

Część I

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Zieleń Miejska” sp. z o.o. w Pruszkowie rozpoczęło działalność z dniem 1 maja 1998 roku jako następca prawny przekształconego przedsiębiorstwa komunalnego pod nazwą 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 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 31.12.2019r. wynosi 41 742 376,00 zł

Rada Nadzorcza na dzień 01.01.2019r.

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

Rada Nadzorcza stan na dzień 31.12.2019 r.

- Leczkowska Henryka – przewodnicząca
- Kosińska Anna – członek
- Gostomska Małgorzata – członek
- Tomasik Grażyna – członek
- Sobucki Piotr – członek

Zarząd Spółki jest jednoosobowy. Prezesem Zarządu jest Maciej Roszkowski .

W składzie Zarządu Spółki w ciągu 2019 roku miały miejsce następujące zmiany:

W okresie od dnia 01.01.2019 r. do dnia 31.08.2019 r. Prezesem jednoosobowego Zarządu Spółki był Pan Zbigniew Piotrkowski. Od dnia 02.09.2019r. Prezesem Zarządu jest Maciej Roszkowski.

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 2019 roku do dnia 31 grudnia 2019 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 2019 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 31.12.2019r. 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.

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.

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.

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. Wpłata 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 **191 761 893,78**

I. Wartości niematerialne i prawne **16 984,21**

W roku 2019 nie zakupiono wartości niematerialnych i prawnych.

II. Rzeczowe aktywa trwałe **191 744 909,57**

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 01.01.2019	Zwiększenia zmniejszenia	stan na 31.12.2019
-----	------------	-------	-------------------	------	--------------------	--------------------------	--------------------

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	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	Studienna	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	Studienna	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 31.12.2019					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 31.12.2019	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 31.12.2019					755 000,00	0,00	755 000,00

RAZEM - stan na dzień 31.12.2019	19 083 563,05	1 792 863,38	20 876 426,43
---	----------------------	---------------------	----------------------

Wieczyste użytkowanie gruntów

Lp	Nr działki	Adres	Sposób pozyskania	Pow.	Stan na 01.01.2019	Zwiększenia	Stan na dzień 31.12.2019
----	------------	-------	-------------------	------	--------------------	-------------	--------------------------

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 31.12.2019							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	528 137,40		528 137,40
Milanówek - stan na dzień 31.12.2019							1 618 590,08

RAZEM - stan na dzień 31.12.2019	2 022 339,49		2 022 339,49
---	---------------------	--	---------------------

b) Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej 157 109 483,51

W roku 2019 oddano do użytkowania budynek mieszkalny przy ul. 3 Maja 33 wybudowanym przy udziale Gminy Pruszków w formie „lepszego lokum” - łączna ilość mieszkań 15.

c) Urządzenia techniczne i maszyny 103 586,34

W roku 2019 zakupiono 6 komputerów i 2 laptopy.

d) Środki transportu 170 033,94

W roku 2019 zakupiono samochód służbowy na potrzeby Prezesa Zarządu w 03/2019.

e) Inne środki trwałe 13 025,08

Zestawienie zmian w rzeczowym majątku trwałym przedstawia tabela nr 3.

2. Środki trwałe w budowie 11 450 014,78

Środki trwałe w budowie to wydatki na realizację inwestycji dot. budownictwa mieszkaniowego. W pozycji tej ujęto też zakupiony środek trwały –Zmiany dot. wydatków na inwestycje dot. budownictwa przedstawia tabela nr 4.

B. Aktywa obrotowe 38 981 037,64

I. Zapasy 11 177,91

Na zapasy składają się materiały poza magazynem, będące na stanie osób materialnie za nie odpowiedzialnych, są to paliwa w zbiornikach pojazdów, materiały zakupione , a nie rozdysponowane w roku 2016 (m.in. sól kamienna, szkło, kratki i wkładki wentylacyjne).

II. Należności krótkoterminowe 2 641 193,59

1. Należności z tytułu dostaw i usług 1 747 629,82

Należności	Kwota	Odpis aktualizujący	Saldo
Należności z tytułu wywozu odpadów komunalnych	2 553,58		2 553,58
Należności czynszowe	1 736 803,89	1 342 584,76	394 219,13
Należności w sądzie	1 572 125,88	1 572 125,88	0,00
Należności u komornika	327 088,97	327 088,97	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 01-01-2019	20 876 426,43	2 022 339,49	3 904 998,82	179 853 053,64	434 915,37	583 026,08	242 191,93	629 854,42	208 546 806,18	140 525,86	208 687 332,04
Zwiększenia:											
1. Z tytułu zakupu									0,00		0,00
2. Z tytułu budowy									177 028,54	31 993,25	209 021,79
3. Zwiększenie aportu inne											
3. Zwiększenie aportu korekta VAT				3 744 257,41	23 835,03	141 325,71	11 867,80	14 540 838,50	18 285 095,91		18 285 095,91
Zmniejszenia:											
1. Przychody ze sprzedaży									0,00		0,00
2. Zmniejszenia korekta VAT									0,00		0,00
3. Z tytułu likwidacji i inne									0,00		0,00
Stan na 31-12-2019	20 876 426,43	2 022 339,49	3 904 998,82	183 597 311,05	458 750,40	724 351,79	254 059,73	11 426 435,51	223 264 673,22	172 519,11	223 437 192,33
Umorzenie									0,00		0,00
Stan na 01-01-2019											
Bieżąca amortyzacja			526 720,04	27 056 764,76	297 354,12	494 844,16	218 746,72		28 594 429,80	122 516,56	28 716 946,36
Pozostałe zwiększenia			106 865,40	2 702 476,16	57 809,94	59 473,69	22 287,93		2 948 913,12	33 018,34	2 981 931,46
Pozostałe zmniejszenia									0,00		0,00
Stan na 31-12-2019	0,00	0,00	633 585,44	29 759 240,92	355 164,06	554 317,85	241 034,65	0,00	31 543 342,92	155 534,90	31 698 877,82
Wartość netto	20 876 426,43	2 022 339,49	3 271 413,38	153 838 070,13	103 586,34	170 033,94	13 025,08	11 426 435,51	191 721 330,30	16 984,21	191 738 314,51
Stan na 01-01-2019	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 31-12-2019	20 876 426,43	2 022 339,49	3 271 413,38	153 838 070,13	103 586,34	170 033,94	13 025,08	11 426 435,51	191 721 330,30	16 984,21	191 738 314,51
Stopień umorzenia	x	x	16,22	16,21	77,42	76,53	94,87	x	x	90,16	x

