kwotę 48.802,16 zł. Na dzień 31.12.2023 r. pozostają w toku 24 sprawy o zapłatę należności na łączną kwotę 227.603,13 zł.

2. W przypadku dłużników którym wypowiedziano umowy najmu, a zadłużenie narasta kierowane są sprawy do sądu o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego –w roku 2023 skierowane zostały cztery takie pozwy. Na dzień 31.12.2023 r. w toku pozostaje sześć postępowań (dwie wniesione w 2022 r.), jedna sprawa jest zawieszona.

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	15	125.104,19
2	Nakazy zapłaty uzyskane w roku	6	48.802,16
3	Sprawy o zapłatę w toku 31.12.2023 r.	24	227.603,13
4	Sprawy o eksmisję w toku na 31.12.2023 r.	6	-

Po uzyskaniu nakazu zapłaty, w przypadku braku dobrowolnej spłaty dłużnika, sprawy kierowane są do egzekucji komorniczej. W 2023 r. wpłaty od komorników w 20 sprawach wyniosły ogółem 39.924,11 zł.

4. Inwestycje krótkoterminowe 58.874.345,45

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:	973 428,85 zł
	środki pieniężne w kasie	17 882,88 zł
	środki pieniężne rachunek podstawowy Pekao S.A.	198 477,44 zł
	środki pieniężne rachunek podstawowy BGK	429 888,16 zł
	środki pieniężne rachunek pomocniczy - partycypacja BGK	27 891,96 zł
	środki pieniężne rachunek pomocniczy - budynek 41 BGK	48 522,31 zł
	środki pieniężne rachunek pomocniczy - budynek 42 BGK	27 981,27 zł
	środki pieniężne rachunek pomocniczy - budynek 93 BGK	63 874,35 zł
	środki pieniężne rachunek pomocniczy - budynek 91 i 92 BGK	17 110,16 zł
	środki pieniężne rachunek pomocniczy - budynek 151 i 152 BGK	37 350,21 zł
	środki pieniężne rachunek pomocniczy - budynek 153 i 154 BGK	57 125,21 zł
	środki pieniężne rachunek pomocniczy - budynek 155 BGK	33 753,98 zł
	środki pieniężne rachunek pomocniczy - budynek 156 BGK	1 393,40 zł
	środki pieniężne rachunek pomocniczy - budynek 157 BGK	650,86 zł
	środki pieniężne rachunek pomocniczy - budynek 158 BGK	670,51 zł
	środki pieniężne rachunek pomocniczy - budynek 159 BGK	670,34 zł
	środki pieniężne rachunek pomocniczy - VAT BGK	- zł
	środki pieniężne rachunek pomocniczy - VAT Pekao S.A.	- zł
	środki pieniężne rachunek pomocniczy ZFŚS	10 185,81 zł
2	inne środki pieniężne w tym:	57 900 916,60 zł
	środki pieniężne rachunek lokacyjny	2 900 916,60 zł
	środki pieniężne lokata terminowa BGK	55 000 000,00 zł
	Razem środki pieniężne	**58 874 345,45 zł**

5. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe.....321.319,26

Wykazane w bilansie rozliczenia międzyokresowe dotyczą:

- Odsetek od lokat bankowych.....300.520,54
- dostępów do serwisów prawno- podatkowych, LEX, Serwis Głównego Księgowego GOFIN oraz INFORLEX.....20.798,72

II. Pasywa

1. Kapitał podstawowy Spółki 247.088.500,00

i dzieli się na 494.177 udziałów po 500 zł każdy. Kapitał został w całości objęty przez Gminę Miasta Gdańska, objęty i pokryty wkładami pieniężnymi w wysokości 206.958.000,00 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 18 grudnia 2023 r. Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę nr 5/CVII/2023 o podwyższeniu kapitału zakładowego do kwoty 254.076.500,00 zł. Podwyższony kapitał zakładowy został objęty i pokryty przez Gminę wkładem pieniężnym w kwocie 6.988.000,00 zł.

