

Część I

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Zieleń Miejska” sp. z o.o. w Pruszkowie rozpoczęło działalność z dniem 01 maja 1998 roku jako następcą prawny przekształconego przedsiębiorstwa komunalnego – Miejskie Przedsiębiorstwo Zieleni. Postanowieniem z dnia 09 kwietnia 1998 roku Sądu Rejonowego dla Miasta Warszawy XVI Wydział Gospodarczego, Spółka została wpisana do Rejestru Handlowego Działu B pod numerem 53312, 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 do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem

KRS 00003968 REGON 013017973 NIP 534-19-78-531

Udziałowcami Spółki są:

➤ Gmina Miasto Pruszków, założyciel i większościowy udziałowiec	21 271 070,00 zł
➤ Gmina Miasto Milanówek	5 407 638,00 zł
➤ Gmina Brwinów	822 686,00 zł
➤ Gmina Grodzisk Mazowiecki	3 539 900,00 zł

Kapitał zakładowy Spółki wg stanu na dzień 31.12.2016r. wynosi 31 041 294,00 zł

Rada Nadzorcza:

- Leczkowska Henryka – przewodnicząca
- Kosińska Anna – członek
- Stefaniak Anna – członek
- Stępień Iwona - członek

Stan na dzień 31.12.2016r.

Zarząd Spółki jest jednoosobowy. Prezesem Zarządu jest mgr inż. Zbigniew Piotrkowski.

Zadaniem Spółki jest stworzenie możliwości zaspokajania lokalnych potrzeb mieszkaniowych, które Spółka realizuje z Gminą Pruszków, na terenie której działa oraz zarządzanie nieruchomościami.

Przedmiotem działalności Spółki jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu.

Spółka może również:

- 1) nabywać budynki mieszkalne,
- 2) przeprowadzać remonty i modernizacje obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu,
- 3) wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w budynkach Spółki,
- 4) sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd budynkami mieszkalnymi nie stanowiącymi własności Spółki

5) prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą polegającą m.in. na:

- a) sprawowaniu funkcji inwestora zastępczego w zakresie inwestycji oraz infrastruktury związanej z budownictwem mieszkaniowym,
- b) budowaniu budynków wielorodzinnych oraz domów jednorodzinnych ze środków przyszłych właścicieli,
- c) budowaniu budowli i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z funkcjonowaniem zasobu mieszkaniowego,
- d) przeprowadzaniu remontów i modernizacji domów mieszkalnych nie będących własnością Spółki,
- e) zarządzaniu nieruchomościami niemieszkalnymi takimi jak: obiekty służby zdrowia, oświaty i wychowania, kulturalno-oświatowe, handlowe lub inne, jeżeli w obiektach tych świadczone są usługi przede wszystkim na rzecz mieszkańców tych budynków lub osiedli.

Spółka nie posiada jednostek organizacyjnych.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

Sprawozdanie finansowe Spółki obejmuje okres od 01 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku.

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

Sprawozdanie finansowe Spółki podlega obowiązkowi badania na podstawie art. 64 ustawy o rachunkowości.

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.

Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2016 składa się z:

- bilansu
- rachunku zysków i strat
- zestawieniu zmian w kapitale własnym
- rachunku przepływów pieniężnych
- informacji dodatkowej
- sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółki

1. Przyjęte zasady rachunkowości.

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2016r. są zgodne z przepisami ustawy o rachunkowości i polityka 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 sprawozdania finansowe tak, aby za kolejne lata informacje z nich wynikające były porównywalne. Zapisy księgowe dokonywane są według zasady kosztów historycznych.

26 lutego 2016 TBS „Zieleń Miejska” Sp. z o.o. zawarła z Gminą Pruszków porozumienie zmieniające w sprawie uprawnień w zakresie zarządzania nieruchomościami stanowiącymi własność Miasta Pruszków lub i będącymi w zarządzie Gminy Pruszków i reprezentowania Miasta we wspólnotach mieszkaniowych oraz rozliczeń finansowych dotyczących zarządzania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Pruszków lub będących w zarządzie Gminy Pruszków.

Porozumieniem z dnia 01 października 2010r. Miasto przekazało Spółce określone kompetencje i zadania w zakresie zarządzania nieruchomościami stanowiącymi własność Miasta, z zastrzeżeniem iż wpływy z tego mienia stanowiły przychody Spółki. W 2015 roku Regionalna Izba Rachunkowa zakwestionowała dotychczasowy sposób rozliczania dochodów z mienia Miasta przekazanego Spółce.

Spółka zarządza mieniem Miasta Pruszków, wystawia w imieniu i na rzecz Miasta faktury, pobrane przez Spółkę opłaty z tytułu najmu, dzierżawy i pozostałych tytułów na jej rachunek bankowy stanowią dochody Miasta i są przekazywane na rachunek Miasta.

Zadłużenie z tytułu najmu, dzierżawy i innych tytułów powstałe do dnia 31.12.2015 pozostało w Spółce, zaś wpłaty czynszowe dokonywane przez dłużników zaliczane są w pierwszej kolejności na poczet długu wymagalnego i świadczeń ubocznych, a następnie na należności bieżące.

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 pełnej wysokości, w miesiącu przekazania ich do użytkowania.

Do pozostałych środków trwałych okresy i roczne stawki ustalane są indywidualnie zgodnie z art. 32 ust 1 i 2 UoR.

b) Zasady ewidencji rzeczowych aktywów obrotowych

Z uwagi na charakter działalności zapasy nie występują, a materiały przekazywane są bezpośrednio z zakupu na potrzeby działalności. Nie wykorzystane materiały wprowadza się na konto materiały poza magazynem.

c) Należności i zobowiązania

Należności wyceniane są w kwocie wymagalnej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożności. 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%
- należności czynszowych powyżej kwoty dochodzonej na drodze sądowej
- należności podwyższających przedmiot sporu

- naliczonych odsetek od należności czynszowych w 100%
- zobowiązania w kwocie wymagającej zapłaty.

d) Czynne 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 ich w ciężar kont wynikowych.

e) Bierne rozliczenia kosztów

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

Inwestycje długo i krótkoterminowe wycenia się wg cen nabycia

g) Rezerwy na świadczenia pracownicze i odroczony podatek dochodowy

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 i wynik finansowy Spółki.

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 ewidencję kosztów w układzie rodzajowym na kontach zespołu 4 oraz wg miejsc powstawania kosztów na kotach zespołu 5 w korespondencji z kontem 490 – rozliczenie kosztów. Koszty rozliczane w czasie księgowane są na kontach czynnych rozliczeń międzyokresowych za pośrednictwem konta 490.

Konta kosztów zespołu 5 podzielone są na konta kosztów poszczególnych działalności, działów i konta 551 – koszty ogólnego zarządu. 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.

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

Rachunek zysków i strat sporządza się w wariantcie porównawczym.

Rachunek przepływów pieniężnych sporządza się wg metody pośredniej.

Część II
Dodatkowe informacje i objaśnienia - BILANS

AKTYWA

A. Aktywa trwałe	163 775 411,09
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	163 775 411,09
1. Środki trwałe	
a) Grunty, w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu	19 099 107,61

Tabela nr 1 przedstawia grunty przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe, zaś tabel nr 2 przedstawia wieczyste użytkowanie gruntów.

Grunty

Tabela Nr 1

Lp.	Nr działki	Adres	Sposób pozyskania	Pow. m ²	Stan na 01.01.2016	Zwiększenia zmniejszenia	stan na 31.12.2016
-----	------------	-------	-------------------	---------------------	--------------------	--------------------------	--------------------

Pruszków

1	128	Kościelna	Nieodpłatne przekazanie	796,00	61 120,00		61 120,00
2	37	3-go Maja	Nieodpłatne przekazanie	4 076,00	84 087,00		84 087,00
3	36/3, 36/6, 37/A, 42	Pułaskiego	Nieodpłatne przekazanie	4 115,00	14 425,00		145 425,00
4	1,2	Ceramiczna	Nieodpłatne przekazanie	5 719,00	200 165,00		200 165,00
5	264	Łączniczek A.K.	Nieodpłatne przekazanie	1 588,00	107 186,50		107 186,50
6	79/2	Tuwima	Aport	5 335,00	455 880,00		455 880,00
7	170	Promyka/ Waryńskiego	Aport	1 012,00	80 650,00		80 650,00
8	211/1, 212/1	Studzienne	Aport	4 308,00	368 100,00		368 100,00

