

**Towarzystwo Budownictwa Społecznego – Przedsiębiorstwo
Mieszkaniowe w Krośnie Spółka z o.o.**

Sprawozdanie finansowe za 2019 r.

Krosno, marzec 2020 r.

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Towarzystwo Budownictwa Społecznego - Przedsiębiorstwo Mieszkaniowe Spółka z o.o. w Krośnie prowadzi działalność w oparciu o:

- ustawę o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego
- Kodeks Spółek Handlowych
- Akt założycielski

Siedziba spółki – Krosno, ul. Wyzwolenia 4

Spółka powstała w wyniku przekształcenia Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Krośnie w Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej, a następnie Towarzystwo Budownictwa Społecznego - Przedsiębiorstwo Mieszkaniowe Spółka z o.o. w Krośnie.

Właścicielem spółki jest Gmina Krosno posiadająca 100% udziałów.

Podstawa prawna funkcjonowania – akt notarialny z 30.06.1997 rep. A nr 1123/97.

Akty prawne – postanowienie Sądu Rejonowego w Krośnie o wpisie do Rejestru Handlowego nr RHB 736, a następnie do Krajowego Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000115771.

Identyfikatory:

NIP: 6840000821
REGON: 370377270
PKD: 6832 Z

Podstawowy przedmiot działalności:

- budowanie mieszkań na wynajem,
- zarządzanie nieruchomościami,
- wynajem nieruchomości.

2. TBS PM jest spółką jednozakładową, nie posiadającą udziałów w innych spółkach.

3. Sprawozdanie finansowe /bilans + rachunek zysków i strat/ obejmuje okres obrachunkowy **od 01.01.2019 do 31.12.2019r.**

- bilans sporządzono w wersji pełnej
- rachunek zysków i strat w wersji porównawczej

Spółka nie ma obowiązku sporządzania sprawozdania z przepływu środków pieniężnych i zmian w kapitale własny

STOSOWANE METODY WYCENY AKTYWÓW I PASYWÓW

1. Aktywa i pasywa wycenia się przy zachowaniu zasady ciągłości w sposób określony ustawie o rachunkowości, a w szczególności:

1.1. Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne o wartości niższej niż 3 500,00 zł odpisywane są jednorazowo w koszty po oddaniu do użytkowania.

1.2. Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne są amortyzowane metodą liniową przy zastosowaniu stawek amortyzacyjnych zgodnie z zał. nr 1 do ustawy z dnia 15.02.1992 o podatku dochodowym od osób prawnych.

1.3. Amortyzacja bilansowa została naliczona zgodnie z planem amortyzacji.

1.4. Do ewidencji materiałów i robót w toku stosuje się rzeczywiste ceny ustalone na poziomie ceny zakupu.

1.5. Należności krótkoterminowe zostały wycenione w wartościach podlegających zapłacie, z tym że należności z tyt. dostaw i usług urealniono tworząc odpisy aktualizujące na należności wątpliwe o dużym prawdopodobieństwie nieściągalności.

1.6. Spółka posiada tylko krajowe środki pieniężne – do sprawozdania ujęto wartość środków pieniężnych w kasie i na rachunkach bankowych w wartościach nominalnych.

1.7. Kapitały wyceniono również w wartościach nominalnych zgodnie z umową spółki.

1.8. Zysk roku ubiegłego w całości przeniesiono na kapitał zapasowy.

1.9. Zysk roku bieżącego wyceniono wg wartości netto wynikającej z rachunku zysków i strat.

1.10. Zobowiązania długoterminowe stanowią partycypacje, oszczędności programu "MMR", kaucje mieszkaniowe najemców zasobu własnego TBS, gminnego i najemców lokali użytkowych oraz kredyty:

- środki BGK dla budynków Grodzka 49a, Żwirki i Wigury 4d, Żwirki i Wigury 1C,D i b, Sportowa 8 B, C, D i E,
- środki BS Rymanów dla budynków Żwirki i Wigury 5B, Podchorążych 11
- środki Getin Bank dla budynku Szklarska
- wycenione wg wartości nominalnych.

1.11. Zobowiązania krótkoterminowe wyceniono w kwotach wymagających zapłaty.

1.12 Fundusze specjalne stanowi Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych, wyceniony wg wartości nominalnej.

