

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 następcą 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	34 022 152,00 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 31.12.2020r. wynosi 43 792 376,00 zł

Rada Nadzorcza na dzień 01.01.2020r.

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

Rada Nadzorcza stan na dzień 31.12.2020 r.

- Leczkowska Henryka – przewodnicząca z dniem 30.12.2020 złożyła rezygnację z RN
- 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 roku 2020 roku nie było zmian.

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 2020 roku do dnia 31 grudnia 2020 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 2020 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 31.12.2020r. 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
- 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		196 679 565,10
I. Wartości niematerialne i prawne		158,99
II. Rzeczowe aktywa trwałe		196 679 406,11
1. Środki trwałe		181 341 601,26
a) Grunty, w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu		22 628 421,40

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 01.01.2020	Zwiększenia zmniejszenia	stan na 31.12.2020
-----	------------	-------	-------------------	------	--------------------	--------------------------	--------------------

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	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	Studzienne	Aport	4 476,00	1 544 122,32	1 544 122,32
39	11/.2	3-go Maja	Aport	940,00	389 527,00	389 527,00
40	7/.1	Łączniczek A.K. 6	Aport	440,00	91 373,00	91 373,00
41	233/2	Studzienne 14A	Aport	998,00	434 618,04	434 618,04
42	233/2	Studzienne 12	Aport	712,00	254 640,00	254 640,00
43	233/3	Studzienne 10, 12	Aport	4 739,00	1 694 856,00	1 694 856,00
44	233/4	Studzienne 8	Aport	673,00	260 915,00	260 915,00
45	233/5	Studzienne	Aport	476,00	189 580,00	189 580,00
46	472	Studzienne	Aport	1 569,00	701 730,60	701 730,60
47	280	Armii Krajowej 46	Aport	1 959,00	2 006 794,93	2 006 794,93
47	175/1 175/2	Zakątna 2	Aport	751,00	424 214,28	424 214,28

47	183/1	Komorowska 19	Aport	523,00	270 344,52	270 344,52	0,00
47	266	Łączniczek A.K. 7	Aport	934,00	572 385,28		572 385,28
47	267	Łączniczek A.K. 6	Aport	695,00	525 919,30		525 919,30

Pruszków - stan na dzień 31.12.2020				19 345 540,43	270 344,52	19 075 195,91
-------------------------------------	--	--	--	---------------	------------	---------------

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 31.12.2020				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 31.12.2020				755 000,00	0,00	755 000,00	

RAZEM - stan na dzień 31.12.2020				20 876 426,43	270 344,52	20 606 081,91
----------------------------------	--	--	--	---------------	------------	---------------

Spółka w roku 2020 sprzedała grunt o wartości 270 344,52 zł (słownie: dwieście siedemdziesiąt tysięcy trzysta czterdzieści cztery zł 52/100) przy ul. Komorowskiej 19, który otrzymała aportem od Gminy Miasta Pruszków.

Wieczyste użytkowanie gruntów

Lp	Nr działki	Adres	Sposób pozyskania	Pow.	Stan na 01.01.2020	Zwiększenia	Stan na dzień 31.12.2020
----	------------	-------	-------------------	------	--------------------	-------------	--------------------------

Pruszków

1	235/3, 235/5	Pruszków, ul. Gordziałkowskiego 9	Aport	6 262	294 314,00		294 314,00
2	236/1	Pruszków, osiedle Akacyjna	Darowizna	3 872	109 435,41		109 435,41
Pruszków - stan na dzień 31.12.2020							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 31.12.2020							1 618 590,08

RAZEM - stan na dzień 31.12.2020					2 022 339,49		2 022 339,49
---	--	--	--	--	---------------------	--	---------------------

b) Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej 158 362 075,65

W roku 2020 oddano do użytkowania budynek mieszkalny przy ul. Bolesława Prusa 45 wybudowanym w formule tbs - łączna ilość mieszkań 12 jak również zmodernizowano siedzibę Spółki. Wychodząc naprzeciw potrzebom naszych najemców utworzono salę obsługi dla interesantów jak również pokój w którym docelowo mają odbywać się przyjęcia interesantów przez Prezesa Spółki, spotkania z Zarządami Wspólnot Mieszkaniowych, Komisja Mieszkaniowa.

c) Urządzenia techniczne i maszyny 80 579,09

W roku 2020 w Spółce dokończono wymianę sprzętu komputerowego na nowy, wyposażono powstałe w roku 2020 nowe stanowiska pracy, jak również zakupiono laptopy do pracy zdalnej w związku z pandemią COVID-19.

d) Środki transportu 261 911,22

W roku 2020 zakupiono 2 samochody na potrzeby działu technicznego.

e) Inne środki trwałe 8 613,90

W roku 2020 zakupiono wyposażenie stworzonych stanowisk pracy m.in. biurka, szafy, krzesła jak również wyposażono salę obsługi interesanta i pokój przyjęć.

Zestawienie zmian w rzeczowym majątku trwałym przedstawia tabela nr 3.

2. Środki trwałe w budowie **15 337 804,85**

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 **35 841 135,00**

I. Zapasy **25 985,86**

Na zapasy składają się materiały poza magazynem - paliwa w zbiornikach pojazdów, materiały zakupione przechowywane w magazynie. Od roku 2020 Spółka wznowiła działalność magazynu.

II. Należności krótkoterminowe **2 085 423,07**

1. Należności z tytułu dostaw i usług **938 005,55**

Spółka w roku 2020 dokonała spisania należności przedawnionych w koszty, rozwiązała zawiązane rezerwy na należności nieściągalne oraz zawiązała rezerwy.

W roku 2016 Spółka podpisała porozumienie z Gmina Pruszków dot. zarządzania zasobem komunalnym. Do roku 2015 wszystkie należności z tytułu czynszu jak również przychody z tytułu najmu lokali wykazywane były przez Spółkę. W porozumieniu zawarto, że wszystkie należności i zobowiązania pozostają w Spółce, a wpłaty dokonywane przez najemców zaliczane będą na dług.

W roku 2020 dokonano przeksięgowania ze zobowiązań wobec najemców zasobu komunalnego wszystkie zobowiązania Spółki na przychody Spółki lub przekazano na należności wobec Gminy Pruszków.

