

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 Wydziału 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 | 38 959 295,33 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 31.12.2022 rok wynosi 48 729 519,33 zł

Rada Nadzorcza na dzień 01.01.2022 rok

- Małgorzata Gostomska - przewodnicząca
- Anna Kosińska - wice przewodnicząca
- Anna Brożyna - członek
- Hanna Bogucka - członek
- Bartosz Malec - członek

Rada Nadzorcza stan na dzień 31.12.2022 rok

- Anna Brożyna - przewodnicząca
- Anna Kosińska - wice przewodnicząca
- Małgorzata Gostomska - członek
- Hanna Bogucka - członek
- Bartosz Malec - członek

Zarząd Spółki jednoosobowy. Prezes Zarządu: Maciej Roszkowski

Prokurent: Dyrektor Spółki: Katarzyna Włodarczyk

W składzie Zarządu Spółki w roku 2022 nie było zmian.

Zadaniem TBS „Zieleń Miejska” jest stworzenie możliwości zaspokajania lokalnych potrzeb mieszkaniowych, które Spółka realizuje z Gminą Pruszków, na terenie której działa oraz zarządza nieruchomościami.

Przedmiotem działalności Spółki jest budowa domów mieszkalnych na wynajem oraz zarządzanie nieruchomościami.

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 01.01.2022 roku do dnia 31.12.2022 roku.

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

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

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

Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2022 składa się z:

- Bilansu
- Rachunku zysków i strat
- Zestawienia zmian w kapitale własnym
- Rachunku przepływów pieniężnych
- Informacji dodatkowej
- Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki

1. Przyjęte zasady rachunkowości.


Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2022 roku są zgodne z przepisami ustawy o rachunkowości i polityki 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.



2. Metody wyceny aktywów i pasywów

Aktywa i pasywa wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy w sposób następujący:

- a. środki trwałe – według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości;
- b. wartości niematerialne i prawne – według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości;
- c. środki trwałe w budowie - wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Ponadto wartość środków trwałych w budowie zwiększają ujemne różnice kursowe oraz odsetki od kredytów za okres budowy środka trwałego;
- d. inwestycje w nieruchomości - wycenia się według zasad obowiązujących dla środków trwałych, czyli według ceny nabycia, kosztów wytworzenia lub wartości przeszacowanie, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości;
- e. zapasy materiałów - wycenia się w ciągu roku obrotowego i na dzień bilansowy według rzeczywistych cen zakupu. W odniesieniu do zapasów materiałów Spółka prowadzi ewidencję ilościowo- wartościową;
- a. należności - wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności, czyli po uwzględnieniu odpisów aktualizujących ich wartość. 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;
- f. zobowiązania wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty, czyli do kwoty głównej zobowiązań dolicza się odsetki wynikające z otrzymanych od kontrahentów not odsetkowych;
- g. środki pieniężne na rachunkach bankowych wycenia się według wartości nominalnej;
- h. 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;
- i. rozliczenia międzyokresowe przychodów - to stan na dzień bilansowy wartości nominalnej przychodów (długo - i krótkoterminowych), których realizacja następuje w okresach przyszłych. Do rozliczeń międzyokresowych przychodów zalicza się między innymi: otrzymane zaliczki, przedpłaty, zadatki, raty (udokumentowane fakturą VAT) na poczet dostaw towarów i usług.



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 ogólne 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	202 513 892,11
I. Wartości niematerialne i prawne	10 028,77
II. Rzeczowe aktywa trwałe	202 503 863,34
1. Środki trwałe	
a. Grunty, w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu	25 515 564,73

W roku 2022 Gmina Pruszków wniosła aport w postaci nieruchomości gruntowej położonych w Pruszkowie przy ul. 3-go Maja 52, stanowiącej zabudowaną działkę ewidencyjną nr 72/3 oraz niezabudowane działki ewidencyjne nr 71/1, 71/6, 71/9 o łącznej wartości 2 887 143,33 zł.

Tabela Nr 1 przedstawia grunty przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe.

Tabela Nr 2 przedstawia wieczyste użytkowanie gruntów.

Grunty

Tabela Nr 1

Pruszków - stan na dzień 31.12.2022							
Lp.	Adres	Nr działki	Sposób pozyskania	Powierzchnia	Stan na 01.01.2022	Zwiększenia zmniejszenia	stan na 31.12.2022
1	3 Maja	11/149	Aport	1 953,00	160 150,00		160 150,00
2	3 Maja 33	11/.2	Aport	940,00	389 527,00		389 527,00
3	3 Maja 52	71/1, 71/6, 71/9, 72/3	Aport	7 830,00	-	2 887 143,33	2 887 143,33
4	3 Maja 77	195	Aport	1 159,00	88 038,00		88 038,00
5	3,Maja 17	37/3, 37/5	Nieodpłatne przekazanie	4 076,00	84 087,00		84 087,00
6	A. Mickiewicza 7	334/1	Aport	471,00	181 330,29		181 330,29
7	Armii Krajowej 46	280	Aport	1 959,00	2 006 794,93		2 006 794,93
8	B. Prusa 45	296	Aport	1 217,00	688 052,00		688 052,00
9	Ceramiczna 27	1,2	Nieodpłatne przekazanie	5 719,00	200 165,00		200 165,00
10	Długa 1	190/1, 2,3	Aport	1 552,00	151 475,00		151 475,00
11	H. Sienkiewicza 5	95, 96, 98/1	Aport	932,00	1 095 680,00		1 095 680,00
12	Hr. Potuliciego 3	113	Zakup	539,00	32 993,78		32 993,78
13	J. I. Kraszewskiego 29	99	Aport	282,00	370 419,00		370 419,00
14	Komorowska 15, Nikłowa 4	307	Zakup	1 469,00	138 640,95		138 640,95
15	Kościelna 9	128	Nieodpłatne przekazanie	796,00	61 120,00		61 120,00
16	Kraszewskiego	472/2	Aport	197,00	33 254,00		33 254,00
17	Kraszewskiego (Bocznicowa)	472/1	Aport	2 654,00	532 000,00		532 000,00
18	Kraszewskiego 19A	472/3	Aport	2 328,00	448 312,55		448 312,55
19	Kraszewskiego 21A	464/4, 472/5	Aport	1 018,00	441 693,00		441 693,00
20	Kraszewskiego 40	53	5/8 aport	440,63	127 250,00		127 250,00
21	Kraszewskiego 40	53	3/8 zakup	264,37	79 952,00		79 952,00
22	Łączniczek A.K. 11	264	Nieodpłatne przekazanie	1 588,00	107 186,50		107 186,50
23	Łączniczek A.K. 5	267	Aport	695,00	525 919,30		525 919,30
24	Łączniczek A.K. 6	7/.1	Aport	441,00	91 373,00		91 373,00
25	Łączniczek A.K. 7	266	Aport	934,00	572 385,28		572 385,28
26	Łączniczek A.K. 8	8, 11/1	Zakup	1 100,00	182 870,35		182 870,35
27	Mickiewicza 7	504	Zakup	790,00	103 688,66		103 688,66
28	Niecała 15	187	Aport	1 737,00	416 880,00		416 880,00
29	Obr. Pokoju 4/6	98/1, 99/3	Aport	2 211,00	2 155 595,00		2 155 595,00

