

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 31.12.2023 rok wynosi 48 729 519,33 zł

Dnia 18.12.2023 roku aktem notarialnym Repertorium A nr 21659/2023 Gmina Miasto Pruszków wniosła:

- aport rzeczowy w postaci dwóch działek położonych w Pruszkowie przy ul. Ołówkowej 22 o wartości 1 224 514,20 zł. i Stalowej 11 o wartości 737 0981,19 zł. Wpis do KRS nastąpi w 2024 roku.

- aport finansowy w wysokości 1 000 000,00 zł. Wpis do KRS nastąpi w 2024 roku.

W momencie wpisu aportu do KRS nastąpi podwyższenie kapitału zakładowego.

Rada Nadzorcza na dzień 01.01.2023 rok

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

Rada Nadzorcza stan na dzień 31.12.2023 rok

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

Zarząd Spółki jednoosobowy.

W roku 2023 była zmiana w składzie Zarządu Spółki na stanowisku Prezesa. W okresie od 01.01.2023 roku do 16.01.2023 roku Prezesem Spółki był Pan Maciej Roszkowski. W związku ze złożeniem rezygnacji z pełnienia funkcji Prezesa dnia 17.01.2023 roku Rada Nadzorcza Spółki oddelegowała do czasowego pełnienia powyższych obowiązków Przewodniczącą Rady Nadzorczej Panią Annę Brożynę. W dniu 28.02.2023 roku w wyniku rozstrzygnięcia konkursu na wybór Prezesa Zarządu

Spółki powołano dotychczas pełniącą obowiązki Prezesa Panią Annę Brożynę, która pełni tę funkcję nadal.

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 01.01.2023 roku do dnia 31.12.2023 roku.

Przyjęty w Spółce rok obrachunkowy 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 obrachunkowy 2023 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.

W 2023 roku zaktualizowana została polityka rachunkowości Spółki, zatwierdzona została dnia 20.01.2023 Zarządzeniem 3/2023. Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2023 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, działań 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	202 125 680,77
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	202 125 680,77
1. Środki trwałe	
a. Grunty, w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu	27 477 160,12

W roku 2023 Gmina Pruszków wniosła aport w postaci nieruchomości gruntowych położonych w Pruszkowie:

1. przy ul. Ołówkowej 22, obr. 19, uregulowanej w księdze wieczystej KW-WA1P/00118317/2, stanowiącej zabudowaną działkę ewidencyjną nr 44/1 o pow. 1207 m² o wartości 1 224 514,20 zł.
2. przy ul. Stalowej 11, obr. 19, uregulowanej w księdze wieczystej KW-WA1P/00120409/1 stanowiącej zabudowaną działkę ewidencyjną nr 42 o pow. 539 m² o wartości 737 081,19 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 31.12.2023							
Lp.	Adres	Nr działki	Sposób pozyskania	Powierzchnia	Stan na 01.01.2023	Zwiększenia zmniejszenia	stan na 31.12.2023
1	3 Maja 33	11/.2	Aport	940,00	389 527,00		389 527,00
2	3 Maja 52	71/1, 71/6, 71/9, 72/3	Aport	7 830,00	2 887 143,33	-	2 887 143,33
3	3 Maja 77	195	Aport	1 159,00	88 038,00		88 038,00
4	A. Mickiewicza 6	334/1	Aport	471,00	181 330,29	-	181 330,29
5	Armii Krajowej 46	280	Aport	1 959,00	2 006 794,93		2 006 794,93
6	B. Prusa 45	296/2	Aport	1 217,00	688 052,00		688 052,00
7	Ceramiczna 27	1,2	Nieodpłatne przekazanie	5 719,00	200 165,00		200 165,00
8	H. Sienkiewicza 5	450, 95, 96	Aport	932,00	1 095 680,00		1 095 680,00
9	H. Sienkiewicza 5	98/1	Aport	2 211,00	2 155 595,00		2 155 595,00
10	Hr. Potulickiego 3	113	Zakup	539,00	32 993,78		32 993,78
11	J. I. Kraszewskiego 29	99	Aport	282,00	370 419,00		370 419,00
12	J. Słowackiego 32 i 34	190/1, 2,3	Aport	1 552,00	151 475,00		151 475,00
13	Komorowska 15, Nikłowa 4	307	Zakup	1 469,00	138 640,95		138 640,95
14	Kościelna 9	128	Nieodpłatne przekazanie	796,00	61 120,00		61 120,00
15	Kościelna 2	472/2	Aport	197,00	33 254,00		33 254,00
16	Targowa 4	279/3	Aport	2 654,00	532 000,00		532 000,00
17	Kościelna 2	472/3	Aport	2 328,00	448 312,55		448 312,55
18	Kraszewskiego 21A	464, 472/5	Aport	1 018,00	441 693,00		441 693,00
19	Kraszewskiego 40	53	5/8 aport	440,63	127 250,00		127 250,00
20	Kraszewskiego 40	53	3/8 zakup	264,37	79 952,00		79 952,00
21	Lisieckiego 2A i 2B	37/3, 37/6, 37/9	Nieodpłatne przekazanie	4 076,00	84 087,00		84 087,00

22	Łączniczek A.K. 11	264/1	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	Zakup	1 100,00	182 870,35		182 870,35
		11/1	Aport	1 953,00	160 150,00		160 150,00
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	Ołówkowa 22	44/1	Aport	1 207,00	-	1 224 514,20	1 224 514,20
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 24	110/1, 110/2, 111/1	Aport	1 747,00	143 159,00		143 159,00
33	Stalowa 11	42	Aport	539,00	-	737 081,19	737 081,19
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 8, 10, 12, 14, 14A, 16	233/1, 233/2, 233/3, 472	Aport	9 157,00	3 536 339,64		3 536 339,64
36	Studzienne 2 i 4	234	Aport	4 476,00	1 544 122,32		1 544 122,32
37	Studzienne 35, 39	211/1, 212/1	Aport	4 308,00	368 100,00		368 100,00
38	Szkolna 6	249/1	Aport	879,00	67 260,00		67 260,00
39	Szkolna 8	250	Zakup	803,00	105 392,78		105 392,78
40	Targowa 2	298	Aport	3 374,00	637 261,00		637 261,00
41	Tuwima 18, 20, 22, 24, 26	79/2	Aport	5 335,00	455 880,00		455 880,00
42	Zakątna 2	175/1 175/2	Aport	751,00	424 214,28		424 214,28
					21 962 339,24	1 961 595,39	23 923 934,63

Brwinów - stan na dzień 31.12.2023							
Lp.	Adres	Nr działki	Sposób pozyskania	Powierzchnia	Stan na 01.01.2023	Zwiększenia zmniejszenia	stan na 31.12.2023
1	Grodziska 8	57	Aport	609,00	132 801,00		132 801,00
2	Parzniew 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/ Składowa	102/2	Aport	3 211,00	423 756,00		423 756,00
					775 886,00	-	775 886,00