9	14	Stalowa 26 - zabudowana	1/2 zakup	421,50	65 559,30		100 559,30
			1/2 aport	421,50	35 000,00		
10	8, 11/1	Łączniczek A.K.	Zakup	1 100,00	182 870,35		182 870,35
11	11/149	3-go Maja	Aport	1 953,00	160 150,00		160 150,00
12	249	Szkołna	Aport	879,00	67 260,00		67 260,00
13	504	Mickiewicza	Zakup	790,00	103 688,66		103 688,66
14	250	Szkołna 8	Zakup	803,00	105 392,78		105 392,78
15		Kraszewskiego 40	3/8 zakup	79 952,00			207 202,00
			5/8 aport	127 250,00			
16	190/1, 2,3	Długa	Aport	1 806,00	151 475,00		151 475,00
17	187	Niecała 15 - zabudowana	Aport	1 737,00	416 880,00		416 880,00
18	298	Bolesława Prusa	Aport	3 374,00	637 261,00		637 261,00
19	1,2	Ceramiczna	Aport	144,00	26 139,00		26 139,00
21	110/1, 110/2, 111/1	Srebrna	Aport	1 603,00	117 020,00		117 020,00
22	307	Komorowska	Zakup	1 469,00	138 640,95		138 640,95
24	195	3-go Maja	Aport	1 159,00	88 038,00		88 038,00
25	472/3	Kraszewskiego 19A	Aport	2 328,00	458 134,85	-9 822,30	448 312,55
26	472/2	Kraszewskiego	Aport	197,00	33 254,00		33 254,00

27	472/1	Kraszewskiego	Aport	2 654,00	532 000,00		532 000,00
29	113	Hr. Potulickiego	Zakup	539,00	32 993,78		32 993,78
31	95, 96	Sienkiewicza	Aport	932,00	1 095 680,00		1 095 680,00
32	98/1, 99/3	Obr. Pokoju 4, 6	Aport	1 989,00	2 155 595,00		2 155 595,00
33	99	Kraszewskiego 29	Aport	282,00	370 419,00		370 419,00
34	296	Bolesława Prusa 45	Aport	1 217,00	688 052,00		688 052,00
36	334/1	Mickiewicza	Aport	471,00	181 330,29		181 330,29
37	472/1	Kraszewskiego 21A	Aport	2 236,10	441 693,00		441 693,00
38	234	Studzienne	Aport	4 476,00	1 544 122,32		1 544 122,32
39	11/2	3-go Maja	Aport	940,00	389 527,00		389 527,00
40	7/1	Łączniczek A.K. 6	Aport	440,00	91 373,00		91 373,00
41	233/2	Studzienne 14A	Aport	998,00	434 618,04		434 618,04
42	233/2	Studzienne 12	Aport	712,00	254 640,00		254 640,00
43	233/3	Studzienne 10, 12	Aport	4 739,00	1 694 856,00		1 694 856,00
44	233/4	Studzienne 8	Aport	673,00	260 915,00		260 915,00
45	233/5	Studzienne	Aport	476,00	189 580,00		189 580,00
46	472	Studzienne	Aport	1 569,00	701 730,60		701 730,60
Pruszków - stan na dzień 31.12.2016					15 217 502,42	-9 822,30	15 545 882,12

Brwinów

20	2/10, 2/11	Piłsudskiego	Aport	3 139,00	111 000,00		111 000,00
23	82/14	Parzniew	Aport	418,00	108 329,00		108 329,00
28	102/2	Sportowa/ Składowa	Aport	3 211,00	423 756,00		423 756,00
30	57	Grodziska	Aport	609,00	132 801,00		132 801,00
Brwinów - stan na dzień 31.12.2016					775 886,00	0,00	775 886,00

Grodzisk Mazowiecki

35	21/.7	Milanowska	Aport	2 771,00	755 000,00		755 000,00
Grodzisk Mazowiecki - stan na dzień 31.12.2016					755 000,00	0,00	755 000,00

RAZEM - stan na dzień 31.12.2016					15 972 502,42	-9 822,30	17 076 768,12
---	--	--	--	--	----------------------	------------------	----------------------

Dzierżawa wieczysta gruntów

Tabela Nr 2

Lp	Nr działki	Adres	Sposób pozyskania	Pow. m²	Stan na 01.01.2016	Zwiększenia	Stan na dzień 31.12.2016
----	------------	-------	-------------------	---------	--------------------	-------------	--------------------------

Pruszków

1	235/3, 235/5	Pruszków, ul. Gordziałkowskiego 9	Aport	6 262	294 314,00		294 314,00
2	236/1	Pruszków, osiedle Akacyjowa	Darowizna	3 872	109 435,41		109 435,41
Pruszków - stan na dzień 31.12.2016							403 749,41

Milanówek

3	21/1, 26	Milanówek, ul. Bliska	Aport	9 181	555 500,00		555 500,00
4	7, 28/1	Milanówek, ul. Fabryczna/ Brzozowa	Zakup	5 772	534 952,68		534 952,68
5	120/24, 120/27, 120/29	Milanówek, ul. Fabryczna/ Brzozowa	Aport	5 772	528 952,68		528 952,68
Milanówek - stan na dzień 31.12.2016							1 619 405,36

RAZEM - stan na dzień 31.12.2016	2 023 154,77		2 023 154,77
---	---------------------	--	---------------------

b) Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej

143 934 080,67

W roku 2016 oddano do użytku dwa budynki mieszkalne przy ul. Studziennej 2 i 4 w Pruszkowie, a także zakończono rozbudowę, przebudowę i nadbudowę siedziby Spółki w Pruszkowie przy ul. Gordziałkowskiego 9.

c) Urządzenia techniczne i maszyny

174 599,03

W związku z modernizacją siedziby Spółki, zakupiono nową centralę telefoniczną, klimatyzatory jak również wymieniono kilka komputerów i serwer. Wymiana sprzętu komputerowego zaplanowana została na lata 2016-2017. Sprzęt komputerowy podlega wymianie w związku z zakończeniem wsparcia i ochrony dla systemu WINDOWS 98 i WINDOWS XP, ze zmianą oprogramowania jak również z wymaganiami i zabezpieczeniami witryn bankowych, GUS, PFRON, US, ZUS.

d) Środki transportu

167 943,48

Zakupiono jeden samochód na potrzeby działu technicznego. W związku z przeprowadzoną inwentaryzacją zdjęto ze środków trwałych samochód, który sprzedany był w poprzednich latach ale nie zdjęty ze stanu. Wartość netto zlikwidowanego samochodu wynosiła „0”.

e) Inne środki trwałe

44 285,47

W związku z zakończeniem rozbudowy, przebudowy i nadbudowy siedziby Spółki, zostały zakupione meble – wyposażenie biura. W większości cena jednego mebla (biurka, szafki itp.) nie przekraczała kwoty 3 500,00 zł w związku z tym, zostały zamortyzowane w sposób uproszczony. Meble, których wartość przekroczyła kwotę 3 500,00 zł amortyzowana są wg określonych stawek.

Zestawienie zmian w rzeczowym majątku trwałym przedstawia tabela nr 3.

2. Środki trwałe w budowie

355 393,93

Środki trwałe w budowie to wydatki na realizację inwestycji dot. budownictwa mieszkaniowego. W pozycji tej ujęto też zakupiony środek trwały – system komputerowy SQL PAPIRUS, który zostanie przyjęty do użytkowania w roku 2017. Zmiana systemu komputerowego ma poprawić jakość wykonywanych usług, jak również poprawić kontakt z najemcami i właścicielami, z wymaganiami Urzędów Skarbowych dot. przesyłania plików JPK.

Zmiany dot. wydatków na inwestycje dot. budownictwa przedstawia tabela nr 4.

B. Aktywa obrotowe

39 790 249,62

I. Zapasy

7 841,96

Na zapasy składają się materiały poza magazynem, będące na stanie osób materialnie za nie odpowiedzialnych, są to paliwa w zbiornikach pojazdów, materiały zakupione i nie rozdysponowane w roku 2016 (m.in. sól kamienna, szkło, kratki i wkładki wentylacyjne) jak również materiały, które zostały po zlikwidowanym magazynie. Inwentaryzacja i korekta odbywa się na koniec roku.