1.13 Długoterminowe rozliczenia okresowe stanowi głównie kwota umorzeń kredytów: Grodzka 49a i Żwirki 4d - 10 % kredyt KFM – wycena w wartości nominalnej, otrzymana gwarancja ubezpieczeniowa TUZ (budowa Budpol, Żwirki i Wigury). Rozliczenie dotacji z programu RPO na sfinansowanie windy dla niepełnosprawnych Tysiąclecia 5a zostało zakończone.

2. Przedstawienie dokonanych w roku obrachunkowym zmian metod księgowości i wyceny.

2.1 Przyjęte przez spółkę zasady rachunkowości i wyceny stosowane były w sposób ciągły.

3. Przedstawienie zmian sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego w stosunku do roku ubiegłego.

3.1 Półprodukty i produkty w toku wg stanu na dzień 31-12-2019:

- stanowią poniesione koszty remontów pustostanów mieszkań gminnych

Pozostała prezentacja danych za rok 2018 i 2019 w bilansie jednostki pozostaje bez zmian.

4. Informacje liczbowe:

- 4.1 Zestawienia liczbowe zapewniają porównywalność danych sprawozdań za rok ubiegły i bieżący
- 4.2 Do sprawozdania dołącza się rachunek zysków i strat.

5. Po dniu bilansowym nie wystąpiły zdarzenia dotyczące roku 2019 – nieuwzględnione w sprawozdaniu finansowym. W roku przyszłym spółka nie widzi zagrożeń kontynuacji swojej działalności w dotychczasowym zakresie.

6. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych, ujętych w sprawozdaniu finansowym za rok bieżący.

6.1 Korekty dotyczące lat ubiegłych nie wystąpiły.

BILANS

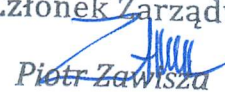
w zł

		stan na dzień	
		wykonanie 2018-12-31	wykonanie 2019-12-31
AKTYWA			
A	AKTYWA TRWAŁE	56 800 032,52	63 807 517,68
	I. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE	0,00	5 741,75
	1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		
	2. Wartość firmy		5 741,75
	3. Inne wartości niematerialne i prawne		
	4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		
	II. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	56 698 130,93	63 730 121,79
	1. Środki trwałe	52 460 830,64	62 708 318,17
	a) grunty	3 085 221,81	4 431 759,86
	b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	49 335 233,06	58 251 796,11
	c) urządzenia techniczne i maszyny	24 030,66	16 467,99
	d) środki transportu	6 022,19	0,00
	e) inne środki trwałe	10 322,92	8 294,21
	2. Środki trwałe w budowie	4 237 300,29	1 021 803,62
	3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		
	III. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	101 901,59	71 654,14
	1. Od jednostek powiązanych		
	2. Od pozostałych jednostek	101 901,59	71 654,14
	IV. INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	0,00	0,00
	1. Nieruchomości		
	2. Wartości niematerialne i prawne		
	3. Długoterminowe aktywa finansowe		0,00
	a) w jednostkach powiązanych:	0,00	0,00
	udziały lub akcje		
	inne papiery wartościowe		
	udzielone pożyczki		
	inne długoterminowe aktywa finansowe		
	b) w pozostałych jednostkach:	0,00	0,00
	udziały lub akcje		
	inne papiery wartościowe		
	udzielone pożyczki		
	inne długoterminowe aktywa finansowe		
	4. Inne inwestycje długoterminowe		
	V. DŁUGOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	0,00	0,00
	1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
	2. Inne rozliczenia międzyokresowe		
B	AKTYWA OBROTOWE	4 796 504,78	4 875 793,73
	I. ZAPASY	23 477,32	8 732,39
	1. Materiały	3 563,90	3 563,90
	2. Półprodukty i produkty w toku	19 913,42	5 168,49
	3. Produkty gotowe		
	4. Towary		
	5. Zaliczki na dostawy		
	II. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	323 836,09	531 801,23
	1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
	do 12 miesięcy		
	powyżej 12 miesięcy		
	b) inne		
	2. Należności od pozostałych jednostek	323 836,09	531 801,23
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	220 818,09	196 851,50
	do 12 miesięcy	220 818,09	196 851,50
	powyżej 12 miesięcy		
	b) z tyt. podatków, dotacji, ceł i ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	37 004,96	256 206,69
	c) inne	66 013,04	78 743,04
	d) dochodzone na drodze sądowej		