Grodzisk Mazowiecki - stan na dzień 31.12.2023							
Lp.	Adres	Nr działki	Sposób pozyskania	Powierzchnia	Stan na 01.01.2023	Zwiększenia zmniejszenia	stan na 31.12.2023
1	Milanowska	21/7	Aport	2 771,00	755 000,00		755 000,00
					755 000,00	-	755 000,00
RAZEM - stan na dzień 31.12.2023					23 493 225,24	1 961 595,39	25 454 820,63

Wieczyste użytkowanie gruntów

Tabela Nr 2

Pruszków - stan na dzień 31.12.2023							
Lp.	Nr działki	Adres	Sposób pozyskania	Powierzchnia	Stan na 01.01.2023	Zwiększenia zmniejszenia	stan na 31.12.2023
1	235/3, 235/10	Gordziałkowskiego 9, Cmentarna 3	Aport	6 262,00	294 314,00		294 314,00
2	236/1	Osiedle Akacja	Darowizna	3 872,00	109 435,41		109 435,41
					403 749,41	-	403 749,41
Milanówek - stan na dzień 31.12.2023							
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 31.12.2023					2 022 339,49	-	2 022 339,49

a) Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	170 225 323,00
b) Urządzenia techniczne i maszyny	205 268,73
c) Środki transportu	133 288,03
d) Inne środki trwałe	10 479,84

Tabela nr 3 Przedstawia zestawienie zmian w rzeczowym majątku trwałym.

2. Środki trwałe w budowie

4 074 161,05

Środki trwałe w budowie to wydatki na realizację inwestycji dotyczących budownictwa mieszkaniowego. W roku 2023 realizowana była inwestycja położona w Pruszkowie przy ul. Mickiewicza 6, zakończenie inwestycji planowane jest na styczeń 2024 roku.

Tabela nr 4 przedstawia zmiany wydatków na inwestycje dotyczące budownictwa.

Zestawienie zmian w rzeczowym majątku trwałym

Tabela Nr 3

Wartość początkowa	Grunty własne	Dzierżawa wiczyista 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 01-01-2023	23 493 225,24	2 022 339,49	11 195 466,07	203 251 314,35	682 342,23	977 175,18	335 633,91	1 641 203,14	243 598 699,61	233 951,27	243 832 650,88
Zwiększenia:											-
1. Z tytułu zakupu			-	36 014,40	6 791,20		13 981,74		56 787,34		56 787,34
2. Z tytułu budowy			-	-			2 432 957,91		2 432 957,91		2 432 957,91
3. Zwiększenie aportu inne	1 961 595,39			-					1 961 595,39		1 961 595,39
3. Zwiększenie aportu korekta VAT									-		-
Zmniejszenia:											-
1. Przychody ze sprzedaży			-	1 438 207,77					1 438 207,77		1 438 207,77
2. Zmniejszenia korekta VAT									-		-
3. Z tytułu likwidacji i inne								-	-	-	-
Stan (brutto) na 31-12-2023	25 454 820,63	2 022 339,49	11 195 466,07	201 849 120,98	689 133,43	977 175,18	349 615,65	4 074 161,05	246 611 832,48	233 951,27	246 845 783,75
Umorzenie									-		-
Stan na 01-01-2023			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
Bieżąca amortyzacja			289 102,08	3 008 446,53	35 090,75	78 829,82	6 169,05		3 417 638,23	10 028,77	3 427 667,00
Pozostałe zwiększenia				-					-	-	-
Pozostałe zmniejszenia			-	26 322,79	-					-	-
Stan na 31-12-2023	-	-	1 413 273,37	41 405 990,68	483 864,70	843 887,15	339 135,81	-	44 486 151,71	233 951,27	44 720 102,98
Stan (netto) na 01-01-2023	23 493 225,24	2 022 339,49	10 071 294,78	164 827 447,41	233 568,28	212 117,85	2 667,15	1 641 203,14	202 503 863,34	10 028,77	202 513 892,11
Stan (netto) na 31-12-2023	25 454 820,63	2 022 339,49	9 782 192,70	160 443 130,30	205 268,73	133 288,03	10 479,84	4 074 161,05	202 125 680,77	-	202 125 680,77
Stopień umorzenia	x	x	12,62	20,51	70,21	86,36	97,00	x	x	100,00	x

Zmiany wydatków na inwestycje dotyczące budownictwa

Tabela Nr 4

Wydatki w roku 2023								
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/ nieoptymalne	Razem na dzień 31.12.2023
1	Pruszków - Kraszewskiego 21A Spółka nie będzie prowadziła inwestycji - teren do sprzedaży - wartość wg operatu szacunkowego 615 000,00 netto	5 086,58						5 086,58
2	Pruszków Kraszewskiego 29- Hr.Pot.3 planowana wartość inwestycji 9 800 000,00 budowa budynku mieszkalnego wraz z lokalami usługowymi,	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 3 949 754,65	1 522 669,10	-	2 123 904,79	-	3 521,12		3 650 095,01
4	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
5	Pruszków - 3 Maja 52 budowa 4 budynków mieszkalnych wraz z miejscami postojowymi na terenie działki, powierzchnia zabudowy około 6 250 m ² , przewidywany koszt budowy brutto 33 500 000,00 zł.	-	305 532,00			-		305 532,00
RAZEM		1 641 203,14	305 532,00	2 123 904,79	-	3 521,12	-	4 074 161,05

B. Aktywa obrotowe 40 093 132,14

I. Zapasy 45 974,81

W skład zapasów wchodzi materiały, będące na stanie osób materialnie za nie odpowiedzialnych, są to paliwa w zbiornikach pojazdów, zakupione materiały biurowe, elektryczne, hydrauliczne i budowlane, które nie zostały rozdysponowane w roku 2023.

II. Należności krótkoterminowe 2 970 729,17

1. Należności z tytułu dostaw i usług 2 857 762,84

W 2023 roku na należności będące przedmiotem działań windykacji utworzona została rezerwa na kwotę 158 499,17 zł.

Poniżej przedstawiony jest wykaz należności, na które utworzona jest rezerwa.