II. Należności krótkoterminowe

2 127 942,91

1. Należności z tytułu dostaw i usług

2 083 992,88

Należności	Kwota	Odpis aktualizujący należności	Saldo
Należności z tytułu wywozu odpadów komunalnych	195 193,62		195 193,62
Należności czynszowe	2 055 967,65	716 034,42	1 339 933,23
Należności w sądzie	1 399 978,60	1 399 978,60	0,00
Należności u komornika	397 363,44	397 363,44	0,00
Odsetki od należności	371 108,88	371 108,88	0,00
Rozrachunki z dostawcami	46 970,19		46 970,19
Rozrachunki z odbiorcami	1 022 106,73	520 210,89	501 895,84
Kwoty podwyższające przedmiot sporu	193 358,47	193 358,47	0,00

Tabela Nr 3

Wartość początkowa	Grunty własne	Dzierżawa wieczysta gruntów	Budynki i budowle		Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem	Wartości niematerialne i prawne	Razem
			Administracyjno-gospodarcze i budowle	Mieszkalne							
Stan na 01-01-2016	17 086 590,42	2 022 339,49	300 926,83	157 644 681,74	267 403,26	590 954,80	32 289,23	6 635 692,24	184 580 878,01	54 081,20	184 634 959,21
Zwiększenia:									0,00		0,00
1. Z tytułu zakupu						34 926,41			34 926,41		34 926,41
2. Z tytułu budowy			3 603 551,99	5 084 143,98	172 926,83		199 354,09	2 346 799,17	11 406 776,06		11 406 776,06
3. Zwiększenie aportu inne											
3. Zwiększenie aportu korekta VAT											
Zmniejszenia:									0,00		0,00
1. Przychody ze sprzedaży	9 822,30								0,00		0,00
2. Zmniejszenia korekta VAT				255 792,95					265 615,25		265 615,25
3. Z tytułu likwidacji i inne						53 424,00		8 687 819,43	8 741 243,43		8 741 243,43
Stan na 31-12-2016	17 076 768,12	2 022 339,49	3 904 478,82	162 473 032,77	440 330,09	572 457,21	231 643,32	294 671,98	187 015 721,80	54 081,20	187 069 803,00
Umorzenie									0,00		0,00
Stan na 01-01-2016			248 161,49	19 749 794,68	230 060,78	379 231,52	32 289,23		20 639 537,70	50 013,39	20 689 551,09
Bieżąca amortyzacja			64 827,75	2 405 721,24	35 669,38	78 706,21	155 068,62		2 739 993,20	4 067,81	2 744 061,01
Pozostałe zwiększenia									0,00		0,00
Pozostałe zmniejszenia				25 074,24		53 424,00			78 498,24		78 498,24
Stan na 31-12-2016	0,00	0,00	312 989,24	22 130 441,68	265 730,16	404 513,73	187 357,85	0,00	23 301 032,66	54 081,20	23 355 113,86
Wartość netto	17 076 768,12	2 022 339,49	3 591 489,58	140 342 591,09	174 599,93	167 943,48	44 285,47	294 671,98	163 714 689,14	0,00	163 714 689,14
Stan na 01-01-2016	17 086 590,42	2 022 339,49	52 765,34	137 894 887,06	37 342,48	211 723,28	0,00	6 635 692,24	163 941 340,31	4 067,81	163 945 408,12
Stan na 31-12-2016	17 076 768,12	2 022 339,49	3 591 489,58	140 342 591,09	174 599,93	167 943,48	44 285,47	294 671,98	163 714 689,14	0,00	163 714 689,14
Stopień umorzenia	x	x	8,02	13,62	60,35	70,66	80,88	x	x	100,00	x

zakupione środki trwałe nie przyjęte na stan do 31.12.2016										60 721,95	
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----------	--

Tabela Nr 4

		Wydatki w roku 2016							
			Koszty dokumentacji	Roboty budowlano - montażowe	Nadzór inwestycyjny świadczenia własne	Prace przygotowawcze, odsetki , prowizja bankowa, pozostałe wydatki	Razem 2016	Ogółem od początku realizacji	
Lp.	Nazwa obiektu	Wydatki na B.O.							
1	Pruszków - Kraszewskiego 21A	5 086,58					0,00	5 086,58	
2	Pruszków Kraszewskiego 29- Hr.Pot.3	17 351,00					0,00	17 351,00	
4	Pruszków - Studzienna (234)	3 891 457,28		1 148 245,78		26 640,92	1 174 886,70	5 066 343,98	
5	Brwinów - Działkowa	42,00					0,00	42,00	
6	Pruszków - Bol.Prusa 45	42,00	47 182,40				47 182,40	47 224,40	
7	Pruszków - Mickiewicza dz. 334/1	0,00					0,00	0,00	
12	Pruszków - Gordziałkowskiego 9 - baza	2 705 542,38		756 853,85	2 104,94	156 974,28	915 933,07	3 621 475,45	
13	Pruszków - łączniczek A.K. 6	457,00					0,00	457,00	
14	Pruszków - 3-go Maja 33	1 948,00	21 525,00				21 525,00	23 473,00	
15	Pruszków - Studzienna 233/1 233/2 233/3 233/4 233/5	13 766,00	187 272,00				187 272,00	201 038,00	
	RAZEM	6 635 692,24	47 182,40	1 148 245,78	0,00	26 640,92	1 222 069,10	8 982 491,41	
	Oddane do użytkowania								
1	Pruszków - Studzienna (234)	3 891 457,28		1 148 245,78		26 640,92	1 174 886,70	5 066 343,98	
2	Pruszków - Gordziałkowskiego 9 - baza	2 705 542,38		756 853,85	2 104,94	156 974,28	915 933,07	3 621 475,45	
	RAZEM	6 596 999,66	0,00	1 905 099,63	2 104,94	183 615,20	2 090 819,77	8 687 819,43	

2. Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społ.i zdr.	39 172,82
VAT naliczony	36 320,99
Rozrachunki z ZUS	2 851,83
3. Inne	4 777,21
Pożyczka z ZFŚS	4 000,00
Rozrachunki z pracownikami	479,21
Pozostałe rozrachunki publiczno-prawne	298,00
	4 777,21
III. Inwestycje krótkoterminowe	37 569 749,30
Spółka posiada rachunki bankowe w Banku Pekao S.A. i Banku Gospodarstwa Krajowego.	
Bank Pekao S.A.	36 338 020,03
Bieżący rachunek bankowy	29 869 243,73
Rachunek środków inwestycyjnych	130 837,48
Rachunek kaucji mieszkaniowych	6 211 705,17
Rachunek środków funduszu socjalnego	18 180,32
Rachunek bankowy Gmina Pruszków - wpłaty z tytułu najmu, dzierżawy i pozostałych tytułów	108 053,33
Bank BGK	1 231 729,27
Bieżący rachunek bankowy <i>(w tym zabezpieczone kaucje miesn. z res. KFD)</i>	1 108 290,62
Rachunek bankowy - zabezpieczenie <i>(w tym)</i>	123 100,00
Inne rachunki bankowe	338,65

IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

84 715,45

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, to poniesione wydatki, stanowiące dopiero w przyszłym roku obrotowym koszty właściwej działalności operacyjnej. W roku bieżącym 2016 poniesiono wydatek, odpłacając z góry usługę (świadczenie), która będzie skutkowała przez część roku 2016 i następnego 2017.

Rozliczenia międzyokresowe pojazdów	8 874,74
Rozliczenia międzyokresowe pozostałych kosztów	557,93
Rozliczenia międzyokresowe ubezpieczenia budynków	28 436,13
Rozliczenia międzyokresowe - kosztów mediów	46 846,65

C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy

PASYWA

A. Kapitał własny	90 351 708,76
I. Kapitał podstawowy	31 041 294,00
Gmina Pruszków	21 271 070,00
w tym:	
aport rzeczowy	15 932 918,00
kapitał pokryty wpłatą gotówkową	5 338 152,00
Gmina Milanówek	5 407 638,00
w tym:	
aport rzeczowy	1 083 638,00
kapitał pokryty wpłatą gotówkową	4 324 000,00
Gmina Brwinów	822 686,00
w tym:	
aport rzeczowy	775 886,00
kapitał pokryty wpłatą gotówkową	46 800,00
Gmina Grodzisk Mazowiecki	3 539 900,00
w tym:	
aport rzeczowy	755 000,00
kapitał pokryty wpłatą gotówkową	2 784 900,00

II.	Kapitał zapasowy	51 473 638,11
	- utworzony został w zysku za lata 2002-2014	44 746 666,14
	- wprowadzonego do ewidencji bilansowej wieczystego użytkowania gruntu przy ul. Gordziałkowskiego 9	294 314,00
III.	Kapitał rezerwowy	2 500 000,00
	Wniesiony aport Gminy Pruszków, nie zarejestrowany w KRS.	
IV.	Zysk netto za rok 2016	5 336 776,65
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	113 213 951,95
I.	Rezerwy na zobowiązania	0,00
II.	Zobowiązania długoterminowe	103 221 900,63

Są to zobowiązania powstałe z innych tytułów niż dostawy i usługi, których termin płatności przypada później niż w roku następującym po dniu bilansowym np. kaucje, partycypacje, a jeżeli zapłata ma nastąpić ratalnie np. długoterminowe kredyty bankowe, to w tej części, która zgodnie z umową ma zostać zapłacona w roku lub latach następujących po roku obrotowym zaczynającym się po dniu bilansowym.

Długoterminowe kredyty bankowe	69 266 968,87
Partycypacje zwrotne	27 692 931,11
Kaucje mieszkaniowe	6 036 304,59
Kaucje za lokale użytkowe	94 699,63
Kaucje za piloty	9 108,10
Kaucje gwarancyjne	121 888,33

Spółka ma zawarte 23 umowy kredytowe z Bankiem Gospodarstwa Krajowego w Warszawie na sfinansowanie inwestycji z związanych z budownictwem mieszkaniowym. Okres spłaty kredytów wynosi powyżej 30 lat, wysokość zadłużenia wynikającą w poszczególnych umów kredytowych przedstawia tabela Nr 6.

