



**MIEJSKI ZARZĄD BUDYNKÓW MIESZKALNYCH
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

58 – 260 Bielawa, ul. 3 Maja 48

**Sprawozdanie finansowe
sporządzone za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2024 roku**

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku dla Udziałowców Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych Spółka z o.o.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2021 r. poz. 217 z dnia 01.02.2021 r.), Zarząd jest zobowiązany zapewnić sporządzenie rocznego sprawozdania finansowego dającego jasny i rzetelny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na koniec roku obrotowego oraz wyniku finansowego i rentowności za ten rok.

Zarząd Spółki i Członkowie Rady Nadzorczej (zgodnie z art. 4a ustawy) są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w niniejszej ustawie.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z ustawą o rachunkowości i przedstawione w niniejszym dokumencie w następującej kolejności:

I. OŚWIADCZENIE KIEROWNICTWA

II. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

III. BILANS

IV. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

V. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE

VI. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

Zgodnie z artykułem 49 ustawy o rachunkowości Zarząd sporządził sprawozdanie z działalności Spółki.

I. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Stosownie do artykułu 52 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku z późniejszymi zmianami, Zarząd Spółki Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych Sp. z o.o. w Bielawie przedstawia sprawozdanie finansowe za rok obrotowy kończący się 31.12.2023 roku, na które składa się :

- Wprowadzenie do sprawozdania finansowego
- Bilans sporządzony na dzień 31.12.2024r.,
- Rachunek zysków i strat za okres 01.01.2024r. - 31.12.2024r.,
- Zestawienie zmian w kapitale na dzień 31.12.2024r.,
- Dodatkowe informacje i objaśnienia.

Do sprawozdania finansowego dołącza się sprawozdanie z działalności jednostki za okres objęty sprawozdaniem finansowym.

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało zgodnie z przedstawionymi zasadami ustawy o rachunkowości oraz rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy.

Podpisy członków Zarządu

PREZES ZARZĄDU

Dariusz Dulbas

.....
(imię, nazwisko, stanowisko)

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Bożena Borejko

.....
(osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych)

Bielawa, dnia 19.03. 2025 roku

II. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK OBROTOWY 2024

1. Dane identyfikacyjne jednostki

Nazwa i siedziba spółki

Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych Sp. z o.o., 58-260 Bielawa, ul. 3 Maja 48

Urząd Skarbowy

Urząd Skarbowy w Dzierżoniowie, ul. Pocztowa 14, 58-200 Dzierżoniów

Identyfikacja podatkowa

NIP: 882-000-33-49 decyzja z dnia 02.06.1993r.

NIP UE: podmiot nie prowadzi transakcji wewnątrznijnych

Informacja o obowiązku corocznego badania przez biegłego

Jednostka nie podlega obowiązkowemu badaniu rocznemu sprawozdania finansowego przez biegłych rewidentów.

Rejestracja jednostki i forma prawna

Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych Spółka z o.o. powstała w wyniku zawarcia aktu notarialnego w dniu 17.06.1998 roku przed notariuszem Krystyną Pisarską w Kancelarii Notarialnej w Świdnicy przy ul. Rynek 23 A (Rep. A nr 10425/1998).

Jednostka powstała w wyniku przekształcenia Miejskiego Zakładu Gospodarki Komunalnej w Bielawie w Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością na podstawie Uchwały Nr XL III/308/97 Rady Miejskiej z dnia 30 września 1997r. w sprawie restrukturyzacji funkcjonalnej, organizacyjnej i majątkowej Miejskiego Zakładu Gospodarki Komunalnej w Bielawie oraz Uchwały Nr XL VIII/337/97 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 25 listopada 1997r.

Spółka została zarejestrowana w dniu 19.06.1998 roku przez Sąd Rejonowy w Wałbrzychu pod numerem RHB 2395. Spółka dokonała wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego w Rejestrze Przedsiębiorców w dniu 29.05.2002 roku pod numerem KRS 115211.

Udziałowcy

100 % udziałów posiada Gmina Bielawa

Przedmiot działania

Regon: 890679330 zaświadczenie z dnia 26.01.2009r.

PKD (PKD 2007) : 6832Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie

Jednostka prowadzi działalność w zakresie:

- zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- sprzedaż hurtowa drewna, materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego,

- pozostała sprzedaż detaliczna prowadzona poza siecią sklepową, straganami i targowiskami,
- wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych,
- pozostałe pośrednictwo pieniężne,
- rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych,
- przygotowanie terenu pod budowę,
- wykonywanie instalacji elektrycznych,
- wykonywanie instalacji wodno - kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych,
- wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych,
- tynkowanie,
- zakładanie stolarki budowlanej,
- posadzkarstwo, tapetowanie oblicowywanie ścian,
- malowanie i szklenie,
- wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych,
- pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane,
- pozostałe pozaszkolne formy edukacji, gdzie indziej niesklasyfikowane,
- pozostałe formy udzielania kredytów,
- działalność w zakresie architektury i inżynierii oraz związane z nią doradztwo techniczne.

Klasyfikacja działalności według EKD przedstawia się następująco:

Działalność podstawowa:

- zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie, ujęte wg EKD w dziale 70 numer 7032, PKD 68.32.Z,

Działalność drugorzędna:

- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, ujęte wg EKD w dziale 70 numer 7020, PKD 68.20.Z,
- pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, ujęte wg EKD w dziale 70 numer 7031, PKD 68.31.Z,
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, ujęte wg EKD w dziale 70 numer 7012, PKD 68.1. Z,
- sprzedaż hurtowa drewna, materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego, ujęte wg EKD w dziale 51, numer 515310, 515320, 515420, PKD 46.73.Z,
- pozostała sprzedaż detaliczna prowadzona poza siecią sklepową, straganami i targowiskami, ujęte wg EKD w dziale 52, numer 5263, PKD 47.99.Z,
- wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych, ujęte wg EKD w dziale 45, numer 4550, PKD 77.32.Z,
- pozostałe pośrednictwo pieniężne, ujęte wg EKD w dziale 65 numer 6523, PKD 64.19.Z,
- rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych, ujęte w g EKD w dziale 45 numer 451110, PKD 43.11.Z,
- przygotowanie terenu pod budowę, ujęte wg EKD w dziale 45 numer 451, PKD 43.12.Z,
- wykonywanie instalacji elektrycznych, ujęte wg EKD w dziale 45 numer 4531, PKD 43.21.Z,
- wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych, ujęte wg EKD w dziale 45 numer 4533, PKD 43.22.Z,
- wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych, ujęte wg EKD w dziale 45 numer 4534, PKD 43.29.Z,
- tynkowanie, ujęte wg EKD w dziale 45 numer 4541, PKD 43.31.Z,
- zakładanie stolarki budowlanej, ujęte wg EKD w dziale 45 numer 4542, PKD 43.32.Z,
- posadzkarstwo, tapetowanie oblicowywanie ścian, ujęte wg EKD w dziale 45 numer 4543, PKD 43.33.Z,
- malowanie i szklenie, ujęte wg EKD w dziale 45 numer 4544, PKD 43.34.Z,

- wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych, ujęte wg EKD w dziale 45 numer 4522, PKD 43.91.Z,
- pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane, ujęte wg EKD w dziale 45 numer 4545, PKD 43.99.Z,
- pozostałe pozaszkolne formy edukacji, gdzie indziej niesklasyfikowane, ujęte wg EKD w dziale 80 numer 804290, PKD 85.59.B ,
- pozostałe formy udzielania kredytów, ujęte wg EKD w dziale 65 numer 6522, PKD 64.92.Z,
- działalność w zakresie architektury i inżynierii oraz związane z nią doradztwo techniczne ujęte wg EKD w dziale 74 numer 7420, PKD 71.1.

2. Czas trwania Spółki

Zgodnie z umową Spółki czas trwania działalności Spółki jest nieograniczony.

3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym

Spółka prezentuje sprawozdanie finansowe za rok obrotowy rozpoczynający się 01.01.2024 i kończący się 31.12.2024r.

4. Informacja o łącznym sprawozdaniu finansowym

Sprawozdanie finansowe nie zawiera danych łącznych, ponieważ w skład jednostki nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielnie sprawozdania finansowe.

Sprawozdanie nie zostało sporządzone po połączeniu spółek, ponieważ taki fakt nie wystąpił w roku obrotowym.

5. Informacja o trwaniu działalności

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w niezmnieszonej istotnie zakresie przez okres nie krótszy niż jeden rok od dnia bilansowego, bez postawienia jednostki w stan likwidacji. Nie istnieją znane jednostce okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

6. Porównywalność danych

Niniejsze sprawozdanie finansowe zawiera dane finansowe za rok obrotowy od 01.01.2024r. do 31.12.2024r. oraz dane finansowe za rok obrotowy od 01.01.2023r. do 31.12.2023r. Porównywalność danych została zachowana.

7. Zasady polityki rachunkowości

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości obowiązującymi jednostki kontynuujące działalność. Spółka sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym.

W sprawozdaniu finansowym Spółka wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną.

Wynik finansowy Spółki za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

W roku obrotowym nie dokonano zmian przyjętych zasad Polityki Rachunkowości. Został uaktualniony plan kont, który nie stanowi zmiany zasad rachunkowości.

7.1 Metody wyceny

Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia dla kosztów prac rozwojowych, pomniejszonych o skumulowane odpisy umorzeniowe oraz o ewentualne odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Występujące w Spółce wartości niematerialne i prawne to oprogramowanie komputerowe oraz licencje.

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych i prawnych dokonywane są metodą liniową, przy czym okres dokonywania odpisów dla posiadanych wartości niematerialnych i prawnych wynosi 2 lata.

Spółka stosuje uproszczenie w przyjętych zasadach amortyzacji - wartości niematerialne i prawne o jednostkowej wartości nie przekraczającej 3,5 tys. zł są jednorazowo amortyzowane w dniu przyjęcia do użytkowania. W ocenie Zarządu uproszczenie to nie narusza wymogów art. 4 ustawy o rachunkowości.

Środki trwałe

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia, pomniejszonych o skumulowane umorzenie a także o dokonane odpisy z tytułu utraty wartości. Wartość początkowa środków trwałych nabytych w drodze aportu ustalona została w wartości określonej w uchwałach podwyższających kapitał zakładowy na dzień wniesienia aportu. Wyceny środków trwałych wniesionych aportem dokonano zgodnie z art. 28 ust. 1, to znaczy w wartości rynkowej (cena nabycia) nieruchomości, która została oszacowana przez rzeczoznawcę majątkowego.

Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych obejmuje ogół kosztów poniesionych przez jednostkę za okres budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia do dnia przyjęcia do używania.

Do ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych zalicza się koszty obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich finansowania i związane z nimi różnice kursowe. Koszty obsługi pomniejsza się o uzyskane przychody z nim związane.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości wartość początkowa i dotychczas dokonane od środków trwałych odpisy amortyzacyjne (umorzeniowe) mogą na podstawie odrębnych przepisów, ulegać aktualizacji wyceny. Ustalona w wyniku aktualizacji wyceny wartość księgowa netto środka trwałego nie powinna być wyższa od realnej wartości, której odpisanie w przewidywanym okresie jego dalszego używania jest ekonomicznie uzasadnione. Ostatnia aktualizacja wyceny środków trwałych została przeprowadzona przy użyciu stawek określonych przez prezesa GUS na dzień 1 stycznia 1995 roku.

Środki trwałe powyżej 3.500 zł umarzane są według metody liniowej począwszy od miesiąca następnego po miesiącu przyjęcia do eksploatacji, zgodnie z zasadami przepisów podatkowych. W ocenie Zarządu, stawki podatkowe odzwierciedlają w sposób prawidłowy rzeczywisty tryb czerpania korzyści ekonomicznych z poszczególnych środków trwałych, o którym mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o rachunkowości.

Zastosowane w roku obrotowym stawki amortyzacyjne są następujące:

- prawo wieczystego użytkowania gruntów - 5 %

- budowle i budynki - 1,5 % - 2,5 %
- urządzenia techniczne i maszyny (z wyłączeniem sprzętu komputerowego) - 4,5 % - 10 %
- sprzęt komputerowy - 30 %
- środki transportu – 20 %
- inne środki trwałe – 4,5% - 20%

Spółka stosuje następujące uproszczenia w zasadach amortyzacji: składniki majątku o wartości początkowej do 1.500 zł zalicza się bezpośrednio w koszty zużycia materiałów. Składniki majątku o wartości początkowej powyżej 1.500 zł do 3.500 zł zalicza się do środków trwałych i dokonuje jednorazowej amortyzacji.

Zarząd ocenia, że stosowanie powyższych uproszczeń nie narusza wymogów art. 4 ustawy o rachunkowości.

Na każdy dzień bilansowy dokonuje się weryfikacji, zgodnie z art. 32 ust. 3 ustawy o rachunkowości, przyjętego okresu ekonomicznej użyteczności każdego środka trwałego. Zmiana przyjętego okresu lub stawki amortyzacyjnej skutkuje zmianą kwoty dokonywanych odpisów amortyzacyjnych począwszy od pierwszego dnia następnego roku obrotowego. Zgodnie z przeprowadzoną w Spółce weryfikacją okresów i stawek amortyzacyjnych na dzień bilansowy, nie zmieniono stawek i okresów amortyzacji.

Przyjęte okresy i stawki amortyzacyjne w sposób prawidłowy odzwierciedlają tryb czerpania korzyści ekonomicznych ze składników środków trwałych. Weryfikacja nie wykazała również istnienia środków trwałych, które trwale utraciły swoją wartość. Spółka dokonała powyższej weryfikacji istotnych wartości użytkowanych środków trwałych w drodze porównania z transakcjami sprzedaży podobnych budynków, jakie miały miejsce w Bielawie.

Środki trwałe w budowie

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. Do ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych w budowie zalicza się koszty obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich finansowania i związane z nimi różnice kursowe. Koszty obsługi pomniejsza się o uzyskane przychody z nim związane.

Wszystkie nakłady na ulepszenie środków trwałych przekraczające wartość 3.500 zł podwyższają wartość początkową tych środków. Na dzień bilansowy w Spółce nie wystąpiły środki trwałe w budowie.

Inwestycje długoterminowe - inwestycje w nieruchomości

Nieruchomości nie stanowiące aktywów finansowych zaliczone do aktywów trwałych nie użytkowane przez jednostkę, lecz nabyte lub przekwalifikowane z środków trwałych w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu wartości tych aktywów (zrealizowanej w drodze planowanej ich sprzedaży) lub uzyskania z nich przychodów (np. przez ich wydzierżawienie, wynajem), lub innych pożytków – wycenia się - zgodnie ze zmianą wprowadzoną do zasad rachunkowości, obowiązującą od 01.01.2013r. - według ceny rynkowej.

Aktywa finansowe - pożyczki udzielone

Do pożyczek udzielonych i należności własnych zalicza się – niezależnie od terminu ich wymagalności (zapłaty) – aktywa finansowe powstałe na skutek wydania bezpośrednio drugiej stronie kontraktu środków pieniężnych.

Do tej kategorii Spółka zalicza głównie udzielone pożyczki, utrzymywane do terminu wymagalności.

Aktywa finansowe (pożyczki udzielone) wycenia się na moment ich ujęcia w księgach w wartości nominalnej. Jednostka nie stosuje przepisów rozporządzenia w sprawie instrumentów

finansowych na podstawie art. 28b ust. 1 ustawy o rachunkowości i na dzień bilansowy wycenia posiadane aktywa finansowe w kwocie wymaganej zapłaty pomniejszonej o ewentualne odpisy aktualizujące wskazujące na utratę wartości składnika aktywów finansowych, zgodnie z art. 28 ust. 1 pkt 7 ustawy o rachunkowości.

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Do długoterminowych rozliczeń międzyokresowych zalicza się:

- aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego - ustala się je w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności. Wysokość aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się z uwzględnieniem zasady ostrożności i przy zastosowaniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego (w roku 2024 stawka ta wynosi 9%),
- inne rozliczenia międzyokresowe - są to koszty przyszłych okresów, które będą rozliczone w okresie dłuższym niż 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Rzeczowe składniki aktywów obrotowych

Rzeczowe składniki aktywów obrotowych wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od ich cen sprzedaży netto na dzień bilansowy.

Materiały i Towary

- Materiały - cena nabycia
- Towary – cena nabycia

Odpisy aktualizujące wartość rzeczowych składników majątku obrotowego dokonane w związku z trwałą utratą ich wartości lub spowodowane wyceną doprowadzającą ich wartość do cen sprzedaży netto możliwych do uzyskania pomniejszają wartość pozycji w bilansie i zalicza się je odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych.

- Stosowane metody rozchodu :

w drodze szczegółowej identyfikacji rzeczywistych cen (kosztów) tych składników aktywów, które dotyczą ściśle określonych przedsięwzięć, niezależnie od daty ich zakupu lub wytworzenia.

Należności

Należności wycenia się w kwotach wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące). Odpisy aktualizujące są dokonywane na dzień bilansowy. Podstawą utworzenia odpisu jest okres zaległości w płatności liczony od terminu płatności. Spółka dokonuje odpisów aktualizujących od należności w następujący sposób:

- kwestionowanych przez dłużników oraz z których zapłatą dłużnik zalega powyżej 6 miesięcy w pełnej wysokości,
- należności skierowane na drogę postępowania sądowego – odpis w pełnej wysokości.

Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych, zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis z tytułu aktualizacji.

Należności wyrażone w walutach obcych wycenia się na dzień bilansowy po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski .

Środki pieniężne

Środki pieniężne wykazuje się w wartości nominalnej.

Wyrażone w walutach obcych wycenia się na dzień bilansowy po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Rozliczenia międzyokresowe kosztów czynne

Rozliczenia międzyokresowe kosztów czynne dokonywane są, jeżeli koszty poniesione dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych.

W tej pozycji ujmowane są:

- ubezpieczenia majątkowe, osobowe,
- opłacone z góry prenumeraty, czynsze,
- przedpłacone świadczenia usług, które będą świadczyć dostawcy w przyszłych okresach (media, usługi internetowe, usługi telefoniczne, opłaty roczne)

Należne wpłaty na kapitał (fundusz) zakładowy

Zadeklarowane, lecz nie wniesione wkłady kapitałowe ujmuje się jako należne wkłady na poczet kapitału w aktywach spółki.

Kapitały własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami prawa i umowy spółki.

Kapitał zakładowy spółki kapitałowej wykazuje się w wysokości określonej w umowie i wpisanej w rejestrze sądowym.

Kapitał zapasowy tworzony jest z podziału zysku, przeniesienia skutków wyceny środków trwałych sprzedanych lub zlikwidowanych, z kapitału rezerwowego z aktualizacji wyceny.

Strata z lat ubiegłych obejmuje niepokryte straty lat ubiegłych, w tym wynikające z dokonanych korekt błędów lat ubiegłych.

Rezerwy

Rezerwy tworzy się na pewne lub o dużym stopniu prawdopodobieństwa przyszłe zobowiązania i wycenia się je na dzień bilansowy w wiarygodnie oszacowanej wartości. Rezerwy zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych, kosztów finansowych lub strat nadzwyczajnych, zależnie od okoliczności, z którymi przyszłe zobowiązania się wiążą.

Rezerwa na odroczony podatek dochodowy

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego wymagającej w przyszłości zapłaty w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości. Rezerwę na odroczony podatek dochodowy Spółka utworzyła z tytułu:

- zarachowania przychodów z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek – dodatnia różnica przejściowa między wartością bilansową a podatkową naliczonych odsetek,
- wyceny inwestycji w nieruchomości według wartości rynkowej - dodatnia różnica przejściowa między wartością bilansową a podatkową nieruchomości.

Zobowiązania

Zobowiązania wycenia się na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty.

Jeżeli termin wymagalności przekracza jeden rok od daty bilansowej, salda tych zobowiązań, z wyjątkiem zobowiązań z tyt. dostaw i usług, wykazuje się jako długoterminowe. Pozostałe części sald wykazywane są jako krótkoterminowe.

Rozliczenia międzyokresowe kosztów bierne dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy:

- ze świadczeń wykonanych na rzecz jednostki przez kontrahentów jednostki, a kwotę zobowiązania można oszacować w sposób wiarygodny (art. 39 ust. 2 pkt 1 ustawy o rachunkowości),
- z obowiązku wykonania związanych z bieżącą działalnością przyszłych świadczeń wobec pracowników, w tym świadczeń emerytalnych, a także przyszłych świadczeń wobec nieznanych osób, których kwotę można oszacować w sposób wiarygodny, mimo że data powstania zobowiązania nie jest jeszcze znana (art. 39 ust.2 pkt 2 ustawy o rachunkowości)

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów tworzy się w celu dokładnego ustalenia kosztów dotyczących danego okresu sprawozdawczego. Ustala się je na ściśle określone świadczenia, których prawdopodobieństwo wystąpienia jest z reguły pewne. Odpisy biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów mogą następować stosownie do upływu czasu lub wielkości poniesionych świadczeń. Czas i sposób ich rozliczenia powinien być uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożności.

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów tworzone są na:

- przyszłe świadczenia pracownicze – rezerwy na przyszłe świadczenia pracownicze tworzone są na bazie memoriałowej w oparciu o własne szacunki, stosując metodę według art. 28 ust. 1 pkt 9 uor, który mówi, że rezerwy wycenia się w wysokości uzasadnionej i wiarygodnie oszacowanej. W spółce występują następujące tytuły rezerw:

- rezerwa na niewykorzystane urlopy pracownicze – wycenia się je w wielkości przewidywanych wynagrodzeń pracowników za ten urlop (z uwzględnieniem liczby dni niewykorzystanego urlopu), obejmują składki ZUS w części obciążającej pracodawcę,
- rezerwa na odprawy emerytalne, oszacowana w oparciu o prognozowane uprawnienia jednostkowe, której podstawą wyceny jest Regulamin Wynagradzania Pracowników MZBM Sp. z o.o. w Bielawie, szacunek kwoty rezerwy zawiera obciążenie pracodawcy z tytułu składek ZUS. Rezerwa na odprawy emerytalne została oszacowana na podstawie kalkulatora rezerw. Do oszacowania rezerwy przyjęto następujące założenia:
 - stopa dyskontowa – 4%,
 - przewidywana stopa wzrostu wynagrodzeń- 3%
 - aktualny staż pracy każdego pracownika,
 - ogólna liczba lat do przepracowania (wiek pracownika, wiek emerytalny),
 - prawdopodobieństwo pozostania pracownika w firmie do osiągnięcia wieku emerytalnego w zależności od przedziału wiekowego,
 - podstawa wypłaty odprawy emerytalnej zgodnie z Regulaminem Wynagradzania,
 - wiek emerytalny kobiet – 60 lat,
 - wiek mężczyzn – 65 lat.

Rachunek zysków i strat

Przychody

Przychody ze sprzedaży obejmują niewątpliwie należne lub uzyskane kwoty netto ze sprzedaży tj. pomniejszone o należny podatek od towarów i usług (VAT) ujmowane w okresach, których dotyczą. Na przychody Spółki składają się:

- przychody z zarządzania nieruchomościami,
- przychody z zarządzania targowiskiem i szaletami miejskimi,
- przychody z najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
- przychody z pozostałych usług (np. usługi remontowe),

Przychody z pozostałej sprzedaży

Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów wykazywane są w wartościach netto z transakcji sprzedaży.

Koszty sprzedanych produktów

Spółka prowadzi koszty w układzie rodzajowym i układzie kalkulacyjnym. Koszt sprzedanych usług współmierny do przychodu, obejmuje koszty bezpośrednio z nimi związane oraz uzasadnioną część kosztów pośrednich.

Koszt sprzedanych materiałów i towarów

Koszty sprzedanych materiałów i towarów ujmowane są współmiernie do przychodów ze sprzedaży i obejmują wartość sprzedanych materiałów i towarów w cenie nabycia.

Wynik finansowych

Wynik finansowy jednostki został wyceniony w wiarygodnie ustalonej wartości, przy zachowaniu zasady memoriału, współmierności, ostrożności i realizacji.

Na wykazywany w księgach rachunkowych wynik finansowy jednostki składają się:

- wynik działalności operacyjnej – różnica między przychodami ze sprzedaży produktów, usług wyrażonych w rzeczywistych cenach sprzedaży, z uwzględnieniem dotacji, opustów, rabatów i innych zwiększeń lub zmniejszeń, bez podatku Vat a wartością sprzedanych produktów i usług oraz pozostałe przychody i koszty operacyjne pośrednio związane z działalnością Spółki w zakresie m.in. zysków i strat ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych, aktualizacji wyceny aktywów niefinansowych, inwestycji w nieruchomości, utworzenia i rozwiązania rezerw na przyszłe ryzyko, kar, grzywien i odszkodowań, otrzymania lub przekazania darowizn, przychody i koszty związane ze zdarzeniami losowymi, trudnymi do przewidzenia. Ponadto w pozostałych przychodach i kosztach operacyjnych Spółka wykazuje operacje gospodarcze dotyczące zasobu Gminy Bielawa. Na podstawie umowy z Gminą o zarządzanie Spółka ponosi koszty dotyczące zasobu mieszkaniowego i użytkowego Gminy ewidencjonując je w pozostałych kosztach operacyjnych, a następnie wystawia refaktury na Gminę Bielawa, ewidencjonując je w pozostałych przychodach operacyjnych,
- wynik na operacjach finansowych – stanowi różnicę między należnymi przychodami z operacji finansowych, w szczególności z tytułu odsetek od lokat bankowych i od udzielonych pożyczek a kosztami operacji finansowych, na które składają się odsetki za zwłokę w zapłacie,
- obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych i płatności z nim zrównanych na podstawie odrębnych przepisów oraz z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

Wynik finansowy brutto korygują:

- bieżące zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych,
- zmiany stanu aktywów oraz rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Podatek dochodowy bieżący

Bieżące zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych są naliczone zgodnie z przepisami podatkowymi.

Podatek dochodowy odroczony

W związku z przejściowymi różnicami między wykazywaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową oraz stratą podatkową możliwą do odliczenia w przyszłości, jednostka tworzy rezerwę i ustala aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, którego jest podatnikiem.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności.

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości.

Wykazywana w rachunku zysków i strat część odroczonego stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i początek okresu sprawozdawczego. Rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, dotyczące operacji rozliczanych z kapitałem (funduszem) własnym, odnosi się również na kapitał (fundusz) własny.

8. Wycena transakcji w walutach obcych

Na dzień bilansowy w Spółce nie występują.

9. Czynniki ryzyka finansowego oraz sposób zarządzania ryzykiem finansowym informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego

Działalność Spółki narażona jest na następujące rodzaje ryzyka finansowego:
ryzyko rynkowe - cenowe,

- ryzyko kredytowe,
- ryzyko utraty płynności,

Ryzyko cenowe

Spółka w niedużym stopniu jest narażona na ryzyko cenowe. Wiąże się ono ze wzrostem cen produktów i usług nabywanych przez Spółkę, co powoduje określone konsekwencje dla kosztów utrzymania, które ostatecznie wzrosną, a przy niezmiennych cenach usług świadczonych przez Spółkę, spadnie wynik finansowy.

Ryzyko utraty płynności

Spółka jest narażona na ryzyko utraty płynności, rozumiane jako ryzyko utraty zdolności do regulowania zobowiązań w określonych terminach. W ocenie Zarządu Spółki, wartość środków

pieniężnych na dzień bilansowy oraz dobra kondycja finansowa Spółki powodują, że ryzyko utraty płynności należy ocenić jako nieznaczne. Analiza zobowiązań finansowych w przedziałach czasowych przedstawiona została w sprawozdaniu finansowym.

Ryzyko kredytowe

Spółka w niewielkim stopniu jest narażona na ryzyko kredytowe rozumiane jako ryzyko, że wierzyciele nie wywiążą się ze swoich zobowiązań i tym samym spowodują poniesienie strat przez Spółkę. Na kwoty, których nie można wyegzekwować od wierzycieli utworzono odpisy aktualizujące należności. Pozostali kontrahenci regulują terminowo zobowiązania względem Spółki. Głównym wierzycielem jest Gmina Bielawa, która terminowo reguluje wszystkie płatności. Odbiorcami usług Spółki są także Wspólnoty Mieszkaniowe, które również terminowo regulują zapłatę za usługę zarządzania.

10. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego, w tym o rodzaju popełnionego błędu oraz kwocie korekty.

W sprawozdaniu finansowym roku obrotowego nie zostały ujawnione zdarzenia dotyczące lat ubiegłych. Strata z lat ubiegłych spowodowana została zdarzeniami powstałymi do dnia 31.12.2015r. Na dzień 31.12.2024r., strata z lat ubiegłych wykazana w sprawozdaniu finansowym wynosi 673.768,39 zł.

11. Omówienie pozostałych zagadnień związanych ze sporządzeniem sprawozdania finansowego:

- Sprawozdanie (w tym: zestawienie zmian w kapitale własnym) - sporządzone zostało w zł i gr, z pełną szczegółowością rzeczową określoną w załączniku nr 1 do ustawy o rachunkowości i zawiera dane porównawcze wg art. 46,47 i 48 ustawy;
- Rachunek zysków i strat sporządzono w postaci porównawczej zgodnie z zapisami w Polityce Rachunkowości. Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią;
- Punktem wyjściowym do sporządzenia sprawozdania finansowego były prawidłowo prowadzone księgi rachunkowe, po uzyskaniu zgodności analityki z syntetyką oraz zgodności dzienników częściowych z obrotami i saldami kont księgi głównej;
- Zamknięte na dzień bilansowy księgi rachunkowe zawierają salda, które po uwzględnieniu sald kont korygujących bądź aktualizujących zostały wykazane odpowiednio w sprawozdaniu finansowym;
- Dowody księgowe i księgi rachunkowe oraz dokumenty inwentaryzacyjne zostały uprzednio sprawdzone, odpowiednio zaksięgowane i chronologicznie uporządkowane;
- Zgodnie z zapisami w Polityce Rachunkowości jednostka aktywowała rozliczenia z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Bielawa, dnia 19 03 2025 roku

PREZES ZARZĄDU

Danuta Dubas

(członek zarządu)

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Bożena Borejko

(sporządzający sprawozdanie)

Nazwa jednostki

Sporządzony na dzień:

31.12.2023r.

31.12.2024r.

III. BILANS - AKTYWA

		w złotych		w złotych
Lp.	Wyszczególnienie	Nr noty	Stan na koniec roku poprzedniego	Stan na koniec roku bieżącego
1	2	3	4	5
A.	Aktywa trwałe		3 440 443,77	3 550 508,23
I.	Wartości niematerialne i prawne	1, 1A	36,68	0,00
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych	1B		
2.	Wartość firmy	1C		
3.	Inne wartości niematerialne i prawne		36,68	0,00
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	2	3 430 789,68	3 537 703,20
1.	Środki trwałe		3 430 789,68	3 537 703,20
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		430 304,26	430 284,31
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		2 767 233,40	2 874 389,74
c)	urządzenia techniczne i maszyny		199 862,36	198 443,55
d)	środki transportu		0,00	0,00
e)	inne środki trwałe		33 389,66	34 605,60
2.	Środki trwałe w budowie	2F	0,00	0,00
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie			
III.	Należności długoterminowe	3	0,00	0,00
1.	Od jednostek powiązanych			
2.	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
3.	Od pozostałych jednostek			
IV.	Inwestycje długoterminowe	4	0,00	0,00
1.	Nieruchomości		0,00	0,00
2.	Wartości niematerialne i prawne			
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	4A	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
	– udziały lub akcje			
	– inne papiery wartościowe			
	– udzielone pożyczki			
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			
b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
	– udziały lub akcje			
	– inne papiery wartościowe			
	– udzielone pożyczki			
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			
c)	w pozostałych jednostkach		0,00	0,00
	– udziały lub akcje			
	– inne papiery wartościowe			
	– udzielone pożyczki		0,00	0,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			
4.	Inne inwestycje długoterminowe			
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		9 617,41	12 805,03
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5	8 904,74	12 460,53
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	5A	712,67	344,50
B.	Aktywa obrotowe		2 449 647,30	2 118 057,83
I.	Zapasy	6	2 941,34	3 565,32
1.	Materiały			0,00
2.	Półprodukty i produkty w toku			
3.	Produkty gotowe			
4.	Towary		2 941,34	3 565,32
5.	Zaliczki na dostawy			
II.	Należności krótkoterminowe	7	914 842,84	652 761,01
1.	Należności od jednostek powiązanych	7A	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		0,00	0,00
	– do 12 miesięcy			
	– powyżej 12 miesięcy			
b)	Inne			

2.	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	7A	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		0,00	0,00
	– do 12 miesięcy			
	– powyżej 12 miesięcy			
b)	inne			
3.	Należności od pozostałych jednostek		914 842,84	652 761,01
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	7C	858 849,38	179 142,51
	– do 12 miesięcy		858 849,38	179 142,51
	– powyżej 12 miesięcy			
b)	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		25 167,57	18 657,70
c)	inne		30 825,89	454 960,80
d)	dochodzone na drodze sądowej			0,00
III.	Inwestycje krótkoterminowe	8	1 515 768,04	1 431 617,20
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe		1 515 768,04	1 431 617,20
a)	w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
	– udziały lub akcje			
	– inne papiery wartościowe			
	– udzielone pożyczki			
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe			
b)	w pozostałych jednostkach		0,00	0,00
	– udziały lub akcje			
	– inne papiery wartościowe			
	– udzielone pożyczki		0,00	0,00
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe			
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		1 515 768,04	1 431 617,20
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach		917 650,00	731 617,20
	– inne środki pieniężne		598 118,04	700 000,00
	– inne aktywa pieniężne			
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe			
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9	16 095,08	30 114,30
C.	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	10		
D.	Udziały (akcje) własne	11		
Aktywa razem			5 890 091,07	5 668 566,06

Miejsce i data sporządzenia: Bielawa, 19.03. 2025r.

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Huj
Bożena Borejko

Podpis osoby, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

PREZES ZARZĄDU

Daniel Dąbas
Daniel Dąbas

podpis kierownika jednostki

Nazwa jednostki

Sporządzony na dzień:

31.12.2023r. 31.12.2024r.

w złotych w złotych

III. BILANS - PASywa

Lp.	Wyszczególnienie	Nr noty	Stan na koniec roku poprzedniego	Stan na koniec roku bieżącego
1	2	3	4	5
A. Kapitał (fundusz) własny			4 213 892,83	4 391 154,72
I. Kapitał (fundusz) podstawowy		12, 12A	4 591 000,00	4 591 000,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:		13	296 661,22	296 661,22
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)				
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		13A		
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej				
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:		13B		
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki				
- na udziały (akcje) własne				
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych			(720 609,51)	(673 768,39)
VI. Zysk (strata) netto			46 841,12	177 261,89
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)				
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania			1 676 198,24	1 277 411,34
I. Rezerwy na zobowiązania			83 151,66	109 096,01
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		15A	1 017,74	1 104,47
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		15	82 133,82	107 991,54
- długoterminowa			34 612,74	39 583,91
- krótkoterminowa			47 521,08	68 407,63
3. Pozostałe rezerwy		15	0,00	0,00
- długoterminowe				
- krótkoterminowe			0,00	
II. Zobowiązania długoterminowe		16	16 282,60	16 282,60
1. Wobec jednostek powiązanych		16A		
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		16B		
3. Wobec pozostałych jednostek			16 282,60	16 282,60
a) kredyty i pożyczki		16C		
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		16D		
c) inne zobowiązania finansowe		16E		
d) zobowiązania wekslowe				
e) inne			16 282,60	16 282,60
III. Zobowiązania krótkoterminowe		16, 17	1 576 764,08	1 152 032,12
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		16A	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:			0,00	0,00
- do 12 miesięcy				
- powyżej 12 miesięcy				
b) inne				
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		16B	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:			0,00	0,00
- do 12 miesięcy				
- powyżej 12 miesięcy				
b) inne				
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek			1 576 466,35	1 148 549,10
a) kredyty i pożyczki		16C		
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		16D		
c) inne zobowiązania finansowe		16E		
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:			833 588,63	208 298,37
- do 12 miesięcy			833 588,63	208 298,37
- powyżej 12 miesięcy				0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy			0,00	0,00
f) zobowiązania wekslowe				
g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych			152 904,07	175 118,71
h) z tytułu wynagrodzeń			0,00	0,00

1) inne		589 973,65	765 132,02
4. Fundusze specjalne		297,73	3 483,02
IV. Rozliczenia międzyokresowe	19	0,00	0,61
1. Ujemna wartość firmy	19A		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		0,00	0,61
– długoterminowe			
– krótkoterminowe			0,61
Pasywa razem		5 890 091,07	5 668 566,06

Miejsce i data sporządzenia: *Bielawa, 19.03. 2025r.*

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Bożena Borejko

Podpis osoby, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

PREZES ZARZĄDU

Daniel Dubas

podpis kierownika jednostki

Nazwa jednostki

IV. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Sporządzony za okres: od 01-01-2024 do 31-12-2024

(wariant porównawczy)			w złotych	
			od dnia	od dnia
			2023.01.01 do	2024.01.01 do
			dnia 2023.12.31	dnia 2024.12.31
Lp.	Wyszczególnienie	Nr noty		
1	2	3	4	5
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:		4 255 324,90	4 577 569,58
	– od jednostek powiązanych			
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	II.1A	4 252 805,84	4 602 453,74
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	II.1C	159,47	(25 857,72)
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki			0,00
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów	II.1A	2 359,59	973,56
B.	Koszty działalności operacyjnej	II.2	4 231 973,07	4 416 565,28
I.	Amortyzacja		167 672,85	145 908,93
II.	Zużycie materiałów i energii		243 819,84	212 005,69
III.	Usługi obce		365 290,10	439 444,71
IV.	Podatki i opłaty, w tym:		135 702,77	127 188,36
	– podatek akcyzowy		0,00	
V.	Wynagrodzenia		2 719 254,85	2 838 939,57
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:		577 647,50	628 218,23
	– emerytalne		256 318,45	268 407,87
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe		21 030,47	24 617,07
VIII.	Wartość sprzedanych towarów		1 554,69	242,72
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)		23 351,83	161 004,30
D.	Pozostałe przychody operacyjne	II.3	3 222 610,41	2 657 147,22
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		0,00	0,00
II.	Dotacje			
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		543,06	8 342,79
IV.	Inne przychody operacyjne		3 222 067,35	2 648 804,43
E.	Pozostałe koszty operacyjne	II.4	3 219 962,75	2 644 160,58
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych			
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		9 979,18	4 271,21
III.	Inne koszty operacyjne		3 209 983,57	2 639 889,35
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)		25 999,49	173 990,98
G.	Przychody finansowe	II.5	30 513,69	26 812,84
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		0,00	0,00
a)	od jednostek powiązanych, w tym:			
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
b)	od jednostek pozostałych, w tym:			
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
II.	Odsetki, w tym:		30 513,69	26 613,48
	– od jednostek powiązanych			
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:			
	– w jednostkach powiązanych			
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		0,00	199,36
V.	Inne			
H.	Koszty finansowe	II.6	10,48	567,97
I.	Odsetki, w tym:		10,48	220,89
	– dla jednostek powiązanych			
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:			
	– w jednostkach powiązanych			
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		0,00	347,08
IV.	Inne			0,00

I.	Zysk (strata) brutto (F+G-H)		56 502,70	200 235,83
J.	Podatek dochodowy	II.10	9 661,58	22 973,94
K.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		0,00	0,00
L.	Zysk (strata) netto (I-J-K)		46 841,12	177 261,89

Miejsce i data sporządzenia: Bielawa, 19.03. 2025r.

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Bu

Bożenka Borejko

Podpis osoby, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

PREZES ZARZĄDU

Dubus

podpis kierownika jednostki

Nazwa jednostki

V. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM ZA ROK OBROTOWY 2024 r

Lp.	Wyszczególnienie	w złotych	
		Rok poprzedni	Rok bieżący
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	4 133 920,12	4 167 051,71
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
la.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	4 133 920,12	4 167 051,71
1.	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	4 591 000,00	4 591 000,00
1.1.	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- wydania udziałów (emisji akcji)	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)		
	- umorzenia udziałów (akcji)		
1.2.	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	4 591 000,00	4 591 000,00
2.	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	296 661,22	296 661,22
2.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej		
	- podziału zysku (ustawowo)		
	- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)		
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- pokrycia straty		
2.2.	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	296 661,22	296 661,22
3.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
3.1.	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)		
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- zbycia środków trwałych		
3.2.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
4.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu		
4.1.	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)		
b)	zmniejszenie (z tytułu)		
4.2.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
5.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-753 741,10	-720 609,51
5.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- podziału zysku z lat ubiegłych		
b)	zmniejszenie (z tytułu)		
5.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-753 741,10	-720 609,51
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-753 741,10	-720 609,51
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
b)	zmniejszenie (z tytułu)	33 131,59	46 841,12
	- pokrycie straty zyskiem	33 131,59	46 841,12
5.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-720 609,51	-673 768,39
5.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-720 609,51	-673 768,39
6.	Wynik netto	46 841,12	177 261,89
a)	zysk netto	46 841,12	177 261,89
b)	strata netto		
c)	odpisy z zysku		
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	4 167 051,71	4 213 892,83
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	4 213 892,83	4 391 154,72

Miejsce i data sporządzenia: Bielawa, 19.03.2025r.

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Bożena Borejko

Podpis osoby, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

PREZES ZARZĄDU

Dariusz Ambas

podpis kierownika jednostki



**MIEJSKI ZARZĄD BUDYNKÓW MIESZKALNYCH
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

58 – 260 Bielawa, ul. 3 Maja 48

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki
za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2024 roku**

- utrzymania wskaźnika płynności finansowej i ciągłej, bieżącej windykacji,
- zwiększenie zakresu rzeczowego remontów na zarządzanej substancji mieszkaniowej,
- podniesienie jakości wykonywanych prac remontowych,
- pozyskanie nowych firm do prac remontowych,
- obniżenie kosztów we wszystkich sferach działalności,
- zwiększenie efektywności sprawowania zarządu na substancji mieszkaniowej Gminy Bielawa i wspólnot Mieszkaniowych,
- zwiększenie skuteczności realizacji zadań zleconych administracji,
- analiza opodatkowania działalności firmy,
- usprawnienie realizacji zgłoszonych skarg i wniosków,
- monitoring realizacji zagadnień administracyjnych i technicznych.

Istotne czynniki oraz zdarzenia, które miały wpływ na działalność jednostki w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdania

W celu prowadzenia spraw finansowych i gospodarczych Gminy Bielawa, Spółka w zawartej umowie o zarządzanie zobowiązała się do rozliczania z wydatków dotyczących zasobu Gminy na podstawie refaktur. Sposób rozliczania z Gminą generuje w ewidencji księgowej Spółki pozostałe przychody i koszty operacyjne, które bilansowo nie mają wpływu na wynik, jednak stanowią istotną część pozostałej działalności operacyjnej.