Na należnościach z tytułu najmu zasobu komunalnego pozostały należności najemców wobec, których toczy się postępowanie sądowe lub komornicze. Na lokalach byłych zostały przeliczone kaucje mieszkaniowe i przeksięgowane na spłatę należności. (1998-2015)

Należności najemców zasobu TBS zostały zweryfikowane przez dział windykacji i na należnościach w sądzie i u komornika pozostały sprawy toczące się . Należności najemców zasobu TBS zabezpieczone są kaucją mieszkaniową, którą najemca wpłaca (w wysokości 7 lub 12 – krotowości czynszu). Zabezpieczenie stanowi również partycypacja – partycypanci, którymi obecnie są najemcy po rozwiązaniu umowy piszą pisma dot. potrącenia wszystkich należności z kaucji i partycypacji.

Należności	Kwota	Odpis aktualizujący	Saldo
Należności czynszowe	983 789,76	415 655,68	568 134,08
Należności w sądzie	447 752,46	447 752,46	0,00
Należności u komornika	466 814,04	466 814,04	0,00
Odsetki od należności	87 864,20	87 864,20	0,00
Rozrachunki z dostawcami	95 757,69		95 757,69
Rozrachunki z odbiorcami	583 153,26	429 951,26	153 202,00
Kwoty podwyższające przedmiot sporu	148 651,26	148 651,26	0,00
Pozostałe należności	120 911,78		120 911,78
	2 934 694,45	1 996 688,90	938 005,55

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 01-01-2020	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
Zwiększenia:									0,00		0,00
1. Z tytułu zakupu					88 805,03	150 492,54	55 971,62		295 269,19	33 749,79	329 018,98
2. Z tytułu budowy			99 775,48	4 064 439,67				8 036 974,98	12 201 190,13		12 201 190,13
3. Zwiększenie aportu inne											
3. Zwiększenie aportu korekta VAT											
Zmniejszenia:									0,00		0,00
1. Przychody ze sprzedaży									0,00		0,00
2. Zmniejszenia korekta VAT									0,00		0,00
3. Z tytułu likwidacji i inne	270 344,52				90 800,09			4 125 605,64	4 486 750,25	4 553,60	4 491 303,85
Stan na 31-12-2020	20 606 081,91	2 022 339,49	4 004 774,30	187 661 750,72	456 755,34	874 844,33	310 031,35	15 337 804,85	231 274 382,29	201 715,30	231 476 097,59
Umorzenie									0,00		0,00
Stan na 01-01-2020			633 585,44	29 759 240,92	355 164,06	554 317,85	241 034,65		31 543 342,92	155 534,90	31 698 877,82
Bieżąca amortyzacja			106 937,24	2 804 685,77	110 819,94	58 615,26	60 382,80		3 141 441,01	50 575,01	3 192 016,02
Pozostałe zwiększenia									0,00		0,00
Pozostałe zmniejszenia					89 807,75					4 553,60	4 553,60
Stan na 31-12-2020	0,00	0,00	740 522,68	32 563 926,69	376 176,25	612 933,11	301 417,45	0,00	34 594 976,18	201 556,31	34 796 532,49
Wartość netto	20 606 081,91	2 022 339,49	3 264 251,62	155 097 824,03	80 579,09	261 911,22	8 613,90	15 337 804,85	196 679 406,11	158,99	196 679 565,10
Stan na 01-01-2020	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 31-12-2020	20 606 081,91	2 022 339,49	3 264 251,62	155 097 824,03	80 579,09	261 911,22	8 613,90	15 337 804,85	196 679 406,11	158,99	196 679 565,10
Stopień umorzenia	x	x	18,49	17,35	82,36	70,06	97,22	x	x	99,92	x

Tabela Nr 4

Lp.	Nazwa obiektu	Wydatki na B.O.	Wydatki w roku 2020					Ogółem od początku realizacji
			Koszty dokumentacji	Roboty budowlano - montażowe	Nadzór inwest. Świadczenia własne	Prace przygotowawcze, odsetki, prowizja bankowa, pozostałe wydatki	Razem 2020	
1	Pruszków - Kraszewskiego 21A	5 086,58					0,00	5 086,58
2	Pruszków Kraszewskiego 29- Hr.Pot.3	77 149,80				1 096,79	1 096,79	78 246,59
3	Brwinów - Działkowa	42,00					0,00	42,00
4	Pruszków - Bol.Prusa 45	3 283 911,96		750 536,86	8 976,51	15 133,85	774 647,22	4 058 559,18
5	Pruszków - A. Mickiewicza dz. ew. 334/1	13 899,00					0,00	13 899,00
6	Pruszków - Komorowska 19	66 141,36				905,10	905,10	67 046,46
7	Pruszków - Zakątna 2	109 551,09					0,00	109 551,09
8	Pruszków - Al. Armii Krajowej 46	5 975 189,42	64 552,85	2 548 927,80		18 946,84	2 632 427,49	8 607 616,91
9	Pruszków - łączniczka A.K. 5,6, 7	1 895 464,30		4 552 778,26	45 006,71	30 113,41	4 627 898,38	6 523 362,68
	RAZEM	11 426 435,51	64 552,85	7 852 242,92	53 983,22	66 195,99	8 036 974,98	19 463 410,49
	Oddane do użytkowania							
1	Pruszków - Bol.Prusa 45	3 283 911,96		750 536,86	8 976,51	15 133,85	774 647,22	4 058 559,18
6	Pruszków - Komorowska 19	66 141,36				905,10	905,10	67 046,46
	RAZEM	3 350 053,32	0,00	750 536,86	8 976,51	16 038,95	775 552,32	4 125 605,64
							RAZEM	15 337 804,85

2. Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społ. i zdr.	1 141 745,23
VAT naliczony	1 032 446,40
Rozrachunki z ZUS	2 851,83
Podatek dochodowy osób prawnych	106 447,00
3. Inne	5 672,29
Pozostałe rozrachunki publiczno-prawne	5 657,29
Kaucja	15,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	33 614 659,00
Spółka posiada rachunki bankowe w Banku Pekao S.A. i Banku Gospodarstwa Krajowego.	
Bank Pekao S.A.	2 741 436,32
Bieżący rachunek bankowy	1 557 805,70
Rachunek środków inwestycyjnych	124 200,43
Rachunek kaucji mieszkaniowych	156 471,03
Rachunek środków funduszu socjalnego	23 735,59
Rachunek bankowy Gmina Pruszków - wpłaty z tytu najmu, dzierżawy i pozostałych tytułów	879 053,57
Karty kredytowe	170,00
Bank BGK	30 873 222,68
Bieżący rachunek bankowy +kaucje mieszkaniowe	30 749 775,57
Rachunek bankowy - zabezpieczenie	123 100,00
Inne rachunki bankowe	347,11
Lokata terminowa	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	115 067,07

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, to poniesione wydatki, stanowiące dopiero w przyszłym roku obrotowym koszty właściwej działalności operacyjnej. W roku bieżącym 2020 poniesiono wydatek, opłacając z góry usługę (świadczenie), która będzie skutkowała przez część roku 2020 i następnego 2021. W związku z całkowitą spłatą odsetek kapitalizacja odsetek prezentowana jest w tej pozycji. W roku 2019 pozycja ta wykazywana była po stronie pasywów w pozycji IV Rozliczenia międzyokresowe – krótkoterminowe .