Tabela Nr 6

Lp.	Nr umowy	Stan na 01.01.2016			Zmiany w roku 2016				stan na 31.12.2016	
		Kredyt	Odsetki	Splata odsetek	Naliczenie odsetek	Kredyt uzyskany	Splata kredytu	Kredyt	Odsetki	Razem
1	12000706/65/98	926 589,55	176 461,44	47 531,01	18 892,54			926 589,55	147 822,97	1 074 412,52
2	12000706/92/99	2 973 766,00	553 545,56	146 185,92	60 464,34			2 973 766,00	467 823,98	3 441 589,98
3	12000706/132/2000	4 359 381,40	473 601,25	200 264,88	82 846,11			4 359 381,40	356 182,48	4 715 563,88
4	12000706/162/2001	5 664 230,20	8 223,80	96 579,40	96 192,24		267 843,80	5 396 386,40	7 836,64	5 404 223,04
5	12000706/12/2002	1 162 383,96	1 687,71	19 813,82	19 733,18		55 788,49	1 106 595,47	1 607,07	1 108 202,54
6	12000706/53/2003	975 910,14	1 417,33	16 602,80	16 528,34		51 514,30	924 395,84	1 342,87	925 738,71
7	12000706/105/2003	3 046 711,78	4 424,65	51 844,89	51 614,99		159 050,52	2 887 661,26	4 194,75	2 891 856,01
8	12000706/13/2004	3 964 263,60	5 758,80	67 318,05	66 989,59		227 225,37	3 737 038,23	5 430,34	3 742 468,57
9	12000706/123/2004	2 559 196,34	3 720,14	43 243,45	42 986,60		177 682,88	2 381 513,46	3 463,29	2 384 976,75
10	12000706/124/2004	4 024 706,88	5 843,21	68 641,20	68 369,63		187 877,43	3 836 829,45	5 571,64	3 842 401,09
11	12000706/25/2005	1 615 330,83	2 347,47	27 349,98	27 199,39		104 177,04	1 511 153,79	2 196,88	1 513 350,67
12	12000706/19/2005	3 491 493,64	5 068,17	59 625,82	59 406,63		151 649,54	3 339 844,10	4 848,98	3 344 693,08

13	12000706/1030/2006	1 456 566,53	2 113,32	24 961,45	24 888,16		50 714,93	1 405 851,60	2 040,03	1 407 891,63
14	12000706/1031/2006	1 988 903,04	2 886,41	34 020,96	33 907,69		78 369,75	1 910 533,29	2 773,14	1 913 306,43
15	12000706/1095/2006	3 778 085,03	5 481,15	64 785,54	64 603,72		125 802,69	3 652 282,34	5 299,33	3 657 581,67
16	12000706/40/2007	13 826 312,25	20 056,58	237 289,32	236 665,56		431 584,74	13 394 727,51	19 432,82	13 414 160,33
17	12000706/2/2008	3 263 288,01	4 734,56	55 934,93	55 773,08		111 979,90	3 151 308,11	4 572,71	3 155 880,82
18	12000706/3/2008	1 676 096,28	2 431,54	28 749,31	28 670,34		54 643,52	1 621 452,76	2 352,57	1 623 805,33
19	12000706/22/2008	3 951 948,82	5 733,23	67 780,77	67 593,47		129 590,43	3 822 358,39	5 545,93	3 827 904,32
19	12000706/48/2009	3 807 150,40	5 522,82	65 327,40	65 153,25		120 498,06	3 686 652,34	5 348,67	3 692 001,01
19	12000706/51/2009	1 027 676,63	1 491,83	17 543,37	17 477,45		45 607,50	982 069,13	1 425,91	983 495,04
20	12000706/13/2012	997 324,68	1 447,07	17 086,66	17 035,49		35 398,10	961 926,58	1 395,90	963 322,48
21	12000706/1/13	4 599 192,64	6 669,40	79 126,96	78 960,13		115 443,68	4 483 748,96	6 502,57	4 490 251,53
RAZEM		75 136 508,63	1 300 667,44	1 537 607,89	1 301 951,92	0	2 682 442,67	72 454 065,96	1 065 011,47	73 519 077,43

Prawne zabezpieczenie wierzytelności Banku z tytułu udzielonych kredytów stanowią:

- cesja praw z umowy ubezpieczenia nieruchomości
- cesja wierzytelności TBS z tytułu należności czynszowych
- nieodwołalne pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem bankowym

Strukturę zabezpieczenia przedstawia tabela Nr 7.

Tabela Nr 7

Nr umowy **12000706/65/98** **Kościelna 9**

Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia 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

Nr umowy **12000706/92/99** **3-go Maja 117B**
3-go Maja 117C

Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia 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

Nr umowy **12000706/132/2000** **Puławskiego 2**
Puławskiego 6

Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia 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

Nr umowy **12000706/162/2001** **Ceramiczna 27**

Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia 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

Nr umowy **12000706/12/2002** **Łączniczek A.K. 11**

Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia 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

Nr umowy **12000706/53/2003** **Promyka 4**

Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia 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

Nr umowy

12000706/105/2003

**Bliska 1C
Bliska 5**

Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia 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 budynku		8 669 997,00	8 669 997,00

Nr umowy

12000706/123/2004

**Bliska 1A
Bliska 1B**

Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia 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

Nr umowy

12000706/13/2004

**Tuwima
18,20,22,24,26**

Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia 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

Nr umowy

12000706/124/2004

Studzienne 35, 39

Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia 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

Nr umowy

12000706/19/2005

Łączniczek A.K. 8

Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia 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 budynku		6 995 790,00	6 995 790,00

Nr umowy

12000706/25/2005

**Szkoła 6/8
Mickiewicza 7**

Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia 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

Nr umowy

12000706/1031/2006

Srebrna 24

Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia 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

Nr umowy

12000706/1030/200

**Piłsudskiego 21D
Piłsudskiego 23C**

Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia 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

Nr umowy

12000706/1095/2006

Targowa 2

Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia 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

Nr umowy **12000706/40/2007** **Na Skraju 2**
Na Skraju 4
Jedwabna 2

Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia 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

Nr umowy **12000706/2/2008** **36 Pułku Piechoty**
Legii Akademickiej 15

Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia 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

Nr umowy **12000706/3/2008** **Słowackiego 34**
Słowackiego 36

Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia 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

Nr umowy

12000706/22/2008

Kościelna 2

Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia 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

Nr umowy

12000706/48/2009

Targowa 4

Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia 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 ubezpieczenia budynku		5 571 774,00	5 571 774,00

Nr umowy

12000706/51/2009

3-go Maja 77

Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia 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

Nr umowy **12000706/13/2012** **Kolejowa 1B**
Kolejowa 1C

Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia 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

Nr umowy **12000706/1/2013** **Sienkiewicza 5**

Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia na aktywach trwałych
hipoteka w tym: kaucyjna	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		11 000 000,00	11 000 000,00

Łącznie zabezpieczenie na majątku TBS "Zieleń Miejska" Sp. z o.o. w Pruszkowie
na dzień 31.12.2016

Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia na aktywach trwałych
hipoteka w tym: kaucyjna	81 115 254,33	136 724 500,00	136 724 500,00
cesja z należnych czynszów rocznie do		4 678 700,00	
cesja z ubezpieczenia budynku		154 891 827,00	154 891 827,00

Kredyty uzyskane przez Spółkę na sfinansowanie inwestycji stanowią nie więcej niż 70 proc. kosztów budowy lokali. Pozostała część, tj. 30 proc., pokrywana jest w formie wkładu partycypacyjnego. System partycypacyjny polega na tym, że osoba fizyczna bądź prawna po zawarciu stosownej umowy z TBS i wniesieniu 30 proc. kosztów budowy lokalu nabywa prawo dysponowania lokalem, a zatem ma możliwość wskazania osoby lub osób, które będą najemcami mieszkania. W przypadku rezygnacji z mieszkania przed zasiedleniem budynku kwota partycypacji podlega zwrotowi w całości. Zgodnie

z Ustawą o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, kwota zwracanej przez TBS partycypacji powinna odpowiadać kwocie stanowiącej odsetek aktualnej wartości odtworzeniowej lokalu równy udziałowi wniesionej przez najemcę kwoty partycypacji w kosztach budowy. Tabela Nr 8 przedstawia stan i zmiany kwot partycypacyjnych na poszczególnych budynkach.