Nowoutworzone udziały składają się z :

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

Podwyższenie kapitału (6.988.000,00 zł) do kwoty 254.076.500,00 zł zarejestrowano w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 06.02.2024r.
Zysk netto roku obrotowego 2022 w kwocie **3.914.858,19** zł został przeznaczony na działalność statutową w podziale na:
kapitał zapasowy w kwocie.....59.547,29
kapitał rezerwowy w kwocie.....2.000.000,00
fundusz remontowy w kwocie.....1.855.314,90
(Uchwała Zgromadzenia Wspólników nr 3/XXVI/2023 z dnia 26 czerwca 2023 r.)
W ciągu roku obrotowego kapitał zapasowy podwyższono do kwoty **24.683.033,33** zł o część zysku z 2022 r. w kwocie 59.547,29 zł.

2. Rezerwy

Tabela nr 10. Rezerwy na przewidywane koszty

lp.	treść rezerwy	BO 01.01.2023	zwiększenia	zmniejszenia	BZ 31.12.2023
1	2	3	4	5	6
1	Wroński S.J. kary umowne za nie zgłoszenie podwykonawców propozycja ugody przedsądowej budynek 153, 154 Piotrkowska 49 i 49A	188 265,06 zł		188 265,06 zł	- zł
		188 265,06 zł	**-** **zł**	**188 265,06 zł**	**- zł**

3. Na zobowiązania długoterminowe w kwocie 80.763.156,56

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	2 430 503,63 zł
2.	2	Jeleniogórska 3	152/99	2 924 550,08 zł
3.	3	Jeleniogórska 5	156/00	3 853 115,12 zł
4.	11	Wilanowska 10	206/01	4 036 149,79 zł
5.	4,6	Jeleniogórska 7,11	207/01	2 304 514,24 zł
6.	5	Jeleniogórska 9	081/03	1 184 881,80 zł
7.	13	Wilanowska 4	082/03	944 254,57 zł
8.	14	Wilanowska 4	083/03	1 180 239,56 zł
9.	21	Wilanowska 5	135/03	1 702 163,34 zł
10.	19	Wilanowska 7	136/03	1 333 269,12 zł
11.	15	Wilanowska 4	042/04	590 645,31 zł
12.	7	Jeleniogórska 17	045/04	276 657,65 zł
13.	8	Jeleniogórska 19	082/04	588 996,15 zł
14.	9	Jeleniogórska 21	007/05	581 237,56 zł
15.	16,17	Wilanowska 8,6	037/05	1 365 588,02 zł
16.	18	Wilanowska 12	038/05	3 004 225,06 zł

17.	101,102	Tamka 8,10	35/07	4 031 080,54 zł
18.	30	Wadowicka 1	36/07	1 461 881,04 zł
19.	24	Jeleniogórska 13e	50/07	1 978 479,97 zł
20.	23	Jeleniogórska 13c	51/07	1 581 214,70 zł
21.	29	Wadowicka 3	62/07	1 862 356,34 zł
22.	27	Jeleniogórska 13A	76/09	1 244 133,72 zł
23.	28	Jeleniogórska 13	77/09	1 394 970,31 zł
24.	25	Jeleniogórska 13d	74/09	871 438,42 zł
25.	26	Jeleniogórska 13b	75/09	1 032 526,48 zł
26.	31,32	Jeleniogórska	32/10	1 680 902,56 zł
27.	22	Wilanowska 2	05/11	2 820 692,05 zł
28.	111,112	Niecała 6,14	15/12	795 352,08 zł
29.	113,114	Michny 6,14	16/12	689 696,69 zł
30.	115	Sucha 10	12000634/1/2015	635 561,55 zł
31.	41	Wilanowska 14	14/1077	846 016,41 zł
32.	42	Wilanowska 3	14/1178	544 092,97 zł
33.	Jessica	Jeleniogórska	IJ13-01101	1 019 233,25 zł
34.	93	Człuchowska 1	15/2497	1 292 930,79 zł
35.	91,92	Człuchowska 3,5	16/5402	2 081 815,70 zł
36.	151,152	Piotrkowska 45,47	18/1047	1 620 176,45 zł
37.	153, 154	Piotrkowska 49,49A	19/1419	2 363 967,66 zł
38.	116	Michny 8	19/3263	573 240,50 zł
39.	117	Niecała 10	19/3264	929 025,57 zł
40.	155	Piotrkowska 45A	21/2080	648 509,96 zł
41.	96	Wadowicka 96	21/0840	1 682 396,32 zł
	Razem			63 982 683,03 zł