Odsetki od należności	389 298,45	389 298,45	0,00
Rozrachunki z dostawcami	69 803,61		69 803,61
Rozrachunki z odbiorcami	1 160 703,32		1 160 703,32
Kwoty podwyższające przedmiot sporu	302 653,38	302 653,38	0,00
Pozostałe należności	120 350,18		120 350,18
		RAZEM	1 747 629,82

Tabela Nr 4

Lp.	Nazwa obiektu	Wydatki na B.O.	Wydatki w roku 2019					Ogółem od początku realizacji
			Koszty dokumentacji	Roboty budowlano - montażowe	Nadzór inwest. świadczenia własne	Prace przygotowawcze, odsetki, prowizja bankowa, pozostałe wydatki	Razem 2019	
1	Pruszków - Kraszewskiego 21A	5 086,58					0,00	5 086,58
2	Pruszków - Kraszewskiego 29/Hr. Pot.3	77 149,80					0,00	77 149,80
3	Brwinów - Dziatkowa	42,00					0,00	42,00
4	Pruszków - Bol. Prusa 45	79 735,16	11 796,10	3 132 127,17	48 353,84	11 899,69	3 204 176,80	3 283 911,96
5	Pruszków - A. Mickiewicza dz. ew. 334/1		13 899,00				13 899,00	13 899,00
6	Pruszków - Komorowska 19	15 273,60	50 867,76				50 867,76	66 141,36
7	Pruszków - Zakątna 2	98 418,99				11 132,10	11 132,10	109 551,09
8	Pruszków - Al. Armii Krajowej 46	163 342,39	22 877,98	5 788 969,05			5 811 847,03	5 975 189,42
9	Pruszków - Łączniczек A.K. 5,6, 7	99 690,90		1 706 634,69	16 843,71	72 295,00	1 795 773,40	1 895 464,30
10	Pruszków - Łączniczек A.K. 6 – przeksięgowane do poz.9	457,00				-457,00	-457,00	0,00
11	Pruszków - 3-go Maja 33	90 658,00		3 582 757,41	44 416,00	26 426,00	3 653 599,41	3 744 257,41
	RAZEM	629 854,42	99 440,84	14 210 488,32	109 613,55	121 295,79	14 540 838,50	15 170 692,92
	Oddane do użytkowania							
1	Pruszków - 3-go Maja 33	90 658,00		3 582 757,41	44 416,00	26 426,00	3 653 599,41	3 744 257,41
	RAZEM	90 658,00	0,00	3 582 757,41	44 416,00	26 426,00	3 653 599,41	3 744 257,41
							RAZEM	11 426 435,51
	Zakup gotowych środków trwałych					23 579,27		23 579,27

2. Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społ. i zdr. 885 328,93

VAT naliczony 802 803,00

Rozrachunki z ZUS 2 851,83

Podatek dochodowy osób prawnych 19 912,00

3. Inne 8 234,84

Pozostałe rozrachunki publiczno-prawne 8 234,84

III. Inwestycje krótkoterminowe 36 192 337,37

Spółka posiada rachunki bankowe w Banku Pekao S.A. i Banku Gospodarstwa Krajowego.

Bank Pekao S.A. 2 678 536,02

Bieżący rachunek bankowy 2 270 062,94

Rachunek środków inwestycyjnych 271 577,81

Rachunek kaucji mieszkaniowych 89 953,94

Rachunek środków funduszu socjalnego 10 788,86

Rachunek bankowy Gmina Pruszków -
wpłaty z tytu najmu, dzierżawy i
pozostałych tytułów 36 122,47

Karty kredytowe 30,00

Bank BGK 33 513 801,35

Bieżący rachunek bankowy +kaucje mieszkaniowe 29 890 354,63

Rachunek bankowy - zabezpieczenie 123 100,00

Inne rachunki bankowe 346,72

Lokata terminowa 3 500 000,00

IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe 136 328,77

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, to poniesione wydatki, stanowiące dopiero w przyszłym roku obrotowym koszty właściwej działalności operacyjnej. W roku bieżącym 2019

poniesiono wydatek, opłacając z góry usługę (świadczenie), która będzie skutkowała przez część roku 2019 i następnego 2020. Odsetki od lokaty – to naliczone odsetki od lokaty do 31.12.2019, wypłacone w styczniu 2020r.