30	Promyka 2	170	Aport	1 012,00	80 650,00		80 650,00
31	Pułaskiego 2, 6	36/3, 37/A, 42, 36/6	Nieodpłatne przekazanie	4 115,00	145 425,00		145 425,00
32	Srebrna 1	110/1, 110/2	Aport	1 603,00	117 020,00		117 020,00
33	Srebrna 24 (Ceramiczna)	111/1	Aport	144,00	26 139,00		26 139,00
34	Stalowa 26	14	1/2 zakup	421,50	65 559,30		100 559,30
			1/2 aport	421,50	35 000,00		
35	Studzienne 10	233/3	Aport	4 739,00	1 694 856,00		1 694 856,00
36	Studzienne 12	233/2	Aport	712,00	254 640,00		254 640,00
37	Studzienne 14	233/5	Aport	476,00	189 580,00		189 580,00
38	Studzienne 14A	233/2	Aport	988,00	434 618,04		434 618,04
39	Studzienne 16	472	Aport	1 569,00	701 730,60		701 730,60
40	Studzienne 4	234	Aport	4 476,00	1 544 122,32		1 544 122,32
41	Studzienne 35, 39	211/1, 212/1	Aport	4 308,00	368 100,00		368 100,00
42	Studzienne 8	233/4	Aport	673,00	260 915,00		260 915,00
43	Szkoła 6	249	Aport	879,00	67 260,00		67 260,00
44	Szkoła 8	250	Zakup	803,00	105 392,78		105 392,78
45	Targowa 2	298	Aport	3 374,00	637 261,00		637 261,00
46	Tuwina 18, 20, 22, 24, 26	79/2	Aport	5 335,00	455 880,00		455 880,00
47	Zakątna 2	175/1 175/2	Aport	751,00	424 214,28		424 214,28
					19 075 195,91	2 887 143,33	21 962 339,24

Brwinów - stan na dzień 31.12.2022

Lp.	Adres	Nr działki	Sposób pozyskania	Powierzchnia	Stan na 01.01.2022	Zwiększenia zmniejszenia	stan na 31.12.2022
1	Grodziska 8	57	Aport	609,00	132 801,00		132 801,00
2	Parzew ul. 36 P.P. Legii Akademickiej 15	82/14	Aport	2 418,00	108 329,00		108 329,00
3	Piłsudskiego 21D, 23C	2/10, 2/11	Aport	3 139,00	111 000,00		111 000,00
4	Sportowa/Skłodowa	102/2	Aport	3 211,00	423 756,00		423 756,00
					775 886,00	-	775 886,00

Grodzisk Mazowiecki - stan na dzień 31.12.2022

Lp.	Adres	Nr działki	Sposób pozyskania	Powierzchnia	Stan na 01.01.2022	Zwiększenia zmniejszenia	stan na 31.12.2022
1	Milanowska	21/7	Aport	2 771,00	755 000,00		755 000,00
					755 000,00	-	755 000,00

RAZEM - stan na dzień 31.12.2022					20 606 081,91	2 887 143,33	23 493 225,24
---	--	--	--	--	----------------------	---------------------	----------------------

Wieczyste użytkowanie gruntów

Tabela Nr 2

Pruszków - stan na dzień 31.12.2022							
Lp.	Nr działki	Adres	Sposób pozyskania	Powierzchnia	Stan na 01.01.2022	Zwiększenia zmniejszenia	stan na 31.12.2022
1	235/3, 235/10	Gordziałkowskiego 9, Cmentarna 3	Aport	6 262,00	294 314,00		294 314,00
2	236/1	Osiedle Akacyjowa	Darowizna	3 872,00	109 435,41		109 435,41
					403 749,41	-	403 749,41
Milanówek - stan na dzień 31.12.2022							
Lp.	Nr działki	Adres	Sposób pozyskania	Powierzchnia	Stan na 01.01.2022	Zwiększenia zmniejszenia	stan na 31.12.2022
1	21/1, 26	Bliska1C, 5	Aport	9 181,00	555 500,00		555 500,00
2	7, 28/1	Bliska 1A, 1B	Zakup	5 772,00	534 952,68		534 952,68
3	120/24, 120/27, 120/29	Jedwabna 2, Na Skraju 2, Na Skraju 4	Aport	5 772,00	528 137,40		528 137,40
					1 618 590,08	-	1 618 590,08
RAZEM - stan na dzień 31.12.2022					2 022 339,49	-	2 022 339,49

a) Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej **174 898 742,19**

W roku 2022 oddano do użytkowania budynki mieszkalny przy ul. Armii Krajowej 46 oraz budynki przy ul. Zakątnej 2.

b) Urządzenia techniczne i maszyny **233 568,28**

W roku 2022 na pomieszczeniach gospodarczych na terenie Spółki zamontowane zostały panele fotowoltaiczne oraz w siedzibie Spółki na I piętrze została założona klimatyzacja.

c) Środki transportu **212 117,85**

d) Inne środki trwałe **2 667,15**

Tabela nr 3 Przedstawia zestawienie zmian w rzeczowym majątku trwałym.

2. Środki trwałe w budowie **1 641 203,14**

Środki trwałe w budowie to wydatki na realizację inwestycji dotyczących budownictwa mieszkaniowego.

Tabela nr 4 przedstawia zmiany wydatków na inwestycje dotyczące budownictwa.

Tabela Nr 3

Zestawienie zmian w rzeczowym majątku trwałym

Wartość początkowa	Grunty własne	Dzierżawa gruntów	Budynki i budowle		Urządzenia i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem	Wartości stanowiące i prawne	Razem
			Administracyjno-gospodarcze i budowe	Mieszkalne							
Stan na 01-01-2022	20 606 081,91	2 022 339,49	4 007 656,31	194 922 334,39	495 176,42	977 175,18	330 743,78	20 087 240,28	243 448 747,46	233 951,27	243 682 699,03
Zwiększenia:											
1. Z tytułu zakupu					187 165,81		4 890,13		192 055,94		192 055,94
2. Z tytułu budowy			9 645 814,71	12 011 875,25				3 210 652,82	24 868 342,78		24 868 342,78
3. Zwiększenie aportu inne	2 887 143,33								2 887 143,33		2 887 143,33
3. Zwiększenie aportu korekta VAT											
Zmniejszenia:											
1. Przychody ze sprzedaży			2 463 885,44	3 677 014,80					6 140 900,24		6 140 900,24
2. Zmniejszenia korekta VAT											
3. Z tytułu likwidacji i inne											
Stan na 31-12-2022	23 493 225,24	2 022 339,49	11 189 585,58	203 257 194,84	682 342,23	977 175,18	335 633,91	1 641 203,14	243 448 747,46	233 951,27	243 832 650,88
Umorzenie											
Stan na 01-01-2022			850 029,48	34 451 978,36	414 677,91	668 227,51	324 173,56		37 727 086,82	207 804,51	37 934 891,33
Bieżąca amortyzacja			299 807,31	3 001 894,80	34 096,04	78 829,82	8 793,20		3 423 421,17	16 117,99	3 439 539,19
Pozostałe zwiększenia											
Pozostałe zmniejszenia			25 665,50	30 006,22							
Stan na 31-12-2022			1 124 171,29	38 423 866,94	448 773,95	765 057,33	332 966,76		41 094 836,27	223 922,50	41 318 758,77
Wartość netto środków trwałych na 01-01-2022	20 606 081,91	2 022 339,49	3 157 626,63	159 470 356,03	80 498,51	290 947,67	6 570,22	20 087 240,28	205 721 660,64	26 146,74	205 747 807,70
Wartość netto środków trwałych na 31-12-2022	23 493 225,24	2 022 339,49	10 065 414,29	164 833 327,90	233 568,28	212 117,85	2 667,15	1 641 203,14	202 503 863,34	10 028,77	202 513 892,11
Stopień umorzenia	x		10,05	18,90	65,77	78,29	99,21	x	x	95,71	x