Łącznie kredyty długoterminowe.....**63.982.683,03**

4. **Inne zobowiązania długoterminowe** **16.780.473,53**

W/w kwota dotyczy kaucji mieszkaniowych wpłaconych przez najemców jako
zabezpieczenie należności z tytułu najmu.....8.199.293,08
oraz kaucji zabezpieczającej opłaty za garaże i pomieszczenia użytkowe.....295.355,24
partycypacje zwrotne.....8.285.825,21

5. **Na zobowiązania krótkoterminowe** wobec pozostałych jednostek **13.633.721,47**

składają się:
kredyty krótkoterminowe zaciągnięte w Banku Gospodarstwa Krajowego,
podlegające spłacie w 2024 r.....3.131.398,38

Tabela nr 12. Zestawienie kredytów krótkoterminowych

L.P.	Nr. Budynku	Adres	Nr. Umowy kredytowej	spłata w 2023 roku kredyt krótkoterminowy
1	2	3	4	6
1.	1	Jeleniogórska 1	55/98	132 026,73 zł
2.	2	Jeleniogórska 3	152/99	145 108,29 zł
3.	3	Jeleniogórska 5	156/00	158 536,55 zł
4.	11	Wilanowska 10	206/01	231 202,65 zł
5.	4,6	Jeleniogórska 7,11	207/01	96 920,80 zł
6.	5	Jeleniogórska 9	081/03	54 849,48 zł
7.	13	Wilanowska 4	082/03	131 231,24 zł
8.	14	Wilanowska 4	083/03	74 728,53 zł
9.	21	Wilanowska 5	135/03	94 521,56 zł
10.	19	Wilanowska 7	136/03	69 118,51 zł
11.	15	Wilanowska 4	042/04	161 893,15 zł
12.	7	Jeleniogórska 17	045/04	72 249,73 zł
13.	8	Jeleniogórska 19	082/04	89 561,25 zł
14.	9	Jeleniogórska 21	007/05	78 957,52 zł
15.	16,17	Wilanowska 8,6	037/05	194 815,47 zł
16.	18	Wilanowska 12	038/05	187 103,29 zł
17.	101,102	Tamk 8, 10	35/07	148 614,92 zł
18.	30	Wadowicka 1	36/07	56 960,55 zł
19.	24	Jeleniogórska 13e	50/07	66 014,28 zł
20.	23	Jeleniogórska 13c	51/07	52 140,03 zł
21.	29	Wadowicka 3	62/07	70 685,78 zł
22.	27	Jeleniogórska 13A	76/09	46 171,11 zł
23.	28	Jeleniogórska 13	77/09	66 018,67 zł
24.	25	Jeleniogórska 13d	74/09	49 670,61 zł
25.	26	Jeleniogórska 13b	75/09	49 861,55 zł
26.	31,32	Jeleniogórska	32/10	51 980,81 zł
27.	22	Wilanowska 2	05/11	97 362,44 zł
28.	111,112	Niecała 6,14	15/12	39 668,94 zł
29.	113,114	Michny 6,14	16/12	27 319,51 zł
30.	115	Sucha 10	12000634/1/2015	17 101,86 zł
31.	41	Wilanowska 14	14/1077	14 353,53 zł
32.	42	Wilanowska 3	14/1178	9 231,11 zł
33.	Jessica	Jeleniogórska	IJ13-01101	111 189,00 zł
34.	93	Człuchowska 1	15/2497	17 193,54 zł
35.	91,92	Człuchowska 3,5	16/5402	24 127,77 zł
36.	151,152	Piotrkowska 45,47	18/1047	19 434,90 zł
37.	153,154	Piotrkowska 49,49A	19/1419	25 697,90 zł
38.	116	Michny 8	19/3263	4 612,46 zł
39.	117	Niecała 10	19/3264	7 475,19 zł
40.	155	Piotrkowska 45A	21/2080	5 466,69 zł
41.	96	Wadowicka 5	21/0840	80 220,48 zł
	Razem			3 131 398,38 zł