Należności	Kwota	Odpis aktualizujący	Saldo
Należności czynszowe	3 226 114,20	1 016 163,60	2 209 950,60
Należności w sądzie	402 232,24	402 232,24	-
Należności u komornika	485 678,50	485 678,50	-
Odsetki od należności	24 612,49	22 558,27	2 054,22
Rozrachunki z dostawcami	46 720,86	-	46 720,86
Rozrachunki z odbiorcami	553 699,63	409 913,54	143 786,09
Kwoty podwyższające przedmiot sporu	227 677,32	211 483,99	16 193,33
Pozostałe należności	439 057,74	-	439 057,74
	5 405 792,98	2 548 030,14	2 857 762,84

2. Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych 87 740,62

Podatek dochodowy od osób prawnych – nadpłata z rozliczenia rocznego 75 007,00

Opłata za dzierżawę wieczystą gruntów - nadpłata 12 733,62

3. Inne 25 225,71

Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń – nadpłata wynika z korekt list płac 362,02

Rozrachunki z tytułu pożyczek z ZFŚS (niespłacone pożyczki) 20 873,32

Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych 3 990,37

III. Inwestycje krótkoterminowe **36 819 368,67**

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

Bank Pekao S.A. **4 025 330,39**

Bieżący rachunek bankowy	1 630 488,65
Rachunek środków inwestycyjnych – partycypacje	589 084,39
Rachunek kaucji mieszkaniowych	831 615,27
Rachunek środków Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych	11 717,63
Rachunek bankowy Gminy Pruszków	962 424,45

Bank BGK **32 794 038,28**

Bieżący rachunek bankowy lokata terminowa	26 670 587,34
Rachunek bankowy – zabezpieczenie	123 100,00
Rachunek bankowy – lokaty terminowe	6 000 000,00
Rachunek bankowy – inne	350,94

Środki pieniężne w drodze **0,00**

Środki pieniężne w drodze to kwoty znajdujące się między rachunkami bankowymi. Sytuacja taka ma miejsce kiedy Spółka posiada kilka rachunków bankowych.

IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe **257 059,49**

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, to wydatki poniesione w danym roku obrotowym, które dopiero w przyszłym roku obrotowym stanowią będą koszty właściwej działalności operacyjnej. W roku bieżącym 2023 poniesiono wydatek, opłacając z góry usługę (świadczenie) między innymi na ubezpieczenie pojazdów, ubezpieczenie budynków, energię elektryczną, paliwo gazowe, wodę i ścieki, która została podzielona na koszty roku 2023 i następnego 2024. Odsetki od lokaty – to naliczone odsetki od lokaty do 31.12.2023, zapłacone w styczniu 2024 roku.

Rozliczenia międzyokresowe - samochodów	4 454,43
Rozliczenia międzyokresowe - wodomierze	10 709,80
Rozliczenia międzyokresowe – ubezpieczenie budynków	16 420,70
Rozliczenia międzyokresowe – ubezpieczenie OC Zarządu	33 012,54
Rozliczenia międzyokresowe – media	55 557,99
Rozliczenia międzyokresowe – kredyt bankowy, kapitalizacja odsetek	136 904,03

PASYWA

A. Kapitał własny	136 769 116,84
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	82 472 613,08
- utworzony został w zysku	82 178 299,08
- wprowadzonego do ewidencji bilansowej wieczystego użytkowania gruntu przy ul. Gordziałkowskiego 9	294 314,00
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	2 961 595,39
W roku 2023 na podwyższenie wartości udziałów Gmina Pruszków wniosła:	
- wkład pieniężny w wysokości 1 000 000,00 zł. oraz	
- aport w postaci nieruchomości gruntowych położonych w Pruszkowie:	
1. przy ul. Ołówkowej 22, obr. 19, uregulowanej w księdze wieczystej KW-WA1P/00118317/2, stanowiącej zabudowaną działkę ewidencyjną nr 44/1 o pow. 1207 m ² o wartości 1 224 514,20 zł.	
2. przy ul. Stalowej 11, obr. 19, uregulowanej w księdze wieczystej KW-WA1P/00120409/1 stanowiącej zabudowaną działkę ewidencyjną nr 42 o pow. 539 m ² o wartości 737 081,19 zł.	
W momencie wpisania udziałów do KRS kwota 2 961 595,39 zł. z kapitału rezerwowego przeniesiona zostanie na kapitał podstawowy.	
V. Zysk (Strata) z lat ubiegłych	- 68 650,50

W 2023 roku po raz pierwszy utworzone zostały rezerwy na świadczenia pracownicze (emerytalne i rentowe), aby można było je poprawnie wyliczyć konieczne było ustalenie bilansu otwarcia, czyli stanu rezerw na dzień bilansowy 31.12.2022 roku. Wyliczona kwota rezerw na koniec 2022 roku wyniosła 68 650,50 zł., z czego rezerwy emerytalne to 64 408,49 zł, a rezerwy rentowe 4 242,01 zł. W związku z tym, iż wyliczony bilans otwarcia dotyczył lat ubiegłych konieczne było sporządzenie korekta wyniku finansowego za rok ubiegły.

VI. Zysk netto za rok 2023 **2 674 039,54**

3. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania **105 449 696,07**

I. Rezerwy na zobowiązania **92 070,25**

Rezerwy na świadczenia emerytalne i rentowe:

- długoterminowe 70 586,95
 - krótkoterminowe 21 483,30

Wyszczególnienie	Stan rezerw na 31-12-2022	Stan rezerw na 31-12-2023	Rezerwa za 2023 rok
Krótkoterminowa rezerwa na odprawy emerytalne	-	20 529,24	20 529,24
Długoterminowa rezerwa na odprawy emerytalne	64 408,49	66 417,83	2 009,34
Rezerwa na odprawy emerytalne	64 408,49	86 947,07	22 538,58
Krótkoterminowa rezerwa na odprawy rentowe	820,66	954,06	133,40
Długoterminowa rezerwa na odprawy rentowe	3 421,35	4 169,12	747,77
Rezerwa na odprawy rentowe	4 242,01	5 123,18	881,17
Razem rezerwa krótkoterminowa	820,66	21 483,30	20 662,64
Razem rezerwa długoterminowa	67 829,84	70 586,95	2 757,11
Razem rezerwy	68 650,50	92 070,25	23 419,75

Rezerwy na świadczenia emerytalne i rentowe zostały wyliczone przez Firmę Attuario sp. z o.o. Rezerwa na odprawy emerytalne i rentowe dla każdego z pracowników została przeliczona indywidualnie na podstawie danych dotyczących jego wieku, płci, stażu pracy w Spółce oraz wysokości podstawy do naliczenia odprawy emerytalnej i rentowej na dzień bilansowy.

II. Zobowiązania długoterminowe **95 613 273,67**

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 zapłaćta ma nastąpić ratalnie np. długoterminowe kredyty bankowe, to w tej części, która zgodnie z umową ma zostać zapłaćcona w roku lub latach następujących po roku obrotowym zaczynającym się po dniu bilansowym.