Rozliczenia międzyokresowe pojazdów	8 489,61
Rozliczenia międzyokresowe pozostałych kosztów	285,00
Rozliczenia międzyokresowe ubezpieczenia budynków	30 223,98
Rozliczenia międzyokresowe - kosztów mediów	97 330,18
Odsetki od lokaty - nienotyfikowane przez bank	0,00

C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy

PASYWA

A. Kapitał własny	115 404 113,96
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 67 248 102,06

- utworzony został w zysku za lata 2002-2018	66 953 788,06
- wprowadzonego do ewidencji bilansowej wieczystego użytkowania gruntu przy ul. Gordziałkowskiego 9	294 314,00
- wpłata aportu finansowego – nie zarejestrowana w KRS w roku 2019	

III. Kapitał rezerwowowy 2 050 000,00

Wpłata aportu finansowego przez Gminę Pruszków w dniu 31.12.2019 – nie zarejestrowana w KRS w roku 2019

IV. Zysk netto za rok 2019 4 363 635,90

B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania 115 338 817,46

I. Rezerwy na zobowiązania 0,00

II. Zobowiązania długoterminowe 115 291 806,05

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.

Partycypacje zwrotne	28 327 530,51
Partycypacje zwrotne - inwestycja w toku	749 462,55
Kaucje mieszkaniowe	6 749 648,60

Kaucje mieszkaniowe w tym:

KM- zasób komunalny	776 071,74
KM - zasób KFM	3 612 628,52
KM - zasób NKFM	602 737,79
KM – finansowanie zwrotne	307 746,77

naliczone odsetki od kaucji	1 450 463,78
Kaucje za lokale użytkowe	103 139,70
Kaucje za piloty	11 208,14
Kaucje gwarancyjne	145 362,82

Spółka ma zawarte 24 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 01.01.2019	Zmiany w roku 2019					stan na 31.12.2019			
KREDYTY Z KRAJOWEGO FUNDUSZU MIESZKANIOWEGO											
		Kredyt	Odsetki	Splata odsetek	Naliczenie odsetek	Kredyt uzyskany	Splata kredytu	Kredyt	Odsetki	Razem	
1	12000706/65/98	926 589,55	86 949,76	50 738,88	17 300,80			926 589,55	53 511,68	980 101,23	
2	12000706/92/99	2 973 766,00	285 444,79	156 052,14	55 694,79			2 973 766,00	185 087,44	3 158 853,44	
3	12000706/132/2000	4 359 381,40	106 363,89	176 409,15	76 312,92		37 372,11	4 322 009,29	6 267,66	4 328 276,95	
4	12000706/162/2001	4 830 652,45	7 023,85	81 859,98	81 415,33		307 158,96	4 523 493,49	6 579,20	4 530 072,69	
5	12000706/12/2002	988 773,33	1 437,79	16 747,96	16 655,38		63 956,84	924 816,49	1 345,21	926 161,70	
6	12000706/53/2003	815 674,59	1 186,64	13 773,75	13 688,43		58 940,61	756 733,98	1 101,32	757 835,30	
7	12000706/105/2003	2 551 958,60	3 712,36	43 111,35	42 847,86		182 017,74	2 369 940,86	3 448,87	2 373 389,73	
8	12000706/13/2004	3 257 735,40	4 741,50	54 846,01	54 470,26		259 576,82	2 998 158,58	4 365,75	3 002 524,33	
9	12000706/123/2004	2 007 124,47	2 925,09	33 501,35	33 208,46		202 335,67	1 804 788,80	2 632,20	1 807 421,00	
10	12000706/124/2004	3 439 959,70	5 001,47	58 314,23	58 002,25		215 517,34	3 224 442,36	4 689,49	3 229 131,85	
11	12000706/25/2005	1 291 559,06	1 881,23	21 635,82	21 463,90		118 768,20	1 172 790,86	1 709,31	1 174 500,17	

12	12000706/19/2005	3 019 317,20	4 388,55	51 285,42	51 033,17		174 249,63	2 845 067,57	4 136,30	2 849 203,87
13	12000706/1030/2006	1 298 441,44	1 885,81	22 166,55	22 081,69		58 617,36	1 239 824,08	1 800,95	1 241 625,03
14	12000706/1031/2006	1 744 751,16	2 535,05	29 707,20	29 576,52		90 268,89	1 654 482,27	2 404,37	1 656 886,64
15	12000706/1095/2006	3 385 717,17	4 916,65	57 849,33	57 638,54		145 602,03	3 240 115,14	4 705,86	3 244 821,00
16	12000706/40/2007	12 479 579,86	18 119,27	213 476,67	212 752,02		500 541,12	11 979 038,74	17 394,62	11 996 433,36
17	12000706/2/2008	2 914 107,70	4 232,16	49 762,82	49 575,37		129 484,96	2 784 622,74	4 044,71	2 788 667,45
18	12000706/3/2008	1 505 641,38	2 186,32	25 735,82	25 644,20		63 285,16	1 442 356,22	2 094,70	1 444 450,92
19	12000706/22/2008	3 547 721,84	5 151,68	60 634,56	60 417,32		150 057,39	3 397 664,45	4 934,44	3 402 598,89
19	12000706/48/2009	3 431 183,81	4 981,97	58 679,98	58 477,75		139 687,49	3 291 496,32	4 779,74	3 296 276,06
19	12000706/51/2009	885 690,17	1 287,46	15 035,50	14 959,67		52 377,44	833 312,73	1 211,63	834 524,36
20	12000706/13/2012	886 970,87	1 288,28	15 136,25	15 077,05		40 890,97	846 079,90	1 229,08	847 308,98
21	12000706/1/13	4 238 274,80	6 150,47	72 739,67	72 544,27		134 962,99	4 103 311,81	5 955,07	4 109 266,88
	RAZEM	66 780 571,95	563 792,04	1 379 200,39	1 140 837,95	0,00	3 125 669,72	63 654 902,23	325 429,60	63 980 331,83