Tabela Nr 4

Zmiany wydatków na inwestycje dotyczące budownictwa

Wydatki w roku 2022									
Lp.	Nazwa obiektu	Wydatki na B.O.	Koszty dokumentacji	Roboty budowlano - montażowe	Nadzór inwest. Świadczenia własne	Prace przygotowawcze, odsetki, prowizja bankowa, pozostałe wydatki	Oddane do użytkowania/ nieopłacalne	Razem na dzień 31-12-2022	
1	Pruszków - Kraszewskiego 21A							5 086,58	
	Spółka nie będzie prowadziła inwestycji - teren do sprzedaży - wartość wg operatu szacunkowego 615 000,00 netto	5 086,58							
2	Pruszków Kraszewskiego 29- Hr. Pot.3								
	planowana wartość inwestycji 8 000 000,00 budowa budynku mieszkalnego wraz z lokalami usługowymi, planowane rozpoczęcie robót III kwartał 2022	105 023,56	-					105 023,56	
3	Pruszków - A. Mickiewicza 6 dz. ew. 334/1								
	budowa budynku mieszkalnego wraz z garażem w przyziemiu, całkowity koszt budowy brutto 3 039 742,00	69 495,00	2 959,38	1 409 156,29	39 058,43	2 000,00		1 522 669,10	
4	Pruszków - Zakątna 2								
	inwestycja zakończona oddany do użytkowania 30 czerwca 2022, budynek mieszkalny z garażem podziemnym	4 346 731,85		997 054,80	102 397,10	733,60	5 446 917,35	-	
5	Pruszków - Al. Armii Krajowej 46								
	inwestycja zakończona oddany do użytkowania 25 stycznia 2022 roku budynek usługowo - mieszkalny z garażem podziemnym	15 552 479,39	-	605 932,72		51 360,50	16 209 772,61	-	
6	Pruszków - Elektryczna 2								
	mapa zasadnicza + wizualizacja budynków - koszty poniesione zostały przez Spółkę, do dnia 06.09.2021 grunty nie zostały przekazane przez Gminę Pruszków	8 423,90				-		8 423,90	
RAZEM		20 087 240,28	2 959,38	3 012 143,81	141 455,53	54 094,10	21 656 689,96	1 641 203,14	

B. Aktywa obrotowe 38 203 581,78

I. Zapasy 38 418,80

Na zapasy składają się materiały, będące na stanie osób materialnie za nie odpowiedzialnych, są to paliwa w zbiornikach pojazdów, materiały zakupione, a nie rozdysponowane w roku 2022 (m.in. sól kamienna, materiały biurowe, materiały hydrauliczne i elektryczne).

II. Należności krótkoterminowe 2 806 856,30

1. Należności z tytułu dostaw i usług 2 753 865,98

Spółka w roku 2022 dokonała spisania należności przedawnionych w koszty, na należności, które są nieściągalne rozwiązane zostały rezerwy.

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

Należności najemców zasobu TBS zostały zweryfikowane przez dział windykacji – 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 – krotności czynszu). Zabezpieczenie stanowi również partycypacja. Po rozwiązaniu umowy z najemcą z kaucji lub partycypacji potrącane są wszelkie należności.

Należności	Kwota	Odpis aktualizujący	Saldo
Należności czynszowe	2 499 390,70	446 099,49	2 053 291,21
Należności w sądzie	836 004,83	836 004,83	-
Należności u komornika	490 532,48	490 532,48	-
Odsetki od należności	15 203,21	13 596,26	1 606,95
Rozrachunki z dostawcami	2 870,26	-	2 870,26
Rozrachunki z odbiorcami	777 612,77	434 620,00	342 992,77
Kwoty podwyższające przedmiot sporu	200 218,26	200 218,26	-
Pozostałe należności	120 911,78	-	120 918,20
	4 942 744,29	2 421 071,32	2 521 672,97

2. Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych	26 913,25
Podatek dochodowy od osób prawnych	20 008,00
Podatek od nieruchomości – nadpłata	5 485,00
Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi – nadpłata:	
- Gmina Milanówek	361,25
- Gmina Pruszków	1 059,00
3. Inne	26 077,07
Rozrachunki z tytułu pożyczek z ZFŚS	22 086,70
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych	3 990,37
III. Inwestycje krótkoterminowe	35 013 919,25
Spółka posiada rachunki bankowe w Banku Pekao S.A. i Banku Gospodarstwa Krajowego.	
Bank Pekao S.A.	5 564 102,27
Bieżący rachunek bankowy	2 910 341,72
Rachunek środków inwestycyjnych – partycypacje	1 370 836,14
Rachunek kaucji mieszkaniowych	692 330,27
Rachunek środków Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych	21 973,48
Rachunek bankowy Gminy Pruszków	568 620,66
Bank BGK	29 524 353,41
Bieżący rachunek bankowy lokata terminowa	28 500 000,00
Rachunek bankowy – kredyt inwestycyjny	900 904,61
Rachunek bankowy zabezpieczenie	123 100,00
Rachunek bankowy – inne	348,80
Środki pieniężne w drodze	5 463,57
Środki pieniężne w drodze to kwoty znajdujące się między kasą jednostki a jej rachunkiem bankowym lub między rachunkami bankowymi, w sytuacji kiedy spółka posiada kilka rachunków.	
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	264 387,43
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, to poniesione wydatki, stanowiące dopiero w przyszłym roku obrotowym koszty właściwej działalności operacyjnej. W roku bieżącym 2022 poniesiono wydatek, opłacając z góry usługę (świadczenie), która będzie skutkowała przez część roku 2022 i następnego 2023. Odsetki od lokaty – to naliczone odsetki od lokaty do 31.12.2022, wypłacone w styczniu 2023 roku.	
Rozliczenia międzyokresowe - samochodów	31 117,09
Rozliczenia międzyokresowe - wodomierze	10 111,30
Rozliczenia międzyokresowe – ubezpieczenie budynków	17 189,60
Rozliczenia międzyokresowe – media	57 551,77
Rozliczenia międzyokresowe – kredyt bankowy, kapitalizacja odsetek	148 417,67

PASYWA

A. Kapitał własny	131 202 132,41
I. Kapitał podstawowy	48 729 519,33
Gmina Pruszków	38 959 295,33
Aport rzeczowy	22 021 143,33
Aport finansowy	16 938 152,00
Gmina Milanówek	5 407 638,00
Aport rzeczowy	1 083 638,00
Aport finansowy	4 324 000,00
Gmina Brwinów	822 686,00
Aport rzeczowy	775 886,00
Aport finansowy	46 800,00
Gmina Grodzisk Mazowiecki	3 539 900,00
Aport rzeczowy	755 000,00
Aport finansowy	2 784 900,00
II. Kapitał zapasowy	77 513 249,79
- utworzony został w zysku	77 218 935,79
- wprowadzonego do ewidencji bilansowej wieczystego użytkowania gruntu przy ul. Gordziałkowskiego 9	294 314,00
III. Zysk netto za rok 2022	4 959 363,29
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	109 515 341,48
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	99 011 523,19
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	60 596 850,77
Partycypacje zwrotne	30 807 012,61
Kaucje za lokale mieszkalne w tym:	7 175 581,56
KM – zasób komunalny	825 982,00
KM – zasób KFM	3 931 363,26
KM – zasób NKFM	591 764,74
KM – finansowanie zwrotne	441 341,33
Naliczone odsetki	1 385 130,23

Kaucje za lokale użytkowe	96 696,09
Kaucje za piloty	19 909,15
Kaucje gwarancyjne	315 473,01

Na dzień 31.12.2022 rok Spółka ma zawarte 26 umów kredytowych 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 30 lat.