Rozliczenia międzyokresowe pojazdów	17 217,98
Rozliczenia międzyokresowe pozostałych kosztów	0,00
Rozliczenia międzyokresowe ubezpieczenia budynków	29 329,74
Rozliczenia międzyokresowe - kosztów mediów	63 041,98
Kredyty bankowe – kapitalizacja odsetek	5 477,37

C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy

PASYWA

A. Kapitał własny	120 065 399,16
I. Kapitał podstawowy	43 792 376,00
Gmina Pruszków	34 022 152,00
w tym:	
aport rzeczowy	19 134 000,00
kapitał pokryty wpłatą gotówkową	14 888 152,00
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	71 611 737,96
- utworzony został w zysku za lata 2002-2018	71 317 423,96
- 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 rezerwowy	2 050 000,00
Wpłata aportu finansowego przez Gminę Pruszków w dniu 11.12.2020 – nie zarejestrowana w KRS w roku 2021	
IV. Zysk netto za rok 2020	2 611 285,20
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	112 565 884,94
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	101 016 928,08
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	64 894 654,75
Partycypacje zwrotne	29 058 428,35
Partycypacje zwrotne – zasiedlenie lokalu po 01.01.2021	108 035,37
Kaucje mieszkaniowe	6 677 287,13
Kaucje mieszkaniowe w tym:	
KM- zasób komunalny	728 188,84
KM - zasób KFM	3 572 790,55

KM - zasób NKFM	538 011,80
KM – finansowanie zwrotne	400 959,28
naliczone odsetki od kaucji	1 437 336,66
Kaucje za lokale użytkowe	103 139,70
Kaucje za piloty	9 387,84
Kaucje gwarancyjne	165 994,94

W związku z planowanym zawarciem porozumienia zmieniającego z Gminą Pruszków, Spółka dokonała rozliczenia kaucji mieszkaniowych na lokalach byłych, o które nie wystąpili najemcy zasobu komunalnego lub zasobu Spółki. Kaucje zostały przeliczone i odpowiednio zaksięgowane : na poczet długu lub przychód (1998-2015). W porozumieniu jest zawarte, że kaucje mieszkaniowe dot. zasobu gminnego Spółka przekaze Gminie Pruszków. Wpłaty z lokali gminnych przekazywane są Gminie Pruszków w związku z tym zasadnym jest zwrócenie Gminie środków z tytułu kaucji mieszkaniowych. Wpłaty z lokali gminnych zgodnie z treścią w/w porozumienia mają być dokonywane na rachunek Gminy nie Spółki ponieważ środki te nie są Spółki.

Spółka ma zawarte 25 umów kredytowych z Bankiem Gospodarstwa Krajowego w Warszawie na sfinansowanie inwestycji z związanych z budownictwem mieszkaniowym w systemie KFM i umowy kredytowe z systemu Finansowanie Zwrotne. Okres spłaty kredytów wynosi powyżej 30 lat, wysokość zadłużenia wynikającą w poszczególnych umów kredytowych przedstawia tabela Nr 6.

Wykazana umowa kredytowa nr 20/5083 z dnia 29 grudnia 2020 (finansowanie zwrotne) na inwestycję przy ul. Łączniczek A.K 5,6,7 ponieważ kredyt został wypłacony w roku 2020. Umowa kredytowa przewiduje wypłatę kredytu w wysokości 2 500 000,00 zł w dwóch transzach – I do 31.01.2020 – 2 000 000,00 zł, II do 31.03.2020 – 500 000,00 zł.

Tabela Nr 6

Lp.	Nr umowy	Stan na 01.01.2020	Zmiany w roku 2020					stan na 31.12.2020		
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	53 511,68	58 981,90	5 552,91		25 887,48	900 702,07	82,69	900 784,76
2	12000706/92/99	2 973 766,00	185 087,44	202 713,96	17 891,13		91 293,90	2 882 472,10	264,61	2 882 736,71
3	12000706/132/2000	4 322 009,29	6 267,66	30 498,81	24 610,44		189 777,66	4 132 231,63	379,29	4 132 610,92
4	12000706/162/2001	4 523 493,49	6 579,20	31 761,86	25 565,40		369 049,03	4 154 444,46	382,74	4 154 827,20
5	12000706/12/2002	924 816,49	1 345,21	6 492,39	5 225,33		76 658,73	848 157,76	78,15	848 235,91
6	12000706/53/2003	756 733,98	1 101,32	5 305,67	4 267,70		69 612,88	687 121,10	63,35	687 184,45
7	12000706/105/2003	2 369 940,86	3 448,87	16 619,14	13 368,91		215 334,11	2 154 606,75	198,64	2 154 805,39
8	12000706/13/2004	2 998 158,58	4 365,75	20 994,65	16 877,56		302 959,00	2 695 199,58	248,66	2 695 448,24
9	12000706/123/2004	1 804 788,80	2 632,20	12 590,95	10 104,31		230 394,83	1 574 393,97	145,56	1 574 539,53
10	12000706/124/2004	3 224 442,36	4 689,49	22 643,83	18 227,47		259 488,17	2 964 954,19	273,13	2 965 227,32
11	12000706/25/2005	1 172 790,86	1 709,31	8 194,82	6 581,24		136 465,24	1 036 325,62	95,73	1 036 421,35