Na osiągnięte przez Spółkę wyniki oraz na jej działalność miały wpływ zdarzenia, które dotyczą lat ubiegłych. Sposób funkcjonowania Spółki oraz sposób prowadzenia ewidencji księgowej, który zakładał ujmowanie wszystkich zdarzeń dotyczących Gminy oraz Wspólnot Mieszkaniowych w ewidencji Spółki, przyczynił się do zniekształcenia obrazu jednostki. Ujawnienie w sprawozdaniu finansowym wszystkich zdarzeń dotyczących lat minionych zostało zakwalifikowane jako korekta błędów lat minionych i odniesione na kapitał własny jako strata z lat ubiegłych. Do głównych zdarzeń, które przyczyniły się do powstania straty z lat ubiegłych można zaliczyć:

- korekty podatku Vat – na podstawie decyzji UKS a potem US, Spółka w wyniku kontroli musiała odprowadzić na konto urzędu kwotę, stanowiącą zobowiązanie w podatku Vat, kontrolą były objęte lata 2003 -2007.
- korekty przychodów ze sprzedaży usług i kosztów uzyskania – w związku z nieprawidłowym sposobem ujmowania kosztów i przychodów ze sprzedaży usług remontowych wobec wspólnot mieszkaniowych do 31.12.2009 roku, Spółka musiała dokonać stosownych korekt,
- pozostałe korekty wynikające ze sposobu prowadzonej księgowości do 31.12.2009 roku, dotyczą przede wszystkim wycofania z ewidencji księgowej Spółki założonego na rzecz wspólnot Funduszu Remontowego, należności czynszowych będących należnościami Gminy oraz zobowiązań będących zobowiązaniami Wspólnot Mieszkaniowych oraz wycofanie nakładów na środki trwałe widniejące w ewidencji środków trwałych Spółki lecz nienależące do Spółki,
- dokonanie odpisów aktualizujących należności oraz utworzenie rezerw na świadczenia pracownicze

Prawidłowe ujęcie zdarzeń lat minionych oraz wyodrębnienie zdarzeń, które nie dotyczą Spółki w dużym stopniu wpływa na wyniki przedstawione w sprawozdaniu finansowym oraz na działalność jednostki, jednak z uwagi na obowiązek przedstawienia jasnego i rzetelnego jej obrazu, wystąpiła konieczność dokonania powyższych korekt. W związku z tym, została podjęta decyzja o poddaniu badaniu sprawozdania finansowego Spółki za 2013 i za 2017 rok. Spółka uzyskała opinie pozytywną z przeprowadzonego badania.

W celu osiągnięcia dodatkowych korzyści ekonomicznych Spółka w 2010 roku uruchomiła fundusz pożyczek dla właścicieli lokali. Wartość udzielonych przez Spółkę pożyczek na dzień 31.12.2024r. wynosi 198,48 zł. Spółka pobiera opłatę manipulacyjną w wysokości 2 % wartości pożyczki, a oprocentowanie wynosi 8 %, co stanowi dodatkowe źródło przychodów. Rok 2024 był kolejnym z minimalnym zainteresowaniem pożyczkami od Spółki. Większy nacisk położony był przez właścicieli na realizację inwestycji w oparciu o kredyty inwestycyjne oraz możliwości wsparcia remontów z dotacji, które wymuszają kredyty bankowe (BGK). Celem naszej oferty pożyczkowej jest uzupełnienie środków na remonty dla właścicieli w przypadku remontów realizowanych na podstawie uchwał przewidujących wkład finansowy bez kredytów bankowych.

Wszystkie decyzje i działania podejmowane przez Zarząd mają służyć poprawie jakości i zwiększeniu efektywności pracy, budowie pozytywnego wizerunku firmy, a także mają się przyczyniać do utrzymania tego samego poziomu lub wzrostu osiąganych przychodów przez Spółkę. W ocenie Zarządu, zarządzanie finansami Spółki jest na odpowiednim poziomie. Wszystkie zobowiązania publiczno – prawne oraz względem pracowników są regulowane terminowo. Spółka do tej pory nie korzysta z zewnętrznych źródeł finansowania, a wszystkie wydatki pokrywa z osiąganych przychodów.

Informacja o zawartych umowach znaczących dla działalności MZBM Sp. z o.o.

- Działalność Spółki oparta jest na umowie zawartej z Gminą Bielawa. Jest to główna umowa, która pozwala na prowadzenie zarządzania zasobem Gminy i która określa wysokość wynagrodzenia otrzymywanego za zarządzanie. Przychody te stanowią 35,89% ogółu przychodów.

1.2. Branża, specyfika działalności

Zgodnie z aktualnym wpisem KRS przedmiotem działalności Spółki jest:

- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
- pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- sprzedaż hurtowa drewna, materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego,
- pozaszkolne formy kształcenia, gdzie indziej niesklasyfikowane,
- pozostała sprzedaż detaliczna prowadzona poza siecią sklepową, straganami i targowiskami,
- wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych,
- pozostałe pośrednictwo pieniężne,
- pozostałe formy udzielania kredytów,
- działalność w zakresie architektury i inżynierii oraz związane z nią doradztwo techniczne,
- roboty budowlane.

Podstawowym rodzajem działalności Spółki jest zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie. Działalność Spółki realizowana jest w oparciu o przepisy prawa w szczególności o Kodeks Spółek Handlowych oraz o Ustawę o rachunkowości.

Zarządzanie zasobem realizowane przez Spółkę opiera się w szczególności o:

- Ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- Ustawę o gospodarce nieruchomościami;
- Kodeks cywilny;
- Ustawę o własności lokali;

- Ustawę o dodatkach mieszkaniowych;
- Ustawę o gospodarce komunalnej;
- Ustawę o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków;
- Prawo budowlane.

Spółka prowadzi gospodarkę lokalową Gminy Bielawa na podstawie zawartej umowy. Najemcami lokali mieszkalnych należących do zasobu komunalnego, którym zarządza Spółka mogły zostać rodziny spełniające kryteria określone w Uchwale Rady Miejskiej Bielawy w sprawie zasad i trybu wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bielawa.

Przyszłych najemców na poszczególne lokale mieszkalne wskazuje Zarząd Spółki. Kontrolę społeczną w zakresie respektowania przepisów ustawy i uchwały w sprawach związanych z najmem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bielawa sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa. Komisja proceduje w oparciu o Regulamin Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

Członkami Komisji w 2024r. byli:

- Ilona Bugaj - Przewodnicząca,
- Katarzyna Hałaczkiwicz,
- Iwona Wojtczak,
- Robert Białek,
- Maria Gerus.

Komisja Mieszkaniowa w roku 2024 spotykała się trzykrotnie i zaopiniowała pozytywnie 25 wniosków ze wskazaniem na lokale przeznaczone do remontu, 9 wniosków ze wskazaniem do zasiedlenia po wpłacie kaucji zabezpieczającej oraz 1 wniosek ze wskazaniem najmu socjalnego.

Część najemców oraz właścicieli lokali mieszkalnych zalega z regulowaniem swoich zobowiązań wobec wierzycieli których reprezentuje Spółka. Zapłaty należności dochodzone są poprzez wezwania do zapłaty oraz w postępowaniu egzekucyjnym. Działania związane z egzekwowaniem należności od dłużników prowadzone były w sposób ciągły. Podstawowym instrumentem stosowanym przez Spółkę w procesie egzekwowania należności są wezwania do zapłaty oraz prowadzone przez pracowników Spółki rozmowy z dłużnikami.

Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych Sp. z o. o. w Bielawie zgodnie z umową GM.0232.28.2023 z dnia 06.12.2023r., wykonywał w 2024 roku obowiązki Zarządcy zasobu Gminy Bielawa. Na zasób ten składają się nieruchomości zabudowane, lokale (mieszkalne i użytkowe, w tym lokale znajdujące się w nieruchomości wspólnotowej, tj. z wyodrębnioną własnością lokali, w której Gmina pozostaje właścicielem lokali niewyodrębnionych oraz współwłaścicielem nieruchomości wspólnej), garaże, pomieszczenia gospodarcze i nieruchomości niezabudowane.

Na dzień 31.12.2024 roku, Spółka zarządzała **677** budynkami wraz z lokalami mieszkalnymi i użytkowymi, z czego:

- **130 szt. to budynki będące w 100 % własnością Gminy,**
- **132 szt. to budynki stanowiące 100% własności osób fizycznych,**
- **407 szt. to budynki, w których Gmina pozostaje we współwłasności,**
- **8 szt. to budynki w których współwłasność lub własność posiada MZBM Sp. z o.o.**

Ogólna powierzchnia tych budynków wynosi **258.788,82 m²**, z tego:

- powierzchnia mieszkalna budynków będących w 100 % własnością Gminy to – 33.018,83 m² – co stanowi 12,76 % całej powierzchni,
- powierzchnia budynków 100 % wykupionych to - 49.879,88 m² – co stanowi 19,27 % całej powierzchni,

- powierzchnia mieszkalna budynków, w których Gmina pozostaje we współwłasności to - 155.958,03 m² – co stanowi 60,26 % całej powierzchni, z czego udział Gminy to 57.583,89 m² – 36,92 %, udział lokali wykupionych - 98.374,14 m² – 63,08 %.
- powierzchnia budynków będących własnością MZBM to - 4.000,04 m² – co stanowi 1,55 % całej powierzchni,
- powierzchnia lokali użytkowych będących własnością Gminy to 5.537,22 m² – 2,14 %,
- lokali użytkowych wykupionych - 10.394,82 m² – 4,02 %.

Ogółem powierzchnia zasobu Gminy wraz z lokalami użytkowymi (dotycząca budynków – 96.139,84 m²) pozostająca w zarządzie Spółki stanowi 37,15 % całej powierzchni, w tym:

- lokale mieszkalne - 87.470,53 m²,
- lokale z najmem socjalnym - 3.132,19 m²,
- lokale użytkowe - 5.537,22 m².

Ponadto, w zarządzie Spółki znajdują się także:

- pomieszczenia gospodarcze o powierzchni 11.700,05 m²,
- garaże o powierzchni 3.923,30 m²,
- ogródki przydomowe o powierzchni 120.116,41 m²,
- Szalety Miejskie w Bielawie – parking przy Urzędzie Miejskim w Bielawie oraz przy ul. Wojska Polskiego
- Targowisko Miejskie zlokalizowane przy ul. Kwiatowej, na którym znajduje się 25 pawilonów handlowych oraz 244 wyznaczonych stanowisk handlowych.

Ponad 80 % zarządzanego zasobu są to budynki wybudowane w latach od 1820 do 1950. Długoletnie zaniedbania sprzed 1990r. w zakresie remontów na częściach wspólnych budynków wpłynęły negatywnie na ich stan techniczny. Mimo zwiększonego zakresu prac remontowych, potrzeby wciąż są bardzo duże, co w przełożeniu na aspekt finansowy wiąże się z koniecznością wygospodarowania odpowiednich środków pieniężnych. Biorąc pod uwagę niezadowalający stan techniczny budynków, jak również ograniczoną kwotę posiadanych środków (są to wpływy z czynszów). Ponadto zagrożeniem jest sytuacja z dążeniem do osiągnięcia celów klimatycznych. Działania w tym zakresie są bardzo kosztochłonne i zwiększają obciążenia dla właścicieli w utrzymaniu zasobu.

1.3. Rynek i pozycja konkurencyjna

Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych Sp. z o.o. w Bielawie jest spółką gminną, powołaną do zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy Bielawa. Ponadto Spółka zarządza większością Wspólnot Mieszkaniowych w Bielawie. Na rynku lokalnym w zakresie zarządzania nieruchomościami w roku 2024 odnotowano bardzo duże nasilenie działań podmiotów świadczących podobne usługi. Pomimo prób przejęcia wielu nieruchomości można stwierdzić, iż Spółka zajmuje pozycję lidera. Jednak, aby utrzymać swoją konkurencyjną pozycję, Zarząd na bieżąco analizuje działalność Spółki oraz podejmuje działania, które pozwolą utrzymać dotychczasowych klientów lub pozyskać nowych. O przewadze konkurencyjnej Spółki świadczą również posiadane zasoby zarówno ekonomiczne, techniczne, społeczne jak i kadrowe. Elementy te kreują pozycję silnego zarządcy.

Niestety ustawodawca wprowadził uwarunkowania uniemożliwiające takim spółkom jak MZBM zarząd nowo wybudowanymi budynkami wielorodzinnymi, co w sposób oczywisty uniemożliwia nam konkurowanie na rynku. Działania rządzących spowodują, że podobne spółki będą zajmowały się tylko starym, często niedochodowym zasobem, którego klientami są osoby uboższe kupujące lokale od Gminy z bonifikatami sięgającymi blisko 90%.

Zagrożeniem może być postrzeganie Spółki przez pryzmat jej właściciela czyli Gminy Bielawa co wielokrotnie oczekiwania klientów z uwagi na stereotyp związany z służebnością urzędniczą wobec

mieszkańców nie zwracając uwagi na obowiązujące przepisy prawne i umowne regulujące zakres odpowiedzialności zarządcy nieruchomościami. Spółka działając w imieniu Gminy często odmawia realizacji określonych roszczeń mieszkańców co spotyka się z nieprzychylnym oddźwiękiem, a nie ma nic wspólnego z zakresem usług świadczonych jako zarządca nieruchomości, wynika to z prowadzenia spraw lokalowych dla właściciela Spółki jakim jest Gmina Bielawa.

1.4. Otoczenie makroekonomiczne i regulacyjne

Na realizację założonych przez MZBM Sp. z o.o. celów ma wpływ otoczenie makroekonomiczne i regulacyjne. Jest to zespół czynników, które pośrednio wpływają na działalność jednostki oraz osiągane przez nią wyniki finansowe. Można do nich zaliczyć między innymi: inflację, ogólną kondycję polskiej gospodarki, zmiany sytuacji gospodarczej, wzrost produktu krajowego brutto, politykę podatkową, zmianę stóp procentowych. Zmiany niektórych czynników makroekonomicznych mogą niekorzystnie wpłynąć na działalność Spółki, np. wzrost inflacji spowoduje zubożenie społeczeństwa, a w efekcie wzrost zadłużenia z tytułu najmu lokali. Sytuacja taka jest zagrożeniem dla właściciela nieruchomości, a tym samym dla zarządcy, który pobiera od właściciela wynagrodzenie. Wpływ na działalność Spółki mają także inne czynniki, np. poziom dochodów ludności, wiek, wykształcenie, miejsce zamieszkania, migracje ludności. Obecnie część mieszkańców Bielawy przebywa za granicą, co powoduje zmniejszenie się wpływów do budżetu miasta. Jest to również czynnik zagrażający działalności Spółki. Regulacje prawne, a w szczególności podatkowe, są pewnym zagrożeniem dla Spółki. Ze względu na pozycję Spółki, która jest tylko „pośrednikiem” w prowadzonych działaniach dotyczących zasobu Gminy, występuje trudność w zidentyfikowaniu przepisów podatkowych. Stąd wystąpienia Spółki o wydanie interpretacji indywidualnych dla niektórych bardziej złożonych zagadnień. Jednakże zmiany przepisów niosą kolejne zagrożenia, które mogą zwiększyć obciążenia fiskalne jednostki.

1.5. Usługi i dystrybucja

Spółka świadczy usługi administrowania zasobami mieszkalnymi i lokalami użytkowymi Gminy Bielawa oraz usługi zarządzania budynkami Wspólnot Mieszkaniowych. Spółka zarządza budynkami o bardzo zróżnicowanym stanie technicznym i wyposażeniu. Największe nakłady są ponoszone na poprawę stanu technicznego dachów, odprowadzenia wód oraz izolację poziomą i pionową nieruchomości, instalacji gazowej, elektrycznej i wodno – kanalizacyjnej oraz poprawę estetyki korytarzy i elewacji.

Bardzo istotnym elementem zarządzania jest poprawa estetyki budynków. Duży nacisk kładzie się na wykreowanie relacji partnerskich lokator – administrator / przedstawiciel Spółki.

Cena za usługi to stawka za zarządzanie 1m² powierzchni, kalkulowana jest dla klientów, indywidualnie dla każdego z budynków w zależności od stopnia zaangażowania w proces zarządzania nieruchomością.

W elementach promocji szczególnie chodzi o stworzenie wizerunku „firmy przyjaznej,, dla lokatorów i właścicieli mieszkań.

Chcemy to osiągnąć przez zmianę świadomości naszych pracowników, którzy w relacjach z lokatorami i właścicielami będą bardziej życzliwi i kompetentni.

Z naszych analiz wynika, że poziom świadczonych usług wciąż wymaga znacznej poprawy w szczególności w zakresie wytworzenia relacji partnerskich i dostarczania satysfakcji z wykonanych usług.

W celu poprawy świadczonych usług funkcjonowały tzw. biura/rejony administracji bliżej poszczególnych stref miasta, które przeszły reorganizację.

Istotnym elementem oceny usługi jest ocena miejsca, w którym jest ona świadczona. Jest to jeden z istotnych mierników oceny usług. W tej sferze szczególnie zwróciliśmy uwagę na wygląd estetyczny naszych placówek jak też zachowania pracowników.

1.6. Struktura i organizacja wewnętrzna, zasady zarządzania

Organizacja wewnętrzna Spółki została określona w Regulaminie Organizacyjnym MZBM Sp. z o.o. Zmieniona zarządzeniem Prezesa z dnia 26.11.2019 roku, a następnie zmodyfikowana 30.06.2020r. oraz 26.03.2024r. W Spółce funkcjonują następujące elementy organizacyjne: Wydział Eksploatacji (WE), który podlega kierownikowi Wydziału Eksploatacyjnego, Wydział Księgowy (WK), który podlega Głównemu Księgowemu, Dział Techniczny (DT), który podlega Kierownikowi Działu Technicznego, Sekretariat (S) i Informatyk (INF), ABM (administracja budynków mieszkalnych) podległe kierownikowi ABM. Strukturę organizacyjną MZBM Sp. z o.o. przedstawia schemat organizacyjny stanowiący załącznik nr 1 do Regulaminu Organizacyjnego.

Całokształtem działalności Spółki kieruje Zarząd, który jest organem wykonawczym, powołanym przez Radę Nadzorczą. Zarząd jest jednoosobowy. Do zakresu zadań Zarządu Spółki należą w szczególności:

- składanie i przyjmowanie oświadczeń woli w imieniu Spółki, zwłaszcza w zakresie praw i obowiązków majątkowych i podpisywania umów,
- ustalanie projektów regulaminów,
- ustalanie wewnętrznych aktów Spółki normujących prawa i obowiązki pracowników Spółki,
- ustalanie zasad regulujących działalność organizacyjną, finansową i gospodarczą Spółki,
- zwoływanie Zgromadzeń Wspólników,
- sprawdzanie uprawnień i upoważnień osób do przeprowadzania czynności kontrolnych,
- podejmowanie decyzji w zakresie zatrudniania i zwalniania pracowników Spółki,
- prowadzenie działalności gospodarczej zgodnie z podjętymi uchwałami Zgromadzenia Wspólników,
- określenie zasad polityki współpracy Spółki z innymi podmiotami gospodarczymi,
- ustanowienie prokury i pełnomocników z zastrzeżeniem spraw należących do kompetencji innych organów Spółki.

Główny Księgowy podejmuje czynności kierownika MZBM Sp. z o.o. w czasie nieobecności Prezesa Zarządu lub niemożności pełnienia obowiązków z innych przyczyn. W przypadku nieobecności w/w Głównego Księgowego, czynności te podejmuje Kierownik Wydziału Eksploatacji.

Kierownik Wydziału / Główny Księgowy / Kierownik Działu Technicznego / Kierownik ABM wykonują czynności w zakresie poleceń służbowych i upoważnień wydanych przez Prezesa MZBM Sp. z o.o. oraz nadzorują, koordynują i kontrolują działalność podległych im działów organizacyjnych.

2. Cele i strategia jednostki

Profesjonalna obsługa klienta oparta na szybkości reakcji oraz przejrzystości postępowań jest celem Zarządu dla Spółki o charakterze usługowym.

Spółka ma pozostać liderem wśród zarządców nieruchomości na terenie Gminy Bielawa.

Utrzymanie tej pozycji ma być realizowane poprzez:

- zwiększenie ilości zarządzanych wspólnot mieszkaniowych
- utrzymanie powierzchni zarządzanego zasobu w tym kluczowego klienta Gminę Bielawa
- podniesienie jakości obsługi klienta
- ścisła współpraca z podmiotami zewnętrznymi (kontrahenci)

3. Zasoby, relacje z interesariuszami, ryzyko

3.1. Zasoby majątkowe

Majątek Spółki na dzień 31 grudnia 2024r. stanowią grunty niezabudowane oraz zabudowane zlokalizowane w Bielawie oraz inne środki trwałe zgodnie z ewidencją nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi położonymi w Bielawie przy ulicach:

- Wolności 54b (współwłasność),
- Wiejska 13 (współwłasność),
- Piastowskiej 41-41a (współwłasność),
- Nieruchomość zabudowana budynkiem biurowym (siedziba spółki) 3 Maja 48 wraz z budynkiem mieszkalnym 3-go Maja 48,
- Zabudowaną działkę gruntu budynkami gospodarczymi nr 972/5 obręb Północ o pow. 1 753 m² przy ul. Bankowej 5,
- Udział w wieczystym użytkowaniu działek gruntu nr 13/2 o pow. 14m² i nr 13/1 o pow. 454m² zabudowanych budynkiem stanowiącym odrębną nieruchomość przy ul. Wiejskiej 13 obręb Nowa Bielawa,
- Zabudowana działka gruntu o pow. 1765 m² budynkiem biurowym o pow. zabudowy 396 m² przy ul. Wolności 57 w Bielawie

3.2. Zasoby ludzkie

Na dzień 31 grudnia 2024r. w Miejskim Zarządzie Budynków Mieszkalnych Sp. z o.o. zatrudnionych na podstawie umowy o pracę było 35 pracowników. Spółka realizując swoje zadania statutowe współpracowała również z osobami fizycznymi na podstawie umów zlecenie i o dzieło. Spółka zatrudnia osoby posiadające uprawnienia budowlane pełniące funkcje inspektorów nadzoru.

Rotacja personelu jest niewielka. Większość pracowników ma długoletnie doświadczenie w pracy w Spółce. Wiedza jaką posiada kadra jest atutem dla Spółki, jednakże wieloletnia praca na tym samym stanowisku skutkuje narastaniem rutyny i automatyzmu w bieżącej pracy, a to z kolei jest podstawą do niewłaściwego podejścia do rozwiązywania spraw w zmieniającym się dynamicznie otoczeniu. W związku z powyższym etatowi pracownicy systematycznie podnoszą swoje kwalifikacje biorąc udział w szkoleniach organizowanych przez wyspecjalizowane jednostki zewnętrzne.

3.3. Relacje z interesariuszami

Interesariuszami są podmioty, które są lub mogą być w relacjach z daną jednostką. Mogą nimi być pracownicy, właściciele, klienci, kooperanci i konkurenci oraz instytucje społeczne i rządowe. Do głównych interesariuszy w zakresie współpracy ze Spółką należą przede wszystkim: Gmina Bielawa, Wspólnoty Mieszkaniowe i klienci (najemcy lokali zasobu gminnego), dla których Spółka świadczy usługi zarządzania. Spółka prowadzi działania dążące do budowy poprawnych relacji z każdą z wymienionych wyżej grup interesariuszy. Zarząd zapoznaje się z oczekiwaniami społecznymi klientów, jednocześnie identyfikuje możliwości realizacji zadania, zarówno finansowe, jak i prawne a następnie próbuje znaleźć optymalne rozwiązanie. Relacje te są budowane poprzez dialog zarówno w internecie, jak i w bezpośrednim kontakcie. W celu przedstawienia swojej oferty usług a także zademonstrowania swoich osiągnięć, Zarząd Spółki organizuje spotkania zarówno dla najemców, jak i właścicieli mieszkań oraz na bieżąco przyjmuje i rozpatruje wnioski z prośbą o rozwiązanie problemu składane w siedzibie Spółki na piśmie, bądź w kontakcie osobistym. Gmina jako właściciel jest informowana o osiągniętych efektach i skutkach podjętych działań. Spółka podejmując decyzje, zawsze kieruje się dobrem interesariusza, co przyczynia się do budowy dobrej reputacji.

3.4. Ryzyko

Ryzyka, jakie mogą wystąpić w otoczeniu jednostki są następujące:

Ryzyko cenowe - Spółka w niedużym stopniu jest narażona na ryzyko cenowe. Wiąże się ono ze wzrostem cen produktów i usług nabywanych przez Spółkę, co powoduje określone konsekwencje dla kosztów utrzymania, które ostatecznie wzrosną, a przy niezmiennych cenach usług świadczonych przez Spółkę, spadnie wynik finansowy.

Ryzyko utraty płynności - Spółka jest narażona na ryzyko utraty płynności, rozumiane jako ryzyko utraty zdolności do regulowania zobowiązań w określonych terminach. W ocenie Zarządu Spółki, wartość środków pieniężnych na dzień bilansowy oraz dobra kondycja finansowa Spółki powodują, że ryzyko utraty płynności należy ocenić jako nieznaczne.

Ryzyko kredytowe - Spółka w niedużym stopniu jest narażona na ryzyko kredytowe rozumiane jako ryzyko, że dłużnicy nie wywiążą się ze swoich zobowiązań i tym samym spowodują poniesienie strat przez Spółkę. Na kwoty, których nie można wyegzekwować od dłużników utworzono odpisy aktualizujące należności. Pozostali kontrahenci regulują terminowo zobowiązania względem Spółki. Głównym kontrahentem jest Gmina Bielawa, która terminowo reguluje wszystkie płatności. Odbiorcami usług Spółki są także Wspólnoty Mieszkaniowe, które również terminowo regulują zapłatę za usługę zarządzania.

Ryzyko związane z koniunkturą gospodarczą w kraju – zbyt szybki wzrost poziomu cen dóbr konsumpcyjnych może spowodować zmniejszenie się wpływów z tytułu najmu lokali gminnych a to może niekorzystnie wpłynąć na wynagrodzenie zarządcy i tym samym na wyniki finansowe Spółki. Celem ograniczenia tego ryzyka Zarząd na bieżąco monitoruje zmiany w powyższym obszarze, z odpowiednim wyprzedzeniem dostosowując strategię do występujących zmian.

Ryzyko niekorzystnych zmian przepisów podatkowych – niestabilność i mała przejrzystość polskiego systemu podatkowego, spowodowana zmianami przepisów i niespójnymi interpretacjami prawa podatkowego, wysoki stopień sformalizowania regulacji podatkowych oraz rygorystyczne przepisy sankcyjne mogą powodować niepewność w zakresie ostatecznych efektów podatkowych podejmowanych przez Spółkę decyzji. Istnieje również ryzyko zmian przepisów podatkowych, które mogą spowodować wzrost efektywnych obciążeń fiskalnych i w rezultacie wpłynąć na pogorszenie wyników finansowych. Celem ograniczenia tego ryzyka Spółka na bieżąco monitoruje zmiany kluczowych przepisów prawnych i sposobu ich interpretacji, starając się dostosować do zmian.

Ryzyko związane z konkurencją – Spółka działa na rynku mało konkurencyjnym, jednak może wystąpić sytuacja, w której konkurencyjni zarządcy przedstawia korzystniejszą ofertę zarządzania nieruchomością przez co Spółka może utracić część klientów w postaci Wspólnot Mieszkaniowych,

Ryzyko związane z niewywiązaniem się lub nienależytym wywiązaniem się z warunków umów – zgodnie z umową o zarządzanie zawartą z Gminą Bielawa, Zarządca za niewywiązanie się lub nienależyte wywiązanie się z warunków umowy, zobowiązany jest zapłacić Gminie kary umowne. Kary te wynoszą:

- za każdy dzień opóźnienia w zabezpieczeniu lub usunięciu skutków awarii zagrażającej zdrowiu lub życiu, w wysokości 0,1 % miesięcznego wynagrodzenia za zarządzanie,
- za niewykonanie lub nienależyte wykonanie czynności inwestora zastępczego, w wysokości 0,5 % wartości niezrealizowanych lub nienależycie wykonanych robót lub dostaw,

- za błędne zweryfikowanie faktur otrzymanych od dostawców lub wykonawców i ich nieterminowe przekazanie Gminie celem zapłaty, w wysokości równoważności błędnie zweryfikowanej faktury, albo 0,5 % wartości faktury w przypadku nieterminowego przekazania,
- za stwierdzenie niezetelności sporządzonej dokumentacji w zakresie gospodarki lokalowej, w wysokości 50,00 zł za każdy stwierdzony przez Gminę przypadek.

W celu ograniczenia tego ryzyka, Spółka podejmuje następujące działania:

- obejmuje ochroną ubezpieczeniową prowadzenie działalności gospodarczej,
- wyznacza osoby odpowiedzialne za poszczególne zadania,
- przenosi ryzyko do umów zawieranych z dostawcami lub wykonawcami.

Ryzyko związane z zasobami ludzkimi - pracownicy Spółki posiadają odpowiednie doświadczenie oraz kwalifikacje adekwatne do zajmowanego stanowiska, uczestniczą w szkoleniach, które podnoszą poziom ich wiedzy oraz znają klienta, który czasem jest tzw. „trudny klient”. Utrata kluczowych pracowników może odbić się negatywnie na działalności jednostki. Wzrost popytu na specjalistów spowoduje wzrost żądanego wynagrodzenia za pracę. Spółka stara się minimalizować wystąpienie ryzyka utraty kluczowych pracowników poprzez elastyczną politykę oferowanych warunków pracy i płacy, wprowadzanie systemu premiowania za uzyskane efekty pracy jako systemu motywacji, realizowanie programu systematycznych szkoleń.

Instrumenty finansowe oraz ryzyko związane z inwestowaniem w instrumenty finansowe - instrumenty finansowe, z których korzysta Spółka to udzielane pożyczki dla właścicieli lokali wchodzących w skład Wspólnot Mieszkaniowych. Maksymalny okres spłaty pożyczek wynosi 36 miesięcy, oprocentowanie jest stałe i wynosi 8 % od kwoty pożyczki, pobierana jest również opłata manipulacyjna w wysokości 2 % kwoty pożyczki. Udzielenie pożyczki wiąże się z ryzykiem kredytowym pożyczkobiorcy (niewypłacalność pożyczkobiorcy) i tym samym utraty przez Spółkę wpływu środków pieniężnych ze spłaty pożyczki. W procesie oceny ryzyka kredytowego klienta, Spółka posługuje się kryteriami:

- finansowymi – zdolność kredytowa pożyczkobiorcy oceniana jest na podstawie oświadczenia o zatrudnieniu i zarobkach,
- pozafinansowymi - mającymi wpływ na jego zdolność do wywiązania się ze swoich zobowiązań, np. sytuacja rodzinna i mieszkaniowa, wiek, sposób zatrudnienia.

W celu ograniczenia ryzyka, Spółka określiła maksymalną kwotę udzielenia pożyczki i maksymalny okres jej spłaty, zabezpieczając się przed utratą środków pieniężnych. W razie stwierdzenia, że pożyczkobiorca nie dotrzymuje warunków umowy, pożyczkodawca na zasadach określonych w regulaminie udzielania pożyczek, może wypowiedzieć umowę i podjąć czynności windykacyjne. Zabezpieczeniem pożyczki jest również poręczenie osób trzecich.

4. Wyniki działalności, sytuacja finansowa i perspektywy

4.1. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa

Aktualna sytuacja finansowa Spółki w ocenie Zarządu jest dobra. Spółka zakończyła rok 2024 zyskiem. Zysk brutto wyniósł 200.235,83 zł, natomiast zysk netto wyniósł 177.261,89 zł. W okresie kolejnych 12 miesięcy, przewiduje się utrzymanie prawidłowej sytuacji finansowej, zachowanie bezpiecznej struktury majątkowo – kapitałowej i utrzymania płynności finansowej.

Wielkość i strukturę aktywów Spółki przedstawia poniższa tabela.

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2023 w tys. zł.	Struktura %	Stan na 31.12.2024 w tys. zł.	Struktura %
AKTYWA	5.890,10	100,00	5.668,60	100,00
A. Aktywa trwałe	3.440,50	58,42	3.550,50	62,63
I. Wartości niematerialne i prawne	0,10	0,01	0	0
II. Rzeczowe aktywa trwałe	3.430,8	58,25	3.537,7	62,41
1. Środki trwałe	3.430,8	58,25	3.537,7	62,41
2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9,60	0,16	12,8	0,23
B. Aktywa obrotowe	2.449,60	41,58	2.118,10	37,37
I. Zapasy	2,90	0,05	3,6	0,06
II. Należności krótkoterminowe	914,8	15,53	652,8	11,52
III. Inwestycje krótkoterminowe	1.515,80	25,73	1.431,60	25,25
1. b) Inne krótkoterminowe aktywa finansowe, udzielone pożyczki	,00	,00	0,00	,00
1. c) Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	,00	25,73	,00	25,25
- Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	917,60	15,58	731,60	12,91
- Inne środki pieniężne	598,20	10,15	700,00	12,35
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	16,10	,27	30,10	,53

Suma bilansowa na dzień 31.12.2024r. wynosiła 5.668,6 tys. zł. i zmniejszyła się o 221,4 tys. zł. Zmiana ta wynika ze zwiększenia się aktywów trwałych o 110,0 tys. zł głównie z tytułu zakupu nowych środków trwałych oraz ze zmniejszenia się aktywów obrotowych o 331,4 tys. zł.

Poszczególne pozycje aktywów obrotowych uległy zmianom: zapasy zwiększyły się o 0,7 tys. zł., należności krótkoterminowe zmniejszyły się o 262,0 tys. zł., środki pieniężne zmniejszyły się o 84,1 tys. zł. (znaczna część środków pieniężnych dotyczy Wspólnot Mieszkaniowych oraz lokat Spółki), krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe zwiększyły się o 14,0 tys. zł.

Wielkość i strukturę pasywów Spółki przedstawia poniższa tabela.

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2023 r. w tys. zł.	Struktura %	Stan na 31.12.2024 r. w tys. zł.	Struktura %
PASYWA	5 890,00	100,00	5 668,60	100,00
A. Kapitał własny	4 213,90	71,54	4 391,20	77,47
I. Kapitał podstawowy	4 591,00	77,95	4.591,00	80,99
II. Kapitał zapasowy	296,70	5,04	296,70	5,23

VII. Zysk /strata/ z lat ubiegłych	-720,60	-12,23	-673,80	-11,89
VIII. Zysk /strata/ netto	46,80	,79	177,30	3,13
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	,00	28,46	,00	22,53
I. Rezerwa na zobowiązania	83,10	1,41	109,10	1,92
II. Zobowiązania długoterminowe	16,30	,28	16,30	,29
III. Zobowiązania krótkoterminowe	,00	26,77	,00	20,32
2. d) z tytułu dostaw i usług	833,60	14,15	208,30	3,67
2. g) z tytułu podatków, ubezpieczeń i innych świadczeń	152,90	2,60	175,10	3,09
2. i) inne	590,00	10,02	765,10	13,50
3. Fundusze specjalne	,30	,01	3,50	,06
IV. Rozliczenia międzyokresowe	,00	,00	0,00	,00

Kapitał własny Spółki na dzień bilansowy wyniósł 4 391,2 tys. zł. i uległ zwiększeniu o 177,3 tys. zł z tytułu osiągnięcia zysku. Zobowiązania Spółki kształtowały się na poziomie 1.277,40 tys. zł. i zmniejszyły się w stosunku do roku poprzedniego o 398,70 tys. zł, (są to zobowiązania Spółki wobec kontrahentów oraz wobec Wspólnot Mieszkaniowych).

Analiza rachunku wyników.

Głównym źródłem przychodów Spółki jest zarządzanie na zlecenie nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi. Pozostałe przychody Spółki pochodzą z działalności mieszkaniowej dotyczącej wyłącznie zasobu mieszkaniowego stanowiącego własność MZBM Sp. z o.o., z targowiska miejskiego, szaleatów miejskich, pośrednictwa finansowego oraz przychodów finansowych.

Struktura przychodów

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2023 w tys. zł	Struktura %	Stan na 31.12.2024 w tys. zł	Struktura %
1. Działalność mieszkaniowa	149,10	1,99	156,30	2,14
- czynsz	94,90	1,26	96,30	1,32
- wywóz nieczystości	29,10	0,39	29,50	0,4
- woda i kanalizacja	24,50	0,33	29,80	0,41
- pozostałe (pom. gospodarcze)	0,60	0,01	0,70	0,01
2. Przychody z najmu lokali użytkowych	212,20	2,83	212,80	2,92
3. Zarządzanie nieruchomościami	3.596,00	47,89	3.941,00	54,08
4. Targowisko	248,60	3,31	237,10	3,25

5. Szalet	40,20	0,53	44,10	0,61
6. Sprzedaż materiałów i pozostałych usług	9,20	0,12	12,20	0,16
7. Pozostałe przychody operacyjne	79,60	1,06	80,4	1,11
8. Przychody z refaktur -zasób Gminy	3.142,90	41,86	2.576,70	35,36
9. Przychody finansowe	30,50	0,41	26,80	0,37
10. Zyski nadzwyczajne	,00	0,00	0,00	0,00
Ogółem przychody	7.508,30	100,00	7.287,40	100,00

Przychody ogółem za 2024 rok wyniosły 7.287,4 tys. zł. , z czego 4.605,50 tys. zł. stanowiły przychody ze sprzedaży – poz. 1-6. Największy udział wśród przychodów ze sprzedaży stanowiły przychody z zarządzania bo aż 85,57 %, a w przychodach ogółem 54,08 %. Drugą grupą przychodów pod względem wielkości są przychody z tytułu wystawianych refaktur dotyczących zasobu Gminy, które są ujęte w pozostałych przychodach operacyjnych i stanowią 35,36 %. Pozostałe rodzaje przychodów mieszczą się w przedziale 0,01 % - 3,25%.

Struktura kosztów

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2023 w tys. zł	Struktura %	Stan na 31.12.2024 w tys. zł	Struktura %
1. Koszty działalności mieszkaniowej	152,2	2,04	186	2,62
- zużycie energii, C.O., remonty, pozostałe	103,6	1,39	126,00	1,78
- wywóz nieczystości	23,8	0,32	29,60	0,42
- woda i kanalizacja	24,8	0,33	30,40	0,43
2. Koszty dotyczące najmu lokali użytkowych	141,40	1,90	128,10	1,81
3. Koszty zarządu - Spółka	3.706,20	49,73	3.834,50	54,10
4. Targowisko	204,70	2,75	266,70	3,76
5. Szalet	25,70	0,34	26,90	0,38
6. Wartość sprzedanych materiałów i usług	1,60	0,02	0,20	0,01
7. Poz. koszty operacyjne	77,00	1,03	67,5	0,96
8. Koszty z tytułu refaktur – zasób Gminy	3.142,90	42,18	2.576,70	36,35
9. Koszty finansowe	0,10	0,01	0,50	0,01
Ogółem koszty	7.451,80	100,00	7.087,10	100,00

Poniesione koszty ogółem w roku 2024 wyniosły 7.087,10 tys. zł. Koszty działalności operacyjnej wyniosły 4.442,4 tys. zł – poz. 1-6, co stanowi 62,68 % kosztów ogółem. Największą grupą kosztów

są koszty dotyczące zarządzania nieruchomościami i stanowią 3.834,50 tys. zł., co daje 86,32 % udziału w kosztach działalności operacyjnej a 54,10 % udziału w kosztach ogółem. Kolejną grupą kosztów są koszty dotyczące zasobu Gminy (refakturowane), wykazane w pozostałych kosztach operacyjnych i stanowiące 36,35 % udziału w kosztach ogółem. Pozostałe grupy kosztów mieszczą się w przedziale 0,01 % - 3,76%.

Wyniki finansowe na poszczególnych rodzajach działalności

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2023 w tys. zł	Struktura %	Stan na 31.12.2024 w tys. zł	Struktura %
1. Wynik na działalności mieszkaniowej	-3,10	-5,48	-29,70	-14,83
2. Najem - lokale użytkowe	70,80	125,09	84,70	42,29
3. Zarządzanie nieruchomościami	-110,20	-194,70	106,50	53,17
4. Targowisko	43,90	77,56	-29,60	-14,78
5. Szalet	14,50	25,80	17,20	8,59
6. Przychody i koszty sprzedaży materiałów i usług	7,60	13,43	12,00	5,99
7. Pozostałe przychody i koszty operacyjne	2,60	4,59	12,90	6,44
8. Refaktury – zasób Gminy	0,00	0,00	0,00	0,00
9. Przychody i koszty finansowe	30,40	53,71	26,30	13,13
10. Operacje nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00	0,00
Wynik	56,50	100,00	200,30	100,00
Podatek dochodowy	9,70	17,13	23,00	11,48
Wynik ogółem	46,80	82,86	177,30	88,52

Powyżej zostały przedstawione wyniki finansowe, jakie Spółka osiągnęła na poszczególnych rodzajach działalności. Najwyższy wynik dotyczy przychodów z usług zarządzania – 106,50 tys. zł i przychodów z najmu lokali użytkowych – 84,70 tys. zł, natomiast strata wystąpiła na działalności mieszkaniowej - 29,70 tys. zł., oraz targowisku – -29,60 tys. zł. Spółka osiągnęła zysk brutto w wysokości 200,3 tys. zł. Podatek dochodowy obejmujący część bieżącą i odroczoną wyniósł 23,0 tys. zł., co stanowi 11,48 % zysku brutto, zysk netto wyniósł 177,3 tys. zł.

4.2. Ocena efektów działalności Spółki - analiza wskaźnikowa wyników finansowych

Do oceny sytuacji finansowej Spółka zastosowała następujące wskaźniki:

- wskaźniki płynności,
- wskaźniki rentowności,
- wskaźniki efektywności,
- wskaźniki zadłużenia.

Wskaźniki płynności

$$\text{- wskaźnik płynności bieżącej} = \frac{\text{aktywa obrotowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$$

2022 = 2,00

2023 = 1,55

2024 = 1,84

Wskaźnik ten określa ile razy aktywa bieżące będące w dyspozycji przedsiębiorstwa, pokrywają zobowiązania bieżące. Optymalna jego wartość to przedział 1,2 – 2,0. W Spółce wskaźnik wykazuje wartość prawidłową. Wynik stanowi, iż w przypadku spieniężenia całości majątku obrotowego jednostka pokryłaby uzyskanymi środkami w 2022r. 200 %, w 2023r. - 155%, w 2024r. - 184% zobowiązań krótkoterminowych.

$$\text{- wskaźnik płynności szybkiej} = \frac{\text{aktywa obrotowe-zapasy – krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$$

2022 = 1,98

2023 = 1,54

2024 = 1,81

Optymalna wielkość tego wskaźnika powinna wynosić 1, tj. pasywa bieżące powinny być w całości pokryte aktywami bieżącymi o wysokim stopniu płynności. Powyższe wskaźniki wynoszą blisko 1 i informują, że zobowiązania jednostki można pokryć aktywami szybkiej płynności w 2022r. w 198%, w 2023r. W 154%, w 2024r. w 181%.

$$\text{- wskaźnik płynności gotówkowej} = \frac{\text{środki pieniężne}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$$

2022 = 1,68

2023 = 0,96

2023 = 1,24

Wskaźnik ten określa, ile razy środki pieniężne będące w dyspozycji Spółki pokrywają jej bieżące zobowiązania i mówi o tym, że jednostka ma zdolność do pokrycia zobowiązań krótkoterminowych bieżącymi środkami pieniężnymi w 2022 w 168%, w 2023 roku - 96 %, w 2024r. w 124%. Optymalna wartość tego wskaźnika mieści się w przedziale 0,1 – 0,3 . W Spółce zbyt duża ilość środków pieniężnych wynika z wpłaconych przez właścicieli środków pieniężnych do kasy lub banku Spółki. Środki te w kolejnym miesiącu są odprowadzane na rachunki bankowe Wspólnot Mieszkaniowych.

Wskaźniki rentowności

$$\text{- rentowność netto sprzedaży} = \frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$$

2022 = 0,01

2023 = 0,01

2024 = 0,04

Wskaźnik ten określa, jaka wielkość zysku netto przypada średnio na każdą jednostkę przychodu ze sprzedaży. W Spółce wskaźnik ten pozostaje na podobnym poziomie. Oznacza to, że zysk Spółki mierzony tym wskaźnikiem wynosi za 2024 rok 4 grosze z każdej złotówki przychodu.

$$\text{- rentowność majątku} = \frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{stan aktywów}}$$

2022 = 0,01

2023 = 0,01

2024 = 0,03

Wskaźnik ten określa, jaka wielkość zysku przypada na każdą jednostkę pieniężną zaangażowaną w aktywa przedsiębiorstwa. W Spółce wskaźnik ten pozostaje na podobnym poziomie, w 2024r. wyniósł 0,03. Oznacza to, że zysk Spółki mierzony tym wskaźnikiem wynosi za 2024 rok 3 grosze z każdej złotówki zaangażowanego majątku.

$$\text{- rentowność kapitału własnego} = \frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{kapitał (fundusz) własny}}$$

2022 = 0,01

2023 = 0,01

2024 = 0,04

Wskaźnik ten wskazuje, jaka jest rentowność kapitału własnego, tzn. jaki jest zwrot z funduszy zainwestowanych w działalność Spółki - w 2024r. wyniósł 0,04. Oznacza to, że każda zainwestowana złotówka kapitału w 2024 r. wygenerowała 4 grosze zysku.

