

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Zieleń Miejska” sp. z o.o.

za okres 01.01.2018 – 31.12.2018

Część I

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Zieleń Miejska” sp. z o.o. w Pruszkowie rozpoczęło komunalnego – Miejskie Przedsiębiorstwo Zieleni. Postanowieniem z dnia 09 kwietnia 1998 roku Sądu Rejonowego dla Miasta Warszawy XVI Wydział Gospodarczy, 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 000039568 REGON 013017973 NIP 534-19-78-531

Udziałowcami Spółki są:

➤ Gmina Miasto Pruszków, założyciel i większościowy udziałowiec	31 972 152,00 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 31.12.2018r. wynosi 41 742 376,00 zł

Rada Nadzorcza:

- Leczkowska Henryka – przewodnicząca
- Kosińska Anna – członek
- Stefaniak Anna – członek
- Tomasiak Grażyna – członek
- Ostrowski Mikołaj - członek

Stan na dzień 31.12.2018r.

Zarząd Spółki jest jednoosobowy. Prezesem Zarządu jest Zbigniew Piotrkowski.

Zadaniem Spółki jest stworzenie możliwości zaspokajania lokalnych potrzeb mieszkaniowych, które Spółka realizuje z Gminą Pruszków, na terenie której działa oraz zarządzenie 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 2018 roku do dnia 31 grudnia 2018 roku.

Przyjęty w Spółce rok obrachunkowy 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 obrachunkowy 2018 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 31.12.2018r. 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 mienie 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 kontach 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 **179 970 385,68**

I. Wartości niematerialne i prawne **18 009,30**

W roku 2018 nie zakupiono wartości niematerialnych i prawnych.

II. Rzeczowe aktywa trwałe **179 952 376,38**

1. Środki trwałe

a) Grunty, w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu **22 898 765,92**

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.	Stan na 01.01.2018	Zwiększenia zmniejszenia	stan na 31.12.2018
-----	------------	-------	-------------------	------	--------------------	--------------------------	--------------------

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	Puławskiego	Nieodpłatne przekazanie	4 115,00	145 425,00		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	Szkolna	Aport	879,00	67 260,00		67 260,00
13	504	Mickiewicza	Zakup	790,00	103 688,66		103 688,66
14	250	Szkolna 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	448 312,55		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	Studzienna	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	Studzienna 14A	Aport	998,00	434 618,04		434 618,04
42	233/2	Studzienna 12	Aport	712,00	254 640,00		254 640,00
43	233/3	Studzienna 10, 12	Aport	4 739,00	1 694 856,00		1 694 856,00
44	233/4	Studzienna 8	Aport	673,00	260 915,00		260 915,00
45	233/5	Studzienna	Aport	476,00	189 580,00		189 580,00
46	472	Studzienna	Aport	1 569,00	701 730,60		701 730,60

47	280	Armii Krajowej 46	Aport	1 959,00	2 006 794,93	0,00	2 006 794,93
48	175/1 175/2	Zakątna 2	Aport	751,00		424 214,28	424 214,28
49	183/1	Komorowska 19	Aport	523,00		270 344,52	270 344,52
50	266	Łączniczek A.K. 7	Aport	934,00		572 385,28	572 385,28
51	267	Łączniczek A.K. 6	Aport	695,00		525 919,30	525 919,30
Pruszków - stan na dzień 31.12.2018					17 552 677,05	1 792 863,38	19 345 540,43

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 31.12.2018					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 31.12.2018					755 000,00	0,00	755 000,00

RAZEM - stan na dzień 31.12.2018					19 083 563,05	1 792 863,38	20 876 426,43
---	--	--	--	--	----------------------	---------------------	----------------------

Dzierżawa wieczysta gruntów

Tabela Nr 2

Lp.	Nr działki	Adres	Sposób pozyskania	Pow.	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 31.12.2018							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		528 137,40
Milanówek - stan na dzień 31.12.2018							1 618 590,08

RAZEM - stan na dzień 31.12.2018				2 023 154,77		2 022 339,49
---	--	--	--	---------------------	--	---------------------

b) Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej **156 174 567,66**

W roku 2018 oddano do użytkowania 5 budynków mieszkalnych przy ul. Studziennej w Pruszkowie, w sumie 105 lokali mieszkalnych.

c) Urządzenia techniczne i maszyny **137 561,25**

W roku 2018 zakupiono 3 zestawy komputerowe, których nie wymieniono w roku 2017r. Sprzedano koparko – ładowarkę Ostrówek oraz ciągnik rolniczy ze spychem – środki całkowicie amortyzowane.

d) Środki transportu **88 181,92**

e) Inne środki trwałe **23 445,21**

Zestawienie zmian w rzeczowym majątku trwałym przedstawia tabela nr 3.

2. Środki trwałe w budowie **629 854,42**

Środki trwałe w budowie to wydatki na realizację inwestycji dot. budownictwa mieszkaniowego. Zmiany wydatków na inwestycje dotyczące budownictwa przedstawia tabela nr 4.

B. Aktywa obrotowe 45 329 455,53

I. Zapasy 11 485,38

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 1 568 153,26

1. Należności z tytułu dostaw i usług 1 489 807,39

Należności	Kwota	Odpis aktualizujący należności	Saldo
Należności z tytułu wywozu odpadów komunalnych	2 553,58		2 553,58
Należności czynszowe	1 946 482,73	776 955,08	1 169 527,65
Należności w sądzie	1 509 021,83	1 509 021,83	0,00
Należności u komornika	356 339,11	356 339,11	0,00
Odsetki od należności	340 164,66	340 164,66	0,00
Rozrachunki z dostawcami	49 091,96		49 091,96
Rozrachunki z odbiorcami	720 113,29	520 210,89	199 902,40
Kwoty podwyższające przedmiot sporu	265 532,15	265 532,15	0,00
Pozostałe należności	68 731,80		68 731,80
			1 489 807,39