Łącznie kredyty krótkoterminowe.....**3.131.398,38**
zobowiązania z tytułu dostaw i usług o okresie
wymagalności do 12 miesięcy.....750.690,60
w tym:
- dotyczące podstawowej działalności 750.690,60

Zaliczki otrzymane na dostawy.....**492.878,15**
Pozycja ta dotyczy zaliczek na c.o. do rozliczenia w roku 2024.
Zobowiązania z tytułu podatków ceł i ubezpieczeń społecznych.....**201.747,27**
w tym:
- podatek dochodowy od osób prawnych 51.954,00
- podatek dochodowy od osób fizycznych 64.791,00
- PFRON..... .....1.916,00
- Opłata za gospodarowaniem odpadami.....83.086,27

Powyższe zestawienie zawiera stan zobowiązań z grudnia 2023 r. które zostały uregulowane w 2024 r. w terminach ich wymagalności.

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe **2.334.198,26**

- dotyczące środków trwałych w budowie.....1.225.565,53
- rozliczenie zakupu- koszty roku 2023 zafakturowane w styczniu 2024 .....1.040.787,60
- rozrachunki dotyczące rozwiązanych umów.....46.975,25
- rozrachunki z tytułu ubezpieczeń mieszkań- UNIQA.....19.726,50
- pozostałe rozrachunki (koszty remontu do rozliczenia, dodatki mieszkaniowe).....1.143,38

6. Fundusze specjalne **6.722.808,52**
- ZFŚS.....10.185,81
- Fundusz remontowy.....6.712622,71

7. Rozliczenia międzyokresowe.....**9.845.173,43**
w tym:

Tabela nr 13. Rozliczenia międzyokresowe przychodów

L.p.	Rozliczenie międzyokresowe przychodów na 31.12.2023r.	kwota
1	2	3
1	partycypacje	6 326 097,65 zł
2	umorzenia	3 485 083,18 zł
3	sieci Letnica	33 992,60 zł
	razem	**9 845 173,43 zł**
	Długoterminowe	
4	partycypacje	6 270 231,53 zł
5	umorzenia	3 454 474,78 zł
6	sieci Letnica	33 102,68 zł
	razem długoterminowe	**9 757 808,99 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	1 131 556,80 zł
2	Partycypacja budynek 15 osiedle Wilanowska 4	1 754 679,30 zł
3	Partycypacja zakon	113 994,74 zł
4	Partycypacja budynek 18 osiedle Wilanowska 12	2 520 351,89 zł
5	Partycypacja budynek 7 osiedle Jeleniogórska 17	805 514,92 zł
	Razem partycypacja	6 326 097,65 zł
6	Umorzenie kredytu budynek 13 Wilanowska 4	493 913,37 zł
7	Umorzenie kredytu budynek 14 Wilanowska 4	377 042,73 zł
8	Umorzenie kredytu budynek 15 Wilanowska 4	511 595,48 zł
9	Umorzenie kredytu budynek 21 Wilanowska 5	510 116,97 zł
10	Umorzenie kredytu budynek 7 Jelenogórska 17	229 996,54 zł
11	Umorzenie kredytu budynek 8 Jeleniogórska 19	320 463,85 zł
13	Umorzenie kredytu budynek 9 Jeleniogórska 21	319 172,90 zł
14	Umorzenie kredytu budynek 16 Wilanowska 8	361 390,67 zł
15	Umorzenie kredytu budynek 17 Wilanowska 6	361 390,67 zł
	Razem umorzenia	3 485 083,18 zł
16	Sieci Letnica	33 992,60 zł
	Razem rozliczenia międzyokresowe	9 845 173,43 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.....24.596.479,67