Wskaźniki efektywności

$$\text{- wskaźniki obrotu należnościami w dniach} = \frac{\text{przeciętny stan należności}}{\text{przychody ze sprzedaży}} \times 365$$

$$2022 = 33$$

$$2023 = 52$$

$$2024 = 63$$

Wskaźnik ten wskazuje, ile dni upływa od momentu sprzedaży do momentu otrzymania zapłaty. W skali roku (365 dni), wartość tego wskaźnika nie powinna przekroczyć 52 dni. W Spółce cykl obrotu należnościami w 2024 roku wyniósł 63 dni.

$$\text{- wskaźnik obrotu zobowiązaniami w dniach} = \frac{\text{średni stan zobowiązań z tyt. dostaw i usług}}{\text{przychody ze sprzedaży}} \times 365$$

$$2022 = 17$$

$$2023 = 44$$

$$2024 = 42$$

Wskaźnik ten określa przeciętny termin regulowania zobowiązań. Nie ma on powszechnie przyjętej normy, przy czym zbyt krótki cykl zobowiązań może wskazywać na nieracjonalne zarządzanie zobowiązaniami. Cykl zbyt długi może oznaczać brak płynności. W Spółce wskaźnik ten wynosi 42 dni co oznacza, że przeciętny czas regulowania zobowiązań przez Spółkę wynosi 42 dni.

Wskaźniki zadłużenia (struktury finansowania majątku)

$$\text{- wskaźnik zadłużenia ogółem} = \frac{\text{zobowiązania ogółem}}{\text{aktywa ogółem}}$$

$$2022 = 0,20$$

$$2023 = 0,28$$

$$2024 = 0,23$$

Wskaźnik ten określa, jaki jest udział kapitałów obcych w finansowaniu aktywów przedsiębiorstwa. Wskaźnik ten w ostatnich latach nie przekracza bezpiecznej wartości 0,7 i oznacza, że w 2024 roku zobowiązania ogółem stanowiły 23 % wartości aktywów.

$$\text{pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym i rezerwami długoterminowymi} = \frac{\text{kapitał własny} + \text{rezerwy długoterminowe}}{\text{aktywa trwałe}}$$

2022 = 1,24

2023 = 1,22

2024 = 1,24

Wskaźnik powinien oscylować wokół wartości równej 1 wówczas oznacza, że składniki majątku o niskim stopniu płynności są w całości finansowane z kapitału własnego. W spółce wskaźnik ten w latach 2022 -2024 utrzymuje się na podobnym poziomie i za rok 2024 wynosi 1,24, co jest zjawiskiem korzystnym.

Przedstawione wskaźniki oceny sytuacji majątkowej i finansowej jednostki wskazują na dobrą i stabilną sytuację Spółki. Rozbieżności pomiędzy obliczonymi wskaźnikami a ich optymalnymi wartościami są nieznaczne i nie wskazują na zagrożenia w jakimkolwiek aspekcie działalności.

Realizacja Planu Gospodarczo-Finansowego na rok 2024

Plan Gospodarczo-Finansowy na rok 2024 dla MZBM Sp. z o.o. został zatwierdzony Uchwałą Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników nr 10/04/2024 w dniu 04.04.2024r.

- 1) *Zmieni Regulamin Organizacyjny Spółki celem dostosowania do bieżącej sytuacji w zakresie podziału kompetencji między działami.*

Zarządzeniem nr 1/2024 Prezesa Zarządu z dnia 26.03.2024r. zmieniona została struktura organizacyjna Spółki poprzez wprowadzenie nowego Regulaminu Organizacyjnego.

Zarządzeniem nr 2/2024 Prezesa Zarządu z dnia 31.05.2024r. wprowadzono zmiany w załączniku do Regulaminu wynagradzania pracowników Spółki – uaktualnienie stawek wynagrodzenia zasadniczego (widełek) na poszczególnych stanowiskach.

Przeniesiono ABM 1 w nową lokalizację przy ul. Piastowskiej 41. W związku z powyższym całość ABM znajduje się w jednym biurze co wpływa na poprawę koordynacji pracy administratorów oraz obniża koszty przemieszczania się pracowników pomiędzy biurami.

Lokal uwolniony zostanie przygotowany do obsługi Gminy Bielawa w zakresie sytuacji kryzysowych (np. pożar) i potrzebę zapewnienia lokalu na czas akcji ratowniczej dla poszkodowanych.

- 2) *Modernizacja wejścia do budynku przy ul. Bankowej 5 poprzez wymianę drzwi oraz przebudowę schodów zewnętrznych (szacowany koszt ok. 25,0 tys. zł);*

Wykonano przebudowę schodów zewnętrznych wraz z wymianą drzwi wejściowych. łączny koszt 20.771,55 zł.

- 3) *Modernizacja systemu oświetlenia zewnętrznego budynków Spółki ul. Wolności 57 (z odtworzeniem monitoringu), 3-go Maja 48 (szacowany koszt ok. 15,0 tys. zł);*

Wykonano oświetlenie zewnętrzne budynku przy ul. 3 go Maja 48 od strony 1 go Maja. Koszt 2.896,08 zł.

Odtworzono oświetlenia budynku przy ul. Wolności 57 wraz z wykonaniem instalacji monitoringu. Koszt 20.550,00 zł

- 4) *Modernizacja systemu ogrzewania budynku przy ul. Wolności 57 (szacowany koszt ok. 30,0 tys. zł);*

Zadanie zrealizowane poprzez wprowadzenie systemu pomiarowego w poszczególnych lokalach użytkowych wraz ze zdalnym odczytem. Koszt 19.110,00 zł.

- 5) *Przebudowa kominów ul. Piastowska 41-41a na budynku oficyny (szacowany koszt ok. 25,0 tys. zł – udział Spółki 87,82% tj. 22,0 tys. zł);*

Wykonano przemurowanie kominów na części oficyny w budynku przy ul. Piastowskiej 41-41a. Koszt 24.472,96 zł w tym udział Spółki 21.492,15 zł.

- 6) *3 etap termomodernizacji budynku ul. Piastowska 41-41a ściana frontowa budynku głównego z przebudową schodów zewnętrznych (szacowany koszt ok. 95,0 tys. zł – udział Spółki 87,82% tj. 83,5 tys. zł);*

Zadanie zrealizowane. Koszt modernizacji ściany frontowej wyniósł 83.811,41 zł w tym udział Spółki 73.603,18 zł.

- 7) *inne realizacje inwestycyjno-remontowe poza pierwotnym planem:*

- Wykonano remont części podłogi w lokalu mieszkalnym będącym własnością Spółki – koszt 4.681,18 zł;
- Naprawiono poszycie dachowe na budynku wspólnoty mieszkaniowej przy ul. Wiejskiej 13. Koszt 6.699,94zł w tym udział Spółki 3.054,50 zł;
- Przeprowadzono modernizację pomieszczeń Spółki w zakresie pokoi nr 4 i 5. Koszt 4.186,66 zł;
- Zamontowano oznakowanie pionowe na targowisku – koszt 5.000,00 zł;
- Wykonano drobne prace dekarские na budynku Wolności 57 – łączny koszt usunięcia przecieków 3.615,25 zł;
- Wykonano nowe zasilenie lokalu użytkowego Wolności 54b (dawna siedziba ABM nr 1) koszt 2.529,67 zł;

- Wykonano opaskę ściany od ul Piastowskiej na budynku nr 41 (koszt 1.690,61 zł – udział Spółki 1.492,64 zł);
- Wymieniono instalację gazową w częściach wspólnych ul. Wolności 54b (koszt 16.800,00 zł – udział Spółki 14.404,32 zł);
- Malowanie holu w lokalu użytkowym (ABM) koszt 1.774,73 zł;
- Przeprowadzono remont i uruchomienie kotła gazowego w siedzibie spółki ul. 3 Maja 48 – koszt 6.949,50 zł;
- Przeprowadzono remont dachu na garażach przy ul Bankowej 5 - koszt 7.945,03 zł;
- Przeprowadzono remont pokrycia dachowego nad kotłownią przy ul. 3 Maja 48 – koszt 2.389,77 zł.

8) *Cykliczna modernizacja sprzętu informatycznego i towarzyszącego;*

Zakupiono 3 zestawy komputerowe, dwa urządzenia wielofunkcyjne (ksero/druk – duże) oraz akcesoria, podzespoły teleinformatyczne i komunikacyjne w tym wymiana centrali telefonicznej na cyfrową - łączna kwotę 52.597,00 zł.

9) *Bieżąca komunikacja z mieszkańcami poprzez wykorzystanie profilu na Facebook'u, strony internetowej Spółki oraz zamieszczanie materiałów w „Wiadomościach Bielawskich”*

Spółka cyklicznie zamieszcza informacje w „Wiadomościach Bielawskich”, prowadzi stronę internetową www.mzmbielawa.pl oraz posiada konto na Facebook. Dla klientów umożliwiliśmy korzystanie z zakładki elektronicznej obsługi klienta eBOK.

STRONA INTERNETOWA	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Razem
wszystkie odsłony	14 067	14 746	9 902	9 676	12 982	19 891	17 332	17 035	Brak danych	13 108	22 931	21 654	173 324
nowe odsłony	2 052	2 188	3 459	3 459	3 344	8 658	7 758	7 588		6 984	12 254	14 990	72 734
czas spędzony na stronie	00:01:11	00:01:13	00:01:15	00:01:11	00:01:15	00:01:32	00:01:04	00:01:01		00:01:41	00:02:06	00:01:32	00:13:81
wejścia w zakładki	1 668	1 716	1 497	1 522	1 466	1 813	1 364	1 795		1 107	1 804	Brak danych	15 752
FACEBOOK	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	
wejścia	1 204	1 624	1 728	1 361	1 461	14 568	544	9 292	17 912	10 158	5 720	22 409	87 981
aktywność	1 116	1 339	1 002	906	1 275	1 596	541	1 454	371	128	225	238	10 189
zasięg	8 356	15 641	24 797	7 166	5 037	10 824	374	7 694	14 108	7 694	4 490	9 685	115 866
E-BOK	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	
odwiedzający	2 220	1 804	1 458	1 128	981	1 001	1 127	1 454	921	1 026	1 199	1 067	15 386

Realizacja założeń planu finansowego na 2024 rok przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Plan na 2024 rok	Realizacja za 2024 rok
	Przychody	4 671 300,00	4 710 656,43
1.	Przychody ze sprzedaży usług, w tym:	4 581 300,00	4 603 427,30
	- zarządzanie nieruchomościami	3 922 300,00	3 941 029,65

	- najem lokali mieszkalnych i użytkowych	370 000,00	369 048,22
	- przychody z targowiska	240 000,00	237 111,29
	- przychody z szaletu	40 000,00	44 065,08
	- sprzedaż materiałów i pozostałych usług	9 000,00	12 173,06
2.	Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	70 000,00	80 615,65
	- zysk z tytułu sprzedaży nieruchomości	,00	,00
3.	Przychody finansowe	20 000,00	26 613,48
	Koszty	4 796 000,00	4 510 420,60
1.	Koszty działalności, w tym:	4 726 000,00	4 442 423,00
	- amortyzacja	170 000,00	145 908,93
	- zużycie materiałów i energii	265 000,00	212 005,69
	- usługi obce	429 000,00	439 444,71
	- podatki i opłaty	149 000,00	127 188,36
	- wynagrodzenia	3 020 000,00	2 855 968,45
	- ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	661 000,00	622 695,19
	- pozostałe koszty	30 000,00	38 968,95
	- wartość sprzedanych materiałów	2 000,00	242,72
2.	Pozostałe koszty operacyjne, w tym:	69 000,00	67 776,71
	- pozostałe np. koszty sądowe	69 000,00	67 776,71
3.	Koszty finansowe	1 000,00	220,89
4	Wynik na kosztach refakturowanych (zysk)	0,00	,00
	Wynik brutto	-124 700,00	200 235,83
	Podatek dochodowy 9%	5 000,00	22 973,94
	Wynik netto	-129 700,00	177 261,89

Spółka uzyskała dodatni wynik finansowy znacząco przekraczający założenia.

Wagi i cele zarządcze określone przez Radę Nadzorczą na rok 2024

Uchwała RN nr 14/2023 z dnia 20.12.2023r. zawiera następujące cele zarządcze:

- 1) prawidłowa realizacja planu finansowego poprzez osiągnięcie wyniku finansowego netto lepszego niż zatwierdzony przez Zgromadzenie Wspólników w Planie finansowo-gospodarczym,
- 2) osiągnięcie określonego wskaźnika powierzchni zarządzanego zasobu wspólnot mieszkaniowych (administrowanie),
- 3) prowadzenie odpowiedniej gospodarki mieszkaniowej dla zasobu, którego właścicielem jest Spółka oraz zasobu mieszkaniowego, którym zarządza Spółka, będącego własnością udziałowców Spółki,
- 4) osiągnięcie określonego wskaźnika finansowego,

- 5) osiągnięcie określonego wskaźnika przyrostu zadłużenia podstawowego (bez odsetek i kosztów) rok do roku długu na zasobie zarządzanym będącym własnością udziałowców Spółki,
- 6) poprawa wyniku finansowego na działalności operacyjnej bez amortyzacji

w/w uchwała wprowadza szczegółowe wskaźniki KPI służące ocenie realizacji nałożonych celów zarządczych, oczekiwane poziomy wartości poszczególnych wartości (wartości referencyjne) oraz metody ich wyliczania:

- 1) osiągnięcie wyniku finansowego netto przewyższającego o 15% wynik finansowy wskazany w zatwierdzonym Planie finansowo-gospodarczym na rok 2024,
- 2) utrzymanie wskaźnika powierzchni zarządzanego zasobu wspólnot mieszkaniowych na poziomie minimum 95% w stosunku do powierzchni zarządzanej na dzień 31.12.2023r.,
- 3) przygotowanie pustostanów (wolnych lokali mieszkalnych) do zagospodarowania oraz dokumentacji wraz ze zweryfikowanymi wnioskami osób ubiegających się o przydzielenie lokalu do przeprowadzenia niezbędnych prac remontowych lub lokalu do najmu socjalnego na nie mniej niż 3 posiedzenia Społecznej Komisji Mieszkaniowej w celu ich przydziału,
- 4) osiągnięcie wskaźnika zadłużenia w wartości nie przekraczającej 0,65,
- 5) osiągnięcie wskaźnika przyrostu zadłużenia w wartości nie przekraczającej 4,8%,
- 6) osiągnięcie zysku z działalności gospodarczej, który jest zwiększony o amortyzację (EBIT-DA) o 5% w stosunku do wyniku na koniec roku poprzedniego.

w/w uchwała ustaliła wagi dla poszczególnych celów zarządczych:

- 1) 20%
- 2) 30%
- 3) 30%
- 4) 15%
- 5) 2,5%
- 6) 2,5%

w/w uchwała wprowadziła wzór wyliczenia wynagrodzenia zmiennego:

$$Wz = Wzb * (W1 + W2 + W3 + W4 + W5 + W6)$$

Wz – wynagrodzenie zmienne brutto w zł

Wzb – bazowe wynagrodzenie zmienne w zł (**20% wynagrodzenia stałego brutto za poprzedni rok obrotowy**)

W1,...,W6 – waga danego celu zarządczego

Realizacja celów zarządczych:

1. Zarząd zrealizował zysk wyższy od zaplanowanego o więcej niż 15%

Cel zarządczy zrealizowany.

Plan: -129.700,00 zł

Wykonanie: 177.261,89 zł

% wykonania: 236,67%

2. Zarząd zrealizował osiągnięcie określonego wskaźnika powierzchni zarządzanego zasobu wspólnot mieszkaniowych (poziom 95%)

Cel zarządczy zrealizowany.

Powierzchnia zarządzanego zasobu Wspólnot Mieszkaniowych na dzień 31.12.2023r. – 220.069,57 m²

Powierzchnia zarządzanego zasobu Wspólnot Mieszkaniowych na dzień 31.12.2024r. – 218.620,42 m²

Uzyskany wskaźnik: 99,34%

3. Zarząd przygotował dokumentację oraz doprowadził do odbycia się 3 posiedzeń Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

Cel zarządczy zrealizowany.

SKM odbyły się w dniach:

- 27.02.2024r. 6 lokali do remontu, 5 lokali z kaucją,
- 28.05.2024r. 7 lokali do remontu, 4 lokale z kaucją,
- 12.11.2024r. 12 lokali do remontu, 1 lokal z najmem socjalnym

4. Zarząd prowadził sprawy Spółki w sposób umożliwiający osiągnięcie wskaźnika zadłużenia na poziomie nie przekraczającym 0,65.

Cel zarządczy zrealizowany.

Wskaźniki zadłużenia (struktury finansowania majątku)

$$\text{wskaźnik zadłużenia ogółem} = \frac{\text{zobowiązania ogółem}}{\text{aktywa ogółem}}$$

2024 = 0,23 = 1.277,41 tys. zł / 5.668,57 tys. zł

5. Zarząd dążył do osiągnięcia wskaźnika przyrostu zadłużenia podstawowego (bez odsetek i kosztów) rok do roku długu na zasobie zarządzanym będącym własnością udziałowców Spółki w wysokości nie przekraczającej 4,8%,

Cel zarządczy nie zrealizowany.

Zadłużenie bez odsetek i kosztów wobec udziałowca Spółki wyniosło:

31.12.2023r. **4.824.500,07 zł**

31.12.2024r. **5.283.438,25 zł**

Przyrost zadłużenia wyniósł **zadłużenie wzrosło o ok. 9,53%**

6. Zarząd prowadził sprawy Spółki w zakresie poprawy wyniku finansowego na działalności operacyjnej bez amortyzacji. Osiągnięcie zysku z działalności gospodarczej, który jest zwiększony o amortyzację (EBITDA) o 5% w stosunku do wyniku na koniec roku poprzedniego.

Cel zarządczy zrealizowany.

EBITDA:

31.12.2023r. 191.024,68 zł

31.12.2024r. 306.913,23 zł

Wskaźnik rok do roku **60,66%**

Wyliczenie wynagrodzenia zmiennego na podstawie w/w danych:

Wz = 156.000 zł * 20% * (20%+30%+30%+15%+0%+2,5%) = 30.420 zł

Perspektywy

Spółka w 2025 roku będzie realizowała swoje cele na podstawie założeń przyjętych do planu gospodarczo-finansowego.

Zarząd Spółki zamierza podjąć następujące działania:

- połączenie spółki MZBM Sp. z o. o. poprzez przejęcie jej przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego Bielawa Sp. z o. o.
- 4 etap termomodernizacji budynku ul. Piastowska 41-41a ściany szczytowe budynku głównego (szacowany koszt ok. 195,0 tys. zł – udział Spółki 87,82% tj. 171,25 tys. zł);
- bieżące prace konserwatorsko-remontowe na zasobie będącym własnością Spółki;
- Cykliczna modernizacja sprzętu informatycznego i towarzyszącego;
- Bieżąca komunikacja z mieszkańcami poprzez wykorzystanie profilu na Facebook'u, strony internetowej Spółki oraz zamieszczanie materiałów w „Wiadomościach Bielawskich”

Podstawowe założenia planu finansowego na 2025 rok przedstawia poniższa tabela:

Lp	Wyszczególnienie	Plan na 2025*
	Przychody	4 811 500,00
1.	<i>Przychody ze sprzedaży usług, w tym:</i>	4 714 000,00
	- zarządzanie nieruchomościami	4 050 000,00
	- najem lokali mieszkalnych i użytkowych	370 000,00
	- przychody z targowiska	240 000,00
	- przychody z szaletu	44 000,00
	- sprzedaż materiałów i pozostałych usług	10 000,00
2.	<i>Pozostałe przychody operacyjne</i>	75 000,00
3.	<i>Przychody finansowe</i>	22 500,00
	Koszty	4 788 000,00
1.	<i>Koszty działalności, w tym:</i>	4 708 000,00
	- amortyzacja	150 000,00
	- zużycie materiałów i energii	230 000,00
	- usługi obce	450 000,00
	- podatki i opłaty	135 000,00
	- wynagrodzenia	3 050 000,00
	- ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	661 000,00
	- pozostałe koszty	30 000,00
	- wartość sprzedanych materiałów	2 000,00
2.	<i>Pozostałe koszty operacyjne</i>	70 000,00
3.	<i>Koszty finansowe</i>	10 000,00
	Wynik brutto	23 500,00
	Podatek dochodowy	5 000,00
	Wynik netto	18 500,00

*) przedstawiony plan finansowy opracowany został na podstawie funkcjonowania Spółki MZBM bez ujmowania planowanego połączenia ze Spółką TBS Bielawa

Podstawę do zaplanowania danych stanowiły wyniki za rok 2024 oraz nowe stawki ustalone na 2025 rok za niektóre usługi (np. zmiana stawek na podatek od nieruchomości, za gospodarowanie odpadami, opłata na PFRON itp.)

Przychody i koszty refakturowane nie zostały zaplanowane. W związku z faktem, iż pozycja ta nie bierze udziału w wypracowaniu zysku bilansowego, Spółka nie wykazuje jej w planie finansowym przedkładanym do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej.

Pozostałe koszty operacyjne również zaplanowano w podobnej kwocie w stosunku do wykonania za rok 2024.

Spółka planuje osiągnąć w roku 2025 wynik finansowy brutto w kwocie 23.500 zł, po odliczeniu zakładanego podatku dochodowego, wynik finansowy netto wyniesie 18.500 zł.

PREZES ZARZĄDU

Daniel Dubas

.....
(członek zarządu)

Bielawa, dnia 19.03.2025 roku

VI. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO BILANSU

1. Szczegółowy zakres zmian wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych i wartości grup rodzajowych środków trwałych,

Zmianę stanu wartości niematerialnych i prawnych w okresie obrotowym przedstawia nota nr 1. Strukturę własnościową wartości niematerialnych i prawnych przedstawia nota nr 1A.

Zmianę stanu środków trwałych w okresie obrotowym według grup rodzajowych przedstawia nota nr 2.

Strukturę własnościową środków trwałych przedstawia nota nr 2A.

Na podstawie dokonanej analizy wartości środków trwałych nie zidentyfikowano przesłanek, które mogłyby świadczyć o utracie wartości środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych, w związku z czym nie dokonano odpisów aktualizujących wartość środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych.

2. Wartość gruntów użytkowanych wieczystie

Wartość gruntów własnych i użytkowanych wieczystie przedstawia nota nr 2D.

3. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu

Spółka nie posiada środków trwałych używanych na podstawie wyżej wymienionych umów.

Pozostałe informacje i objaśnienia do poszczególnych pozycji aktywów zostały przedstawione na notach od numeru 3 do numeru 9.

4. Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

Spółka nie posiada zobowiązań wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności nieruchomości.

5. Zmiany kapitału podstawowego i dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej udziałów.

Dane o kapitale własnym i udziałach zostały przedstawione na notach nr 12 i 12A.

6. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów zapasowych i rezerwowych.

Spółka tworzy kapitał zapasowy, którego stan został przedstawiony na nocie nr 13.

7. Propozycje, co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy

Propozycja podziału zysku za rok obrotowy została przedstawiona na nocie nr 14.

Stratę z lat ubiegłych w łącznej kwocie 673.768,39 zł obejmującą korekty błędów lat ubiegłych, Zarząd proponuje pokryć zyskiem netto osiągniętym za rok obrotowy w kwocie 177.261,89 zł. Strata z lat ubiegłych w wysokości 496.506,50 zł pozostanie jako niepodzielony wynik lat ubiegłych do pokrycia z zysków lat przyszłych.

8. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym

Na dzień bilansowy w Spółce występują rezerwy z tytułu:

- odroczonego podatku dochodowego - 1.104,47 zł ,
- na świadczenia pracownicze – 107.991,54 zł w tym:
 - na niewykorzystane urlopy pracownicze – 62.581,84 zł
 - na odprawy emerytalne – 45.409,70zł

Główne założenia przyjęte przez jednostkę do wyliczenia kwoty odpisu na odprawy emerytalne:

- - stopa dyskontowa - 4%
- - przewidywana stopa wzrostu wynagrodzeń- 3%
- - aktualny staż pracy każdego pracownika,
- - ogólna liczba lat do przepracowania (wiek pracownika, wiek emerytalny),
- - prawdopodobieństwo pozostania pracownika w firmie do osiągnięcia wieku emerytalnego w zależności od przedziału wiekowego,
- - podstawa wypłaty odprawy emerytalnej zgodnie z Regulaminem Wynagradzania,
- - wiek emerytalny kobiet – 60 lat,
- - wiek mężczyzn – 65 lat.

Dane o stanie rezerw przedstawia nota nr 15.

Rezerwa na podatek dochodowy została przedstawiona na nocie 15A.

9. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, stan na początek roku obrotowego, zwiększenia, wykorzystanie, rozwiązanie i stan na koniec roku obrotowego

Dane o odpisach aktualizujących wartość należności przedstawione zostały:

- odpis dotyczący należności krótkoterminowych - nota nr 7B,
- odpis dotyczący należności długoterminowych – nota nr 3,
- odpis dotyczący aktywów finansowych krótkoterminowych – nota nr 8

10. Podział zobowiązań długoterminowych i krótkoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty

Spółka posiada pobrane z tytułu umów najmu lokali mieszkalnych i użytkowych kaucje (nieoprocentowane i nie podlegające waloryzacji) zabezpieczające na dzień bilansowy w kwocie 16.282,60 zł. Kaucje stanowią zobowiązanie Spółki do wypłaty w terminie zakończenia umów. Umowy zawarte są na czas nieokreślony z możliwością wypowiedzenia z zachowaniem odpowiedniego terminu. Na dzień bilansowy strony nie złożyły wypowiedzenia. Zobowiązanie to zostało przedstawione w nocie nr 16. Zobowiązania krótkoterminowe przedstawia nota nr 17.

11. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne zostały przedstawione w nocie nr 9.

12. Wykaz zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki i wykaz zobowiązań warunkowych.

W Spółce na dzień bilansowy nie występują zobowiązania zabezpieczone na majątku , jak również zobowiązania warunkowe.

13. Zobowiązania warunkowe zabezpieczone na majątku.

Na dzień bilansowy w Spółce nie występują.

14. Klasyfikacja i wycena aktywów zaliczanych do instrumentów finansowych.

Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych została przedstawiona na nocie nr Ia.1.
Wycenę aktywów zaliczanych do instrumentów finansowych przedstawia nota Ia.2

INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

1. Struktura rzeczowa przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów

Strukturę rzeczową przychodów przedstawia nota nr II.1A.
Na dzień bilansowy w Spółce nie występuje sprzedaż usług długoterminowych.
Zmianę stanu produktów przedstawia nota nr II.1C

2. Koszty według rodzaju

Koszty według rodzaju przedstawia nota nr II.2.

3. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

Pozostałe przychody i koszty operacyjne przedstawiają noty nr II.3 i II.4.

4. Przychody i koszty finansowe.

Przychody i koszty finansowe zostały przedstawione na notach nr II.5 i II.6.

5. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe

Na dzień bilansowy w Spółce nie występują.

6. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów

Na dzień bilansowy w Spółce nie występują.

7. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym

W roku obrotowym w Spółce nie wystąpiły.

8. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto

Rozliczenie korygujące wynik finansowy brutto umożliwiające ustalenie dochodu do opodatkowania za rok 2024 przedstawiają noty nr: II.10, II.10.A, II.10.B.

9. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz skapitalizowane różnice kursowe od zobowiązań zaciągniętych w celu ich sfinansowania

Na dzień bilansowy nakłady na środki trwałe w budowie nie wystąpiły.

10. Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym.

W roku obrotowym w Spółce nie wystąpiły.

11. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe, w tym na ochronę środowiska

Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe przedstawia nota nr II.13.

12. Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów i kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie.

W roku obrotowym w Spółce nie wystąpiły.

13. Kursy walut przyjęte do wyceny pozycji bilansu i rachunku zysków i strat.

W bilansie i w rachunku zysków i strat za rok obrotowy nie występują pozycje wyrażone w walutach obcych.

OBJAŚNIENIA DO ZAWARTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ UMÓW, ISTOTNYCH TRANSAKCJI I NIEKTÓRYCH ZAGADNIENÍ OSOBOWYCH

1. Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie

Spółka na dzień bilansowy nie posiada umów nieuwzględnionych w bilansie.

2. Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi

W roku obrotowym i na dzień bilansowy w Spółce nie występują.

3. Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe

Informacje o przeciętnym zatrudnieniu przedstawia nota nr V.3.

4. Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących za rok obrotowy

Informacje o wynagrodzeniach wypłaconych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących przedstawia nota V.4.

5. Informacje o pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących

W roku obrotowym i na dzień bilansowy w Spółce nie występują.

6. Informacje o wynagrodzeniu firmy audytorskiej, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy.

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy nie zostało poddane badaniu przez biegłego rewidenta. Spółka nie ma obowiązku poddania badaniu sprawozdania finansowego. Ostatnie dobrowolne badanie zostało przeprowadzone za rok 2017.

BŁĘDY Z LAT UBIEGŁYCH, ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM ORAZ ZMIANY POLITYKI RACHUNKOWOŚCI

1. Przychody i koszty z tytułów błędów popełnionych w latach ubiegłych, odnoszone na kapitał własny.

W roku 2024 nie wystąpiły zdarzenia, które miały wpływ na wynik finansowy lat ubiegłych. Natomiast ujęta w sprawozdaniu finansowym strata z lat ubiegłych, którą uznaje się za błędy, a kwoty wynikające z korekt spowodowanych usunięciem błędów odniesiono na kapitał własny (wynik z lat ubiegłych) dotyczy lat 2008r. – 2015r.

Poniżej zostały przedstawione zdarzenia, które miały istotny wpływ na wyniki finansowe lat ubiegłych i dotyczyły m.in. Wspólnot Mieszkaniowych i Gminy Bielawa. W celu uporządkowania ewidencji księgowej Spółki i wyodrębnienia z niej operacji gospodarczych dotyczących Gminy i Wspólnot Mieszkaniowych, Spółka sukcesywnie dokonywała korekt. Miały one następujący przebieg:

A. korekty dotyczące lat ubiegłych (2008 - 2015) stanowiące koszty w kwocie 3 311 366,36 zł powstałe w wyniku:

• korekt podatku Vat za lata 2002 – 2009 , 2012, 2013 (decyzja UKS)	- 739 227,97
• korekt podatku dochodowego CIT za lata 2008, 2013	- 27 518,00
• wyłączenia z ewidencji księgowej Wspólnot i Gminy 2009 - 2013	- 1 523 370,79
• korekt wartości środków trwałych 2013	- 309 043,94
• zawiązania rezerw pracowniczych	- 87 572,35
• odpisów aktualizujących wartość należności 2013 -2015	- 524 633,31
• poniesienia kosztu dofinansowania Gminy 2015	- 100 000,00

B. korekty dotyczące lat ubiegłych (2008 - 2015) stanowiące przychody w kwocie 1 134 430,77 zł powstałe w wyniku:

• korekt podatku VAT za lata 2009, 2010 (decyzja UKS)	- 70 161,00
• korekt podatku Vat za lata 2012, 2013	- 290 495,00
• wyłączenia z ewidencji księgowej Wspólnot i Gminy 2009 -2013	- 259 922,73
• korekt wartości środków trwałych 2013	- 2 924,00
• odpisów aktualizujących wartość należności 2013 2015	- 494 289,30
• naliczenia podatku odroczonego 2012	- 16 638,74

Łączna strata z lat ubiegłych wyniosła 2 176 935,59 zł, która po pokryciu, wypracowanym przez Spółkę zyskiem netto za lata 2010 – 2023 w łącznej kwocie 1.503.167,20 zł, na dzień 31.12.2024r. wynosi 673.768,39 zł.

2. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym

Po dniu bilansowym nie wystąpiły żadne znaczące zdarzenia.

3. Zmiany zasad polityki rachunkowości w roku obrotowym.

W roku obrotowym nie dokonano zmian zasad rachunkowości.

4. Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający rok obrotowy.

W roku obrotowym Spółka przedstawiła dane porównywalne za rok poprzedni i bieżący. Dane te zapewniają porównywalność.

5. Informacje dotyczące jednostek wchodzących w skład grup kapitałowych (informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji, informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi, wykaz spółek, w których jednostka posiada co najmniej 20% udziałów w kapitale lub ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki)

Transakcje z jednostkami powiązanymi w świetle ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych dotyczą umów zawartych z Gminą Bielawa. Są to umowy:

- o zarządzanie zasobem gminnym – za rok 2024 obowiązywała umowa GM.0232.28.2023 z dnia 06.12.2023r.,
- obsługę szaleńców miejskich – za rok 2024, obowiązywała umowa nr IT/4/2024 z dnia 01.03.2024r.,
- utrzymanie i prowadzenie targowiska miejskiego – umowa GM.0232.27.2023 z dnia 06.12.2023r.

Dla celów bilansowych Gmina Bielawa i MZBM Sp. z o.o. nie są jednostkami powiązanymi.

6. Wymagane informacje o połączeniu spółek

Nie dotyczy Spółki.

7. Zagrożenia dla kontynuacji działalności

Nie są Spółce znane okoliczności, które wskazywałyby na poważne zagrożenia dla kontynuowania działalności.

8. Inne informacje uznane przez jednostkę za istotne

Spółka na dzień bilansowy posiada 1 nieruchomość gruntową, niezabudowaną, która nie jest użytkowana. Zarząd podjął decyzję w zakresie celu ich posiadania, jakim jest uzyskanie z niej w przyszłości korzyści ekonomicznych w drodze sprzedaży. Nieruchomość ta została przekwalifikowana ze środków trwałych i zaliczona do nieruchomości w inwestycje.

9. Dodatkowe informacje i objaśnienia w zakresie instrumentów finansowych.

Na dzień bilansowy Spółka wykazuje udzielone pożyczki w kwocie 198,48 zł, w tym:

- | | |
|--|------------|
| • krótkoterminowe, których termin spłaty przypada w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego | 198,48 zł, |
| • długoterminowe, których termin spłaty przypada powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego " | 0,00zł, |
| • odpis aktualizujący wartość udzielonych pożyczek | (198,48zł) |
| • pożyczki wykazane w bilansie | 0,00 zł |

Pożyczki zostały udzielone osobom fizycznym, które są właścicielami lokali mieszkalnych wchodzących w skład Wspólnot Mieszkaniowych w celu sfinansowania remontu części wspólnej nieruchomości. Udzielenie pożyczki następowało na podstawie:

- Regulaminu udzielania pożyczek - 46 umów zawartych z właścicielami lokali zgodnie z funkcjonującym w Spółce od dnia 18.02.2011r. „Regulaminem udzielania pożyczek na remonty osobom fizycznym będącym członkami Wspólnot Mieszkaniowych”, z czego na 31.12.2024r. pozostało 1 umowa niezakończona. Wartość udzielonych pożyczek na dzień 31.12.2024r. wynosi 198,48 zł. Maksymalny okres spłaty pożyczek wynosi 36 miesięcy, oprocentowanie jest stałe i wynosi 4,25% od kwoty pożyczki, pobierana jest

również opłata manipulacyjna w wysokości 2% kwoty pożyczki. Na ten rodzaj pożyczek nie utworzono odpisu aktualizującego, z uwagi na brak wystąpienia zagrożenia ich spłaty.

Spółka, z uwagi na małe zaangażowanie środków w udzielone pożyczki oraz możliwość skorzystania ze zwolnienia wyceny instrumentów finansowych w wartości godziwej (sprawozdanie nie podlega obowiązkowemu badaniu), wycena pożyczek jest dokonywana w wartości wymaganej zapłaty z uwzględnieniem odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości.

Udzielenie pożyczki wiąże się z ryzykiem kredytowym pożyczkobiorcy (niewypłacalność pożyczkobiorcy) i tym samym utraty przez Spółkę wpływu środków pieniężnych z ich spłaty przez pożyczkobiorców. W celu ograniczenia powyższego ryzyka, zgodnie z regulaminem udzielania pożyczek, maksymalna kwota udzielonej pożyczki wynosi 7.500 zł, a maksymalny okres, na jaki może zostać udzielona pożyczka to 36 miesięcy. W ten sposób Spółka zabezpiecza się przed utratą zbyt dużej kwoty środków pieniężnych. W razie stwierdzenia, że pożyczkobiorca nie dotrzymuje warunków umowy, pożyczkodawca na zasadach określonych w regulaminie udzielania pożyczek, może wypowiedzieć umowę i podjąć czynności windykacyjne. Zabezpieczeniem pożyczki jest również poręczenie osób trzecich.

Bielawa, dnia 19.03. 2025 roku

PREZES ZARZĄDU

Daniel Wróbel

.....
(członek zarządu)

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Bożena Bożejko

.....
(sporządzający sprawozdanie)

Nota 1 ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH)									
Lp.	Wyszczególnienie	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne			Razem Inne WNIP	Zaliczki na wnip	Wartości niematerialne i prawne, razem
				nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne	oprogramowanie komputerowe	Pozostałe			
a)	Wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych - stan na początek okresu			171 974,28	95 693,39		267 667,67		267 667,67
b)	zwiększenia z tytułu:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	przejęcie ze środków trwałych w budowie						0,00		0,00
-	zakupy gotowych wnip			0,00	0,00		0,00		0,00
-	sport, darowizna						0,00		0,00
-	używane na podstawie umów leasingu finansowego						0,00		0,00
-	aktualizacja wartości						0,00		0,00
-	inne			0,00	0,00		0,00		0,00
c)	zmniejszenia z tytułu:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż						0,00		0,00
-	likwidacja						0,00		0,00
-	aktualizacja wartości						0,00		0,00
-	inne						0,00		0,00
d)	Wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych - stan na koniec okresu	0,00	0,00	171 974,28	95 693,39	0,00	267 667,67	0,00	267 667,67
e)	Umorzenie - stan na początek okresu			182 173,13	85 457,86		267 630,99	x	267 630,99
f)	Zwiększenie umorzenia z tytułu:	0,00	0,00	36,68	0,00	0,00	36,68	x	36,68
-	amortyzacja			36,68	0,00		36,68	x	36,68
-	aktualizacja wartości						0,00	x	0,00
-	inne						0,00	x	0,00
-	Zmniejszenie umorzenia z tytułu:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	x	0,00
-	sprzedaż						0,00	x	0,00
-	likwidacja						0,00	x	0,00
-	aktualizacja wartości						0,00	x	0,00
-	inne						0,00	x	0,00
g)	Umorzenie - stan na koniec okresu	0,00	0,00	182 209,81	85 457,86	0,00	267 667,67	x	267 667,67
h)	Wartość netto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu	0,00	0,00	(10 235,53)	10 235,53	0,00	0,00	0,00	0,00

Nota 1A	WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)	koniec okresu poprzedniego	koniec okresu bieżącego
a) własne		36,68	0,00
b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy leasingu, w tym:		0,00	0,00
- leasing finansowy			
-			
-			
-			
-			
-			
-			
Razem		36,68	0,00

Nota 2 ZMIANY RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH)										
Lp.	Wyszczególnienie	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Rzeczowe aktywa trwałe, razem	
a)	Wartość brutto środków trwałych - stan na początek okresu	430 823,69	4 108 134,40	493 284,15	30 086,34	302 960,45	0,00		5 365 289,03	
b)	zwiększenia, z tytułu:	0,00	197 961,57	44 650,84	0,00	10 173,36	0,00	0,00	252 785,77	
-	przejęcie ze środków trwałych w budowie, modernizacja		197 961,57	10 645,54			0,00		208 607,11	
-	zakup gotowych środków trwałych		0,00	34 005,30	0,00	10 173,36			44 178,66	
-	aport, darowizna	0,00	0,00						0,00	
-	używane na podstawie umów leasingu finansowego								0,00	
-	aktualizacja wartości								0,00	
-	inne								0,00	
c)	zmniejszenia, z tytułu:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
-	sprzedaż	0,00	0,00		0,00				0,00	
-	likwidacja			0,00		0,00			0,00	
-	darowizna, aport								0,00	
-	aktualizacja wartości								0,00	
-	inne – korekta wartości (błędne księgowanie)		0,00	0,00					0,00	
d)	wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	430 823,69	4 306 095,97	537 934,99	30 086,34	313 133,81	0,00	0,00	5 618 074,80	
e)	Umorzenie - stan na początek okresu	519,43	1 340 901,00	293 421,79	30 086,34	269 570,79	x	x	1 934 499,35	
f)	Zwiększenie umorzenia za okres, z tytułu:	39,95	90 805,23	46 069,65	0,00	8 957,42	x	x	145 872,25	
-	amortyzacja	39,95	90 805,23	46 069,65	0,00	8 957,42	x	x	145 872,25	
-	aktualizacja wartości						x	x	0,00	
-	inne						x	x	0,00	
g)	Zmniejszenie umorzenia za okres, z tytułu:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	x	x	0,00	
-	sprzedaż		0,00		0,00		x	x	0,00	
-	likwidacja			0,00		0,00	x	x	0,00	
-	darowizna, aport						x	x	0,00	
-	aktualizacja wartości						x	x	0,00	
-	inne						x	x	0,00	
h)	Umorzenie - stan na koniec okresu	559,38	1 431 706,23	339 491,44	30 086,34	278 528,21	x	x	2 080 371,60	
i)	Wartość netto środków trwałych na koniec okresu	430 264,31	2 874 389,74	198 443,55	0,00	34 605,60	0,00	0,00	3 537 703,20	

Nota 2A	ŚRODKI TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)	koniec okresu poprzedniego	koniec okresu bieżącego
a)	własne	3 430 510,03	3 537 463,50
b)	używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu, w tym:	0,00	0,00
-	leasing finansowy	0,00	0,00
-			
	Razem	3 430 510,03	3 537 463,50

Nota 2D	WARTOŚĆ GRUNTÓW UŻYTKOWANYCH WIECZYŚCIE	koniec okresu poprzedniego	koniec okresu bieżącego
-	będących w ewidencji bilansowej	279,65	239,70
-	będących w ewidencji pozabilansowej		
-			
-			
	Razem	279,65	239,70

Nota 2F	ZMIANY W STANIE ŚRODKÓW TRWAŁYCH W BUDOWIE	koniec okresu poprzedniego	koniec okresu bieżącego
	Stan na początek okresu	113 814,72	0,00
	Zwiększenia	0,00	84 248,72
a)	poniesione nakłady inwestycyjne	0,00	84 248,72
b)	rozwiązanie odpisów aktualizujących		
c)	aktywowane różnice kursowe i odsetki od zobowiązań		
d)			
3	Zmniejszenia	113 814,72	84 248,72
a)	przekazanie na środki trwałe	113 814,72	84 248,72
b)	oddanie do użytkowania nieruchomości		
c)	sprzedaż środków trwałych w budowie		
d)	spisanie zadań inwestycyjnych zaniechanych		
e)	dokonanie odpisu aktualizującego wartość środków trwałych w budowie		
f)			
	Stan na koniec okresu	0,00	0,00