AW

III. INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	4 374 162,98	4 241 967,23
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	✓ 4 374 162,98	4 241 967,23
<i>a) w jednostkach powiązanych</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
udziały lub akcje		
inne papiery wartościowe		
udzielone pożyczki		
inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
<i>b) w pozostałych jednostkach</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
udziały lub akcje		
inne papiery wartościowe		
udzielone pożyczki		
inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
<i>c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne</i>	<i>4 374 162,98</i>	<i>4 241 967,23</i>
środki pieniężne w kasie i na rachunkach	4 374 162,98	4 241 967,23
inne środki pieniężne		
inne aktywa pieniężne		
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	✓ 75 028,39	93 292,88
AKTYWA RAZEM A+B	61 596 537,30	68 683 311,41


 GŁÓWNY KSIĘGOWY
 Maria Matłosz

Członek Zarządu

 Piotr Zawisza

PREZES ZARZĄDU



 Stanisław Kubit

		PASYWA	
		wykonanie 2018.12.31	wykonanie 2019.12.31
A	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	✓ 27 562 470,06	30 669 264,14
	I. KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY	✓ 20 103 000,00	✓ 21 603 000,00
	II. NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ PODSTAWOWY (wielkość ujemna)		
	III. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE (wielkość ujemna)		
	IV. KAPITAŁ (FUNDUSZ) ZAPASOWY	✓ 5 567 384,42	5 959 770,06
	V. KAPITAŁ (FUNDUSZ) Z AKTUALIZACJI WYCENY		
	VI. POZOSTAŁE KAPITAŁY (FUNDUSZE) REZERWOWE	✓ 1 500 000,00	✓ 2 707 500,00
	VII. ZYSK (strata) z lat ubiegłych		
	VIII. ZYSK (strata) netto	✓ 392 085,64	398 994,08
	IX. ODPISY Z ZYSKU NETTO W CIĄGU ROKU OBROTOWEGO (-)		
B	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	34 034 067,24	38 014 047,27
	I. REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	0,00	0,00
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
	2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne:	0,00	0,00
	..... długoterminowa		
	..... krótkoterminowa		
	3. Pozostałe rezerwy:	0,00	0,00
	..... długoterminowe		
	..... krótkoterminowe		
	II. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	✓ 30 983 383,11	35 011 356,66
	1. Wobec jednostek powiązanych		
	2. Wobec pozostałych jednostek	30 983 383,11	35 011 356,66
	a) kredyty i pożyczki	✓ 13 889 982,39	17 145 450,07
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	c) inne zobowiązania finansowe		
	d) inne	✓ 17 093 400,72	17 865 906,59
	III. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	✓ 2 076 712,15	2 020 580,69
	1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
	a) z tytułu dostawy i usług, o okresie wymagalności :	0,00	0,00
	..... do 12 miesięcy		
	..... powyżej 12 miesięcy		
	b) inne		
	2. Wobec pozostałych jednostek	2 043 238,33	1 982 894,33
	a) kredyty i pożyczki	✓ 1 024 336,00	1 177 060,00
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	c) inne zobowiązania finansowe		
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	944 807,32	727 515,59
	..... do 12 miesięcy	✓ 944 807,32	727 515,59
	..... powyżej 12 miesięcy		
	e) zaliczki otrzymane na dostawy		
	f) zobowiązania wekslowe		
	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	✓ 63 021,66	71 752,91
	h) z tytułu wynagrodzeń	✓ 7 120,55	77,39
	i) inne	✓ 3 952,80	6 488,44
	3. Fundusze specjalne	✓ 33 473,82	37 686,36
	IV. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	✓ 973 971,98	982 109,92
	1. Ujemna wartość firmy		
	2. Inne rozliczenia międzyokresowe w tym	973 971,98	982 109,92
	..... długoterminowe	923 234,69	906 364,93
	..... krótkoterminowe	50 737,29	75 744,99
	PASYWA RAZEM (A+B)	✓ 61 596 537,30	68 683 311,41
	SUMA KONTROLNA	0,00	0,00

Handwritten notes:
 Kier. waligę sprzedaw.
 opod - Stowica 1.500.000
 - ożwek: mg
 w Holku
 1.207.100