KREDYT - FINANSOWANIE ZWROTNE											
22	18/1685		8 906 333,34		150 737,22	150 737,22		307 999,92	8 598 333,42	0,00	8 598 333,42
23	19/3714				2 206,23	2 206,23	923 538,22		923 538,22	0,00	923 538,22
24	19/3713						329 825,48	192,57	329 632,91	0,00	329 632,91
	RAZEM		8 906 333,34	0,00	152 943,45	152 943,45	1 253 363,70	308 192,49	9 851 504,55	0,00	9 851 504,55

	RAZEM		563 792,04	1 532 143,84	1 293 781,40	1 253 363,70	3 433 862,21	73 506 406,78	325 429,60	73 831 836,38
--	-------	--	------------	--------------	--------------	--------------	--------------	---------------	------------	---------------

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

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

**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

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

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

Nr umowy

19/3713

Bol. Prusa 45

Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia na aktywach trwałych
hipoteka w tym: kaucyjna	1 022 000,00	1 533 000,00	1 533 000,00
cesja z należnych czynszów rocznie do		66 587,44	
cesja z ubezpieczenia budynku			

Nr umowy

19/3714

3 Maja 33

Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia na aktywach trwałych
hipoteka w tym: kaucyjna	1 293 000,00	1 939 500,00	1 939 500,00
cesja z należnych czynszów rocznie do		79 447,72	

cesja z ubezpieczenia budynku		3 500 000,00	3 500 000,00
-------------------------------	--	--------------	--------------

Łącznie zabezpieczenie na majątku TBS "Zieleń Miejska" Sp. z o.o. w Pruszkowie na dzień 31.12.2019

Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia na aktywach trwałych
hipoteka w tym: kaucyjna	92 362 254,33	153 595 000,00	153 595 000,00
cesja z należnych czynszów rocznie do		5 219 151,16	
cesja z ubezpieczenia budynku		175 495 218,00	175 495 218,00

Kredyty uzyskane przez Spółkę na sfinansowanie inwestycji w systemie KFM 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 01.01.2019	Zwroty	Dopłaty	Stan na 31.12.2019
1	3- go Maja 77	559 270,97	71 216,20	167 792,22	655 846,99
2	J. I. Kraszewskiego 40	325 179,88	50 112,92	63 905,09	338 972,05
3	Ceramiczna 27	35 239,00			35 239,00
4	Łączniczek. A.K. 8	1 751 018,87			1 751 018,87
5	Bliska 1B	298 573,93			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	665 168,79			665 168,79

9	Studzienne 35	518 284,58		1 056,52	519 341,10
10	Studzienne 39	1 918 564,84		46 598,73	1 965 163,57
11	Piłsudskiego 21D	406 967,35			406 967,35
12	Piłsudskiego 23C	365 267,32			365 267,32
13	Targowa 2	1 779 910,58	52 387,59	68 047,85	1 795 570,84
14	Kolejowa 1C	424 261,23			424 261,23
15	Srebrna 24	869 725,34	60 548,95	80 777,48	889 953,87
16	Kościelna 2	2 498 586,42	164 461,08	201 187,04	2 535 312,38
17	Jedwabna 2	1 102 476,40	122 950,43	150 051,72	1 129 577,69
18	Targowa 4	1 435 919,65	1 220,63	18 548,22	1 453 247,24
19	36 P.P. L. Akademickiej 15	1 778 506,19	151 635,66	178 980,04	1 805 850,57
20	J. Słowackiego 36	320 681,89		53 901,37	374 583,26
21	J. Słowackiego 34	241 219,92			241 219,92
22	Na Skraju 2	1 244 103,42	42 672,08	55 555,71	1 256 987,05
23	Na Skraju 4	1 240 975,60	58 017,99	90 316,26	1 273 273,87
24	Kolejowa 1B	426 051,33			426 051,33
25	Nikłowa 4	626 100,61			626 100,61
26	Komorowska 15	867 080,40			867 080,40
27	Wiklinowa 9	1 577 961,45	23 310,10		1 554 651,35
28	Stalowa 26	496 942,72			496 942,72
29	H. Sienkiewicza 5	2 814 471,58			2 814 471,58
30	Grodziska 8	569 984,44			569 984,44
Razem		27 949 345,89	798 533,63	1 176 718,25	28 327 530,51

Lp.	Adres budynków	Stan na 01.01.2019	Zwroty	Dopłaty	Stan na 31.12.2019
1	Bol. Prusa 45		3 115,29	752 577,84	749 462,55

Partycypacje - stan na 31.12.2019	29 076 993,06
--	----------------------

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 i zatrzymywane są na okres od 3 do 5 lat.

III. Zobowiązania krótkoterminowe	8 397 782,46
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	8 386 993,60
a) kredyty i pożyczki	4 626 382,65
b) z tytułu dostaw i usług	2 482 502,25

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.

Rozrachunki z odbiorcami z tytułu opłaty za wywóz odpadów komunalnych	2 670,58
Rozrachunki z dostawcami	763 107,37
Rozrachunki z odbiorcami z tytułu najmu	1 358 707,45
Rozrachunki z odbiorcami	56 644,21
Krótkoterminowe kaucje gwarancyjne	213 262,49
Rozliczenie zakupu	88 110,15
c) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych	216 206,42
Rozliczenie należnego VAT	2 748,62
Podatek dochodowy osób fizycznych	38 015,00
Rozrachunki z ZUS	175 442,80
d) z tytułu wynagrodzeń	37 204,29

wynagrodzenie z tytułu umowy o pracę (pracownicy fizyczni) i z tytułu umowy zlecenia, za miesiąc grudzień 2019, płatne do 10-tego stycznia 2020

e) inne	1 024 697,99
Pozostałe rozrachunki publiczno-prawne	28 132,44
Rozrachunki z PKZP	33 979,82
Przedstawicielstwo ubezpieczeń na życie PZU	1 793,58
Rozrachunki z tyt. mylnych wpłat	957 682,59
Rozrachunki z komornikami	519,64
Rozrachunki z tyt. odszkodowań	2 589,92

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, przy którym 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 **10 788,86**

Fundusz socjalny tworzony jest z odpisu podstawowego oraz odsetek bankowych.