12	12000706/19/2005	2 845 067,57	4 136,30	19 996,05	16 102,17		212 375,46	2 632 692,11	242,42	2 632 934,53
13	12000706/1030/2006	1 239 824,08	1 800,95	8 731,45	7 037,69		74 501,30	1 165 322,78	107,19	1 165 429,97
14	12000706/1031/2006	1 654 482,27	2 404,37	11 639,37	9 376,97		111 973,41	1 542 508,86	141,97	1 542 650,83
15	12000706/1095/2006	3 240 115,14	4 705,86	22 826,24	18 401,20		186 792,19	3 053 322,95	280,82	3 053 603,77
16	12000706/40/2007	11 979 038,74	17 394,62	84 429,95	68 076,92		651 231,34	11 327 807,40	1 041,59	11 328 848,99
17	12000706/2/2008	2 784 622,74	4 044,71	19 613,04	15 809,28		165 068,22	2 619 554,52	240,95	2 619 795,47
18	12000706/3/2008	1 442 356,22	2 094,70	10 162,77	8 193,21		81 556,59	1 360 799,63	125,14	1 360 924,77
19	12000706/22/2008	3 397 664,45	4 934,44	23 938,98	19 299,25		193 139,52	3 204 524,93	294,71	3 204 819,64
19	12000706/48/2009	3 291 496,32	4 779,74	23 196,52	18 702,79		181 183,94	3 110 312,38	286,01	3 110 598,39
19	12000706/51/2009	833 312,73	1 211,63	5 855,36	4 714,62		63 600,88	769 711,85	70,89	769 782,74
20	12000706/13/2012	846 079,90	1 229,08	5 957,61	4 801,60		51 768,00	794 311,90	73,07	794 384,97
21	12000706/1/13	4 103 311,81	5 955,07	28 957,88	23 362,87		185 040,67	3 918 271,14	360,06	3 918 631,20
	RAZEM	63 654 902,23	325 429,60	682 103,20	362 150,97	0,00	4 125 152,55	59 529 749,68	5 477,37	59 535 227,05
KREDYT - FINANSOWANIE ZWROTNE										
22	18/1685	8 598 333,42		92 088,10	92 088,10		307 999,92	8 290 333,50	0,00	8 290 333,50
23	19/3714	923 538,22		13 203,18	13 203,18		35 365,62	1 257 634,38	0,00	1 257 634,38

24	19/3713	329 632,91	4 572,76	4 572,76	692 174,52	22 540,83	999 266,60	0,00	999 266,60
	RAZEM	9 851 504,55	0,00	109 864,04	1 061 636,30	365 906,37	10 547 234,48	0,00	10 547 234,48

	RAZEM	73 506 406,78	325 429,60	791 967,24	1 061 636,30	4 491 058,92	70 076 984,16	5 477,37	70 082 461,53
--	-------	---------------	------------	------------	--------------	--------------	---------------	----------	---------------

W związku z pandemią COVID-19 i spadkiem oprocentowania kredytów bankowych., po analizie finansowej Spółka dokonała spłaty odsetek skapitalizowanych od dwóch kredytów : 12000706/65/98 i 12000706/92/99. Są to dwa najstarsze kredyty mieszkaniowe, która Spółka zaciągnęła i przez formułę umowy nie spłacała kredytu tylko odsetki. Spłata odsetek w miesiącu lipcu 2020r., spowodowała spłatę kredytu odpowiednio po upływie 22 i 21 lat po zaciągnięciu kredytu, gdzie w przypadku nowych kredytów spłata odsetek i kredytu zaczyna się po krótkim okresie karencji.

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		Stuzdienna 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

Studzienne
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		3 800 000,00	

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	

Łącznie zabezpieczenie na majątku TBS "Zieleń Miejska" Sp. z o.o. w Pruszkowie na dzień 31.12.2020

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		179 295 218,00	171 995 218,00

Kredyty uzyskane przez Spółkę na sfinansowanie inwestycji w systemie KFM stanowią nie więcej niż 70 proc. kosztów budowy lokali. Pozostała część, tj. do 30 proc., pokrywana jest w formie wkładu partycypacyjnego przez osobę fizyczną lub prawną po zawarciu stosownej umowy z TBS. W przypadku rezygnacji z mieszkania przed zasiedleniem budynku kwota partycypacji wpłaconej podlega zwrotowi w całości. Zgodnie z Ustawą o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, kwota zwracanej przez TBS partycypacji po zakończeniu najmu 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 01.01.2020	Zwroty	Dopłaty	Stan na 31.12.2020
1	3- go Maja 77	559 270,97	103 425,47	124 924,16	580 769,66
2	J. I. Kraszewskiego 40	325 179,88	32 599,98	967,74	293 547,64
3	Ceramiczna 27	35 239,00			35 239,00
4	Łączniczek. A.K. 8	1 847 594,89	76 718,26	13 290,66	1 784 167,29
5	Bliska 1B	312 366,10			312 366,10
6	Bliska 1A	350 105,31			350 105,31



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	97 424,51	95 144,81	662 889,09
9	Studzienne 35	519 341,13	45 122,79	54 131,87	528 350,21
10	Studzienne 39	1 918 564,84		-21 525,97	1 897 038,87
11	Piłsudskiego 21D	406 967,35	44,66		406 922,69
12	Piłsudskiego 23C	365 267,32	54 636,32	73 812,43	384 443,43
13	Targowa 2	1 795 570,84			1 795 570,84
14	Kolejowa 1C	424 261,23			424 261,23
15	Srebrna 24	889 953,87			889 953,87
16	Kościelna 2	2 535 312,38	217 217,22	279 487,69	2 597 582,85
17	Jedwabna 2	1 129 577,69			1 129 577,69
18	Targowa 4	1 453 247,24	18 363,37	21 557,33	1 456 441,20
19	36 P.P. L. Akademickiej 15	1 805 850,57	38 838,95	41 613,74	1 808 625,36
20	J. Słowackiego 36	320 681,89	72 327,61	95 099,22	343 453,50
21	J. Słowackiego 34	241 219,92			241 219,92
22	Na Skraju 2	1 256 987,05	59 828,24	78 528,64	1 275 687,45
23	Na Skraju 4	1 273 273,87	59 666,08	94 147,13	1 307 754,92
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	1 554 651,35	90 618,78	101 718,08	1 565 750,65
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
31	Bol. Prusa 45			749 462,55	749 462,55
Razem		28 227 030,44	966 832,24	1 802 360,08	29 062 558,28