Tabela Nr 8

Lp.	Adres budynków	Stan na 01.01.2016	Zwroty	Dopłaty	Stan na 31.12.2016
1	3-go Maja 77	559 420,97	150,00		559 270,97
2	36 P.P. Legii Akademickiej 15	1 736 419,33	56 539,02	75 049,07	1 754 929,38
3	A. Mickiewicza 7	460 291,32	24 061,31	4 515,87	440 745,88
4	Brwinów Grodziska 8	572 166,80			572 166,80
5	Brwinów Kolejowa 1B	426 051,33			426 051,33
6	Brwinów Kolejowa 1C	426 051,33	44 501,00	42 710,90	424 261,23
7	Brwinów Piłsudskiego 21D	374 746,08	49 299,61	62 125,24	387 571,71
8	Brwinów Piłsudskiego 23C	365 267,32			365 267,32
9	Ceramiczna 27	35 239,00			35 239,00
10	Grodzisk Maz. Wiklinowa 9	1 567 807,32	35 470,35	32 967,29	1 565 304,26
11	H. Sienkiewicza 5	2 815 411,98	74 070,27	77 389,80	2 818 731,51
12	J.I. Kraszewskiego 40	294 663,60			294 663,60
13	J. Słowackiego 34	241 219,92			241 219,92
14	J. Słowackiego 36	297 515,53			297 515,53
15	Komorowska 15	842 752,60	69 824,90	24 074,24	797 001,94
16	Kościelna 2	2 638 826,52	229 919,68	66 302,23	2 475 209,07
17	Łączniczek A.K. 8	1 688 782,04	94 014,01	107 449,89	1 702 217,92
18	Milanówek Bliska 1A	338 286,17	95 069,10	106 380,17	349 597,24
19	Milanówek Bliska 1B	291 356,02			291 356,02
20	Milanówek Jedwabna 2	1 076 304,11	51 632,13	62 699,23	1 087 371,21
21	Milanówek Na Skraju 2	1 150 390,41		49 398,82	1 199 789,23
22	Milanówek Na Skraju 4	1 228 329,22	101 546,07	161 854,04	1 288 637,19
23	Nikłowa 4	620 911,65			620 911,65
24	Srebrna 24	869 725,34			869 725,34

25	Stalowa 26	497 419,85	15 412,68	14 935,55	496 942,72
26	Studienna 35	518 284,58			518 284,58
27	Studienna 39	1 884 910,64	46 058,35	86 369,73	1 925 222,02
28	Szkolna 6/8	671 586,91	29 344,50	29 158,11	671 400,52
29	Targowa 2	1 748 680,78	36 596,52	50 957,20	1 763 041,46
30	Targowa 4	1 453 331,51	16 418,67	16 371,72	1 453 284,56
Razem		27 692 150,18	1 069 928,17	1 070 709,10	27 692 931,11

Kaucja mieszkaniowa, kaucja za lokale użytkowe to pieniężne zabezpieczenie uiszczane przez najemcę dla właściciela wynajmowanego mieszkania, lokalu użytkowego celem zabezpieczenia utrzymania lokalu w należytym stanie. Kaucja nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu. Zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji.

Kaucje gwarancyjne pobierane są w dniu zawarcia umowy, na zabezpieczenie należytego wykonania robót budowlanych w zakresie budownictwa mieszkaniowego, zatrzymane na okres od 3 do 5 lat.

III. Zobowiązania krótkoterminowe	7 190 620,33
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	
a) kredyty i pożyczki	4 252 108,56
b) z tytułu dostaw i usług	2 080 705,62

Rozrachunki z odbiorcami z tytułu opłaty za wywóz odpadów komunalnych	47 262,46
Rozrachunki z dostawcami	1 364 302,06
Rozrachunki z odbiorcami z tytułu najmu	588 185,16
Rozrachunki z odbiorcami	1 285,40
Krótkoterminowe kaucje gwarancyjne	45 319,09
Rozliczenie zakupu	34 351,65

W związku z podpisanym porozumieniem z Gminą Pruszków, faktury za remonty budynków komunalnych są wystawiane na Spółkę, a następnie refakturowane na Miasto Pruszków. Na dzień 31.12.2016 suma z tytułu zobowiązania za remonty budynków komunalnych wynosi 836 014,94 zł.

Zakład Budowlano-Instalacyjny S. Pyl	69 154,14
Budmar Sp. z o.o.	113 000,00
Firma Handlowo-Usługowa HOSTA	100 000,00
MARBUD Zakład Remontowo-Budowlany	528 934,02
TECH-BUD Usługi Ogólnobudowlane	24 926,78

Pozycje dot. rozrachunku z odbiorcami najmu to nadpłaty z tytułu rozliczeń mediów. Pozycja dot. rozrachunków z odbiorcami z tytułu wywozu odpadów komunalnych zawiera nadpłaty z tego tytułu, jak również z omyłkowych wpłat na to konto opłat z tytułu najmu lokali. Nadpłacone kwoty są bilansowane z należnościami w kolejnych miesiącach.

c) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych 237 717,79

Rozliczenie należnego VAT	54 995,96
Podatek od osób prawnych	71 780,00
Podatek dochodowy osób fizycznych	26 014,00
Rozrachunki z ZUS	84 927,83

d) z tytułu wynagrodzeń 48 361,60

wynagrodzenie z tytułu umowy o pracę – pracownicy fizyczni i z tytułu umowy zlecenie, za miesiąc grudzień 2016, płatne do 10-tego stycznia 2017

e) inne 549 546,24

Pozostałe rozrachunki publiczno-prawne	11 829,07
Rozrachunki z PKZP	15 841,12
Rozrachunki z pracownikami	90,00
Przedstawicielstwo ubezpieczeń na życie PZU	1 973,58
Rozrachunki z tytułu mylnych wpłat	3 087,73
Wadium na przetargi	312 500,00
Rozrachunki z Gminą Pruszków z tytułu opłat za najem lokali komunalnych	204 224,74

4. Fundusze specjalne

22 180,32

Fundusz socjalny tworzony jest z odpisu podstawowego oraz odsetek bankowych. Udzielono jednej pożyczki w wysokości 4 000,00. – tabela nr 9

Tabela Nr 9

Lp.	Treść	Kwota
1	Wielkość funduszu na dzień 01.01.2016	18 422,48
2	Zwiększenia	
	w tym	
	a) coroczny odpis podstawowy	41 459,95
	b) odsetki	
	Razem	59 882,43
3	Zmniejszenia - wydatki	
	w tym:	
	a) zapomogi dla pracowników	
	b) dopłaty do wypoczynku urlopowego	21 600,00
	c) paczki świąteczne dla dzieci	2 528,84
	d) paczki świąteczne dla pracowników	13 573,27
	e) umorzenie pożyczki remontowej	
	Razem	37 702,11
4	Stan funduszu na 31.12.2016	22 180,32

Rachunek bankowy ZFŚS	18 180,32
Pożyczki z ZFŚS	4 000,00
Razem	22 180,32

IV. Rozliczenia międzyokresowe 2 801 430,99

1. Ujemna wartość firmy

2. Inne rozliczenia międzyokresowe 2 801 430,99

- długoterminowe 2 681 156,73

Dot. partycypacji w kosztach budowy budynków TBS. Analitykę przedstawia tabela Nr 10.

Tabela Nr 10

Lp.	Adres budynków	Stan na 01.01.2016	Umorzenie -odpis	Stan na 31.12.2016
1	Ceramiczna 27	1 458 675,30	159 942,84	1 298 732,46
2	Łączniczek A.K. 11	262 794,47	35 347,68	227 446,79
3	Kościelna 9	366 009,19	21 865,73	344 143,63
5	Pułaskiego 2 i 6	200 442,56	102 292,56	98 150,00
6	Promyka 2	97 418,20	31 673,64	65 744,56
9	Milanówek Bliska 1A	15 665,74	5 655,84	10 009,90
11	Tuwima budynek 22	82 042,87	12 734,04	69 308,83
12	Tuwima budynek 18	152 629,08	26 849,52	125 779,56
13	Tuwima budynek 20	183 700,02	26 849,52	156 850,50
14	Tuwima budynek 24	178 263,62	26 849,52	151 414,10
15	Tuwima budynek 26	160 425,92	26 849,52	133 576,40
Razem		3 158 066,97	476 910,41	2 681 156,73

- krótkoterminowe 120 274,26

Jest to kapitalizacja odsetek od kredytów udzielonych na budownictwo mieszkaniowe.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT – WERSJA KALKULACYJNA

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 przedstawia tabela nr 11.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT - WERSJA KALKULACYJNA