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.)	21 151 523,35 zł
2	przychody z tytułu najmu garaży	988 191,03 zł
3	przychody z tytułu najmu pomieszczeń użytkowych	2 006 370,54 zł
4	przychody z placu budowy	450 394,75 zł
	Razem przychody	**24 596 479,67 zł**

2. Pozostałe przychody operacyjne 1.404.886,17

Tabela nr 17. Pozostałe przychody operacyjne

L.p.	Pozostałe przychody operacyjne	kwota
1	2	3
1	przychody ze sprzedaży środków trwałych - sprzedaż sieci	- zł
2	odpis partycypacji bezzwrotnej	55 866,12 zł
3	odpis umorzenie kredytów	30 608,40 zł
4	dofinansowanie do szkolenia pracowników	98 624,00 zł
	razem dotacje	**185 098,52 zł**
4	przychody - remonty sfinansowane z kaucji	**58 577,73 zł**
5	przychody - rozwiązanie odpisów	**285 281,04 zł**
6	pozostała sprzedaż	**103 322,25 zł**
7	zwrot kosztów sądowych i komorniczych	**39 215,88 zł**
8	otrzymane odszkodowania	**37 625,41 zł**
9	pozostały przychody operacyjne w tym:	**695 765,34 zł**
	nadpłata podarku od nieruchomości	316 638,00 zł
	rozwiązanie rezerwy Wroński SJ	188 265,06 zł
	kary umowne Pracownia projektowa Artop	79 415,34 zł
	zwrot podatku VAT naliczonego za lata poprzednie	85 095,00 zł
	pozostałe	26 351,94 zł
	Razem pozostałe przychody operacyjne	**1 404 886,17 zł**

3. Przychody finansowe.....3.546.249,05

Tabela nr 18. Przychody finansowe

L.p.	Przychody finansowe	kwota
1	2	3
1	przychody finansowe odsetki - lokaty długoterminowe	3 474 348,23 zł
2	przychody finansowe odsetki - rachunki bankowe	3 373,41 zł
3	przychody finansowe odsetki za zwłokę GZM	68 527,41 zł
	Razem przychody finansowe	**3 546 249,05 zł**

4. Koszty działalności operacyjnej.....19.543.400,29

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**	**3 249 382,02 zł**
2	**zużycie materiałów i energii w tym:**	**7 600 436,14 zł**
	materiały do utrzymania porządku	41 766,15 zł
	literatura fachowa, czasopisma, wydawnictwa	53 628,51 zł
	materiały biurowe	18 417,84 zł
	materiały na cele administracyjne	160 196,85 zł
	materiały na cele ogólne	33 594,20 zł
	materiały do celów remontowych	6 395,15 zł
	razem zużycie materiałów	313 998,70 zł