Lp.	Adres budynków	Stan na 01.01.2020	Zwroty	Dopłaty	Stan na 31.12.2020
1	Bol. Prusa 45	749 462,55	749 462,55		0,00
2	Stuzienna 39			92 606,60	92 606,60
3	Targowa 2			15 428,77	15 428,77
Razem		749 462,55	749 462,55	108 035,37	108 035,37

Partycypacje - stan na 31.12.2020	29 170 593,65
--	----------------------

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	10 269 392,10
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	10 245 301,04
a) kredyty i pożyczki	5 187 806,78
b) z tytułu dostaw i usług	2 797 450,38

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 dostawcami	1 592 057,40
Rozrachunki z odbiorcami z tytułu najmu	1 029 866,71
Rozrachunki z odbiorcami	22 100,25
Krótkoterminowe kaucje gwarancyjne	153 426,02

Rozrachunki z ZUS 132 518,37

d) z tytułu wynagrodzeń 3 512,75

wynagrodzenie z tytułu umowy zlecenia, za miesiąc grudzień 2020, płatne do 10-tego stycznia 2021

e) inne 2 096 067,75

Pozostałe rozrachunki publiczno-prawne 198,20

Rozrachunki z PKZP 35 529,82

Rozrachunki z pracownikami 0,00

Przedstawicielstwo ubezpieczeń na życie PZU 1 553,58

Rozrachunki z tytułu mylnych wpłat 110 015,50

Rozrachunki z ubezpieczycielami 5 286,08

Wadium na przetargi 32 600,00

Rozrachunki z Gminą Pruszków 1 910 884,57

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.

Zobowiązania wobec Gminy Pruszków to również przeliczone kaucje mieszkaniowe przeksięgowane na pokrycie zadłużenia czynszowe najemców lokali byłych, przeksięgowane nadpłaty z lokalu byłego (do 2015) na poczet czynszu za najem lokalu obecnie wynajmowanego

4. Fundusze specjalne

24 091,06

Fundusz socjalny tworzony jest z odpisu podstawowego oraz odsetek bankowych.

Tabela Nr 9

Lp.	Treść	Kwota
1	Wielkość funduszu na dzień 01.01.2020	10 788,86
2	Zwiększenia	
	w tym	
	a) coroczny odpis odstawowy	77 102,19
	b) odsetki	0,01
	Razem	87 891,06
3	Zmniejszenie - wydatki	
	w tym	
	a) zapomogi dla pracowników	0,00
	b) dopłaty do wypoczynku urlopowego	35 100,00
	c) paczki świąteczne dla pracowników i dzieci	28 700,00
	d) umorzenie pożyczki remontowej	
	Razem	63 800,00
4	Stan funduszu na 31.12.2020	24 091,06

Rachunek bankowy ZFŚS	23 735,59
Pożyczki z ZFŚS	
Razem	23 735,59

Różnica między stanem ZFŚS, a rachunkiem bankowym wynika z błędnego zwrotu środków dot. zaliczki pracownika. W roku 2020 środki zostały zwrócone na rachunek funduszu socjalnego.

IV. Rozliczenia międzyokresowe

1 168 980,76

1. Ujemna wartość firmy

**2. Inne rozliczenia międzyokresowe
- długoterminowe**

1 168 980,76

1 168 980,76

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

Tabela Nr 10

Lp.	Adres budynków	Stan na 01.01.2020	Umorzenie -odpis	Stan na 31.12.2020
1	Ceramiczna 27	818 903,94	159 942,79	658 961,15
2	Łączniczek A.K. 11	121 403,75	35 347,73	86 056,02
3	Kościelna 9	278 735,04	21 543,12	257 191,92
6	Promyka 2	9 528,78	1 678,68	7 850,10
11	Tuwima budynek 22	31 106,77	12 733,98	18 372,79
12	Tuwima budynek 18	45 231,05	26 849,47	18 381,58
13	Tuwima budynek 20	76 301,99	26 849,47	49 452,52
14	Tuwima budynek 24	71 578,82	25 042,56	46 536,26
15	Tuwima budynek 26	53 027,89	26 849,47	26 178,42
	Razem	1 505 818,03	336 837,27	1 168 980,76

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.

		Przychody	Koszty
1	Sprzedaż usług najmu lokali os. Akacyjowa	361 340,99	288 878,18
2	Sprzedaż usług najmu lokali TBS	15 871 203,58	13 446 543,62
3	Razem sprzedaż/koszt - własność TBS	16 232 544,57	13 735 421,80
4	Sprzedaż usług na rzecz Gminy Pruszków	3 414 953,29	2 232 674,86
5	Sprzedaż usług na rzecz Wspólnot Mieszkaniowych	758 392,57	659 285,79
6	Sprzedaż pozostałych usług	144 919,28	53 973,41
8	Razem sprzedaż/koszt pozostałych	4 318 265,14	2 945 934,06
9	RAZEM sprzedaż / koszt	20 550 809,71	16 681 355,86
10	Zysk/ strata ze sprzedaży	3 869 453,85	
11	Sprzedaż materiałów	0,00	
12	Przychody ze sprzedaży środków trwałych (Komorowska 19, mac apple)	313 622,49	
13	Pozostałe przychody/ koszty operacyjne	1 848 764,81	2 343 266,75
14	Zysk/strata z działalności operacyjnej	-180 879,45	
15	Przychody/ koszty finansowe	179 620,58	796 293,78
16	Wynik z działalności gospodarczej	3 071 901,20	
17	Podatek dochodowy		460 616,00
18	Strata /zysk netto	2 611 285,20	

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT - WERSJA KALKULACYJNA

Tabela Nr 11

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT - WERSJA PORÓWNAWCZA

A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	20 580 742,49
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	20 550 809,71

Przychody ze sprzedaży usług są na podobnym poziomie jak w roku 2019.

