

Część I. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Zieleń Miejska” Sp. z o.o. rozpoczęło działalność z dniem 1 maja 1998 roku jako następca prawny przekształconego przedsiębiorstwa komunalnego pod nazwą „ Miejskie Przedsiębiorstwo Zieleni”. Postanowieniem z dnia 9 kwietnia 1998 roku Sądu Rejonowego dla Miasta Warszawy Wydziału XVI Gospodarczego Spółka wpisana została do Rejestru Handlowego Działu B Nr. 53312, następnie po zmianach w rejestrze, spółka została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla M.St. Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem z dnia 30 sierpnia 2001 roku i wpisana do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000039568.

REGON 013017973 , NIP 534 – 19 – 78 - 531

Zadaniem Spółki jest stworzenie możliwości zaspokajania lokalnych potrzeb mieszkaniowych. Zasoby mieszkaniowe przeznaczone są na najem po umiarkowanych czynszach. Spółka realizuje swoje zadania z Gminą na terenie której działa.

1. Przedmiotem działalności spółki jest :

- Budowa i nabywanie budynków mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu
- Remonty i modernizacja obiektów przeznaczonych na wspieranie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu
- Wynajmowanie lokali użytkowych będących w zasobach spółki
- Sprawowanie zarządu lokalami stanowiącymi własność gminy i zleconymi
- Prowadzenie innej działalności związanej z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą

2. Zarząd Spółki jest jednoosobowy .

3. Prezesem Zarządu jest mgr inż. Zbigniew Piotrkowski.

4. Spółka nie posiada jednostek organizacyjnych

5. Sprawozdanie finansowe spółki obejmuje okres od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku.

6. Czas trwania spółki jest nieograniczony

7. Przyjęty w spółce rok obrotowy i podatkowy pokrywa się z rokiem kalendarzowym i trwa 12 kolejnych pełnych miesięcy kalendarzowych

8. Sprawozdanie finansowe spółki podlega obowiązkowi badania na podstawie art.64 ust. 1 ustawy o rachunkowości

9. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu, że działalność będzie kontynuowana przez kolejne 12 miesięcy po dniu bilansowym. Nie są nam znane okoliczności , które wskazywałyby na istnienie zagrożeń dla kontynuowania działalności przez TBS „Zieleń Miejska” Sp. z o. o.

**Wg stanu na dzień 31.12.2015 r. kapitał zakładowy spółki wynosi 30 050 110,00 zł
(słownie złotych: trzydzieści milionów pięćdziesiąt tysięcy sto dziesięć).**

Udziałowcami spółki są :

- **Gmina Miejska Pruszków z jednym udziałem o wartości 20 279 886,00 zł**
- **Gmina Miasto Milanówek z jednym udziałem o wartości 5 407 638 ,00 zł**
- **Gmina Brwinów z jednym udziałem o wartości 822 686 ,00 zł**
- **Gmina Grodzisk Mazowiecki z jednym udziałem o wartości 3 539 900,00**

Sprawozdanie finansowe spółki za rok obrotowy 2015 składa się z :

- bilansu
- rachunku zysków i start
- zestawienia zmian w kapitale własnym
- rachunku przepływów pieniężnych
- informacji dodatkowej
- sprawozdania zarządu z działalności spółki .

Przyjęte zasady rachunkowości dla spółki są następujące :

1. Przyjęte zasady rachunkowości :

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2015 roku są zgodne z przepisami ustawy o rachunkowości i polityką rachunkowości . Przyjęte zasady rachunkowości stosuje się w sposób ciągły, dokonując w kolejnych latach obrotowych jednakowego grupowania operacji gospodarczych , jednakowej wyceny aktywów i pasywów, ustala się wynik finansowy i sporządza sprawozdanie finansowe tak , aby za kolejna lata informacje z nich wynikające były porównywalne. Zapisy księgowe dokonywane są według zasady kosztów historycznych.

2. Metody wyceny aktywów i pasywów

- a) Zasady amortyzacji środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych.
Rzeczowe aktywa trwałe o wartości początkowej do 3.500,00 zł mogą być amortyzowane w sposób uproszczony , przez jednorazowy odpis w koszty w pełnej wysokości, w miesiącu przekazania ich do użytkowania. Do pozostałych środków trwałych okresy oraz roczne stawki ustalane są indywidualnie zgodnie z art.. 32 ust. 1 i 2 uor . Na koniec okresu przyjęte stawki zweryfikowano.
- b) Zasady ewidencji rzeczowych aktywów obrotowych
Z uwagi na charakter działalności zapasy nie występują, a materiały przekazywane są bezpośrednio z zakupu na potrzeby działalności , na koniec roku nie wykorzystane materiały wprowadza się na konto materiały poza magazynem pomniejszając jednocześnie koszty.
- c) Należności i zobowiązania
Należności wyceniane są w kwocie wymaganej zapłaty z zachowaniem ostrożności, zobowiązania w kwocie wymagającej zapłaty . Uwzględniając

stopień prawdopodobieństwa zapłaty, wartość należności aktualizowana jest zgodnie z art.35b ust. 1 uor. Odpisy aktualizujące należności tworzy się do :

- należności dochodzonych na drodze sądowej w 100%
- należności w egzekucji w 100%
- naliczonych odsetek od należności czynszowych w 100%
- należności czynszowych powyżej kwoty dochodzonej na drodze sądowej
- należności z tytułu opłat sądowych, komorniczych podwyższających przedmiot sporu

d) Rozliczenia międzyokresowe kosztów

Do rozliczeń międzyokresowych kosztów zalicza się koszty poniesione w bieżącym okresie sprawozdawczym a dotyczące przyszłych okresów. Koszty te aktywowane są stosownie do upływu czasu poprzez odpisywanie w ciężar odpowiednich kont wynikowych lub jednorazowo w pierwszym okresie roku następnego.

e) Bierne rozliczenia kosztów tworzy się na pokrycie przewidywanych kosztów, które nie zostały jeszcze poniesione, ale są związane z osiągniętymi już przychodami lub okresem rozliczeniowym.

f) Inwestycje długie i krótkoterminowe wycenia się według cen nabycia.

g) Tworzenie rezerw na świadczenia pracownicze

Na dzień bilansowy nie utworzono rezerw wynikających z art. 35d uor. Jednostka nie tworzy rezerw na świadczenia pracownicze stosując uproszczenia wynikające z art.4 ust.4 uor. Wypłata jednostkowych świadczeń nie wywiera istotnie ujemnego wpływu na rzetelne i jasne przedstawienie sytuacji majątkowej, finansowej oraz wyniku finansowego. Ze względu na istotność i celowość odstąpiono od tworzenia rezerw na odroczony podatek dochodowy.

3. Zasady ewidencji i kalkulacji kosztów

TBS „Zieleń Miejska” sp. z o. o. prowadzi ewidencje kosztów w układzie rodzajowym na kontach zespołu 4 oraz według miejsc powstawania kosztów na kontach zespołu 5 w korespondencji z kontem 490 „Rozliczenie kosztów”. Koszty rozliczane w czasie księguje się na kontach – rozliczeń międzyokresowych czynnych za pośrednictwem konta 490.

Konta kosztów zespołu 5 są podzielone na :

- konta 5.. „Koszty działalności podstawowej” w rozbiciu na poszczególne osiedla i działy
- konto 551 „Koszty ogólnego zarządu”

Ewidencja kosztów na poszczególnych kontach zespołu 5, w ramach urządzeń analitycznych odzwierciedla strukturę rodzajową kont zespołu 4. Koszty zarządu obciążają koszty działalności podstawowej poszczególnych działów i osiedli według ustalonych proporcji. Na koniec każdego miesiąca konta zespołu 5 przenosi się na konta kosztów własnych sprzedaży, które zamyka się na dzień bilansowy w korespondencji z kontem 490.

Na wynik z działalności składa się :

- wynik z działalności operacyjnej,
- wynik pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych,
- wynik z działalności finansowej.

TBS „Zieleń Miejska” prowadzi działalność wynikowo, a decyzję w sprawach przeznaczenia zysku bądź pokrycia strat, w formie uchwały, podejmuje Zgromadzenie Wspólników.

Rachunek zysków i strat sporządza się w wariantcie porównawczym.

Rachunek przepływów pieniężnych sporządza się według metody pośredniej.