Tabela Nr 9

Lp.	Treść	Kwota
1	Wielkość funduszu na dzień 01.01.2019	35 404,68
2	Zwiększenia	
	w tym	
	a) coroczny odpis odstawowy	44 984,18
	b) odsetki	
	Razem	80 388,86
3	Zmniejszenia - wydatki	
	w tym	
	a) zapomogi dla pracowników	0,00
	b) dopłaty do wypoczynku urlopowego	22 450,00
	c) paczki świąteczne dla pracowników i dzieci	47 150,00
	d) umorzenie pożyczki remontowej	
	Razem	69 600,00
4	Stan funduszu na 31.12.2019	10 788,86

Rachunek bankowy ZFŚS	10 788,86
Pożyczki z ZFŚS	
Razem	10 788,86

IV. Rozliczenia międzyokresowe 1 649 228,95

1. Ujemna wartość firmy

2. Inne rozliczenia międzyokresowe 1 649 228,95
- długoterminowe 1 505 818,03

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

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	357 681,24	311 505,36
2	Sprzedaż usług najmu lokali TBS	15 182 211,06	11 522 685,61
3	Razem sprzedaż/koszt - własność TBS	15 539 892,30	11 834 190,97
4	Sprzedaż usług na rzecz Gminy Pruszków	3 249 157,04	2 583 383,60
5	Sprzedaż usług na rzecz Wspólnot Mieszkaniowych	681 826,60	437 211,76
6	Sprzedaż pozostałych usług	766 179,01	118 960,79
8	Razem sprzedaż/koszt pozostałych	4 697 162,65	3 139 556,15
9	RAZEM sprzedaż / koszt	20 237 054,95	14 973 747,12
10	Zysk/ strata ze sprzedaży	5 263 307,83	
11	Sprzedaż materiałów	176,97	
12	Przychody ze sprzedaży środków trwałych		
13	Pozostałe przychody/ koszty operacyjne	1 315 029,98	748 965,17
14	Zysk/strata z działalności operacyjnej	566 241,78	
15	Przychody/ koszty finansowe	599 182,91	1 548 124,62
16	Wynik z działalności gospodarczej	4 880 607,90	
17	Podatek dochodowy		516 972,00
18	Strata /zysk netto	4 363 635,90	

Tabela Nr 10

Lp.	Adres budynków	Stan na 01.01.2019	Umorzenie -odpis	Stan na 31.12.2019
1	Ceramiczna 27	978 846,78	159 942,84	818 903,94
2	Łączniczek A.K. 11	156 751,43	35 347,68	121 403,75
3	Kościelna 9	300 412,51	21 677,47	278 735,04
6	Promyka 2	11 207,46	1 678,68	9 528,78
11	Tuwima budynek 22	43 840,81	12 734,04	31 106,77
12	Tuwima budynek 18	72 080,57	26 849,52	45 231,05
13	Tuwima budynek 20	103 151,51	26 849,52	76 301,99
14	Tuwima budynek 24	97 715,11	26 136,29	71 578,82
15	Tuwima budynek 26	79 877,41	26 849,52	53 027,89
Razem		1 843 883,59	338 065,56	1 505 818,03

- krótkoterminowe

143 410,92

Jest to kapitalizacja odsetek od kredytów udzielonych na budownictwo mieszkaniowe.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT - WERSJA PORÓWNAWCZA

A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	20 351 350,46
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	20 237 054,95

Przychody ze sprzedaży usług są na podobnym poziomie jak w roku 2018.

II. Zmiana stanu produktów	4 504,99
-----------------------------------	-----------------

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	109 613,55
--	-------------------

Jest to saldo konta obrotu wewnętrzne – poniesione koszty własne na rzecz inwestycji - nadzór inwestorski związany z budową budynków.

IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	176,97
--	---------------

B. Koszty działalności operacyjnej	15 087 865,66
---	----------------------

Od poz. I do poz. VII są to koszty wg rodzaju	15 087 865,66
---	---------------

C. Zysk ze sprzedaży	5 263 484,80
-----------------------------	---------------------

D. Pozostałe przychody operacyjne	1 315 029,98
--	---------------------

Zaokrąglenia sum	9,22
------------------	------

Wynagrodzenie z tytułu terminowych wpłat PDOF	933,00
---	--------

Potrącone kaucje i partycypacje na remont lokalu	7 165,61
--	----------

Wynagrodzenie płatnika ZUS od wypłaconych świadczeń z ubezpieczenia chorobowego	39,18
---	-------