II. Zmiana stanu produktów	-26 739,07
-----------------------------------	-------------------

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	56 671,85
--	------------------

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	0,00
--	-------------

B. Koszty działalności operacyjnej	16 711 288,64
---	----------------------

Od poz. I do poz. VII są to koszty wg rodzaju 16 711 288,64

C. Zysk ze sprzedaży	3 869 453,85
-----------------------------	---------------------

D. Pozostałe przychody operacyjne	2 162 387,30
--	---------------------

Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych 313 622,49

Rozliczenie partycypacji 4 271,45

Zaokrąglenia sum 7,47

Wynagrodzenie z tytułu terminowych wpłat PDOF 582,00

Potrącone kaucje i partycypacje na remont lokalu	30 521,07
Wynagrodzenie płatnika ZUS od wypłaconych świadczeń z ubezpieczenia chorobowego	35,78
Potrącone kaucje za pilota do bramy	3 070,30
Wypłacone odszkodowania	774,68
Rozwiązanie rezerwy na należności nieściągalne z tyt. spłaty zadłużenia	736 532,50
Spłata kosztów sądowych i egzekucyjnych	113 594,56
Odpisy dotacji i dopłat do budownictwa mieszkaniowego - dokonywany równoległe do amortyzacji budynków	336 837,27
Odsetki skapitalizowane od kredytów bankowych	469 097,62
Zwrot opłat sądowych	14 106,75
Zwrot opłat egzekucyjnych	7 573,22
Pozostałe przychody	6 828,67
Zwrot kosztów procesu	614,00
Pozostałe	31 744,21
Kaucje mieszkaniowe- nadpłaty- rozliczenie	92 573,26
E. Pozostałe koszty operacyjne	2 343 266,75
Rozliczenie partycypacji	231 323,07
Wpłaty na PFRON	939,00
Inne wydatki osobno nie wymienione	53 733,12
Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej	193 301,15
Kary pieniężne, odsetki od kar, koszty upomnień US	23,20
Opłaty za egzekucje należności	11 713,56
Opłaty sądowe	70 925,82
Koszty zastępstwa procesowego	21 324,50
Zaokrąglenia sum	6,88
Pozostałe koszty	163 100,20
Koszty operacyjne	67 046,46
Roczna korekta VAT	1 223,00
Odpis aktualizujący należności czynszowe -dot. spraw sądowych	739 746,37



Należności przedawnione	788 860,42
F. Zysk z działalności operacyjnej	3 688 574,40
G. Przychody finansowe	179 620,58
Odsetki czynszowe - zapłacone	12 516,65
Odsetki na bieżącym rachunku bankowym	2 057,64
Odsetki na rachunku lokaty terminowej	131 205,09
Przychody z tytułu odszkodowań	33 841,20
H. Koszty finansowe	796 293,78
Odsetki wobec dostawców	143,96
Odsetki od kredytów bankowych	791 258,64
Odsetki budżetowe NKUP	2 440,72
Odsetki karne	90,52
Odsetki naliczone	2 359,94
I. Zysk brutto	3 071 901,20
J. Podatek dochodowy	460 616,00
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku	
L. Zysk netto	2 611 285,20

Zysk netto Spółki w porównaniu do roku 2019 uległ znacznemu obniżeniu. Na obniżony zysk Spółki ma wpływ:

Koszty działalności operacyjnej

1. wzrost amortyzacji – związany jest z użytkowaniem nowych budynków, zakupem samochodów, modernizacją siedziby Spółki, zakupem sprzętu komputerowego i wyposażaniem stanowisk pracy nowo zatrudnionych pracowników
2. wzrost zużycia materiałów i energii – m.in. związany jest z wykonywaniem większej ilości prac konserwacyjnych i remontowych na budynkach będących własnością Spółki, przez pracowników Spółki
3. podatki i opłaty – wzrost spowodowany jest wzrostem opłat za wywóz odpadów komunalnych
4. wynagrodzenia, ubezpieczenie społeczne i inne świadczenia – wzrost zatrudnienia spowodowany jest wzrostem zatrudnienia pracowników fizycznych i biurowych, nową

organizacją pracy, stworzeniem biura obsługi klienta. Wzrost zatrudnienia pracowników fizycznych daje możliwości ograniczania usług obcych i wykonywanie prac remontowych na zasobie własnym Spółki.

Pozostałe koszty operacyjne

1. wzrost kosztów operacyjnych związany jest głównie z odpisem w koszty należności przedawnionych dot. zasobu komunalnego, z którego Spółka otrzymywała przychody za lata 1998-2015 (ponosiła również koszty). Po podpisaniu porozumienia z Gminą Pruszków długi najemców pozostały w Spółce. Rozliczone zostały kaucje na lokalach byłych za okres 1998-2015, zaliczone na poczet długu lub w koszty jeśli wysokość długu był wyższa niż zwaloryzowana kaucja.

Podatek dochodowy od osób prawnych -Przychody 2020

Przychody wynikające z ksiąg rachunkowych	
700 - Sprzedaż usług najmu lokali oś.Akacyjowa	361 340,99
701-1 Sprzedaż usług najmu lokali mieszkalnych TBS	15 323 779,79
701-2 Sprzedaż usług najmu lokali użytkowych TBS	547 423,79
702 - Sprzedaż usług na rzecz Gminy Pruszków	3 414 953,29
703 - Sprzedaż usług na rzecz Wspólnot Mieszkaniowych	758 392,57
704 - Sprzedaż usług utrzymania zieleni i czystości	3 225,00
705 - Sprzedaż usług pozostałych osobno nie wymienionych	141 694,28
734 - Sprzedaż materiałów i towarów	
752 - Przychody finansowe -odsetki uzyskane	145 779,38
755 - Przychody finansowe z tyt.odszkodowań	33 841,20
761 - Przychody ze sprzedaży rzeczowych sk.majątku trwałego	584 959,35
764 - Pozostałe przychody operacyjne- inne	1 848 764,81
790 - Obroty wewnętrzne na rzecz inwestycji	56 671,85
Razem przychody RZiS (bez zmiany stanu produktów i kosztu wytworzenia na własne potrzeby)	23 220 826,30



Przychody nie zaliczone do przychodów podatkowych -z kont	
764-2-1 Spłata należności czynszowych - rozwiąz.odpisy aktualiz.	736 532,50
764-2-3 Dopłaty do budowy budynku mieszkalnego - równowartość kosztów amortyzacji	336 837,27
790 - Obroty wewnętrzne na rzecz inwestycji	56 671,85
Razem przychody wyłączone z opodatkowania	1 130 041,62