Tabela Nr 11

		Przychody	Koszty
1	Sprzedaż usług najmu lokali os. Akacyjowa	360 089,40	285 791,57
2	Sprzedaż usług najmu lokali TBS	13 464 236,97	9 283 806,06
3	Razem sprzedaż/koszt - własność TBS	13 824 326,37	9 569 597,63
4	Sprzedaż usług na rzecz Gminy Pruszków	4 069 576,52	2 594 219,73
5	Sprzedaż usług na rzecz Wspólnot Mieszkaniowych	718 939,72	467 442,05
6	Sprzedaż pozostałych usług	1 361 262,65	1 281 368,23
8	Razem sprzedaż/koszt pozostałych	6 149 778,89	4 343 030,01
9	Zysk/ strata ze sprzedaży	6 061 477,62	
10	Sprzedaż towarów (sprzedaż 3 segmentów)	1 462 962,96	1 045 329,05
11	Przychody ze sprzedaży środków trwałych (sprzedaż lokalu przy ul. Kościelnej 2)	305 066,67	240 541,01
12	Pozostałe przychody/ koszty operacyjne	1 104 595,52	599 109,50
13	Zysk/strata z działalności operacyjnej	987 645,59	
14	Przychody/ koszty finansowe	367 636,08	1 538 081,64
15	Wynik z działalności gospodarczej	5 878 677,65	
16	Podatek dochodowy		541 901,00
17	Strata /zysk netto	5 336 776,65	

W pozycji 12 pozostałe koszty operacyjne ujęte zostały aktualizacje i umorzenia należności czynszowych, w pozycji 14 koszty finansowe ujęte są odsetki od kredytów na budownictwo mieszkaniowe.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT - WERSJA PORÓWNAWCZA

A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi

I. Przychody netto ze sprzedaży produktów 19 974 105,26

Przychody ze sprzedaży usług spadły w stosunku do roku 2015 w związku, z podpisanym porozumieniem pomiędzy TBS „Zieleń Miejska” Sp. z o.o. w Pruszkowie, a Gminą Pruszków. Przychody z tytułu sprzedaży usług dot. lokali mieszkalnych i lokali użytkowych w budynkach komunalnych, jak również z tytułu dzierżawy terenów, najmu parkingów i garaży w zasobach komunalnych do roku 2015 były przychodem Spółki. Od roku 2016, Gmina Pruszków płaci Spółce wynagrodzenie z tytułu zarządzania mieniem komunalnym.

II. Zmiana stanu produktów - 434 172,98

W rachunkowości funkcjonuje zasada tzw. współmierności przychodów. Mówi ona o tym, że koszty poniesione w celu osiągnięcia konkretnych przychodów muszą być ujęte w księgach rachunkowych w tym samym okresie obrachunkowym, co osiągnięte za ich przyczyną przychody.

Właśnie po to, aby zachować współmierność przychodów i kosztów, w przypadku sporządzania rachunku zysków i strat w wariantcie porównawczym, istnieje konieczność korekty kosztów o wartość usług (wyrobów gotowych) wyprodukowanych w danym okresie ale niesprzedanych (tj. poniesiono koszty ale nie uzyskano z tego tytułu przychodu w danym okresie), albo wyprodukowanych w poprzednim okresie a sprzedanych w obecnym (tj. uzyskano przychody ale koszty poniesiono kiedy indziej).

Korektę tę realizuje pozycja zmiana stanu produktów (występuje jako pozycja przychodów, ale w rzeczywistości nie jest żadnym przychodem, a jedynie służy korekcie kosztów, ze znakiem przeciwnym niż w przychodach) - czyli różnica między stanem końcowym a początkowym pozycji "produkty gotowe" oraz "półprodukty i produkcja w toku" i "rozliczeń międzyokresowych kosztów" (bez dotyczących działalności finansowej).

Pozycja ta związana jest ze zmianą stanu kosztów rozliczanych w czasie (media, ubezpieczenia)

III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki 9 004,45

Jest to saldo konta obrotu wewnętrzne – poniesione koszty własne na rzecz inwestycji - rozbudowa, nadbudowa budynku przy ul. Gordziałkowskiego 9.

IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów 1 462 962,96

Przechody netto z tytułu sprzedaży towarów dot. 3 segmentów przy ul. Korczaka w Pruszkowie, wybudowanych w roku 2015 i przyjętych na stan towarów, a sprzedanych w roku 2016.

B. Koszty działalności operacyjnej 14 532 788,16

Od poz. I do poz. VII są to koszty wg rodzaju 13 487 459,11

VIII Wartość sprzedanych towarów i materiałów 1 045 3298,05

Koszt wybudowania segmentów przy ul. Korczaka w Pruszkowie i kosztów poniesionych w roku 2016 (podatek od nieruchomości, abonament za monitoring, koszty stałe energii elektrycznej i paliwa gazowego)

C. Zysk ze sprzedaży	6 479 111,53
D. Pozostałe przychody operacyjne	1 169 121,18
Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	64 525,66
zysk ze sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. Kościelnej 2 w Pruszkowie (305 066,67-240 541,01)	
Inne przychody operacyjne	1 104 595,52
Rozliczenie partycypacji	22 284,37
Zaokrąglenia sum	9,33
Wynagrodzenie z tytułu terminowych wpłat PDOF	620,00
Potrącone kaucje i partycypacje na remont lokalu	8 474,81
Wynagrodzenie płatnika ZUS od wypłaconych świadczeń z ubezpieczenia chorobowego	39,26
Potrącone kaucje za pilota do bramy	100,00
Rozwiązanie rezerwy na należności nieściągalne z tyt. spłaty zadłużenia	129 209,44
Spłata kosztów sadowych i egzekucyjnych	29 911,86
Odpisy dotacji i dopłat do budownictwa mieszkaniowego - dokonywany równolegle do amortyzacji budynków	476 910,24
Rozwiązanie rezerwy z tytułu sezonowego rozliczania kosztów c.o.	183 004,30
Odsetki skapitalizowane od kredytów bankowych	231 391,28
Zwrot opłat sadowych	15 734,50
Zwrot opłat egzekucyjnych	6 906,13
E. Pozostałe koszty operacyjne	1 104 595,52
Rozliczenie partycypacji	100 127,60
Wpłaty na PFRON	1 252,00
Inne wydatki osobno nie wymienione	4 734,51
Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej	15 809,58
Kary pieniężne, odsetki od kar, koszty upomnień US	81,20
Opłaty za egzekucje należności	16 482,11
Opłaty sądowe	32 982,30

Zaokrąglenia sum	1,18
Umorzone wierzytelności zaliczone do KUP	2 707,84
Pozostałe koszty	22,00
Odpis aktualizujący należności czynszowe - dot. spraw sądowych	424 909,18
F. Zysk z działalności operacyjnej	7 049 123,21
G. Przychody finansowe	367 636,08
Odsetki uzyskane	354 872,55
Odsetki czynszowe - zapłacone	83 884,52
Odsetki na bieżącym rachunku bankowym	1 532,12
Odsetki na rachunku lokaty terminowej	251 731,85
Odsetki od pozostałych należności	17 724,06
Inne – przychody finansowe z tytułu odszkodowań	12 763,53
H. Koszty finansowe	1 538 081,64
Odsetki wobec dostawców	122,62
Odsetki od kredytów bankowych	1 537 607,89
Odsetki budżetowe NKUP	351,13
I. Zysk brutto	5 878 677,65
J. Podatek dochodowy	541 901,00
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku	
L. Zysk netto	5 336 776,65

Podatek dochodowy od osób prawnych - Przychody 2016

Przychody wynikające z ksiąg rachunkowych	
700 - Sprzedaż usług najmu lokali oś.Akcyjowa	360 089,40
701-1 Sprzedaż usług najmu lokali użytkowych TBS	578 489,21
701-2 Sprzedaż usług najmu lokali mieszkalnych TBS	12 885 747,76
702 - Sprzedaż usług na rzecz Gminy Pruszków	4 069 576,52
703 - Sprzedaż usług na rzecz Wspólnot Mieszkaniowych	718 939,72
704 - Sprzedaż usług utrzymania zieleni i czystości	43 224,25
705 - Sprzedaż usług pozostałych osobno nie wymienionych	1 334 888,57
706 - Sprzedaż usług najmu lokali gminnych użytkowych -rozliczenia	-16 850,17
734 - Sprzedaż materiałów i towarów	1 462 962,96
752 - Przychody finansowe -odsetki uzyskane	354 872,55
755 - Przychody finansowe z tytułu odszkodowań	12 763,53
761 - Przychody ze sprzedaży rzeczowych składników majątku trwałego	305 066,67
763 - Pozostałe przychody operacyjne- rozliczenie partycypacji	22 284,37
764 - Pozostałe przychody operacyjne- inne	1 042 568,63
790 - Obroty wewnętrzne na rzecz inwestycji	9 004,45
Razem przychody RZiS (bez zmiany stanu produktów i kosztu wytworzenia na własne potrzeby)	23 183 628,42

Przychody nie zaliczone do przychodów podatkowych - z kont	
764-2-1 Spłata należności czynszowych -rozwiązanie odpisu aktualizującego	129 209,44
764-2-3 Dopłaty do budowy budynku mieszkalnych - równowartość kosztów amortyzacji	476 910,24
764-2-4 Rozwiązana rezerwa na koszty c.o.	183 004,30
790 - Obroty wewnętrzne na rzecz inwestycji	9 004,45
Razem przychody wyłączone z opodatkowania	798 128,43