Nota 3	ZMIANA STANU NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWYCH																		
Lp.	Wyszczególnienie	od jednostek powiązanych			od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			od pozostałych jednostek				Razem							
		pożyczki	inne	razem	pożyczki	inne	razem	pożyczki	inne	razem									
	wartość brutto należności długoterminowych na początek okresu			0,00							0,00				443 889,30	443 889,30	443 889,30	443 889,30	
	b) zwiększenia z tytułu:	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	- powstanie należności										0,00				0,00	0,00	0,00	0,00	
	- przeniesienie z należności krótkoterminowych										0,00				0,00	0,00	0,00	0,00	
	- pozostałe										0,00				0,00	0,00	0,00	0,00	
	c) zmniejszenia	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	- przeniesienie do należności krótkoterminowych										0,00				3 600,00	3 600,00	3 600,00	3 600,00	
	- spłata										0,00				0,00	0,00	0,00	0,00	
	- pozostałe										0,00				0,00	0,00	0,00	0,00	
	d) wartość brutto należności długoterminowych na koniec okresu	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	440 289,30	440 289,30	440 289,30	440 289,30	
	e) wartość odpisów aktualizujących na początek okresu														443 889,30	443 889,30	443 889,30	443 889,30	
	d) zwiększenia z tytułu:	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	- dokonanie odpisów aktualizujących														0,00	0,00	0,00	0,00	
	- przeniesienie z należności krótkoterminowych															0,00	0,00	0,00	
	- pozostałe															0,00	0,00	0,00	
	e) zmniejszenia	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	3 600,00	3 600,00	3 600,00	3 600,00	
	- rozwiązanie odpisów															0,00	0,00	0,00	
	- wykorzystanie odpisów															0,00	0,00	0,00	
	- przeniesienie do należności krótkoterminowych														3 600,00	3 600,00	3 600,00	3 600,00	
	- pozostałe															0,00	0,00	0,00	
	f) wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	440 289,30	440 289,30	440 289,30	440 289,30	
	g) wartość netto należności długoterminowych na koniec okresu	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	

Nota 4 ZMIANA STANU INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH								
Lp.	Wyszczególnienie	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe			Inne inwestycje długoterminowe	Razem
				w jednostkach powiązanych	w poz. jednostkach, w których posiada zaangażowanie w kapitale	w pozostałych jednostkach		
	Stan na początek okresu	0,00				0,00		0,00
a)	Zwiększenia (tytuły):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	- zakup							0,00
	- aport, nieodpłatne otrzymanie							0,00
	- udzielenie pożyczki					0,00		0,00
	- aktualizacja wartości							0,00
	- odpisy aktualizujące							0,00
	- inne							0,00
b)	Zmniejszenia (tytuły):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	- sprzedaż	0,00						0,00
	- spłata pożyczki					0,00		0,00
	- wniesienie aportem							0,00
	- aktualizacja wartości							0,00
	- reklasyfikacja do krótkoterminowych					0,00		0,00
	- odpisy aktualizujące							0,00
	- inne							0,00
	Stan na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Nota 4A ZMIANA STANU DŁUGOTERMINOWYCH AKTYWÓW FINANSOWYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH)						
Lp.	Wyszczególnienie	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne długoterminowe aktywa finansowe	Razem
a)	w jednostkach powiązanych - stan na początek okresu					0,00
b)	zwiększenia (tytuły):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	- zakup					0,00
	- aport, nieodpłatne otrzymanie					0,00
	- udzielenie pożyczki					0,00
	- aktualizacja wartości					0,00
	- odpisy aktualizujące					0,00
	- inne					0,00
c)	zmniejszenia (tytuły):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	- sprzedaż					0,00
	- spłata pożyczki					0,00
	- wniesienie aportem					0,00
	- aktualizacja wartości					0,00
	- reklasyfikacja do krótkoterminowych					0,00
	- odpisy aktualizujące					0,00
	- inne					0,00
d)	w jednostkach powiązanych - stan na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
e)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale - stan na początek okresu					0,00
f)	zwiększenia (tytuły):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	- zakup					0,00
	- aport, nieodpłatne otrzymanie					0,00
	- udzielenie pożyczki					0,00
	- aktualizacja wartości					0,00
	- odpisy aktualizujące					0,00
	- inne					0,00
g)	zmniejszenia (tytuły):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	- sprzedaż					0,00
	- spłata pożyczki					0,00
	- wniesienie aportem					0,00
	- aktualizacja wartości					0,00
	- reklasyfikacja do krótkoterminowych					0,00
	- odpisy aktualizujące					0,00
	- inne					0,00
h)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale - stan na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
i)	od pozostałych jednostek - stan na początek okresu			0,00		0,00
j)	zwiększenia (tytuły):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	- zakup					0,00
	- aport, nieodpłatne otrzymanie					0,00
	- udzielenie pożyczki			0,00		0,00
	- aktualizacja wartości					0,00
	- odpisy aktualizujące					0,00
	- inne					0,00
k)	zmniejszenia (tytuły):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	- sprzedaż					0,00
	- spłata pożyczki					0,00
	- wniesienie aportem					0,00
	- aktualizacja wartości					0,00
	- reklasyfikacja do krótkoterminowych			0,00		0,00
	- odpisy aktualizujące					0,00
	- inne					0,00
l)	od pozostałych jednostek - stan na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
m)	długoterminowe aktywa finansowe - stan na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Nota 6	ZAPASY WEDŁUG OKRESÓW ZALEGANIA	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Zaliczki na dostawy	Razem
	do 90 dni				0,00		0,00
	91-180 dni				866,70		866,70
	181-360 dni				0,00		0,00
	powyżej 360 dni				2 698,62		2 698,62
	Razem w wartości brutto	0,00	0,00	0,00	3 565,32	0,00	3 565,32
	odpisy aktualizujące						0,00
	Razem w wartości bilansowej	0,00	0,00	0,00	3 565,32	0,00	3 565,32

Nota 7	NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	koniec okresu poprzedniego	koniec okresu bieżącego
1.	od jednostek powiązanych	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		0,00
	- powyżej 12 miesięcy		
b)	inne z tytułu	0,00	0,00
2.	od jednostek pozostałych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		
	- powyżej 12 miesięcy		
b)	inne z tytułu	0,00	0,00
3.	należności od pozostałych jednostek	914 842,84	652 761,01
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	858 849,38	179 142,51
	- do 12 miesięcy	858 849,38	179 142,51
	- powyżej 12 miesięcy		
b)	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	25 167,57	18 657,70
c)	inne z tytułu	30 825,89	454 960,80
	zakupione należności		
	cesje wierzytelności		
	sprzedane wierzytelności		
	należności z tytułu rzeczowych aktywów trwałych i WNIP		
	pożyczki z ZFŚS		
	wadła		
	kaucje		
	ubezpieczenia majątkowe		
	rozrachunki z pracownikami z tyt. zaliczek		
	Pozostałe	30 825,89	454 960,80
d)	dochodzone na drodze sądowej		
	Należności krótkoterminowe razem	914 842,84	652 761,01

Nota 7B	ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH	koniec okresu poprzedniego	koniec okresu bieżącego
	Stan na początek okresu	16 475,77	25 911,89
a)	zwiększenia (z tytułu)	13 579,18	8 218,29
-	na należności	7 728,15	0,00
-	na odsetki od należności	444,03	0,00
-	konwersja z długoterminowych do krótkoterminowych	3 600,00	3 600,00
-	zasądzonych kosztów sądowych	1 807,00	4 618,29
-	wniesione aportem		
-	odpis na należności odniesione na wartość firmy		
-	przeniesienie na należności weksla przyjętego jako zapłata i objętego odpisem aktualizującym w roku ubiegłym		
-	nadwyżka wartości nominalnej ponad cenę zakupu wierzytelności		
b)	zmniejszenia (z tytułu)	4 143,06	12 142,15
-	zapłata należności	3 750,00	3 699,32
-	zapłata odsetek od należności	0,00	0,00
-	zapłata zasądzonych kosztów sądowych	8,86	8 442,83
-	umorzenie należności	0,00	0,00
-	umorzenie i spisanie odsetek od należności		
-	odpisanie należności jako nieściągalnych	0,00	0,00
-	spisanie wierzytelności ujętych na międzyokresowych przychodach		
-			0,00
	Stan na koniec okresu	25 911,89	21 988,03

Nota 7C	NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG WG WIEKU	Wartość brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość netto
1.	Należności bieżące, z tego:	178 555,01	0,00	178 555,01
a)	od jednostek powiązanych			0,00
b)	od pozostałych jednostek	178 555,01	0,00	178 555,01
2.	Należności przeterminowane, z tego:	2 387,90	1 800,40	587,50
a)	od jednostek powiązanych	587,50	0,00	587,50
	do 90 dni	587,50		587,50
	91-180 dni			0,00
	181-360 dni			0,00
	powyżej 360 dni			0,00
b)	od pozostałych jednostek	1 800,40	1 800,40	0,00
	do 90 dni	0,00	0,00	0,00
	91-180 dni	0,00	0,00	0,00
	181-360 dni	0,00	0,00	0,00
	powyżej 360 dni	1 800,40	1 800,40	0,00
	Razem	180 942,91	1 800,40	179 142,51

Nota 8	INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	koniec okresu poprzedniego	koniec okresu bieżącego
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 515 768,04	1 431 617,20
a)	w jednostkach powiązanych w tym:	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe (wg rodzaju):	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	0,00	0,00
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe (wg rodzaju):	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00
	kwota udzielonych pożyczek	198,48	198,48
	odpis aktualizujący wartość udzielonych pożyczek	(198,48)	(198,48)
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	0,00	0,00
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 515 768,04	1 431 617,20
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	917 650,00	731 617,20
	środki w kasie	41 437,86	41 865,50
	środki na rachunkach bankowych	876 212,14	689 751,70
	- inne środki pieniężne	598 118,04	700 000,00
	lokaty	598 118,04	700 000,00
	- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
3.	Razem inwestycje krótkoterminowe	1 515 768,04	1 431 617,20

Nota 9	KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE (B.IV.)	koniec okresu poprzedniego	koniec okresu bieżącego
a)	czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	16 095,08	30 114,30
	- ubezpieczenia majątkowe	4 381,78	6 024,38
	- koszty zakupu usług opłacone z "góry"	8 226,24	20 447,59
	- prenumerata	3 487,06	3 642,33
	- koszty większych remontów środków trwałych		
	- koszty uruchomienia nowej produkcji		
	- podatek VAT do rozliczenia w następnym okresie		
	pozostałe (wg tytułów)		
b)	pozostałe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	0,00	0,00
	- prowizja od kredytów		
	- dyskonto odsetek od obligacji		
	- prowizja od obligacji		
	- koszty podwyższenia kapitału		
	- odsetki od leasingu finansowego		
	- prowizja od udzielonej gwarancji		
	- pozostałe (wg tytułów)		
	-		
	Razem	16 095,08	30 114,30

Nota 12	ZMIANY KAPITAŁU (FUNDUSZU) PODSTAWOWEGO	Wartość
a)	Stan na początek okresu	4 591 000,00
b)	zwiększenia z tytułu:	0,00
-	w aport nieruchomości	0,00
-		
-		
c)	zmniejszenia z tytułu	0,00
-		
-		
-		
d)	Stan na koniec okresu	4 591 000,00

Nota 12A	DANE O STRUKTURZE WŁASNOŚCI KAPITAŁU PODSTAWOWEGO ORAZ LICZBIE I WARTOŚCI NOMINALNEJ AKCJI/UDZIAŁÓW							
Lp.	Nazwa akcjonariusza/udziałowca	Liczba akcji/udziału danego rodzaju			Razem	Wartość nominalna 1 akcji/udziału	Wartość posiadanych akcji/udziałów	Procentowy udział posiadanych akcji/udziałów
		zwyczajne	uprzywilejowane	inne				
1	Gmina Bielawa	9 182,00			9 182,00	500,00	4 591 000,00	100,00%
					0,00		0,00	0,00%
					0,00		0,00	0,00%
					0,00		0,00	0,00%
					0,00		0,00	0,00%
					0,00		0,00	0,00%
	Razem	9 182,00	0,00	0,00	9 182,00	500,00	4 591 000,00	100,00%

Nota 13	ZMIANY STANU KAPITAŁU (FUNDUSZU) ZAPASOWEGO	Wartość
	a) Stan na początek okresu	296 661,22
	b) zwiększenia w ciągu roku z tytułu	0,00
	- agio	
	- z zysku	
	- inne	
	c) zmniejszenia w ciągu roku z tytułu	0,00
	- pokrycie straty	
	- dywidendy	
	- inne	
	Stan na koniec okresu	296 661,22

Nota 14	PROPONOWANY PODZIAŁ ZYSKU NETTO	koniec okresu poprzedniego	koniec okresu bieżącego
1.	Zysk netto za rok obrotowy	46 841,12	177 261,89
2.	Nierozliczony wynik finansowy z lat ubiegłych (w tym także skutki korekty błędów, zmian zasad (polityki) rach. lub poniesienia straty na sprzedaży lub umorzeniu akcji / udziałów własnych (+/-)	(720 609,51)	(673 768,39)
3.	Razem zysk do podziału (1+/-2)	(673 768,39)	(496 506,50)
4.	Proponowany podział zysku:	0,00	0,00
	- pokrycie straty		
	- wypłata dywidendy (wypłacone zaliczki.....)		
	- zwiększenie kapitału (funduszu) zapasowego		0,00
	- zwiększenie kapitału (funduszu) rezerwowego		
	- podwyższenie kapitału (funduszu) zakładowego		
	- nagrody i premie		
	- zasilenie funduszy specjalnych		
	- pokrycie straty z lat ubiegłych	46 841,12	177 261,89
5.	Zysk niepodzielony (3-4)	(673 768,39)	(496 506,50)

Nota 15 REZERWY I ICH WYKORZYSTANIE						
Lp.	Wyszczególnienie	Stan na początek okresu	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Stan na koniec okresu
1.	Rezerwy długoterminowe:	34 612,74	4 971,17	0,00	0,00	39 583,91
a)	na świadczenia emerytalne i podobne	34 612,74	4 971,17	0,00	0,00	39 583,91
b)	na pozostałe koszty, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	na spory sądowe					0,00
-	na udzielone gwarancje i poręczenia					0,00
-	na naprawy gwarancyjne					0,00
-	na inne					0,00
2.	Rezerwy krótkoterminowe:	47 521,08	20 886,55	0,00	0,00	68 407,63
a)	na świadczenia emerytalne i podobne	47 521,08	20 886,55	0,00	0,00	68 407,63
b)	na pozostałe koszty:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	na VAT należny po spełnieniu warunków					0,00
-	na składki ZUS, zdrowotne, FP i FGŚP należne w następnym roku					0,00
-	na naprawy gwarancyjne					0,00
-	na udzielone gwarancje i poręczenia					0,00
-	na inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Razem	82 133,82	25 857,72	0,00	0,00	107 991,54

Nota 15A Rezerwa na odroczone podatek dochodowy						
Lp.	Tytuł dodatknych różnic przejściowych	Kwota różnicy przejściowej		Rezerwa z tytułu podatku na koniec okresu poprzedniego		Rezerwa z tytułu podatku na koniec okresu bieżącego
		koniec okresu poprzedniego	stawka podatku		stawka podatku	
1.	Odniesionych na wynik finansowy	11 308,20		1 017,74		1 104,47
-	różnica pomiędzy bilansową a podatkową wartością środków trwałych	0,00	19,00%	0,00	19,00%	0,00
-	nałiczone odsetki od lokat, udzielonych pożyczek, obligacji i należności	4 785,39	9,00%	430,69	9,00%	540,42
-	odsetki i dyskonto od obligacji		19,00%	0,00	19,00%	0,00
-	różnica pomiędzy podatkową a bilansową wartością pozostałych aktywów finan.		19,00%	0,00	19,00%	0,00
-	różnica pomiędzy podatkową a bilansową wartością zobowiązań finansowych		19,00%	0,00	19,00%	0,00
-	przychody okresu niezrealizowane podatkowo – odpisy aktual.wart.należn. Zasadz.	6 522,81	9,00%	587,05	9,00%	564,04
-	różnica pomiędzy podatkową a bilansową wartością praw majątkowych		19,00%	0,00	19,00%	0,00
-	pozostałe	0,00		0,00		0,00
2.	Odniesionych na kapitał własny					
-	różnica pomiędzy podatkową a bilansową wartością aktywów finansowych		19,00%	0,00	19,00%	0,00
-	pozostałe		19,00%	0,00	19,00%	0,00
	Razem	x	x	1 017,74	x	1 104,47

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE - STRUKTURA CZASOWA												
Nota 16	Lp.	Zobowiązania wobec	Okres wymagalności						Okres wymagalności		Razem	
			do 1 roku		powyżej 1 roku do 3 lat				powyżej 3 lat do 5 lat			
			stan na:						stan na:			
			początek roku obrotowego	koniec roku obrotowego	początek roku obrotowego	koniec roku obrotowego	początek roku obrotowego	koniec roku obrotowego	początek roku obrotowego	koniec roku obrotowego		
	1. Jednostek powiązanych		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	koniec roku (4+6+8+10)
	a) z tytułu dostaw robót i usług									0,00	0,00	0,00
	b) inne										0,00	0,00
	2. Pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	a) z tytułu dostaw robót i usług										0,00	0,00
	b) inne										0,00	0,00
	2. Pozostałych jednostek		16 282,60	16 282,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16 282,60	16 282,60	0,00
	a) kredyty i pożyczki										0,00	0,00
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych										0,00	0,00
	c) inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego										0,00	0,00
	d) zobowiązania wekslowe										0,00	0,00
	e) inne		16 282,60	16 282,60							16 282,60	16 282,60
	RAZEM (1+2)		16 282,60	16 282,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16 282,60	16 282,60	16 282,60

Nota 17	ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	koniec okresu poprzedniego	koniec okresu bieżącego
1.	zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		
	- powyżej 12 miesięcy		
b)	Inne:	0,00	0,00
	- kredyty i pożyczki w tym:	0,00	0,00
	- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
	- z tytułu dywidend	0,00	0,00
	- inne zobowiązania, w tym:	0,00	0,00
2.	zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		
	- powyżej 12 miesięcy		
b)	Inne:	0,00	0,00
	- kredyty i pożyczki w tym:	0,00	0,00
	- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
	- z tytułu dywidend	0,00	0,00
	- inne zobowiązania, w tym:	0,00	0,00
3.	wobec pozostałych jednostek	1 576 466,35	1 148 549,71
a)	kredyty i pożyczki		
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c)	inne zobowiązania finansowe, w tym:	0,00	0,61
	- pochodnych instrumentów finansowych		0,61
	- z tyt. leasingu		
d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	833 588,63	208 298,37
	- do 12 miesięcy	833 588,63	208 298,37
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e)	zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
f)	zobowiązania wekslowe		
g)	z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	152 904,07	175 118,71
h)	z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
i)	inne, w tym:	589 973,65	765 132,02
	- rozrachunki z pracownikami (inne niż wynagrodzenia)		
	- towarzystw ubezpieczeń majątkowych		
	- odsetki od przejętych cesji		
	- prowizji -akwizytorzy		
	- inne -zobowiązania wobec Wspólnot Mieszkaniowych z tytułu wpłaconych środków	589 973,65	765 132,02
4.	fundusze specjalne (wg tytułów)	297,73	3 483,02
	- ZFŚS	297,73	3 483,02
	- ZFRON		
	- Fundusz Pożyczkowy		
	Razem	1 576 764,08	1 152 032,73

Nota Ia.1	Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych	koniec okresu poprzedniego	koniec okresu bieżącego
1.	Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności	0,00	0,00
a	Obligacje Skarbu Państwa		
b	Inne papiery dłużne notowane na aktywnych rynkach		
2.	Pożyczki udzielone i należności własne	198,48	198,48
a	Papiery dłużne, w tym obligacje		
b	Pożyczki udzielone	198,48	198,48
c	Obligacje wewnątrzgrupowe (wyemitowane)		
d	Lokaty i depozyty		
e	Należności z tytułu dostaw i usług		
f	Należności z tytułu sprzedaży środków trwałych		
g	Pozostałe należności finansowe		
3.	Aktywa dostępne do sprzedaży	0,00	0,00
a	Udziały i akcje w podmiotach nie notowanych na aktywnych rynkach, dla których wiarygodne ustalenie wartości godziwej nie jest możliwe		
b	Udziały i akcje wyceniane w wartości godziwej		
c	Jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych		
d	Papiery dłużne, w tym obligacje		
e	Pozostałe aktywa finansowe		
4.	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy oraz środki pieniężne	0,00	0,00
a	Instrumenty pochodne		
b	Papiery dłużne przedsiębiorstw		
c	Jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych		
d	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		
e	Pozostałe aktywa finansowe		
5.	Razem	198,48	198,48

Nota Ia.2 Wycena aktywów zaliczanych do instrumentów finansowych										
Lp.	Rodzaj instrumentu finansowego	Sposób wyceny na dzień bilansowy	Wartość w cenie nabycia	Wartość według wyceny bilansowej na koniec okresu bieżącego	Różnica pomiędzy ceną nabycia a wyceną bilansową na dzień bilansowy	Kwota wyceny odniesiona w bieżącym roku w RZIS	Kwota wyceny odniesiona w bieżącym roku na ZFSS	Kwota wyceny odniesiona w bieżącym roku na kapitał z aktualizacji wyceny	Różnica pomiędzy wartością godziwą a ceną nabycia odniesiona łącznie na kapitał z aktualizacji wyceny	
1.	Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
a.	Obbligacje Skarbu Państwa									
b.	Inne papiery dłużne notowane na aktywnych rynkach									
2.	Pożyczki udzielone i należności własne		198,48	0,00	(198,48)	0,00	0,00	0,00	0,00	
a.	Papiery dłużne, w tym obligacje				0,00					
b.	Pożyczki udzielone	w kwocie wymaganej zapłaty	198,48	0,00	(198,48)	0,00				
c.	Obbligacje wewnątrzzgrupowe				0,00					
d.	Lokaty i depozyty				0,00					
e.	Należności z tytułu dostaw i usług				0,00					
f.	Należności z tytułu sprzedaży środków trwałych				0,00					
g.	Pozostałe należności finansowe				0,00	0,00				
3.	Aktywa dostępne do sprzedaży		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
a.	Udziały i akcje w podmiotach nie notowanych na aktywnych rynkach, dla których wiarygodne ustalenie wartości godziwej nie jest możliwe				0,00					
b.	Udziały i akcje wyceniane w wartości godziwej				0,00					
c.	Jednoski uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych				0,00					
d.	Papiery dłużne, w tym obligacje				0,00					
e.	Pozostałe aktywa finansowe				0,00					
4.	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy oraz środki pieniężne		1 431 617,20	1 431 617,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
a.	Instrumenty pochodne				0,00					
b.	Papiery dłużne przedsiębiorstw				0,00					
c.	Jednoski uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych				0,00					
d.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	w wartości nominalnej	1 431 617,20	1 431 617,20	0,00	0,00				
e.	Pozostałe aktywa finansowe				0,00					
5.	Razem		1 431 815,68	1 431 617,20	(198,48)	0,00	0,00	0,00	0,00	
w tym:										
1.	Długoterminowe aktywa finansowe			0,00						
-	- w jednostkach powiązanych									
-	- w jednostkach wycenianych metodą praw własności									
-	- w pozostałych jednostkach			0,00						
2.	Krótkoterminowe aktywa finansowe			0,00						
-	- w jednostkach powiązanych									
-	- w pozostałych jednostkach			0,00						
3.	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne			1 431 617,20						
4.	Inne inwestycje długoterminowe									
5.	Inne inwestycje krótkoterminowe									
6.	Należności długoterminowe									
7.	Należności krótkoterminowe (bez podatków i innych świadczeń)									
Razem (1+2+3+4+5+6+7)				1 431 617,20						

Nota II.1A STRUKTURA RZECZOWA I TERYTORIALNA PRZYCHODÓW NETTO PRODUKTÓW I TOWARÓW									
Lp.	Przychody netto ze sprzedaży	Sprzedaż netto na kraj			Sprzedaż netto za granicę				
		poprzedni rok obrotowy	bieżący rok obrotowy		poprzedni rok obrotowy	dostawy wewnątrzwspólnotowe	bieżący rok obrotowy	poprzedni rok obrotowy	eksport
1.	Wyroby gotowe, w tym główne grupy:	0,00	0,00				0,00		0,00
-									
-									
2.	Usługi, w tym główne grupy:	4 252 805,84	4 602 453,74				0,00		0,00
-	zarządzanie nieruchomościami	3 596 028,40	3 941 029,65						
-	wynajem lokali mieszkalnych i użytkowych	381 210,43	369 048,22						
-	pozostała sprzedaż	295 567,01	292 375,87						
3.	Towary, w tym główne grupy:	2 359,59	973,56				0,00		0,00
-	hurt								
-	detal	2 359,59	973,56						
-	gastronomia								
	Razem	4 255 165,43	4 603 427,30				0,00		0,00

Nota II.1.C	ZMIANA STANU PRODUKTÓW	koniec okresu bieżącego
1.	Zmiana stanu produktów (aktywa B.1.2 i 3.BIV i pasywa RMB)	0,00
2.	Zmiana stanu produktów (RZIS-p poz. All.)	-25 857,72
3.	Różnica	25 857,72
	Wyjaśnienie różnic	0,00
	- w bilansie zostały wykazane czynne rozliczenia międzyokresowe, które nie zostały ujęte na koncie 40 (jednostka stosuje uproszczenie) i nie biorą udziału przy ustalaniu zmiany stanu produktów	

Nota II.2	KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	koniec okresu poprzedniego	koniec okresu bieżącego
a)	amortyzacja	167 672,85	145 908,93
b)	zużycie materiałów i energii	243 819,84	212 005,69
c)	usługi obce	365 290,10	439 444,71
d)	podatki i opłaty	135 702,77	127 188,36
e)	wynagrodzenia	2 719 254,85	2 838 939,57
f)	ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	577 647,50	628 218,23
	- emerytalne	256 318,45	0,00
g)	pozostałe koszty rodzajowe	21 030,47	24 617,07
	- koszty podróży służbowych	1 233,50	267,60
	- reklama publiczna	0,00	0,00
	- reklama i reprezentacja		8 465,59
	- koszty ubezpieczeń majątkowych i osobowych	4 596,96	15 158,39
	- inne koszty	15 200,01	725,49
	Razem	4 230 418,38	4 416 322,56
h)	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 554,69	242,72

Nota II.3	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	koniec okresu poprzedniego	koniec okresu bieżącego
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
	- stanowi nadwyżkę przychodów z rozchodu środków trwałych nad wartością netto rozchodu środków trwałych	0,00	0,00
II.	Dotacje	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	543,06	8 342,79
IV.	Inne przychody operacyjne	3 222 067,35	2 648 804,43
	- przychody z tytułu zwrotu zasądzonych kosztów sądowych	2 104,84	438,61
	- przychody z tyt. refaktur na Wspólnoty Mieszkaniowe	42 469,00	53 803,64
	- przychody z tyt. refaktur na Gminę (zgodnie z umową o zarządzanie)	3 142 953,20	2 576 730,93
	- przychody z odszkodowania	3 600,00	9 171,41
	- roczna korekta Vat	9 441,00	0,00
	- kary	0,00	0,00
	- Pozostałe	21 499,31	8 659,84
	-		
	-		
	Razem	3 222 610,41	2 657 147,22

Nota II.4	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	koniec okresu bieżącego	koniec okresu bieżącego
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	9 979,18	4 271,21
III.	Inne koszty operacyjne	3 209 983,57	2 639 889,35
	- odszkodowania	0,00	0,00
	- koszty sądowe, komornicze	2 176,44	1 507,79
	- roczna korekta Vat	0,00	3 861,00
	- koszty dot. refaktur na Wspólnoty Mieszkaniowe	47 732,83	46 849,66
	- koszty dot. refaktur na Gminę Bielawa (zgodnie z umową o zarządzanie)	3 142 953,20	2 576 730,93
	- kary	0,00	0,00
	- pozostałe	17 121,10	10 939,97
	-		
	-		
	Razem	3 219 962,75	2 644 160,56

Nota II.5	PRZYCHODY FINANSOWE	koniec okresu poprzedniego	koniec okresu bieżącego
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
a)	od jednostek powiązanych, w tym:		
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
b)	od jednostek pozostałych, w tym:		
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II.	Odsetki, w tym:	30 513,69	26 613,48
	- od jednostek powiązanych		
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	- w jednostkach powiązanych		
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	199,36
V.	Inne	0,00	0,00
-			
-			
-			
-			
-			
Razem		30 513,69	26 812,84

Nota II.6	KOSZTY FINANSOWE	koniec okresu poprzedniego	koniec okresu bieżącego
I.	Odsetki	10,48	220,89
	- dla jednostek powiązanych		
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	- w jednostkach powiązanych		
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	347,08
IV.	Inne	0,00	0,00
-			
-			
-			
-			
-			
Razem		10,48	567,97

Nota II.10	ROZLICZENIE RÓŻNICY POMIĘDZY PODSTAWĄ OPODATKOWANIA PODATKIEM DOCHODOWYM A WYNIKIEM FINANSOWYM (ZYSKIEM, STRATĄ) BRUTTO ZA OKRES OD 2024.01.01 DO 2024.12.31	Rok bieżący	Rok poprzedni	Podstawa prawna
A.	Zysk (strata) brutto za dany rok	200 235,83	56 502,70	
B.	Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem /stratą dla celów podatkowych)	156 284,06	149 030,03	
	- z zysków kapitałowych			
	- z innych źródeł (przych. zwolnione z gospod. mieszk.)	156 284,06	149 030,03	Art.17 ust.1, pkt 44
	Pozostałe	0,00	0,00	
	- z zysków kapitałowych			
	- z innych źródeł			
C.	Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym	11 174,70	3 683,37	
	- z zysków kapitałowych			
	- z innych źródeł - zwolnienie ze składek zus	0,00		Art.31zx ustawy o COVID
	- z innych źródeł - rozwiązanie odpisów aktualiz. należn.	8 542,15	543,06	Art.12 ust.1, pkt 26a
	- z innych źródeł - naliczone lecz niezapłacone odsetki	1 418,92	1 333,31	Art.12 ust.4, pkt 2
	- z innych źródeł - zasądzone koszty sądowe-niezapłacone	1 213,63	1 807,00	Art.12 ust.4, pkt 6a
	Pozostałe	0,00	0,00	
	- z zysków kapitałowych			
	- z innych źródeł			
D.	Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych	1 816,36	33,06	
	- z zysków kapitałowych			
	- z innych źródeł	1 816,36	33,06	Art.12 ust.4, pkt 1
	Pozostałe	0,00	0,00	
	- z zysków kapitałowych			
	- z innych źródeł			
E.	Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem /stratą dla celów podatkowych)	233 003,05	195 985,40	
	- z zysków kapitałowych			
	- z innych źródeł (koszty dot.gosp.mieszk.)	186 032,84	152 246,88	Art.17 ust.1, pkt 44
	Pozostałe	46 970,21	43 738,52	
	- z zysków kapitałowych			
	- z innych źródeł - wpłaty na PFRON	6 154,00	6 834,00	Art.16, ust.1, pkt 36
	- z innych źródeł - zwolnienie ze składek zus	0,00		Art.15, ust.4g i 4h
	- z innych źródeł - odszkodowanie dla byłego pracownika	0,00		Art.15, ust.1
	- z innych źródeł - odpisy aktualizujące należn.	4 618,29		Art.16, ust.1, pkt 26a
	- z innych źródeł - odsetki	220,89	10,48	Art.16, ust.1, pkt 21
	- z innych źródeł - pozostałe	35 977,03	36 894,04	
F.	Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przych. w bieżącym roku	26 213,86	4 200,03	
	- z zysków kapitałowych			
	- z innych źródeł - niewypłacone świadczenia pracownicze	356,14	4 200,03	Art.16, ust.1, pkt 57
	Pozostałe	25 857,72	0,00	
	- z zysków kapitałowych			
	- z innych źródeł	25 857,72		
G.	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych	0,00	115,10	
	- z zysków kapitałowych			
	- z innych źródeł	0,00	115,10	Art.15, ust.4g i 4h
	Pozostałe	0,00	0,00	
	- z zysków kapitałowych			
	- z innych źródeł			
H.	Strata z lat ubiegłych	0,00	0,00	
	- z zysków kapitałowych			
	- z innych źródeł			
I.	Inne zmiany podstawy opodatkowania	0,00	0,00	
	- z zysków kapitałowych			
	- z innych źródeł			
J.	Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	293 810,34	103 892,69	
K.	Podatek dochodowy ujęty w rachunku zysków i strat łącznie z pozostałymi obciążeniami wyniku brutto	26 442,93	9 350,37	

Miejsce i data sporządzenia: Bielawa, ...19.03... 2025r.

Podpis osoby, której powierzono

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Bożena Borejska

53

podpis kierownika jednostki

PREZES ZARZĄDU

Daniel Dubas

Nota II.10A	ROZLICZENIE PRZYCHODÓW PODATKOWYCH	Kwota
	Przychody ogółem	7 287 387,36
a)	Przychody wyłączone z opodatkowania, z tego:	11 174,70
	- zwolnienie ze składek zus	0,00
	- rozwiązanie niepodatkowych rezerw i odpisów aktualizujących	9 755,78
	- naliczone, lecz niezapłacone odsetki	1 418,92
	- różnice kursowe z wyceny	
	- zasądzone koszty sądowe, lecz niezapłacone	0,00
	-	
b)	Przychody włączone do opodatkowania, w tym:	1 816,36
	- zapłacone odsetki naliczone	199,36
	- zapłacone koszty sądowe zasądzone	1 617,00
	-	
	-	
	Przychód do opodatkowania	7 278 029,02

Nota II.10B	ROZLICZENIE KOSZTÓW PODATKOWYCH	Kwota
	Koszty ogółem	7 087 151,53
	Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodu, w tym:	73 184,07
	- amortyzacja niepodatkowa	21 347,22
	- zakup materiałów i usług niestanowiących kup	2 960,00
	- zakup usług	25,83
	- opłaty na PFRON	6 154,00
	- Pozostałe , w tym zwolnienie ze składek zus	725,49
	- wynagrodzenia wypłacone w roku następnym	356,14
	- wycena bilansowa gruntu	0,00
	- odsetki naliczone	220,89
	- pozostałe koszty (odpisy aktual., koszty sądowe, odszkod.) niestanowiące kup	15 536,78
	- koszty z tytułu utworzonych rezerw	25 857,72
	Koszty włączone do kosztów uzyskania przychodu, w tym:	0,00
	- wynagrodzenia z poprzedniego roku wypłacone w roku bieżącym	0,00
	- koszt badania bilansu	0,00
	- rezerwy pracownicze	0,00
	-	
	-	
	Koszty uzyskania (koszty podatkowe)	7 013 967,46

Nota II.13..	NAKŁADY NA NIEFINANSOWE AKTYWA TRWAŁE, W TYM NAKŁADY NA OCHRONĘ ŚRODOWISKA		
Lp.	Wyszczególnienie	Nakłady poniesione w roku bieżącym	Nakłady planowane na rok następny
1.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
2.	Środki trwałe przyjęte do użytkowania, w tym:	252 785,77	100 000,00
	- na ochronę środowiska		
3.	Środki trwałe w budowie, w tym:		
	- na ochronę środowiska		
4.	Inwestycje w nieruchomości i prawa przyjęte do użytkowania		
	Razem	252 785,77	100 000,00

Nota V.3.	Informacje o przeciętnym w roku obrotowym i poprzednim zatrudnieniu z podziałem na grupy zawodowe.			
Lp.	Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w roku poprzednim	Przeciętne zatrudnienie w roku bieżącym	
1.	Pracownicy umysłowi	35	35	35
2.	Pracownicy na stanowiskach robotniczych	2	2	2
3.	Pracownicy zatrudnieni poza granicami kraju			
4.	Uczniowie			
5.	Pracownicy na urlopach wychowawczych lub bezpłatnych			
0 Razem		37		37

Na dzień 31.12.2023r. jednostka zatrudniała 38 pracowników na podstawie umowy o pracę, a w roku poprzednim 37 osób.

Nota V.4.	Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniami z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych.			
	Członkowie organów	Stan na koniec roku		
		wynagrodzenia obciążające		wypłacone
		należne		
Zarządzający		187 200,00		187 200,00
Nadzorujący		33 763,97		33 763,97
Razem		220 963,97		220 963,97

Ustęp VI. Błędy lat ubiegłych, zdarzenia po dniu bilansowym oraz zmiany polityki rachunkowości

Nota VI.1. Przychody i koszty z tytułów błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszone na kapitał (fundusz) własny (art.54 ust.2 i 3)		
Lp.	Rodzaj popełnionego błędu	Kwota
1.	Korekta przychodów	2 637 597,97
	- korekty podatku Vat	360 656,00
	- wyłącz.Wspólnot i Gminy	259 922,73
	- korekta wartości środków trwałych	2 924,00
	- odpisy aktual.wartość należności	494 289,30
	- podatek odroczony	16 638,74
	- zysk netto za 2010-2022, który pokrył częściowo stratę	1 503 167,20
2.	Korekta kosztów	3 311 366,36
	korekty podatku Vat	739 227,97
	korekty CIT	27 518,00
	wyłącz.Wspólnot i Gminy	1 523 370,79
	korekta wartości środków trwałych	309 043,94
	rezerwy pracownicze	87 572,35
	- odpisy aktualiz. Wartość należności	524 633,31
	- dofinansowanie udzielone Gminie	100 000,00
3.	Korekta zysku (straty) z lat ubiegłych	-673 768,39

Nota VI.2. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki (art.54 ust.1)

Po dniu bilansowym nie wystąpiły żadne, istotne zdarzenia, które miałyby wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki.

Nota VI.3. Zmiany zasad polityki rachunkowości w roku obrotowym.

Jednostka nie dokonywała zmian zasad (polityki) rachunkowości w roku obrotowym.

Ustęp IX. Wyjaśnienia poważnych zagrożeń dla kontynuacji działalności.

Sytuacja majątkowa i finansowa jest stabilna, co pozwoli na kontynuację działalności gospodarczej w roku następnym, w co najmniej niezmiennym zakresie.

Ustęp X. Inne informacje i objaśnienia.

Jednostka nie posiada informacji innych niż wymienione powyżej, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy.

Jeżeli nie omówiono jakichś zagadnień, określonych w załączniku nr 1 do ustawy o rachunkowości, oznacza to, że zagadnienia (pozycje te nie wystąpiły ani w bieżącym roku, ani w roku go poprzedzającym.

Wykaz not, których Spółka nie sporządza w związku z powyższą informacją:

Noty 1B, 1C, 2B, 2C, 2E, 4B, 6A, 6B, 7A, 10, 11, 13A, 13B, 14A, 16A, 16B, 16C, 16D, 16E, 18, 18A, 18B, 19, 19A, 20, 20A, 21, 21A, Ustęp Ia., Nota Ia.3, Noty II. 1B, II.7, II.8, II.9, II.11, II.12, II.14, Ustęp III.-IV, Ustęp V - V.1., V.2., V.4A., V.5., V.6., Ustęp VI- VI.4, Ustęp VII - VII. 1-5, Ustęp VIII- VIII.1-2.

Miejsce i data sporządzenia: Bielawa, 19.03, 2025r.

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Hu
Bożena Borejko

Podpis osoby, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

PREZES ZARZĄDU

Daniel Dubus

podpis kierownika jednostki



**MIEJSKI ZARZĄD BUDYNKÓW MIESZKALNYCH
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

58 – 260 Bielawa, ul. 3 Maja 48

**Sprawozdanie finansowe
sporządzone za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2023 roku**

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku dla Udziałowców Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych Spółka z o.o.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2021 r. poz. 217 z dnia 01.02.2021 r.), Zarząd jest zobowiązany zapewnić sporządzenie rocznego sprawozdania finansowego dającego jasny i rzetelny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na koniec roku obrotowego oraz wyniku finansowego i rentowności za ten rok.

Zarząd Spółki i Członkowie Rady Nadzorczej (zgodnie z art. 4a ustawy) są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w niniejszej ustawie.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z ustawą o rachunkowości i przedstawione w niniejszym dokumencie w następującej kolejności:

I. OŚWIADCZENIE KIEROWNICTWA

II. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

III. BILANS

IV. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

V. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE

VI. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

Zgodnie z artykułem 49 ustawy o rachunkowości Zarząd sporządził sprawozdanie z działalności Spółki.

I. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Stosownie do artykułu 52 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku z późniejszymi zmianami, Zarząd Spółki Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych Sp. z o.o. w Bielawie przedstawia sprawozdanie finansowe za rok obrotowy kończący się 31.12.2023 roku, na które składa się :

- Wprowadzenie do sprawozdania finansowego
- Bilans sporządzony na dzień 31.12.2023r.,
- Rachunek zysków i strat za okres 01.01.2023r. - 31.12.2023r.,
- Zestawienie zmian w kapitale na dzień 31.12.2023r.,
- Dodatkowe informacje i objaśnienia.

Do sprawozdania finansowego dołącza się sprawozdanie z działalności jednostki za okres objęty sprawozdaniem finansowym.

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało zgodnie z przedstawionymi zasadami ustawy o rachunkowości oraz rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy.

Podpisy członków Zarządu

PREZES ZARZĄDU


.....
(imię, nazwisko, stanowisko)

GŁÓWNY KSIĘGOWY


.....
(osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych)

Bielawa, dnia 13.03.2024 roku

II. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK OBROTOWY 2023

1. Dane identyfikacyjne jednostki

Nazwa i siedziba spółki

Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych Sp. z o.o., 58-260 Bielawa, ul. 3 Maja 48

Urząd Skarbowy

Urząd Skarbowy w Dzierżoniowie, ul. Pocztowa 14, 58-200 Dzierżonów

Identyfikacja podatkowa

NIP: 882-000-33-49 decyzja z dnia 02.06.1993r.

NIP UE: podmiot nie prowadzi transakcji wewnątrzwspólnotowych

Informacja o obowiązku corocznego badania przez biegłego

Jednostka nie podlega obowiązkowemu badaniu rocznemu sprawozdania finansowego przez biegłych rewidentów.

Rejestracja jednostki i forma prawna

Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych Spółka z o.o. powstała w wyniku zawarcia aktu notarialnego w dniu 17.06.1998 roku przed notariuszem Krystyną Pisarską w Kancelarii Notarialnej w Świdnicy przy ul. Rynek 23 A. (Rep. A nr 10425/1998).

Jednostka powstała w wyniku przekształcenia Miejskiego Zakładu Gospodarki Komunalnej w Bielawie w Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością na podstawie Uchwały Nr XL III/308/97 Rady Miejskiej z dnia 30 września 1997r. w sprawie restrukturyzacji funkcjonalnej, organizacyjnej i majątkowej Miejskiego Zakładu Gospodarki Komunalnej w Bielawie oraz Uchwały Nr XL VIII/337/97 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 25 listopada 1997r.

Spółka została zarejestrowana w dniu 19.06.1998 roku przez Sąd Rejonowy w Wałbrzychu pod numerem RHB 2395. Spółka dokonała wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego w Rejestrze Przedsiębiorców w dniu 29.05.2002 roku pod numerem KRS 115211.

Udziałowcy

100 % udziałów posiada Gmina Bielawa

Przedmiot działania

Regon: 890679330 zaświadczenie z dnia 26.01.2009r.

PKD (PKD 2007) : 6832Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie

Jednostka prowadzi działalność w zakresie:

- zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- sprzedaż hurtowa drewna, materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego,

- pozostała sprzedaż detaliczna prowadzona poza siecią sklepową, straganami i targowiskami,
- wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych,
- pozostałe pośrednictwo pieniężne,
- rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych,
- przygotowanie terenu pod budowę,
- wykonywanie instalacji elektrycznych,
- wykonywanie instalacji wodno - kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych,
- wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych,
- tynkowanie,
- zakładanie stolarki budowlanej,
- posadzkarstwo, tapetowanie oblicowywanie ścian,
- malowanie i szklenie,
- wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych,
- pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane,
- pozostałe pozaszkolne formy edukacji, gdzie indziej niesklasyfikowane,
- pozostałe formy udzielania kredytów,
- działalność w zakresie architektury i inżynierii oraz związane z nią doradztwo techniczne.