Przychody wg.kont po wyłączeniu przychodów nie zaliczonych do przychodów podatkowych	
700 - Sprzedaż usług najmu lokali Oś.Akacyjowa	361 340,99
701-1 Sprzedaż usług najmu lokali mieszkalnych TBS	15 323 779,79
701-2 Sprzedaż usług najmu lokali użytkowych TBS	547 423,79
702 - Sprzedaż usług na rzecz Gminy Pruszków	3 414 953,29
703 - Sprzedaż usług na rzecz Wspólnot Mieszkaniowych	758 392,57
704 - Sprzedaż usług utrzymania zieleni i czystości	3 225,00
705 - Sprzedaż usług pozostałych osobno nie wymienionych	141 694,28
734 - Sprzedaż materiałów i towarów	0,00
752 - Przychody finansowe -uzyskane odsetki	145 779,38
755 - Przychody finansowe z tyt.odszkodowań	33 841,20
761 - Przychody ze sprzedaży rzeczowych skł.majątku trwałego	584 959,35
764 - Pozostałe przychody operacyjne -inne	775 395,04
Razem przychody wg.kont po wyłączeniu i włączeniu przychodów nie zaliczonych do przychodów podatkowych	22 090 784,68

Przychody zwolnione	
700 - Sprzedaż usług najmu lokali Oś.Akacyjowa	361 340,99
701-1 Sprzedaż usług najmu lokali mieszkalnych TBS	15 323 779,79

752-1 Przychody finansowe -odsetki uzyskane od należności czynszowych lok.mieszkalnych	12 433,67
761 - Przychody ze sprzedaży rzeczowych skł.majątku trwałego	0,00
764-2-2 Spłata koszt.sądowych, egzekucyjnych, od należności czynszow.	113 594,56
764-2-6 Zwrot opłat sądowych	14 106,75
764-2-7 Zwrot opłat egzekucyjnych	7 573,22
Razem przychody zwolnione	15 832 828,98
Przychody podatkowe	
701-2 Sprzedaż usług najmu lokali użytkowych TBS	547 423,79
702 - Sprzedaż usług na rzecz Gminy Pruszków	3 414 953,29
703 - Sprzedaż usług na rzecz wspólnot mieszkaniowych	758 392,57
704 - Sprzedaż usług utrzymania zieleni i czystości	3 225,00
705 - Sprzedaż usług pozostałych osobno nie wymienionych	141 694,28
734 - Sprzedaż materiałów i towarów	0,00
752 - Przychody finansowe -inne uzyskane odsetki	133 345,71
755 - Przychody finansowe z tyt.odszkodowań	33 841,20
761 - Przychody ze sprzedaży rzeczowych skł.majątku trwałego	584 959,35
764 - Pozostałe przychody operacyjne -inne niż zwolnione	640 120,51
Razem przychody podatkowe	6 257 955,70

Podatek dochodowy od osób prawnych -Koszty 2020

Koszty wynikające z ksiąg	
710 - Koszty działalności podstawowej lok.mieszkalnymi oś.Akacyjowa	288 878,18
711 - Koszty działalności podstawowej lok.mieszkalnymi -TBS	13 251 948,78

712 - Koszty działalności podstawowej -utrzymanie zieleni i czystości	19 409,89
713 - Koszty działalności podstawowej usług na rzecz wspólnot mieszkaniowych	659 285,79
714 - Koszty działalności podstawowej najmu lok.i terenów Gminy	2 232 674,86
715 - Koszty działalności podstawowej -sprzedaż usług pozostałych	34 563,52
721 - Koszty działalności podstawowej lok.użytkowymi -TBS	194 594,84
724 - Wartość sprzedanych materiałów i towarów	0,00
753 - Naliczone ods.od zal.czynszowych dochodzonych w sądzie	2 359,94
757 - Odsetki zapłacone i zarachowane	793 933,84
760 -Koszty opercyjne opodatkowane	67 046,46
765 - Rozliczenie partycypacji (zwrotnych)	231 323,07
766 - Wartość netto sprzedanych rzecz.składników majątku trwałego	271 336,86
768 - Koszty operacyjne NKUP	1 036 856,89
769 - Inne pozostałe koszty operacyjne	1 008 040,33
791 - Koszt własny obrotów wewnętrznych	56 671,85
Razem koszty	20 148 925,10

Koszty NKUP	
753 - Naliczone ods.od zal.czynszowych dochodzonych w sądzie	2 359,94
757-4 i 6 Odsetki budżetowe i karne	2 531,24
768-3 Składki na PFRON	939,00
768-6 Należności przedawnione	788 860,42

768-7 Koszty operacyjne -inne wydatki osobno nie wymienione	53 733,12
768-9 Koszty operacyjne -odszkodowania pracownicze	
768-12 Diety i składki Rady Nadzorczej	193 301,15
768-13 Kary pieniężne, odsetki, koszty upomnień US	23,20
769-13 Odpis aktualizujący należności czynszowe	739 746,37
791 - Koszt własny obrotów wewnętrznych	56 671,85
404-3 Wynagrodzenia umów zleconych -wypłacone w 2021 roku	3 512,75
405- Składki ZUS społeczne -L.Pł. U/2020/11	0,00
405- Składki ZUS społeczne -L.Pł. U1/2020/12	237,02
408-2 Amortyzacja	15 887,65
408-3 Amortyzacja środków trwałych pokryta partycypacją	336 837,48
411-2 Koszty reprezentacji i reklamy	17 500,86
Razem koszty NKUP	2 212 142,05

Koszty z roku 2019 stanowiące KUP w 2020 roku	
404/405 Składki ZUS i wynagrodzenia zapłacone w 2020r dot.2019	27 584,89
Razem koszty włączone do kosztów 2020r	27 584,89

Koszty stanowiące koszty uzyskania przychodów	
710 - Koszty działalności podstawowej lok.mieszkalnymi oś.Akacyjowa	288 878,18
711 - Koszty działalności podstawowej lok.mieszkalnymi -TBS	13 251 948,78
712 - Koszty działalności podstawowej -utrzymanie zieleni i czystości	19 409,89

713 - Koszty działalności podstawowej usług na rzecz wspólnot mieszkaniowych	659 285,79
714 - Koszty działalności podstawowej najmu lok.i terenów Gminy	2 232 674,86
715 - Koszty działalności podstawowej -sprzedaż usług pozostałych	34 563,52
721 - Koszty działalności podstawowej lok.użytkowymi -TBS	194 594,84
724 - Wartość sprzedanych materiałów i towarów	0,00
757 - Odsetki zapłacone	791 402,60
760 -Koszty operacyjne opodatkowane	67 046,46
765 - Rozliczenie partycypacji (zwrotnych)	231 323,07
766 - Wartość netto sprzedanych rzecz.składników majątku trwałego	271 336,86
769 - Inne pozostałe koszty operacyjne	1 008 040,33
404/405 Wynagrodzenia i składki ZUS zapłacone w 2020 roku a dotyczące roku 2019	27 584,89
404/405/408/411 Koszty rodzajowe ujęte już w koszcie wł.działalności podstawowej 2020r (dot.wynagrodzeń, składek ZUS, amortyzacji i reklamy)	-373 975,76
Razem KUP	18 704 114,31