	energia elektryczna	956 570,77 zł
	energia cieplna	4 593 947,55 zł
	zużycie wody i kanalizacji	1 667 321,82 zł
	zużycie paliw	7 895,03 zł
	energia cieplna - cele administracyjne	22 674,62 zł
	woda i kanalizacja - cele administracyjnego	38 027,65 zł
	razem zużycie wody i energii	7 286 437,44 zł
3	**usługi obce w tym:**	**1 357 392,52 zł**
	usługi remontowe	470 539,77 zł
	koszty konserwacji	77 123,71 zł
	serwis i przeglądy techniczne	202 725,45 zł
	pielęgnacja zieleni	83 228,54 zł
	wycena lokali, operaty szacunkowe	28 748,40 zł
	koszty akcja zima	113 616,48 zł
	wywóz nieczystości	7 668,63 zł
	opłaty bankowe, prowizje	23 512,23 zł
	opłaty pocztowe	11 751,20 zł
	usługi informatyczne	70 865,68 zł
	rozmowy telefoniczne	27 030,14 zł
	internet	10 029,51 zł
	ochrona obiektu	38 230,09 zł
	badanie bilansu, porady prawne	46 325,62 zł
	koszty utrzymania samochodów	12 808,80 zł
	pozostałe usługi obce	77 766,57 zł
	koszty kotłowni	55 421,70 zł
4	**wynagrodzenia w tym:**	**4 321 920,86 zł**
	osobowy fundusz płac	3 540 552,99 zł
	umowy zlecenia i dzieło	120 186,02 zł
	Rada nadzorcza	130 823,61 zł
	kontrakt menadżerski	477 122,34 zł
	wynagrodzenie chorobowe	53 235,90 zł
5	**ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia w tym:**	**1 147 573,29 zł**
	ubezpieczenia społeczne fundusz osobowy	613 810,61 zł
	ubezpieczenia społeczne umowy zlecenia	100 603,28 zł
	fundusz pracy	67 646,15 zł
	FGŚP	2 761,87 zł
	świadczenia BHP	47 160,32 zł
	szkolenie pracowników	147 965,50 zł
	badanie pracowników	13 608,00 zł
	bony towarowe	50 400,00 zł
	świadczenia ZFSS	79 347,81 zł
	PPK finansowane przez pracodawcę	24 269,75 zł
6	**podatki i opłaty w tym:**	**1 614 227,90 zł**
	podatek od nieruchomości	538 646,00 zł
	podatek rolny	1 024,00 zł
	opłata skarbowa	8 978,88 zł
	opłata sądowa i notarialna	5 702,39 zł
	opłata - wieczyste użytkowanie gruntu	1 565,10 zł
	PFRON	40 911,00 zł

	gospodarka odpadami	982 486,53 zł
	podatek PCC	34 914,00 zł
7	**pozostałe koszty w tym:**	**252 467,56 zł**
	krajowe delegacje służbowe	10 498,81 zł
	ryczałt samochodowy	30 680,05 zł
	ubezpieczenia majątkowe	138 914,79 zł
	NKUP	5 314,08 zł
	reklama	5 298,72 zł
	odpracowanie długu	61 761,11 zł
	Razem koszty rodzajowe	**19 543 400,29 zł**

5. Pozostałe koszty operacyjne.....1.541.970,01

Tabela nr 20. Pozostałe koszty operacyjne

l.p.	**Pozostałe koszty operacyjne**		kwota
1	2		3
1	Strata z tytułu zbycia niefinansowych aktywów, w tym:		922 344,34 zł
	przekazanie nakładów na budowę drogi Piotrkowska i Wieżycka	+	763 728,71 zł
	likwidacja kotłowni gazowych	+	173 534,31 zł
	przychody ze sprzedaży środków trwałych	-	14 918,68 zł
2	koszty remontu do rozliczenia		58 577,73 zł
3	odpisy na należności		227 246,11 zł
3	pozostałe koszty operacyjne		170 746,81 zł
4	pozostałe koszty operacyjne GZM		113 704,81 zł
5	koszty sądowe		10 401,32 zł
6	opłaty skarbowe		448,00 zł
7	opłaty komornicze		16 595,01 zł
8	wypłacone odszkodowania		21 905,88 zł
	Razem pozostałe koszty operacyjne		**1 541 970,01 zł**

6. Koszty finansowe.....2.249.558,16

Tabela nr 21. Koszty finansowe

l.p.	**koszty finansowe**	kwota
1	2	3
1	Odsetki od kredytów	2 249 515,81 zł
2	pozostałe odsetki	42,35 zł
	Razem koszty finansowe	**2 249 558,16 zł**

W roku 2023 Spółka spłaciła kapitał od kredytów na kwotę **3.131.398,38**

7. Zysk brutto **6.212.686,43**

8. Zysk netto **5.212.307,43**

9. Proponowany podział zysku.

Tabela nr 22.