Klasyfikacja działalności według EKD przedstawia się następująco:

Działalność podstawowa:

- zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie, ujęte wg EKD w dziale 70 numer 7032, PKD 68.32.Z,

Działalność drugorzędna:

- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, ujęte wg EKD w dziale 70 numer 7020, PKD 68.20.Z,
- pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, ujęte wg EKD w dziale 70 numer 7031, PKD 68.31.Z,
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, ujęte wg EKD w dziale 70 numer 7012, PKD 68.1. Z,
- sprzedaż hurtowa drewna, materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego, ujęte wg EKD w dziale 51, numer 515310, 515320, 515420, PKD 46.73.Z,
- pozostała sprzedaż detaliczna prowadzona poza siecią sklepową, straganami i targowiskami, ujęte wg EKD w dziale 52, numer 5263, PKD 47.99.Z,
- wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych, ujęte wg EKD w dziale 45, numer 4550, PKD 77.32.Z,
- pozostałe pośrednictwo pieniężne, ujęte wg EKD w dziale 65 numer 6523, PKD 64.19.Z,
- rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych, ujęte w g EKD w dziale 45 numer 451110, PKD 43.11.Z,
- przygotowanie terenu pod budowę, ujęte wg EKD w dziale 45 numer 451, PKD 43.12.Z,
- wykonywanie instalacji elektrycznych, ujęte wg EKD w dziale 45 numer 4531, PKD 43.21.Z,
- wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych, ujęte wg EKD w dziale 45 numer 4533, PKD 43.22.Z,
- wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych, ujęte wg EKD w dziale 45 numer 4534, PKD 43.29.Z,
- tynkowanie, ujęte wg EKD w dziale 45 numer 4541, PKD 43.31.Z,
- zakładanie stolarki budowlanej, ujęte wg EKD w dziale 45 numer 4542, PKD 43.32.Z,
- posadzkarstwo, tapetowanie oblicowywanie ścian, ujęte wg EKD w dziale 45 numer 4543, PKD 43.33.Z,
- malowanie i szklenie, ujęte wg EKD w dziale 45 numer 4544, PKD 43.34.Z,

- wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych, ujęte wg EKD w dziale 45 numer 4522, PKD 43.91.Z,
- pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane, ujęte wg EKD w dziale 45 numer 4545, PKD 43.99.Z,
- pozostałe pozaszkolne formy edukacji, gdzie indziej niesklasyfikowane, ujęte wg EKD w dziale 80 numer 804290, PKD 85.59.B,
- pozostałe formy udzielania kredytów, ujęte wg EKD w dziale 65 numer 6522, PKD 84.92.Z,
- działalność w zakresie architektury i inżynierii oraz związane z nią doradztwo techniczne ujęte wg EKD w dziale 74 numer 7420, PKD 71.1.

2. Czas trwania Spółki

Zgodnie z umową Spółki czas trwania działalności Spółki jest nieograniczony.

3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym

Spółka prezentuje sprawozdanie finansowe za rok obrotowy rozpoczynający się 01.01.2023 i kończący się 31.12.2023.

4. Informacja o łącznym sprawozdaniu finansowym

Sprawozdanie finansowe nie zawiera danych łącznych, ponieważ w skład jednostki nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielnie sprawozdania finansowe.

Sprawozdanie nie zostało sporządzone po połączeniu spółek, ponieważ taki fakt nie wystąpił w roku obrotowym.

5. Informacja o trwaniu działalności

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w niezmińszonym istotnie zakresie przez okres nie krótszy niż jeden rok od dnia bilansowego, bez postawienia jednostki w stan likwidacji. Nie istnieją znane jednostce okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

6. Porównywalność danych

Niniejsze sprawozdanie finansowe zawiera dane finansowe za rok obrotowy od 01.01.2023r. do 31.12.2023r. oraz dane finansowe za rok obrotowy od 01.01.2022r. do 31.12.2022r. Porównywalność danych została zachowana.

7. Zasady polityki rachunkowości

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości obowiązującymi jednostki kontynuującą działalność. Spółka sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym.

W sprawozdaniu finansowym Spółka wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną.

Wynik finansowy Spółki za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

W roku obrotowym nie dokonano zmian przyjętych zasad Polityki Rachunkowości. Został uaktualniony plan kont, który nie stanowi zmiany zasad rachunkowości.

7.1 Metody wyceny

Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia dla kosztów prac rozwojowych, pomniejszonych o skumulowane odpisy umorzeniowe oraz o ewentualne odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Występujące w Spółce wartości niematerialne i prawne to oprogramowanie komputerowe oraz licencje.

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych i prawnych dokonywane są metodą liniową, przy czym okres dokonywania odpisów dla posiadanych wartości niematerialnych i prawnych wynosi 2 lata.

Spółka stosuje uproszczenie w przyjętych zasadach amortyzacji - wartości niematerialne i prawne o jednostkowej wartości nie przekraczającej 3,5 tys. zł są jednorazowo amortyzowane w dniu przyjęcia do użytkowania. W ocenie Zarządu uproszczenie to nie narusza wymogów art. 4 ustawy o rachunkowości.

Środki trwałe

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia, pomniejszonych o skumulowane umorzenie a także o dokonane odpisy z tytułu utraty wartości. Wartość początkowa środków trwałych nabytych w drodze aportu ustalona została w wartości określonej w uchwałach podwyższających kapitał zakładowy na dzień wniesienia aportu. Wyceny środków trwałych wniesionych aportem dokonano zgodnie z art. 28 ust. 1, to znaczy w wartości rynkowej (cena nabycia) nieruchomości, która została oszacowana przez rzeczoznawcę majątkowego.

Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych obejmuje ogół kosztów poniesionych przez jednostkę za okres budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia do dnia przyjęcia do używania.

Do ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych zalicza się koszty obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich finansowania i związane z nimi różnice kursowe. Koszty obsługi pomniejsza się o uzyskane przychody z nim związane.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości wartość początkowa i dotychczas dokonane od środków trwałych odpisy amortyzacyjne (umorzeniowe) mogą na podstawie odrębnych przepisów, ulegać aktualizacji wyceny. Ustalona w wyniku aktualizacji wyceny wartość księgowa netto środka trwałego nie powinna być wyższa od realnej wartości, której odpisanie w przewidywanym okresie jego dalszego używania jest ekonomicznie uzasadnione. Ostatnia aktualizacja wyceny środków trwałych została przeprowadzona przy użyciu stawek określonych przez prezesa GUS na dzień 1 stycznia 1995 roku.

Środki trwałe powyżej 3.500 zł umarzane są według metody liniowej począwszy od miesiąca następnego po miesiącu przyjęcia do eksploatacji, zgodnie z zasadami przepisów podatkowych. W ocenie Zarządu, stawki podatkowe odzwierciedlają w sposób prawidłowy rzeczywisty tryb czerpania korzyści ekonomicznych z poszczególnych środków trwałych, o którym mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o rachunkowości.

Zastosowane w roku obrotowym stawki amortyzacyjne są następujące:

- prawo wieczystego użytkowania gruntów - 5 %

- budowle i budynki - 1,5 % - 2,5 %
- urządzenia techniczne i maszyny (z wyłączeniem sprzętu komputerowego) - 4,5 % - 10 %
- sprzęt komputerowy - 30 %
- środki transportu – 20 %
- inne środki trwałe – 4,5% - 20%

Spółka stosuje następujące uproszczenia w zasadach amortyzacji: składniki majątku o wartości początkowej do 1.500 zł zalicza się bezpośrednio w koszty zużycia materiałów. Składniki majątku o wartości początkowej powyżej 1.500 zł do 3.500 zł zalicza się do środków trwałych i dokonuje jednorazowej amortyzacji.

Zarząd ocenia, że stosowanie powyższych uproszczeń nie narusza wymogów art. 4 ustawy o rachunkowości.

Na każdy dzień bilansowy dokonuje się weryfikacji, zgodnie z art. 32 ust. 3 ustawy o rachunkowości, przyjętego okresu ekonomicznej użyteczności każdego środka trwałego. Zmiana przyjętego okresu lub stawki amortyzacyjnej skutkuje zmianą kwoty dokonywanych odpisów amortyzacyjnych począwszy od pierwszego dnia następnego roku obrotowego. Zgodnie z przeprowadzoną w Spółce weryfikacją okresów i stawek amortyzacyjnych na dzień bilansowy, nie zmieniono stawek i okresów amortyzacji.

Przyjęte okresy i stawki amortyzacyjne w sposób prawidłowy odzwierciedlają tryb czerpania korzyści ekonomicznych ze składników środków trwałych. Weryfikacja nie wykazała również istnienia środków trwałych, które trwale utraciły swoją wartość. Spółka dokonała powyższej weryfikacji istotnych wartości użytkowanych środków trwałych w drodze porównania z transakcjami sprzedaży podobnych budynków, jakie miały miejsce w Bielawie.

Środki trwałe w budowie

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. Do ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych w budowie zalicza się koszty obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich finansowania i związane z nimi różnice kursowe. Koszty obsługi pomniejsza się o uzyskane przychody z nim związane.

Wszystkie nakłady na ulepszenie środków trwałych przekraczające wartość 3.500 zł podwyższają wartość początkową tych środków. Na dzień bilansowy w Spółce nie wystąpiły środki trwałe w budowie.

Inwestycje długoterminowe - inwestycje w nieruchomości

Nieruchomości nie stanowiące aktywów finansowych zaliczone do aktywów trwałych nie użytkowane przez jednostkę, lecz nabyte lub przekwalifikowane z środków trwałych w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu wartości tych aktywów (zrealizowanej w drodze planowanej ich sprzedaży) lub uzyskania z nich przychodów (np. przez ich wdzierżawienie, wynajem), lub innych pożytków – wycenia się - zgodnie ze zmianą wprowadzoną do zasad rachunkowości, obowiązującą od 01.01.2013r. - według ceny rynkowej.

Aktywa finansowe - pożyczki udzielone

Do pożyczek udzielonych i należności własnych zalicza się – niezależnie od terminu ich wymagalności (zapłaty) – aktywa finansowe powstałe na skutek wydania bezpośrednio drugiej stronie kontraktu środków pieniężnych.

Do tej kategorii Spółka zalicza głównie udzielone pożyczki, utrzymywane do terminu wymagalności.

Aktywa finansowe (pożyczki udzielone) wycenia się na moment ich ujęcia w księgach w wartości nominalnej. Jednostka nie stosuje przepisów rozporządzenia w sprawie instrumentów

finansowych na podstawie art. 28b ust. 1 ustawy o rachunkowości i na dzień bilansowy wycenia posiadane aktywa finansowe w kwocie wymaganej zapłaty pomniejszonej o ewentualne odpisy aktualizujące wskazujące na utratę wartości składnika aktywów finansowych, zgodnie z art. 28 ust. 1 pkt 7 ustawy o rachunkowości.

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Do długoterminowych rozliczeń międzyokresowych zalicza się:

- aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego - ustala się je w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności. Wysokość aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się z uwzględnieniem zasady ostrożności i przy zastosowaniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego (w roku 2022 stawka ta wynosi 9%),
- inne rozliczenia międzyokresowe - są to koszty przyszłych okresów, które będą rozliczone w okresie dłuższym niż 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Rzeczowe składniki aktywów obrotowych

Rzeczowe składniki aktywów obrotowych wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od ich cen sprzedaży netto na dzień bilansowy.

Materiały

- Materiały - cena nabycia

Odpisy aktualizujące wartość rzeczowych składników majątku obrotowego dokonane w związku z trwałą utratą ich wartości lub spowodowane wyceną doprowadzającą ich wartość do cen sprzedaży netto możliwych do uzyskania pomniejszają wartość pozycji w bilansie i zalicza się je odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych.

- Stosowane metody rozchodu :

w drodze szczegółowej identyfikacji rzeczywistych cen (kosztów) tych składników aktywów, które dotyczą ściśle określonych przedsięwzięć, niezależnie od daty ich zakupu lub wytworzenia.

Należności

Należności wycenia się w kwotach wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące). Odpisy aktualizujące są dokonywane na dzień bilansowy. Podstawą utworzenia odpisu jest okres zaległości w płatności liczony od terminu płatności. Spółka dokonuje odpisów aktualizujących od należności w następujący sposób:

- kwestionowanych przez dłużników oraz z których zapłatą dłużnik zalega powyżej 6 miesięcy w pełnej wysokości,
- należności skierowane na drogę postępowania sądowego – odpis w pełnej wysokości.

Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych, zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis z tytułu aktualizacji.

Należności wyrażone w walutach obcych wycenia się na dzień bilansowy po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski .

Środki pieniężne

Środki pieniężne wykazuje się w wartości nominalnej.

Wyrażone w walutach obcych wycenia się na dzień bilansowy po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Rozliczenia międzyokresowe kosztów czynne

Rozliczenia międzyokresowe kosztów czynne dokonywane są, jeżeli koszty poniesione dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych.

W tej pozycji ujmowane są:

- ubezpieczenia majątkowe, osobowe,
- opłacone z góry prenumeraty, czynsze,
- przedpłacone świadczenia usług, które będą świadczyć dostawcy w przyszłych okresach (media, usługi internetowe, usługi telefoniczne, opłaty roczne)

Należne wpłaty na kapitał (fundusz) zakładowy

Zadeklarowane, lecz nie wniesione wkłady kapitałowe ujmuje się jako należne wkłady na poczet kapitału w aktywach spółki.

Kapitały własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami prawa i umowy spółki.

Kapitał zakładowy spółki kapitałowej wykazuje się w wysokości określonej w umowie i wpisanej w rejestrze sądowym.

Kapitał zapasowy tworzony jest z podziału zysku, przeniesienia skutków wyceny środków trwałych sprzedanych lub zlikwidowanych, z kapitału rezerwowego z aktualizacji wyceny.

Strata z lat ubiegłych obejmuje niepokryte straty lat ubiegłych, w tym wynikające z dokonanych korekt błędów lat ubiegłych.

Rezerwy

Rezerwy tworzy się na pewne lub o dużym stopniu prawdopodobieństwa przyszłe zobowiązania i wycenia się je na dzień bilansowy w wiarygodnie oszacowanej wartości. Rezerwy zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych, kosztów finansowych lub strat nadzwyczajnych, zależnie od okoliczności, z którymi przyszłe zobowiązania się wiążą.

Rezerwa na odroczony podatek dochodowy

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego wymagającej w przyszłości zapłaty w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości. Rezerwę na odroczony podatek dochodowy Spółka utworzyła z tytułu:

- zarachowania przychodów z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek – dodatnia różnica przejściowa między wartością bilansową a podatkową naliczonych odsetek,
- wyceny inwestycji w nieruchomości według wartości rynkowej - dodatnia różnica przejściowa między wartością bilansową a podatkową nieruchomości.

Zobowiązania

Zobowiązania wycenia się na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty.

Jeżeli termin wymagalności przekracza jeden rok od daty bilansowej, salda tych zobowiązań, z wyjątkiem zobowiązań z tyt. dostaw i usług, wykazuje się jako długoterminowe. Pozostałe części sald wykazywane są jako krótkoterminowe.

Rozliczenia międzyokresowe kosztów bierne dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy:

- ze świadczeń wykonanych na rzecz jednostki przez kontrahentów jednostki, a kwotę zobowiązania można oszacować w sposób wiarygodny (art. 39 ust. 2 pkt 1 ustawy o rachunkowości),
- z obowiązku wykonania związanych z bieżącą działalnością przyszłych świadczeń wobec pracowników, w tym świadczeń emerytalnych, a także przyszłych świadczeń wobec nieznanych osób, których kwotę można oszacować w sposób wiarygodny, mimo że data powstania zobowiązania nie jest jeszcze znana (art. 39 ust. 2 pkt 2 ustawy o rachunkowości)

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów tworzy się w celu dokładnego ustalenia kosztów dotyczących danego okresu sprawozdawczego. Ustala się je na ściśle określone świadczenia, których prawdopodobieństwo wystąpienia jest z reguły pewne. Odpisy biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów mogą następować stosownie do upływu czasu lub wielkości poniesionych świadczeń. Czas i sposób ich rozliczenia powinien być uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożności.

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów tworzone są na:

- przyszłe świadczenia pracownicze – rezerwy na przyszłe świadczenia pracownicze tworzone są na bazie memoriałowej w oparciu o własne szacunki, stosując metodę według art. 28 ust. 1 pkt 9 uor, który mówi, że rezerwy wycenia się w wysokości uzasadnionej i wiarygodnie oszacowanej. W spółce występują następujące tytuły rezerw:

- rezerwa na niewykorzystane urlopy pracownicze – wycenia się je w wielkości przewidywanych wynagrodzeń pracowników za ten urlop (z uwzględnieniem liczby dni niewykorzystanego urlopu), obejmują składki ZUS w części obciążającej pracodawcę,
- rezerwa na odprawy emerytalne, oszacowana w oparciu o prognozowane uprawnienia jednostkowe, której podstawą wyceny jest Regulamin Wynagradzania Pracowników MZBM Sp. z o.o. w Bielawie, szacunek kwoty rezerwy zawiera obciążenie pracodawcy z tytułu składek ZUS. Rezerwa na odprawy emerytalne została oszacowana na podstawie kalkulatora rezerw. Do oszacowania rezerwy przyjęto następujące założenia:
 - stopa dyskontowa – 4%,
 - przewidywana stopa wzrostu wynagrodzeń- 3%
 - aktualny staż pracy każdego pracownika,
 - ogólna liczba lat do przepracowania (wiek pracownika, wiek emerytalny),
 - prawdopodobieństwo pozostania pracownika w firmie do osiągnięcia wieku emerytalnego w zależności od przedziału wiekowego,
 - podstawa wypłaty odprawy emerytalnej zgodnie z Regulaminem Wynagradzania,
 - wiek emerytalny kobiet – 60 lat,
 - wiek mężczyzn – 65 lat.

Rachunek zysków i strat

Przychody

Przychody ze sprzedaży obejmują niewątpliwie należne lub uzyskane kwoty netto ze sprzedaży tj. pomniejszone o należny podatek od towarów i usług (VAT) ujmowane w okresach, których dotyczą. Na przychody Spółki składają się:

- przychody z zarządzania nieruchomościami,
- przychody z zarządzania targowiskiem i szalekami miejskimi,
- przychody z najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
- przychody z pozostałych usług (np. usługi remontowe),

Przychody z pozostałej sprzedaży

Przychody ze sprzedaży materiałów wykazywane są w wartościach netto z transakcji sprzedaży.

Koszty sprzedanych produktów

Spółka prowadzi koszty w układzie rodzajowym i układzie kalkulacyjnym. Koszt sprzedanych usług współmierny do przychodu, obejmuje koszty bezpośrednio z nimi związane oraz uzasadnioną część kosztów pośrednich.

Koszt sprzedanych materiałów

Koszty sprzedanych materiałów ujmowane są współmiernie do przychodów ze sprzedaży i obejmują wartość sprzedanych materiałów w cenie nabycia.

Wynik finansowych

Wynik finansowy jednostki został wyceniony w wiarygodnie ustalonej wartości, przy zachowaniu zasady memoriału, współmierności, ostrożności i realizacji.

Na wykazywany w księgach rachunkowych wynik finansowy jednostki składają się:

- wynik działalności operacyjnej – różnica między przychodami ze sprzedaży produktów, usług wyrażonych w rzeczywistych cenach sprzedaży, z uwzględnieniem dotacji, opustów, rabatów i innych zwiększeń lub zmniejszeń, bez podatku Vat a wartością sprzedanych produktów i usług oraz pozostałe przychody i koszty operacyjne pośrednio związane z działalnością Spółki w zakresie m.in. zysków i strat ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych, aktualizacji wyceny aktywów niefinansowych, inwestycji w nieruchomości, utworzenia i rozwiązania rezerw na przyszłe ryzyko, kar, grzywien i odszkodowań, otrzymania lub przekazania darowizn, przychody i koszty związane ze zdarzeniami losowymi, trudnymi do przewidzenia. Ponadto w pozostałych przychodach i kosztach operacyjnych Spółka wykazuje operacje gospodarcze dotyczące zasobu Gminy Bielawa. Na podstawie umowy z Gminą o zarządzanie Spółka ponosi koszty dotyczące zasobu mieszkaniowego i użytkowego Gminy ewidencjonując je w pozostałych kosztach operacyjnych, a następnie wystawia refaktury na Gminę Bielawa, ewidencjonując je w pozostałych przychodach operacyjnych.
- wynik na operacjach finansowych – stanowi różnicę między należnymi przychodami z operacji finansowych, w szczególności z tytułu odsetek od lokat bankowych i od udzielonych pożyczek a kosztami operacji finansowych, na które składają się odsetki za zwłokę w zapłacie,
- obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych i płatności z nim zrównanych na podstawie odrębnych przepisów oraz z tytułu odroczonego podatku dochodowego;

Wynik finansowy brutto korygują:

- bieżące zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych,
- zmiany stanu aktywów oraz rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Podatek dochodowy bieżący

Bieżące zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych są naliczone zgodnie z przepisami podatkowymi.

Podatek dochodowy odroczony

W związku z przejściowymi różnicami między wykazywaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową oraz stratą podatkową możliwą do odliczenia w przyszłości, jednostka tworzy rezerwę i ustala aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, którego jest podatnikiem.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności.

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości.

Wykazywana w rachunku zysków i strat część odroczonego stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i początek okresu sprawozdawczego. Rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, dotyczące operacji rozliczanych z kapitałem (funduszem) własnym, odnosi się również na kapitał (fundusz) własny.

8. Wycena transakcji w walutach obcych

Na dzień bilansowy w Spółce nie występują.

9. Czynniki ryzyka finansowego oraz sposób zarządzania ryzykiem finansowym informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego

Działalność Spółki narażona jest na następujące rodzaje ryzyka finansowego:

ryzyko rynkowe - cenowe,

- ryzyko kredytowe,
- ryzyko utraty płynności,

Ryzyko cenowe

Spółka w niewielkim stopniu jest narażona na ryzyko cenowe. Wiąże się ono ze wzrostem cen produktów i usług nabywanych przez Spółkę, co powoduje określone konsekwencje dla kosztów utrzymania, które ostatecznie wzrosną, a przy niezmiennych cenach usług świadczonych przez Spółkę, spadnie wynik finansowy.

Ryzyko utraty płynności

Spółka jest narażona na ryzyko utraty płynności, rozumiane jako ryzyko utraty zdolności do regulowania zobowiązań w określonych terminach. W ocenie Zarządu Spółki, wartość środków

pieniężnych na dzień bilansowy oraz dobra kondycja finansowa Spółki powodują, że ryzyko utraty płynności należy ocenić jako nieznaczne. Analiza zobowiązań finansowych w przedziałach czasowych przedstawiona została w sprawozdaniu finansowym.

Ryzyko kredytowe

Spółka w niewielkim stopniu jest narażona na ryzyko kredytowe rozumiane jako ryzyko, że wierzyciele nie wywiążą się ze swoich zobowiązań i tym samym spowodują poniesienie strat przez Spółkę. Na kwoty, których nie można wyegzekwować od wierzycieli utworzono odpisy aktualizujące należności. Pozostali kontrahenci regulują terminowo zobowiązania względem Spółki. Głównym wierzycielem jest Gmina Bielawa, która terminowo reguluje wszystkie płatności. Odbiorcami usług Spółki są także Wspólnoty Mieszkaniowe, które również terminowo regulują zapłatę za usługę zarządzania.

10. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego, w tym o rodzaju popełnionego błędu oraz kwocie korekty.

W sprawozdaniu finansowym roku obrotowego nie zostały ujawnione zdarzenia dotyczące lat ubiegłych. Strata z lat ubiegłych spowodowana została zdarzeniami powstałymi do dnia 31.12.2015r. Na dzień 31.12.2023r., strata z lat ubiegłych wykazana w sprawozdaniu finansowym wynosi 720.609,51 zł.

11. Omówienie pozostałych zagadnień związanych ze sporządzeniem sprawozdania finansowego:

- Sprawozdanie (w tym: zestawienie zmian w kapitale własnym) - sporządzone zostało w zł i gr, z pełną szczegółowością rzeczową określoną w załączniku nr 1 do ustawy o rachunkowości i zawiera dane porównawcze wg art. 46,47 i 48 ustawy;
- Rachunek zysków i strat sporządzono w postaci porównawczej zgodnie z zapisami w Polityce Rachunkowości. Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośredni;
- Punktem wyjściowym do sporządzenia sprawozdania finansowego były prawidłowo prowadzone księgi rachunkowe, po uzyskaniu zgodności analityki z syntetyką oraz zgodności dzienników częściowych z obrotami i saldami kont księgi głównej;
- Zamknięte na dzień bilansowy księgi rachunkowe zawierają salda, które po uwzględnieniu sald kont korygujących bądź aktualizujących zostały wykazane odpowiednio w sprawozdaniu finansowym;
- Dowody księgowe i księgi rachunkowe oraz dokumenty inwentaryzacyjne zostały uprzednio sprawdzone, odpowiednio zaksięgowane i chronologicznie uporządkowane;
- Zgodnie z zapisami w Polityce Rachunkowości jednostka aktywowała rozliczenia z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Bielawa, dnia ...13.03... 2024 roku

PREZES ZARZĄDU

Dariusz Dufas

(członek zarządu)

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Bożena Bożejko

(sporządzający sprawozdanie)

Nazwa jednostki:

Sporządzony na dzień:

31.12.2022r. 31.12.2023r.

III. BILANS - AKTYWA				
w złotych w złotych				
Lp.	Wyszczególnienie	Nr noty	Stan na koniec roku poprzedniego	Stan na koniec roku bieżącego
1	2	3	4	5
A.	Aktywa trwałe		3 348 890,06	3 440 443,77
I.	Wartości niematerialne i prawne	1, 1A	17 049,49	36,68
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych	1B		
2.	Wartość firmy	1C		
3.	Inne wartości niematerialne i prawne		17 049,49	36,68
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	2	3 322 415,79	3 430 789,68
1.	Środki trwałe		3 208 601,07	3 430 789,68
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		430 344,21	430 304,26
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		2 595 193,37	2 767 233,40
c)	urządzenia techniczne i maszyny		170 112,50	193 662,30
d)	środki transportu		1 593,39	0,00
e)	inne środki trwałe		41 397,80	33 389,66
2.	Środki trwałe w budowie	2F	113 814,72	0,00
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie			
III.	Należności długoterminowe	3	0,00	0,00
1.	Od jednostek powiązanych			
2.	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
3.	Od pozostałych jednostek			
IV.	Inwestycje długoterminowe	4	0,00	0,00
1.	Nieruchomości		0,00	0,00
2.	Wartości niematerialne i prawne			
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	4A	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
-	udziały lub akcje			
-	inne papiery wartościowe			
-	udzielone pożyczki			
-	inne długoterminowe aktywa finansowe			
b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
-	udziały lub akcje			
-	inne papiery wartościowe			
-	udzielone pożyczki			
-	inne długoterminowe aktywa finansowe			
c)	w pozostałych jednostkach		0,00	0,00
-	udziały lub akcje			
-	inne papiery wartościowe			
-	udzielone pożyczki		0,00	0,00
-	inne długoterminowe aktywa finansowe			
4.	Inne inwestycje długoterminowe			
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		9 426,78	9 617,41
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5	8 884,58	8 904,74
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	5A	532,20	712,67
B.	Aktywa obrotowe		1 832 812,80	2 449 647,30
I.	Zapasy	6	3 916,43	2 941,34
1.	Materiały			0,00
2.	Półprodukty i produkty w toku			
3.	Produkty gotowe			
4.	Towary		3 916,43	2 941,34
5.	Zaliczki na dostawy			
II.	Należności krótkoterminowe	7	277 216,52	914 842,84
1.	Należności od jednostek powiązanych	7A	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		0,00	0,00
-	do 12 miesięcy			
-	powyżej 12 miesięcy			
b)	inne			

2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	7A	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		0,00	0,00
	– do 12 miesięcy			
	– powyżej 12 miesięcy			
b)	inne			
3	Należności od pozostałych jednostek		277 216,52	914 842,84
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	7C	201 855,33	859 849,39
	– do 12 miesięcy		201 855,33	859 849,39
	– powyżej 12 miesięcy			
b)	z tytułu pożyczek, dotacji, dot., ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publiczno-prawnych		43 479,15	25 197,57
c)	inne		31 882,04	30 825,89
d)	dochodzone na drodze sądowej			0,00
III	Inwestycje krótkoterminowe	8	1 535 589,78	1 515 768,04
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe		1 535 589,78	1 515 768,04
a)	w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
	– udziały lub akcje			
	– inne papiery wartościowe			
	– udzielone pożyczki			
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe			
b)	w pozostałych jednostkach		211,78	0,00
	– udziały lub akcje			
	– inne papiery wartościowe			
	– udzielone pożyczki		211,78	0,00
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe			
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		1 535 378,00	1 515 768,04
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach		1 137 159,88	917 850,00
	– inne środki pieniężne		398 221,32	598 118,04
	– inne aktywa pieniężne			
2	Inne inwestycje krótkoterminowe			
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9	15 890,07	95 095,08
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	10		
D	Udziały (akcje) własne	11		
Aktywa razem			5 101 502,85	5 590 091,07

Miejsce i data sporządzenia: Bieleś, 10.02.2024r.

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Bożena Bożejka
Bożena Bożejka

Podpis osoby, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

PREZES ZARZĄDU

Andrzej Pajdak
Andrzej Pajdak

podpis kierownika jednostki

Nazwa jednostki

Sporządzony na dzień:

31.12.2022r. 31.12.2023r.

III. BILANS - PASywa

Lp.	Wyszczególnienie	Nr noty	w złotych	
			Stan na koniec roku poprzedniego	Stan na koniec roku bieżącego
1	2	3	4	5
A. Kapitał (fundusz) własny			4 167 051,71	4 213 892,53
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	12,12A		4 591 000,00	4 591 000,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	13		296 661,22	296 661,22
- nadwyżka wartości sprzedazy (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)				
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	13A			
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej				
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	13B			
- utworzone zgodnie z umową (statutem) spółki				
- na udziały (akcje) własne				
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych			(753 741,10)	(729 608,51)
VI. Zysk (strata) netto			33 131,59	46 841,12
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wartość ujemna)				
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania			1 014 481,15	1 676 196,24
I. Rezerwy na zobowiązania			82 989,29	93 161,56
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15A		806,00	1 017,74
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	15		82 293,29	92 133,82
- długoterminowa			28 977,59	34 612,74
- krótkoterminowa			53 415,70	47 521,08
3. Pozostałe rezerwy	15		0,00	0,00
- długoterminowe				
- krótkoterminowe			0,00	
II. Zobowiązania długoterminowe	16		16 282,60	16 282,60
1. Wobec jednostek powiązanych	16A			
2. Wobec przeniesionych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	16B			
3. Wobec pozostałych jednostek			16 282,60	16 282,60
a) kredyty i pożyczki	16C			
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	16D			
c) inne zobowiązania finansowe	16E			
c) zobowiązania wekslowe				
e) inne			16 282,60	16 282,60
III. Zobowiązania krótkoterminowe	16,17		915 179,26	1 676 764,08
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	16A		0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:			0,00	0,00
- do 12 miesięcy				
- powyżej 12 miesięcy				
b) inne				
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	16B		0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:			0,00	0,00
- do 12 miesięcy				
- powyżej 12 miesięcy				
b) inne				
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek			914 315,96	1 576 460,39
a) kredyty i pożyczki	16C			
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	16D			
c) inne zobowiązania finansowe	16E			
c) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:			188 213,05	833 588,63
- do 12 miesięcy			138 213,05	833 588,63
- powyżej 12 miesięcy				0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy			0,00	0,00
f) zobowiązania wekslowe				
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych			147 484,25	152 804,07
h) z tytułu wynagrodzeń			112,19	0,00

0) Inne		576 506,40	580 673,65
4. Fundusze specjalne		953,28	297,73
IV. Rozliczenia międzyokresowe			
1. Ujemna wartość firmy	19	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	19A		
- długoterminowe		0,00	0,00
- krótkoterminowe			
Pasywa razem		5 181 602,85	5 880 091,07

Miejsce i data sporządzenia: Białym 13.03. 2024r.

GŁÓWNY KSIĘGOWY

[Podpis]
Barbara Borajko

Podpis osoby, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

PREZES ZARZĄDU

[Podpis]
Daniel Dubus

podpis kierownika jednostki

IV. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Sporządzony za okres: od 01-01-2023 do 31-12-2023

(wariant porównawczy)		w złotych		w złotych	
Lp.	Wyszczególnienie	Nr noty	od dnia 2022.01.01 do dnia 2022.12.31	od dnia 2023.01.01 do dnia 2023.12.31	
1	2	3	4	5	
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:		4 024 175,23	4 255 324,90	
	- od jednostek powiązanych				
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	II.1A	4 015 922,55	4 252 805,84	
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodania, zmniejszenie - wartość ujemna)	II.1C	-8 061,72	159,47	
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki			0,00	
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	II.1A	14 314,40	2 359,59	
B.	Koszty działalności operacyjnej	II.2	4 028 613,38	4 231 973,07	
I.	Amortyzacja		161 894,97	167 872,35	
II.	Zużycie materiałów i energii		288 338,47	243 919,84	
III.	Usługi obce		358 470,84	365 290,10	
IV.	Podatki i opłaty, w tym:		139 118,34	135 702,77	
	- podatek akcyzowy		0,00		
V.	Wynagrodzenia		2 528 586,12	2 719 254,86	
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:		539 814,70	577 647,80	
	- emerytalne		240 086,66	256 318,45	
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe		21 676,15	21 030,47	
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		14 814,89	1 554,69	
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)		(4 438,15)	23 351,83	
D.	Pozostałe przychody operacyjne	II.3	4 144 402,31	3 222 610,41	
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		2 501,20	0,00	
II.	Dotacje				
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		1 318,08	543,08	
IV.	Inne przychody operacyjne		4 140 583,02	3 222 067,35	
E.	Pozostałe koszty operacyjne	II.4	4 120 049,12	3 219 962,75	
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych				
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		0,00	9 979,18	
III.	Inne koszty operacyjne		4 120 049,12	3 209 983,57	
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)		19 915,04	25 999,49	
G.	Przychody finansowe	II.6	17 627,75	30 513,69	
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		0,00	0,00	
a)	od jednostek powiązanych, w tym:				
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				
b)	od jednostek pozostałych, w tym:				
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				
II.	Odsetki, w tym:		17 627,75	30 513,69	
	- od jednostek powiązanych				
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:				
	- w jednostkach powiązanych				
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		0,00	0,00	
V.	Inne				
H.	Koszty finansowe	II.6	152,02	10,48	
I.	Odsetki, w tym:		152,02	10,48	
	- dla jednostek powiązanych				
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:				
	- w jednostkach powiązanych				
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		0,00	0,00	
IV.	Inne			0,00	

I.	Zysk (strata) brutto (F+G-H)		37 390,77	56 502,70
J.	Podatek dochodowy	II.10	4 269,18	9 861,58
K.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		0,00	0,00
L.	Zysk (strata) netto (I-J-K)		33 131,59	46 641,12

Miejsce i data sporządzenia: Bielewa,13.03.... 2024r.

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Bożena Borejko

Podpis osoby, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

PREZES ZARZĄDU

Daniel Dąbaj

podpis kierownika jednostki

Nazwa jednostki

V. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM ZA ROK OBROTOWY 2023 r

Lp.	Wyszczególnienie	w złotych	
		Rok poprzedni	Rok bieżący
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	2 858 867,79	4 133 920,12
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
II.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	2 858 867,79	4 133 920,12
1.	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	3 441 000,00	4 591 000,00
1.1.	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	1 150 000,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	1 150 000,00	0,00
	- wydania udziałów (emisji akcji)	1 150 000,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)		
	- umorzenia udziałów (akcji)		
1.2.	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	4 591 000,00	4 591 000,00
2.	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	296 661,22	296 661,22
2.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej		
	- podziału zysku (ustawowo)		
	- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)		
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- pokrycia straty		
2.2.	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	296 661,22	296 661,22
3.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
3.1.	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)		
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- zbycia środków trwałych		
3.2.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
4.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu		
4.1.	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
a)	zwiększenia (z tytułu)		
b)	zmniejszenia (z tytułu)		
4.2.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
5.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-878 793,43	-753 741,10
5.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- podziału zysku z lat ubiegłych		
b)	zmniejszenie (z tytułu)		
5.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-878 793,43	-753 741,10
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-878 793,43	-753 741,10
a)	zwiększenia (z tytułu)	0,00	0,00
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
b)	zmniejszenia (z tytułu)	125 052,33	33 131,59
	- pokrycie straty zyskiem	125 052,33	33 131,59
5.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-753 741,10	-720 609,51
5.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-753 741,10	-720 609,51
6.	Wynik netto	33 131,59	46 841,12
a)	zysk netto	33 131,59	46 841,12
b)	strata netto		
c)	podpisy z zysku		
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	4 167 051,71	4 213 802,83
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	4 133 920,12	4 167 051,71

Miejsce i data sporządzenia: Bielawa, 15.03.2024r.
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Dożenu Rojewko

Podpis osoby, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

PREZES ZARZĄDU

Dariusz Kucharski

podpis kierownika jednostki



**MIEJSKI ZARZĄD BUDYNKÓW MIESZKALNYCH
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

58 – 260 Bielewa, ul. 3 Maja 48

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki
za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2023 roku**

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31.12.2023 r.

1. Charakterystyka Spółki

Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych Spółka z o.o. powstał na podstawie Uchwały Nr XLIII/308/97 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 30 września 1997 r. w sprawie restrukturyzacji funkcjonalnej, organizacyjnej i majątkowej Miejskiego Zakładu Gospodarki Komunalnej w Bielawie oraz Uchwały Nr XLVIII/337/97 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 25 listopada 1997 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XLIII/308/97 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 30 września 1997 r. Akt założycielski Spółki, przekształcający MZBM w Bielawie w jednoosobową spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością Gminy został podpisany w dniu 17 czerwca 1998 r. Postanowieniem z dnia 29 maja 2002 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000115211.

Terytorialny zakres działania Spółki obejmuje obszar Rzeczypospolitej Polskiej. Kapitał zakładowy wynosi 4.591.000 zł i dzieli się na 9.182 udziały po 500 zł każdy.

Właścicielem wszystkich udziałów Spółki jest Gmina Bielawa. Organami Spółki są Zgromadzenie Wspólników, Rada Nadzorcza oraz Zarząd.

Członkami rady nadzorczej Spółki w trakcie roku 2023 byli:

- Katarzyna Skowron – Przewodnicząca Rady (przewodnicząca od 06.12.2018r.)
- Jakub Wujkowski – Członek Rady (członek od 06.12.2018r.),
- Lucyna Cieślak – Członek Rady (członek od 06.12.2018r.)

Zarząd Spółki jest jednoosobowy. Do składania oświadczeń oraz dokonywania czynności w imieniu Spółki uprawniony jest jednoosobowo jej Prezes.

Funkcję Prezesa Zarządu pełnił w 2023 roku:

- Pan Daniel Dubas (powołany od 18.12.2018r.)

Siedzibą Spółki jest Bielawa, ul. 3-go Maja 48. Spółka jest płatnikiem podatku od towarów i usług /VAT/ i decyzją Urzędu Skarbowego w sprawie nadania numeru identyfikacyjnego otrzymała numer identyfikacyjny: NIP 882-000-33-49.

Spółka na podstawie złożonego wniosku do Wojewódzkiego Urzędu Statystycznego w Wałbrzychu otrzymała w systemie identyfikacji podmiotów gospodarki narodowej REGON statystyczny numer identyfikacyjny: 890679330.

Spółka opiera swoją działalność na usługach w zakresie zarządzania nieruchomościami w oparciu o posiadane zasoby ludzkie oraz materiałowe.

1.1 Rozwój działalności

Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych Sp. z o.o. jako Zarządca nieruchomości koncentruje swoje działania przede wszystkim na zorganizowaniu dobrej współpracy z Gminą Bielawa, na rzecz której działa Spółka oraz ze Wspólnotami Mieszkaniowymi, których nieruchomościami Spółka zarządza.

Działalność Zarządu MZBM w roku 2023 prowadzona była przede wszystkim w następujących obszarach:

- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie
- obsługa targowiska oraz szaletów miejskich
- prowadzenie remontów i inwestycji
- gospodarka lokalowa w imieniu Gminy Bielawa (najem, dzierżawa, windykacja)
- pożyczki na właścicieli lokali mieszkalnych w budynkach zarządzanych przez Spółkę
- prowadzeniu spraw Spółki w oparciu o:
- utrzymania wskaźnika płynności finansowej i ciągłej, bieżącej windykacji,

- zwiększenie zakresu rzeczowego remontów na zarządzanej substancji mieszkaniowej,
- podniesienie jakości wykonywanych prac remontowych,
- pozyskanie nowych firm do prac remontowych,
- obniżenie kosztów we wszystkich sferach działalności,
- zwiększenie efektywności sprawowania zarządu na substancji mieszkaniowej Gminy Bielawa i wspólnot Mieszkaniowych,
- zwiększenie skuteczności realizacji zadań zleconych administracji,
- analiza opodatkowania działalności firmy,
- usprawnienie realizacji zgłoszonych skarg i wniosków,
- monitoring realizacji zagadnień administracyjnych i technicznych.

Istotne czynniki oraz zdarzenia, które miały wpływ na działalność jednostki w roku obrotowym a także po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdania

W celu prowadzenia spraw finansowych i gospodarczych Gminy Bielawa, Spółka w zawartej umowie o zarządzanie zobowiązała się do rozliczania z wydatków dotyczących zasobu Gminy na podstawie refaktur. Sposób rozliczania z Gminą generuje w ewidencji księgowej Spółki pozostałe przychody i koszty operacyjne, które bilansowo nie mają wpływu na wynik, jednak stanowią istotną część pozostałej działalności operacyjnej.

Na osiągnięte przez Spółkę wyniki oraz na jej działalność miały wpływ zdarzenia, które dotyczą lat ubiegłych. Sposób funkcjonowania Spółki oraz sposób prowadzenia ewidencji księgowej, który zakładał ujmowanie wszystkich zdarzeń dotyczących Gminy oraz Wspólnot Mieszkaniowych w ewidencji Spółki, przyczynił się do zniekształcenia obrazu jednostki. Ujawnienie w sprawozdaniu finansowym wszystkich zdarzeń dotyczących lat minionych zostało zakwalifikowane jako korekta błędów lat minionych i odniesione na kapitał własny jako strata z lat ubiegłych. Do głównych zdarzeń, które przyczyniły się do powstania straty z lat ubiegłych można zaliczyć:

- korekty podatku Vat – na podstawie decyzji UKS a potem US, Spółka w wyniku kontroli musiała odprowadzić na konto urzędu kwotę, stanowiącą zobowiązanie w podatku Vat, kontrolą były objęte lata 2003 -2007.
- korekty przychodów ze sprzedaży usług i kosztów uzyskania – w związku z nieprawidłowym sposobem ujmowania kosztów i przychodów ze sprzedaży usług remontowych wobec wspólnot mieszkaniowych do 31.12.2009 roku, Spółka musiała dokonać stosownych korekt,
- pozostałe korekty wynikające ze sposobu prowadzonej księgowości do 31.12.2009 roku, dotyczą przede wszystkim wycofania z ewidencji księgowej Spółki założonego na rzecz wspólnot Funduszu Remontowego, należności czynszowych będących należnościami Gminy oraz zobowiązań będących zobowiązaniami Wspólnot Mieszkaniowych oraz wycofanie nakładów na środki trwale widniejące w ewidencji środków trwałych Spółki lecz nienależące do Spółki,
- dokonanie odpisów aktualizujących należności oraz utworzenie rezerw na świadczenia pracownicze

Prawidłowe ujęcie zdarzeń lat minionych oraz wyodrębnienie zdarzeń, które nie dotyczą Spółki w dużym stopniu wpływa na wyniki przedstawione w sprawozdaniu finansowym oraz na działalność jednostki, jednak z uwagi na obowiązek przedstawienia jasnego i rzetelnego jej obrazu, wystąpiła konieczność dokonania powyższych korekt. W związku z tym, została podjęta decyzja o poddaniu badaniu sprawozdania finansowego Spółki za 2013 i za 2017 rok. Spółka uzyskała opinie pozytywną z przeprowadzonego badania.