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

Tabela nr 6 przedstawia wysokość zadłużenia wynikającą z poszczególnych umów kredytowych.
Tabela nr 7 przedstawia strukturę zabezpieczenia kredytów.

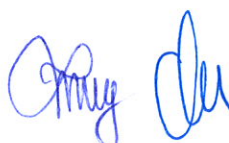


Tabela Nr 6

Wysokość zadłużenia wynikająca z poszczególnych umów kredytowych

KREDYTY Z KRAJOWEGO FUNDUSZU MIESZKANIOWEGO

Lp.	Nr umowy	Stan na 01.01.2022				Zmiany w roku 2022				stan na 31.12.2022		
		Kredyt	Odsetki	Splata odsetek	Naliczenie odsetek	Kredyt uzyskany	Splata kredytu	Kredyt	Odsetki	Razem		
1	12000706/65/98	849 019,30	1 172,77	25 966,92	27 145,95		32 045,97	816 973,33	2 351,80	819 325,13		
2	12000706/92/99	2 723 773,26	3 762,05	83 414,04	87 218,43		95 010,72	2 628 762,54	7 566,44	2 636 328,98		
3	12000706/132/2000	3 915 244,01	5 407,15	120 072,07	125 574,93		124 358,15	3 790 885,86	10 910,01	3 801 795,87		
4	12000706/162/2001	3 751 913,85	5 203,29	112 326,08	117 014,46		332 464,96	3 419 448,89	9 891,67	3 429 340,56		
5	12000706/12/2002	764 618,56	1 060,52	22 869,29	23 820,17		69 405,76	695 212,80	2 011,40	697 224,20		
6	12000706/53/2003	611 676,57	849,07	18 168,27	18 902,71		64 971,03	546 705,54	1 583,51	548 289,05		
7	12000706/105/2003	1 921 087,44	2 666,39	57 111,30	59 428,41		200 293,86	1 720 793,58	4 983,50	1 725 777,08		
8	12000706/13/2004	2 368 340,71	3 290,24	69 834,81	72 572,66		289 665,54	2 078 675,17	6 028,09	2 084 703,26		
9	12000706/123/2004	1 328 206,42	1 850,18	38 240,47	39 584,40		231 407,72	1 096 798,70	3 194,11	1 099 992,81		
10	12000706/124/2004	2 681 704,72	3 718,73	80 351,36	83 716,00		232 738,33	2 448 966,39	7 083,37	2 456 049,76		
11	12000706/25/2005	889 985,83	1 238,28	25 897,32	26 854,55		134 636,01	755 349,82	2 195,51	757 545,33		
12	12000706/19/2005	2 399 836,28	3 326,24	72 208,89	75 282,68		185 660,04	2 214 176,24	6 400,03	2 220 576,27		
13	12000706/1030/2006	1 082 425,01	1 498,52	32 894,41	34 348,22		59 471,27	1 022 953,74	2 952,33	1 025 906,07		
14	12000706/1031/2006	1 418 963,19	1 965,61	42 903,05	44 763,56		94 273,42	1 324 689,77	3 826,12	1 328 515,89		
15	12000706/1095/2006	2 844 819,05	3 937,67	86 590,43	90 439,84		146 029,09	2 698 789,96	7 787,08	2 706 577,04		
16	12000706/40/2007	10 597 457,61	14 664,86	323 246,08	337 727,02		493 137,62	10 104 319,99	29 145,80	10 133 465,79		

17	12000706/2/2008	Inwestycja Parzniew	2 435 693,85	3 371,80	74 058,95	77 338,49	130 887,07	2 304 806,78	6 651,34	2 311 458,12
18	12000706/3/2008	Inwestycja Słowackiego 34, 36	1 269 624,73	1 757,21	38 672,38	40 396,07	63 111,08	1 206 513,65	3 480,90	1 209 994,55
19	12000706/22/2008	Inwestycja Kościelna 2	2 988 698,00	4 136,57	91 017,15	95 071,06	149 880,81	2 838 817,19	8 190,48	2 847 007,67
20	12000706/48/2009	Inwestycja Targowa 4	2 907 323,42	4 023,39	88 641,27	92 606,00	138 165,51	2 769 157,91	7 988,12	2 777 146,03
21	12000706/51/2009	Inwestycja 3 Maja 77	700 071,59	970,45	21 039,34	21 930,80	56 037,95	644 033,64	1 861,91	645 895,55
22	12000706/13/2012	Inwestycja Kolejowa 1B, 1C Brwinów	736 786,86	1 020,10	22 374,46	23 360,70	41 685,17	695 101,69	2 006,34	697 108,03
23	12000706/1/1/13	Inwestycja Sienkiewicza 5	3 707 242,61	5 126,61	113 732,61	118 933,81	123 747,57	3 583 495,04	10 327,81	3 593 822,85
		RAZEM	54 894 512,87	76 017,70	1 661 630,95	1 734 030,92	3 489 084,65	51 405 428,22	148 417,67	51 553 845,89

KREDYT - FINANSOWANIE ZWROTNE

Lp.	Nr umowy		Stan na 01.01.2022			Zmiany w roku 2022				stan na 31.12.2022		
			Kredyt	Odsetki	Splata odsetek	Naliczenie odsetek	Kredyt uzyskany	Splata kredytu	Kredyt	Odsetki	Razem	
22	18/1685	Inwestycja Studzienna 8,10,12,14,16	7 982 333,59	-	343 782,17	343 782,17	-	187 419,11	7 794 914,48	-	7 794 914,48	
23	19/3714	Inwestycja 3 Maja 33	1 214 934,96		52 393,16	52 393,16	-	26 023,06	1 188 911,90	-	1 188 911,90	
24	19/3713	Inwestycja Prusa 45	965 339,33		41 629,53	41 629,53	-	20 676,94	944 662,39	-	944 662,39	
25	20/583	Inwestycja Łączniczerek AK 7	2 438 704,74		107 630,93	107 630,93	-	46 417,42	2 392 287,32	-	2 392 287,32	
26	21/2108	Inwestycja Zakątna 2	1 379 601,63		74 748,91	74 748,91	475 723,67	23 046,83	1 832 278,47	-	1 832 278,47	
		RAZEM	13 980 914,25	-	620 184,70	620 184,70	475 723,67	303 583,36	14 153 054,56	-	14 153 054,56	

RAZEM	66 875 427,12	76 017,70	2 281 815,65	2 354 215,62	475 723,67	3 792 668,01	65 558 482,78	148 417,67	65 706 900,45
--------------	----------------------	------------------	---------------------	---------------------	-------------------	---------------------	----------------------	-------------------	----------------------