GŁÓWNY KSIĘGOWY

 Maria Małoz

Członek Zarządu

 Piotr Zawisza

PREZES ZARZĄDU

 Stanisław Kubit

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

w zł

		porównawczy	porównawczy
		wykonanie	wykonanie
		2018.12.31	2019.12.31
A	PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z N	7 859 195,68	7 861 785,72
	<i>od jednostek powiązanych</i>		
	I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	6 653 337,97	6 658 657,84
	II. przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 196 600,71	1 217 872,81
	III. zmiana stanu produktów (zwiększenie (+), zmniejszenie (-))	9 257,00	-14 744,93
	IV. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
B	KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (p)	7 088 082,74	7 062 530,61
	I. Amortyzacja	868 243,46	886 594,39
	II. Zużycie materiałów i energii	1 031 891,45	1 030 792,60
	III. Usługi obce	1 106 467,85	996 962,06
	IV. Podatki i opłaty	619 395,62	645 946,01
	<i>w tym podatek akcyzowy</i>		
	V. Wynagrodzenia	1 817 867,17	1 823 586,69
	VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	372 197,90	394 233,89
	VII. Pozostałe koszty rodzajowe	75 703,02	66 713,28
	VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 196 316,27	1 217 701,69
B	KOSZTY SPRZEDANYCH PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW (k)	0,00	0,00
	<i>w tym jednostkom powiązanim</i>		
	I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		
	II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
	<i>koszt sprzedaży (k)</i>		
	<i>koszt ogólnego zarządu (k)</i>		
C	ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY	771 112,94	799 255,11
D	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	79 057,67	63 280,34
	I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	4 689,92	0,00
	II. Dotacje	4 811,00	573,75
	III. Inne przychody operacyjne	69 556,75	62 706,59
E	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	95 167,82	95 516,07
	I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
	II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
	III. Inne koszty operacyjne	95 167,82	95 516,07
F	ZYSK(STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C+D)	755 002,79	767 019,38
G	PRZYCHODY FINANSOWE	59 352,73	46 595,95
	I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	<i>od jednostek powiązanych</i>		
	II. Odsetki, w tym:	59 352,73	46 296,22
	<i>od jednostek powiązanych</i>		
	III. Zysk ze zbycia inwestycji		
	IV. Aktualizacja wartości inwestycji		
	V. Inne		299,73
H	KOSZTY FINANSOWE	314 227,88	299 225,25
	I. Odsetki, w tym:	314 227,88	298 925,52
	<i>dla jednostek powiązanych</i>		
	II. Strata ze zbycia inwestycji		
	III. Aktualizacja wartości inwestycji		
	IV. Inne		299,73
I	ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ (F+G-H)	500 127,64	514 390,08
J	WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH (J.I. - J.II.)	0,00	0,00
	I. Zyski nadzwyczajne		
	II. Straty nadzwyczajne		
K	ZYSK (STRATA) BRUTTO (I+/-J)	500 127,64	514 390,08
L	Podatek dochodowy	108 042,00	115 396,00
M	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
N	ZYSK (STRATA) NETTO (K-L-M)	392 085,64	398 994,08
O	DYWIDENDY I INNE WYPŁATY Z ZYSKU		

Krosno 25-02-2019

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Maria Matyjasz

Członek Zarządu

Piotr Zawisza

PREZES ZARZĄDU

Stanisław Rubit

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. Stan środków trwałych na początek i koniec roku obrotowego

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na początek roku	Przychody. z zakupu inne	Przychody. z inwestycji	Przychody. z aportu	Rozchód likwidacja spłata	Stan na koniec roku
1.	Wartości niematerialne i prawne	44 776,22	6 043,95	-		-	✓ 50 820,17
2.	Środki trwałe ogółem	59 400 847,48	124 418,55	9 778 455,10	1 207 800,00	2 082,12	70 509 439,01
	1 /grunty /	3 108 327,88	115 631,98	-	1 207 800,00	-	4 431 759,86
	2 /budynki i budowle	55 841 518,07	-	9 778 455,10	-		65 619 973,17
	3 /urządzenia i maszyny techniczne	225 494,75	8 786,57	-	-	2 082,12	232 199,20
	4 /środki transportu	145 686,10	-	-	-	-	145 686,10
	5 /pozostałe środki trwałe	78 820,68	-	-	-	-	79 820,68
3.	Inwestycje rozpoczęte	4 237 300,29	6 562 958,43	-	-	9 778 455,10	✓ 1 021 803,62
4.	Razem rzeczowy majątek trwały	63 682 923,99	6 693 420,93	9 778 455,10	1 207 800,00	9 780 537,22	71 582 062,80
5.	Udzielone pożyczki sprzedaż mieszkań Podchorążych	101 901,59	0,00			30 247,45	✓ 71 654,14