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 01-01-2018	19 083 563,05	2 022 339,49	3 904 998,82	162 472 512,77	485 602,84	610 065,28	237 351,19	5 119 259,58	193 935 693,02	140 525,86	194 076 218,88
Zwiększenia:									0,00		0,00
1. Z tytułu zakupu					9 212,53		4 840,74		14 053,27		14 053,27
2. Z tytułu budowy				17 380 559,55				12 891 154,39	30 271 713,94		30 271 713,94
3. Zwiększenie aportu inne	1 792 863,38										
3. Zwiększenie aportu korekta VAT									1 792 863,38		1 792 863,38
Zmniejszenia:									0,00		0,00
1. Sprzedaż					59 900,00				59 900,00		59 900,00
2. Zmniejszenia korekta VAT											
3. Z tytułu likwidacji i inne				18,68				17 380 559,55	17 380 578,23		17 380 578,23
Stan na 31-12-2018	20 876 426,43	2 022 339,49	3 904 998,82	179 853 053,64	434 915,37	610 065,28	242 191,93	629 854,42	208 573 845,38	140 525,86	208 714 371,24
Umorzenie									0,00		0,00
Stan na 01-01-2018			419 854,64	24 567 529,36	305 478,42	470 987,01	203 485,85		25 967 335,28	79 294,23	26 046 629,51
Bieżąca amortyzacja			106 865,40	2 489 235,47	51 775,70	50 896,35	15 260,87		2 714 033,79	43 222,33	2 757 256,12
Pozostałe zwiększenia									0,00		0,00
Pozostałe zmniejszenia				0,07					59 900,07		59 900,07
Stan na 31-12-2018	0,00	0,00	526 720,04	27 056 764,76	297 354,12	521 883,36	218 746,72	0,00	28 621 489,00	122 516,56	28 743 985,56
Wartość netto	20 876 426,43	2 022 339,49	3 378 278,78	152 796 288,88	137 561,25	88 181,92	23 445,21	629 854,42	179 952 376,38	18 009,30	179 970 385,68
Stan na 01-01-2018	19 083 563,05	2 022 339,49	3 485 144,18	137 904 983,41	180 124,42	139 078,27	33 865,34	5 119 259,58	167 968 357,74	61 231,63	168 029 589,37
Stan na 31-12-2018	20 876 426,43	2 022 339,49	3 378 278,78	152 796 288,88	137 561,25	88 181,92	23 445,21	629 854,42	179 952 376,38	18 009,30	179 970 385,68
Stopień umorzenia	x	x	13,49	15,04	68,37	85,55	90,32	x	x	87,18	x

Tabela Nr 4

Lp.	Nazwa obiektu	Wydatki na B.O.	Wydatki w roku 2018					Razem 2018	Ogółem od początku realizacji
			Koszty dokumentacji	Roboty budowlano - montażowe	Nadzór inwest. Świadczenia własne	Prace przygotowawcze, odsetki , prowizja bankowa, pozostałe wydatki			
1	Pruszków - Kraszewskiego 21A	5 086,58						0,00	5 086,58
2	Pruszków Kraszewskiego 29-Hr.Pot.3	18 488,67			0,00	58 661,13		58 661,13	77 149,80
3	Brwinów - Działkowa	42,00						0,00	42,00
4	Pruszków - Bol.Prusa 45	49 868,91				29 866,25		29 866,25	79 735,16
5	Pruszków - Komorowska 19	15 273,60						0,00	15 273,60
6	Pruszków - Zakątna 2	0,00	86 100,00			12 318,99		98 418,99	98 418,99
7	Pruszków - Al. Armii Krajowej 46	0,00	90 281,88			73 060,51		163 342,39	163 342,39
8	Pruszków - Łączniczек A.K. 5, 7	0,00	99 630,00			60,90		99 690,90	99 690,90
9	Pruszków - Łączniczек A.K. 6	457,00						0,00	457,00
10	Pruszków - 3-go Maja 33	23 505,00	64 575,00			2 578,00		67 153,00	90 658,00
11	Pruszków - Studzienna 8,10,12,14,16	5 006 537,82		12 681 393,58	129 650,63			12 811 044,21	17 817 582,03
	RAZEM	5 119 259,58	340 586,88	12 681 393,58	129 650,63	88 527,38		13 240 158,47	18 447 436,45

Oddane do użytkowania

1	Pruszków - Studzienna 8,10,12,14,16	5 006 537,82	0,00	12 681 393,58	129 650,63	0,00		12 811 044,21	17 817 582,03
	RAZEM	5 006 537,82	0,00	12 681 393,58	129 650,63	0,00		12 811 044,21	17 817 582,03
							RAZEM		629 854,42

2. Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społ. i zdr.	75 667,03
VAT naliczony	72 815,20
Rozrachunki z ZUS	2 851,83
3. Inne	2 678,84
Rozrachunki z pracownikami	92,00
Pozostałe rozrachunki publiczno-prawne	2 586,84
III. Inwestycje krótkoterminowe	43 531 807,22
Spółka posiada rachunki bankowe w Banku Pekao S.A. i Banku Gospodarstwa Krajowego.	
Bank Pekao S.A.	2 667 232,90
Bieżący rachunek bankowy	1 779 503,99
Rachunek środków inwestycyjnych	208 048,07
Rachunek kaucji mieszkaniowych	386 159,02
Rachunek środków funduszu socjalnego	35 404,68
Rachunek bankowy Gmina Pruszków - wpłaty z tytu najmu, dzierżawy i pozostałych tytułów	258 117,14
Bank BGK	40 864 574,32
Bieżący rachunek bankowy +kaucje mieszkaniowe	6 234 129,05
Rachunek bankowy - zabezpieczenie	123 100,00
Inne rachunki bankowe	344,05
Lokata terminowa	34 507 000,00
Nadpłata kredytu - finansowanie zwrotne	1,22

IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

218 009,67

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, to poniesione wydatki, stanowiące dopiero w przyszłym roku obrotowym koszty właściwej działalności operacyjnej. W roku bieżącym 2018 poniesiono wydatek, odpowiadając z góry usługę (świadczenie), która będzie skutkowała przez część roku 2018 i następnego 2019. Odsetki od lokaty – to naliczone odsetki od lokaty do 31.12.2018, wypłacone w styczniu 2019r.