Długoterminowe kredyty bankowe	56 757 976,59
Partycypacje zwrotne	31 158 597,76
Kaucje za lokale mieszkalne w tym:	7 326 634,12
KM – zasób komunalny	808 425,68
KM – zasób TBS	3 973 832,86
KM – zasób NKFM	598 157,44
KM – finansowanie zwrotne	446 109,03
Naliczone odsetki	1 500 109,11
Kaucje za lokale użytkowe	112 696,09
Kaucje za piloty	24 230,10

Kaucje gwarancyjne

233 139,01

Kaucje mieszkaniowe, kaucje za lokale użytkowe to pieniężne zabezpieczenie uiszczane przez najemcę dla właściciela wynajmowanego mieszkania, lokalu użytkowego celem zabezpieczenia utrzymania lokalu w należytych 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.

Na dzień 31.12.2023 rok Spółka ma zawartych 28 umów kredytowych z Bankiem Gospodarstwa Krajowego w Warszawie na sfinansowanie inwestycji z związanych z budownictwem mieszkaniowym w systemie KFM. Okres spłaty kredytów wynosi 30 lat.

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. 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.

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 8 przedstawia zmiany i stan partycypacji na poszczególnych budynkach.

Wysokość zadłużenia wynikająca z poszczególnych umów kredytowych

Tabela Nr 6

KREDYTY Z KRAJOWEGO FUNDUSZU MIESZKANIOWEGO

Lp.	Nr umowy		Stan na 01.01.2023		Zmiany w roku 2023				stan na 31.12.2023		
			Kredyt	Odsetki	Spłata odsetek	Naliczenie odsetek	Kredyt uzyskany	Spłata kredytu	Kredyt	Odsetki	Razem
1	12000706/65/98	Inwestycja Kościelna 9	816 973,33	2 351,80	27 661,71	27 556,01		37 999,14	778 974,19	2 246,10	781 220,29
2	12000706/92/99	Inwestycja Lisieckiego 2A, 2B	2 628 762,54	7 566,44	89 139,13	88 825,70		112 807,75	2 515 954,79	7 253,01	2 523 207,80
3	12000706/132/2000	Inwestycja Pułaskiego 2,6	3 790 885,86	10 910,01	128 752,69	128 342,37		147 901,25	3 642 984,61	10 499,69	3 653 484,30
4	12000706/162/2001	Inwestycja Ceramiczna 27	3 419 448,89	9 891,67	112 786,82	111 690,07		390 597,31	3 028 851,58	8 794,92	3 037 646,50
5	12000706/12/2002	Inwestycja Łączniczek AK 11	695 212,80	2 011,40	22 902,27	22 673,32		81 528,31	613 684,49	1 782,45	615 466,94
6	12000706/53/2003	Inwestycja Promyka 2	546 705,54	1 583,51	17 846,08	17 631,79		76 245,34	470 460,20	1 369,22	471 829,42
7	12000706/105/2003	Inwestycja Bliska 1C, 5 I Etap	1 720 793,58	4 983,50	56 238,16	55 577,52		235 075,36	1 485 718,22	4 322,86	1 490 041,08
8	12000706/13/2004	Inwestycja Tuwima 18-26	2 078 675,17	6 028,09	67 181,53	66 226,25		339 676,38	1 738 998,79	5 072,81	1 744 071,60
9	12000706/123/2004	Inwestycja Bliska 1A, 1B II Etap	1 096 798,70	3 194,11	34 208,40	33 445,43		270 961,05	825 837,65	2 431,14	828 268,79
10	12000706/124/2004	Inwestycja Studzienna 35, 39	2 448 966,39	7 083,37	80 861,20	80 093,41		273 472,31	2 175 494,08	6 315,58	2 181 809,66
11	12000706/25/2005	Inwestycja Szkolna 6/8, Mickiewicza 7	755 349,82	2 195,51	23 949,00	23 505,06		157 731,68	597 618,14	1 751,57	599 369,71
12	12000706/19/2005	Inwestycja Łączniczek AK 8/3 Maja	2 214 176,24	6 400,03	73 497,12	72 884,56		218 341,30	1 995 834,94	5 787,47	2 001 622,41
13	12000706/1030/2006	Inwestycja Pułaskiego 23C, 21D	1 022 953,74	2 952,33	34 371,86	34 175,55		70 161,25	952 792,49	2 756,02	955 548,51
14	12000706/1031/2006	Inwestycja Srebrna 24	1 324 689,77	3 826,12	44 238,09	43 926,98		111 008,77	1 213 681,00	3 515,01	1 217 196,01
15	12000706/1095/2006	Inwestycja Targowa 2	2 698 789,96	7 787,08	90 852,45	90 370,35		172 410,39	2 526 379,57	7 304,98	2 533 684,55
16	12000706/40/2007	Inwestycja Na Skraju 2,4, Jedwabna 2	10 104 319,99	29 145,80	340 998,77	339 370,42		582 928,45	9 521 391,54	27 517,45	9 548 908,99

17	12000706/2/2008	Inwestycja Parzniew	2 304 806,78	6 651,34	77 491,92	77 059,84	154 451,89	2 150 354,89	6 219,26	2 156 574,15	
18	12000706/3/2008	Inwestycja Słowackiego 34, 36	1 206 513,65	3 480,90	40 650,52	40 442,15	74 541,06	1 131 972,59	3 272,53	1 135 245,12	
19	12000706/22/2008	Inwestycja Kościelna 2	2 838 817,19	8 190,48	95 625,12	95 130,28	177 006,58	2 661 810,61	7 695,64	2 669 506,25	
20	12000706/48/2009	Inwestycja Targowa 4	2 769 157,91	7 988,12	93 405,44	92 949,23	163 279,04	2 605 878,87	7 531,91	2 613 410,78	
21	12000706/51/2009	Inwestycja 3 Maja 77	644 033,64	1 861,91	21 346,53	21 161,65	65 884,25	578 149,39	1 677,03	579 826,42	
22	12000706/13/2012	Inwestycja Kolejowa 1B, 1C Brwinów	695 101,69	2 006,34	23 335,72	23 198,12	49 162,65	645 939,04	1 868,74	647 807,78	
23	12000706/1/13	Inwestycja Sienkiewicza 5	3 583 495,04	10 327,81	121 741,97	121 333,03	147 021,97	3 436 473,07	9 918,87	3 446 391,94	
RAZEM			51 405 428,22	148 417,67	1 719 082,50	1 707 569,09	-	4 110 193,48	47 295 234,74	136 904,26	47 432 139,00