2. Umorzenie i amortyzacja środków trwałych

L p.	Wyszczególnienie	Stan na początek roku	Zwiększ. amortyzacji	Zmniejsz umorzenia	Stan na koniec roku	Wartość netto ogółem
1.	Wartości niematerialne i prawne	44 776,22	302,20	-	✓ 45 078,42	5 741,75
2.	Środki trwałe ogółem	6 940 016,84	886 292,19	25 188,19	✓ 7 801 120,84	62 708 318,17
	1/ grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu)	23 106,07	-	23 106,07	0,00	4 431 759,86
	2/ budynki i budowle	6 506 285,01	861 892,05	-	7 368 177,06	56 251 796,11
	3/ urządzenia i maszyny techniczne	201 464,09	16 349,24	2 082,12	215 731,21	16 497,99
	4/ środki transportu	139 683,91	6 022,19		145 686,10	0,00
	5/ pozostałe środki trwałe	69 497,76	2 018,71	-	71 526,47	8 294,21
3.	Razem rzeczowy majątek trwały bez inwestycji	6 984 793,06	886 594,39	25188,19	7 846 199,26	62 714 059,92

3. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz o liczbie i wartości udziałów

Kapitał zakładowy wynosi 21 603 000,00 i dzieli się na 43 206 udziałów po 500 zł każdy.

Stan na 01.01.2019 r.	20 103 000,00 ✓
- zwiększenie - środki finansowe	1 500 000,00
Stan na 31.12.2019 r.	21 603 000,00 ✓

W pozycji **pozostałe kapitały** uwzględniono aport Gminy na podwyższenie kapitału podstawowego niezarejestrowany w KRS do dnia bilansowego 2 707 500,00 ✓

4. Kapitał zapasowy

Spółka posiada kapitał zapasowy, tworzony z zysku netto za poprzednie lata obrotowe oraz z zaokrągleń wartości wnoszonego aportu.

Stan na początek roku	5 567 384,42 ✓
Zwiększenie z zysku za 2018 r.	392 085,64 ✓
Różnica przekazania aportu	300,00
Stan na koniec roku	5 959 770,06 ✓

Zwiększenie nastąpiło na podstawie Uchwały Nr 3/19 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 28.05.2019 r. przeznaczającej w całości zysk netto za rok obrotowy 2018 w kwocie 392 085,64 zł na kapitał zapasowy Spółki.

5. Propozycja podziału zysku netto za rok obrotowy

Zarząd proponuje w całości przeznaczyć zysk netto za 2019 rok w kwocie 398 994,08 zł na kapitał zapasowy Spółki.

6. Należności krótkoterminowe wykazane w bilansie wynoszą ogółem :

531 801,23

w tym:

-z tyt. dostaw i usług	196 851,50
- do 12 m-cy	196 851,50
Należności od pozostałych jednostek	
- należności z tyt. dostaw i usług	168 720,25
- należności z tyt. podatków (to naliczony VAT od zakupów i VAT do rozlicz.)	256 206,69
- pożyczki z tyt. sprzed. mieszk. Podchorążych wymagalne w 2020 r	28 131,25
- inne	
Należności inne to:	78 743,04
- w tym: udzielone pożyczki mieszkaniowe z ZFŚS	34 896,00
- nieuregulowane opłaty za odpady komunalne od najemców TBS	9 850,00
- zabezpieczenie wykonania umowy o zarządzanie bud. Bieszczadzka	33 997,04
Odpisy aktualizujące należności wynoszą	2 882 357,45
- dotyczące należności i roszczeń sądowych	163 733,83
- pozostałych	2 718 623,62

Należności długoterminowe to:pożyczki udzielone z tytułu sprzedaży mieszkań Podchorążych wymagalne po 2019 r **71 654,14** ✓**7. Dane o stanie odpisów aktualizujących stan należności**

W Spółce występują odpisy aktualizujące należności z tytułu czynszów i opłat za media. Aktualizacji należności dokonywano na podstawie Zarządzenia Prezesa Zarządu TBS - PM Sp. z o.o. w sprawie aktualizacji należności z punktu widzenia prawdopodobieństwa ich zapłaty stosownie do art.35"b" ustawy o rachunkowości.