Pruszków dnia 29.04.2016r.

Część II. Dodatkowe informacje i objaśnienia

BILANS

AKTYWA

Aktywa bilansu w kwocie złotych – składają się z : 198.528.280,77

I. Aktywów trwałych w wysokości – 164.107.743,38

II. Aktywów obrotowych w wysokości –34.420.537,39

Ad. I Aktywa trwałe

Majątek trwały spółki stanowią:

1.Rzeczowy majątek trwały o wartości netto – 164.103.675,57 w tym:
środki trwałe netto – 137.947.652,40
środki trwałe w budowie wg poniesionych nakładów – 6.798.027,50
grunty – 19.108.929,91

2. wartości niematerialne i prawne – 4.067,81

1.1 Rzeczowy majątek trwały:

Grunty przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe przedstawia tabela nr 1
Tabela Nr 1

Lp	Nr i adres działki	Sposób pozyskania	Powierzchnia	Wartość		
				Stan na 01.01.2015r	Zwiększenia zmniejszenia	Stan na 31.12.2015r
1	Działka Nr 128 ul. Kościelna 9 Pruszków	Nieodpłatne przekazanie	796 m ²	61 120,00		61 120,00
2	Działka Nr 37 ul. 3-go Maja Pruszków	Nieodpłatne przekazanie	4 076 m ²	84 087,00		84 087,00
3	Działka Nr 36/3, 36/6,37/A,42 ul. Puławskiego 2 i 6 Pruszków	Nieodpłatne przekazanie	4 155 m ²	145 425,00		145 425,00
4.	Działka Nr 1 i 2 ul. Ceramiczna Pruszków	Nieodpłatne przekazanie	5 719 m ²	200 165,00		200 165,00
5.	Działka Nr 264 ul.	Nieodpłatne przekazanie	1 588 m ²	107 186,50		107 186,50

	Łączniczek AK 11 Pruszków					
6.	Działka Nr 79/2 ul. Tuwima Pruszków	Aport	5 335 m ²	455 880,00		455 880,00
7.	Działka Nr 170 ul. Promyka/Waryńskiego Pruszków	Aport	1 012 m ²	80 650,00		80 650,00
8.	Działka Nr 211/1, 212/1 ul. Studzienna Pruszków	Aport	4 308 m ²	368 100,00		368 100,00
9	Działka nr 14 ul. Stalowa 26 zabudowana Pruszków	1/2 zakup 1/2 aport	421,5 m ² 421,5 m ²	65 559,30 35 000,00		65 559,30 35 000,00
10	Działka 105/2 ul. Tuwima Pruszków	Aport	920,0 m ²	78 600,00		78 600,00
11	Działka nr 8,11/1 ul. Łączniczek AK 8 Pruszków	Zakup	1 100,0 m ²	182 870,35		182 870,35
12	Działka Nr 11/149 ul. 3-go Maja Pruszków	Aport	1 953,0 m ²	160 150,00		160 150,00
13	Działka Nr 249 ul. Szkolna Pruszków	Aport	879 m ²	67 260,00		67 260,00
14	Działka Nr 504 ul. Mickiewicza 7 Pruszków	Zakup	790 m ²	103 688,66		103 688,66
15	Działka Nr 250 zabudowana ul Szkolna 8 Pruszków	Zakup	803 m ²	105 392,78		105 392,78
16	Działka nr 53 ul. Kraszewskiego 40 Pruszków	5/8 aport 3/8 zakup	590,67 m ²	79 952,00 79 252,00		127 250,00 79 952,00
17	Działka Nr 190/1, 2 i 3 przy ul. Długiej Pruszków	Aport	1 806 m ²	15 475,00		151 475,00
18	Działka nr 187 zabudowana ul. Niecała 15 Pruszków	Aport	1 737 m ²	416 880,00		416 880,00
19	Działka nr 298 Bolesława Prusa Pruszków	Aport	3374 m ²	637 261,00		637 261,00
20	Działka nr 1,2 ul. Ceramiczna Pruszków	Aport	144 m ²	26139,00		26 139,00
21	Działka nr 2/10, nr 2/11 – Piłsudskiego Brwinów	Aport	3139 m ²	111 000,00		111 000,00
22	Działka nr 110/1, 110/2,111/1 zabudowana ul. Srebrna Pruszków	Aport	1 603 m ²	117 020,00		117 020,00
23	Działka nr 307 Komorowska 15 Pruszków	Zakup	1 469 m ²	138 640,95		138 640,95
24	Działka nr 82/14 Parzniew Gmina Brwinów	Aport	418 m ²	108 329,00		108 329,00
25	Działka nr 195 Pruszków 3 – go Maja 77	Aport	1 159m ²	88 038,00		88 038,00
26	Działka nr 472/3 Pruszków Kraszewskiego	Aport	2 328m ²	488 709,02	-30 574,17	458 134,85

	19 a					
27	Działka nr 472/2 Pruszków Kraszewskiego	Aport	197m ²	33 254,00		33 254,00
28	Działka nr 472/1 Pruszków Kraszewskiego	Aport	2 654m ²	532 000,00		532 000,00
29	Działka nr 10/2 Sportowa / Składowa Brwinów	Aport	3 211 m ²	423 756,00		423 756,00
30	Działka n113 Potulickiego 3 Pruszków	zakup	539 m ²	32 993,78		32 993,78
31	Działka nr 57 Brwinów Grodziska	Aport	609 m ²	132 801,00		132 801,00
32	Działka nr 96,nr 95 Sienkiewicza 5 Pruszków	Aport	932 m ²	1 095 680,00		1 095 680,00
33	Działka nr 98/1, 99/3 Obrońców Pokoju 4/6	Aport	1 989 m ²	2 155 595,00		2 155 595,00
34	Działka nr 99 Pruszków Kraszewskiego 29	Aport	282 m ²	370419,00		370 419,00
35	Działka nr 296 Bolesława Prusa 45 Pruszków	Aport	1 217 m ²	688 052,00		688 052,00
36	Działka nr 21/7 Milanowska Grodzisk M	Aport	2 771 m ²	755 000,00		755 000,00
37	Działka Nr 334/1 Mickiewicza Pruszków	Aport	471 m ²	181 330,29		181 330,29
38	Działka nr.472/1 Kraszewskiego 29 A Pruszków	Aport	2 236,1 m ²	359 100,00		359 100,00
39	Działka nr 234 ul. Studzienna Pruszków	Aport	4 476 m ²	1 544 122,32		1 544 122,32
40	Działka nr 11/2 ul. 3 Maja 33 Pruszków	Aport	940 m ²	389 527,00		389 527,00
41	Działka nr 7/1 Łączniczek A.K 6 Pruszków	Aport	440 m ²	91 373,00		91 373,00
42	Działka nr 233/2 Studzienna 14 a Pruszków	Aport	998 m ²	434 618,04		434 618,04
43	Działka nr 233/2 Studzienna 12 Pruszków	Aport	712 m ²	254 600,00		254 600,00
44	Działka nr 233/3 Studzienna 10 i 12 Pruszków	Aport	4739 m ²	1 694 856,00		1 694 856,00
45	Działka nr 233/4 Studzienna 8 Pruszków	Aport	673 m ²	260 915,00		260 915,00
46	Działka nr 233/5 Studzienna 8 Pruszków	Aport	476 m ²	189 580,00		189 580,00
47	Działka nr 472 Studzienna 14 Pruszków	Aport	1569 m ²		701 730,60	701 730,60
48	Wyłączenie działki nr 105/2 Tuwima Pruszków	Inwestycja na sprzedaż	920 m ²		- 78 600,00	
	Stan na dzień 31.12.2015r			16 494 033,99	592 556,43	17 086 590,42

Wieczyste użytkowanie gruntów przedstawia tabela nr 2

Tabela Nr 2

Lp	Nr i adres działki	Sposób pozyskania	Powierzchnia	Stan na 01.01.2015	Zwiększenia	Stan na 31.12.2015
1	Działka nr 235/3, nr 235/5 przy ul. Gordziałkowskiego 9 Pruszków	Aport Gminy	6 262 m ²	294 314,00		294 314,00
2	Działka nr 21/1, nr 26 przy ul. Bliskiej Milanówek	Aport Gminy	9 181 m ²	555 500,00		555 500,00
3	Działka nr 236/1 Osiedle Akacja Pruszków	Darowizna	3 872 m ²	109 435,41		109 435,41
4	Działka nr 7, nr 28/1 Fabryczna/Brzozowa Milanówek	Zakup	5 772 m ²	534 952,68		534 952,68
5	Działka o numerach 120/24, 120/27, 120/29 Fabryczna/Na Skraju Milanówek	Aport	5 772 m ²	528 952,68		528 952,68
	RAZEM :			2 022 339,49		2 022 339,49