KREDYT - FINANSOWANIE ZWROTNE

Lp.	Nr umowy		Stan na 01.01.2023		Zmiany w roku 2023			stan na 31.12.2023			
			Kredyt	Odsetki	Spłata odsetek	Naliczenie odsetek	Kredyt uzyskany	Spłata kredytu	Kredyt	Odsetki	Razem
1	18/1685	Inwestycja Studzienna 8,10,12,14,16	7 794 914,48	-	536 002,57	536 002,57	-	120 637,61	7 674 276,87	-	7 674 276,87
2	19/3714	Inwestycja 3 Maja 33	1 188 911,90		81 827,02	81 827,02	-	16 000,27	1 172 911,63	-	1 172 911,63
3	19/3713	Inwestycja Prusa 45	944 662,39		60 677,21	60 677,21	-	93 289,45	851 372,94	-	851 372,94
4	20/583	Inwestycja Łączniczek AK 7	2 392 287,32		164 553,85	164 553,85	-	29 037,83	2 363 249,49	-	2 363 249,49
5	21/2108	Inwestycja Zakątna 2	1 832 278,47		126 060,13	126 060,13	-	21 358,31	1 810 920,16	-	1 810 920,16
RAZEM			14 153 054,56	-	969 120,78	969 120,78	-	280 323,47	13 872 731,09	-	13 872 731,09

RAZEM	65 558 482,78	148 417,67	2 688 203,28	2 676 689,87	-	4 390 516,95	61 167 965,83	136 904,26	61 304 870,09
--------------	----------------------	-------------------	---------------------	---------------------	----------	---------------------	----------------------	-------------------	----------------------

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 31.12.2023

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

Zmiany i stan partycypacji

Tabela Nr 8

Lp.	Adres budynków	Stan na 01.01.2023	Zwroty partycypacji	Wpłaty partycypacji	Stan na 31.12.2023
1	3-go Maja 77	657 487,39			657 487,39
2	36 P.P. L. Akademickiej 15	1 858 381,46		80 394,13	1 938 775,59
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	759 708,62	54 367,79	63 598,00	768 938,83
7	Ceramiczna 27	54 515,28			54 515,28
8	Grodziska 8	585 400,44			585 400,44
9	H. Sienkiewicza 5	2 833 646,55	182 508,22	251 720,82	2 902 859,15
10	J. I. Kraszewskiego 40	307 339,81			307 339,81
11	J. Słowackiego 34	257 944,63			257 944,63
12	J. Słowackiego 36	343 453,50			343 453,50
13	Jedwabna 2	1 154 468,65			1 154 468,65
14	Kolejowa 1B	426 051,33			426 051,33
15	Kolejowa 1C	448 177,30			448 177,30
16	Komorowska 15	864 835,49			864 835,49
17	Kościelna 2	2 602 819,86	239 496,97	480 873,83	2 844 196,72
18	Łączniczek. A.K. 8	1 766 307,34			1 766 307,34
19	Na Skraju 2	1 296 390,60	39 078,99	59 123,04	1 316 434,65
20	Na Skraju 4	1 307 754,92			1 307 754,92
21	Nikłowa 4	625 704,22			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	Studzienna 35	448 628,46			448 628,46
27	Studzienna 39	2 063 109,07			2 063 109,07
28	Szkolna 6/8	667 817,82			667 817,82
29	Targowa 2	1 826 593,33	-	- 78 367,11	1 748 226,22
30	Targowa 4	1 511 908,95	26 346,47	36 040,88	1 521 603,36
31	Wiklinowa 9	1 584 211,09			1 584 211,09
32	Zakątna 2	1 174 167,24			1 174 167,24
Razem		30 807 012,61	541 798,44	893 383,59	31 158 597,76
Partycypacje - stan na 31.12.2023					31 158 597,76

III. Zobowiązania krótkoterminowe 9 370 514,90

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 9 340 072,87

a. kredyty i pożyczki 4 546 893,50

b. z tytułu dostaw i usług 1 494 274,70

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 1 226 501,13

Rozrachunki z odbiorcami – nadpłata 2 532,76

Rozrachunki z tytułu kaucji gwarancyjnych 265 240,81

c. z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych 240 721,50

Rozrachunki z tytułu VAT 41 780,00

Rozliczenie naliczonego VAT (koszty XII/2023 VAT I/2024) 878,53

Podatek dochodowy od osób fizycznych 31 158,00

Rozrachunki z ZUS 160 738,97

Pozostałe rozrachunki publiczno – prawne (w tym wpłaty na PFRON 3 451,00, opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi 2 715,00) 6 166,00

d. z tytułu wynagrodzeń 9 048,81

e. inne 3 049 134,36

Rozrachunki z pracownikami – zaliczki 1 241,85

Rozrachunki z komornikami 36 630,14

Rozrachunki z tytułu mylnych wpłat 86 000,00

Wadium na przetargi 61 374,98

Rozrachunki z Gminą Pruszków 2 857 657,64

Rozrachunki z tytułu odszkodowań 6 229,75

Pozycja rozrachunki z tytułu mylnych wpłat dotyczy najemców Gminy, którzy mimo informacji o zmianie numeru rachunku bankowego nadal uiszczają opłaty na rachunek TBS. Wpłaty są na bieżąco wyjaśniane i przekazywane na rachunek bankowy Gminy na konto najemcy.

Pozycja rozrachunki z tytułu odszkodowań dotyczy zwrotu od ubezpieczyciela:

- kwota 3 888,00 – uszkodzona pompa ul. Ołówkowa 15

- kwota 2 341,75 – likwidacja szkody z AC samochodu WPR8131J

4. Fundusze specjalne 30 442,03

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 01.01.2023	45 979,18
Zwiększenia w tym:	96 238,85
w tym	
a) coroczny odpis odstawowy	96 018,85
b) odsetki	0,00
c) odsetki od pożyczek	220,00
Razem	142 218,03
Zmniejszenie - wydatki	132 649,32
w tym	
a) dopłaty do wypoczynku urlopowego	34 500,00
b) świadczenia dla pracowników Wielkanoc	21 800,00
c) świadczenia dla pracowników – Boże Narodzenie	55 476,00
Razem	111 776,00
Stan funduszu na 31.12.2023	30 442,03

Rachunek bankowy ZFŚS - stan 01.01.2023	21 973,48
Wpłaty	
Przelew środków na ZFŚS	96 366,77
Zwrot pożyczek	22 033,38
Odsetki od depozytu	0,00
Odsetki od pożyczek	220,00
Wypłaty	
Pożyczki z ZFŚS	22 000,00
dopłaty do wypoczynku urlopowego	29 600,00
zapomogi dla pracowników	0,00
kart podarunkowe dla pracowników	21 800,00
Rachunek bankowy ZFŚS - stan 31.12.2023	11 717,63