Kary umowne i inne	455 899,63
Potrącone kaucje za pilota do bramy	9 283,33
Zwrot kosztów korespondencji	1 143,83
Rozwiązanie rezerwy na należności nieściągalne z tyt. spłaty zadłużenia	180 407,09
Spłata kosztów sądowych i egzekucyjnych	34 660,94
Odpisy dotacji i dopłat do budownictwa mieszkaniowego - dokonywany równoległe do amortyzacji budynków	338 065,56
Odsetki skapitalizowane od kredytów bankowych	224 087,00
Zwrot opłat sądowych	43 030,06
Zwrot opłat egzekucyjnych - korekta lata ubiegłe	-2 084,88
Pozostałe przychody	22 390,41
E. Pozostałe koszty operacyjne	748 965,17
Rozliczenie partycypacji	180 573,71
Wpłaty na PFRON	2 316,00
Inne wydatki osobno nie wymienione	11 676,12
Odszkodowania pracownicze z tyt. wypadku przy pracy i inne	6 717,54
Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej	50 651,54
Kary pieniężne, odsetki od kar, koszty upomnień US	81,20
Opłaty za egzekucje należności	24 527,59
Opłaty sądowe	59 574,87
Koszty zastępstwa procesowego	34 479,89
Zaokrąglenia sum	5,47
Umorzone wierzytelności	10 349,22
Odpis aktualizujący należności czynszowe - dot. spraw sądowych	362 296,02
Roczna korekta VAT	5 716,00
F. Zysk z działalności operacyjnej	5 829 549,61
G. Przychody finansowe	599 182,91
Odsetki czynszowe - zapłacone	61 396,61

Odsetki czynszowe - zapłacone lok. użytkowe	104,68
Odsetki na bieżącym rachunku bankowym	3 701,26
Odsetki na rachunku lokaty terminowej	533 462,96
Odsetki od pozostałych należności	517,40

H. Koszty finansowe **1 548 124,62**

Odsetki wobec dostawców	511,36
Odsetki od kredytów bankowych	1 532 146,44
Odsetki budżetowe NKUP	2 156,82
Odsetki karne	5,23
Odsetki - naliczone	13 304,77

I. Zysk brutto **4 880 607,90**

J. Podatek dochodowy **516 972,00**

K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku

L. Zysk netto **4 363 635,90**

Przychody wykazane w rachunku zysków i strat wynoszą **20 351 350,46**

i różnią się od przychodów wynikających z ksiąg rachunkowych o kwotę 4 504,99

Koszty wykazane w rachunku zysków i strat wynoszą **15 087 865,66**

i różnią się od kosztów wynikających z ksiąg rachunkowych o kwotę 4 504,99

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 2019 i pomniejszone i krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe B.Z. 2019r. – koszty rozliczane w czasie.

Podatek dochodowy od osób prawnych -Przychody 2019

Przychody wynikające z ksiąg rachunkowych	
700 - Sprzedaż usług najmu lokali oś.Akacyjowa	357 681,24
701-1 Sprzedaż usług najmu lokali mieszkalnych TBS	14 604 531,88
701-2 Sprzedaż usług najmu lokali użytkowych TBS	577 679,18
702 - Sprzedaż usług na rzecz Gminy Pruszków	3 249 157,04
703 - Sprzedaż usług na rzecz Wspólnot Mieszkaniowych	681 826,60
704 - Sprzedaż usług utrzymania zieleni i czystości	124 216,89
705 - Sprzedaż usług pozostałych osobno nie wymienionych	641 962,12
734 - Sprzedaż materiałów i towarów	176,97
752 - Przychody finansowe -odsetki uzyskane	599 182,91
755 - Przychody finansowe z tyt.odszkodowań	
761 - Przychody ze sprzedaży rzeczowych sk.majątku trwałego	
764 - Pozostałe przychody operacyjne- inne	1 315 029,98
790 - Obroty wewnętrzne na rzecz inwestycji	109 613,55
Razem przychody RZiS (bez zmiany stanu produktów i kosztu wytworzenia na własne potrzeby)	22 261 058,36

Przychody nie zaliczone do przychodów podatkowych -z kont	
764-2-1 Spłata należności czynszowych - rozwiąz.odpisy aktualiz.	180 407,09
764-2-3 Dopłaty do budowy budynku mieszkalnego - równowartość kosztów amortyzacji	338 065,56
790 - Obroty wewnętrzne na rzecz inwestycji	109 613,55
Razem przychody wyłączone z opodatkowania	628 086,20

Przychody wg.kont po wyłączeniu przychodów nie zaliczonych do przychodów podatkowych	
700 - Sprzedaż usług najmu lokali Oś.Akacyjowa	357 681,24
701-1 Sprzedaż usług najmu lokali mieszkalnych TBS	14 604 531,88
701-2 Sprzedaż usług najmu lokali użytkowych TBS	577 679,18
702 - Sprzedaż usług na rzecz Gminy Pruszków	3 249 157,04
703 - Sprzedaż usług na rzecz Wspólnot Mieszkaniowych	681 826,60
704 - Sprzedaż usług utrzymania zieleni i czystości	124 216,89
705 - Sprzedaż usług pozostałych osobno nie wymienionych	641 962,12
734 - Sprzedaż materiałów i towarów	176,97
752 - Przychody finansowe -uzyskane odsetki	599 182,91

755 - Przychody finansowe z tyt.odszkodowań	0,00
761 - Przychody ze sprzedaży rzeczowych skł.majątku trwałego	0,00
764 - Pozostałe przychody operacyjne -inne	796 557,33
Razem przychody wg.kont po wyłączeniu i włączeniu przychodów nie zaliczonych do przychodów podatkowych	21 632 972,16

Przychody zwolnione	
700 - Sprzedaż usług najmu lokali Oś.Akacyjowa	357 681,24
701-1 Sprzedaż usług najmu lokali mieszkalnych TBS	14 604 531,88
752-1 Przychody finansowe -odsetki uzyskane od należności czynszowych lok.mieszkalnych	61 396,61
761 - Przychody ze sprzedaży rzeczowych skł.majątku trwałego	0,00
764-2-2 Spłata koszt.sądowych, egzekucyjnych, od należności czynszow.	34 660,94
764-2-6 Zwrot opłat sądowych	43 018,06
764-2-7 Zwrot opłat egzekucyjnych	0,00
Razem przychody zwolnione	15 101 288,73