Stan i zmiany odpisów aktualizujących należności za rok 2015

Tabela Nr 5

Lp	Treść	Stan na 01.01.2015	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2015
----	-------	-----------------------	-------------	--------------	-----------------------

1	Odpis należności z tyt. najmu lokali	2 611 178,60	-51 683,54	281 966,26	2 277 528,80
2	Odpis należności z tyt. sezonowego rozliczania c.o.	144 890,07	183 004,30	144 890,07	183 004,30
3	Odpis należności na należności z tyt. świadczenia pozostałych usług	643,95			643,95
4	Odpis aktualizujący odsetki czynszowe	456 938,56	8 630,82	93 060,42	372 508,96
5	Odpis zasądzonych kosztów sądowych	195 114,95	-4 839,03	23 701,09	166 574,83
6	Odpis aktualizujący kary umowne	520 210,89			520 210,89

RAZEM	3 928 977,02	135 112,55	543 617,84	3 520 471,73
--------------	---------------------	-------------------	-------------------	---------------------

Lp	Treść	Zwiększenia w 2015	Korekty	Odpis aktualizujący 769-13 769-14
----	-------	-----------------------	---------	--

	Odpis należności z tyt. najmu lokali	131 448,59		131 448,59
	Umorzenia zaległości		-197 122,94	-197 122,94
	Pk odpisu aktualizującego odsetki czynszowe z kona 291-1 na 290-1-1		18 581,20	18 581,20
		131 448,59	-178 541,74	-47 093,15
2	Odpis należności z tyt. sezonowego rozliczania c.o.	183 004,30		183 004,30

	314 452,89	-178 541,74	135 911,15
--	-------------------	--------------------	-------------------

Ad. 3. Środki pieniężne – 30 015 266,42 zł

Ich struktura przedstawia się następująco:

- 3.1. środki pieniężne w kasie – 0,00
- 3.2 środki pieniężne na bieżącym r-ku bankowym w PEKAO SA – 22 714 000,70
- 3.3. środki pieniężne na bieżącym r-ku bankowym w BGK – 123 100
- 3.4. środki funduszu socjalnego PEKAO – 18 422,48
- 3.5. rachunek kaucji mieszkaniowych PEKAO – 5 975 229,41
- 3.6 r-ek środków inwestycyjnych w BGK – 1 096 816,32
- 3.7. inne rachunki BGK – 335,95
- 3.8. rachunek środków inwestycyjnych PEKAO SA – 87 361,56

Ad. 4 Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe w kwocie złotych – 520.138,17

stanowią czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów do rozliczenia w następnym roku obrotowym, na które składają się:

- 1) ubezpieczenie środków transportowych – 6.087,92
- 2) ubezpieczenie budynków TBS – 20.062,11
- 3) pozostałe koszty – 772,92
- 4) międzyokresowe rozliczenie mediów – 493.215,22

Pasywa bilansu

A . Fundusze własne w kwocie w złotych – 82.487.958,11
składają się:

- I. kapitał zakładowy w wysokości – 30 050 110,00
- II. kapitał zapasowy w wysokości – 45 040 980,14
- III Kapitał rezerwowy w wysokości – 991 184,00
- IV dodatni wynik finansowy za rok 2015 – 6.405.683,97

Ad. I. Kapitał zakładowy w kwocie 30 050 110,00 złotych tworzą:

1) udział Gminy Pruszków w wysokości – 20 279 886,00
wniesiony w formie:

- aportu rzeczowego – 15 341 734,00
kapitał pokryty wpłatą gotówkową – 4 938 152,00

2) udział Gminy Milanówek w wysokości – 5 407 638,00
wniesiony w formie:

- aportu rzeczowego – 1 083 638,00
kapitał pokryty wpłatą gotówkową – 4 324 000,00

3) udział Gminy Brwinów w wysokości – 822 686,00
wniesiony w formie:

- aportu rzeczowego – 775 886,00
kapitał pokryty wpłatą gotówkową – 46 800,00

4) udział Gminy Grodzisk Mazowiecki – 3 539 900,00
wniesiony w formie :

- aportu rzeczowego – 755 000,00
kapitał pokryty wpłatą gotówkową – 2 784 900,00

Ad. III. Zobowiązania krótkoterminowe i fundusze specjalne w kwocie – 6.652.854,41 złotych składają się z :

1) zobowiązań krótkoterminowych o okresie spłaty do 12 m-cy – 6.634.431,93

w tym:

a) kredyty – 4 220 137,41

jest to część kredytów długoterminowych zaciągniętych na budownictwo mieszkaniowe w Banku Gospodarstwa Krajowego podlegających spłacie w 2016 roku

b) zobowiązań z tytułu dostaw i usług – 2.146.552,40 zł

- PGE Zakład Energetyczny – 28 751,66
- Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo S.A – 40 607,73
- Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji – 145 050,94
- Miejski Zakład Oczyszczania – 31,32
- Rzeczoznawstwo Jurczak – 2 460,00
- PGNIG Termika SA – 277 820,74
- Polska Spółka Gazownictwa – 394,12
- ROBCZES Kaczmarek – 2 708,10
- PSM Pruszków – 1 800,73
- S. bit Senderek Krzysztof – 4 315,83
- Brwinowskie Przedsiębiorstwo Wodoc. i Kanalizacji – 16 980,69
- Milanowskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji – 23 066,61
- P 4 Sp. z o. o – 974,16
- PHU „Ośka” Jerzy Ośka – 8 544,79
- Orange Polska SA – 283,34
- Urząd Dozoru Technicznego – 650,00
- Meritus Biuro Serwis – 735,17
- SG Nadzorowanie, Kierowanie – Gonera – 11 447,61
- AGBUD _ Niemirska – 1 188,00
- Wspólnoty Mieszkaniowe – 19 898,82
- Sklep Przemysłowy Justyniak – 894,97
- Shell Polska Sp. z o o – 672,49
- Zakład EURO – Dzwig S.C – 2 060,25
- SANTECH S.P z o. o – 4 017,60
- Solid Group – 12 167,16
- Usługi asenizacyjne Wall – 864,00
- KG Serwis Szubartowski – 518,40
- TECH – BUD Kosieradzki – 7 324,65
- pozostałe – 4 092,58
- zobowiązanie z tytułu nadpłat czynszowych – 821.869,69
- zobowiązania z tytułu zakupu mediów – 656.454,31
- rozrachunki z odbiorcami – 2.340,03
- zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych – 45.565,91

c) zobowiązania z tytułu podatków, ubezpieczeń społecznych

i innych świadczeń – 162.481,26

w tym :

- podatek VAT – 58.210,00
- podatku dochodowego osób fizycznych za 2015 r a zapłacony w 2016 – 21.775,00
- składki ZUS, zdrowotnej, Fun. Pracy i Fun. Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych płatnych 15.01.2016 – 82.496,26

d) zobowiązań z tytułu wynagrodzeń za miesiąc grudzień 2015 r. – 44.525,93

- płatnych do 10 stycznia 2016

e) inne zobowiązania krótkoterminowe w wysokości – 60.734,93

w tym :

- inne rozrachunki publiczno – prawne – 10.440,00
- rozrachunki z PKZP – 25.691,12
- inne rozliczenia – 24.603,81

f) Fundusz Socjalny w wysokości – 18.422,48

Stan rachunku bankowego – 18.422,48

Saldo konta pożyczek z funduszu socjalnego – nie udzielono pożyczek na cele mieszkaniowe

Fundusz socjalny tworzony jest z odpisu podstawowego oraz odsetek bankowych.