Rozliczenia międzyokresowe pojazdów	8 111,26
Rozliczenia międzyokresowe pozostałych kosztów	709,26
Rozliczenia międzyokresowe ubezpieczenia budynków	33 672,17
Rozliczenia międzyokresowe - kosztów mediów	89 331,09
Odsetki od lokaty - nienotyfikowane przez bank	86 185,89

C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy

PASYWA

A. Kapitał własny	108 990 478 ,06
I. Kapitał podstawowy	41 742 376,00
Gmina Pruszków	31 972 152,00
w tym:	
aport rzeczowy	19 134 000,00
kapitał pokryty wpłatą gotówkową	12 838 152,00
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	62 250 672,37
- utworzony został w zysku za lata 2002-2017	61 956 358,37
- wprowadzonego do ewidencji bilansowej wieczystego użytkowania gruntu przy ul. Gordziałkowskiego 9	294 314,00
III. Kapitał rezerwowy	0,00
IV. Zysk netto za rok 2018	4 997 429,69
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	116 309 363,15
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	106 231 119,49

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	71 500 370,23
Partycypacje zwrotne	27 972 429,46
Kaucje mieszkaniowe w tym:	6 559 347,88
KM- zasób komunalny	726 108,06
KM - zasób KFM	3 571 568,20
KM - zasób własny niekredytowany	546 916,54
KM – finansowanie zwrotne	298 332,71

naliczone odsetki od kaucji	1 416 422,37	
Kaucje za lokale użytkowe		103 139,70
Kaucje za piloty		10 908,14
Kaucje gwarancyjne		84 924,08

Spółka ma zawarte 23 umowy kredytowe z Bankiem Gospodarstwa Krajowego w Warszawie na sfinansowanie inwestycji z związanych z budownictwem mieszkaniowym w systemie KFM i 1 umowę kredytową z systemu Finansowanie Zwrotne. 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 01.01.2018	Zmiany w roku 2018					stan na 31.12.2018	
KREDYTY Z KRAJOWEGO FUNDUSZU MIESZKANIOWEGO									
		Kredyt	Odsetki	Splata odsetek	Naliczenie odsetek	Kredyt uzyskany	Splata kredytu	Kredyt	Razem
1	12000706/65/98	926 589,55	118 104,27	49 013,51	17 859,00			926 589,55	1 013 539,31
2	12000706/92/99	2 973 766,00	378 821,36	150 745,37	57 368,80			2 973 766,00	3 259 210,79
3	12000706/132/2000	4 359 381,40	234 269,16	206 511,20	78 605,93			4 359 381,40	4 465 745,29
4	12000706/162/2001	5 119 433,34	7 437,81	87 004,60	86 590,64		288 780,89	4 830 652,45	4 837 676,30
5	12000706/12/2002	1 048 913,27	1 524,00	17 819,59	17 733,38		60 139,94	988 773,33	990 211,12
6	12000706/53/2003	871 153,50	1 266,19	14 761,95	14 682,40		55 478,91	815 674,59	816 861,23
7	12000706/105/2003	2 723 268,41	3 957,98	46 161,00	45 915,38		171 309,81	2 551 958,60	2 555 670,96
8	12000706/13/2004	3 502 262,33	5 092,17	59 200,03	58 849,36		244 526,93	3 257 735,40	3 262 476,90
9	12000706/123/2004	2 198 040,47	3 198,97	36 898,48	36 624,60		190 916,00	2 007 124,47	2 010 049,56
10	12000706/124/2004	3 642 551,49	5 291,87	61 924,72	61 634,32		202 591,79	3 439 959,70	3 444 961,17
11	12000706/25/2005	1 403 557,69	2 041,88	23 629,21	23 468,56		111 998,63	1 291 559,06	1 293 440,29
12	12000706/19/2005	3 182 976,98	4 623,10	54 203,13	53 968,58		163 659,78	3 019 317,20	3 023 705,75

13	12000706/1030/2006	1 353 330,94	1 964,42	23 146,32	23 067,71	54 889,50	1 298 441,44	1 885,81	1 300 327,25
14	12000706/1031/2006	1 829 428,37	2 656,37	31 217,59	31 096,27	84 677,21	1 744 751,16	2 535,05	1 747 286,21
15	12000706/1095/2006	3 521 965,53	5 111,76	60 282,09	60 086,98	136 248,36	3 385 717,17	4 916,65	3 390 633,82
16	12000706/40/2007	12 947 473,90	18 789,14	221 834,67	221 164,80	467 894,04	12 479 579,86	18 119,27	12 497 699,13
17	12000706/2/2008	3 035 331,07	4 405,77	51 926,85	51 753,24	121 223,37	2 914 107,70	4 232,16	2 918 339,86
18	12000706/3/2008	1 564 841,13	2 271,09	26 793,00	26 708,23	59 199,75	1 505 641,38	2 186,32	1 507 827,70
19	12000706/22/2008	3 688 105,30	5 352,70	63 141,37	62 940,35	140 383,46	3 547 721,84	5 151,68	3 552 873,52
19	12000706/48/2009	3 561 790,57	5 168,96	61 012,78	60 825,79	130 606,76	3 431 183,81	4 981,97	3 436 165,78
19	12000706/51/2009	934 897,24	1 357,98	15 912,67	15 842,15	49 207,07	885 690,17	1 287,46	886 977,63
20	12000706/13/2012	925 272,20	1 343,14	15 819,87	15 765,01	38 301,33	886 970,87	1 288,28	888 259,15
21	12000706/1/13	4 363 924,03	6 330,20	74 987,95	74 808,22	125 649,23	4 238 274,80	6 150,47	4 244 425,27
	RAZEM	69 678 254,71	820 380,29	1 453 947,95	1 197 359,70	2 897 682,76	66 780 571,95	563 792,04	67 344 363,99
KREDYT – FINANSOWANIE ZWROTNE									
22	18/1685		29 019,93	29 019,93	29 019,93	8 932 000,00	8 932 000,00	29 019,93	8 961 019,93
	RAZEM	0,00	29 019,93	29 019,93	29 019,93	8 932 000,00	8 932 000,00	29 019,93	8 961 019,93

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** **Pułaskiego 2**
Pułaskiego 6

Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia na aktywach trwałych
hipotekaw 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** **Studzienna 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** **Szkolna 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 **Tragowa 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

Nr umowy 18/1685 Studzienna 8,10,12,14,16

Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia na aktywach trwałych
hipoteka w tym: kaucyjna	8 932 000,00	13 398 000,00	13 398 000,00
cesja z należnych czynszów rocznie do		394 416,00	
cesja z ubezpieczenia budynku		17 103 391,00	17 103 391,00

Łącznie zabezpieczenie na majątku TBS "Zieleń Miejska" Sp. z o.o. w Pruszkowie
na dzień 31.12.2018

Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia na aktywach trwałych
hipoteka w tym: kaucyjna	90 047 254,33	150 122 500,00	150 122 500,00
cesja z należnych czynszów rocznie do		5 073 116,00	
cesja z ubezpieczenia budynku		171 995 218,00	171 995 218,00

Kredyty uzyskane przez Spółkę na sfinansowanie inwestycji w systemie byłego KFM stanowią nie więcej niż 70 proc. kosztów budowy lokali. Pozostała część, tj. 30 proc., pokrywana jest w formie wkładu partycypacyjnego.

Wkład partycypacyjny wnoszony dla inwestycji realizowanych od 2004 roku jest zwrotny. 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 01.01.2018	Zwroty	Dopłaty	Stan na 31.12.2018
1	3- go Maja 77	559 270,97			559 270,97
2	J. I. Kraszewskiego 40	294 663,60	47 926,40	78 442,68	325 179,88
3	Ceramiczna 27	35 239,00			35 239,00
4	Łączniczek. A.K. 8	1 717 219,43		33 799,44	1 751 018,87
5	Bliska 1B	291 356,02	43 265,78	50 483,69	298 573,93
6	Bliska 1A	350 105,31			350 105,31
7	A. Mickiewicza 7	440 745,88			440 745,88
8	Szkolna 6/8	671 400,52	108 233,02	102 001,29	665 168,79
9	Studzienne 35	518 284,58			518 284,58
10	Studzienne 39	1 897 756,12	107 194,71	128 003,43	1 918 564,84
11	Piłsudskiego 21D	397 942,18	44 533,70	53 558,87	406 967,35
12	Piłsudskiego 23C	365 267,32			365 267,32
13	Targowa 2	1 819 650,45	49 838,92	10 099,05	1 779 910,58
14	Kolejowa 1C	424 261,23			424 261,23
15	Srebrna 24	869 725,34			869 725,34
16	Kościelna 2	2 498 586,42			2 498 586,42
17	Jedwabna 2	1 102 476,40			1 102 476,40
18	Targowa 4	1 419 194,78	17 926,34	34 651,21	1 435 919,65
19	36 P.P. L. Akademickiej 15	1 755 729,38	52 177,64	74 954,45	1 778 506,19
20	J. Słowackiego 36	320 681,89			320 681,89
21	J. Słowackiego 34	241 219,92			241 219,92

22	Na Skraju 2	1 167 273,93	22 715,53	99 545,02	1 244 103,42
23	Na Skraju 4	1 240 975,60			1 240 975,60
24	Kolejowa 1B	426 051,33			426 051,33
25	Nikłowa 4	626 100,61	56 861,78	56 861,78	626 100,61
26	Komorowska 15	867 080,40			867 080,40
27	Wiklinowa 9	1 557 698,31	24 104,16	44 367,30	1 577 961,45
28	Stalowa 26	496 942,72			496 942,72
29	H. Sienkiewicza 5	2 814 471,58			2 814 471,58
30	Grodziska 8	572 166,80	63 588,88	61 406,52	569 984,44
Razem		27 759 538,02	638 366,86	828 174,73	27 949 345,89

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 8 099 819,37

- 1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych**
- 2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale**
- 3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek 8 069 819,91**
 - a) kredyty i pożyczki 4 750 327,10**
 - b) z tytułu dostaw i usług 2 100 038,10**

Rozrachunki z odbiorcami z tytułu opłaty za wywóz odpadów komunalnych 2 670,58

Rozrachunki z dostawcami 609 023,43

Rozrachunki z odbiorcami z tytułu najmu 1 198 908,91

Rozrachunki z odbiorcami 32 705,08

Krótkoterminowe kaucje gwarancyjne 171 505,02

Rozliczenie zakupu 85 225,08

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	229 431,54
Rozliczenie należnego VAT	9 751,90
Rozrachunki z US z tyt. VAT	84 531,69
Podatek od osób prawnych	27 620,00
Podatek dochodowy osób fizycznych	23 799,00
Rozrachunki z ZUS	83 728,95
d) z tytułu wynagrodzeń	35 719,43
wynagrodzenie z tytułu umowy o pracę – pracownicy fizyczni i z tytułu umowy zlecenie, za miesiąc grudzień 2017, płatne do 10-tego stycznia 2018	
e) inne	954 303,74
Pozostałe rozrachunki publiczno-prawne	20 124,14
Rozrachunki z PKZP	33 729,82
Rozrachunki z pracownikami	0,00
Przedstawicielstwo ubezpieczeń na życie PZU	2 033,58
Rozrachunki z tyt. mylnych wpłat	828 970,73
Wadium na przetargi	54 984,19
Rozrachunki z Gminą Pruszków - z tyt. wypłaconych odszkodowań	14 461,28

Poz. rozrachunki z tytułu mylnych wpłat dot. najemców, którzy mimo informacji o zmianie numeru rachunku bankowego nadal uiszczają opłaty na rachunek zamknięty. Opłaty nie są księgowane na koncie najemcy, ponieważ spółka korzysta z usług automatycznego księgowania wpłat z systemu bankowego. Wpłata z błędnym rachunkiem nie jest księgowana. W związku z otrzymanymi wezwaniami do zapłaty i rozliczeniami najemcy zgłaszają się do spółki w celu wyjaśnienia wpłat. Rachunki bankowe zostały zmienione w 2016r. Do 30.06.2017r. funkcjonowały jednocześnie dwa rachunki. Od 01.07.2017r. rachunki dla osób mylnie wpłacających zostały zamknięte i ponownie zmienione w celu prawidłowego funkcjonowania przesyłania środków pieniężnych dla Gminy

Pruszków zgodnie z zawartym porozumieniem – dla wpłat najemców Gminy Pruszków od 2016r. funkcjonuje rachunek bankowy, na którym gromadzone są środki i przesyłane do Gminy.