IV. Rozliczenia międzyokresowe **373 837,25**

1. Ujemna wartość firmy **0,00**

2. Inne rozliczenia międzyokresowe – długoterminowe **373 837,25**

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 01.01.2023	Umorzenie -odpis	Stan na 31.12.2023
1	Ceramiczna 27	339 075,52	159 942,79	179 132,73
2	Łączniczek A.K. 11	15 360,61	15 360,61	-
3	Kościelna 9	213 433,58	21 543,12	191 890,46
4	Promyka 2	4 492,74	1 678,68	2 814,06
5	Tuwima budynek 22	-	-	-
6	Tuwima budynek 20	-	-	-
7	Tuwima budynek 24	-	-	-
Razem		572 362,45	198 525,20	373 837,25

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. Akacyjowa	536 012,97	428 843,72
2	Sprzedaż usług najmu lokali TBS	19 134 903,16	16 706 999,29
3	Razem sprzedaż/koszt - własność TBS	19 670 916,13	17 135 843,01
4	Sprzedaż usług na rzecz Gminy Pruszków	3 550 870,97	2 418 861,45
5	Sprzedaż usług na rzecz Wspólnot Mieszkaniowych	917 338,97	1 177 138,23
6	Sprzedaż pozostałych usług	492 191,52	103 540,14
8	Razem sprzedaż/koszt pozostałych	4 960 401,46	3 699 539,82
9	RAZEM sprzedaż / koszt	24 631 317,59	20 835 382,83
10	Zysk/ strata ze sprzedaży	3 795 934,76	
11	Sprzedaż materiałów		
12	Przychody ze sprzedaży środków trwałych	384 343,72	
13	Pozostałe przychody/ koszty operacyjne	846 441,65	972 802,38
14	Zysk/strata z działalności operacyjnej	4 053 917,75	
15	Przychody/ koszty finansowe	1 756 925,78	2 694 838,99
16	Wynik z działalności gospodarczej	3 116 004,54	
17	Podatek dochodowy		441 965,00
18	Zysk (strata) netto	2 674 039,54	

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT - WERSJA PORÓWNAWCZA

A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi **24 631 317,59**

I. Przychody netto ze sprzedaży produktów **24 627 131,89**

II. Zmiana stanu produktów **4 185,70**

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.

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).

III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki **0,00**

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 **20 835 382,83**

Amortyzacja środków trwałych 3 427 667,00

Media 4 362 097,09

Materiały 375 111,25

Usługi obce 4 263 636,96

Podatki i opłaty 2 718 414,71

Wynagrodzenia 4 579 912,18

Ubezpieczenia społeczne 822 708,09

Odpis na ZFŚS 96 018,85

Koszty reprezentacji i reklamy 7 679,05

Pozostałe świadczenia na rzecz pracowników 56 151,08

Pozostałe koszty 125 986,58

C. Zysk ze sprzedaży **3 795 934,76**

D. Pozostałe przychody operacyjne **1 230 785,37**

Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	384 343,72
Wynagrodzenie z tytułu terminowych wpłat PDOF i ZUS	931,89
Zwrot kosztów procesu	412,02
Wpłacone odszkodowania	88 114,78
Rozwiązanie rezerwy na należności nieściągalne z tytułu spłaty zadłużenia	212 401,47
Spłata kosztów sądowych i egzekucyjnych	318 025,00
Odpisy dotacji i dopłat do budownictwa mieszkaniowego - dokonywany równoległe do amortyzacji budynków	198 525,20
Zwrot opłat sądowych	7 450,39
Pozostałe przychody (uzgodnienie kont)	20 580,90

E. Pozostałe koszty operacyjne **972 802,38**

Rozliczenie partycypacji – waloryzacja	190 043,84
Wpłaty na PFRON	40 803,00
Inne wydatki osobno nie wymienione – artykuły spożywcze, uzgodnienie kont	37 318,00
Koszty sądowe	2 764,94
Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej (w tym składki z tytułu ubezpieczeń społecznych zaliczane do kosztów)	266 240,78
Opłaty za egzekucje należności – koszty komornicze	20 170,37
Opłaty sądowe	110 383,50
Koszty zastępstwa procesowego	39 287,40
Odpis aktualizujący należności czynszowe - dot. spraw sądowych	238 618,93
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne za rok 2023	23 419,75
Pozostałe koszty	3 751,87

F. Zysk z działalności operacyjnej **4 053 917,75**

G. Przychody finansowe **1 756 925,78**

Zapłacone odsetki od zaległości czynszowych – lokale mieszkalne	40 226,26
Odsetki na rachunkach bankowych	3 587,98
Odsetki na rachunku lokaty terminowej	1 713 111,54

H. Koszty finansowe	2 694 838,99
Odsetki wobec dostawców	933,76
Odsetki od kredytów bankowych	2 688 843,70
Odsetki budżetowe NKUP	1 181,57
Odsetki naliczone - pozwy sądowe	3 879,96
I. Zysk brutto	3 116 004,54
J. Podatek dochodowy	441 965,00
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku	0,00
L. Zysk netto	2 674 039,54

Wyliczenie podatku dochodowego od osób prawnych

Przychody 2023

Przychody wynikające z ksiąg rachunkowych	
700 - Sprzedaż usług najmu lokali Osiedle Akacjowa	536 012,97
701-0001 Sprzedaż usług najmu lokali mieszkalnych TBS	17 856 765,39
701-0002 Sprzedaż usług najmu lokali użytkowych TBS	1 278 137,77
702 - Sprzedaż usług na rzecz Gminy Pruszków	3 550 870,97
703 - Sprzedaż usług na rzecz Wspólnot Mieszkaniowych	917 338,97
704 - Sprzedaż usług utrzymania zieleni i czystości	103 128,69
705 - Sprzedaż usług pozostałych osobno nie wymienionych	384 877,13
734 - Sprzedaż materiałów i towarów	0,00
752 - Przychody finansowe -odsetki uzyskane	1 756 925,78
755 - Przychody finansowe z tytułu odszkodowań	0,00
761 - Przychody ze sprzedaży rzeczowych składników majątku trwałego	1 796 228,70
764 - Pozostałe przychody operacyjne- inne	846 411,65
790 - Obroty wewnętrzne na rzecz inwestycji	0,00
Razem przychody RZiS (bez zmiany stanu produktów i kosztu wytworzenia na własne potrzeby)	29 026 698,02

Przychody nie zaliczone do przychodów podatkowych -z kont	
764-2-1 Spłata należności czynszowych -rozwiązanie odpisu aktualiz.	212 401,47
764-2-3 Dopłaty do budowy budynku mieszkalnego -równowartość kosztów amortyzacji	198 525,20
790 - Obroty wewnętrzne na rzecz inwestycji	0,00
Razem przychody wyłączone z opodatkowania	410 926,67