Stan i zmiany funduszu socjalnego w roku obrachunkowym 2015

Tabela Nr 7

Lp.	Treść	Kwota
1	Wielkość funduszu na dzień 01.01.2015	14 612,82
2	Zwiększenia	
	w tym	
	a) coroczny odpis odstawowy	42.520,14
	b) odsetki	
	Razem	57.132,96
3	Zmniejszenie - wydatki	
	w tym	
	a) zapomogi dla pracowników	
	b) dopłaty do wypoczynku urlopowego	23.400,00
	c) paczki świąteczne dla dzieci	1.898,67
	d) paczki świąteczne dla pracowników	13.411,81
	e) umorzenie pożyczki remontowej	
	Razem	38.710,48
4	Stan funduszu na 31.12.2015	18.422,48

Ad. IV Rozliczenia międzyokresowe w kwocie złotych – 3.274.539,50
składają się z:

- 1) rozliczeń międzyokresowych przychodów długoterminowych w kwocie – 3.158.066,97
 - a) partycypacje w kosztach budowy budynków TBS – analitykę przedstawia **tabela Nr 8**
 - b) umorzenie kredytów na budownictwo mieszkaniowe – 0,00
kredyt umarzany jest w wysokości 10% rocznie kwoty wynikającej z decyzji o jego umorzeniu - analitykę przedstawia **tabela nr 9**
- 2) rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe w kwocie – 116.472,53
 - a) jest to kapitalizacja odsetek od kredytów na budownictwo mieszkaniowe

Stan i zmiany kwot partycypacji w kosztach budowy budynków w roku 2015

Tabela Nr 8

1) Stan i zmiany kwot partycypacji - partycypacje niezwrotne konto 845

Lp.	Adres budynków	Stan na 01.01.2015	Zwroty	Dopłaty	Umorzenie - odpis	Stan na 31.12.2015
1	Ceramiczna 27	1 618 618,14			159 942,84	1 458 675,30
2	Łączniczek A.K. 11	298 142,15			35 347,68	262 794,47
3	Kościelna 9	387 874,75			21 865,56	366 009,19
4	3-go Maja 117	31 338,05			31 338,05	0,00
5	Pułaskiego	302 735,12			102 292,56	200 442,56
6	Promyka 2	129 091,84			31 673,64	97 418,20
9	Milanówek Bliska 1A	21 321,58			5 655,84	15 665,74
10	Milanówek Bliska 1B	20 768,74			20 768,74	0,00
11	Tuwima budynek 22	94 776,91			12 734,04	82 042,87
12	Tuwima budynek 18	179 478,60			26 849,52	152 629,08
13	Tuwima budynek 20	210 549,54			26 849,52	183 700,02
14	Tuwima budynek 24	205 113,14			26 849,52	178 263,62
15	Tuwima budynek 26	187 275,44			26 849,52	160 425,92
Razem		3 687 084,00	0,00	0,00	529 017,03	3 158 066,97
						0,00

2) Stan i zmiany kwot partycypacji - partycypacje zwrotne konto 209

16	Milanówek Bliska 1A	338 286,17				338 286,17
17	Milanówek Bliska 1B	291 356,02				291 356,02
19	Kraszewskiego 40	294 663,60				294 663,60
20	Szkolna 6/8	668 128,59		3 458,32		671 586,91
21	Mickiewicza 7	460 291,32				460 291,32
22	Studzienna 35	517 992,91		291,77		518 284,68
23	Studzienna 39	1 875 914,09	39 786,12	48 782,67		1 884 910,64
24	Łączniczek A. K. 8	1 724 305,53	48 147,96	12 624,47		1 688 782,04

25	Targowa 4	1 492 094,63	75 844,37	37 081,25		1 453 331,51
26	Ceramiczna 27	35 239,00				35 239,00
27	Targowa 2	1 752 430,87		-3 750,09		1 748 680,78
28	Brwinów Piłsudskiego bud. A	364 719,50		10 026,58		374 746,08
29	Brwinów Piłsudskiego bud. B	354 792,77	47 875,25	58 349,80		365 267,32
30	Srebrna 24	869 725,34				869 725,34
31	Milanówek Na Skraju 4	1 228 329,22				1 228 329,22
32	Milanówek Jedwabna 2	1 061 462,69	101 565,29	116 406,71		1 076 304,11
33	Milanówek Na Skraju 2	1 189 434,45	53 520,99	14 476,95		1 150 390,41
34	Słowackiego 34	241 219,92				241 219,92
35	Słowackiego 36	297 515,53				297 515,53
36	Kościelna 2	2 772 964,43	286 078,37	151 940,46		2 638 826,52
37	Parzniew 36 Pułku Piechoty Legii Akademickiej 15	1 711 870,04	121 457,31	146 006,50		1 736 419,23
38	3-go Maja 77	588 665,38	25 666,51	-3 577,90		559 420,97
39	Komorowska 15	839 723,52	127 631,07	130 660,15		842 752,60
40	Nikłowa 4	620 911,65				620 911,65
41	Milanowska - Grodzisk Maz.	1 567 807,32				1 567 807,32
42	Brwinów ul. Kolejowa bud. 1	426 051,33				426 051,33
43	Brwinów ul. Kolejowa bud.2	436 077,91		-10 026,58		426 051,33
44	Stalowa 26	496 734,81	110 350,79	111 035,83		497 419,85
45	Sienkiewicza/Obr. Pokoju	2 706 052,73		109 359,25		2 815 411,98
46	Brwinów ul. Grodziska 8		14 635,10	586 801,90		572 166,80
Razem		27 224 761,27	1 052 559,13	1 519 948,04		27 692 150,18

Ogółem	30 911 845,27	1 052 559,13	1 519 948,04	529 017,03	30 850 217,15
---------------	----------------------	---------------------	-------------------------	-------------------	----------------------

Stan i zmiany umorzenia kredytów

Tabela nr 9

Lp.	Nr umowy kredytowej	stan na 01.01.2015	zmniejszenie z tyt. umorzenia	stan na 31.12.2015
1	12000706/25/2005	35 958,33	35 958,33	0,00
	Ogółem	35 958,33	35 958,33	0,00

Rachunek zysków i strat sporządzony został w wersji porównawczej. Ewidencja kosztów prowadzona jest w wersji rodzajowej i kalkulacyjnej. Zestawienie przychodów i kosztów

w wersji kalkulacyjnej za rok 2015 przedstawia tabela Nr 10.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Tabela nr 10

	Przychody w zł.	Koszty w zł.
Akacyjowa	364 148,54	249 442,18
Sprzedaż usł. Najmu własnych	12 711 800,21	8 290 497,03
Razem sprzed.usł. Własnych	13 075 948,75	8 539 939,21
Sprzedaż usł. najmu komunalnych	9 682 738,57	7 620 236,30
Sprzedaż na rzecz wspólnot	722 988,70	319 444,99
Sprzedaż pozostałych usług	420 816,54	352 042,50
Sprzedaż usł. Utrzymania czyst.	65 160,63	51 604,54
Razem sprzedaż / koszt usług	23 967 653,19	16 883 267,54
Zysk ze sprzedaży	7 084 385,65	
Zysk ze zbycia niefin. Akt.trw.	1 051 806,15	
Pozostałe przych.operac.	1 239 668,82	
Pozostałe koszty.operac.		1 295 699,90
Zysk z działalności operacyjnej	8 080 160,72	
Przychody finansowe	510 269,52	
Koszty finansowe		1 693 679,27
Wynik z działalności gospodar.	6 896 750,97	
Podatek dochodowy	464 093,00	
Zysk netto	6 432 657,97	

W kolumnie „koszty” pozycji koszty finansowe ujęte są odsetki od kredytów na budownictwo mieszkaniowe. W tej samej kolumnie w pozycji „pozostałe koszty operacyjne” głównie ujęte zostały aktualizacje i umorzenia należności czynszowych.

Przychody i koszty działalności operacyjnej analitycznie przedstawia rachunek sporządzony w wersji porównawczej.

1) Przychody z działalności operacyjnej wyniosły w 2015 r. 23.967.643,19 złotych i wzrosły w stosunku do roku ubiegłego o kwotę 1.523.570,66. Wzrost spowodowany jest przychodem z czynszów budynków oddanych do eksploatacji na koniec 2014r i w 2015r.