Stan odpisów aktualizujących na 01.01.2019 r.	2 913 341,76
Rozwiązanie odpisów w 2019 r	47 225,23
Utworzenie odpisów w 2019 r	16 241,03
Stan odpisów aktualizujących na 31.12.2019 r.	2 882 357,45

8. Zobowiązania długoterminowe wykazane w bilansie wynoszą 35 011 356,66 ✓

- kredyty BGK, w tym:	
- Grodzka 49a	766 728,08
- Żwirki i Wigury 4 d (I etap budowy)	1 515 626,42
- Żwirki i Wigury II etap budowy	3 964 303,69
- Żwirki i Wigury III etap budowy	2 452 063,55
- Sportowa 8 I etap	3 748 426,71
- Sportowa 8 II etap	4 452 370,02
- kredyt BS Rymanów budowa IV et Żwirki i Wigury 5b	400 000,00
- kredyt BS Rymanów budowa Podchorążych 11	399 984,00
- kredyt Getin Bank budowa Szklarska 3 a	623 007,60
- przeniesiona część zob. kredytowych do zobowiązań krótkoterminowych	- 1 177 060,00
- oraz zobowiązania z tyt. wpłaconych partycypacji, kaucji, oszczędności programu MMR	17 865 906,53 ✓

9. Rezerwy na zobowiązania - nie wystąpiły**10. Zobowiązania krótkoterminowe wykazane w bilansie wynoszą ogółem:**

	2 020 580,69 ✓
w tym:	
- wobec pozostałych jednostek	1 982 894,33
- fundusze specjalne	37 686,36 ✓
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek dotyczą:	
- zobowiązań z tyt. dostaw i usług,	<u>727 515,59</u> ✓
w tym wobec głównego wykonawcy inwestycji Staszica 27 -	265 876,38
- przeniesiona część kredytów: BGK i BS Rymanów, Getin Bank do zobowiązań krótkoterminowych	<u>1 177 060,00</u> ✓
Zobowiązania z tyt. podatków, ubezpieczeń i innych świadczeń, w tym:	<u>71 752,91</u> ✓
- podatek od wynagrodzeń pracowników za 12.2019	11 360,00
- należny podatek dochodowy	5 985,00
- składki na ubezpieczeń. społ., FP, FGŚP	54 407,91
- składki na PFRON	0,00
Zobowiązania z tyt. wynagrodzeń (różnica naliczenia zasiłku)	<u>77,39</u> ✓
Pozostałe zobowiązania składki PZU z tyt.ubezp. i nadpłaty za odpady komunalne	<u>6 488,44</u> ✓
Fundusze specjalne to Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	37 686,36 ✓

11. Wykaz czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych oraz przychodów przyszłych okresów.

Główne tytuły rozliczeń międzyokresowych kosztów.

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Stan na koniec roku obrotowego	Zmiana stanu
1.	Ubezpieczenia majątkowe	32 528,34	40 937,85	8 409,51
2.	Prenumeraty	2 046,11	1 760,69	- 285,42
3.	Media za XII.2019 przefakturowane na I.2020	34 912,71	44 548,46	9 635,75
3.	Pozostałe(licencje, itp.)	5 541,23	6 045,88	504,65
	Ogółem:	75 028,39	93 292,88	18 264,49

Główne tytuły przychodów przyszłych okresów (w zł)

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Stan na koniec roku obrotowego	Zmiana stanu
1.	Umorzenie kredytu Grodzka	238 767,11	234 289,67	- 4 477,44
2.	Umorzenie kredytu Żwirki	383 218,53	376 334,37	- 6 884,16
3.	Dotacja śr. trwale– Tysiąclecia	573,75	0,00	- 573,75
4.	Nierozl.opł. za odp.komunalne	6 406,00	9 850,00	3 444,00
5.	Nierozliczona gwarancja TUZ	326 557,89	326 557,89	0,00
6.	Odsetki od pożyczek Podchorążych (sprz.mieszek)	18 448,70	11 551,85	- 6 896,85
7.	Otrzymane nierozliczone odszkodowania Żwirki, Tysiąclecia	0,00	23 526,14	23 526,14
	Razem:	973 971,98	982 109,92	8 137,94

Zabezpieczenia na majątku Spółki

1. Hipoteka kaucyjna do kwoty 3.069.000 zł na rzecz Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie, ustanowiona na nieruchomości położonej w Krośnie przy ul. Grodzkiej, wpisana w księdze wieczystej Nr KS1K/00098618/1.