Struktura zabezpieczenia kredytów

Tabela Nr 7

ul. Kościelna 9 Nr umowy 1200706/65/98			
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

ul. 3 Maja 117 B,C Nr umowy 1200706/92/99			
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

ul. Pułaskiego 2,6 Nr umowy 1200706/132/2000			
Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia na aktywach trwałych
hipoteka w tym: kaucyjna	5 007 766,22	7 630 000,00	7 630 000,00
cesja z należnych czynszów rocznie do		201 000,00	
cesja z ubezpieczenia budynku		9 211 912,00	9 211 912,00

ul. Ceramiczna 27 Nr umowy 1200706/162/2001			
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

ul. Łączniczek A.K 11 Nr umowy 1200706/12/2002			
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

ul. Promyka 4 Nr umowy 1200706/53/2003			
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

ul. Bliska 1C, 5 Nr umowy 1200706/105/2003			
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

ul. Bliska 1A, 1B Nr umowy 1200706/123/2004			
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

ul. Tuwima 18-26 Nr umowy 1200706/12/2004			
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

ul. Studzienna 35, 39 Nr umowy 1200706/124/2004			
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

ul. Łączniczek A.K 8 Nr umowy 1200706/19/2005			
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

ul. Szkolna 6/8, Mickiewicza 7 Nr umowy 1200706/25/2005			
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

ul. Srebrna 24 Nr umowy 1200706/1031/2006			
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

ul. Piłsudskiego 21D, 23C Nr umowy 1200706/1030/2006			
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

ul. Targowa 2 Nr umowy 1200706/1095/2006			
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

ul. Na Skraju 2,4, Jedwabna 2 Nr umowy 1200706/40/2007			
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

ul. 36 Pułku Piechoty Legii Akademickiej 15 Nr umowy 1200706/2/2008			
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

ul. Słowackiego 34, 36 Nr umowy 1200706/3/2008			
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

ul. Kościelna 2 Nr umowy 1200706/22/2008			
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

ul. Targowa 4 Nr umowy 1200706/48/2009			
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

ul. 3 Maja 77 Nr umowy 1200706/51/2009			
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

ul. Kolejowa 1B, 1C Nr umowy 1200706/13/2012			
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

ul. Sienkiewicz 5 Nr umowy 1200706/1/2013			
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

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

ul. B. Prusa 45 Nr umowy 19/3713			
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	

ul. 3 Maja 33 Nr umowy 19/3714			
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	

ul. Łączniczek AK 7 Nr umowy 20/583			
Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia na aktywach trwałych
hipoteka w tym: kaucyjna	2 500 000,00	3 750 000,00	3 750 000,00
cesja z należnych czynszów rocznie do		100 763,00	
cesja z ubezpieczenia budynku		7 232 000,00	

ul. Zakątna 2 Nr umowy 21/2108			
Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia na aktywach trwałych
hipoteka w tym: kaucyjna	1 942 000,00	2 913 000,00	2 913 000,00
cesja z należnych czynszów rocznie do		86 952,00	
cesja z ubezpieczenia budynku		3 500 000,00	

Łącznie zabezpieczenie na majątku TBS "Zieleń Miejska" Sp. z o.o. w Pruszkowie na dzień 31.12.2021

Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia na aktywach trwałych
hipoteka w tym: kaucyjna	96 804 254,33	160 258 000,00	160 258 000,00
cesja z należnych czynszów rocznie do	0,00	5 406 866,16	0,00
cesja z ubezpieczenia budynku	0,00	190 027 218,00	171 995 218,00

Kredyty uzyskane przez Spółkę na sfinansowanie inwestycji w systemie KFM stanowią nie więcej niż 70 procent kosztów budowy lokali. Pozostała część, tj. 30 procent, 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 procent 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 zmiany i stan partycypacji na poszczególnych budynkach.

Zmiany i stan partycypacji

Tabela Nr 8

Lp.	Adres budynków	Stan na 01.01.2022	Zwroty partycypacji	Wpłaty partycypacji	Stan na 31.12.2022
1	3-go Maja 77	657 487,39			657 487,39
2	36 P.P. L. Akademickiej 15	1 858 381,46			1 858 381,46
3	A. Mickiewicza 7	512 189,58			512 189,58
4	Bliska 1A	350 105,31			350 105,31
5	Bliska 1B	298 573,93			298 573,93
6	Bol. Prusa 45	833 319,99	82 057,44	8 446,07	759 708,62
7	Ceramiczna 27	54 515,28			54 515,28
8	Grodziska 8	569 984,44	76 822,52	92 238,52	585 400,44
9	H. Sienkiewicza 5	2 833 646,55			2 833 646,55
10	J. I. Kraszewskiego 40	307 339,81			307 339,81
11	J. Słowackiego 34	241 219,92	45 577,90	62 302,61	257 944,63
12	J. Słowackiego 36	343 453,50			343 453,50
13	Jerwabna 2	1 154 468,65			1 154 468,65
14	Kolejowa 1B	426 051,33			426 051,33
15	Kolejowa 1C	424 261,23	66 626,97	90 543,04	448 177,30
16	Komorowska 15	880 218,80	89 422,32	74 039,01	864 835,49
17	Kościelna 2	2 597 582,55	273 789,92	279 027,23	2 602 819,86
18	Łączniczek. A.K. 8	1 781 115,03	63 525,07	48 717,38	1 766 307,34
19	Na Skraju 2	1 296 390,60			1 296 390,60
20	Na Skraju 4	1 307 754,92			1 307 754,92
21	Nickowa 4	625 614,22		90,00	625 704,22
22	Piłsudskiego 21D	430 546,67			430 546,67
23	Piłsudskiego 23C	384 443,43			384 443,43
24	Srebrna 24	889 953,87			889 953,87
25	Stalowa 26	514 376,47			514 376,47
26	St. dzienna 35	479 196,92	30 568,46		448 628,46
27	St. dzienna 39	2 063 109,07			2 063 109,07
28	Szkołna 6/8	667 817,82			667 817,82
29	Targowa 2	1 774 512,64	66 473,30	118 553,99	1 826 593,33
30	Targowa 4	1 466 266,31		45 642,64	1 511 908,95
31	Wilkinowa 9	1 584 211,09			1 584 211,09
32	Zakątna 2	-		1 174 167,24	1 174 167,24
Razem		29 608 108,78	794 863,90	1 993 767,73	30 807 012,61

Partycypacje - stan na 31.12.2022	30 807 012,61
--	----------------------

Kaucje mieszkaniowe, kaucje za lokale użytkowe to pieniężne zabezpieczenie uiszczone 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	9 911 455,84
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	9 885 476,66
a. kredyty i pożyczki	5 110 049,68
b. z tytułu dostaw i usług	1 683 121,63
Pozycje dotyczą rozrachunków z dostawcami, rozrachunków z odbiorcami z tytułu najmu lokali, zobowiązań z tytułu kaucji gwarancyjnych – krótkoterminowych oraz rozliczenia zakupów towarów i usług.	
Rozrachunki z dostawcami	879 509,92
Rozrachunki z tytułu odsetek	74,79
Rozrachunki z odbiorcami z tytułu najmu lokali	540 641,99
Rozrachunki z odbiorcami	59 437,42
Rozrachunki z tytułu kaucji gwarancyjnych	134 254,44
Rozliczenia zakupu towarów i usług	79 203,07
c. z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych	226 886,76
Rozrachunki z tytułu VAT	45 226,00
Rozliczenie naliczonego VAT (koszty XII/2022 VAT I/2023)	1 435,33
Podatek dochodowy od osób fizycznych	32 789,00
Rozrachunki z ZUS	142 224,86
Pozostałe rozrachunki publiczno – prawne	5 211,57
d. z tytułu wynagrodzeń	25 613,57
e. inne	2 829 805,02
Rozrachunki z pracownikami – zaliczki	2 067,99
Rozrachunki z pracownikami z tytułu potrąceń skarbowych, komorniczych	2 433,00
Pozostałe rozrachunki z komornikami	1 760,38
Rozrachunki z tytułu mylnych wpłat	104 074,64
Wadium na przetargi	68 917,26
Rozrachunki z Gminą Pruszków	2 650 551,75

Pozycja rozrachunki z tytułu mylnych wpłat dotyczy 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. Dla wpłat najemców Gminy Pruszków od 2016r. funkcjonuje rachunek bankowy, na którym gromadzone są środki i przesyłane do Gminy.