2) Różnica salda występująca na koncie 490 na kwotę zł związana jest :

- ze zmianą stanów początkowego i końcowego kosztów rozliczanych w czasie
- zwiększeniem o kwotę - 520.359,21 zł
- z odniesieniem części kosztów własnych na inwestycje (nadzór inwestorski własny i świadczenia własne TBS na rzecz budynków w budowie) na kwotę – 11.267,38 zł

3) Koszty z działalności operacyjnej w 2015 r. wyniosły 17.414.894,13 i wzrosły w stosunku do roku ubiegłego o kwotę 1.304.261,19. Wzrost kosztów spowodowany jest wzrostem kosztów amortyzacji, co związane jest z przyrostem majątku trwałego, wzrostem materiałów i energii (w pozycji tej są opłaty za energię elektryczną, wodę, gaz i ciepło) oraz wzrostem kosztów usług obcych na wysokość których Spółka nie ma wpływu. Pozostałe koszty uległy niewielkiej zmianie bądź pozostały na poziomie roku ubiegłego.

Pozostałe przychody i koszty operacyjne

Pozycję pozostałych przychodów operacyjnych w kwocie 2.291.474,97 złotych stanowią między innymi :

a) odpisy dopłat do budownictwa mieszkaniowego – 529.017,03 dot. partycypacji w kosztach budowy budynków mieszkalnych przyszłych najemców dokonywanych równolegle do odpisów amortyzacyjnych budynku w okresie eksploatacji. Kwota amortyzacji budynku w poz. koszty = kwocie odpisu partycypacji w poz. przychodów

- b) potrącenia z kaucji mieszkaniowych – 18.453,00
- c) spłaty zasądzonych kosztów sądowych i egzekucyjnych – 23.701,09
- d) zwrot opłat sądowych i egzekucyjnych – 26.274,59
- e) rozwiązanie rezerwy na c.o – 144.890,07
- f) rozwiązanie rezerwy na należności nieściągalne – 273.107,18
- g) rozliczenie partycypacji – 4.637,12
- h) kary, odszkodowania, potrącenia – 3.210,89
- i) zysk ze zbycia majątku trwałego – 1.051.806,15
- j) skapitalizowane odsetki od kredytów bankowych – 210.478,67
- k) pozostałe przychody – 1.020,18
- l) korekta roczna naliczonego VAT – 4.879,00

Na pozostałe koszty operacyjne w kwocie 1.295.699,90 złotych składają się:

- 1) opłaty za egzekucję należności – 51.857,69
- 2) opłaty sądowe – 39.845,75
- 3) odpisy aktualizujące należności czynszowe – 131.448,59
- 4) koszty zastępstwa procesowego – 3.600,00
- 5) odpis aktualizujący rozliczenie c.o – 183.004,30
- 6) diety Rady Nadzorczej – 15.527,63
- 7) umorzone wierzytelności zaliczane do kosztów uzyskania przychodu – 15.301,30
- 8) inne wydatki osobno nie wymienione – 1.982,24
- 9) rozliczenie partycypacji – 120.339,46

10) zmniejszenie majątku trwałego – 732.792,94

Za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej jej członkowie otrzymują ustalony przez Zgromadzenie Wspólników ryczałt, który stanowi zwrot poniesionych wydatków. W roku 2015 ryczałt ten wyniósł brutto – 15.527,63

Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe w kwocie 510.269,52 złotych

osiągnięte zostały z odsetek, umorzenia kredytów na które składają się:

- odsetki czynszowe – 96.044,43
- odsetki od lokat – 374.882,41
- odsetki na rachunku bieżącym – 57,17
- umorzenie kredytu (1/10 kwoty umorzonej przez BGK) – 35.958,33
- odsetki pozostałe – 3.327,18

Koszty finansowe w kwocie 1.693.679,27 złotych stanowią:

- 1) odsetki od kredytu inwestycyjnego – 1.693.578,24
- 2) odsetki budżetowe – 20,00
- 3) odsetki wobec dostawców – 81,03

Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego

Podatek dochodowy od osób prawnych - Przychody 2015

Przychody wynikające z ksiąg rachunkowych	
700 - Sprzedaż usług najmu lokali oś. Akcyjowa	364 148,54
701-1 Sprzedaż usług najmu lokali użytkowych TBS	476 667,81
701-2 Sprzedaż usług najmu lokali mieszkalnych TBS	12 235 132,40
702 - Sprzedaż usług utrzymania zieleni i czystości	65 160,63
703 - Sprzedaż usług na rzecz wspólnot mieszkaniowych	722 988,70
704-1 Sprzedaż usług najmu lokali użytkowych Gminy	2 251 493,80
704-2 Sprzedaż usług najmu lokali mieszkalnych Gminy	7 431 244,77
705 - Sprzedaż pozostałe usługi osobno nie wymienione	420 816,54
752 - Przychody finansowe - odsetki uzyskane	474 311,19
754 - Przychody finansowe	35 958,33
761 - Przychody ze sprzedaży rzeczowych sk. majątku trwałego	1 051 806,15
763 - Pozostałe przychody operacyjne- rozlicz. partycypacji	4 637,12
764 - Pozostałe przychody operacyjne- inne	1 235 031,70
Razem przychody RZiS (bez zmiany stanu produktów i kosztu wytworzenia na własne potrzeby)	26 769 397,68

Przychody nie zaliczone do przychodów podatkowych - z kont	
764-2-1 Spłata należności czynszowych -rozwiąz. odpisy aktualiz.	273 107,18
764-2-3 Dopłaty do budowy budynku mieszkal. -równowartość kosztów amortyzacji	529 017,03

764-2-4 - Rozwiązanie rezerwy na koszty c.o.	144 890,07
Razem przychody wyłączone z opodatkowania	947 014,28

Przychody włączone do opodatkowania	
651 -Odsetki uzyskane w I 2015 zaliczone do przychodu w XII 2014	0,00
Razem przychody włączone do opodatkowania	0,00

Przychody wg.kont po wyłączeniu przychodów nie zaliczonych do przychodów podatkowych	
700 - Sprzedaż usług najmu lokali Oś.Akacyjowa	364 148,54
701-1 Sprzedaż usług najmu lokali użytkowych TBS	476 667,81
701-2 Sprzedaż usług najmu lokali mieszkalnych TBS	12 235 132,40
702 - Sprzedaż usług utrzymania zieleni i czystości	65 160,63
703 - Sprzedaż usług na rzecz wspólnot mieszkaniowych	722 988,70
704-1 Sprzedaż usług najmu lokali użytkowych Gminy	2 251 493,80
704-2 Sprzedaż usług najmu lokali mieszkalnych Gminy	7 431 244,77
705 - Sprzedaż pozostałe usługi osobno nie wymienione	420 816,54
651 / 752 - Przychody finansowe -uzyskane odsetki	474 311,19
754 - Przychody finansowe	35 958,33
761 - Przychody ze sprzedaży rzeczowych skł.majątku trwałego	1 051 806,15
763 - Pozostałe przychody operacyjne- rozlicz.partycypacji	4 637,12
764 - Pozostałe przychody operacyjne- inne	288 017,42
Razem przychody wg.kont po wyłączeniu i włączeniu przychodów nie zaliczonych do przychodów podatkowych	25 822 383,40

Przychody zwolnione	
700 - Sprzedaż usług najmu lokali Oś.Akacyjowa	364 148,54
701-2 Sprzedaż usług najmu lokali mieszkalnych TBS	12 235 132,40
704-2 Sprzedaż usług najmu lokali mieszkalnych Gminy	7 431 244,77
752-1 Przychody finansowe - odsetki uzyskane od należności czynszowych lok.mieszkalnych	96 044,43
761 - Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych -Kościelna 2	1 048 148,15
764-2-2 Spłata koszt.sądow.,egzekucyjn.od należności czynszow.	23 701,09
764-2-6 Zwrot opłat sądowych	13 502,00
764-2-7 Zwrot opłat egzekucyjnych	12 772,59
Razem przychody zwolnione	21 224 693,97

Przychody podatkowe	
701-1 Sprzedaż usług najmu lokali użytkowych TBS	476 667,81
702 - Sprzedaż usług utrzymania zieleni i czystości	65 160,63
703 - Sprzedaż usług na rzecz wspólnot mieszkaniowych	722 988,70
704-1 Sprzedaż usług najmu lokali użytkowych Gminy	2 251 493,80
705 - Sprzedaż pozostałe usługi osobno nie wymienione	420 816,54
651 / 752 - Przychody finansowe -inne uzyskane odsetki	378 266,76
754-1 Przychody finansowe - umorzenie kredytu	35 958,33