2. Hipoteka kaucyjna do kwoty 4 800 000 zł na rzecz Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie, ustanowiona na kredytowanej nieruchomości przy ul. Żwirki i Wigury 4d objęta księgą wieczystą KS1K/00099397/2

3. Hipoteka kaucyjna do kwoty 8 490 000,00 na rzecz Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie, ustanowiona na kredytowanej nieruchomości przy ul. Żwirki i Wigury objęta KW KS1K/001022853/2 Żwirki i Wigury 1C i 1D

4. Hipoteka kaucyjna do kwoty 5 190 000,00 na rzecz Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie ustanowiona na kredytowanej nieruchomości przy ul. Żwirki i Wigury 1b objęta księgą wieczystą nr KS1K/00106665

5. Hipoteka umowna na kwotę 2 550 000,00 na rzecz BS Rymanów ustanowiona na kredytowanej nieruchomości Żwirki i Wigury 5 b – księga wieczysta KW.KS1K/0011134576/6 z 15-11-2011

6. Hipoteka umowna na kwotę 1 700 000,00 na rzecz BS Rymanów ustanowiona na kredytowanej nieruchomości Podchorążych 11 – księga wieczysta KW.KS1K/00106624 z 28-06-2013

7. Hipoteka umowna na kwotę 1 725 628,09 zł na rzecz Getin Noble Bank ustanowiona dla kredytowanej nieruchomości Szklarska 3 a – księga wieczysta KS1K/00004387/14 z 19-05-2014

8. Hipoteka umowna na kwotę 6 000 000,00 zł na rzecz Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie ustanowiona dla kredytowanej nieruchomości przy ul. Sportowej 8 B i C – księga wieczysta KSK1/00120919/5 wpis 28.02.2017

9. Hipoteka umowna na kwotę 6 750 000,00 zł na rzecz Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie ustanowiona dla kredytowanej nieruchomości przy ul. Sportowej 8 D i E – księga wieczysta KS1K/0012098/8 wpis 28.02.2019

Uzupełniające dane o przychodach i kosztach oraz wyniku finansowym.

Podstawowym rodzajem działalności Spółki jest wynajem nieruchomości na własny rachunek oraz zarządzanie i administrowanie zasobami mieszkaniowymi oraz świadczenie usług dla mieszkańców i użytkowników administrowanych nieruchomości.

Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży (w zł)

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota sprzedaży 31.12.2018	%	Kwota sprzedaży 31.12.2019	%	Dynamika
1.	Przychody z działalności podstawowej	5 406 368,98	68,79	5 598 338,26	71,21	103,55
2.	Przychody ze sprzedaży usług zleconych	212 251,52	2,70	202 755,64	2,58	95,53
3.	Przychody z pozostałych usług	101 392,86	1,29	48 023,46	0,61	47,36
4.	Przychody na utrzymanie nieruchomości Gminy	443 063,67	5,64	466 026,21	5,93	105,18
5.	Remonty wykonane dla Gminy	490 260,94	6,24	343 514,27	4,37	70,06
6.	Sprzedaż media + mat.	1 196 600,71	15,22	1 217 872,81	15,49	101,78
7.	Zmiana stanu zapasów	9 257,00	0,12	- 14 744,93	-0,19	
8.	Sprzedaż produktów	0,00	0,00	0,00		
	Sprzedaż ogółem:	7 859 195,68	100,00	7 861 785,72	100,00	100,03

1. W działalności podstawowej spółki niewielki wzrost podyktowany oddaniem w miesiącu listopadzie do użytkowania mieszkań przy ul. Sportowej 8 z II etapu budowy.

Sprzedaż usług zleconych porównywalna jest do sprzedaży w latach poprzednich, usług pozostałych w porównaniu do 2018r. spadek o połowę.

Zmiana stanu zapasów – roboty w toku obrazuje wartość rozpoczętych prac remontowych mieszkań gminnych na przełomie lat.