Koszty dotyczące przychodów zwolnionych	
710 - Koszty działalności podstawowej lok.mieszkalnymi oś.Akacyjowa	250 911,72
711 - Koszty działalności podstawowej lok.mieszkalnymi -TBS	11 611 194,41
551 -Koszty zarządu wyliczone wg.wskaźnika - przych.zwolnione	1 583 392,63
757-3 Odsetki od kredytu	790 891,24
766 - Wartość netto sprzedanych rzecz.składników majątku trwałego -lokale mieszkalne Kościelna 2	0,00
769 - Inne pozostałe koszty operacyjne	1 008 040,33

404/405/408/411 Koszty rodzajowe ujęte już w koszcie wł.działalności podstawowej 2020r (dot.wynagrodzeń, składek ZUS, amortyzacji i reklamy)	-373 975,76
Razem koszty dotyczące przychodów zwolnionych	14 870 454,57

Koszty dotyczące przychodów opodatkowanych	
712 - Koszty działalności podstawowej -utrzymanie zieleni i czystości	14 152,13
713 - Koszty działalności podstawowej usług na rzecz wspólnot mieszkaniowych	503 393,11
714 - Koszty działalności podstawowej lok.mieszkalnymi - Gmina	1 912 135,12
715 - Koszty działalności podstawowej -sprzedaż usług pozostałych	34 563,52
721 - Koszty działalności podstawowej lok.użytkowymi -TBS	145 567,65
551 - Koszty zarządu wyliczone wg.wskaźnika - przych.opodatkowane	625 838,94
724 - Wartość sprzedanych materiałów i towarów	0,00
757-2 Odsetki wobec dostawców	511,36
760 -Koszty operacyjne opodatkowane	67 046,46
765 - Pozostałe koszty operacyjne -rozliczenie partycypacji zwrotnych	231 323,07
766 - Wartość netto sprzedanych rzecz.składników majątku trwałego -	271 336,86
404/405 Wynagrodzenia i składki ZUS zapłacone w 2020 roku a dotyczące roku 2019	27 584,89
Razem koszty dotyczące przychodów opodatkowanych	3 833 453,11

Roczne zeznanie podatkowe	CIT za 2020
----------------------------------	--------------------

Ogółem przychody zwolnione	15 832 828,98
-----------------------------------	----------------------

Ogółem koszty dotyczące przychodów zwolnionych	14 870 454,57
Dochód zwolniony	962 374,41

Przychody podatkowe CIT	22 090 784,68
Koszty uzyskania przychodów CIT	18 704 114,31
Dochód -art.7	3 386 670,37

Dochód zwolniony	962 374,41
------------------	------------

Dochód do opodatkowania	2 424 295,96
Stawka podatku	19%
Dochód do opodatkowania po zaokrągleniu	2 424 296,00
Podatek należny	460 616,24
Podatek należny roczny po zaokrągleniu	460 616,00
Podatek zaksięgowany za I-XII '2020	570 936,00
Korekta podatku za XII '2020	-110 320,00

Podatek wpłacony za 2020r	570 936,00
(+)Niedopłata / (-)Nadpłata podatku	- 110 320,00

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 2020 roku zostały poniesione na:

— nakłady inwestycyjne	8 036 974,98
— budynki administracyjno – gospodarcze	99 775,48
— budynki mieszkalne	4 064 439,67
— urządzenia techniczne i maszyny	88 805,03
— środki transportu	150 492,54
— zakup pozostałych gotowych środków trwałych	55 971,62
— wartości niematerialne i prawne	33 749,79
4. Planowane nakłady na niefinansowe aktywa trwałe w 2021 roku:

— nakłady inwestycyjne	5 000 000,00
— urządzenia techniczne i maszyny	50 000,00
— środki transportu	100 000,00
— 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 2020	3 933 751,44
Rozwiązanie	- 1 021 049,70
Zwiększenie	425 866,63
Bilans zamknięcia na rok 2020	3 338 568,37

7. Kapitał podstawowy w wysokości 43 792 376,00

składa się z 4 udziałów:

Gmina Pruszków	34 022 152,00
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 2020	67 248 102,06
Zwiększenie – zysk za rok 2019	4 363 635,90
Bilans zamknięcia na rok 2020	71 611 737,96

9. Decyzję o przeznaczeniu zysku za rok 2020 podejmie Zgromadzenie Wspólników. Zarząd Spółki wypracowany zysk w wysokości 2 611 282,20 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	10 359 908,88
b) powyżej roku do 3 lat	15 563 420,34
c) powyżej 3 do 5 lat	10 375 613,56
d) powyżej 5 lat	76 461 411,12

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 2020 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 2020 są dobre, zaś popyt na najem lokali w systemie TBS przewyższa podaż.
4. Przeciętne zatrudnienie w podziale na grupy na dzień 31.12.2020

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie
1	2
Pracownicy umysłowi	37
Pracownicy na stanowiskach roboczych	14
Pracownicy zatrudnienie poza granicami kraju	0
Uczniowie	0
Osoby przebywające na urloпах bezpłatnych i wychowawczych	1
RAZEM	52

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	213 915,53	0
Organ nadzorujący - Rada Nadzorcza	164 487,16	0
Organ administrujący	0	0

6. Należne wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego za rok 2020 wynosi 5 500,00 zł netto plus obowiązujący podatek VAT.

6)

1. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku 2020 nie występują.
2. Informacje o znaczących zdarzeniach po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w sprawozdaniu finansowym nie występują.
3. W 2020 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.

Towarzystwo Budownictwa Społecznego
"Zieleń Miejska" - spółka z o.o.
05-800 Pruszków, ul. Gordziałkowskiego 9
NIP: 534-19-78-531, tel.: (22) 160-37-10

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

Maciej Koszkowski

Pruszków 25.08.2021

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

Iwona Kuźma