761 - Przychody ze sprzedaży rzecz.skl.majątku tr. -rusztowanie	3 658,00
763 - Pozostałe przychody operacyjne -Rozliczenie partycypacji zwrotnych	4 637,12
764 - Pozostałe przychody operacyjne- inne	238 041,74
Razem przychody podatkowe	4 597 689,43

Podatek dochodowy od osób prawnych - Koszty 2015

Koszty wynikające z ksiąg	
710 - Koszty działalności podstawowej lok.mieszkalnymi oś.Akcyjowa	249 442,18
711 - Koszty działalności podstawowej lok.mieszkalnymi - TBS	8 141 240,55
712 - Koszty działalności podstawowej -utrzymanie zieleni i czystości	51 604,54
713 - Koszty działalności podstawowej usług na rzecz wspólnot mieszkaniowych	319 444,99
714 - Koszty działalności podstawowej lok.mieszkalnymi - Gmina	6 539 127,70
715 - Koszty działalności podstawowej -sprzedaż usług pozostałych	352 042,50
721 - Koszty działalności podstawowej lok.użytkowymi - TBS	149 256,48
722 - Koszty działalności podstawowej lok.użytkowymi - Gmina	1 081 108,60
757 - Odsetki zapłacone	1 693 679,27
765 - Rozliczenie partycypacji (zwrotnych)	120 339,46
766 - Wartość netto sprzedanych rzecz.składników majątku trwałego	705 557,90
767 - Inne zmniejszenia majątku trwałego	27 235,04
768 - Koszty operacyjne NKUP	17 501,74
769 - Inne pozostałe koszty operacyjne	425 065,76
Razem koszty	19 872 646,71
Koszty NKUP	
757-4 Odsetki budżetowe	20,00
768-7 Koszty operacyjne - inne wydatki osobno nie wymienione	1 974,11
768-12 Diety i składki Rady Nadzorczej	15 527,63
769-13 Odpis aktualizujący należności czynszowe	131 448,59
769-14 Rezerwa utworzona na koszty centralnego ogrzewania	183 004,30
404-1-2 Wynagrodzenia umów zleconych -wyplacone w 2016 roku	22 470,00
405- Składki ZUS społeczne -L.Pł. EF/2015/12	6 977,30
405- Składki ZUS na FP i FGŚP -L.Pł. EF/2015/12	817,17
405- Składki ZUS społeczne -L.Pł. EF/2015/11	6 863,42
405- Składki ZUS na FP i FGŚP -L.Pł. EF/2015/11	809,79
405- Składki ZUS społeczne -L.Pł. U/2015/12	2 426,48
405- Składki ZUS na FP i FGŚP -L.Pł. U/2015/12	110,94
405- Składki ZUS społeczne -L.Pł. U/2015/11	2 426,48
405- Składki ZUS na FP i FGŚP -L.Pł. U/2015/11	110,94
408-2 Amortyzacja	9 690,96
408-3 Amortyzacja środków trwałych pokryta partycypacją	529 017,03
Razem koszty NKUP	913 695,14

Koszty z roku 2014 stanowiące KUP w 2015 roku	
404/405 Składki ZUS i wynagrodzenia zapłacone w 2015r dot.2014	37 595,26
Razem koszty włączone do kosztów 2015r	37 595,26

Koszty stanowiące koszty uzyskania przychodów	
710 - Koszty działalności podstawowej lok.mieszkalnymi oś.Akacyjowa	249 442,18
711 - Koszty działalności podstawowej lok.mieszkalnymi - TBS	8 141 240,55
712 - Koszty działalności podstawowej -utrzymanie zieleni i czystości	51 604,54
713 - Koszty działalności podstawowej usług na rzecz wspólnot mieszkaniowych	319 444,99
714 - Koszty działalności podstawowej lok.mieszkalnymi - Gmina	6 539 127,70
715 - Koszty działalności podstawowej -sprzedaż usług pozostałych	352 042,50
721 - Koszty działalności podstawowej lok.użytkowymi - TBS	149 256,48
722 - Koszty działalności podstawowej lok.użytkowymi - Gmina	1 081 108,60
757 - Odsetki zapłacone	1 693 659,27
765 - Rozliczenie partycypacji (zwrotnych)	120 339,46
766 - Wartość netto sprzedanych rzecz.składników majątku trwałego	705 557,90
767 - Inne zmniejszenia majątku trwałego	27 235,04
769 - Inne pozostałe koszty operacyjne	110 612,87
404/405/408 Składki ZUS, wynagrodzenia i amortyzacja zapłacone w 2015 roku a dotyczące roku 2014	37 595,26
404/405/409 Koszty rodzajowe ujęte już w koszcie wł.działalności podstawowej 2015r (dot.składek ZUS, wynagrodzeń i amortyzacji)	-581 720,51
Razem KUP	18 996 546,83

Koszty dotyczące przychodów zwolnionych	
710 - Koszty działalności podstawowej lok.mieszkalnymi oś.Akacyjowa	232 451,06
711 - Koszty działalności podstawowej lok.mieszkalnymi - TBS	7 563 493,46
714 - Koszty działalności podstawowej lok.mieszkalnymi - Gmina	6 191 050,15
551 -Koszty zarządu wyliczone wg.wskaźnika -przych.zwolnione	926 428,58
757-3 Odsetki od kredytu	1 693 578,24
766 - Wartość netto sprzedanych rzecz.składników majątku trwałego -lokale mieszkalne Kościelna 2	705 557,90
769 - Inne pozostałe koszty operacyjne	110 612,87
404/405/409 Koszty rodzajowe ujęte już w koszcie wł.działalności podstawowej 2015r (dot.składek ZUS, wynagrodzeń i amortyzacji)	-581 720,51
Razem koszty dotyczące przychodów zwolnionych	16 841 451,75

Koszty dotyczące przychodów opodatkowanych	
712 - Koszty działalności podstawowej -utrzymanie zieleni i	48 203,93

czystości	
713 - Koszty działalności podstawowej usług na rzecz wspólnot mieszkaniowych	280 752,36
715 - Koszty działalności podstawowej -sprzedaż usług pozostałych	352 042,50
721 - Koszty działalności podstawowej lok.użytkowymi - TBS	124 006,22
722 - Koszty działalności podstawowej lok.użytkowymi - Gmina	964 156,48
551 - Koszty zarządu wyliczone wg.wskaźnika -przych.opodatkowane	200 682,80
767 - Inne zmniejszenia majątku trwałego	27 235,04
757-2 Odsetki wobec dostawców	81,03
765 - Pozostałe koszty operacyjne -Rozliczenie partycypacji zwrotnych	120 339,46
404/405/408 Składki ZUS, wynagrodzenia i amortyzacja zapłacone w 2015 roku a dotyczące roku 2014	37 595,26
Razem koszty dotyczące przychodów opodatkowanych	2 155 095,08

Struktura kosztów -2015

Konto	XII 2015
Struktura udziału przychodów	
Sprzedaż opodatkowana	4 597 689,43
Sprzedaż ogółem	25 822 383,40
udział %	17,81
Rozliczenie kosztów wg udziału %	
551 opodatkowane	200 682,80
551 zwolnione	926 428,58
Dane:	
konto 551	1 127 111,38

Roczne zeznanie podatkowe	CIT za 2015
----------------------------------	--------------------

Ogółem przychody zwolnione	21 224 693,97
Ogółem koszty dotyczące przychodów zwolnionych	16 841 451,75
Dochód zwolniony	4 383 242,22

Przychody podatkowe CIT	25 822 383,40
Koszty uzyskania przychodów CIT	18 996 546,83
Dochód -art.7	6 825 836,57

Dochód zwolniony	4 383 242,22
------------------	--------------

Dochód do opodatkowania	2 442 594,35
Stawka podatku	19%
Dochód do opodatkowania po zaokrągleniu	2 442 594,00

Podatek należny	464 092,86
Podatek należny roczny po zaokrągleniu	464 093,00
Podatek zaksięgowany za I-XI '2015	491 067,00
Podatek do zaksięgowania za XII '2015	-26 974,00

Oświadczenie radcy prawnego dla Zarządu TBS „Zieleń Miejska” Sp. z o.o. z siedzibą w Pruszkowie

Dotyczy badania bilansu Spółki za rok 2015

Oświadczenie radcy prawnego w przedmiocie roszczeń wobec spółki związanych ze sprawami sądowymi.