		stan na 31.12.2023	podział zysku 2023	stan po podziale zysku
	zysk netto na 31.12.2023		**5 212 307,43 zł**	
1	kapitał zapasowy	24 683 033,33 zł	58 930,14 zł	24 741 963,47 zł
2	kapitał rezerwowy	8 000 000,00 zł	1 000 000,00 zł	9 000 000,00 zł
3	fundusz remontowy	6 712 622,71 zł	4 153 377,29 zł	10 866 000,00 zł

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

	Przekształcenie wyniku finansowego w podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych i ustalenie wyniku finansowego netto GTBS grudzień 2023r			
	PRZYCHODY			
Konto		GZM	Pozostałe	RAZEM
702	sprzedaż usług - mieszkania	21 151 523,35 zł		21 151 523,35
703	sprzedaż usług - garaże	864 633,03 zł	- zł	864 633,03
704	Sprzedaż usług pomieszczenia użytkowe		2 006 370,54 zł	2 006 370,54
705	Sprzedaż usług plac budowy		450 394,75 zł	450 394,75
706	Sprzedaż usług garaże opodatkowane		123 558,00 zł	123 558,00
	przychody operacyjne	**22 016 156,38 zł**	**2 580 323,29 zł**	**24 596 479,67 zł**
751-01	przychody finansowe odsetki-lokaty długoterminowe		3 474 348,23 zł	3 474 348,23 zł
751-02	Przychody finansowe odsetki-rachunki bankowe		3 373,41 zł	3 373,41 zł
751-03	Przychody finansowe odsetki za zwłokę GZM - Zapłacone	68 527,41 zł		68 527,41 zł
751-04				
761-01	Przychody ze sprzedaży środków trwałych		14 918,68 zł	14 918,68 zł
761-02	Przychody-kaucja remonty gzm	58 577,73 zł		58 577,73 zł
761-03	odpis aktualizacyjny należności gzm	285 281,04 zł		285 281,04 zł
761-04	Partycypacja osób fizycznych	55 866,12 zł		55 866,12 zł
761-05	Umorzenie kredytów	30 608,40 zł		30 608,40 zł
761-06	Pozostała sprzedaż		103 322,25 zł	103 322,25 zł
761-07	Pozostałe przychody operacyjne-zwrot kosztów sądowych		38 207,20 zł	38 207,20 zł
761-08	Pozostałe przychody operacyjne-zwrot kosztów komorniczych		1 008,68 zł	1 008,68 zł
761-09	Otrzymane odszkodowania		37 625,41 zł	37 625,41 zł
761-10	Pozostałe przychody operacyjne		794 389,34 zł	794 389,34 zł
	przychody z RZiS	**22 515 017,08 zł**	**7 047 516,49 zł**	**29 562 533,57 zł**