4. Fundusze specjalne

45 979,18

Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych (ZFŚS) stanowią środki finansowe zgromadzone przez pracodawcę na oddzielnym rachunku bankowym w ramach wykorzystania ich na cele socjalne dla pracowników do tego upoważnionych. Środki finansowe na kontach pochodzą z odpisów, których procedura obliczania została opisana w ustawie.

Treść	Kwota
Wielkość funduszu na dzień 01.01.2022	35 679,62
Zwiększenia w tym:	92 651,21
w tym	
a) coroczny odpis odstawowy	92 156,16
b) odsetki	0,05
c) odsetki od pożyczek	495,00
Razem	128 330,83
Zmniejszenie - wydatki	82 351,65
w tym	
a) zapomogi dla pracowników	3 000,00
b) dopłaty do wypoczynku urlopowego	35 300,00
c) kart podarunkowe dla pracowników	44 051,65
d) umorzenie pożyczki remontowej	-
Razem	82 351,65
Stan funduszu na 31.12.2022	45 979,18

Rachunek bankowy ZFŚS - stan 01.01.2022	10 967,18
Wpłaty	
Przelew środków na ZFŚS	97 042,06
Zwrot pożyczek	14 686,52
Odsetki od depozytu	0,05
Odsetki od pożyczek	495,00
Wypłaty	
Pożyczki z ZFŚS	18 000,00
dopłaty do wypoczynku urlopowego	35 300,00
zpomogi dla pracowników	3 000,00
kart podarunkowe dla pracowników	44 917,33
Rachunek bankowy ZFŚS - stan 31.12.2022	21 973,48

IV. Rozliczenia międzyokresowe **572 362,45**

1. Ujemna wartość firmy **0,00**

2. Inne rozliczenia międzyokresowe – długoterminowe **572 362,45**

Rozliczenia międzyokresowe długoterminowe dotyczą partycypacji w kosztach budowy budynków TBS.

Tabela Nr 10 przedstawia stan i zmiany kwot partycypacji.

Tabela Nr 10

Stan i zmiany kwot partycypacji - partycypacje nie zwrotne				
Lp.	Adres budynków	Stan na 01.01.2022	Umorzenie -odpis	Stan na 31.12.2022
1	Ceramiczna 27	499 018,31	159 942,79	339 075,52
2	Łączniczek A.K. 11	50 708,34	35 347,73	15 360,61
3	Kościelna 9	234 976,70	21 543,12	213 433,58
4	Promyka 2	6 171,42	1 678,68	4 492,74
5	Tuwima budynek 22	5 638,75	5 638,75	-
6	Tuwima budynek 20	22 603,00	22 603,00	-
7	Tuwima budynek 24	21 493,70	21 493,70	-
Razem		840 610,22	268 247,77	572 362,45

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.

Tabela Nr 11

		Przychody	Koszty
1	Sprzedaż usług najmu lokali os. Akcyjowa	427 073,60	346 541,12
2	Sprzedaż usług najmu lokali TBS	18 361 368,84	15 567 789,56
3	Razem sprzedaż/koszt - własność TBS	18 788 442,44	15 914 330,68
4	Sprzedaż usług na rzecz Gminy Pruszków	3 451 259,78	2 367 443,00
5	Sprzedaż usług na rzecz Wspólnot Mieszkaniowych	1 069 012,38	1 169 575,71
6	Sprzedaż pozostałych usług	411 296,59	110 800,46
8	Razem sprzedaż/koszt pozostałych	4 931 568,75	3 647 819,17
9	RAZEM sprzedaż / koszt	23 720 011,19	19 562 149,85
10	Zysk/ strata ze sprzedaży	4 157 861,34	
11	Sprzedaż materiałów		
12	Przychody ze sprzedaży środków trwałych	2 722 582,37	
13	Pozostałe przychody/ koszty operacyjne	985 323,67	850 618,23
14	Zysk/strata z działalności operacyjnej	7 015 149,15	
15	Przychody/ koszty finansowe	689 767,04	2 291 669,90
16	Wynik z działalności gospodarczej	5 413 246,29	
17	Podatek dochodowy		453 883,00
18	Zysk (strata) netto	4 959 363,29	

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT - WERSJA PORÓWNAWCZA

A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	23 710 011,19
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	23 583 249,75
II. Zmiana stanu produktów	- 4 694,09
<p>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.</p> <p>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).</p> <p>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).</p>	
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	1 41 455,53
<p>Jest to saldo konta obrotu wewnętrzne – poniesione koszty własne na rzecz inwestycji - nadzór inwestorski związany z budową budynków.</p>	
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00
B. Koszty działalności operacyjnej	19 562 149,85
Od pozycji I do pozycji VII są to koszty wg rodzaju	19 562 149,85
C. Zysk ze sprzedaży	4 157 861,34
D. Pozostałe przychody operacyjne	3 707 906,04
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	2 722 582,37
Zaokrąglenia sum	6,66
Wynagrodzenie z tytułu terminowych wpłat PDOF	1 099,00
Potrącone kaucje i partycypacje na remont lokalu	10 178,49
Wynagrodzenie płatnika ZUS od wypłaconych świadczeń z ubezpieczenia chorobowego	122,48
Zwrot kosztów procesu	6 788,39
Wypłacone odszkodowania	30 734,82
Zwrot kosztów korespondencji-windykacja	17,00

Rozwiązanie rezerwy na należności nieściągalne z tyt. spłaty zadłużenia	596 002,34
Spłata kosztów sądowych i egzekucyjnych	25 761,32
Odpisy dotacji i dopłat do budownictwa mieszkaniowego - dokonywany równoległe do amortyzacji budynków	268 264,32
Zwrot opłat sądowych	5 708,64
Zwrot opłat egzekucyjnych	2 023,79
Pozostałe przychody	38 616,42
E. Pozostałe koszty operacyjne	850 618,23
Rozliczenie partycypacji	208 688,40
Wpłaty na PFRON	38 634,00
Inne wydatki osobno nie wymienione	112 737,13
Koszty sądowe	10 934,02
Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej (w tym składki z tytułu ubezpieczeń społecznych zaliczane do kosztów)	154 140,73
Darowizny	1 600,00
Opłaty za egzekucje należności	21 432,83
Opłaty sądowe	81 545,57
Koszty zastępstwa procesowego	55 596,60
Zaokrąglenia sum	9,58
Umorzone wierzytelności	29 977,83
Odpis aktualizujący należności czynszowe - dot. spraw sądowych	133 376,54
Roczna korekta VAT	1 945,00
F. Zysk z działalności operacyjnej	7 015 149,15
G. Przychody finansowe	689 767,04
Odsetki czynszowe - zapłacone	32 159,59
Odsetki na bieżącym rachunku bankowym	5,69
Odsetki na rachunku lokaty terminowej	657 601,76
H. Koszty finansowe	2 291 669,90
Odsetki wobec dostawców	925,06
Odsetki od kredytów bankowych	2 281 905,83
Odsetki budżetowe NKUP	389,23
Odsetki - naliczone	8 449,78

I. Zysk brutto	5 413 246,29
J. Podatek dochodowy	453 883,00
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku	0,00
L. Zysk netto	4 959 363,29