W celu osiągania dodatkowych korzyści ekonomicznych Spółka w 2010 roku uruchomiła fundusz pożyczek dla właścicieli lokali. Wartość udzielonych przez Spółkę pożyczek na dzień 31.12.2023r. wynosi 198,48 zł. Spółka pobiera opłatę manipulacyjną w wysokości 2 % wartości pożyczki, a oprocentowanie wynosi 4,25%, co stanowi dodatkowe źródło przychodów. Rok 2023 był kolejnym z minimalnym zainteresowaniem pożyczkami od Spółki. Większy nacisk położony

był przez właścicieli na realizację inwestycji w oparciu o kredyty inwestycyjne oraz możliwości wsparcia remontów z dotacji, które wymuszają kredyty bankowe (BGK). Celem naszej oferty pożyczkowej jest uzupełnienie środków na remonty dla właścicieli w przypadku remontów realizowanych na podstawie uchwał przewidujących wkład finansowy bez kredytów bankowych.

Wszystkie decyzje i działania podejmowane przez Zarząd mają służyć poprawie jakości i zwiększeniu efektywności pracy, budowie pozytywnego wizerunku firmy, a także mają się przyczyniać do utrzymania tego samego poziomu lub wzrostu osiąganych przychodów przez Spółkę. W ocenie Zarządu, zarządzanie finansami Spółki jest na odpowiednim poziomie. Wszystkie zobowiązania publiczno – prawne oraz względem pracowników są regulowane terminowo. Spółka do tej pory nie korzysta z zewnętrznych źródeł finansowania, a wszystkie wydatki pokrywa z osiąganych przychodów.

Informacja o zawartych umowach znaczących dla działalności MZBM Sp. z o.o.

- Działalność Spółki oparta jest na umowie zawartej z Gminą Bielawa. Jest to główna umowa, która pozwala na prowadzenie zarządzania zasobem Gminy i która określa wysokość wynagrodzenia otrzymywanego za zarządzanie. Przychody te stanowią 31,35% ogółu przychodów.

1.2. Branża, specyfika działalności

Zgodnie z aktualnym wpisem KRS przedmiotem działalności Spółki jest:

- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
- pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- sprzedaż hurtowa drewna, materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego,
- pozaszkolne formy kształcenia, gdzie indziej niesklasyfikowane,
- pozostała sprzedaż detaliczna prowadzona poza siecią sklepową, straganami i targowiskami,
- wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych,
- pozostałe pośrednictwo pieniężne,
- pozostałe formy udzielania kredytów,
- działalność w zakresie architektury i inżynierii oraz związane z nią doradztwo techniczne,
- roboty budowlane.

Podstawowym rodzajem działalności Spółki jest zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie. Działalność Spółki realizowana jest w oparciu o przepisy prawa w szczególności o Kodeks Spółek Handlowych oraz o Ustawę o rachunkowości.

Zarządzanie zasobem realizowane przez Spółkę opiera się w szczególności o:

- Ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- Ustawę o gospodarce nieruchomościami;
- Kodeks cywilny;
- Ustawę o własności lokali;
- Ustawę o dodatkach mieszkaniowych;
- Ustawę o gospodarce komunalnej;
- Ustawę o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków;
- Prawo budowlane.

Spółka prowadzi gospodarkę lokalową Gminy Bielawa na podstawie zawartej umowy. Najemcami lokali mieszkalnych należących do zasobu komunalnego, którym zarządza Spółka mogły zostać rodziny spełniające kryteria określone w Uchwale Rady Miejskiej Bielawy w

sprawie zasad i trybu wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bielawa.

Przyszłych najemców na poszczególne lokale mieszkalne wskazuje Zarząd Spółki. Kontrolę społeczną w zakresie respektowania przepisów ustawy i uchwały w sprawach związanych z najmem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bielawa sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa. Komisja proceduje w oparciu o Regulamin Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

Członkami Komisji w 2023r. byli:

- Ilona Bugaj - Przewodnicząca,
- Katarzyna Hańczkiewicz,
- Iwona Wojtczak,
- Robert Białek,
- Maria Gerus.

Komisja Mieszkaniowa w roku 2023 spotykała się trzykrotnie i zaopiniowała pozytywnie 21 wniosków ze wskazaniem na lokale przeznaczone do remontu, 2 wnioski ze wskazaniem do zasiedlenia po wpłacie kaucji zabezpieczającej oraz 2 wnioski ze wskazaniem najmu socjalnego. Ponadto Spółka brała udział w tworzeniu Społecznej Agencji Najmu. SAN wyposażony został przez Gminę w 34 lokale mieszkalne, które zostały gruntownie przebudowane. Szacowana wartość inwestycji to ok. 2,45 mln zł. Inwestycję przeprowadziła Spółdzielnia socjalna ARTE z Bielawy w oparciu o uzyskaną dotację. Spółdzielnia została również operatorem SAN.

- Część najemców oraz właścicieli lokali mieszkalnych zalega z regulowaniem swoich zobowiązań wobec wierzycieli których reprezentuje Spółka. Zapłaty należności dochodzone są poprzez wezwania do zapłaty oraz w postępowaniu egzekucyjnym. Działania związane z egzekwowaniem należności od dłużników prowadzone były w sposób ciągły. Podstawowym instrumentem stosowanym przez Spółkę w procesie egzekwowania należności są wezwania do zapłaty oraz prowadzone przez pracowników Spółki rozmowy z dłużnikami.

Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych Sp. z o. o. w Bielawie zgodnie z umową GM.0232.29.2022 z dnia 08.12.2022r., wykonywał w 2023 roku obowiązki Zarządcy zasobu Gminy Bielawa. Na zasób ten składają się nieruchomości zabudowane, lokale (mieszkalne i użytkowe, w tym lokale znajdujące się w nieruchomości wspólnotowej, tj. z wyodrębnioną własnością lokali, w której Gmina pozostaje właścicielem lokali niewyodrębnionych oraz współwłaścicielem nieruchomości wspólnej), garaże, pomieszczenia gospodarcze i nieruchomości niezabudowane.

Na dzień 31.12.2023 roku, Spółka zarządzała 679 budynkami wraz z lokalami mieszkalnymi i użytkowymi, z czego:

- 133 szt. to budynki będące w 100 % własnością Gminy,
- 124 szt. to budynki stanowiące 100% własności osób fizycznych,
- 414 szt. to budynki, w których Gmina pozostaje we współwłasności,
- 8 szt. to budynki w których współwłasność lub własność posiada MZBM Sp. z o.o.

Ogólna powierzchnia tych budynków wynosi 260.772,82 m², z tego:

- powierzchnia mieszkalna budynków będących w 100 % własnością Gminy to – 33.395,01 m² – co stanowi 12,81 % całej powierzchni,
- powierzchnia budynków 100 % wykupionych to - 46.962,26 m² – co stanowi 18,01 % całej powierzchni,
- powierzchnia mieszkalna budynków, w których Gmina pozostaje we współwłasności to - 159.637,82 m² – co stanowi 61,22 % całej powierzchni, z czego udział Gminy to 61.289,33 m² – 38,39 %, udział lokali wykupionych - 98.348,49 m² – 61,61 %.
- powierzchnia budynków będących własnością MZBM to - 4.000,04 m² – co stanowi 1,53 % całej powierzchni,

- powierzchnia lokali użytkowych będących własnością Gminy to 5.669,45 m² – 2,17 %, lokali użytkowych wykupionych - 11.108,24 m² – 4,26 %.

Ogółem powierzchnia zasobu Gminy wraz z lokalami użytkowymi (dotycząca budynków – 100.353,79 m²) pozostająca w zarządzie Spółki stanowi 38,48 % całej powierzchni, w tym:

- lokale mieszkalne - 91.502,88 m²,
- lokale z najmem socjalnym - 3.181,46 m²,
- lokale użytkowe - 5.669,45 m².

Ponadto, w zarządzie Spółki znajdują się także:

- pomieszczenia gospodarcze o powierzchni 11.592,72 m²,
- garaże o powierzchni 3.777,38 m²,
- ogródki przydomowe o powierzchni 118.002,47 m²,
- Szalety Miejskie w Bielawie – parking przy Urzędzie Miejskim w Bielawie oraz przy ul. Wojska Polskiego
- Targowisko Miejskie zlokalizowane przy ul. Kwiatowej, na którym znajduje się 25 pawilonów handlowych oraz 244 wyznaczonych stanowisk handlowych.

Ponad 80 % zarządzanego zasobu są to budynki wybudowane w latach od 1820 do 1950. Długoletnie zaniedbania sprzed 1990r. w zakresie remontów na częściach wspólnych budynków wpłynęły negatywnie na ich stan techniczny. Mimo zwiększonego zakresu prac remontowych, potrzeby wciąż są bardzo duże, co w przełożeniu na aspekt finansowy wiąże się z koniecznością wygospodarowania odpowiednich środków pieniężnych. Biorąc pod uwagę niezadowalający stan techniczny budynków, jak również ograniczoną kwotę posiadanych środków (są to wpływy z czynszów). Ponadto zagrożeniem jest sytuacja z dążeniem do osiągnięcia celów klimatycznych. Działania w tym zakresie są bardzo kosztochłonne i zwiększają obciążenia dla właścicieli w utrzymaniu zasobu.

1.3. Rynek i pozycja konkurencyjna

Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych Sp. z o.o. w Bielawie jest spółką gminną, powołaną do zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy Bielawa. Ponadto Spółka zarządza większością Wspólnot Mieszkaniowych w Bielawie. Na rynku lokalnym w zakresie zarządzania nieruchomościami w roku 2023 odnotowano bardzo duże nasilenie działań podmiotów świadczących podobne usługi. Pomimo prób przejęcia wielu nieruchomości można stwierdzić, iż Spółka zajmuje pozycję lidera. Jednak, aby utrzymać swoją konkurencyjną pozycję, Zarząd na bieżąco analizuje działalność Spółki oraz podejmuje działania, które pozwolą utrzymać dotychczasowych klientów lub pozyskać nowych. O przewadze konkurencyjnej Spółki świadczą również posiadane zasoby zarówno ekonomiczne, techniczne, społeczne jak i kadrowe. Elementy te kreują pozycję silnego zarządcy.

Niestety ustawodawca wprowadził uwarunkowania uniemożliwiające takim Spółką jak MZBM zarząd nowo wybudowanymi budynkami wielorodzinnymi, co w sposób oczywisty uniemożliwia nam konkurowanie na rynku. Działania rządzących spowodują, że podobne spółki będą zajmowały się tylko starym, często niedochodowym zasobem, którego klientami są osoby uboższe kupujące lokale od Gminy z bonifikatami sięgającymi blisko 90%.

Zagrożeniem może być postrzeganie Spółki przez pryzmat jej właściciela czyli Gminy Bielawa co wielokrotnie oczekiwania klientów z uwagi na stereotyp związany z służebnością urzędniczą wobec mieszkańców nie zwracając uwagi na obowiązujące przepisy prawne i umowne regulujące zakres odpowiedzialności zarządcy nieruchomości. Spółka działając w imieniu Gminy często odmawia realizacji określonych roszczeń mieszkańców co spotyka się z nieprzychylnym oddźwiękiem, a nie ma nic wspólnego z zakresem usług świadczonych jako zarządca nieruchomości, wynika to z prowadzenia spraw lokalowych dla właściciela Spółki jakim jest Gmina Bielawa.

1.4. Otoczenie makroekonomiczne i regulacyjne

Na realizację założonych przez MZBM Sp. z o.o. celów ma wpływ otoczenie makroekonomiczne i regulacyjne. Jest to zespół czynników, które pośrednio wpływają na

działalność jednostki oraz osiągnięte przez nią wyniki finansowe. Można do nich zaliczyć między innymi: inflację, ogólną kondycję polskiej gospodarki, zmiany sytuacji gospodarczej, wzrost produktu krajowego brutto, politykę podatkową, zmiany stóp procentowych. Zmiany niektórych czynników makroekonomicznych mogą niekorzystnie wpłynąć na działalność Spółki, np. wzrost inflacji spowoduje zubożenie społeczeństwa, a w efekcie wzrost zadłużenia z tytułu najmu lokali. Sytuacja taka jest zagrożeniem dla właściciela nieruchomości, a tym samym dla zarządcy, który pobiera od właściciela wynagrodzenie. Wpływ na działalność Spółki mają także inne czynniki, np. poziom dochodów ludności, wiek, wykształcenie, miejsce zamieszkania, migracje ludności. Obecnie część mieszkańców Bielawy przebywa za granicą, co powoduje zmniejszenie się wpływów do budżetu miasta. Jest to również czynnik zagrażający działalności Spółki. Regulacje prawne, a w szczególności podatkowe, są pewnym zagrożeniem dla Spółki. Ze względu na pozycję Spółki, która jest tylko „pośrednikiem” w prowadzonych działaniach dotyczących zasobu Gminy, występuje trudność w zidentyfikowaniu przepisów podatkowych. Stąd wystąpienia Spółki o wydanie interpretacji Indywidualnych dla niektórych bardziej złożonych zagadnień. Jednakże zmiany przepisów niosą kolejne zagrożenia, które mogą zwiększyć obciążenia fiskalne jednostki.

1.5. Usługi i dystrybucja

Spółka świadczy usługi administrowania zasobami mieszkalnymi i lokalami użytkowymi Gminy Bielawa oraz usługi zarządzania budynkami Wspólnot Mieszkaniowych. Spółka zarządza budynkami o bardzo zróżnicowanym stanie technicznym i wyposażeniu. Największe nakłady są ponoszone na poprawę stanu technicznego dachów, odprowadzenia wód oraz izolację poziomą i pionową nieruchomości, instalacji gazowej, elektrycznej i wodno – kanalizacyjnej oraz poprawę estetyki korytarzy i elewacji.

Bardzo istotnym elementem zarządzania jest poprawa estetyki budynków. Duży nacisk kładzie się na wykreowanie relacji partnerskich lokator – administrator / przedstawiciel Spółki.

Cena za usługi to stawka za zarządzanie 1m² powierzchni, kalkulowana jest dla klientów, indywidualnie dla każdego z budynków w zależności od stopnia zaangażowania w proces zarządzania nieruchomością.

W elementach promocji szczególnie chodzi o stworzenie wizerunku „firmy przyjaznej”, dla lokatorów i właścicieli mieszkań.

Chcemy to osiągnąć przez zmianę świadomości naszych pracowników, którzy w relacjach z lokatorami i właścicielami będą bardziej życzliwi i kompetentni.

Z naszych analiz wynika, że poziom świadczonych usług wciąż wymaga znacznej poprawy w szczególności w zakresie wytworzenia relacji partnerskich i dostarczania satysfakcji z wykonanych usług.

W celu poprawy świadczonych usług funkcjonowały tzw. biura/rejony administracji bliżej poszczególnych stref miasta, które przeszły reorganizację.

Istotnym elementem oceny usług jest ocena miejsca, w którym jest ona świadczona. Jest to jeden z istotnych mierników oceny usług. W tej sferze szczególnie zwróciliśmy uwagę na wygląd estetyczny naszych placówek jak też zachowania pracowników.

1.6. Struktura i organizacja wewnętrzna, zasady zarządzania

Organizacja wewnętrzna Spółki została określona w Regulaminie Organizacyjnym MZBM Sp. z o.o. Zmieniona zarządzeniem Prezesa z dnia 26.11.2019 roku, a następnie zmodyfikowana 30.06.2020r.. W Spółce funkcjonują następujące elementy organizacyjne: Wydział Eksploatacji (WE), który podlega kierownikowi Wydziału Eksploatacyjnego, Wydział Księgowy (WK), który podlega Głównemu Księgowemu, Dział Techniczny (DT), który podlega Kierownikowi Działu Technicznego, Sekretariat (S) i Informatyk (INF), Biuro Obsługi Klienta ABM (BOK) podległe kierownikowi Biura Obsługi Klienta. Strukturę organizacyjną MZBM Sp. z o.o. przedstawia schemat organizacyjny stanowiący załącznik nr 1 do Regulaminu Organizacyjnego.

Całością działalności Spółki kieruje Zarząd, który jest organem wykonawczym, powołanym przez Radę Nadzorczą. Zarząd jest jednoosobowy. Do zakresu zadań Zarządu Spółki należą w szczególności:

- składanie i przyjmowanie oświadczeń woli w imieniu Spółki, zwłaszcza w zakresie praw i obowiązków majątkowych i podpisywania umów,
- ustalanie projektów regulaminów,
- ustalanie wewnętrznych aktów Spółki normujących prawa i obowiązki pracowników Spółki,
- ustalanie zasad regulujących działalność organizacyjną, finansową i gospodarczą Spółki,
- zwoływanie Zgromadzeń Wspólników,
- sprawdzanie uprawnień i upoważnień osób do przeprowadzania czynności kontrolnych,
- podejmowanie decyzji w zakresie zatrudniania i zwalniania pracowników Spółki,
- prowadzenie działalności gospodarczej zgodnie z podjętymi uchwałami Zgromadzenia Wspólników,
- określenie zasad polityki współpracy Spółki z innymi podmiotami gospodarczymi,
- ustanowienie prokury i pełnomocników z zastrzeżeniem spraw należących do kompetencji innych organów Spółki.

Główny Księgowy podejmuje czynności kierownika MZBM Sp. z o.o. w czasie nieobecności Prezesa Zarządu lub niemożności pełnienia obowiązków z innych przyczyn. W przypadku nieobecności w/w Głównego Księgowego, czynności te podejmuje Kierownik Wydziału Eksploatacji.

Kierownik Wydziału / Główny Księgowy / Kierownik Działu Technicznego / Kierownik BOK wykonują czynności w zakresie poleceń służbowych i upoważnień wydanych przez Prezesa MZBM Sp. z o.o. oraz nadzorują, koordynują i kontrolują działalność podległych im działów organizacyjnych.

2. Cele i strategia jednostki

Profesjonalna obsługa klienta oparta na szybkości reakcji oraz przejrzystości postępowań jest celem Zarządu dla Spółki o charakterze usługowym.

Spółka ma pozostać liderem wśród zarządców nieruchomości na terenie Gminy Bielawa.

Utrzymanie tej pozycji ma być realizowane poprzez:

- zwiększenie ilości zarządzanych wspólnot mieszkaniowych
- utrzymanie powierzchni zarządzanego zasobu w tym kluczowego klienta Gminę Bielawa
- podniesienie jakości obsługi klienta
- ścisła współpraca z podmiotami zewnętrznymi (kontrahenci)

3. Zasoby, relacje z interesariuszami, ryzyko

3.1. Zasoby majątkowe

Majątek Spółki na dzień 31 grudnia 2023r. stanowią grunty niezabudowane oraz zabudowane zlokalizowane w Bielawie oraz inne środki trwałe zgodnie z ewidencją:

1. nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi położonymi w Bielawie przy ulicach:
 - Wolności 54b (współwłasność),
 - Wiejska 13 (współwłasność),
 - Piastowskiej 41-41a (współwłasność),
 - Nieruchomość zabudowana budynkiem biurowym (siedziba spółki) 3 Maja 48 wraz z budynkiem mieszkalnym 3-go Maja 48,
 - Zabudowaną działkę gruntu budynkami gospodarczymi nr 972/5 obręb Północ o pow. 1 753 m² przy ul. Bankowej 5,
 - Udział w wieczystym użytkowaniu działek gruntu nr 13/2 o pow. 14m² i nr 13/1 o pow. 454m² zabudowanych budynkiem stanowiącym odrębną nieruchomość przy ul. Wiejskiej 13 obręb Nowa Bielawa,
 - Zabudowana działka gruntu o pow. 1765 m² budynkiem biurowym o pow. zabudowy 396 m² przy ul. Wolności 57 w Bielawie

3.2. Zasoby ludzkie

Na dzień 31 grudnia 2023r. w Miejskim Zarządzie Budynków Mieszkalnych Sp. z o.o. zatrudnionych na podstawie umowy o pracę było 38 pracowników. Spółka realizując swoje zadania statutowe współpracowała również z osobami fizycznymi na podstawie umów zlecenie i o dzieło. Spółka zatrudnia osoby posiadające uprawnienia budowlane pełniące funkcje inspektorów nadzoru.

Rotacja personelu jest niewielka. Większość pracowników ma długoletnie doświadczenie w pracy w Spółce. Wiedza jaką posiada kadra jest atutem dla Spółki, jednakże wieloletnia praca na tym samym stanowisku skutkuje narastaniem rutyny i automatyzmu w bieżącej pracy, a to z kolei jest podstawą do niewłaściwego podejścia do rozwiązywania spraw w zmieniającym się dynamicznie otoczeniu. W związku z powyższym etatowi pracownicy systematycznie podnoszą swoje kwalifikacje biorąc udział w szkoleniach organizowanych przez wyspecjalizowane jednostki zewnętrzne.

3.3. Relacje z interesariuszami

Interesariuszami są podmioty, które są lub mogą być w relacjach z daną jednostką. Mogą nimi być pracownicy, właściciele, klienci, kooperanci i konkurenci oraz instytucje społeczne i rządowe. Do głównych interesariuszy w zakresie współpracy ze Spółką należą przede wszystkim: Gmina Bielawa, Wspólnoty Mieszkaniowe i klienci (najemcy lokali zasobu gminnego), dla których Spółka świadczy usługi zarządzania. Spółka prowadzi działania dążące do budowy poprawnych relacji z każdą z wymienionych wyżej grup interesariuszy. Zarząd zapoznaje się z oczekiwaniami społecznymi klientów, jednocześnie identyfikuje możliwości realizacji zadania, zarówno finansowe, jak i prawne a następnie próbuje znaleźć optymalne rozwiązanie. Relacje te są budowane poprzez dialog zarówno w internecie, jak i w bezpośrednim kontakcie. W celu przedstawienia swojej oferty usług a także zademonstrowania swoich osiągnięć, Zarząd Spółki organizuje spotkania zarówno dla najemców, jak i właścicieli mieszkań oraz na bieżąco przyjmuje i rozpatruje wnioski z prośbą o rozwiązanie problemu składane w siedzibie Spółki na piśmie, bądź w kontakcie osobistym. Gmina jako właściciel jest informowana o osiągniętych efektach i skutkach podjętych działań. Spółka podejmując decyzje, zawsze kieruje się dobrem interesariusza, co przyczynia się do budowy dobrej reputacji.

3.4. Ryzyko

Ryzyka, jakie mogą wystąpić w otoczeniu jednostki są następujące:

Ryzyko cenowe - Spółka w niewielkim stopniu jest narażona na ryzyko cenowe. Wiąże się ono ze wzrostem cen produktów i usług nabywanych przez Spółkę, co powoduje określone konsekwencje dla kosztów utrzymania, które ostatecznie wzrosną, a przy niezmiennych cenach usług świadczonych przez Spółkę, spadnie wynik finansowy.

Ryzyko utraty płynności - Spółka jest narażona na ryzyko utraty płynności, rozumiane jako ryzyko utraty zdolności do regulowania zobowiązań w określonych terminach. W ocenie Zarządu Spółki, wartość środków pieniężnych na dzień bilansowy oraz dobra kondycja finansowa Spółki powodują, że ryzyko utraty płynności należy ocenić jako nieznaczne.

Ryzyko kredytowe - Spółka w niewielkim stopniu jest narażona na ryzyko kredytowe rozumiane jako ryzyko, że dłużnicy nie wywiążą się ze swoich zobowiązań i tym samym spowodują poniesienie strat przez Spółkę. Na kwoty, których nie można wyegzekwować od dłużników utworzono odpisy aktualizujące należności. Pozostali kontrahenci regulują terminowo zobowiązania względem Spółki. Głównym kontrahentem jest Gmina Bielawa, która terminowo

reguluje wszystkie płatności. Odbiorcami usług Spółki są także Wspólnoty Mieszkaniowe, które również terminowo regulują zapłatę za usługę zarządzania.

Ryzyko związane z koniunkturą gospodarczą w kraju – zbyt szybki wzrost poziomu cen dóbr konsumpcyjnych może spowodować zmniejszenie się wpływów z tytułu najmu lokali gminnych a to może niekorzystnie wpłynąć na wynagrodzenie zarządcy i tym samym na wyniki finansowe Spółki. Celem ograniczenia tego ryzyka Zarząd na bieżąco monitoruje zmiany w powyższym obszarze, z odpowiednim wyprzedzeniem dostosowując strategię do występujących zmian.

Ryzyko niekorzystnych zmian przepisów podatkowych – niestabilność i mała przejrzystość polskiego systemu podatkowego, spowodowana zmianami przepisów i niespójnymi interpretacjami prawa podatkowego, wysoki stopień sformalizowania regulacji podatkowych oraz rygorystyczne przepisy sankcyjne mogą powodować niepewność w zakresie ostatecznych efektów podatkowych podejmowanych przez Spółkę decyzji. Istnieje również ryzyko zmian przepisów podatkowych, które mogą spowodować wzrost efektywnych obciążeń fiskalnych i w rezultacie wpłynąć na pogorszenie wyników finansowych. Celem ograniczenia tego ryzyka Spółka na bieżąco monitoruje zmiany kluczowych przepisów prawnych i sposobu ich interpretacji, starając się dostosować do zmian.

Ryzyko związane z konkurencją – Spółka działa na rynku mało konkurencyjnym, jednak może wystąpić sytuacja, w której konkurencyjni zarządcy przedstawia korzystniejszą ofertę zarządzania nieruchomością przez co Spółka może utracić część klientów w postaci Wspólnot Mieszkaniowych.

Ryzyko związane z niewywiązaniem się lub nienależytym wywiązaniem się z warunków umów – zgodnie z umową o zarządzanie zawartą z Gminą Bielawa, Zarządca za niewywiązanie się lub nienależyte wywiązanie się z warunków umowy, zobowiązany jest zapłacić Gminie kary umowne. Kary te wynoszą:

- za każdy dzień opóźnienia w zabezpieczeniu lub usunięciu skutków awarii zagrażającej zdrowiu lub życiu, w wysokości 0,1 % miesięcznego wynagrodzenia za zarządzanie,
- za niewykonanie lub nienależyte wykonanie czynności inwestora zastępczego, w wysokości 0,5 % wartości niezrealizowanych lub nienależycie wykonanych robót lub dostaw,
- za błędne zweryfikowanie faktur otrzymanych od dostawców lub wykonawców i ich nieterminowe przekazanie Gminie celem zapłaty, w wysokości równowartości błędny zweryfikowanej faktury, albo 0,5 % wartości faktury w przypadku nieterminowego przekazania,
- za stwierdzenie nierzetelności sporządzonej dokumentacji w zakresie gospodarki lokalowej, w wysokości 50,00 zł za każdy stwierdzony przez Gminę przypadek.

W celu ograniczenia tego ryzyka, Spółka podejmuje następujące działania:

- obejmuje ochroną ubezpieczeniową prowadzenie działalności gospodarczej,
- wyznacza osoby odpowiedzialne za poszczególne zadania,
- przenosi ryzyko do umów zawieranych z dostawcami lub wykonawcami.

Ryzyko związane z zasobami ludzkimi - pracownicy Spółki posiadają odpowiednie doświadczenie oraz kwalifikacje adekwatne do zajmowanego stanowisko, uczestniczą w szkoleniach, które podnoszą poziom ich wiedzy oraz znają klienta, który czasem jest tzw. „trudny klient”. Utrata kluczowych pracowników może odbić się negatywnie na działalności jednostki. Wzrost popytu na specjalistów spowoduje wzrost żądanego wynagrodzenia za pracę. Spółka stara się minimalizować wystąpienie ryzyka utraty kluczowych pracowników poprzez elastyczną politykę oferowanych warunków pracy i płacy, wprowadzanie systemu premiowania za uzyskane efekty pracy jako systemu motywacji, realizowanie programu systematycznych szkoleń.

Instrumenty finansowe oraz ryzyko związane z inwestowaniem w instrumenty finansowe - instrumenty finansowe, z których korzysta Spółka to udzielane pożyczki dla właścicieli lokali wchodzących w skład Wspólnot Mieszkaniowych. Maksymalny okres spłaty pożyczek wynosi 36

miesiące, oprocentowanie jest stałe i wynosi 4,25 % od kwoty pożyczki, pobierana jest również opłata manipulacyjna w wysokości 2 % kwoty pożyczki. Udzielenie pożyczki wiąże się z ryzykiem kredytowym pożyczkobiorcy (niewypłacalność pożyczkobiorcy) i tym samym utraty przez Spółkę wpływu środków pieniężnych ze spłaty pożyczki. W procesie oceny ryzyka kredytowego klienta, Spółka posługuje się kryteriami:

- finansowymi – zdolność kredytowa pożyczkobiorcy oceniana jest na podstawie oświadczenia o zatrudnieniu i zarobkach,
- pozafinansowymi – mającymi wpływ na jego zdolność do wywiązania się ze swoich zobowiązań, np. sytuacja rodzinna i mieszkaniowa, wiek, sposób zatrudnienia.

W celu ograniczenia ryzyka, Spółka określiła maksymalną kwotę udzielenia pożyczki i maksymalny okres jej spłaty, zabezpieczając się przed utratą środków pieniężnych. W razie stwierdzenia, że pożyczkobiorca nie dotrzymuje warunków umowy, pożyczkodawca na zasadach określonych w regulaminie udzielania pożyczek, może wypowiedzieć umowę i podjąć czynności windykacyjne. Zabezpieczeniem pożyczki jest również poręczenie osób trzecich.

4. Wyniki działalności, sytuacja finansowa i perspektywy

4.1. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa

Aktualna sytuacja finansowa Spółki w ocenie Zarządu jest dobra. Spółka zakończyła rok 2023 zyskiem. Zysk brutto wyniósł 56.502,70 zł, natomiast zysk netto wyniósł 46.841,12 zł. W okresie kolejnych 12 miesięcy, przewiduje się utrzymanie prawidłowej sytuacji finansowej, zachowanie bezpiecznej struktury majątkowo – kapitałowej i utrzymania płynności finansowej.

Wielkość i strukturę aktywów Spółki przedstawia poniższa tabela.

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2022 w tys. zł.	Struktura %	Stan na 31.12.2023 w tys. zł.	Struktura %
AKTYWA	5.181,50	100,00	5.890,10	100,00
A. Aktywa trwałe	3.348,90	64,63	3.440,50	58,42
I. Wartości niematerialne i prawne	17,00	0,33	0,10	0,01
II. Rzeczowe aktywa trwałe	3.322,50	64,12	3.430,8	58,25
1. Środki trwałe	3.208,80	61,92	3.430,8	58,25
2. Środki trwałe w budowie	113,80	2,20	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9,40	0,18	9,60	0,16
B. Aktywa obrotowe	1.832,60	35,37	2.449,60	41,58
I. Zapasy	3,90	0,07	2,90	0,05
II. Należności krótkoterminowe	277,20	5,35	914,8	15,53
III. Inwestycje krótkoterminowe	1.535,60	22,31	1.515,80	25,73

1. b) Inne krótkoterminowe aktywa finansowe, udzielone pożyczki	0,20	0,34	0,00	0,00
1. c) Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1.535,40	21,97	1.515,80	25,73
- Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	1.137,20	21,08	917,60	15,58
- Inne środki pieniężne	398,20	0,89	598,2	10,15
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	15,90	0,73	16,10	0,27

Suma bilansowa na dzień 31.12.2023r. wynosiła 5.890,1 tys. zł. i zwiększyła się o 708,6 tys. zł. Zmiana ta wynika ze zwiększenia się aktywów trwałych o 91,60 tys. zł głównie z tytułu zakupu nowych środków trwałych oraz zwiększenia się aktywów obrotowych o 617,0 tys. zł. Poszczególne pozycje aktywów obrotowych uległy zmianom: zapasy zmniejszyły się o 1,0 tys. zł., należności krótkoterminowe zwiększyły się o 637,6 tys. zł., (należności Spółki wynikają z braku zapłaty faktur przez Gminę Bielawa, które zostały uregulowane po dniu bilansowym), udzielone pożyczki zmniejszyły się o 0,2 tys. zł., środki pieniężne zmniejszyły się o 19,6 tys. zł. (znaczną część środków pieniężnych dotyczy Wspólnot Mieszkaniowych oraz lokat Spółki), krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe zwiększyły się o 0,2 tys. zł.

Wielkość i strukturę pasywów Spółki przedstawia poniższa tabela.

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2022 r. w tys. zł.	Struktura %	Stan na 31.12.2023 r. w tys. zł.	Struktura %
PASYWA	5.181,50	100,00	5.890,10	100,00
A. Kapitał własny	4.167,10	80,42	4.213,90	71,54
I. Kapitał podstawowy	4.591,00	88,60	4.591,00	77,94
II. Kapitał zapasowy	296,70	5,73	296,70	5,04
VII. Zysk /strata/ z lat ubiegłych	-753,70	-14,55	-720,60	-12,23
VIII. Zysk /strata/ netto	33,10	0,64	46,80	0,79
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1.014,40	19,58	1.676,20	28,46
I. Rezerwa na zobowiązania	83,00	1,61	83,10	1,41
II. Zobowiązania długoterminowe	16,30	0,31	16,30	0,28
III. Zobowiązania krótkoterminowe	915,10	17,66	1.576,8	26,77
2. d) z tytułu dostaw i usług	188,20	3,63	833,60	14,15
2. g) z tytułu podatków, ubezpieczeń i innych świadczeń	147,50	2,85	152,90	2,60
2. i) inne	578,60	11,17	590	10,02
3. Fundusze specjalne	0,80	0,01	0,30	0,01
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	0,00

Kapitał własny Spółki na dzień bilansowy wyniósł 4 213,9 tys. zł. i uległ zwiększeniu o 48,80 tys. zł z tytułu osiągnięcia zysku. Zobowiązania Spółki kształtowały się na poziomie 1.676,10 tys. zł. i zwiększyły się w stosunku do roku poprzedniego o 661,70 tys. zł. (są to zobowiązania Spółki wobec kontrahentów, którzy wykonywali prace inwestycyjne na zasobie Gminy Bielawa).

Analiza rachunku wyników.

Głównym źródłem przychodów Spółki jest zarządzanie na zlecenie nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi. Pozostałe przychody Spółki pochodzą z działalności mieszkaniowej dotyczącej wyłącznie zasobu mieszkaniowego stanowiącego własność MZBM Sp. z o.o., z targowiska miejskiego, szaleńców miejskich, pośrednictwa finansowego oraz przychodów finansowych.

Struktura przychodów

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2022 w tys. zł	Struktura %	Stan na 31.12.2023 w tys. zł	Struktura %
1. Działalność mieszkaniowa	135,30	1,65	149,10	1,99
- czynsz	89,20	1,09	94,90	1,26
- wywóz nieczystości	20,40	0,25	29,10	0,39
- woda i kanalizacja	25,20	0,31	24,50	0,33
- pozostałe (pom. gospodarcze)	,50	0,01	0,60	0,01
2. Przychody z najmu lokali użytkowych	149,10	1,82	212,20	2,83
3. Zarządzanie nieruchomościami	3.449,20	42,09	3.596,00	47,89
4. Targowisko	237,00	2,89	248,60	3,31
5. Szalec	35,00	0,43	40,20	0,53
6. Sprzedaż materiałów i pozostałych usług	24,60	0,31	9,20	0,12
7. Pozostałe przychody operacyjne	74,60	0,91	79,60	1,06
8. Przychody z refaktur -zasób Gminy	4.072,80	49,69	3.142,90	41,86
9. Przychody finansowe	17,60	0,21	30,50	0,41
10. Zyski nadzwyczajne	,00	0,00	,00	0,00
Ogółem przychody	8.195,20	100,00	7.508,30	100,00

Przychody ogółem za 2023 rok wyniosły 7.508,3 tys. zł. , z czego 4.255,30 tys. zł. stanowiły przychody ze sprzedaży – poz. 1-6. Największy udział wśród przychodów ze sprzedaży stanowiły przychody z zarządzania bo aż 84,51 %, a w przychodach ogółem 47,89 %. Drugą grupą przychodów pod względem wielkości są przychody z tytułu wystawianych refaktur dotyczących zasobu Gminy, które są ujęte w pozostałych przychodach operacyjnych i stanowią 41,86 %. Pozostałe rodzaje przychodów mieszczą się w przedziale 0,01 % - 3,4 %.

Struktura kosztów

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2022 w tys. zł	Struktura %	Stan na 31.12.2023 w tys. zł	Struktura %
1. Koszty działalności mieszkaniowej	132,40	1,82	152,2	2,04
- zużycie energii, C.O., remonty, pozostałe	88,20	1,08	103,6	1,39
- wywóz nieczystości	16,90	0,21	23,8	0,32
- woda i kanalizacja	27,30	0,33	24,8	0,33
2. Koszty dotyczące najmu lokali użytkowych	93,80	1,15	141,40	1,90
3. Koszty zarządu - Spółka	3.802,70	44,16	3.706,20	49,73
4. Targowisko	171,50	2,10	204,7	2,75
5. Szalet	19,40	0,24	25,70	0,34
6. Wartość sprzedanych materiałów i usług	14,80	0,18	1,60	0,02
7. Poz. koszty operacyjne	60,40	0,62	77,00	1,03
8. Koszty z tytułu refaktur – zasób Gminy	4.072,80	49,92	3.142,90	42,18
9. Koszty finansowe	0,10	0,01	0,10	0,01
Ogółem koszty	8.167,80	100,00	7.451,80	100,00

Poniesione koszty ogółem w roku 2023 wyniosły 7.451,8 tys. zł. Koszty działalności operacyjnej wyniosły 4.231,8 tys. zł – poz. 1-6, co stanowi 56,79 % kosztów ogółem. Największą grupą kosztów są koszty dotyczące zarządzania nieruchomościami i stanowią 3.706,10 tys. zł., co daje 87,58 % udziału w kosztach działalności operacyjnej a 49,73 % udziału w kosztach ogółem. Kolejną grupą kosztów są koszty dotyczące zasobu Gminy (refakturowane), wykazane w pozostałych kosztach operacyjnych i stanowiące 42,18 % udziału w kosztach ogółem. Pozostałe grupy kosztów mieszczą się w przedziale 0,01 % - 2,8 %.

Wyniki finansowe na poszczególnych rodzajach działalności

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2022 w tys. zł	Struktura %	Stan na 31.12.2023 w tys. zł	Struktura %
1. Wynik na działalności mieszkaniowej	2,90	7,75	-3,10	-6,48
2. Najem - lokale użytkowe	55,30	147,86	70,80	125,09
3. Zarządzanie nieruchomościami	-153,50	-410,43	-110,20	-194,70
4. Targowisko	65,50	175,13	43,90	77,56

5. Szaleń	15,80	41,71	14,50	25,80
6. Przychody i koszty sprzedaży materiałów i usług	9,80	26,20	7,60	13,43
7. Pozostałe przychody i koszty operacyjne	24,20	64,71	2,60	4,59
8. Refaktury – zasób Gminy	0,10	0,27	0,00	0,00
9. Przychody i koszty finansowe	17,50	46,79	30,40	53,71
10. Operacje nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00	0,00
Wynik	37,40	100,00	56,50	100,00
Podatek dochodowy	4,30	11,49	9,70	17,13
Wynik ogółem	33,10	88,51	46,80	82,86

Powyżej zostały przedstawione wyniki finansowe, jakie Spółka osiągnęła na poszczególnych rodzajach działalności. Najwyższy wynik dotyczy przychodów z najmu lokali użytkowych – 70,80 tys. zł i przychodów z targowiska – 43,90 tys. zł, natomiast strata wystąpiła na działalności mieszkaniowej - 3,10 tys. zł., oraz związanej z zarządzaniem nieruchomościami – 110,20 tys. zł. Spółka osiągnęła zysk brutto w wysokości 56,5 tys. zł. Podatek dochodowy obejmujący część bieżącą i odroczoną wyniósł 9,7 tys. zł., co stanowi 17,13 % zysku brutto, zysk netto wyniósł 46,8 tys. zł.

4.2. Ocena efektów działalności Spółki - analiza wskaźnikowa wyników finansowych

Do oceny sytuacji finansowej Spółka zastosowała następujące wskaźniki:

- wskaźniki płynności,
- wskaźniki rentowności,
- wskaźniki efektywności,
- wskaźniki zadłużenia.

Wskaźniki płynności

$$\text{wskaźnik płynności bieżącej} = \frac{\text{aktywa obrotowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$$

2021 = 1,87

2022 = 2,00

2023 = 1,55

Wskaźnik ten określa ile razy aktywa bieżące będące w dyspozycji przedsiębiorstwa, pokrywają zobowiązania bieżące. Optymalna jego wartość to przedział 1,2 – 2,0. W Spółce wskaźnik wykazuje wartość prawidłową. Wynik stanowi, iż w przypadku spieniężenia całości majątku obrotowego jednostka pokryłaby uzyskanymi środkami w 2021r. 187 %, w 2022r. - 200%, w 2023r. - 155% zobowiązań krótkoterminowych.

$$\frac{\text{aktywa obrotowe-zapasy} - \text{krótkoterminowe}}{\text{rozliczenia międzyokresowe}}$$

$$- \text{ wskaźnik płynności szybkiej} = \frac{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$$

2021 = 1,88

2022 = 1,98

2023 = 1,54

Optymalna wielkość tego wskaźnika powinna wynosić 1, tj. pasywa bieżące powinny być w całości pokryte aktywami bieżącymi o wysokim stopniu płynności. Powyższe wskaźniki wynoszą blisko 1 i informują, że zobowiązania jednostki można pokryć aktywami szybkiej płynności w 2021r. w 186%, w 2022r. w 198%, w 2023r. w 154%.

$$- \text{ wskaźnik płynności gotówkowej} = \frac{\text{środki pieniężne}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$$

2021 = 1,42

2022 = 1,68

2023 = 0,96

Wskaźnik ten określa, ile razy środki pieniężne będące w dyspozycji Spółki pokrywają jej bieżące zobowiązania i mówi o tym, że jednostka ma zdolność do pokrycia zobowiązań krótkoterminowych bieżącymi środkami pieniężnymi w 2021 w 142 %, w 2022 w 168%, w 2023 roku - 96 %. Optymalna wartość tego wskaźnika mieści się w przedziale 0,1 – 0,3 . W Spółce zbyt duża ilość środków pieniężnych wynika z wpłaconych przez właścicieli środków pieniężnych do kasy lub banku Spółki. Środki te w kolejnym miesiącu są odprowadzane na rachunki bankowe Wspólnot Mieszkaniowych.

Wskaźniki rentowności

$$- \text{ rentowność netto sprzedaży} = \frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$$

2021 = 0,03

2022 = 0,01

2023 = 0,01

Wskaźnik ten określa, jaka wielkość zysku netto przypada średnio na każdą jednostkę przychodu ze sprzedaży. W Spółce wskaźnik ten pozostaje na podobnym poziomie. Oznacza to, że zysk Spółki mierzony tym wskaźnikiem wynosi za 2023 rok 1 grosz z każdej złotówki przychodu.

$$- \text{ rentowność majątku} = \frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{stan aktywów}}$$

2021 = 0,03

2022 = 0,01

2023 = 0,01

Wskaźnik ten określa, jaka wielkość zysku przypada na każdą jednostkę pieniężną zaangażowaną w aktywa przedsiębiorstwa. W Spółce wskaźnik ten pozostaje na podobnym poziomie, w 2023r. wyniósł 0,01. Oznacza to, że zysk Spółki mierzony tym wskaźnikiem wynosi za 2022 rok 1 grosze z każdej złotówki zaangażowanego majątku.

$$\text{rentowność kapitału własnego} = \frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{kapitał (fundusz) własny}}$$

2021 = 0,04

2022 = 0,01

2023 = 0,01

Wskaźnik ten wskazuje, jaka jest rentowność kapitału własnego, tzn. jaki jest zwrot z funduszy zainwestowanych w działalność Spółki - w 2023r. wyniósł 0,01. Oznacza to, że każda zainwestowana złotówka kapitału w 2022 r. wygenerowała 1 grosz zysku.