4. Fundusze specjalne

35 404,68

Fundusz socjalny tworzony jest z odpisu podstawowego oraz odsetek bankowych.

Tabela Nr 9

Lp.	Treść	Kwota
1	Wielkość funduszu na dzień 01.01.2018	30 237,56
2	Zwiększenia	
	w tym	
	a) coroczny odpis odstawowy	43 067,12
	b) odsetki	
	Razem	73 304,68
3	Zmniejszenie - wydatki	
	w tym	
	a) zapomogi dla pracowników	0,00
	b) dopłaty do wypoczynku urlopowego	19 700,00
	c) paczki świąteczne dla pracowników i dzieci	18 200,00
	d) umorzenie pożyczki remontowej	
	Razem	37 900,00

4	Stan funduszu na 31.12.2018	35 404,68
	Rachunek bankowy ZFŚS	35 404,68
	Pożyczki z ZFŚS	
	Razem	35 404,68

IV. Rozliczenia międzyokresowe

1 973 019,07

1. Ujemna wartość firmy

2. Inne rozliczenia międzyokresowe

1 973 019,07

- długoterminowe

1 843 883,59

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

Tabela Nr 10

Lp.	Adres budynków	Stan na 01.01.2018	Umorzenie -odpis	Stan na 31.12.2018
1	Ceramiczna 27	1 138 789,62	159 942,84	978 846,78
2	Łączniczek A.K. 11	192 099,11	35 347,68	156 751,43
3	Kościelna 9	322 278,07	21 865,56	300 412,51
5	Pułaskiego 2 i 6	763,14	763,14	0,00
6	Promyka 2	34 070,93	22 863,47	11 207,46
9	Milanówek Bliska 1A	4 354,06	4 354,06	0,00
11	Tuwima budynek 22	56 574,85	12 734,04	43 840,81
12	Tuwima budynek 18	98 930,09	26 849,52	72 080,57
13	Tuwima budynek 20	130 001,03	26 849,52	103 151,51
14	Tuwima budynek 24	124 564,63	26 849,52	97 715,11
15	Tuwima budynek 26	106 726,93	26 849,52	79 877,41
Razem		2 209 152,46	365 268,87	1 843 883,59

- krótkoterminowe

129 135,48

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	368 384,83	310 732,69
2	Sprzedaż usług najmu lokali TBS	14 277 295,37	10 419 507,85
3	Razem sprzedaż/koszt - własność TBS	14 645 680,20	10 730 240,54
4	Sprzedaż usług na rzecz Gminy Pruszków	3 680 872,84	2 063 666,42
5	Sprzedaż usług na rzecz Wspólnot Mieszkaniowych	674 707,89	313 466,89
6	Sprzedaż pozostałych usług	407 346,40	147 673,32
8	Razem sprzedaż/koszt pozostałych	4 762 927,13	2 524 806,63
9	RAZEM sprzedaż / koszt	19 408 607,33	13 255 047,17
10	Zysk/ strata ze sprzedaży	6 153 560,16	
11	Sprzedaż materiałów	0,00	0,00
12	Przychody ze sprzedaży środków trwałych (sprzedaż ciągnika, spychu, koparko-ładowarki)	40 575,61	0,00
13	Pozostałe przychody/ koszty operacyjne	1 068 456,30	648 915,98
14	Zysk/strata z działalności operacyjnej	460 115,93	
15	Przychody/ koszty finansowe	456 546,50	1 501 857,90
16	Wynik z działalności gospodarczej	5 568 364,69	
17	Podatek dochodowy		570 935,00
18	Strata /zysk netto	4 997 429,69	

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	19 560 806,94
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	19 408 607,33

Przychody ze sprzedaży usług w porównaniu do roku 2017, spadła. Spadek sprzedaży nastąpił w pozycji sprzedaż usług pozostałych, który związany jest z m.in. realizacją porozumienia z Gminą Pruszków. (refaktury dot. mediów – większość umów została już przepisana na Gminę Pruszków, refaktury dot. remontów w budynkach komunalnych).

II. Zmiana stanu produktów	16 142,06
-----------------------------------	------------------

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 osiągnięcie za ich przyczyną przychody.

Właśnie po to, aby zachować współmierność przychodów i kosztów, w przypadku sporządzania rachunku zysków i strat w wariantie 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	136 057,55
--	-------------------

Jest to saldo konta obrotu wewnętrznego – poniesione koszty własne na rzecz inwestycji - nadzór inwestorski związany z budową budynków przy ul. Studziennej w Pruszkowie i przygotowanie terenu przy ul. hr. Potulickiego w Pruszkowie.

IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00
--	-------------

B. Koszty działalności operacyjnej	13 407 246,78
---	----------------------

Od poz. I do poz. VII są to koszty wg rodzaju	13 407 246,78
---	---------------

C. Zysk ze sprzedaży	6 153 560,16
-----------------------------	---------------------

D. Pozostałe przychody operacyjne	1 109 031,91
--	---------------------

Rozliczenie partycypacji	6 353,21
--------------------------	----------

Zaokrąglenia sum	39,71
------------------	-------

Wynagrodzenie z tytułu terminowych wpłat PDOF	547,00
Potrącone kaucje i partycypacje na remont lokalu	45 745,99
Wynagrodzenie płatnika ZUS od wypłaconych świadczeń z ubezpieczenia chorobowego	53,47
Kary umowne i inne	15 592,49
Potrącone kaucje za pilota do bramy	50,00
Rozwiązanie rezerwy na należności nieściągalne z tyt. spłaty zadłużenia	307 085,00
Spłata kosztów sądowych i egzekucyjnych	25 388,35
Odpisy dotacji i dopłat do budownictwa mieszkaniowego - dokonywany równolegle do amortyzacji budynków	365 268,87
Odsetki skapitalizowane od kredytów bankowych	252 072,53
Zwrot opłat sądowych	23 255,69
Zwrot opłat egzekucyjnych	22 058,63
Pozostałe przychody	2 473,23
Spłata zadłużenia umorzonego	2 472,13
E. Pozostałe koszty operacyjne	648 915,98
Rozliczenie partycypacji	88 939,17
Wpłaty na PFRON	843,00
Inne wydatki osobno nie wymienione	8 659,08
Odszkodowania pracownicze z tyt. wypadku przy pracy i inne	3 358,77
Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej	58 985,00
Kary pieniężne, odsetki od kar, koszty upomnień US	10 011,60
Opłaty za egzekucje należności	22 260,21
Opłaty sądowe	58 891,64
Koszty zastępstwa procesowego	16 181,95
Zaokrąglenia sum	59,48
Umorzone wierzytelności	10 939,19
Pozostałe koszty	1 500,00
Odpis aktualizujący należności czynszowe	368 286,89