Podatek dochodowy od osób prawnych - Przychody 2022

Przychody wynikające z ksiąg rachunkowych	
700 - Sprzedaż usług najmu lokali Osiedle Akacyjowa	427 073,60
701-0001 Sprzedaż usług najmu lokali mieszkalnych TBS	17 503 688,70
701-0002 Sprzedaż usług najmu lokali użytkowych TBS	857 680,14
702 - Sprzedaż usług na rzecz Gminy Pruszków	3 451 259,78
703 - Sprzedaż usług na rzecz Wspólnot Mieszkaniowych	1 069 012,38
704 - Sprzedaż usług utrzymania zieleni i czystości	19 359,08
705 - Sprzedaż usług pozostałych osobno nie wymienionych	255 176,07
734 - Sprzedaż materiałów i towarów	0,00
752 - Przychody finansowe -odsetki uzyskane	689 767,04
755 - Przychody finansowe z tytułu odszkodowań	0,00
761 - Przychody ze sprzedaży rzeczowych składników majątku trwałego	8 807 810,89
764 - Pozostałe przychody operacyjne- inne	985 323,67
790 - Obroty wewnętrzne na rzecz inwestycji	141 455,53
Razem przychody RZiS (bez zmiany stanu produktów i kosztu wytworzenia na własne potrzeby)	34 207 606,

Przychody nie zaliczone do przychodów podatkowych -z kont	
764-2-1 Spłata należności czynszowych -rozwiąz.odpisy aktualiz.	596 002,34
764-2-3 Dopłaty do budowy budynku mieszkalnego -równowartość kosztów amortyzacji	268 247,66
790 - Obroty wewnętrzne na rzecz inwestycji	141 455,53
Razem przychody wyłączone z opodatkowania	1 005 705,53

Amey dlm

Przychody wg.kont po wyłączeniu przychodów nie zaliczonych do przychodów podatkowych	
700 - Sprzedaż usług najmu lokali Osiedle Akacyjowa	427 073,60
701-1 Sprzedaż usług najmu lokali mieszkalnych TBS	17 503 688,70
701-2 Sprzedaż usług najmu lokali użytkowych TBS	857 680,14
702 - Sprzedaż usług na rzecz Gminy Pruszków	3 451 259,78
703 - Sprzedaż usług na rzecz Wspólnot Mieszkaniowych	1 069 012,38
704 - Sprzedaż usług utrzymania zieleni i czystości	19 359,08
705 - Sprzedaż usług pozostałych osobno nie wymienionych	255 176,07
734 - Sprzedaż materiałów i towarów	0,00
752 - Przychody finansowe -uzyskane odsetki	689 767,04
755 - Przychody finansowe z tytułu odszkodowań	0,00
761 - Przychody ze sprzedaży rzeczowych składników majątku trwałego	8 807 810,89
764 - Pozostałe przychody operacyjne -inne	121 073,67
Razem przychody wg. kont po wyłączeniu i włączeniu przychodów nie zaliczonych do przychodów podatkowych	33 201 901,35

Przychody zwolnione	
700 - Sprzedaż usług najmu lokali Osiedle Akacyjowa	427 073,60
701-1 Sprzedaż usług najmu lokali mieszkalnych TBS	17 503 688,70
752-1 Przychody finansowe -odsetki uzyskane od należności czynszowych lokale mieszkalnych	32 159,59
761 - Przychody ze sprzedaży rzeczowych składników majątku trwałego	0,00
764-2-2 Spłata kosztów sądowych, egzekucyjnych, od należności czynszowych	25 761,32
764-2-5 Zwrot opłat sądowych	5 708,64
764-2-7 Zwrot opłat egzekucyjnych	2 023,79
Razem przychody zwolnione	17 996 415,64

Przychody podatkowe	
701-2 Sprzedaż usług najmu lokali użytkowych TBS	857 680,14
702 - Sprzedaż usług na rzecz Gminy Pruszków	3 451 259,78
703 - Sprzedaż usług na rzecz wspólnot mieszkaniowych	1 069 012,38
704 - Sprzedaż usług utrzymania zieleni i czystości	19 359,08
705 - Sprzedaż usług pozostałych osobno nie wymienionych	255 176,07
734 - Sprzedaż materiałów i towarów	0,00
752 - Przychody finansowe -inne uzyskane odsetki	657 607,45
755 - Przychody finansowe z tytułu odszkodowań	0,00
761 - Przychody ze sprzedaży rzeczowych składników majątku trwałego	8 807 810,89
764 - Pozostałe przychody operacyjne -inne niż zwolnione	87 579,92
Razem przychody podatkowe	15 205 485,71

Koszty wynikające z ksiąg	
710 - Koszty działalności podstawowej lokale mieszkalne Osiedle Akacyjowa	368 342,99
711 - Koszty działalności podstawowej lokale mieszkalne -TBS	13 023 894,01
712 - Koszty działalności podstawowej -utrzymanie zieleni i czystości	16 627,94
713 - Koszty działalności podstawowej usług na rzecz wspólnot mieszkaniowych	1 177 005,89
714 - Koszty działalności podstawowej najmu lokali i terenów Gminy	2 373 994,59
715 - Koszty działalności podstawowej -sprzedaż usług pozostałych	94 249,32
721 - Koszty działalności podstawowej lokale użytkowe -TBS	2 387 029,49
724 - Wartość sprzedanych materiałów i towarów	0,00
753 - Naliczone odsetki od zaległości czynszowych dochodzonych w sądzie	8 449,78
757 - Odsetki zapłacone i zarachowane	2 283 220,12
760 -Koszty operacyjne opodatkowane	0,00
765 - Rozliczenie partycypacji (zwrotnych)	208 688,40
766 - Wartość netto sprzedanych rzeczowych składników majątku trwałego	6 085 228,52



768 - Koszty operacyjne NKUP	346 915,24
769 - Inne pozostałe koszty operacyjne	295 014,59
791 - Koszt własny obrotów wewnętrznych	141 455,53
Razem koszty	28 788 116,41

Koszty NKUP	
753 - Naliczone odsetki od zaległości czynszowych dochodzonych w sądzie	8 449,78
757-4 6 Odsetki budżetowe i karne	389,23
768-3 Składki na PFRON	38 634,00
768-6 Należności przedawnione	29 977,83
768-7 Koszty operacyjne -inne wydatki osobno nie wymienione	111 420,89
768-9 Koszty operacyjne -odszkodowania pracownicze	0,00
768-12 Diety i składki Rady Nadzorczej	154 140,73
768-13 Kary pieniężne, odsetki, koszty upomnień US	207,77
769-13 Odpis aktualizujący należności czynszowe	133 376,54
791 - Koszt własny obrotów wewnętrznych	141 455,53
404-3 Wynagrodzenia umów zleconych -wyplacone w 2023 roku	9 144,34
405- Składki ZUS społeczne -L.Pł. U/2022/12	420,23
405- Składki ZUS społeczne -L.Pł. U1/2022/12	0,00
408-2 Amortyzacja	15 817,35
408-3 Amortyzacja środków trwałych pokryta partycypacją	268 247,66
411-2 Koszty reprezentacji i reklamy	3 227,75
Razem koszty NKUP	914 909,63

Koszty z roku 2021 stanowiące KUP w 2022 roku	
404/405 Składki ZUS i wynagrodzenia zapłacone w 2022 r dot.2021	0,00
Razem koszty włączone do kosztów 2021r	0,00