Wskaźniki efektywności

$$\text{wskaźniki obrotu należnościami w dniach} = \frac{\text{przeciętny stan należności}}{\text{przychody ze sprzedaży}} \times 365$$

2021 = 37

2022 = 33

2023 = 52

Wskaźnik ten wskazuje, ile dni upływa od momentu sprzedaży do momentu otrzymania zapłaty. W skali roku (365 dni), wartość tego wskaźnika nie powinna przekroczyć 52 dni. W Spółce cykl obrotu należnościami w 2023 roku wyniósł 52 dni.

$$\text{wskaźnik obrotu zobowiązaniami w dniach} = \frac{\text{średni stan zobowiązań z tyt. dostaw i usług}}{\text{przychody ze sprzedaży}} \times 365$$

2021 = 17

2022 = 17

2023 = 44

Wskaźnik ten określa przeciętny termin regulowania zobowiązań. Nie ma on powszechnie przyjętej normy, przy czym zbyt krótki cykl zobowiązań może wskazywać na nieracjonalne

zarządzanie zobowiązaniami. Cykl zbyt długi może oznaczać brak płynności. W Spółce wskaźnik ten wynosi 44 dni co oznacza, że przeciętny czas regulowania zobowiązań przez Spółkę wynosi 44 dni.

Wskaźniki zadłużenia (struktury finansowania majątku)

$$\text{wskaźnik zadłużenia ogółem} = \frac{\text{zobowiązania ogółem}}{\text{aktywa ogółem}}$$

2021 = 0,27

2022 = 0,20

2023 = 0,28

Wskaźnik ten określa, jaki jest udział kapitałów obcych w finansowaniu aktywów przedsiębiorstwa. Wskaźnik ten w ostatnich latach nie przekracza bezpiecznej wartości 0,7 i oznacza, że w 2023 roku zobowiązania ogółem stanowiły 28 % wartości aktywów.

$$\text{pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym i rezerwami długoterminowymi} = \frac{\text{kapitał własny} + \text{rezerwy długoterminowe}}{\text{aktywa trwałe}}$$

2021 = 1,23

2022 = 1,24

2023 = 1,22

Wskaźnik powinien oscylować wokół wartości równej 1 wówczas oznacza, że składniki majątku o niskim stopniu płynności są w całości finansowane z kapitału własnego. W spółce wskaźnik ten w latach 2021 -2023 utrzymuje się na podobnym poziomie i za rok 2023 wynosi 1,22, co jest zjawiskiem korzystnym.

Przedstawione wskaźniki oceny sytuacji majątkowej i finansowej jednostki wskazują na dobrą i stabilną sytuację Spółki. Rozbieżności pomiędzy obliczonymi wskaźnikami a ich optymalnymi wartościami są nieznaczne i nie wskazują na zagrożenia w jakimkolwiek aspekcie działalności.

Realizacja Planu Gospodarczo-Finansowego na rok 2023

Plan Gospodarczo-Finansowy na rok 2023 dla MZBM Sp. z o.o. został zatwierdzony Uchwałą Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników nr 10/04/2023 w dniu 12.04.2023r.

- *Przeprowadzenie zmian w Regulaminie udzielania pożyczek osobom fizycznym będącym członkami Wspólnot Mieszkaniowych na remont.*

Zarządzeniem nr 3/2023 z dnia 13.03.2023r. dokonano zmian w Regulaminie udzielania pożyczek osobom fizycznym będącym członkami wspólnot mieszkaniowych na remont części wspólnych nieruchomości.

- *Montaż urządzeń pochłaniających moc bierną i indukcyjną na budynku przy ul. Wolności 5*

Dokonano analizy inwestycji oraz pomiary wraz z doбором baterii do kompensacji mocy biernej. Zakupiono, zainstalowano i uruchomiono baterie do kompensacji. Łączny koszt inwestycji 22.017,00 zł. brutto. Zainstalowane baterie mają na celu zwiększyć konkurencyjność budynku w zakresie opłat eksploatacyjnych najemców lokali użytkowych /obniżenie kosztów związanych z energią elektryczną/. Szacowana okres zwrotu 48 miesięcy.

- *Przebudowa schodów głównych zewnętrznych do budynku przy ul. Wolności 57*

Przebudowano schody wejściowe frontowych do budynku. Łączny koszt 21.000,00 zł brutto.

- *Zakup serwera na potrzeby obsługi profili pracowniczych wraz z możliwością pracy zdalnej /zabezpieczenie danych/ oraz cykliczna modernizacja sprzętu informatycznego i towarzyszącego.*

Dokonano zakupu serwera wraz z oprogramowaniem i licencjami dostępowymi. Wartość łączna brutto 45.712,95 zł. Dokonano zakupu licencji Programu CAD Intersoft, 1 monitora, 10 upsów i akumulatorów, 2 zestawy komputerowe, podzespołów i akcesoriów oraz 2 telefonów. Łączny koszt doposażenia wyniósł brutto 24.603,00 zł.

- *Termomodernizacja budynku przy ul. Piastowskiej 41-41a Etap II /wspólnota mieszkaniowa z udziałem Spółki/.*

Zakończono II etap inwestycji termomodernizacyjnej na budynku wspólnoty mieszkaniowej. Koszt brutto 124.873,54 zł z czego udział Spółki wyniósł 109.663,94 zł.

- *Remont klatki schodowej w budynku przy ul. Bankowej 5*

Przeprowadzono remont klatki schodowej w budynku komercyjnym w celu podniesienia atrakcyjności lokali do najmu. Łączny koszt brutto wyniósł 11.872,27 zł.

Dodatkowo dokonaliśmy wymiany 3 okien w jednym z lokali użytkowych dzięki czemu pozyskałszy najemcę długoterminowego. Koszt wymiany 3.300,00 zł.

Dokonano przebudowy systemu kominowego w przedmiotowym budynku. Koszt 3.900,00 zł

Przeprowadzono modernizację pieca grzewczego w siedzibie Spółki. Koszt 6.703,50 zł.

- *Bieżąca komunikacja z mieszkańcami poprzez wykorzystanie profilu na Facebook'u, strony internetowej Spółki oraz zamieszczanie materiałów w „Wiadomościach Bielawskich”*

Spółka cyklicznie zamieszcza informacje w „Wiadomościach Bielawskich”, prowadzi stronę internetową www.mzmbielawa.pl oraz posiada konto na Facebook. Dla klientów umożliwiliśmy korzystanie z zakładki elektronicznej obsługi klienta eBOK.

STRONA INTERNETOWA	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	razem
wszystkie odsłony	12 069	10 820	11 258	9 652	9 432	8 695	8 428	8 976	8 731	9 052	8 464	18 359	123 936
nowe odsłony	8 597	7 795	8 108	6 806	6 826	6 420	6 161	6 379	2 967	4 870	5 760	1 503	72 192
czas spędzony na stronie	1:05	1:11	1:07	1:11	1:15	1:11	1:08	1:14	1:07	1:16	1:14	1:16	13:45
wejścia w zakładki	4 145	3 723	4 135	3 435	3 653	3 368	3 385	3 355	1 868	3 992	4 932	8 153	48 144
FACEBOOK	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Razem
wejścia	440	384	412	518	432	97	805	602	297	609	956	1 001	6 553
aktywność	162	138	169	232	186	70	26	30	284	570	843	972	3 682
zasieg	8 748	8 091	9 869	12 081	10 061	4 918	5 044	4 082	2 248	5 375	11 431	12 005	93 953
E-BOK	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	razem
odwiedzający	2 118	1 631	1 593	1 318	1 167	1 247	1 181	1 073	949	1 063	1 063	1 294	15 697

Realizacja założeń planu finansowego na 2023 rok przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Plan na 2023 rok	Realizacja za 2023 rok
	Przychody	4 397 000,00	4 365 336,33
1.	Przychody ze sprzedaży usług, w tym:	4 315 000,00	4 255 165,43
	- zarządzanie nieruchomościami	3 615 000,00	3 596 028,40
	- najem lokali mieszkalnych i użytkowych	420 000,00	361 210,43
	- przychody z targowiska	220 000,00	248 629,04
	- przychody z szaletu	40 000,00	40 121,97
	- sprzedaż materiałów i pozostałych usług	20 000,00	9 175,59
2.	Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	65 000,00	110 170,90
	- zysk z tytułu sprzedaży nieruchomości	,00	,00
3.	Przychody finansowe	17 000,00	30 513,69
	Koszty	4 393 000,00	4 308 833,63
1.	Koszty działalności, w tym:	4 345 000,00	4 231 813,60
	- amortyzacja	175 000,00	167 672,85
	- zużycie materiałów i energii	320 000,00	243 819,84
	- usługi obce	330 000,00	365 290,10
	- podatki i opłaty	173 000,00	135 702,77
	- wynagrodzenia	2 700 000,00	2 715 331,74
	- ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	600 000,00	575 513,45

	- pozostałe koszty	32 000,00	26 928,16
	- wartość sprzedanych materiałów	15 000,00	1 554,69
2.	Pozostałe koszty operacyjne, w tym:	48 000,00	77 020,03
	- pozostałe np. koszty sądowe	47 000,00	77 009,55
3.	Koszty finansowe	1 000,00	10,48
4	Wynik na kosztach refakturowanych (zysk)	0,00	0,00
	Wynik brutto	4 000,00	56 502,70
	Podatek dochodowy 9%	3 100,00	9 661,58
	Wynik netto	900,00	46 841,12

Spółka uzyskała dodatni wynik finansowy znacząco przekraczający założenia.

Wagi i cele zarządcze określone przez Radę Nadzorczą na rok 2023

Uchwała RN nr 17/2022 z dnia 05.12.2022r. zawiera następujące cele zarządcze:

- 1) prawidłowa realizacja planu finansowego poprzez osiągnięcie zysku netto,
- 2) osiągnięcie określonego wskaźnika powierzchni zarządzanego zasobu wspólnot mieszkaniowych (administrowanie),
- 3) prowadzenie odpowiedniej gospodarki mieszkaniowej dla zasobu, którego właścicielem jest Spółka oraz zasobu mieszkaniowego, którym zarządza Spółka, będącego własnością udziałowców Spółki,
- 4) osiągnięcie określonego wskaźnika finansowego,
- 5) osiągnięcie określonego wskaźnika przyrostu zadłużenia podstawowego (bez odsetek i kosztów) rok do roku długu na zasobie zarządzanym będącym własnością udziałowców Spółki,
- 6) poprawa wyniku finansowego na działalności operacyjnej bez amortyzacji

w/w uchwała wprowadza szczegółowe wskaźniki KPI służące ocenie realizacji nałożonych celów zarządczych, oczekiwane poziomy wartości poszczególnych wartości (wartości referencyjne) oraz metody ich wyliczania:

- 1) osiągnięcie zysku netto przewyższającego o 10% zysk wskazany w planie finansowym na rok 2023,
- 2) utrzymanie wskaźnika powierzchni zarządzanego zasobu wspólnot mieszkaniowych na poziomie minimum 95% w stosunku do powierzchni zarządzanej na dzień 31.12.2022r.,
- 3) przygotowanie pustostanów (wolnych lokali mieszkalnych) do zagospodarowania oraz dokumentacji wraz ze zweryfikowanymi wnioskami osób ubiegających się o przydzielenie lokalu do przeprowadzenia niezbędnych prac remontowych lub lokalu do najmu socjalnego na nie mniej niż 3 posiedzenia Społecznej Komisji Mieszkaniowej w celu ich przydziału,
- 4) osiągnięcie wskaźnika zadłużenia w wartości nie przekraczającej 0,65,
- 5) osiągnięcie wskaźnika przyrostu zadłużenia w wartości nie przekraczającej 4,8%,
- 6) osiągnięcie zysku z działalności gospodarczej, który jest zwiększony o amortyzację (EBITDA) o 5% w stosunku do wyniku na koniec roku poprzedniego.

w/w uchwała ustaliła wagi dla poszczególnych celów zarządczych:

- 1) 20%
- 2) 30%
- 3) 30%

- 4) 20%
- 5) 2,5%
- 6) 2,5%

w/w uchwała wprowadziła wzór wyliczenia wynagrodzenia zmiennego:

$Wz = Wzb * (W1 + W2 + W3 + W4 + W5 + W6)$

Wz – wynagrodzenie zmienne brutto w zł

Wzb – bazowe wynagrodzenie zmienne w zł (20% wynagrodzenia stałego brutto za poprzedni rok obrotowy)

W1,...,W6 – waga danego celu zarządczego

Realizacja celów zarządczych:

1. Zarząd zrealizował zysk wyższy od zaplanowanego o więcej niż 10%

Cel zarządczy zrealizowany.

Plan: 900,00 zł

Wykonanie: 46.841,12 zł

% wykonania: 5.204,57%

2. Zarząd zrealizował osiągnięcie określonego wskaźnika powierzchni zarządzanego zasobu wspólnot mieszkaniowych (poziom 95%)

Cel zarządczy zrealizowany.

Powierzchnia zarządzanego zasobu Wspólnot Mieszkaniowych na dzień 31.12.2022r. – 221.606,64 m²

Powierzchnia zarządzanego zasobu Wspólnot Mieszkaniowych na dzień 31.12.2023r. – 220.089,57 m²

Uzyskany wskaźnik: 99,31%

3. Zarząd przygotował dokumentację oraz doprowadził do odbycia się 3 posiedzeń Społecznej Komisji Mieszkaniowej,

Cel zarządczy zrealizowany.

SKM odbyły się w dniach:

- 03.04.2023r. 9 lokali do remontu, 1 lokal z najmem socjalnym,
- 10.07.2023r. 5 lokali do remontu, 2 lokale z kaucją,
- 31.10.2023r. 7 lokali do remontu, 1 lokal z najmem socjalnym

4. Zarząd prowadził sprawy Spółki w sposób umożliwiający osiągnięcie wskaźnika zadłużenia na poziomie nie przekraczającym 0,65.

Cel zarządczy zrealizowany.

Wskaźniki zadłużenia (struktury finansowania majątku)

$$- \text{wskaźnik zadłużenia ogółem} = \frac{\text{zobowiązania ogółem}}{\text{aktywa ogółem}}$$

2023 = 0,28 = 1.676,20 tys. zł / 5.890,10 tys. zł

5. Zarząd dążył do osiągnięcia wskaźnika przyrostu zadłużenia podstawowego (bez odsetek i kosztów) rok do roku długu na zasobie zarządzanym będącym własnością udziałowców Spółki w wysokości nie przekraczającej 4,8%,

Cel zarządczy zrealizowany.

Zadłużenie bez odsetek i kosztów wobec udziałowca Spółki wyniosło:

31.12.2022r. 4.952.789,84 zł

31.12.2023r. **4.824.500,07 zł**

Przyrost zadłużenia wyniósł **zadłużenie spadło o ok. 2,58%**

6. Zarząd prowadził sprawę Spółki w zakresie poprawy wyniku finansowego na działalności operacyjnej bez amortyzacji. Osiągnięcie zysku z działalności gospodarczej, który jest zwiększony o amortyzację (EBITDA) o 5% w stosunku do wyniku na koniec roku poprzedniego.

Cel zarządczy zrealizowany.

EBITDA:

31.12.2022r. 157.556,72 zł

31.12.2023r. 191.024,68 zł

Wskaźnik rok do roku **121,24%**

Wyliczenie wynagrodzenia zmiennego na podstawie w/w danych:

$Wz = 156.000 \text{ zł} * 20\% * (20\%+30\%+30\%+15\%+2,5\%+2,5\%) = 31.200 \text{ zł}$

Perspektywy

Spółka w 2024 roku będzie realizowała swoje cele na podstawie założeń przyjętych do planu gospodarczo-finansowego.

Zarząd Spółki zamierza podjąć następujące działania:

- Zmieni Regulamin Organizacyjny Spółki celem dostosowania do bieżącej sytuacji w zakresie podziału kompetencji między działami,
- Modernizacja wejścia do budynku przy ul. Bankowej 5 poprzez wymianę drzwi oraz przebudowę schodów zewnętrznych (szacowany koszt ok. 25,0 tys. zł);
- Modernizacja systemu oświetlenia zewnętrznego budynków Spółki ul. Wolności 57 (z odtworzeniem monitoringu), 3-go Maja 48 (szacowany koszt ok. 15,0 tys. zł);
- Modernizacja systemu ogrzewania budynku przy ul. Wolności 57 (szacowany koszt ok. 30,0 tys. zł);
- Przebudowa kominów ul. Piastowska 41-41a na budynku oficyny (szacowany koszt ok. 25,0 tys. zł – udział Spółki 87,82% tj. 22,0 tys. zł);
- 3 etap termomodernizacji budynku ul. Piastowska 41-41a ściana frontowa budynku głównego z przebudową schodów zewnętrznych (szacowany koszt ok. 95,0 tys. zł – udział Spółki 87,82% tj. 83,5 tys. zł);
- Cykliczna modernizacja sprzętu informatycznego i towarzyszącego;
- Bieżąca komunikacja z mieszkańcami poprzez wykorzystanie profilu na Facebook'u, strony internetowej Spółki oraz zamieszczanie materiałów w „Wiadomościach Bielawskich”

Podstawowe założenia planu finansowego na 2024 rok przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Plan na 2024 rok
	Przychody	4.671.300
1.	<i>Przychody ze sprzedaży usług, w tym:</i>	<i>4.581.300</i>
	- zarządzanie nieruchomościami	3.922.300
	- najem lokali mieszkalnych i użytkowych	370.000

	- przychody z targowiska	240.000
	- przychody z szaletu	40.000
	- sprzedaż materiałów i pozostałych usług	9.000
2.	<i>Pozostałe przychody operacyjne</i>	70.000
3.	<i>Przychody finansowe</i>	20.000
	Koszty	4.796.000
1.	<i>Koszty działalności, w tym:</i>	<i>4.726.000</i>
	- amortyzacja	170.000
	- zużycie materiałów i energii	265.000
	- usługi obce	429.000
	- podatki i opłaty	149.000
	- wynagrodzenia	3.020.000
	- ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	661.000
	- pozostałe koszty	30.000
	- wartość sprzedanych materiałów	2.000
2.	<i>Pozostałe koszty operacyjne</i>	<i>69.000</i>
3.	<i>Koszty finansowe</i>	<i>1.000</i>
	Wynik brutto	-124.700
	Podatek dochodowy	1.05.2000
	Wynik netto	-129.700

Podstawę do zaplanowania danych stanowiły wyniki za rok 2023 oraz nowe stawki ustalone na 2024 rok za niektóre usługi (np. zmiana stawek na podatek od nieruchomości, za gospodarowanie odpadami, opłata na PFRON itp.)

Przychody i koszty refakturowane nie zostały zaplanowane. W związku z faktem, iż pozycja ta nie bierze udziału w wypracowaniu zysku bilansowego, Spółka nie wykazuje jej w planie finansowym przedkładanym do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej.

Pozostałe koszty operacyjne również zaplanowano w podobnej kwocie w stosunku do wykonania za rok 2024.

Spółka planuje osiągnąć w roku 2024 wynik finansowy brutto w kwocie -124.700 zł, po odliczeniu zakładanego podatku dochodowego, wynik finansowy netto wyniesie -129.700 zł.

PREZES ZARZĄDU

Danuta Dobos

.....
(członek zarządu)

Bielawa, dnia13.03..... roku

VI. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO BILANSU

1. Szczegółowy zakres zmian wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych i wartości grup rodzajowych środków trwałych,

Zmianę stanu wartości niematerialnych i prawnych w okresie obrotowym przedstawia nota nr 1. Strukturę własnościową wartości niematerialnych i prawnych przedstawia nota nr 1A.

Zmianę stanu środków trwałych w okresie obrotowym według grup rodzajowych przedstawia nota nr 2.

Strukturę własnościową środków trwałych przedstawia nota nr 2A.

Na podstawie dokonanej analizy wartości środków trwałych nie zidentyfikowano przesłanek, które mogłyby świadczyć o utracie wartości środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych, w związku z czym nie dokonano odpisów aktualizujących wartość środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych.

2. Wartość gruntów użytkowanych wieczystie

Wartość gruntów własnych i użytkowanych wieczystie przedstawia nota nr 2D.

3. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu

Spółka nie posiada środków trwałych używanych na podstawie wyżej wymienionych umów.

Pozostałe informacje i objaśnienia do poszczególnych pozycji aktywów zostały przedstawione na notach od numeru 3 do numeru 9.

4. Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

Spółka nie posiada zobowiązań z tytułu uzyskania prawa własności nieruchomości.

5. Zmiany kapitału podstawowego i dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej udziałów.

Dane o kapitale własnym i udziałach zostały przedstawione na notach nr 12 i 12A.

6. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów zapasowych i rezerwowych.

Spółka tworzy kapitał zapasowy, którego stan został przedstawiony na nocie nr 13.

7. Propozycje, co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy

Propozycja podziału zysku za rok obrotowy została przedstawiona na nocie nr 14.

Stratę z lat ubiegłych w łącznej kwocie 720.609,51 zł obejmującą korekty błędów lat ubiegłych, Zarząd proponuje pokryć zyskiem netto osiągniętym za rok obrotowy w kwocie 46.841,12 zł.

Strata z lat ubiegłych w wysokości 873.768,39 zł pozostanie jako niepodzielony wynik lat ubiegłych do pokrycia z zysków lat przyszłych.

8. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym

Na dzień bilansowy w Spółce występują rezerwy z tytułu:

- odroczonego podatku dochodowego - 1017,74 zł ,
- na świadczenia pracownicze – 82.133,82 zł w tym:
 - na niewykorzystane urlopy pracownicze – 47.521,08 zł
 - na odprawy emerytalne – 34.612,74 zł

Główne założenia przyjęte przez jednostkę do wyliczenia kwoty odpisu na odprawy emerytalne:

- - stopa dyskontowa - 4%
- - przewidywana stopa wzrostu wynagrodzeń- 3%
- - aktualny staż pracy każdego pracownika,
- - ogólna liczba lat do przepracowania (wiek pracownika, wiek emerytalny),
- - prawdopodobieństwo pozostania pracownika w firmie do osiągnięcia wieku emerytalnego w zależności od przedziału wiekowego,
- - podstawa wypłaty odprawy emerytalnej zgodnie z Regulaminem Wynagradzania,
- - wiek emerytalny kobiet – 60 lat,
- - wiek mężczyzn – 65 lat.

Dane o stanie rezerw przedstawia nota nr 15.

Rezerwa na podatek dochodowy została przedstawiona na nocie 15A.

9. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, stan na początek roku obrotowego, zwiększenia, wykorzystanie, rozwiązanie i stan na koniec roku obrotowego

Dane o odpisach aktualizujących wartość należności przedstawione zostały:

- odpis dotyczący należności krótkoterminowych - nota nr 7B,
- odpis dotyczący należności długoterminowych – nota nr 3,
- odpis dotyczący aktywów finansowych krótkoterminowych – nota nr 8

10. Podział zobowiązań długoterminowych i krótkoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty

Spółka posiada pobrane z tytułu umów najmu lokali mieszkalnych i użytkowych kaucje (nieoprocentowane i nie podlegające waloryzacji) zabezpieczające na dzień bilansowy w kwocie 16.282,60 zł. Kaucje stanowią zobowiązanie Spółki do wypłaty w terminie zakończenia umów. Umowy zawarte są na czas nieokreślony z możliwością wypowiedzenia z zachowaniem odpowiedniego terminu. Na dzień bilansowy strony nie złożyły wypowiedzenia. Zobowiązanie to zostało przedstawione w nocie nr 16. Zobowiązania krótkoterminowe przedstawia nota nr 17.

11. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne zostały przedstawione w nocie nr 9.

12. Wykaz zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki i wykaz zobowiązań warunkowych.

W Spółce na dzień bilansowy nie występują zobowiązania zabezpieczone na majątku , jak również zobowiązania warunkowe.

13. Zobowiązania warunkowe zabezpieczone na majątku.

Na dzień bilansowy w Spółce nie występują.

14. Klasyfikacja i wycena aktywów zaliczanych do instrumentów finansowych.

Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych została przedstawiona na nocie nr Ia.1.
Wycenę aktywów zaliczanych do instrumentów finansowych przedstawia nota Ia.2

INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

1. Struktura rzeczowa przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów

Strukturę rzeczową przychodów przedstawia nota nr II.1A.
Na dzień bilansowy w Spółce nie występuje sprzedaż usług długoterminowych.
Zmianę stanu produktów przedstawia nota nr II.1C

2. Koszty według rodzaju

Koszty według rodzaju przedstawia nota nr II.2.

3. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

Pozostałe przychody i koszty operacyjne przedstawiają noty nr II.3 i II.4.

4. Przychody i koszty finansowe.

Przychody i koszty finansowe zostały przedstawione na notach nr II.5 i II.6.

5. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe

Na dzień bilansowy w Spółce nie występują.

6. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów

Na dzień bilansowy w Spółce nie występują.

7. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym

W roku obrotowym w Spółce nie wystąpiły.

8. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto

Rozliczenie korygujące wynik finansowy brutto umożliwiające ustalenie dochodu do opodatkowania za rok 2023 przedstawiają noty nr: II.10, II.10.A, II.10.B.

9. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz skapitalizowane różnice kursowe od zobowiązań zaciągniętych w celu ich sfinansowania

Na dzień bilansowy nakłady na środki trwałe w budowie nie wystąpiły.

10. Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym.

W roku obrotowym w Spółce nie wystąpiły.

11. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe, w tym na ochronę środowiska

Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe przedstawia nota nr II.13.

12. Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów i kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie.

W roku obrotowym w Spółce nie wystąpiły.

13. Kursy walut przyjęte do wyceny pozycji bilansu i rachunku zysków i strat.

W bilansie i w rachunku zysków i strat za rok obrotowy nie występują pozycje wyrażone w walutach obcych.

OBJAŚNIENIA DO ZAWARTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ UMÓW, ISTOTNYCH TRANSAKCJI I NIEKTÓRYCH ZAGADNIENÍ OSOBOWYCH

1. Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie

Spółka na dzień bilansowy nie posiada umów nieuwzględnionych w bilansie.

2. Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi

W roku obrotowym i na dzień bilansowy w Spółce nie występują.

3. Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe

Informacje o przeciętnym zatrudnieniu przedstawia nota nr V.3.

4. Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących za rok obrotowy

Informacje o wynagrodzeniach wypłaconych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących przedstawia nota V.4.

5. Informacje o pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących

W roku obrotowym i na dzień bilansowy w Spółce nie występują.

6. Informacje o wynagrodzeniu firmy audytorskiej, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy.

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy nie zostało poddane badaniu przez biegłego rewidenta. Spółka nie ma obowiązku poddania badaniu sprawozdania finansowego. Ostatnie dobrowolne badanie zostało przeprowadzone za rok 2017.

BŁĘDY Z LAT UBIEGŁYCH, ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM ORAZ ZMIANY POLITYKI RACHUNKOWOŚCI

1. Przychody i koszty z tytułów błędów popełnionych w latach ubiegłych, odnoszone na kapitał własny.

W roku 2023 nie wystąpiły zdarzenia, które miały wpływ na wynik finansowy lat ubiegłych. Natomiast ujęta w sprawozdaniu finansowym strata z lat ubiegłych, którą uznaje się za błędy, a kwoty wynikające z korekt spowodowanych usunięciem błędów odniesiono na kapitał własny (wynik z lat ubiegłych) dotyczy lat 2008r. – 2015r.

Poniżej zostały przedstawione zdarzenia, które miały istotny wpływ na wyniki finansowe lat ubiegłych i dotyczyły m.in. Wspólnot Mieszkaniowych i Gminy Bielawa. W celu uporządkowania ewidencji księgowej Spółki i wyodrębnienia z niej operacji gospodarczych dotyczących Gminy i Wspólnot Mieszkaniowych, Spółka sukcesywnie dokonywała korekt. Miały one następujący przebieg:

A. korekty dotyczące lat ubiegłych (2008 - 2015) stanowiące koszty w kwocie 3 311 366,36 zł powstałe w wyniku:

• korekt podatku Vat za lata 2002 – 2009 , 2012, 2013 (decyzja UKS)	- 739 227,97
• korekt podatku dochodowego CIT za lata 2008, 2013	- 27 518,00
• wyłączenia z ewidencji księgowej Wspólnot i Gminy 2009 - 2013	- 1 523 370,79
• korekt wartości środków trwałych 2013	- 309 043,94
• zawiązania rezerw pracowniczych	- 87 572,35
• odpisów aktualizujących wartość należności 2013 -2015	- 524 533,31
• poniesienia kosztu dofinansowania Gminy 2015	- 100 000,00

B. korekty dotyczące lat ubiegłych (2008 - 2015) stanowiące przychody w kwocie 1 134 430,77 zł powstałe w wyniku:

• korekt podatku VAT za lata 2009, 2010 (decyzja UKS)	- 70 161,00
• korekt podatku Vat za lata 2012, 2013	- 290 495,00
• wyłączenia z ewidencji księgowej Wspólnot i Gminy 2009 -2013	- 259 922,73
• korekt wartości środków trwałych 2013	- 2 924,00

- odpisów aktualizujących wartość należności 2013-2015 - 494 289,30
- naliczenia podatku odroczonego 2012 - 16 638,74

Łączna strata z lat ubiegłych wyniosła 2 176 935,59 zł, która po pokryciu, wypracowanym przez Spółkę zyskiem netto za lata 2010 – 2022 w łącznej kwocie 1.456.326,08 zł, na dzień 31.12.2023r. wynosi 720 609,51 zł.

2. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym

Po dniu bilansowym nie wystąpiły żadne znaczące zdarzenia.

3. Zmiany zasad polityki rachunkowości w roku obrotowym.

W roku obrotowym nie dokonano zmian zasad rachunkowości.

4. Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający rok obrotowy.

W roku obrotowym Spółka przedstawiła dane porównywalne za rok poprzedni i bieżący. Dane te zapewniają porównywalność.

5. Informacje dotyczące jednostek wchodzących w skład grup kapitałowych (informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji, informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi, wykaz spółek, w których jednostka posiada co najmniej 20% udziałów w kapitale lub ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki)

Transakcje z jednostkami powiązanymi w świetle ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych dotyczą umów zawartych z Gminą Bielawa. Są to umowy:

- o zarządzanie zasobem gminnym – za rok 2023 obowiązywała umowa GM.0232.29.2022 z dnia 30.12.2022r.,
- obsługę szaleńców miejskich – za rok 2023, za miesiąc styczeń 2023 roku -obsługa na podstawie zlecenia, za miesiące luty – grudzień 2023 roku – umowa nr IT/7/2023 z dnia 15.02.2023r.,
- utrzymanie i prowadzenie targowiska miejskiego – umowa GM.0232.30.2019 z dnia 30.12.2019r.

Dla celów bilansowych Gmina Bielawa i MZBM Sp. z o.o. nie są jednostkami powiązanymi.

6. Wymagane informacje o połączeniu spółek

Nie dotyczy Spółki.

7. Zagrożenia dla kontynuacji działalności

Nie są Spółce znane okoliczności, które wskazywałyby na poważne zagrożenia dla kontynuowania działalności.

8. Inne informacje uznane przez jednostkę za istotne

Spółka na dzień bilansowy posiada 1 nieruchomość gruntową, niezabudowaną, która nie jest użytkowana. Zarząd podjął decyzję w zakresie celu ich posiadania, jakim jest uzyskanie z niej w przyszłości korzyści ekonomicznych w drodze sprzedaży. Nieruchomość ta została przekwalifikowana ze środków trwałych i zaliczona do nieruchomości w inwestycje.

9. Dodatkowe informacje i objaśnienia w zakresie instrumentów finansowych.

Na dzień bilansowy Spółka wykazuje udzielone pożyczki w kwocie 198,48 zł, w tym:

- | | |
|---|------------|
| • krótkoterminowe, których termin spłaty przypada w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego | 198,48 zł, |
| • długoterminowe, których termin spłaty przypada powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego | 0,00zł, |
| • odpis aktualizujący wartość udzielonych pożyczek | (198,48zł) |
| • pożyczki wykazane w bilansie | 0,00 zł |

Pożyczki zostały udzielone osobom fizycznym, które są właścicielami lokali mieszkalnych wchodzących w skład Wspólnot Mieszkaniowych w celu sfinansowania remontu części wspólnej nieruchomości. Udzielenie pożyczki następowało na podstawie:

- Regulaminu udzielania pożyczek - 46 umów zawartych z właścicielami lokali zgodnie z funkcjonującym w Spółce od dnia 18.02.2011r. „Regulaminem udzielania pożyczek na remonty osobom fizycznym będącym członkami Wspólnot Mieszkaniowych”, z czego na 31.12.2022r. pozostało 2 umowy niezakończone. Wartość udzielonych pożyczek na dzień 31.12.2022r. wynosi 410,26 zł. Maksymalny okres spłaty pożyczek wynosi 36 miesięcy, oprocentowanie jest stałe i wynosi 4,25% od kwoty pożyczki, pobierana jest również opłata manipulacyjna w wysokości 2% kwoty pożyczki. Na ten rodzaj pożyczek nie utworzono odpisu aktualizującego, z uwagi na brak wystąpienia zagrożenia ich spłaty.

Spółka, z uwagi na małe zaangażowanie środków w udzielone pożyczki oraz możliwość skorzystania ze zwolnienia wyceny instrumentów finansowych w wartości godziwej (sprawozdanie nie podlega obowiązkowemu badaniu), wycena pożyczek jest dokonywana w wartości wymaganej zapłaty z uwzględnieniem odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości.

Udzielenie pożyczki wiąże się z ryzykiem kredytowym pożyczkobiorcy (niewypłacalność pożyczkobiorcy) i tym samym utraty przez Spółkę wpływu środków pieniężnych z ich spłaty przez pożyczkobiorców. W celu ograniczenia powyższego ryzyka, zgodnie z regulaminem udzielania pożyczek, maksymalna kwota udzielonej pożyczki wynosi 7.500 zł, a maksymalny okres, na jaki może zostać udzielona pożyczka to 36 miesięcy. W ten sposób Spółka zabezpiecza się przed utratą zbyt dużej kwoty środków pieniężnych. W razie stwierdzenia, że pożyczkobiorca nie dotrzymuje warunków umowy, pożyczkodawca na zasadach określonych w regulaminie udzielania pożyczek, może wypowiedzieć umowę i podjąć czynności windykacyjne. Zabezpieczeniem pożyczki jest również poręczenie osób trzecich.

Bielawa, dnia 13.03 2024 roku

PREZES ZARZĄDU

Dariusz Drużalski

(członek zarządu)

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Bożenna Baranowska

(sporządzający sprawozdanie)

NOTA 1 ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH)									
Lp.	Wykazanie	Koszty zakreślonych przez rozporządzenie	Wartość limity	Inne wartości niematerialne i prawne			Razem inne WWP	Zaliczeń na WWP	Wartość niematerialne i prawne, razem
				rezerwy koncesyj- ne, licencje i podobne	programy komputerowe	Pozostałe			
a)	Wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych - stan na początek okresu			171 974,28	95 693,39		267 667,67		267 667,67
b)	zwiększenia z tytułu:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	przejęcie ze środków trwałych w budowie						0,00		0,00
-	rezerwy gminnych wójtów			0,00	0,00		0,00		0,00
-	sport, darowizna						0,00		0,00
-	zyswane na podstawie umów leasingu finansowego						0,00		0,00
-	aktualizacja wartości						0,00		0,00
-	inne			0,00	0,00		0,00		0,00
c)	zmniejszenia z tytułu:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	opracowania						0,00		0,00
-	likwidacja						0,00		0,00
-	aktualizacja wartości						0,00		0,00
-	inne						0,00		0,00
d)	Wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych - stan na koniec okresu	0,00	0,00	171 974,28	95 693,39	0,00	267 667,67	0,00	267 667,67
e)	umorzenie - stan na początek okresu			185 160,32	65 457,96		250 618,18	x	250 618,18
f)	Zwiększenie umorzenia z tytułu:	0,00	0,00	17 012,81	0,00	0,00	17 012,81	x	17 012,81
-	amortyzacja			17 012,81	0,00		17 012,81	x	17 012,81
-	aktualizacja wartości						0,00	x	0,00
-	inne						0,00	x	0,00
g)	Zmniejszenie umorzenia z tytułu:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	x	0,00
-	opracowania						0,00	x	0,00
-	likwidacja						0,00	x	0,00
-	aktualizacja wartości						0,00	x	0,00
-	inne						0,00	x	0,00
h)	Umorzenie - stan na koniec okresu	0,00	0,00	185 173,13	65 457,96	0,00	250 631,09	x	250 631,09
i)	Wartość netto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu	0,00	0,00	(10 198,85)	10 235,53	0,00	36,68	0,00	36,68

Nota 1A	WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)	koniec okresu poprzedniego	koniec okresu bieżącego
a) własne		17 049,49	33,68
b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu, w tym:		0,00	0,00
- leasing finansowy			
-			
-			
-			
-			
-			
-			
Razem		17 049,49	33,68

Nosa 2 ZMIANY RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH (WIG GRUP RODZAJOWYCH)									
Lp.	Wyszczególnienie	Gminy (z tym prawem użytkowania własnościowego gruntu)	Dotychczasowa wartość (z tytułu)	Uzasadnienie (konkretnie i ogólnie)	Średnia wartość wzrostu	Średnia wartość wzrostu	Średnia wartość wzrostu	Załącznik do rozrachunku	Rozrachunek wzrostu
a)	Wartość brutto środków trwałych - stan na początek okresu	430 823,69	3 818 224,87	687 952,10	30 006,34	321 848,11			5 108 976,11
	z tytułu:	0,00	294 572,70	85 125,79	0,00	0,00	0,00		343 698,54
	- z tytułu środków trwałych w budowie, modernizacji		294 572,70						294 572,70
	- z tytułu przekazanych środków trwałych		20 349,20	80 125,79	0,00	0,00			1 144 774,20
	- sport, darowizna	0,00	0,00						0,00
	- używane na potrzeby umiarkowanego finansowania								0,00
	- aktualizacja wartości								0,00
	- inne								0,00
	- odroczone, z tytułu:	0,00	4 664,22	103 823,74	0,00	10 887,68	0,00	0,00	127 385,52
	- sprzedaż	0,00	0,00		0,00				0,00
	- broń			97 848,07		10 887,68			1 167 535,73
	- darowizna, sport								0,00
	- aktualizacja wartości								0,00
	- inne - wartość własną (ogólnie finansowanie)		4 664,22	6 105,07					10 849,87
	- wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	430 823,69	4 106 134,40	403 284,15	30 006,34	321 848,11	0,00	0,00	5 350 269,03
b)	Umortowanie - stan na początek okresu	475,48	1 253 032,30	257 819,80	20 612,86	280 450,51	x	x	1 960 376,04
	- z tytułu umorzenia z tytułu:	36,90	87 088,00	63 100,28	1 535,30	0 007,94	x	x	150 880,04
	- aktualizacja	36,90	87 088,00	63 100,28	1 535,30	0 007,94	x	x	150 880,04
	- aktualizacja wartości						x	x	0,00
	- inne						x	x	0,00
	- z tytułu umorzenia z tytułu:	0,00	0,00	97 648,07	0,00	10 887,68	x	x	115 535,73
	- sprzedaż		0,00		0,00		x	x	0,00
	- broń			97 648,07		10 887,68	x	x	115 535,73
	- darowizna, sport						x	x	0,00
	- aktualizacja wartości						x	x	0,00
	- inne						x	x	0,00
c)	Umortowanie - stan na koniec okresu	519,42	1 340 501,00	263 421,79	30 006,34	280 450,51	x	x	1 934 495,55
d)	Wartość netto środków trwałych na koniec okresu	430 304,26	2 765 233,40	139 862,36	0,00	32 397,60	0,00	0,00	3 415 793,48

Nota 2A	ŚRODKI TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)	koniec okresu poprzedniego	koniec okresu bieżącego
a)	własne	3 322 096,19	3 430 510,03
b)	używanie na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu, w tym:	0,00	0,00
-	leasing finansowy	0,00	0,00
-			
	Razem	3 322 096,19	3 430 510,03

Nota 2D	WARTOŚĆ GRUNTÓW UŻYTKOWANYCH WIECZYŚCIE	koniec okresu poprzedniego	koniec okresu bieżącego
-	będących w ewidencji bilansowej	319,60	279,65
-	będących w ewidencji pozabilansowej		
-			
-			
	Razem	319,60	279,65

Nota 2F	ZMIANY W STANIE ŚRODKÓW TRWAŁYCH W BUDOWIE	koniec okresu poprzedniego	koniec okresu bieżącego
	Stan na początek okresu	0,00	113 814,72
	Zwiększenia	113 814,72	0,00
a	poniesione nakłady inwestycyjne	113 814,72	0,00
b	rozwiązanie odpisów aktualizujących		
c	aktywowane różnice kursowe i odsetki od zobowiązań		
d			
3	Zmniejszenia	0,00	113 814,72
a	przekazanie na środki trwałe		113 814,72
b	oddanie do użytkowania nieruchomości		
c	sprzedaż środków trwałych w budowie		
d	spisanie zadań inwestycyjnych zaniechanych		
e	dokonanie odpisu aktualizującego wartość środków trwałych w budowie		
f			
	Stan na koniec okresu	113 814,72	0,00

Lp.	Wyszczególnienie	od jednostek powiązanych						od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				od pozostałych jednostek				Razem
		pożyczki		inne		razem		pożyczki	inne	razem	pożyczki	inne	razem	pożyczki	inne	razem
Nota 3	ZMIANA STANU NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWYCH															
a)	wartość brutto należności długoterminowych na początek okresu					0,00	0,00			0,00			0,00	447 489,30	447 489,30	447 489,30
b)	zwiększenia z tytułu:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	powstanie należności					0,00	0,00			0,00			0,00		0,00	0,00
-	przeniesienie z należności krótkoterminowych					0,00	0,00			0,00			0,00		0,00	0,00
-	pozostałe					0,00	0,00			0,00			0,00		0,00	0,00
c)	zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	przeniesienie do należności krótkoterminowych					0,00	0,00			0,00			0,00		0,00	0,00
-	spłata					0,00	0,00			0,00			0,00		0,00	0,00
-	pozostałe					0,00	0,00			0,00			0,00		0,00	0,00
d)	wartość brutto należności długoterminowych na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	443 889,30	443 889,30	443 889,30
e)	wartość odpisów aktualizujących na długoterm. na początek okresu					0,00	0,00			0,00			0,00	447 489,30	447 489,30	447 489,30
f)	zwiększenia z tytułu:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	dokonanie odpisów aktualizujących					0,00	0,00			0,00			0,00		0,00	0,00
-	przeniesienie z należności krótkoterminowych					0,00	0,00			0,00			0,00		0,00	0,00
-	pozostałe					0,00	0,00			0,00			0,00		0,00	0,00
g)	zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	rozwiązanie odpisów					0,00	0,00			0,00			0,00		0,00	0,00
-	wykorzystanie odpisów					0,00	0,00			0,00			0,00		0,00	0,00
-	przeniesienie do należności krótkoterminowych					0,00	0,00			0,00			0,00		0,00	0,00
-	pozostałe					0,00	0,00			0,00			0,00		0,00	0,00
h)	wartość odpisów aktualizujących na długoterm. na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	443 889,30	443 889,30	443 889,30
i)	wartość netto należności długoterminowych na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego							
Lp.	Tytuł ujemnych różnic przejściowych	Kwota różnicy przejściowej		Aktywa z tytułu podatku na koniec okresu poprzedniego	Kwota różnicy przejściowej		Aktywa z tytułu podatku na koniec okresu bieżącego
		koniec okresu poprzedniego	stawka podatku		stan na koniec okresu bieżącego	stawka podatku	
1.	Odniesionych na wynik finansowy	98 828,66		8 894,58		98 941,57	8 904,74
	- różnica pomiędzy podatkową a bilansową wartością środków trwałych	0,00	19,00%	0,00		0,00	0,00
	- koszty okresu niezrealizowanych podatkowo	16 420,27	9,00%	1 477,82		16 807,75	1 512,70
	- rezerwa na świadczenia pracownicze	82 293,29	9,00%	7 406,40		82 133,82	7 392,04
	- rozliczenia międzyokresowe bierne na premie dla pracowników	0,00	19,00%	0,00		0,00	0,00
	- różnica pomiędzy podatkową a bilansową wartością aktywów finansowych	0,00	19,00%	0,00		0,00	0,00
	- różnica pomiędzy podatkową a bilansową wartością zobowiązań finansowych	0,00	19,00%	0,00		0,00	0,00
	- różnica pomiędzy podatkową a bilansową wartością zapasów	0,00	19,00%	0,00		0,00	0,00
	- wynagrodzenia i świadczenia dla pracowników	115,10	9,00%	10,36		0,00	0,00
	- straty podatkowe	0,00	19,00%	0,00		0,00	0,00
	- pozostałe rezerwy bilansowe	0,00	19,00%	0,00		0,00	0,00
2.	Odniesionych na kapitał własny	0,00	19,00%	0,00		0,00	0,00
	- różnica pomiędzy podatkową a bilansową wartością aktywów finansowych		19,00%	0,00		0,00	0,00
	- pozostałe		19,00%	0,00		0,00	0,00
	Razem - wartość brutto	x	x	8 894,58		x	8 904,74
	Odpis aktualizujący wartość aktywów z tyt. podatku odroczonego	x	x			x	
	Razem- wartość netto aktywów z tytułu podatku odroczonego	x	x	8 894,58		x	8 904,74