	Nie uznane za przychód podatkowy			
				- zł
	odpis aktualizacyjny należności gzm	- 285 281,04 zł		- 285 281,04 zł
	partycypacja i umorzenie ,dochód zwolniony	- 86 474,52 zł		- 86 474,52 zł
	Przychody finansowe odsetki za zwłokę GZM - Naliczone	- zł		- zł
	rozwiązanie rezerwy Wroński		- 188 265,06 zł	- 188 265,06 zł
	Przychody podatkowe	**22 143 261,52 zł**	**6 859 251,43 zł**	**29 002 512,95 zł**
	KOSZTY			
500	koszty bezpośrednie gzm	15 218 810,92 zł		15 218 810,92 zł
530	Koszty CAL		596 277,51 zł	596 277,51 zł
540	koszty zaplecza budowy		334 420,61 zł	334 420,61 zł
550	koszty ogólnozakładowe (udział%)	3 043 044,35 zł	350 846,90 zł	3 393 891,25 zł
752-01	Odsetki od kredytów	2 249 515,81 zł		2 249 515,81 zł
752-02	odsetki do zapłaty		42,35 zł	42,35 zł
762-01	wartość sprzedanych niefinansowych aktywów		937 263,02 zł	937 263,02 zł
762-02	Koszty remontu do rozliczenia GZM	58 577,73 zł		58 577,73 zł
762-03	Rezerwy na należności	227 246,11 zł		227 246,11 zł
762-04	Pozostałe koszty operacyjne		170 764,81 zł	170 764,81 zł
762-05	Pozostałe koszty operacyjne GZM	113 704,81 zł		113 704,81 zł
762-06	Pozostałe koszty operacyjne - koszty sądowe		10 401,32 zł	10 401,32 zł
762-07	Pozostałe koszty operacyjne - opłaty skarbowe		448,00 zł	448,00 zł
762-08	Pozostałe koszty operacyjne - opłaty komornicze		16 595,01 zł	16 595,01 zł
762-09	Pozostałe koszty operacyjne - odszkodowania		21 905,88 zł	21 905,88 zł
	Koszty wg RZiS	**20 910 899,73 zł**	**2 438 965,41 zł**	**23 349 865,14 zł**
	Nie uznane za KUP			
762-01	nieodpłatne przekazanie nakładów drogi	- zł	- 763 728,71 zł	- 763 728,71 zł
	partycypacja i umorzenie, koszt NKUP	- 86 474,52 zł	**- zł**	- 86 474,52 zł
762-03	rezerwa na należności	- 227 246,11 zł		- 227 246,11 zł
407-08	PFRON		- 40 911,00 zł	- 40 911,00 zł
401-03	Amortyzacja budynków	- 2 065 330,60 zł		- 2 065 330,60 zł
408-04	NKUP		- 5 314,08 zł	- 5 314,08 zł
407-09	PCC związany z podwyższeniem kapitału		- 34 914,00 zł	- 34 914,00 zł
	Koszty Podatkowe	**18 531 848,50 zł**	**1 594 097,62 zł**	**20 125 946,12 zł**
	Wynik brutto	**1 604 117,35 zł**	**4 608 551,08 zł**	**6 212 668,43 zł**
	podstawa opodatkowania wynik podatkowy	**3 611 413,02 zł**	**5 265 153,81 zł**	**8 876 566,83 zł**
	podstawa do opodatkowania			**5 265 153,81 zł**
			5 265 154,00 zł	1 000 379,22 zł
	podatek naliczony			**1 000 379,00 zł**

Podatek dochodowy od osób prawnych za rok 2023 .....**1.000.379,00**

Podstawowe wskaźniki ekonomiczno-finansowe.

1. **Wskaźnik finansowania kosztów działalności mieszkaniowej**

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

2022 r.

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

2023 r.

$$\frac{23.501.964,28}{15.402.996,13}=1,53$$

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**

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

2022 r.

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

2023 r.

$$\frac{59.394.865,57}{21.833.014,55}=2,72$$

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**

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

2022 r.

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

2023 r.

$$\frac{0,75}{0,8}=0,94$$

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

4. Wskaźnik stałości sfinansowania majątku trwałego

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

2022 r.

$$\frac{356.401.770,47}{313.074.290,84}=1,14$$

2023 r.

$$\frac{364.240.349,00}{335.757.328,57}=1,08$$

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

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

2022 r.

$$\frac{9.500.228,60}{6.096.125,10}=1,56$$

2023 r.

$$\frac{10.711.205,26}{5.380.914,19}=1,99$$

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 2023 wyniosło 595.487,61
w tym :
Zarząd 464.664,00
Rada Nadzorcza 130.823,61

Wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego zgodnie z zawartą umową w dniu 04.10.2023 r. wyniesie brutto 24.600,00

Przeciętne zatrudnienie za 2023r. wyniosło **44.05** etaty.
Na dzień 31.12.2023r. 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.
Konflikt zbrojny w Ukrainie nie wpłynęły znacząco na działalność Spółki.

Gdańsk, dnia 19.03.2024 r.

DYREKTOR FINANSOWY
GŁÓWNA KSIĘGOWA
Barbara Grycan

WICEPREZES ZARZĄDU
Przemysław Guzow

PREZES ZARZĄDU
Wojciech Stramański