F. Zysk z działalności operacyjnej	6 613 676,09
G. Przychody finansowe	456 546,50
Odsetki czynszowe - zapłacone	102 625,26
Odsetki na bieżącym rachunku bankowym	27 816,86
Naliczone odsetki od lokat terminowych- nienotyfikowane	86 171,51
Odsetki na rachunku lokaty terminowej	212 878,25
Odsetki od pozostałych należności	21 280,37
Przychody finansowe opodatkowane - inne	5 774,25
H. Koszty finansowe	1 501 857,90
Odsetki wobec dostawców	367,48
Odsetki od kredytów bankowych	1 479 787,43
Odsetki budżetowe NKUP	357,00
Odsetki karne	50,43
I. Zysk brutto	5 568 364,69
J. Podatek dochodowy	570 935,00
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku	
L. Zysk netto	4 997 429,69

Przychody wykazane w rachunku zysków i strat wynoszą	21 126 385,35
i różnią się od przychodów wynikających z ksiąg rachunkowych o kwotę	16 142,06

Koszty wykazane w rachunku zysków i strat wynoszą	15 558 020,66
--	----------------------

I różnią się od kosztów wynikających z ksiąg rachunkowych o kwotę	16 142,06
---	-----------

jest to zmiana stanu produktów wynikająca z różnicy między B.O. , a B.Z. krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów.

W rachunku zysków i strat A.II zmianę stanu produktów wykazuje się po stronie przychodów (zwiększenie- wartość dodatnia, zmniejszenie- wartość ujemna) pomimo, że zmniejsza ona koszty danego roku

W rachunku zysków i strat wykazana jest suma kont zespołu 4, zaś koszty wynikające z ksiąg to koszty wynikające z kont zespołu 7, są one powiększone o krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe z B.O. na rok 2018 i pomniejszone i krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe B.Z. 2018r. – koszty rozliczane w czasie.

Podatek dochodowy od osób prawnych -Przychody 2018

Przychody wynikające z ksiąg rachunkowych	
700 - Sprzedaż usług najmu lokali oś.Akacyjowa	368 384,83
701-1 Sprzedaż usług najmu lokali mieszkalnych TBS	13 660 406,60
701-2 Sprzedaż usług najmu lokali użytkowych TBS	616 888,77
702 - Sprzedaż usług na rzecz Gminy Pruszków	928 940,53
703 - Sprzedaż usług na rzecz Wspólnot Mieszkaniowych	674 707,89
704 - Sprzedaż usług utrzymania zieleni i czystości	64 529,12
705 - Sprzedaż usług pozostałych osobno nie wymienionych	3 094 749,59
734 - Sprzedaż materiałów i towarów	0,00
752 - Przychody finansowe -odsetki uzyskane	450 772,25
755 - Przychody finansowe z tyt.odszkodowań	5 774,25
761 - Przychody ze sprzedaży rzeczowych sk.majątku trwałego	40 575,61
764 - Pozostałe przychody operacyjne- inne	1 068 456,30
790 - Obroty wewnętrzne na rzecz inwestycji	136 057,55
Razem przychody RZiS (bez zmiany stanu produktów i kosztu wytworzenia na własne potrzeby)	21 110 243,29

Przychody nie zaliczone do przychodów podatkowych -z kont	
764-2-1 Spłata należności czynszowych -rozwiąz.odpisy aktualiz.	307 085,00
764-2-3 Dopłaty do budowy budynku mieszkalnego - równowartość kosztów amortyzacji	365 268,87
790 - Obroty wewnętrzne na rzecz inwestycji	136 057,55
Razem przychody wyłączone z opodatkowania	808 411,42

Przychody wg.kont po wyłączeniu przychodów nie zaliczonych do przychodów podatkowych	
700 - Sprzedaż usług najmu lokali Oś.Akacyjowa	368 384,83
701-1 Sprzedaż usług najmu lokali mieszkalnych TBS	13 660 406,60
701-2 Sprzedaż usług najmu lokali użytkowych TBS	616 888,77
702 - Sprzedaż usług na rzecz Gminy Pruszków	928 940,53
703 - Sprzedaż usług na rzecz Wspólnot Mieszkaniowych	674 707,89
704 - Sprzedaż usług utrzymania zieleni i czystości	64 529,12
705 - Sprzedaż usług pozostałych osobno nie wymienionych	3 094 749,59
734 - Sprzedaż materiałów i towarów	0,00
752 - Przychody finansowe -uzyskane odsetki	450 772,25
755 - Przychody finansowe z tyt.odszkodowań	5 774,25
761 - Przychody ze sprzedaży rzeczowych skl.majątku trwałego	40 575,61
764 - Pozostałe przychody operacyjne -inne	396 102,43
Razem przychody wg.kont po wyłączeniu i włączeniu przychodów nie zaliczonych do przychodów podatkowych	20 301 831,87

Przychody zwolnione		
700 - Sprzedaż usług najmu lokali Oś.Akacyjowa		368 384,83
701-1 Sprzedaż usług najmu lokali mieszkalnych TBS		13 660 406,60
752-1 Przychody finansowe -odsetki uzyskane od należności czynszowych lok.mieszkalnych		210 077,14
761 - Przychody ze sprzedaży rzeczowych skł.majątku trwałego		40 575,61
764-2-2 Spłata koszt.sądowych, egzekucyjnych, od należności czynszow.		25 388,35
764-2-6 Zwrot opłat sądowych		23 255,69
764-2-7 Zwrot opłat egzekucyjnych		22 058,63
Razem przychody zwolnione		14 350 146,85