1. Roszczenie z pozwu Marianny Warmijak na kwotę 150 .000 zł
Sprawa wytoczona przed Sądem Okręgowym w Warszawie , dotyczy zadośćuczynienia i odszkodowania. Obecnie Sąd I Instancji oddalił pozew w całości.
2. Roszczenie Krzysztofa Konstantinowa PHU” Passat” na kwotę 243.000,00 zł oraz odsetki ustawowe . Pozew dotyczy naliczonej kary umownej za opóźnienie w wykonaniu robót budowlanych w Brwinowie przy ul Kolejowej .
Postępowanie toczy się w Sądzie Okręgowym w Warszawie , w I Instancji, na razie toczy się postępowanie dowodowe , zakończenie sprawy przewidziane na drugą połowę 2017 roku.
Spółka jest za oddaleniem pozwu w całości
3. Sprawa Roland Banach roszczenie w wysokości 70.000,00 zł podwykonawcy z tytułu robót budowlanych niezapłaconych przez generalnego wykonawcę BBWW Sp. z o.o. w Białymstoku wykonującej inwestycje przy ul. Stalowej w Pruszkowie.
Spółka BBWW Sp. z o. o upadła i jest zlikwidowana , sprawa toczy się w Sądzie Rejonowym m. st. Warszawy ,terminu sprawy jeszcze nie wyznaczono.

Spółka jest za oddaleniem pozwu w całości

Pruszków 29.04.2016

Kredyty uzyskane z Banku Gospodarstwa Krajowego na budowę wielorodzinnych budynków mieszkalnych zostały zabezpieczone na majątku Spółki. Strukturę zabezpieczenia przedstawia tabela Nr 11.

Tabela Nr 11

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIELAJĄCE NA MAJĄTKU JEDNOSTKI STAN NA DZIEŃ 31.12.2015 r.

Numer umowy : 12000706/65/98

Kościelna 9

Rodzaj Zabezpieczenia	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	W tym na aktywach trwałych
hipoteka w tym: kaucyjna	1 146 438,99	1 622 000,00	1 622 000,00
cesja z należnych czynszów rocznie do		36 000,00	
cesja z ubezpieczenia budynku		2 186 813,00	2 186 813,00

Numer umowy : 12000706/92/99

3-go Maja 117 B,C

Rodzaj Zabezpieczenia	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	W tym na aktywach trwałych
hipoteka w tym: kaucyjna	3 654 922,41	4 196 000,00	4 196 000,00
cesja z należnych czynszów rocznie do		631 000,00	
cesja z ubezpieczenia budynku		6 650 216,00	6 650 216,00

Numer umowy : 12000706/132/2000

Pułaskiego

Rodzaj Zabezpieczenia	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	W tym na aktywach trwałych
hipoteka w tym: kaucyjna	5 007 766,22	7 630 000,00	7 630 000,00
cesja z należnych			

czynszów rocznie do		201 000,00	
cesja z ubezpieczenia budynku		9 211 912,00	9 211 912,00

Numer umowy : 12000706/162/2001

Ceramiczna

Rodzaj Zabezpieczenia	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	W tym na aktywach trwałych
hipoteka w tym : kaucyjna	6 125 328,70	13 003 500,00	13 003 500,00
cesja z należnych czynszów rocznie do		337 400,00	
cesja z ubezpieczenia budynku		13 154 160,00	13 154 160,00

Numer umowy : 12000706/12/2002

Łączniczek AK

Rodzaj Zabezpieczenia	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	W tym na aktywach trwałych
hipoteka w tym: kaucyjna	1 258 574,84	2 640 000,00	2 640 000,00
cesja z należnych czynszów rocznie do		67 300,00	
cesja z ubezpieczenia budynku		2 072 594,00	2 072 594,00

Numer umowy : 12000706/83/2003

Promyka/Waryńskiego

Rodzaj Zabezpieczenia	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	W tym na aktywach trwałych
hipoteka w tym: kaucyjna	1 065 568,12	2 100 000,00	2 100 000,00
cesja z należnych czynszów rocznie do		66 000,00	
cesja z ubezpieczenia budynku		2 266 001,00	2 266 001,00

Numer umowy : 12000706/105/2003

Bliska

Rodzaj Zabezpieczenia	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	W tym na aktywach trwałych
hipoteka w tym: kaucyjna	3 323 241,93	6 460 000,00	6 460 000,00
cesja z należnych czynszów rocznie do		194 000,00	
cesja z ubezpieczenia			

nia budynku		8 669 997,00	8 669 997,00
-------------	--	--------------	--------------

Numer umowy : 12000706/123/2004 Bliska

Rodzaj Zabezpieczenia	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	W tym na aktywach trwałych
hipoteka w tym: kaucyjna	2 875 370,76	6 257 000,00	6 257 000,00
cesja z należnych czynszów rocznie do		190 000,00	
cesja z ubezpieczenia budynku		7 407 119,00	7 407 119,00

Numer umowy : 12000706/13/2004 Tuwima

Rodzaj Zabezpieczenia	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	W tym na aktywach trwałych
hipoteka w tym: kaucyjna	4 362 656,77	8 742 000,00	8 742 000,00
cesja z należnych czynszów rocznie do		280 000,00	
cesja z ubezpieczenia budynku		9 726 350,00	9 726 350,00

Numer umowy : 12000706/124/2004 Studzienna

Rodzaj Zabezpieczenia	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	W tym na aktywach trwałych
hipoteka w tym: kaucyjna	4 347 700,92	7 367 000,00	7 367 000,00
cesja z należnych czynszów rocznie do		253 000,00	
cesja z ubezpieczenia budynku		8 949 690,00	8 949 690,00

Numer umowy : 12000706/19/2005 Łączniczek AK 8

Rodzaj Zabezpieczenia	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	W tym na aktywach trwałych
hipoteka w tym: kaucyjna	3 750 120,43	6 281 000,00	6 281 000,00
cesja z należnych czynszów rocznie do		191 000,00	
cesja z ubezpieczenia			

nia budynku		6 995 790,00	6 995 790,00
-------------	--	--------------	--------------

Numer umowy : 12000706/25/2005 Szkolna/Mickiewicza

Rodzaj Zabezpieczenia	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	W tym na aktywach trwałych
hipoteka w tym: kaucyjna	1 799 719,99	3 857 000,00	3 857 000,00
cesja z należnych czynszów rocznie do		104 000,00	
cesja z ubezpieczenia budynku		4 080 000,00	4 080 000,00

Numer umowy : 12000706/1031/2006 Srebrna

Rodzaj Zabezpieczenia	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	W tym na aktywach trwałych
hipoteka w tym: kaucyjna	2 120 972,22	3 426 000,00	3 426 000,00
cesja z należnych czynszów rocznie do		104 000,00	
cesja z ubezpieczenia budynku		3 392 091,00	3 392 091,00

Numer umowy : 12000706/1030/2006 Piłsudskiego

Rodzaj Zabezpieczenia	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	W tym na aktywach trwałych
hipoteka w tym: kaucyjna	1 540 576,51	2 436 000,00	2 436 000,00
cesja z należnych czynszów rocznie do		73 000,00	
cesja z ubezpieczenia budynku		2 637 060,00	2 637 060,00

Numer umowy : 12000706/1095/2006 Bocznikowa

Rodzaj Zabezpieczenia	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	W tym na aktywach trwałych
hipoteka w tym: kaucyjna	3 985 062,63	6 207 000,00	6 207 000,00
cesja z należnych czynszów rocznie do		191 000,00	
cesja z ubezpieczenia budynku		6 901 440,00	6 901 440,00

Numer umowy : 12000706/40/2007 Fabryczna/Na Skraju

Rodzaj Zabezpieczenia	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	W tym na aktywach trwałych
hipoteka w tym: kaucyjna	14 528 953,24	22 376 000,00	22 376 000,00
cesja z należnych czynszów rocznie do		680 000,00	
cesja z ubezpieczenia budynku		18 998 300,00	18 998 300,00