Przychody podatkowe	
701-2 Sprzedaż usług najmu lokali użytkowych TBS	577 679,18
702 - Sprzedaż usług na rzecz Gminy Pruszków	3 249 157,04
703 - Sprzedaż usług na rzecz wspólnot mieszkaniowych	681 826,60
704 - Sprzedaż usług utrzymania zieleni i czystości	124 216,89
705 - Sprzedaż usług pozostałych osobno nie wymienionych	641 962,12
734 - Sprzedaż materiałów i towarów	176,97
752 - Przychody finansowe -inne uzyskane odsetki	537 786,30
755 - Przychody finansowe z tyt.odszkodowań	0,00
764 - Pozostałe przychody operacyjne -inne niż zwolnione	718 878,33
Razem przychody podatkowe	6 531 683,43

Podatek dochodowy od osób prawnych -Koszty 2019

Koszty wynikające z ksiąg	
710 - Koszty działalności podstawowej lok.mieszkalnymi oś.Akcyjowa	311 503,16
711 - Koszty działalności podstawowej lok.mieszkalnymi -TBS	11 139 602,84
712 - Koszty działalności podstawowej -utrzymanie zieleni i czystości	66 647,39
713 - Koszty działalności podstawowej usług na rzecz wspólnot mieszkaniowych	437 191,50
714 - Koszty działalności podstawowej najmu lok.i terenów Gminy	2 583 528,15
715 - Koszty działalności podstawowej -sprzedaż usług pozostałych	52 314,07
721 - Koszty działalności podstawowej lok.użytkowymi -TBS	382 817,58
724 - Wartość sprzedanych materiałów i towarów	0,00
753 - Naliczone ods. od zal. czynszowych dochodzonych w sądzie	13 304,77
757 - Odsetki zapłacone i zarachowane	1 534 819,85
765 - Rozliczenie partycypacji (zwrotnych)	180 573,71
766 - Wartość netto sprzedanych rzecz.składników majątku trwałego	0,00
768 - Koszty operacyjne NKUP	71 442,40
769 - Inne pozostałe koszty operacyjne	496 949,06
791 - Koszt własny obrotów wewnętrznych	109 613,55
Razem koszty	17 380 308,03

Koszty NKUP	
753 - Naliczone ods. od zal. czynszowych dochodzonych w sądzie	13 304,77
757-4 Odsetki budżetowe	2 156,82
768-3 Składki na PFRON	2 316,00
768-7 Koszty operacyjne -inne wydatki osobno nie wymienione	11 676,12
768-9 Koszty operacyjne -odszkodowania pracownicze	6 717,54
768-12 Diety i składki Rady Nadzorczej	50 651,54
768-13 Kary pieniężne, odsetki, koszty upomnień US	81,20
769-13 Odpis aktualizujący należności czynszowe	362 296,02
791 - Koszt własny obrotów wewnętrznych	109 613,55
404-3 Wynagrodzenia umów zleconych -wyplacone w 2020 roku	10 115,00
405- Składki ZUS społeczne -L.Pł. EF/2019/11	6 855,16

405- Składki ZUS na FP i FGŚP -L.Pł. EF/2019/11	761,46
405- Składki ZUS społeczne -L.Pł. EF/2019/12	7 176,33
405- Składki ZUS na FP i FGŚP -L.Pł. EF/2019/12	801,25
405- Składki ZUS społeczne -L.Pł. U, U1/2019/11	902,21
405- Składki ZUS społeczne -L.Pł. U/2019/11	973,48
408-2 Amortyzacja	13 154,66
408-3 Amortyzacja środków trwałych pokryta partycypacją	338 065,56
Razem koszty NKUP	937 618,67

Koszty z roku 2018 stanowiące KUP w 2019 roku	
404/405 Składki ZUS i wynagrodzenia zapłacone w 2019r dot.2018	34 844,63
Razem koszty włączone do kosztów 2019r	34 844,63

Koszty stanowiące koszty uzyskania przychodów	
710 - Koszty działalności podstawowej lok.mieszkalnymi oś.Akacyjowa	311 505,36
711 - Koszty działalności podstawowej lok.mieszkalnymi -TBS	11 288 668,55
712 - Koszty działalności podstawowej -utrzymanie zieleni i czystości	66 646,72
713 - Koszty działalności podstawowej usług na rzecz wspólnot mieszkaniowych	437 211,76
714 - Koszty działalności podstawowej najmu lok.i terenów Gminy	2 583 383,60
715 - Koszty działalności podstawowej -sprzedaż usług pozostałych	52 314,07
721 - Koszty działalności podstawowej lok.użytkowymi -TBS	234 017,06
724 - Wartość sprzedanych materiałów i towarów	0,00
757 - Odsetki zapłacone	1 532 663,03
765 - Rozliczenie partycypacji (zwrotnych)	180 573,71
766 - Wartość netto sprzedanych rzecz.składników majątku trwałego	0,00
769 - Inne pozostałe koszty operacyjne	134 653,04
404/405 Wynagrodzenia i składki ZUS zapłacone w 2019 roku a dotyczące roku 2018	34 844,63
404/405/408 Koszty rodzajowe ujęte już w koszcie wł.działalności podstawowej 2019r (dot.wynagrodzeń, składek ZUS i amortyzacji)	-378 805,11
Razem KUP	16 477 676,42

k.wł.