Koszty stanowiące koszty uzyskania przychodów	
710 - Koszty działalności podstawowej lokale mieszkalnymi Osiedle Akacyjowa	346 342,99
711 - Koszty działalności podstawowej lokale mieszkalne -TBS	13 023 894,01
712 - Koszty działalności podstawowej -utrzymanie zieleni i czystości	16 627,94
713 - Koszty działalności podstawowej usług na rzecz wspólnot mieszkaniowych	1 177 005,89
714 - Koszty działalności podstawowej najmu lokali i terenów Gminy	2 373 994,59
715 - Koszty działalności podstawowej -sprzedaż usług pozostałych	94 249,32
721 - Koszty działalności podstawowej lokale użytkowymi -TBS	2 387 029,49
724 - Wartość sprzedanych materiałów i towarów	0,00
757 - Odsetki zapłacone	2 282 830,89
760 -Koszty operacyjne opodatkowane	0,00
765 - Rozliczenie partycypacji (zwrotnych)	208 688,40
766 - Wartość netto sprzedanych rzeczowych składników majątku trwałego	6 085 228,52
769 - Inne pozostałe koszty operacyjne	295 014,59
404/405 Wynagrodzenia i składki ZUS zapłacone w 2022 roku a dotyczące roku 2021	0,00
404/405/408/411 Koszty rodzajowe ujęte już w koszcie wł.działalności podstawowej 2021r (dot.wynagrodzeń, składek ZUS, amortyzacji i reklamy)	-296 857,33
Razem KUP	27 994 049,30

Koszty dotyczące przychodów zwolnionych	
710 - Koszty działalności podstawowej lokale mieszkalne Osiedle Akacyjowa	300 706,07
711 - Koszty działalności podstawowej lokale mieszkalne -TBS	11 318 425,06
551 -Koszty zarządu wyliczone wg. wskaźnika -przychody zwolnione	1 278 229,41
757-3 Odsetki od kredytu	2 281 905,83
766 - Wartość netto sprzedanych rzeczowych składników majątku trwałego	0,00
769 - Inne pozostałe koszty operacyjne	295 014,59
404/405/408/411 Koszty rodzajowe ujęte już w koszcie wł.działalności podstawowej 2021r (dot.wynagrodzeń, składek ZUS, amortyzacji i reklamy)	-296 857,33
Razem koszty dotyczące przychodów zwolnionych	15 177 423,63

Koszty dotyczące przychodów opodatkowanych		
712 - Koszty działalności podstawowej -utrzymanie zieleni i czystości		13 033,20
713 - Koszty działalności podstawowej usług na rzecz wspólnot mieszkaniowych		953 285,64
714 - Koszty działalności podstawowej lokale mieszkalne - Gmina		2 093 056,49
715 - Koszty działalności podstawowej -sprzedaż usług pozostałych		94 249,32
721 - Koszty działalności podstawowej lokale użytkowe -TBS		2 345 320,65
551 - Koszty zarządu wyliczone wg. wskaźnika -przychody opodatkowane		1 022 838,39
724 - Wartość sprzedanych materiałów i towarów		0,00
757-2 Odsetki wobec dostawców		925,06
760 -Koszty operacyjne opodatkowane		0,00
765 - Pozostałe koszty operacyjne -rozliczenie partycypacji zwrotnych		208 688,40
766 - Wartość netto sprzedanych rzeczowych składników majątku trwałego -		6 085 228,52
404/405 Wynagrodzenia i składki ZUS zapłacone w 2022 roku a dotyczące roku 2021		0,00
Razem koszty dotyczące przychodów opodatkowanych		12 816 625,67

Struktura kosztów -2022

Konto 551	
Struktura udziału przychodów	
Przychody opodatkowane	15 205 485,71
Przychody ogółem	34 207 606,88
udział %	44,45
Rozliczenie kosztów wg udziału %	
551 opodatkowane	1 022 838,39
551 zwolnione	1 278 229,41
Dane:	
konto 551	2 301 067,80

Roczne zeznanie podatkowe**CIT za 2022**

Ogółem przychody zwolnione	17 996 415,64
	15 177 423,63
Dochód zwolniony	2 818 992,01

Przychody podatkowe CIT	33 201 901,35
Koszty uzyskania przychodów CIT	27 994 049,30
Dochód -art.7	5 207 852,05

Dochód zwolniony	2 818 992,01
------------------	--------------

Dochód do opodatkowania	2 388 860,04
Stawka podatku	19%
Dochód do opodatkowania po zaokrągleniu	2 388 860,00
Podatek należny	453 883,40
Podatek należny roczny po zaokrągleniu	453 883,00
Podatek zaksięgowany za I-XII '2022	516 972,00
Korekta podatku za XII '2022	-63 089,00

Podatek wpłacony za 2022r 473 891,00
(+)Niedopłata / (-)Nadpłata podatku - 20 008,00

INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

I

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 2022 roku zostały poniesione na:
 - nakłady inwestycyjne 3 210 652,82
 - budynki mieszkalne 21 656 689,96
 - urządzenia techniczne i maszyny 187 165,81
 - środki transportu 0,00
 - zakup pozostałych gotowych środków trwałych 4 890,13
 - wartości niematerialne i prawne 0,00
4. Planowane nakłady na niefinansowe aktywa trwałe w 2023 roku:
 - nakłady inwestycyjne 5 000 000,00
 - urządzenia techniczne i maszyny 10 000,00
 - środki transportu 100 000,00
 - wartości niematerialne i prawne 30 000,00
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 2022 2 073 683,38
 - Rozwiązanie - 301 953,08
 - Zwiększenie 649 341,02
 - Bilans zamknięcia na rok 2022 2 421 071,32
7. Kapitał podstawowy w wysokości 48 729 519,33 składa się z 4 udziałów:
 - Gmina Pruszków 38 959 295,33
 - 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 2022 74 223 023,16
 - Zwiększenie – zysk za rok 2021 3 290 226,63
 - Bilans zamknięcia na rok 2022 77 513 249,79
9. Decyzję o przeznaczeniu zysku za rok 2022 podejmie Zgromadzenie Wspólników. Wypracowany zysk w wysokości 4 959 363,29 zł Zarząd Spółki proponuje przeznaczyć w całości na kapitał zapasowy.
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

- do 1 roku	3 693 121,63
- powyżej roku do 3 lat	13 102 883,46
- powyżej 3 do 5 lat	16 315 473,01
- powyżej 5 lat	76 403 863,38

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.

II

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.

III

Brak w sprawozdaniu finansowym pozycji wyrażony w walutach obcych.

IV

Do przepływów pieniężnych przyjęto tylko środki na rachunkach bankowych.

V

1. Spółka zawiera umowy na warunkach rynkowych

2. Pożyczek i innych świadczeń o podobnym charakterze w roku 2022 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 2022 są dobre, zaś popyt na najem lokali w systemie TBS przewyższa podaż.

4. Przeciętne zatrudnienie w podziale na grupy na dzień 31.12.2022

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie
Pracownicy umysłowi	37
Pracownicy na stanowiskach roboczych	15
RAZEM	52

5. Wynagrodzenie wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów jednostki

Wyszczególnienie	Wynagrodzenia brutto
Organ zarządzający – Zarząd	213 781,44
Organ nadzorujący - Rada Nadzorcza	131 470,06

6. Należne wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego za rok 2022 wynosi 7 500,00 zł netto plus obowiązujący podatek VAT.

VI

1. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku 2021 nie występują.
2. Informacje o znaczących zdarzeniach po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w sprawozdaniu finansowym nie występują.
3. W 2022 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.

Pruszków 30.03.2023 rok

GŁÓWNY KSIĘGOWY
T.B.S. „Zieleń Miejska” Sp. z o.o.
Agnieszka Zarzycka

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