Numer umowy : 12000706/2/2008 Główniej Parzniew

Rodzaj Zabezpieczenia	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	W tym na aktywach trwałych
hipoteka w tym: kaucyjna	3 448 379,16	5 579 000,00	5 579 000,00
cesja z należnych czynszów rocznie do		170 000,00	
cesja z ubezpieczenia budynku		5 793 000,00	5 793 000,00

Numer umowy : 12000706/3/2008 Długiej

Rodzaj Zabezpieczenia	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	W tym na aktywach trwałych
hipoteka w tym: kaucyjna	1 765 698,05	2 771 000,00	2 771 000,00
cesja z należnych czynszów rocznie do		84 000,00	
cesja z ubezpieczenia budynku		2 627 520,00	2 627 520,00

Numer umowy : 12000706/22/2008 Kościelna

Rodzaj Zabezpieczenia	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	W tym na aktywach trwałych
hipoteka w tym: kaucyjna	4 164 642,22	6 603 000,00	6 603 000,00
cesja z należnych czynszów rocznie do		199 000,00	
cesja z ubezpieczenia budynku		11 500 000,00	11 500 000,00

Numer umowy : 12000706/48/2009 Targowa

Rodzaj Zabezpieczenia	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	W tym na aktywach trwałych
-----------------------	--------------------	----------------------	----------------------------

hipoteka w tym: kaucyjna	4 003 783,34	6 270 000,00	6 270 000,00
cesja z należnych czynszów rocznie do		192 000,00	
cesja z ubezpiecze- nia budynku		6 571 774,00	6 571 774,00

Numer umowy : 12000706/51/2009 3 - go Maja 77

Rodzaj Zabezpieczenia	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	W tym na aktywach trwałych
hipoteka w tym: kaucyjna	1 105 648,76	2 037 000,00	2 037 000,00
cesja z należnych czynszów rocznie do		64 000,00	
cesja z ubezpieczenia budynku		2 700 000,00	2 700 000,00

Numer umowy : 12000706/13/2012 Kolejowa

Rodzaj Zabezpieczenia	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	W tym na aktywach trwałych
hipoteka w tym: kaucyjna	1 056 128,12	1 847 000,00	1 847 000,00
cesja z należnych czynszów rocznie do		67 000,00	
cesja z ubezpieczenia budynku		2 400 000,00	2 400 000,00

Numer umowy 12000706/1/2013 Sienkiewicza

Rodzaj Zabezpieczenia	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	W tym na aktywach trwałych
hipoteki w tym: kaucyjne	4 678 000,00	7 017 000,00	7 017 000,00
cesja z należnych czynszów rocznie do		304 000,00	
cesja z ubezpieczenia budynku			

Łącznie zabezpieczenie na majątku TBS " Zieleń Miejska " w Pruszkowie na dzień 31.12.2015r

Rodzaj Zabezpieczenia	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	W tym na aktywach trwałych
hipoteki w tym: kaucyjne	81 115 254,33	130 443 500,00	130 443 500,00

cesja z należnych czynszów rocznie do kwoty		4 678 700,00	
cesja z ubezpieczeń budynków		155 891 827,00	155 891 827,00

Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono według metody pośredniej i dostarcza informacji na temat wpływów i wydatków środków pieniężnych w badanym roku obrotowym.
Rachunek przepływów pieniężnych wykazuje :

- Nadwyżkę środków pieniężnych z działalności operacyjnej	/+/ zł 7.470.028,59
- Niedobór środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	/-/ zł 6.544.841,60
- Niedobór środków pieniężnych z działalności finansowej	/+/ zł 3.013.252,03

Bilansowa zmiana rachunku przepływów pieniężnych wykazuje zmniejszenie środków pieniężnych o kwotę 2.088.065,04 zł.

Część III Informacje uzupełniające

1. Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie wynosiło 37 osób w tym 3 osoby o ustalonym stopniu niepełnosprawności, 2 osoby zatrudnione w niepełnym wymiarze czasu pracy, 1 osoba przebywająca na urlopie wychowawczym, 1 na urlopie rodzicielskim. W roku 2015 zatrudnionych było 10 osób na stanowiskach robotniczych i 27 osób na stanowiskach nierobotniczych.
2. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego – nie występują
3. Informacje o znaczących zdarzeniach po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w sprawozdaniu finansowym – nie występują
4. Zyski i straty nadzwyczajne nie występują
5. Udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe – nie występują.
6. Odpisy aktualizujące środki trwałe – nie występują
7. Odpisy aktualizujące wartość zapasów – nie występują
8. Decyzję o przeznaczeniu zysku podejmie Zgromadzenie Wspólników. Zarząd Spółki proponuje wypracowany zysk za 2015 r w kwocie netto 6.432.657,97 zł przeznaczyć w całości na kapitał zapasowy Spółki.
9. Do rachunku przepływów pieniężnych przyjęto tylko środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych.
10. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym – nie występują
11. Pożyczek i innych świadczeń o podobnym charakterze w roku 2015 nie udzielono osobom wchodzącym w skład organów zarządczych i nadzorujących spółkę.
12. W najbliższym roku bilansowym nie istnieje zagrożenie w zakresie kontynuowania działalności przez jednostkę, ponieważ wyniki działalności Spółki za rok 2015 są dobre, zapotrzebowanie na najem lokali w systemie TBS wykazuje tendencje wzrostowe.
13. Wynagrodzenie Zarządu za 2015 rok wyniosło 299.909,11 zł. brutto.
14. Wynagrodzenie Rady Nadzorczej za rok 2015 wyniosło 15.527,63 zł

15. Należne wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2015 wynosi 4.300,00 zł netto + należny podatek VAT
16. Spółka nie używa środków trwałych na podstawie umów najmu, dzierżawy, leasingu itp.
17. Spółka nie uzyskała prawa własności budynków i budowli od państwa, nie ma więc zobowiązań z tego tytułu w stosunku do budżetu państwa.
18. Spółka nie tworzy rezerw
- a) Na koszty obciążające koszty operacyjne
 - b) Na przyszłe zobowiązania i przewidywane straty z transakcji gospodarczych w toku zaliczanych odpowiednio do kosztów operacyjnych, kosztów finansowych i strat nadzwyczajnych.
 - c) Z tytułu odroczonego podatku dochodowego
19. Spółka nie dokonuje transakcji w walutach obcych
20. Spółka zawiera umowy na warunkach rynkowych
21. W 2015 roku nie nastąpiły zmiany w zasadach rachunkowości, metodach wyceny oraz sposobie sporządzania sprawozdania finansowego
22. Spółka nie posiada jednostek powiązanych, nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz nie podlega konsolidacji
23. Nie istnieją żadne inne informacje, poza zawartymi w sprawozdaniu finansowym, które mogły by wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej Spółki.
24. Zobowiązania długoterminowe z tytułu zaciągniętych kredytów a przypadające w okresach spłaty :
- a) 1 – 3 lat 8.440.274,82
 - b) 3 – 5 lat 8.440.274,82
 - c) ☐ 5 lat 55.336.489,02
25. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe za rok 2015 zostały poniesione na :
- a) Nakłady inwestycyjne – 8.285.400,19
 - b) Budynki mieszkalne – 2.173.930,75
 - c) Specjalistyczne maszyny i urządzenia – 22.540,00
 - d) Środki transportu – 47.456,50
 - e) Zakup gotowych środków trwałych – 162.335,26

26. Planowane nakłady na niefinansowe aktywa trwałe w roku 2016 :

- a) Nakłady inwestycyjne – 3.650.000,00
- b) Budynki mieszkalne – 4.800.000,00
- c) Budynki użytkowe – 3.400.000,00
- d) Maszyny biurowe , wyposażenie – 50.000,00
- e) Wartości niematerialne i prawne – 80.000,00

27. Spółka nie poniosła nakładów na niefinansowe aktywa trwałe służące ochronie środowiska gdyż profil działalności ich nie wymaga.

Pruszków 29.04.2016 r.

GŁÓWNA KSIĘGOWA
T.B.S. ZIELEŃ MIEJSKA Sp. z o.o.

Dorota Tokarewicz
.....
Dorota Tokarewicz
Główna księgowa

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Zbigniew Piotrkowski
.....
mgr inż. Zbigniew Piotrkowski
Prezes Zarządu