Przychody podatkowe		
701-2 Sprzedaż usług najmu lokali użytkowych TBS		616 888,77
702 - Sprzedaż usług na rzecz Gminy Pruszków		928 940,53
703 - Sprzedaż usług na rzecz wspólnot mieszkaniowych		674 707,89
704 - Sprzedaż usług utrzymania zieleni i czystości		64 529,12
705 - Sprzedaż usług pozostałych osobno nie wymienionych		3 094 749,59
734 - Sprzedaż materiałów i towarów		0,00
752 - Przychody finansowe -inne uzyskane odsetki		240 695,11
755 - Przychody finansowe z tyt.odszkodowań		5 774,25
764 - Pozostałe przychody operacyjne -inne niż zwolnione		325 399,76
Razem przychody podatkowe		5 951 685,02

Podatek dochodowy od osób prawnych -Koszty 2018

Koszty wynikające z ksiąg		
710 - Koszty działalności podstawowej lok.mieszkalnymi oś.Akacyjowa		310 732,69
711 - Koszty działalności podstawowej lok.mieszkalnymi - TBS		10 139 775,98
712 - Koszty działalności podstawowej -utrzymanie zieleni i czystości		19 618,23
713 - Koszty działalności podstawowej usług na rzecz wspólnot mieszkaniowych		313 466,89
714 - Koszty działalności podstawowej najmu lok.i terenów Gminy		2 063 666,42
715 - Koszty działalności podstawowej -sprzedaż usług pozostałych		128 055,09
721 - Koszty działalności podstawowej lok.użytkowymi -TBS		279 731,87
724 - Wartość sprzedanych materiałów i towarów		0,00

753 - Naliczone ods. od zal. czynszowych dochodzonych w sądzie	21 295,56
757 - Odsetki zapłacone i zarachowane	1 480 562,34
765 - Rozliczenie partycypacji (zwrotnych)	88 939,17
766 - Wartość netto sprzedanych rzecz.składników majątku trwałego	0,00
768 - Koszty operacyjne NKUP	81 857,45
769 - Inne pozostałe koszty operacyjne	478 119,36
791 - Koszt własny obrotów wewnętrznych	136 057,55
Razem koszty	15 541 878,60

Koszty NKUP	
753 - Naliczone ods. od zal. czynszowych dochodzonych w sądzie	21 295,56
757-4 Odsetki budżetowe	357,00
768-3 Składki na PFRON	843,00
768-7 Koszty operacyjne -inne wydatki osobno nie wymienione	8 659,08
768-9 Koszty operacyjne -odszkodowania pracownicze	3 358,77
768-12 Diety i składki Rady Nadzorczej	58 985,00
768-13 Kary pieniężne, odsetki, koszty upomnień US	10 011,60
769-13 Odpis aktualizujący należności czynszowe	368 286,89
791 - Koszt własny obrotów wewnętrznych	136 057,55
404-3 Wynagrodzenia umów zleconych -wyłączone w 2019 roku	18 165,00
405- Składki ZUS społeczne -L.Pł. EF/2018/12	5 361,29
405- Składki ZUS na FP i FGŚP -L.Pł. EF/2018/12	706,78
405- Składki ZUS społeczne -L.Pł. EF/2018/11	5 312,06
405- Składki ZUS na FP i FGŚP -L.Pł. EF/2018/11	694,10
405- Składki ZUS społeczne -L.Pł. U, U1/2018/12	2 124,90
405- Składki ZUS na FP i FGŚP -L.Pł. U, U1/2018/12	177,80
405- Składki ZUS społeczne -L.Pł. U/2018/11	2 124,90
405- Składki ZUS na FP i FGŚP -L.Pł. U/2018/11	177,80
408-2 Amortyzacja	18 372,31
408-3 Amortyzacja środków trwałych pokryta partycypacją	365 268,87
Razem koszty NKUP	1 026 340,26

Koszty z roku 2017 stanowiące KUP w 2018 roku	
404/405 Składki ZUS i wynagrodzenia zapłacone w 2018r dot.2017	35 899,57
Razem koszty włączone do kosztów 2018r	35 899,57

Koszty stanowiące koszty uzyskania przychodów		
710 - Koszty działalności podstawowej lok.mieszkalnymi oś.Akcyjowa		310 732,69
711 - Koszty działalności podstawowej lok.mieszkalnymi - TBS		10 139 775,98
712 - Koszty działalności podstawowej -utrzymanie zieleni i czystości		19 618,23
713 - Koszty działalności podstawowej usług na rzecz wspólnot mieszkaniowych		313 466,89
714 - Koszty działalności podstawowej najmu lok.i terenów Gminy		2 063 666,42
715 - Koszty działalności podstawowej -sprzedaż usług pozostałych		128 055,09
721 - Koszty działalności podstawowej lok.użytkowymi -TBS		279 731,87
724 - Wartość sprzedanych materiałów i towarów		0,00
757 - Odsetki zapłacone		1 480 205,34
765 - Rozliczenie partycypacji (zwrotnych)		88 939,17
766 - Wartość netto sprzedanych rzecz.składników majątku trwałego		0,00
769 - Inne pozostałe koszty operacyjne		109 832,47
404/405 Wynagrodzenia i składki ZUS zapłacone w 2018 roku a dotyczące roku 2017		35 899,57
404/405/408 Koszty rodzajowe ujęte już w koszcie wł.działalności podstawowej 2018r (dot.wynagrodzeń, składek ZUS i amortyzacji)		-418 485,81
Razem KUP		14 551 437,91

k.wł.