Przychody wg kont po wyłączeniu przychodów nie zaliczonych do przychodów podatkowych	
700 - Sprzedaż usług najmu lokali Osiedle .Akacyjowa	360 089,40
701-1 Sprzedaż usług najmu lokali użytkowych TBS	578 489,21
701-2 Sprzedaż usług najmu lokali mieszkalnych TBS	12 885 747,76
702 - Sprzedaż usług na rzecz Gminy Pruszków	4 069 576,52
703 - Sprzedaż usług na rzecz Wspólnot Mieszkaniowych	718 939,72
704 - Sprzedaż usług utrzymania zieleni i czystości	43 224,25
705 - Sprzedaż usług pozostałych osobno nie wymienionych	1 334 888,57
706 - Sprzedaż usług najmu lokali gminnych użytkowych -rozliczenia	-16 850,17
734 - Sprzedaż materiałów i towarów	1 462 962,96
752 - Przychody finansowe -uzyskane odsetki	354 872,55
755 - Przychody finansowe z tytułu odszkodowań	12 763,53
761 - Przychody ze sprzedaży rzeczowych składników majątku trwałego	305 066,67
763 - Pozostałe przychody operacyjne- rozliczenie partycypacji	22 284,37
764 - Pozostałe przychody operacyjne- inne	253 444,65
Razem przychody wg kont po wyłączeniu i włączeniu przychodów nie zaliczonych do przychodów podatkowych	22 385 499,99

Przychody zwolnione	
700 - Sprzedaż usług najmu lokali Osiedle Akacyjowa	360 089,40
701-2 Sprzedaż usług najmu lokali mieszkalnych TBS	12 885 747,76
752-1 Przychody finansowe - odsetki uzyskane od należności czynszowych lokali mieszkalnych	83 884,52
761 - Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych -Kościelna 2	305 066,67
764-2-2 Spłata kosztów sądowych, egzekucyjnych od należności czynszowych	29 911,86
764-2-6 Zwrot opłat sądowych	15 734,50
764-2-7 Zwrot opłat egzekucyjnych	6 906,13
Razem przychody zwolnione	13 687 340,84

Przychody podatkowe	
701-1 Sprzedaż usług najmu lokali użytkowych TBS	578 489,21
702 - Sprzedaż usług na rzecz Gminy Pruszków	4 069 576,52
703 - Sprzedaż usług na rzecz wspólnot mieszkaniowych	718 939,72
704 - Sprzedaż usług utrzymania zieleni i czystości	43 224,25
705 - Sprzedaż usług pozostałych osobno nie wymienionych	1 334 888,57
706 - Sprzedaż usług najmu lokali gminnych użytkowych -rozliczenia	-16 850,17
734 - Sprzedaż materiałów i towarów	1 462 962,96
752 - Przychody finansowe -inne uzyskane odsetki	270 988,03
755 - Przychody finansowe z tytułu odszkodowań	12 763,53
763 - Pozostałe przychody operacyjne -rozliczenie partycypacji	22 284,37
764 - Pozostałe przychody operacyjne- inne niż zwolnione	200 892,16
Razem przychody podatkowe	8 698 159,15

Podatek dochodowy od osób prawnych - Koszty 2016

Koszty wynikające z ksiąg	
710 - Koszty działalności podstawowej osiedle Akacyjowa	285 791,57
711 - Koszty działalności podstawowej lokale mieszkalne - TBS	9 054 588,55
712 - Koszty działalności podstawowej -utrzymanie zieleni i czystości	68 585,56
713 - Koszty działalności podstawowej usług na rzecz wspólnot mieszkaniowych	467 442,05
714 - Koszty działalności podstawowej najmu lokali i terenów Gminy	2 594 219,73
715 - Koszty działalności podstawowej -sprzedaż usług pozostałych	1 212 782,67
721 - Koszty działalności podstawowej lokale użytkowe - TBS	229 217,51
724 - Wartość sprzedanych materiałów i towarów	1 045 329,05

757 - Odsetki zapłacone	1 538 081,64
765 - Rozliczenie partycypacji (zwrotnych)	100 127,60
766 - Wartość netto sprzedanych rzeczowych składników majątku trwałego	240 541,01
768 - Koszty operacyjne NKUP	21 877,29
769 - Inne pozostałe koszty operacyjne	477 104,61
791 - Koszt własny obrotów wewnętrznych	9 004,45
Razem koszty	17 344 693,29

Koszty NKUP	
757-4 Odsetki budżetowe	351,13
768-3 Składki na PFRON	1 252,00
768-7 Koszty operacyjne - inne wydatki osobno nie wymienione	4 734,51
768-12 Diety i składki Rady Nadzorczej	15 809,58
768-13 Kary pieniężne, odsetki, koszty upomnień US	81,20
769-13 Odpis aktualizujący należności czynszowe	424 909,18
791 - Koszt własny obrotów wewnętrznych	9 004,45
404-1-2 Wynagrodzenia umów zleconych -wyплаcone w 2017 roku	24 187,42
405- Składki ZUS społeczne -L.Pł. EF/2016/12	6 549,46
405- Składki ZUS na FP i FGŚP -L.Pł. EF/2016/12	573,03
405- Składki ZUS społeczne -L.Pł. EF/2016/11	7 115,40
405- Składki ZUS na FP i FGŚP -L.Pł. EF/2016/11	777,55

405- Składki ZUS społeczne -L.Pł. U,U1,OD/2016/12	3 271,11
405- Składki ZUS na FP i FGŚP -L.Pł. U,U1,OD/2016/12	265,97
405- Składki ZUS społeczne -L.Pł. U,U1,OD/2016/11	3 262,19
405- Składki ZUS na FP i FGŚP -L.Pł. U,U1,OD/2016/11	255,85
408-2 Amortyzacja	9 690,96
408-3 Amortyzacja środków trwałych pokryta partycypacją	476 910,24
Razem koszty NKUP	989 001,23

Koszty z roku 2015 stanowiące KUP w 2016 roku	
404/405 Składki ZUS i wynagrodzenia zapłacone w 2016r dot.2015	43 012,52
Razem koszty włączone do kosztów 2016r	43 012,52

Koszty stanowiące koszty uzyskania przychodów	
710 - Koszty działalności podstawowej osiedle Akacyjowa	285 791,57
711 - Koszty działalności podstawowej lokale mieszkalne- TBS	9 054 588,55
712 - Koszty działalności podstawowej -utrzymanie zieleni i czystości	68 585,56
713 - Koszty działalności podstawowej usług na rzecz wspólnot mieszkaniowych	467 442,05
714 - Koszty działalności podstawowej najmu lokali i terenów Gminy	2 594 219,73
715 - Koszty działalności podstawowej -sprzedaż usług pozostałych	1 212 782,67
721 - Koszty działalności podstawowej lokale użytkowe - TBS	229 217,51

724 - Wartość sprzedanych materiałów i towarów	1 045 329,05
757 - Odsetki zapłacone	1 537 730,51
765 - Rozliczenie partycypacji (zwrotnych)	100 127,60
766 - Wartość netto sprzedanych rzeczowych składników majątku trwałego	240 541,01
769 - Inne pozostałe koszty operacyjne	52 195,43
404/405/408 Składki ZUS, wynagrodzenia i amortyzacja zapłacone w 2016 roku a dotyczące roku 2015	43 012,52
404/405/409 Koszty rodzajowe ujęte już w koszcie własnym działalności podstawowej 2016r (dot. składek ZUS, wynagrodzeń i amortyzacji)	-532 859,18
Razem KUP	16 398 704,58

Koszty dotyczące przychodów zwolnionych	
710 - Koszty działalności podstawowej osiedle Akacyjowa	255 036,54
711 - Koszty działalności podstawowej lokale mieszkalne - TBS	8 181 699,76
551 -Koszty zarządu wyliczone wg wskaźnika -przychody zwolnione	818 436,54
757-3 Odsetki od kredytu	1 537 607,89
766 - Wartość netto sprzedanych rzeczowych składników majątku trwałego -lokale mieszkalne Kościelna 2	240 541,01
769 - Inne pozostałe koszty operacyjne	52 195,43
404/405/409 Koszty rodzajowe ujęte już w koszcie własnym działalności podstawowej 2015r (dot. składek ZUS, wynagrodzeń i amortyzacji)	-532 859,18
Razem koszty dotyczące przychodów zwolnionych	10 552 657,99

Koszty dotyczące przychodów opodatkowanych	
712 - Koszty działalności podstawowej -utrzymanie zieleni i czystości	56 005,05