11 378 896,31

Koszty dotyczące przychodów zwolnionych	
710 - Koszty działalności podstawowej lok.mieszkalnymi oś.Akacyjowa	268 799,52
711 - Koszty działalności podstawowej lok.mieszkalnymi -TBS	9 679 460,61
551 -Koszty zarządu wyliczone wg.wskaźnika - przych.zwolnione	1 430 636,18
757-3 Odsetki od kredytu	1 532 151,67
766 - Wartość netto sprzedanych rzecz.składników majątku trwałego -lokale mieszkalne Kościelna 2	0,00
769 - Inne pozostałe koszty operacyjne	134 653,04
404/405/408 Koszty rodzajowe ujęte już w koszcie wł.działalności podstawowej 2019r (dot.wynagrodzeń, składek ZUS i amortyzacji)	-378 805,11
Razem koszty dotyczące przychodów zwolnionych	12 666 895,91

Koszty dotyczące przychodów opodatkowanych	
712 - Koszty działalności podstawowej -utrzymanie zieleni i czystości	49 365,48
713 - Koszty działalności podstawowej usług na rzecz wspólnot mieszkaniowych	322 040,07
714 - Koszty działalności podstawowej lok.mieszkalnymi - Gmina	2 213 180,98
715 - Koszty działalności podstawowej -sprzedaż usług pozostałych	52 314,07
721 - Koszty działalności podstawowej lok.użytkowymi -TBS	339 022,00
551 - Koszty zarządu wyliczone wg.wskaźnika - przych.opodatkowane	618 785,78
724 - Wartość sprzedanych materiałów i towarów	0,00
757-2 Odsetki wobec dostawców	511,36
765 - Pozostałe koszty operacyjne -rozliczenie partycypacji zwrotnych	180 573,71
404/405 Wynagrodzenia i składki ZUS zapłacone w 2019 roku a dotyczące roku 2018	34 844,63
Razem koszty dotyczące przychodów opodatkowanych	3 810 638,08

Struktura kosztów -2019

Konto 551	
Struktura udziału przychodów	
Przychody opodatkowane	6 531 683,43
Przychody ogółem	21 632 972,16
udział %	30,19
Rozliczenie kosztów wg udziału %	
551 opodatkowane	618 785,78
551 zwolnione	1 430 636,18
Dane:	
konto 551	2 049 421,96

Roczne zeznanie podatkowe	CIT za 2019
----------------------------------	--------------------

Ogółem przychody zwolnione	15 101 288,73
Ogółem koszty dotyczące przychodów zwolnionych	12 666 895,91
Dochód zwolniony	2 434 392,82

Przychody podatkowe CIT	21 632 972,16
Koszty uzyskania przychodów CIT	16 477 676,42
Dochód -art.7	5 155 295,74

Dochód zwolniony	2 434 392,82
------------------	--------------

Dochód do opodatkowania	2 720 902,92
Stawka podatku	19%
Dochód do opodatkowania po zaokrągleniu	2 720 903,00
Podatek należny	516 971,57
Podatek należny roczny po zaokrągleniu	516 972,00
Podatek zaksięgowany za I-XII '2019	547 188,00
Korekta podatku za XII '2019	-30 216,00

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 2019 roku zostały poniesione na:	
— nakłady inwestycyjne	3 653 599,41
— budynki administracyjno – gospodarcze	0,00
— budynki mieszkalne	0,00
— urządzenia techniczne i maszyny	23 835,03
— środki transportu	141 325,71
— zakup pozostałych gotowych środków trwałych	11 867,80
— wartości niematerialne i prawne	31 993,25
4. Planowane nakłady na niefinansowe aktywa trwałe w 2019 roku:	
— nakłady inwestycyjne	10 000 000,00
— urządzenia techniczne i maszyny	0,00
— środki transportu	200 000,00
— wartości niematerialne i prawne	80 000,00
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 2019	3 767 121,92
Rozwiązanie	- 412 524,47
Zwiększenie	579 153,99
Bilans zamknięcia na rok 2019	3 933 715,44
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 2019	62 250 672,37
Zwiększenie – zysk za rok 2018	4 997 429,69
Bilans zamknięcia na rok 2019	67 248 102,06

9. Decyzję o przeznaczeniu zysku za rok 2019 podejmie Zgromadzenie Wspólników. Zarząd Spółki wypracowany zysk w wysokości 4 363 751,33 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

a) do 1 roku	8 386 993,60
b) powyżej roku do 3 lat	13 879 147,95
c) powyżej 3 do 5 lat	9 252 765,30
d) powyżej 5 lat	82 206 904,21

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 2019 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 2019 są dobre, zaś popyt na najem lokali w systemie TBS przewyższa podaż.

4. Przeciętne zatrudnienie w podziale na grupy na dzień 31.12.2019

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie
1	2
Pracownicy umysłowi	32
Pracownicy na stanowiskach roboczych	8
Pracownicy zatrudnienie poza granicami kraju	0
Uczniowie	0
Osoby przebywające na urloпах bezpłatnych i wychowawczych	1
RAZEM	41

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 01.01.2019-31.08.2019 02.09.2019-31.12.2019	646 051,31 575 590,83 70 460,48	0
Organ nadzorujący - Rada Nadzorcza	43 122,00	0
Organ administrujący	0	0

6. Należne wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego za rok 2019 wynosi 4 400,00 zł netto plus obowiązujący podatek VAT.

6)

- Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku 2019 nie występują.
- Informacje o znaczących zdarzeniach po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w sprawozdaniu finansowym nie występują.

3. W 2019 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 Stepień

Prezes Zarządu Spółki
TBS „Zieleń Miejska” Sp. z o.o.

Maciej Roszkowski

Pruszków 30.06.2020

**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 2019

Roszczenia:

1. 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.

2. Banch Roland 70 000,00

Podwykonawca robót budowlanych nie zapłaconych przez BBWW Sp. z o.o. w Białymstoku. Spółka była generalnych 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 30.06.2020


Marcin Sadurski
Radca Prawny