2. Zestawienie różnic wyniku finansowego a podatkowego do naliczenia podatku dochodowego

2019 rok				
PRZYCHODY				
	KONTA	DZIAŁALNOŚĆ OPODATK.	DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA	OGÓŁEM
% UDZIAŁU		60,03%	39,97%	100,00%
ZE SPRZEDAŻY	700-720,742	4 728 513,37	3 148 017,28	7 876 530,65
program RPPK -dotacje	763		573,75	573,75
zm.st.prod. =saldo k. 508 i 630 min BO k.630		-14 744,93		-14 744,93
Wytworzenie prod potrzeby własne	790			0,00
PRZYCHODY FINANSOWE	750	45 143,74	1 452,21	46 595,95
POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	760	62 706,59	0,00	62 706,59
ZESPÓŁ "7" MA		4 821 618,77	3 150 043,24	7 971 662,01
RAZEM PRZYCHODY		4 821 618,77	3 150 043,24	7 971 662,01
KOREKTY PRZYCHODÓW:				
1.odpis z umorzenia kredytów KFM	760-0-996-7	11 361,60		11 361,60
2.inne -odpis z dotacji zwolnionej	750/7603	299,73	573,75	873,48
3.rozwiązane odpisy aktualizujące	760	29 791,29		29 791,29
4.otrymane odszkodowania Podch, Tysiącl.	845	23 526,14		23 526,14
5.odpis z gwarancji TUZ (Budpol)	760-0-10			0,00
razem korekty		17 926,48	573,75	18 500,23
PRZYCHODY DO OPODATKOWANIA		4 803 692,29	3 149 469,49	7 953 161,78
KOSZTY				
KOSZTY BEZPOŚREDNIE	501-514, 726,741	2 993 454,12	2 156 562,10	5 150 016,22
		60,03%	39,97%	100,00%
KOSZTY POŚREDNIE	555	1 148 138,73	764 385,66	1912 514,39
koszt program RPPK	762	0,00		0,00
KOSZTY FINANSOWE bezpośrednie	751	311,29	298 913,96	299 225,25
POZOST KOSZTY OPER. bezpośrednie	761	95 516,07		95 516 07
RAZEM KOSZTY:		4 237 420,21	3 219851,72	7 457 271,93

KOREKTY:				
11.amort koszty pośrednie		0,00	0,00	0,00
1.amortyzacja -koszty bezpośrednie	400	0,00	573,75	573,75
2.zużycie materiałów koszty bezpośrednie	401	0,00	0,00	0,00
3.zużycie materiałów koszty pośrednie	401	47,64	31,72	79,36
5.odpis PFRON	403	0,00	0,00	0,00
6.opł. roczna pas Okrzei, wypłacone kaucje i inne	761	24 388,55	0,00	24 388,55
7.utworzone odpisy aktualizacyjne	761	12 108,91		12 108,91
8.odpisane należ. niest.KU i z dział zwol.	761	4 008,58		4 008,58
9.utworzone rezerwy na przypisane odsetki	751	299,73		299,73
10.koszt napraw po Budpol (przychody opodatkowane 2014)	761.1	0,00	0,00	0,00
11.nieodlicz.pod.VAT, INNE	403	219,12	145,88	365,00
12.inne	761			0,00
razem korekty		41 072,53	751,35	41 823,88
RAZEM KOSZTY: stan koszt uzysk. przychodu		4 196 347,68	3 219 100,37	7 415 448,06
WYNIK FINANSOWY-BRUTTO		584 198,56	-69 808,48	514 390,08
PODSTAWA OPODATKOWANIA		607 344,61	-69 630,88	537 713,73
DOCHÓD DO OPODATKOWANIA		607 344,61		607 344,61
DOCHÓD ZWOLNIONY Z OPODAT			-69 630,88	-69 630,88
PODATEK NALEŻNY 19%		115 396		115 396
PODATEK ZAPŁACONY		115 308		
PODATEK DO ZAPŁACENIA		88		
WYNIK FINANSOWY - NETTO		468 802,56	-69 808,48	398 994,08
Nieobowiązkowe odpisy z wyniku				
WYNIK FINANSOWY - NETTO		468 802,56	-69 808,48	398 994,08

3. Wszystkie zawarte umowy z kontrahentami zostały uwzględnione w sprawozdaniu finansowym.

4. Poza umowami na warunkach rynkowych nie zawierano żadnych innych umów.

5. Za roczne badanie sprawozdania finansowego za rok 2019 na podstawie zawartej umowy nr 57/2018 z 29-11-2018 z „REVISION” Józef Król Sp. z o. o. Sp. k. Audyt-Księgowość w Rzeszowie, podmiot przeprowadzający badanie otrzyma wynagrodzenie w wysokości 4 800,00 zł. + VAT.

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Maria Malosz

Członek Zarządu

Piotr Janiszka

PREZES ZARZĄDU

Stanisław Kubit