713 - Koszty działalności podstawowej usług na rzecz wspólnot mieszkaniowych	392 089,37
714 - Koszty działalności podstawowej najmu lokali i terenów Gminy	2 284 016,06
715 - Koszty działalności podstawowej -sprzedaż usług pozostałych	1 212 782,67
721 - Koszty działalności podstawowej lokale użytkowe - TBS	192 453,95
551 - Koszty zarządu wyliczone wg wskaźnika -przychody opodatkowane	520 107,70
724 - Wartość sprzedanych materiałów i towarów	1 045 329,05
757-2 Odsetki wobec dostawców	122,62
765 - Pozostałe koszty operacyjne -Rozliczenie partycypacji zwrotnych	100 127,60
404/405/408 Składki ZUS, wynagrodzenia i amortyzacja zapłacone w 2016 roku a dotyczące roku 2015	43 012,52
Razem koszty dotyczące przychodów opodatkowanych	5 846 046,59

Struktura kosztów -2016

Konto	XII 2016
Struktura udziału przychodów	
Sprzedaż opodatkowana	8 698 159,15
Sprzedaż ogółem	22 385 499,99
udział %	38,86
Rozliczenie kosztów wg udziału %	
551 opodatkowane	520 107,70
551 zwolnione	818 436,54
Dane:	
konto 551	1 338 544,24

Roczne zeznanie podatkowe CIT za 2016	
Ogółem przychody zwolnione	13 687 340,84
Ogółem koszty dotyczące przychodów zwolnionych	10 552 657,99
Dochód zwolniony	3 134 682,85

Przychody podatkowe CIT	22 385 499,99
Koszty uzyskania przychodów CIT	16 398 704,58
Dochód -art.7	5 986 795,41

Dochód zwolniony	3 134 682,85
------------------	--------------

Dochód do opodatkowania	2 852 112,56
Stawka podatku	19%
Dochód do opodatkowania po zaokrągleniu	2 852 113,00
Podatek należny	541 901,47
Podatek należny roczny po zaokrągleniu	541 901,00
Podatek zaksięgowany za I-XII '2016	547 187,00
Korekta podatku za XII '2016	-5 286,00

Podatek wpłacony do 31.12.2016r	470 121,00
(+)Niedopłata / (-)Nadpłata podatku	71 780,00
Podatek dopłacony 31.03.2016 / 01.04.2017	71 780,00

INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

1)

1. Wartość gruntów użytkowanych wieczystie	2 023 154,77
2. Spółka nie używa środków trwałych na podstawie umów najmu, dzierżawy, leasingu itp.	
3. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe w 2016 roku zostały poniesione na:	
— nakłady inwestycyjne	2 346 799,17
— budynki administracyjno – gospodarcze	3 603 551,99
— budynki mieszkalne	5 084 143,98
— urządzenia techniczne i maszyny	72 926,41
— środki transportu	34 926,41
— zakup pozostałych gotowych środków trwałych	199 354,09
4. Planowane nakłady na niefinansowe aktywa trwałe w 2017 roku:	
— nakłady inwestycyjne	7 500 000,00
— urządzenia techniczne i maszyny	50 000,00
— środki transportu	40 000,00
— wartości niematerialne i prawne	90 000,00
5. Spółka nie poniosła nakładów na niefinansowe aktywa trwałe służące ochronie środowiska, gdyż profil działalności ich nie wymaga.	
6. Odpis aktualizujący należności :	
Bilans otwarcia na rok 2016	3 520 471,73
Rozwiązanie	- 444 849,44
Zwiększenie	522 432,41
Bilans zamknięcia na rok 2016	3 598 054,70
7. Kapitał podstawowy w wysokości	31 041 294,00
składa się z 4 udziałów:	
Gmina Pruszków	21 271 070,00
Gmina Milanówek	5 407 638,00
Gmina Brwinów	822 686,00
Gmina Grodzisk Mazowiecki	3 539 900,00
8. Kapitał zapasowy	
Bilans otwarcia na rok 2016	45 040 980,14
Zwiększenie – zysk za rok 2015	6 432 657,97
Bilans zamknięcia na rok 2016	51 473 638,11

9. Decyzję o przeznaczeniu zysku za rok 2016 podejmie Zgromadzenie Wspólników. Zarząd Spółki wypracowany zysk w wysokości 5 336 776,65 zł, proponuje przeznaczyć w całości na kapitał zapasowy Spółki.

10. Spółka nie tworzy rezerw:

- na koszty obciążające koszty operacyjne,
- na przyszłe zobowiązania i straty z transakcji gospodarczych w toku, zaliczanych odpowiednio do kosztów operacyjnych i kosztów finansowych,
- z tytułu odroczonego podatku dochodowego

11. Zobowiązania	103 221 900,63
a) do 1 roku	4 423 468,53
b) powyżej roku do 3 lat	9 510 806,86
c) powyżej 3 do 5 lat	10 106 913,81
d) powyżej 5 lat	79 126 711,43

12. Spółka nie uzyskała prawa własności budynków i budowli od państwa, nie ma więc zobowiązań z tego tytułu w stosunku do budżetu państwa.

13. Udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe nie występują.

2)

1. Odpisy aktualizujące środki trwałe nie występują.
2. Odpisy aktualizujące zapasy nie występują.
3. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym nie występują.

3)

Brak w sprawozdaniu finansowym pozycji wyrażony w walutach obcych.

4)

Do przepływów pieniężnych przyjęto tylko środki trwałe w kasie i na rachunkach bankowych.

5)

1. Spółka zawiera umowy na warunkach rynkowych
2. Pożyczek i innych świadczeń o podobnym charakterze w roku 2016 osobom wchodzącym w skład organów zarządczych i nadzorujących Spółkę nie udzielono.
3. W najbliższym roku bilansowym nie istnieje zagrożenie w zakresie kontynuowania działalności przez jednostkę, ponieważ wyniki Spółki za rok 2016 są dobre, zaś popyt na najem lokali w systemie TBS przewyższa podaż.

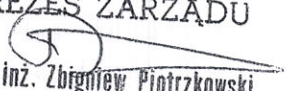
4. Przeciętne zatrudnienie w roku 2016 wynosiło 37 osób, w tym 2 osoby o ustalonym stopniu niepełnosprawności, 1 osoba zatrudniona w niepełnym wymiarze godzin (7/8) i 1 osoba przebywająca na urlopie wychowawczym. W roku 2016 zatrudnionych na pracowników fizycznych było 10 osób, zaś umysłowych 27 osób.
5. Wynagrodzenie Zarządu za rok 2016 wyniosło 269 909,11 zł brutto.
6. Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej za rok 2016 wyniosło 13 510,00 zł brutto.
7. Należne wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego za rok 2016 wynosi 5 300,00 zł netto plus obowiązujący podatek VAT.

6)

1. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku 2016 nie występują.
2. Informacje o znaczących zdarzeniach po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w sprawozdaniu finansowym nie występują.
3. W 2016 roku nie nastąpiły zmiany w zasadach rachunkowości, metodach wyceny oraz sposobie sporządzania sprawozdania.
4. Spółka nie posiada jednostek powiązanych, nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz nie podlega konsolidacji.
5. Nie istnieją żadne inne informacje, poza zawartymi w sprawozdaniu finansowym, które mogłyby wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej Spółki.

p.o. Głównego Księgowego

Iwona Stepien

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Zbigniew Piotrzkowski

Pruszków, dnia 14.04.2017

**Oświadczenie Radcy Prawnego dla Zarządu TBS „Zieleń Miejska” Sp. z o.o.
w przedmiocie roszczeń wobec Spółki związanych ze sprawami sądowymi**

Dotyczy: badania bilansu za rok 2016

Roszczenia:

1. Warmijak Marianna 150 000,00

Sprawa wytoczona przed Sądem Okręgowym w Warszawie, dotyczy zadośćuczynienia i odszkodowania. Sąd I Instancji oddalił pozew w całości

2. PHU „PASAT” Krzysztof Konstantinow 243 000,00

Do kwoty podstawowej doliczone mają być odsetki ustawowe. Pozew dotyczy kary umownej za opóźnienie w wykonywaniu robót budowlanych – budowa dwóch budynków mieszkalnych przy ul. Kolejowej w Brwinowie. Postępowanie toczy się przed Sądem Okręgowym w Warszawie. Przybliżony termin zakończenia sprawy II połowa 2017 roku.
Spółka jest za oddalenie pozwu w całości.

3. Banch Roland 70 000,00

Podwykonawca robót budowlanych nie zapłaconych przez BBWW Sp. z o.o. w Białymstoku. Spółka była generalnym wykonawcą budowy budynku mieszkalnego przy ul. Stalowej w Pruszkowie. BBWW spółka z o.o. upadła i jest zlikwidowana. Sprawa toczy się przed Sądem Rejonowym m. st. Warszawy.
Spółka jest za oddalenie pozwu w całości.

Pruszków, dnia 20.04.2016