10 433 491,68

Koszty dotyczące przychodów zwolnionych		
710 - Koszty działalności podstawowej lok.mieszkalnymi oś.Akcyjowa		279 781,02
711 - Koszty działalności podstawowej lok.mieszkalnymi - TBS		9 173 052,62
551 -Koszty zarządu wyliczone wg.wskaźnika - przych.zwolnione		980 658,04
757-3 Odsetki od kredytu		1 479 837,86
766 - Wartość netto sprzedanych rzecz.składników majątku trwałego -lokale mieszkalne Kościelna 2		0,00
769 - Inne pozostałe koszty operacyjne		109 832,47
404/405/408 Koszty rodzajowe ujęte już w koszcie wł.działalności podstawowej 2018r (dot.wynagrodzeń, składek ZUS i amortyzacji)		-418 485,81
Razem koszty dotyczące przychodów zwolnionych		11 604 676,20

k.wł.

2 821 555,49

Koszty dotyczące przychodów opodatkowanych	
712 - Koszty działalności podstawowej -utrzymanie zieleni i czystości	16 265,62
713 - Koszty działalności podstawowej usług na rzecz wspólnot mieszkaniowych	251 439,02
714 - Koszty działalności podstawowej lok.mieszkalnymi - Gmina	1 782 236,20
715 - Koszty działalności podstawowej -sprzedaż usług pozostałych	128 055,09
721 - Koszty działalności podstawowej lok.użytkowymi -TBS	236 834,26
551 - Koszty zarządu wyliczone wg.wskaźnika - przych.opodatkowane	406 725,30
724 - Wartość sprzedanych materiałów i towarów	0,00
757-2 Odsetki wobec dostawców	367,48
765 - Pozostałe koszty operacyjne -rozliczenie partycypacji zwrotnych	88 939,17
404/405 Wynagrodzenia i składki ZUS zapłacone w 2018 roku a dotyczące roku 2017	35 899,57
Razem koszty dotyczące przychodów opodatkowanych	2 946 761,71

Struktura kosztów -2018

Konto 551	
Struktura udziału przychodów	
Przychody opodatkowane	5 951 685,02
Przychody ogółem	20 301 831,87
udział %	29,32
Rozliczenie kosztów wg udziału %	
551 opodatkowane	406 725,30
551 zwolnione	980 658,04
Dane:	
konto 551	1 387 383,34

Roczne zeznanie podatkowe	CIT za 2018
----------------------------------	--------------------

Ogółem przychody zwolnione	14 350 146,85
Ogółem koszty dotyczące przychodów zwolnionych	11 604 676,20
Dochód zwolniony	2 745 470,65

Przychody podatkowe CIT	20 301 831,87
Koszty uzyskania przychodów CIT	14 551 437,91
Dochód -art.7	5 750 393,96

Dochód zwolniony	2 745 470,65
------------------	--------------

Dochód do opodatkowania	3 004 923,31
Stawka podatku	19%
Dochód do opodatkowania po zaokrągleniu	3 004 923,00
Podatek należny	570 935,37
Podatek należny roczny po zaokrągleniu	570 935,00
Podatek zaksięgowany za I-XII '2018	564 531,00

INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

1)

1. Wartość gruntów użytkowanych wieczystie	2 022 339,49
2. Spółka nie używa środków trwałych na podstawie umów najmu, dzierżawy, leasingu itp.	
3. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe w 2018 roku zostały poniesione na:	
— nakłady inwestycyjne	13 240 158,47
— budynki administracyjno – gospodarcze	0,00
— budynki mieszkalne	0,00
— urządzenia techniczne i maszyny	9 212,53
— środki transportu	0,00
— zakup pozostałych gotowych środków trwałych	4 840,74
— wartości niematerialne i prawne	0,00
4. Planowane nakłady na niefinansowe aktywa trwałe w 2019 roku:	
— nakłady inwestycyjne	12 500 000,00
— urządzenia techniczne i maszyny	0,00
— środki transportu	0,00
— wartości niematerialne i prawne	0,00
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 2018	3 756 599,64
Rozwiązanie	- 538 761,17
Zwiększenie	550 384,25
Bilans zamknięcia na rok 2018	3 768 222,72
7. Kapitał podstawowy w wysokości	41 742 376,00
składa się z 4 udziałów:	
Gmina Pruszków	31 972 152,00
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 2017	56 810 414,76
Zwiększenie – zysk za rok 2017	5 440 257,61
Bilans zamknięcia na rok 2018	62 250 672,37

9. Decyzję o przeznaczeniu zysku za rok 2018 podejmie Zgromadzenie Wspólników. Zarząd Spółki wypracowany zysk w wysokości 4 997 429,69 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	116 309 363,15
a) do 1 roku	10 078 243,66
b) powyżej roku do 3 lat	14 250 977,64
c) powyżej 3 do 5 lat	9 585 575,84
d) powyżej 5 lat	82 394 566,01

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 2018 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 2018 są dobre, zaś popyt na najem lokali w systemie TBS przewyższa podaż.

4. Przeciętne zatrudnienie w podziale na grupy

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie
1	2
Pracownicy umysłowi	25
Pracownicy na stanowiskach roboczych	8
Pracownicy zatrudnienie poza granicami kraju	0
Uczniowie	0
Osoby przebywające na urloпах bezpłatnych i wychowawczych	3
RAZEM	36

5. Wynagrodzenie, łącznie z wynagrodzeniami z zysku, wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów jednostki

Wyszczególnienie	Wynagrodzenia brutto wypłacone w bieżącym roku obrotowym	
	obciążające koszty	obciążające zysk
1	2	3
Organ zarządzający - Zarząd	315 815,00	0
Organ nadzorujący - Rada Nadzorcza	45 852,85	0
Organ administrujący	0	0

6. Należne wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego za rok 2018 wynosi 4 400,00 zł netto plus obowiązujący podatek VAT.

6)

- Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku 2018 nie występują.
- Informacje o znaczących zdarzeniach po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w sprawozdaniu finansowym nie występują.
- W 2018 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.

GŁÓWNY KSIĘGOWY
T.B.S. "Zieleń Miejska" Sp. z o.o.

Iwona Stepien

PREZES ZARZĄDU

[Signature]
mgr inż. Zbigniew Piotrkowski

Pruszków, dnia 03.06.2019

**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 2018

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 130 000,00

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.


Marian Sadurski
Radca Prawny

Pruszków, dnia 31.03.2019