Przychody wg.kont po wyłączeniu przychodów nie zaliczonych do przychodów podatkowych	
700 - Sprzedaż usług najmu lokali Osiedle Akacyjowa	536 012,97
701-1 Sprzedaż usług najmu lokali mieszkalnych TBS	17 856 765,39
701-2 Sprzedaż usług najmu lokali użytkowych TBS	1 278 137,77
702 - Sprzedaż usług na rzecz Gminy Pruszków	3 550 870,97
703 - Sprzedaż usług na rzecz Wspólnot Mieszkaniowych	917 338,97
704 - Sprzedaż usług utrzymania zieleni i czystości	103 128,69
705 - Sprzedaż usług pozostałych osobno nie wymienionych	384 877,13
734 - Sprzedaż materiałów i towarów	0,00
752 - Przychody finansowe -uzyskane odsetki	1 756 925,78
755 - Przychody finansowe z tytułu odszkodowań	0,00
761 - Przychody ze sprzedaży rzeczowych składników majątku trwałego	1 796 228,70
764 - Pozostałe przychody operacyjne -inne	435 484,98
Razem przychody wg. kont po wyłączeniu i włączeniu przychodów nie zaliczonych do przychodów podatkowych	28 615 771,35

Przychody zwolnione	
700 - Sprzedaż usług najmu lokali Osiedle Akacyjowa	536 012,97
701-1 Sprzedaż usług najmu lokali mieszkalnych TBS	17 856 765,39
752-1 Przychody finansowe -odsetki uzyskane od należności czynszowych lokale mieszkalnych	40 226,26
761 - Przychody ze sprzedaży rzeczowych składników majątku trwałego	1 796 228,70
764-2-2 Spłata kosztów sądowych, egzekucyjnych, od należności czynszowych	318 025,00
764-2-6 Zwrot opłat sądowych	7 450,39
764-2-7 Zwrot opłat egzekucyjnych	0,00
Razem przychody zwolnione	20 554 708,71

Przychody podatkowe	
701-2 Sprzedaż usług najmu lokali użytkowych TBS	1 278 137,77
702 - Sprzedaż usług na rzecz Gminy Pruszków	3 550 870,97
703 - Sprzedaż usług na rzecz wspólnot mieszkaniowych	917 338,97
704 - Sprzedaż usług utrzymania zieleni i czystości	103 128,69
705 - Sprzedaż usług pozostałych osobno nie wymienionych	384 877,13
734 - Sprzedaż materiałów i towarów	0,00
752 - Przychody finansowe -inne uzyskane odsetki	1 716 699,52
755 - Przychody finansowe z tytułu odszkodowań	0,00
761 - Przychody ze sprzedaży rzeczowych składników majątku trwałego	1 796 228,70
764 - Pozostałe przychody operacyjne -inne niż zwolnione	110 009,59
Razem przychody podatkowe	9 857 291,34

Koszty 2023

Koszty wynikające z ksiąg	
710 - Koszty działalności podstawowej lokale mieszkalne Osiedle Akacyjowa	428 843,73
711 - Koszty działalności podstawowej lokale mieszkalne -TBS	15 071 850,72
712 - Koszty działalności podstawowej -utrzymanie zieleni i czystości	50 025,29
713 - Koszty działalności podstawowej usług na rzecz wspólnot mieszkaniowych	1 177 138,23
714 - Koszty działalności podstawowej najmu lokali i terenów Gminy	2 418 861,45
715 - Koszty działalności podstawowej -sprzedaż usług pozostałych	49 329,14
721 - Koszty działalności podstawowej lokale użytkowe -TBS	1 635 148,57
724 - Wartość sprzedanych materiałów i towarów	0,00
753 - Naliczone odsetki od zaległości czynszowych dochodzonych w sądzie	3 634,80
757 - Odsetki zapłacone i zarachowane	2 691 204,19
760 -Koszty operacyjne opodatkowane	0,00
765 - Rozliczenie partycypacji (zwrotnych)	190 043,84
766 - Wartość netto sprzedanych rzeczowych składników majątku trwałego	1 411 884,98

768 - Koszty operacyjne NKUP	347 126,52
769 - Inne pozostałe koszty operacyjne	435 631,82
791 - Koszt własny obrotów wewnętrznych	0,00
Razem koszty	25 910 723,28

Koszty NKUP	
753 - Naliczone odsetki od zaległości czynszowych dochodzonych w sądzie	3 634,80
757-4 i 6 Odsetki budżetowe i karne	1 426,73
768-3 Składki na PFRON	40 803,00
768-6 Należności przedawnione	0,00
768-7 Koszty operacyjne -inne wydatki osobno nie wymienione	37 317,80
768-9 Koszty operacyjne -odszkodowania pracownicze	0,00
768-12 Diety i składki Rady Nadzorczej	266 240,78
768-13 Kary pieniężne, odsetki, koszty upomnień US	0,00
769-13 Odpis aktualizujący należności czynszowe	238 618,93
791 - Koszt własny obrotów wewnętrznych	0,00
404-3 Wynagrodzenia z tytułu umowy zlecenia za 2023 roku – wypłata w 2024 roku	8 496,57
405- Składki ZUS społeczne	502,49
405- Składki ZUS społeczne	0,00
408-2 Amortyzacja	15 817,35
408-3 Amortyzacja środków trwałych pokryta partycypacją	198 525,20
411-2 Koszty reprezentacji i reklamy	550,00
Razem koszty NKUP	811 933,65

Koszty z roku 2022 stanowiące KUP w 2023 roku	
404/405 Składki ZUS i wynagrodzenia zapłacone w 2023 r dot.2022	9 646,83
Razem koszty włączone do kosztów 2021r	9 646,83

Koszty stanowiące koszty uzyskania przychodów	
710 - Koszty działalności podstawowej lokale mieszkalnymi Osiedle Akacyjowa	428 843,73
711 - Koszty działalności podstawowej lokale mieszkalne -TBS	15 071 850,72
712 - Koszty działalności podstawowej -utrzymanie zieleni i czystości	50 025,29
713 - Koszty działalności podstawowej usług na rzecz wspólnot mieszkaniowych	1 377 138,23
714 - Koszty działalności podstawowej najmu lokali i terenów Gminy	2 218 861,45
715 - Koszty działalności podstawowej -sprzedaż usług pozostałych	49 329,14
721 - Koszty działalności podstawowej lokale użytkowymi -TBS	1 635 148,57
724 - Wartość sprzedanych materiałów i towarów	0,00
757 - Odsetki zapłacone	2 689 777,46
760 -Koszty operacyjne opodatkowane	0,00
765 - Rozliczenie partycypacji (zwrotnych)	190 043,84
766 - Wartość netto sprzedanych rzeczowych składników majątku trwałego	1 411 884,98
769 - Inne pozostałe koszty operacyjne	435 631,82
404/405 Wynagrodzenia i składki ZUS zapłacone w 2022 roku a dotyczące roku 2021	9 646,83
404/405/408/411 Koszty rodzajowe ujęte już w koszcie wł.działalności podstawowej 2021r (dot.wynagrodzeń, składek ZUS, amortyzacji i reklamy)	-223 891,61
Razem KUP	25 344 290,45

Koszty dotyczące przychodów zwolnionych	
710 - Koszty działalności podstawowej lokale mieszkalne Osiedle Akacyjowa	383 917,17
711 - Koszty działalności podstawowej lokale mieszkalne -TBS	13 398 584,66
551 -Koszty zarządu wyliczone wg. wskaźnika -przychody zwolnione	1 514 389,24
757-3 Odsetki od kredytu	2 688 843,70
766 - Wartość netto sprzedanych rzeczowych składników majątku trwałego	1 411 884,98
769 - Inne pozostałe koszty operacyjne	435 631,82
404/405/408/411 Koszty rodzajowe ujęte już w koszcie wł.działalności podstawowej 2021r (dot.wynagrodzeń, składek ZUS, amortyzacji i reklamy)	-223 891,61
Razem koszty dotyczące przychodów zwolnionych	19 609 359,96

Koszty dotyczące przychodów opodatkowanych	
712 - Koszty działalności podstawowej -utrzymanie zieleni i czystości	42 728,48
713 - Koszty działalności podstawowej usług na rzecz wspólnot mieszkaniowych	1 089 491,61
714 - Koszty działalności podstawowej lokale mieszkalne - Gmina	1 995 278,29
715 - Koszty działalności podstawowej -sprzedaż usług pozostałych	49 329,14
721 - Koszty działalności podstawowej lokale użytkowe -TBS	1 578 749,38
551 - Koszty zarządu wyliczone wg. wskaźnika -przychody opodatkowane	778 729,16
724 - Wartość sprzedanych materiałów i towarów	0,00
757-2 Odsetki wobec dostawców	933,76
760 -Koszty operacyjne opodatkowane	0,00
765 - Pozostałe koszty operacyjne -rozliczenie partycypacji zwrotnych	190 043,84
766 - Wartość netto sprzedanych rzeczowych składników majątku trwałego -	1 411 884,98
404/405 Wynagrodzenia i składki ZUS zapłacone w 2022 roku a dotyczące roku 2021	9 646,83
Razem koszty dotyczące przychodów opodatkowanych	7 146 815,47

Struktura kosztów -2023

Konto 551	
Struktura udziału przychodów	
Przychody opodatkowane	9 857 291,34
Przychody ogółem	29 026 698,02
udział %	33,96
Rozliczenie kosztów wg udziału %	
551 opodatkowane	778 729,16
551 zwolnione	1 514 389,24
konto 551	2 293 118,40

Roczne zeznanie podatkowe**CIT za 2023**

Ogółem przychody zwolnione	20 554 708,71
	19 585 940,21
Dochód zwolniony	968 768,50

Przychody podatkowe CIT	28 615 771,35
Koszty uzyskania przychodów CIT	25 320 870,70
Dochód -art.7	3 294 900,65

Dochód zwolniony	968 768,50
------------------	------------

Dochód do opodatkowania	2 326 132,15
Stawka podatku	19%
Dochód do opodatkowania po zaokrągleniu	2 326 132,00
Podatek należny	441 965,08
Podatek należny roczny po zaokrągleniu	441 965,00
Podatek zaksięgowany za I-XII '2023	516 972,00
Korekta podatku za XII '2023	-75 007,00

Podatek wpłacony za 2023 rok	516 972,00
(+)Niedopłata / (-)Nadpłata podatku	- 75 007,00

INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

I

1. Spółka nie posiada środków trwałych na podstawie umów najmu, dzierżawy, leasingu itp.
2. 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
3. Spółka nie poniosła nakładów na niefinansowe aktywa trwałe służące ochronie środowiska, gdyż profil działalności ich nie wymaga.
4. Odpis aktualizujący należności:

- Bilans otwarcia na rok 2023	2 421 071,32
- Rozwiązanie	- 342 169,23
- Zwiększenie	617 442,65
- Bilans zamknięcia na rok 2023	2 145 797,90
5. 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
6. Kapitał zapasowy

- Bilans otwarcia na rok 2023	77 513 249,79
- Zwiększenie – zysk za rok 2022	4 959 363,29
- Bilans zamknięcia na rok 2023	82 472 613,08
7. Decyzję o przeznaczeniu zysku za rok 2023 podejmie Zgromadzenie Wspólników.
8. Spółka nie tworzy rezerw:
 - na przyszłe zobowiązania i straty z transakcji gospodarczych w toku, zaliczanych odpowiednio do kosztów operacyjnych i kosztów finansowych,
 - z tytułu odroczonego podatku dochodowego
9. Spółka nie uzyskała prawa własności budynków i budowli od państwa, nie ma więc zobowiązań z tego tytułu w stosunku do budżetu państwa.
10. 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 2023 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 2023 są dobre, zaś popyt na najem lokali w systemie TBS przewyższa podaż.
4. Przeciętne zatrudnienie w podziale na grupy na dzień 31.12.2023

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie
Pracownicy umysłowi	38
Pracownicy na stanowiskach roboczych	15
RAZEM	53

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

Wyszczególnienie	Wynagrodzenia brutto
Organ zarządzający – Zarząd	213 583,43
Organ nadzorujący - Rada Nadzorcza	266 240,78

6. Należne wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego za rok 2023 wynosi 7 500,00 zł netto plus obowiązujący podatek VAT.

VI

1. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku 2023.
W roku 2022 Spółka TBS „Zieleń Miejska” nie wystąpiła z wnioskiem do PGNiG o zastosowanie obniżonej stawki za paliwo gazowe. Obniżona stawka za 1 kWh wynosiła 0,22 zł. W roku 2022 PGNiG wystawiało faktury za gaz z podwyższoną stawką w kwocie 0,79 zł. za 1 kWh. Spółka TBS „Zieleń Miejska” w roku 2023 skierowała do PGNiG prośbę o uwzględnienie niższych stawek i skorygowanie kosztów 2022 roku. Niestety PGNiG nie uwzględniła prośby.

Po sporządzeniu zestawienia opłat na podstawie zaksięgowanych faktur za rok 2022 przy wyższej stawce 0,79 zł. koszty gazu wyniosły 1 199 091,58 zł., przy zastosowaniu obniżonej stawki 0,22 zł. koszty wyniosłyby 773 695,45 zł. Różnica pomiędzy obiema stawkami wynosi 425 396,13 zł. i są to dodatkowe koszty jakie Spółka TBS poniosła w 2023 roku.

2. Informacje o znaczących zdarzeniach po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w sprawozdaniu finansowym nie występują.
3. W 2023 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 02.04.2024 rok