Nota 5A	DLUGOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNIE (A.V.2)	koniec okresu poprzedniego	koniec okresu bieżącego
	- Koszty większych remontów środków trwałych		
	- Koszty uruchomienia nowej produkcji		
	- Opłacone z góry (za przyszłe lata) czynsze	530,20	712,57
	- Opłacone z góry (za następny rok) ubezpieczenia majątkowe i osobowe		
	- Inne – decyzja administracyjna dotycząca 2017 roku	0,00	0,00
	Razem	530,20	712,57

Nota 6	ZAPASY WEDŁUG OKRESÓW ZALEGANIA	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Zaliczki na dostawy	Razem
	60-90 dni				0,00		0,00
	91-180 dni				0,00		0,00
	181-360 dni				0,00		0,00
	powyżej 360 dni				2 941,34		2 941,34
	Razem w wartości brutto	0,00	0,00	0,00	2 941,34	0,00	2 941,34
	odpisy aktualizujące						0,00
	Razem w wartości bilansowej	0,00	0,00	0,00	2 941,34	0,00	2 941,34

Nota 7	NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	koniec okresu poprzedniego	koniec okresu bieżącego
1.	od jednostek powiązanych	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		0,00
	- powyżej 12 miesięcy		
b)	inne z tytułu	0,00	0,00
2.	od jednostek pozostałych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		
	- powyżej 12 miesięcy		
b)	inne z tytułu	0,00	0,00
3.	nalesności od pozostałych jednostek	277 216,52	914 842,84
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	201 855,33	858 849,38
	- do 12 miesięcy	201 855,33	858 849,38
	- powyżej 12 miesięcy		
b)	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	43 479,15	25 187,57
c)	inne z tytułu	31 882,04	30 825,89
	zakupione należności		
	cesje wierzytelności		
	sprzedane wierzytelności		
	nalesności z tytułu rzeczowych aktywów trwałych i WNIP		
	pożyczki z ZFSS		
	wadła		
	kaucje		
	ubezpieczenia majątkowe		
	rozrachunki z pracownikami z tyt. zaliczek		
	Pozostałe	31 882,04	30 825,89
d)	dochodzone na drodze sądowej		
	Należności krótkoterminowe razem	277 216,52	914 842,84

Nota 7B	ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH	koniec okresu poprzedniego	koniec okresu bieżącego
	Stan na początek okresu	17 793,86	16 475,77
a)	zwiększenia (z tytułu)	3 600,00	13 579,18
	- na należności	0,00	7 728,16
	- na odsetki od należności	0,00	444,03
	- konwersja z długoterminowych do krótkoterminowych	3 600,00	3 600,00
	- zasądzonych kosztów sądowych	0,00	1 807,00
	- wniesione aportem		
	- odpis na należności odniesione na wartość firmy		
	- przeniesienie na należności weksla przyjętego jako zapłata i objętego odpisem aktualizującym w roku ubiegłym		
	- nadwyżka wartości nominalnej ponad cenę zakupu wierzytelności		
b)	zmniejszenia (z tytułu)	4 918,09	4 143,06
	- zapłata należności	3 750,00	4 134,20
	- zapłata odsetek od należności	0,00	0,00
	- zapłata zasądzonych kosztów sądowych	1 168,09	8,86
	- umorzenie należności	0,00	0,00
	- umorzenie i spisanie odsetek od należności		
	- odpisanie należności jako nieściągalnych	0,00	0,00
	- spisanie wierzytelności ujętych na międzyokresowych przychodach		
	-		0,00
	Stan na koniec okresu	16 475,77	25 911,89

Nota 7C	NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG WG WIEKU	Wartość brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość netto
1.	Należności bieżące, z tego:	856 949,66	0,00	856 949,66
a)	od jednostek powiązanych			0,00
b)	od pozostałych jednostek	856 949,66	0,00	856 949,66
2.	Należności przeterminowane, z tego:	1 899,72	1 899,72	0,00
a)	od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
	do 90 dni			0,00
	91-180 dni			0,00
	181-360 dni			0,00
	powyżej 360 dni			0,00
b)	od pozostałych jednostek	1 899,72	1 899,72	0,00
	do 90 dni	0,00	0,00	0,00
	91-180 dni	0,00	0,00	0,00
	181-360 dni	0,00	0,00	0,00
	powyżej 360 dni	1 899,72	1 899,72	0,00
	Razem	858 849,38	1 899,72	856 949,66

Nota 8	INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	koniec okresu poprzedniego	koniec okresu bieżącego
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 535 589,78	1 515 768,04
a)	w jednostkach powiązanych w tym:	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe (wg rodzaju):	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	0,00	0,00
b)	w pozostałych jednostkach	211,78	0,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe (wg rodzaju):	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	211,78	0,00
	kwota udzielonych pożyczek	410,26	198,48
	odpis aktualizujący wartość udzielonych pożyczek	(198,48)	(198,48)
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	0,00	0,00
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 535 378,00	1 515 768,04
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 137 156,68	917 650,00
	środki w kasie	47 494,80	41 437,86
	środki na rachunkach bankowych	1 089 661,88	876 212,14
	- inne środki pieniężne	398 221,32	598 118,04
	lokaty	398 221,32	598 118,04
	- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
3.	Razem inwestycje krótkoterminowe	1 535 589,78	1 515 768,04

Nota 9	KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE (B.IV.)	koniec okresu poprzedniego	koniec okresu bieżącego
a)	czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	15 890,07	16 095,08
	- ubezpieczenia majątkowe	3 789,18	4 381,78
	- koszty zakupu usług opłacone z "góry"	9 343,83	8 226,24
	- prenumerata	2 756,96	3 487,06
	- koszty większych remontów środków trwałych		
	- koszty uruchomienia nowej produkcji		
	- podatek VAT do rozliczenia w następnym okresie		
	- pozostałe (wg tytułów)		
b)	pozostałe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	0,00	0,00
	- prowizja od kredytów		
	- dyskonto odsetek od obligacji		
	- prowizja od obligacji		
	- koszty podwyższenia kapitału		
	- odszoki od leasingu finansowego		
	- prowizja od udzielonej gwarancji		
	- pozostałe (wg tytułów)		
	-		
	Razem	15 890,07	16 095,08

Nota 12	ZMIANY KAPITAŁU (FUNDUSZU) PODSTAWOWEGO	Wartość
a)	Stan na początek okresu	4 591 000,00
b)	zwiększenia z tytułu	0,00
-	aport nieruchomości	0,00
-		
-		
c)	zmniejszenia z tytułu	0,00
-		
-		
-		
d)	Stan na koniec okresu	4 591 000,00

DANE O STRUKTURZE WŁASNOŚCI KAPITAŁU PODSTAWOWEGO ORAZ LICZBIE I WARTOŚCI NOMINALNEJ AKCJI/UDZIAŁÓW						
Lp.	Nazwa akcjonariusza/udziałowca	Liczba akcji/udziału danego rodzaju			Razem	Wartość pozostających akcji/udziałów
		zwyczajne	uprzywilejowane	inne		
1	Gmina Biaława	9 182,00			9 182,00	4 591 000,00
					0,00	0,00%
					0,00	0,00%
					0,00	0,00%
					0,00	0,00%
					0,00	0,00%
					0,00	0,00%
	Razem	9 182,00	0,00	0,00	9 182,00	4 591 000,00
						100,00%

Nota 13	ZMIANY STANU KAPITAŁU (FUNDUSZU) ZAPASOWEGO	Wartość
a)	Stan na początek okresu	236 661,22
b)	zwiększenia w ciągu roku z tytułu	0,00
	- agio	
	- z zysku	
	- inne	
c)	zmniejszenia w ciągu roku z tytułu	0,00
	- pokrycie straty	
	- dywidendy	
	- inne	
	Stan na koniec okresu	236 661,22

Nota 14	PROPONOWANY PODZIAŁ ZYSKU NETTO	Kwota
1.	Zysk netto za rok obrotowy	43 841,12
2.	Nierozliczony wynik finansowy z lat ubiegłych (w tym także skutki korekty błędów, zmian zasad (polityki) rach. lub poniesienia straty na sprzedaży lub umorzeniu akcji / udziałów własnych (+/-)	(720 609,51)
3.	Razem zysk do podziału (1+/-2)	(673 768,39)
4.	Proponowany podział zysku:	0,00
	- pokrycie straty	
	- wypłata dywidendy (wypłacone zaliczki.....)	
	- zwiększenie kapitału (funduszu) zapasowego	0,00
	- zwiększenie kapitału (funduszu) rezerwowego	
	- podwyższenie kapitału (funduszu) zakładowego	
	- nagrody i premie	
	- zasilenie funduszy specjalnych	
	- pokrycie straty z lat ubiegłych	43 841,12
5.	Zysk niepodzielony (3-4)	(673 768,39)

Nota 15 REZERWY I ICH WYKORZYSTANIE						
Lp.	Wyszczególnienie	Stan na początek okresu	Zwiększenia	Wykorzystanie	Korzystanie	Stan na koniec okresu
1.	Rezerwy długoterminowe:	28 877,59	5 735,15	0,00	0,00	34 612,74
a)	na świadczenia emerytalne i podobne	28 877,59	5 735,15	0,00	0,00	34 612,74
b)	na pozostałe koszty, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	na spory sądowe					0,00
-	na udzielone gwarancje i poręczenia					0,00
-	na naprawy gwarancyjne					0,00
-	na inne					0,00
2.	Rezerwy krótkoterminowe:	53 415,70	(5 894,62)	0,00	0,00	47 521,08
a)	na świadczenia emerytalne i podobne	53 415,70	(5 894,62)	0,00	0,00	47 521,08
b)	na pozostałe koszty:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	na VAT należny po spełnieniu warunków					0,00
-	na składki ZUS, zdrowotna, FP i FGŚP należne w następnym roku					0,00
-	na naprawy gwarancyjne					0,00
-	na udzielone gwarancje i poręczenia					0,00
-	na inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Razem	82 293,29	(159,47)	0,00	0,00	82 133,82

Nota 15A Rezerwa na odroczone podatki dochodowy						
Lp.	Tytuł dodatknych różnic przejściowych	Kwota różnicy przejściowej		Kwota różnicy przejściowej		Rezerwa z tytułu podatku na koniec okresu bieżącego
		koniec okresu poprzedniego	stawka podatku	Rezerwa z tytułu podatku na koniec okresu poprzedniego	stan na koniec okresu bieżącego	
1.	Odniesionych na wynik finansowy	7 733,32		696,00	11 308,20	1 017,74
-	różnica pomiędzy bilansową a podatkową wartością środków trwałych	0,00	19,00%	0,00	0,00	0,00
-	liczone odsetki od lokat, udzielonych pożyczek, obligacji i należności	3 452,63	9,00%	310,74	4 765,38	430,69
-	odsetki i dyskonto od obligacji		19,00%	0,00		0,00
-	różnica pomiędzy podatkową a bilansową wartością pozostałych aktywów finan.		19,00%	0,00		0,00
-	różnica pomiędzy podatkową a bilansową wartością zobowiązań finansowych		19,00%	0,00		0,00
-	przychody okresu niezrealizowane podatkowo – odpisy aktual wart. należn. Zasadz.	4 280,69	9,00%	385,26	5 522,81	587,05
-	różnica pomiędzy podatkową a bilansową wartością praw majątkowych		19,00%	0,00		0,00
-	pozostałe			0,00	0,00	0,00
2.	Odniesionych na kapitał własny	0,00		0,00	0,00	0,00
-	różnica pomiędzy podatkową a bilansową wartością aktywów finansowych		19,00%	0,00		0,00
-	pozostałe		19,00%	0,00		0,00
	Razem	x	x	696,00	x	1 017,74

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE - STRUKTURA CZASOWA																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
Nota 16	Lp.	Zobowiązania wobec	Okres wymagalności																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
			do 1 roku		powyżej 1 roku do 3 lat				powyżej 3 lat do 5 lat																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
			stan na:																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
			rozpoczątek roku obrotowego	koniec roku obrotowego	rozpoczątek roku obrotowego	koniec roku obrotowego	rozpoczątek roku obrotowego	koniec roku obrotowego	rozpoczątek roku obrotowego	koniec roku obrotowego	rozpoczątek roku obrotowego	koniec roku obrotowego	stan na:																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Nota 17	ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	koniec okresu poprzedniego	koniec okresu bieżącego
1.	zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		
	- powyżej 12 miesięcy		
b)	inne:	0,00	0,00
	- kredyty i pożyczki w tym:	0,00	0,00
	- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
	- z tytułu dywidend	0,00	0,00
	- inne zobowiązania, w tym:	0,00	0,00
2.	zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		
	- powyżej 12 miesięcy		
b)	inne:	0,00	0,00
	- kredyty i pożyczki w tym:	0,00	0,00
	- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
	- z tytułu dywidend	0,00	0,00
	- inne zobowiązania, w tym:	0,00	0,00
3.	wobec pozostałych jednostek	914 315,98	1 576 466,38
a)	kredyty i pożyczki		
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c)	inne zobowiązania finansowe, w tym:	0,00	0,00
	- pochodnych instrumentów finansowych		
	- z tyt. leasingu		
d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	168 213,05	533 588,63
	- do 12 miesięcy	168 213,05	533 588,63
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e)	zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
f)	zobowiązania wekslowe		
g)	z tytułu podatków, cel. ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	147 484,26	182 904,07
h)	z tytułu wynagrodzeń	112,19	0,00
i)	inne, w tym:	578 506,48	569 973,65
	- rozrachunki z pracownikami (inne niż wynagrodzenia)		
	- towarzystw ubezpieczeń majątkowych		
	- udziały od przejętych celi		
	- prowizji -akwizytorzy		
	- inne -zobowiązania wobec Wspólnot Mieszkaniowych z tytułu wpłaconych środków	578 506,48	569 973,65
4.	fundusze specjalne (wg tyt.ów)	863,28	297,73
	-ZFSS	863,28	297,73
	-ZFRON		
	- Fundusz Pożyczkowy		
	Razem	915 179,26	1 576 764,08

Nota 1a.1	Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych	koniec okresu poprzedniego	koniec okresu bieżącego
1.	Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności	0,00	0,00
a.	Obligacje Skarbu Państwa		
b.	Inne papiery dłużne notowane na aktywnych rynkach		
2.	Pożyczki udzielone i należności własne	410,26	198,48
a.	Papiery dłużne, w tym obligacje		
b.	Pożyczki udzielone	410,26	198,48
c.	Obligacje wewnątrzgrupowe (wysemitowane)		
d.	Lokaty i depozyty		
e.	Należności z tytułu dostaw i usług		
f.	Należności z tytułu sprzedaży środków trwałych		
g.	Pozostałe należności finansowe		
3.	Aktywa dostępne do sprzedaży	0,00	0,00
a.	Udziały i akcje w podmiotach nie notowanych na aktywnych rynkach, dla których wiarygodne ustalenie wartości godziwej nie jest możliwe		
b.	Udziały i akcje wyceniane w wartości godziwej		
c.	Jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych		
d.	Papiery dłużne, w tym obligacje		
e.	Pozostałe aktywa finansowe		
4.	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy oraz środki pieniężne	0,00	0,00
a.	Instrumenty pochodne		
b.	Papiery dłużne przedsiębiorstw		
c.	Jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych		
d.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		
e.	Pozostałe aktywa finansowe		
5.	Razem	410,26	198,48

Nota 10.2 Wycena aktywów zaliczanych do instrumentów finansowych

Lp.	Rodzaj instrumentu finansowego	Spadek wyceny na dzień bilansowy	Wartość w cenie nabycia	Wartość według wyceny bilansowej na koniec okresu bilansowego	Różnica pomiędzy ceną nabycia a wyceną bilansową na dzień bilansowy	Kwota wyceny odnotowana w bilansowym roku w ZPS	Kwota wyceny odnotowana w bilansowym roku na ZPS	Kwota wyceny odnotowana w bilansowym roku na ZPS	Różnica pomiędzy wartością godziwą a ceną nabycia odnotowana na bilansie wyceny
1.	Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a.	Obligacje Skarbu Państwa				0,00	0,00			
b.	Inne papiery dłużne nabawione na aktywnej rynku				0,00				
2.	Pozyczki udzielone i należności własne		198,48	0,00	(198,48)	0,00	0,00	0,00	0,00
a.	Papiery dłużne, w tym obligacje				0,00				
b.	Pozyczki udzielone	w kwocie wymagalnej	198,48	0,00	(198,48)	0,00			
c.	Obligacje we analizę powo				0,00				
d.	Lokaty i depozyty				0,00				
e.	Należności z tytułu dostaw i usług				0,00				
f.	Należności z tytułu sprzedaży środków trwałych				0,00				
g.	Pozostałe należności finansowe				0,00	0,00			
3.	Aktywa dostępne do sprzedaży		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a.	Udzielone i akcje w podmiotach nie notowanych na aktywnych rynkach, dla których wycena uwzględnia wartość godziwą na dzień bilansowy				0,00				
b.	Lokaty i akcje wycenione w wartości godziwej				0,00				
c.	Udzielone i akcje wycenione w wartości godziwej				0,00				
d.	Pozostałe należności finansowe				0,00				
e.	Pozostałe aktywa finansowe				0,00				
4.	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy oraz środki pieniężne		1 515 768,04	1 515 768,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a.	Instrumenty pochodne				0,00				
b.	Papiery dłużne przedzobowiązane				0,00				
c.	Udzielone i akcje wycenione w wartości godziwej				0,00				
d.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	w kwocie godziwej	1 515 768,04	1 515 768,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
e.	Pozostałe aktywa finansowe				0,00				
5.	Razem		1 515 966,52	1 515 768,04	(198,48)	0,00	0,00	0,00	0,00
w tym:									
1.	Długoterminowe aktywa finansowe			0,00					
-	w jednostkach powiązanych								
-	w jednostkach wycenionych metodą prądu własności								
-	w pozostałych jednostkach			0,00					
2.	Krótkoterminowe aktywa finansowe			0,00					
-	w jednostkach powiązanych								
-	w pozostałych jednostkach			0,00					
3.	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne			1 515 768,04					
4.	Inne inwestycje długoterminowe								
5.	Inne inwestycje krótkoterminowe								
6.	Należności długoterminowe								
7.	Należności krótkoterminowe (bez podatków i innych świadczeń)								
Razem (1+2+3+4+5+6+7)				1 515 768,04					

Nota IL1A STRUKTURA RZECZOWA I TERYTORIALNA PRZYCHODÓW NETTO PRZEDUKTÓW I TOWARÓW									
Lp. przychody netto ze sprzedaży	Sprzedaż netto na kraj			Sprzedaż netto za granicę					
	przebiegi rok obrotowy	bieżący rok obrotowy	0,00	dostawy wewnątrzgospodarcze			eksport		
				poprzedni rok obrotowy	bieżący rok obrotowy	0,00	poprzedni rok obrotowy	bieżący rok obrotowy	0,00
1. Wytroby gotowe, w tym główne grupy:									
-									
2. Usługi, w tym główne grupy:									
- zarządzanie nieruchomościami	4 016 922,55	4 252 805,84			0,00		0,00	0,00	0,00
- wynajem lokali mieszkalnych i użytkowych	3 440 257,79	3 598 028,40							
- porośnięta sprzedaż	284 403,44	360 210,43							
3. Towary, w tym główne grupy:									
- hurt	282 201,32	295 567,01							
- detal	14 314,40	2 359,59			0,00		0,00	0,00	0,00
- gastronomia									
Razem	4 030 236,95	4 255 165,43			0,00		0,00	0,00	0,00

Nota B.1C	ZMIANA STANU PRODUKTÓW	koniec okresu bieżącego
1.	Zmiana stanu produktów (aktywa B.I.2 i 3, B.IV i pasywa Rz.III)	0,00
2.	Zmiana stanu produktów (RZIS-p poz. AII.)	158,47
3.	Różnica	-158,47
	Wyjaśnienie różnic:	0,00
	- w bilansie zostały wykazane czynne rozliczenia między jednostkami, które nie zostały ujęte na koncie 40 (jednostka służyła uproszczeniu) i nie była udziału przy ustalaniu zmiany stanu produktów	

Nota II.2	KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	koniec okresu poprzedniego	koniec okresu bieżącego
a)	amortyzacja	161 994,87	167 672,85
b)	zużycie materiałów i energii	265 338,47	243 819,84
c)	usługi obce	355 470,84	385 290,10
d)	podatki i opłaty	139 118,34	136 702,77
e)	wynagrodzenia	2 528 586,12	2 719 254,85
f)	ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	539 614,70	577 647,50
-	- emerytalne	240 086,56	256 318,45
g)	pozostałe koszty rodzajowe	21 675,15	21 030,47
-	- koszty podróży służbowych	81,00	1 233,50
-	- reklama publiczna	0,00	0,00
-	- reklama i reprezentacja		
-	- koszty ubezpieczeń majątkowych i osobowych	6 925,98	4 596,96
-	- inne koszty	14 687,17	15 200,01
	Razem	4 013 798,49	4 230 418,38
h)	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	14 814,89	1 554,69

Nota II.3	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	koniec okresu poprzedniego	koniec okresu bieżącego
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	2 501,20	0,00
	stanowi nadwyżkę przychodów z rozchodu środków trwałych nad wartością netto rozchodu środków trwałych	2 501,20	0,00
II.	Dotacje	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	1 318,09	543,06
IV.	Inne przychody operacyjne	4 140 583,02	3 222 067,35
-	- przychody z tytułu zwrotu zasądzonych kosztów sądowych	184,31	2 104,84
-	- przychody z tyt. refaktur na Wspólnoty Mieszkaniowe	54 419,14	42 469,00
-	- przychody z tyt. refaktur na Gminę (zgodnie z umową o zarządzanie)	4 072 794,54	3 142 953,20
-	- przychody z odszkodowania	3 600,00	3 600,00
-	- roczna korekta Vat	0,00	9 441,00
-	- kary	0,00	0,00
-	- Pozostałe	9 585,03	21 499,31
-	-		
-	-		
	Razem	4 144 402,31	3 222 610,41

Nota II.4	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	koniec okresu bieżącego	koniec okresu bieżącego
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III.	Inne koszty operacyjne	4 120 049,12	3 209 983,57
-	- odszkodowania	0,00	0,00
-	- koszty sądowe, komornicze	268,55	2 176,44
-	- roczna korekta Vat	1 057,00	0,00
-	- koszty dot. refaktur na Wspólnoty Mieszkaniowe	41 561,71	47 732,83
-	- koszty dot. refaktur na Gminę Bielawa (zgodnie z umową o zarządzanie)	4 072 844,17	3 142 953,20
-	- kary	0,00	0,00
-	- pozostałe	4 517,59	17 121,10
-	-		
-	-		
	Razem	4 120 049,12	3 209 983,57

Nota II.5	PRZYCHODY FINANSOWE	koniec okresu poprzedniego	koniec okresu bieżącego
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
a)	od jednostek powiązanych, w tym:		
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
b)	od jednostek pozostałych, w tym:		
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II.	Odsetki, w tym:	17 627,75	30 513,69
	- od jednostek powiązanych		
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	- w jednostkach powiązanych		
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V.	Inne	0,00	0,00
-			
-			
-			
-			
-			
-			
	Razem	17 627,75	30 513,69

Nota II.6	KOSZTY FINANSOWE	koniec okresu poprzedniego	koniec okresu bieżącego
I.	Odsetki	152,02	10,48
	- dla jednostek powiązanych		
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	- w jednostkach powiązanych		
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV.	Inne	0,00	0,00
-			
-			
-			
-			
-			
	Razem	152,02	10,48

Nota II.10	ROZLICZENIE RÓŻNICY POMIĘDZY PODSTAWĄ OPODATKOWANIA PODATKIEM DOCHODOWYM A WYNIKIEM FINANSOWYM (ZYSKIEM, STRATĄ) BRUTTO ZA OKRES OD 2022.01.01 DO 2022.12.31	Rok poprzedni	Rok bieżący	Podstawa prawna
A.	Zysk (strata) brutto za dany rok	37 390,77	66 602,70	
B.	Przychody zwolnione z opodatkowania (tzw. różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem /stratą dla celów podatkowych)	136 340,10	149 030,03	
	- z zysków kapitałowych			
	- z innych źródeł (przych. zwolnione z gospod. mieszk.)	136 340,10	149 030,03	Art.17 ust.1, pkt 44
	Pozostałe	0,00	0,00	
	- z zysków kapitałowych			
	- z innych źródeł			
C.	Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym	4 769,32	3 883,37	
	- z zysków kapitałowych			
	- z innych źródeł - zwolnienie ze składek zus	0,00		Art.312x ustawy o COVID
	- z innych źródeł - rozwiązanie odpisów aktualiz. należn.	1 318,09	543,06	Art.12 ust.1, pkt 26a
	- z innych źródeł - naliczone lecz niezapłacone odsetki	3 451,23	1 333,31	Art.12 ust.4, pkt 2
	- z innych źródeł - zasądzone koszty sądowe-niezapłacone	0,00	1 807,00	Art.12 ust.4, pkt 6a
	Pozostałe	0,00	0,00	
	- z zysków kapitałowych			
	- z innych źródeł			
D.	Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych	438,98	33,06	
	- z zysków kapitałowych			
	- z innych źródeł	438,98	33,06	Art.12 ust.4, pkt 1
	Pozostałe	0,00	0,00	
	- z zysków kapitałowych			
	- z innych źródeł			
E.	Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (tzw. różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem /stratą dla celów podatkowych)	163 346,15	195 985,40	
	- z zysków kapitałowych			
	- z innych źródeł (koszty dot.gosp.mieszk.)	132 380,41	162 246,88	Art.17 ust.1, pkt 44
	Pozostałe	30 967,74	43 738,52	
	- z zysków kapitałowych			
	- z innych źródeł - wpłaty na PFRON	26 959,00	6 834,00	Art.16, ust.1, pkt 36
	- z innych źródeł - zwolnienie ze składek zus	0,00		Art.15, ust.4g i 4h
	- z innych źródeł - odszkodowanie dla byłego pracownika	0,00		Art.15, ust.1
	- z innych źródeł - odpisy aktualizujące należn.	0,00		Art.16, ust.1, pkt 26a
	- z innych źródeł - odsetki	4 008,74	10,48	Art.16, ust.1, pkt 21
	- z innych źródeł - pozostałe	0,00	36 894,04	
F.	Koszty uznawane za koszty uzyskania przych. w bieżącym roku	6 176,82	4 200,03	
	- z zysków kapitałowych			
	- z innych źródeł - niewypłacone świadczenia pracownicze	6 176,82	4 200,03	Art.16, ust.1, pkt 57
	Pozostałe	0,00	0,00	
	- z zysków kapitałowych			
	- z innych źródeł			
G.	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych	63,85	115,10	
	- z zysków kapitałowych			
	- z innych źródeł	63,85	115,10	Art.15, ust.4g i 4h
	Pozostałe	0,00	0,00	
	- z zysków kapitałowych			
	- z innych źródeł			
H.	Strata z lat ubiegłych	0,00	0,00	
	- z zysków kapitałowych			
	- z innych źródeł			
I.	Inne zmiany podstawy opodatkowania	0,00	0,00	
	- z zysków kapitałowych			
	- z innych źródeł			
J.	Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	67 181,45	103 892,69	
K.	Podatek dochodowy ujęty w rachunku zysków i strat łącznie z pozostałymi obciążeniami wyniku brutto	6 046,29	9 350,37	

Nota II.10A	ROZLICZENIE PRZYCHODÓW PODATKOWYCH	Kwota
	Przychody ogółem	7 508 288,53
a)	Przychody wyłączone z opodatkowania, z tego:	3 683,37
	- zwolnienie ze składek zus	0,00
	- rozwiązanie niepodatkowych rezerw i odpisów aktualizujących	543,06
	- naliczone, lecz niezapłacone odsetki	1 333,31
	- różnice kursowe z wyceny	
	- zasądzone koszty sądowe, lecz niezapłacone	1 807,00
	-	
b)	Przychody włączone do opodatkowania, w tym:	33,06
	- zapłacone odsetki naliczone	0,00
	- zapłacone koszty sądowe zasądzone	33,06
	-	
	-	
	Przychód do opodatkowania	7 504 639,22

Nota II.10B	ROZLICZENIE KOSZTÓW PODATKOWYCH	Kwota
	Koszty ogółem	7 451 786,83
	Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodu, w tym:	48 096,02
	- amortyzacja niepodatkowa	21 132,15
	- zakup materiałów i usług niestanowiących kup	5 217,40
	- zakup usług	0,00
	- opłaty na PFRON	6 834,00
	- Pozostałe , w tym zwolnienie ze składek zus	724,70
	- wynagrodzenia wypłacone w roku następnym	0,00
	- wycena bilansowa gruntu	0,00
	- odsetki naliczone	10,48
	- pozostałe koszty (odpisy aktual., koszty sądowe, odszkod.) niestanowiące kup	9 879,28
	- koszty z tytułu utworzonych rezerw	4 200,03
	Koszty włączone do kosztów uzyskania przychodu, w tym:	274,57
	- wynagrodzenia z poprzedniego roku wypłacone w roku bieżącym	115,10
	- koszt badania bilansu	0,00
	- rezerwy pracownicze	159,47
	-	
	-	
	Koszty uzyskania (koszty podatkowe)	7 403 963,38

Nota II.13...	NAKLADY NA NIEFINANSOWE AKTYWA TRWAŁE, W TYM NAKŁADY NA OCHRONĘ ŚRODOWISKA		
Lp.	Wyszczególnienie	Nakłady poniesione w roku bieżącym	Nakłady planowane na rok następny
1.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
2.	Środki trwałe przyjęte do użytkowania, w tym:	383 698,54	50 000,00
	- na ochronę środowiska		
3.	Środki trwałe w budowie, w tym:		
	- na ochronę środowiska		
4.	Inwestycje w nieruchomości i prawa przyjęte do użytkowania		
	Razem	383 698,54	50 000,00

Ustęp IV . Wyjaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych

Nota IV.1. STRUKTURA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH PRZYJĘTA DO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH					
Lp.	Rodzaj środków pieniężnych	Poprzedni rok obrotowy	Bieżący rok obrotowy	Zmiana stanu środków pieniężnych	Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania
1.	Środki pieniężne w kasie	47 494,80	41 437,86	-6 056,94	
2.	Środki pieniężne na rachunkach bankowych	1 069 661,89	876 212,14	-213 449,74	
	- rachunek Spółka	408 945,14	228 773,14	-182 172,00	
	- rachunek pomocniczy - (środki wspólnot)	553 179,38	553 940,38	761,00	
	- rachunek kaucje, wadła, zabezpieczenia	81 547,59	50 498,18	-31 151,41	
	- rachunek ZFSS	851,93	287,73	-564,20	
	- rachunek pożyczek	45 037,85	44 714,73	-323,13	
3.	Inne środki pieniężne, w tym:	398 221,32	598 118,04	199 896,72	0,00
	- lokaty	398 221,32	598 118,04	199 896,72	
	-			0,00	
	Razem środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 535 378,00	1 515 768,04	-233 089,70	0,00

Nota V.3. Informacje o przeciętnym w roku obrotowym i poprzednim zatrudnieniu z podziałem na grupy zawodowe.			
Lp.	Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w roku poprzednim	Przeciętne zatrudnienie w roku bieżącym
1.	Pracownicy umysłowi	38	32
2.	Pracownicy na stanowiskach robotniczych	2	2
3.	Pracownicy zatrudnieni poza granicami kraju		
4.	uczniowie		
5.	Pracownicy na urlopach wychowawczych lub bezpłatnych		
O Razem		38	37

Na dzień 31.12.2023r. jednolista zatrudniała 38 pracowników na podstawie umowy o pracę, a w roku poprzednim 37 osób.

Nota V.4. Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniami z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych.			
	Członkowie organów	Stan na koniec roku	
		wynagrodzenia obciążające	
		należne	wypłacone
Zarządca		163 638,00	183 930,00
Nadzorca		32 010,50	33 780,00
Razem		202 516,50	217 710,00

Ustęp VI. Błędy lat ubiegłych, zdarzenia po dniu bilansowym oraz zmiany polityki rachunkowości

Nota VI.1. Przychody i koszty z tytułów błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszone na kapitał (fundusz) własny (art.54 ust.2 i 3)		
Lp.	Rodzaj popełnionego błędu	Kwota
1.	Korekta przychodów	2 590 756,85
	- korekty podatku Vat	360 656,00
	- wyłąc. Wspólnot i Gminy	259 922,73
	- korekta wartości środków trwałych	2 924,00
	- odpisy aktualiz. wartość należności	494 288,30
	- podatek odroczone	16 638,74
	- zysk netto za 2010-2022, który pokrył częściowe stratę	1 456 325,08
2.	Korekta kosztów	3 311 366,36
	- korekty podatku Vat	739 227,97
	- korekty CIT	27 518,00
	- wyłąc. Wspólnot i Gminy	1 523 370,79
	- korekta wartości środków trwałych	309 043,94
	- rezerwy pracownicze	67 572,35
	- odpisy aktualiz. Wartość należności	524 633,31
	- dofinansowanie udziela Gminie	100 000,00
3.	Korekta zysku (straty) z lat ubiegłych	-720 608,51

Nota VI.2.	Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki (art.54 ust.1)
------------	---

Po dniu bilansowym nie wystąpiły żadne, istotne zdarzenia, które miałyby wpływ na sytuację majątkową, finansową / wynik finansowy jednostki.

Nota VI.3.	Zmiany zasad polityki rachunkowości w roku obrotowym.
------------	---

Jednostka nie dokonywała zmian zasad (polityki) rachunkowości w roku obrotowym.

Nota VI.4.	Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.
------------	--

Informacje liczbowe zawarte w sprawozdaniu finansowym zapewniają porównywalność danych roku bieżącego do roku poprzedniego.

Ustęp IX. Wyjaśnienia poważnych zagrożeń dla kontynuacji działalności.

Sytuacja majątkowa i finansowa jest stabilna, co pozwoli na kontynuację działalności gospodarczej w roku następnym, w co najmniej niezmienionym zakresie.

Ustęp X. Inne informacje i objaśnienia.

Jednostka nie posiada informacji innych niż wymienione powyżej, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy.

Jeżeli nie omówiono jakichś zagadnień, określonych w załączniku nr 1 do ustawy o rachunkowości, oznacza to, że zagadnienia (pozycje) te nie wystąpiły ani w bieżącym roku, ani w roku go poprzedzającym.

Wykaz not, których Spółka nie sporządza w związku z powyższą informacją.

Noty 1B, 1C, 2B, 2C, 2E, 4B, 5A, 6A, 6B, 7A, 10, 11, 13A, 13B, 14A, 16A, 16B, 16C, 16D, 16E, 18, 18A, 18B, 19, 19A, 20, 20A, 21, 21A, Ustęp Ia., Nota Ia.3, Noty II. 1B, II.7, II.8, II.9, II.11, II.12, II.14, Ustęp III., Ustęp V.1., V.2., V.4A, V.5, V.6, VII. 1-5, VIII. 1-2.

Miejsce i data sporządzenia: Bielawa, 13.09.2024r.

GŁÓWNY KSIĘGOWY


Bożena Borejko

Podpis osoby, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

PREZES ZARZĄDU


Daniel Pudas

podpis kierownika jednostki

WNIOSEK

Zarząd Spółki z o. o. działającej pod firmą Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych wnioskuje do Zgromadzenia Wspólników o dokonanie następującego podziału zysku wypracowanego za 2023 rok.

Zysk w kwocie 46.841,12 zł /słownie: czterdzieści sześć tysięcy osiemset czterdzieści jeden złotych i dwanaście groszy/ osiągnięty w 2023 roku przeznaczyć w całości na pokrycie straty z lat ubiegłych, która w bilansie sporządzonym na dzień 31.12.2022 rok wynosi 720.609,51 zł /słownie: siedemset dwadzieścia tysięcy sześćset dziewięć złotych i pięćdziesiąt jeden groszy/ wykazaną w bilansie na podstawie art. 54 ust. 3 ustawy o rachunkowości.

Wskazana strata uwzględnia korektę błędów z lat ubiegłych dokonaną w latach ubiegłych.

Pozostałą niepokrytą część straty z lat ubiegłych w wysokości 673.768,39 zł /słownie: sześćset siedemdziesiąt trzy tysiące siedemset sześćdziesiąt osiem złotych i trzydzieści dziewięć groszy/ pozostawia się do rozliczenia w latach przyszłych z osiągniętych zysków.

PREZYS ZARZĄDU

Daniel Dubas



**MIEJSKI ZARZĄD BUDYNKÓW MIESZKALNYCH
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

58 – 260 Bielawa, ul. 3 Maja 48

**Sprawozdanie finansowe
sporządzone za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2022 roku**

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku dla Udziałowców Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych Spółka z o.o.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2021 r. poz. 217 z dnia 01.02.2021 r.), Zarząd jest zobowiązany zapewnić sporządzenie rocznego sprawozdania finansowego dającego jasny i rzetelny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na koniec roku obrotowego oraz wyniku finansowego i rentowności za ten rok.

Zarząd Spółki i Członkowie Rady Nadzorczej (zgodnie z art. 4a ustawy) są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w niniejszej ustawie.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z ustawą o rachunkowości i przedstawione w niniejszym dokumencie w następującej kolejności:

I. OŚWIADCZENIE KIEROWNICTWA

II. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

III. BILANS

IV. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

V. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE

VI. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

Zgodnie z artykułem 49 ustawy o rachunkowości Zarząd sporządził sprawozdanie z działalności Spółki.

I. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Stosownie do artykułu 52 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku z późniejszymi zmianami, Zarząd Spółki Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych Sp. z o.o. w Bielawie przedstawia sprawozdanie finansowe za rok obrotowy kończący się 31.12.2022 roku, na które składa się :

- Wprowadzenie do sprawozdania finansowego
- Bilans sporządzony na dzień 31.12.2022r.,
- Rachunek zysków i strat za okres 01.01.2022r. - 31.12.2022r.,
- Zestawienie zmian w kapitale na dzień 31.12.2022r.,
- Dodatkowe informacje i objaśnienia.

Do sprawozdania finansowego dołącza się sprawozdanie z działalności jednostki za okres objęty sprawozdaniem finansowym.

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało zgodnie z przedstawionymi zasadami ustawy o rachunkowości oraz rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy.

Podpisy członków Zarządu

PREZES ZARZĄDU

Dariusz Długosz

.....
(imię, nazwisko, stanowisko)

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Barbara Białejko

.....
(osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych)

Bielawa, dnia 12.03. 2023 roku

II. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK OBROTOWY 2022

1. Dane identyfikacyjne jednostki

Nazwa i siedziba spółki

Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych Sp. z o.o., 58-260 Bielawa, ul. 3 Maja 48

Urząd Skarbowy

Urząd Skarbowy w Dzierżoniowie, ul. Pocztowa 14, 58-200 Dzierżoniów

Identyfikacja podatkowa

NIP: 882-000-33-49 decyzja z dnia 02.06.1993r.

NIP UE: podmiot nie prowadzi transakcji wewnątrznijnych

Informacja o obowiązku corocznego badania przez biegłego

Jednostka nie podlega obowiązkowemu badaniu rocznemu sprawozdania finansowego przez biegłych rewidentów.

Rejestracja jednostki i forma prawna

Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych Spółka z o.o. powstała w wyniku zawarcia aktu notarialnego w dniu 17.06.1998 roku przed notariuszem Krystyną Pisarską w Kancelarii Notarialnej w Świdnicy przy ul. Rynek 23 A (Rep. A nr 10425/1998).

Jednostka powstała w wyniku przekształcenia Miejskiego Zakładu Gospodarki Komunalnej w Bielawie w Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością na podstawie Uchwały Nr XL III/308/97 Rady Miejskiej z dnia 30 września 1997r. w sprawie restrukturyzacji funkcjonalnej, organizacyjnej i majątkowej Miejskiego Zakładu Gospodarki Komunalnej w Bielawie oraz Uchwały Nr XL VIII/337/97 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 25 listopada 1997r.

Spółka została zarejestrowana w dniu 19.06.1998 roku przez Sąd Rejonowy w Wałbrzychu pod numerem RHB 2395. Spółka dokonała wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego w Rejestrze Przedsiębiorców w dniu 29.05.2002 roku pod numerem KRS 115211.

Udziałowcy

100 % udziałów posiada Gmina Bielawa

Przedmiot działania

Regon: 890679330 zaświadczenie z dnia 26.01.2009r.

PKD (PKD 2007) : 6832Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie

Jednostka prowadzi działalność w zakresie:

- zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- sprzedaż hurtowa drewna, materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego.

- pozostała sprzedaż detaliczna prowadzona poza siecią sklepową, straganami i targowiskami,
- wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych,
- pozostałe pośrednictwo pieniężne,
- rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych,
- przygotowanie terenu pod budowę,
- wykonywanie instalacji elektrycznych,
- wykonywanie instalacji wodno - kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych,
- wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych,
- tynkowanie,
- zakładanie stolarki budowlanej,
- posadzkarstwo, tapetowanie oblicowywanie ścian,
- malowanie i szklenie,
- wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych,
- pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane,
- pozostałe pozaszkolne formy edukacji, gdzie indziej niesklasyfikowane,
- pozostałe formy udzielania kredytów,
- działalność w zakresie architektury i inżynierii oraz związane z nią doradztwo techniczne.

Klasyfikacja działalności według EKD przedstawia się następująco:

Działalność podstawowa:

- zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie, ujęte wg EKD w dziale 70 numer 7032, PKD 68.32.Z,

Działalność drugorzędna:

- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, ujęte wg EKD w dziale 70 numer 7020, PKD 68.20.Z,
- pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, ujęte wg EKD w dziale 70 numer 7031, PKD 68.31.Z,
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, ujęte wg EKD w dziale 70 numer 7012, PKD 68.1. Z,
- sprzedaż hurtowa drewna, materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego, ujęte wg EKD w dziale 51, numer 515310, 515320, 515420, PKD 46.73.Z,
- pozostała sprzedaż detaliczna prowadzona poza siecią sklepową, straganami i targowiskami, ujęte wg EKD w dziale 52, numer 5263, PKD 47.99.Z,
- wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych, ujęte wg EKD w dziale 45, numer 4550, PKD 77.32.Z,
- pozostałe pośrednictwo pieniężne, ujęte wg EKD w dziale 65 numer 6523, PKD 64.19.Z,
- rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych, ujęte w g EKD w dziale 45 numer 451110, PKD 43.11.Z,
- przygotowanie terenu pod budowę, ujęte wg EKD w dziale 45 numer 451, PKD 43.12.Z,
- wykonywanie instalacji elektrycznych, ujęte wg EKD w dziale 45 numer 4531, PKD 43.21.Z,
- wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych, ujęte wg EKD w dziale 45 numer 4533, PKD 43.22.Z,
- wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych, ujęte wg EKD w dziale 45 numer 4534, PKD 43.29.Z,
- tynkowanie, ujęte wg EKD w dziale 45 numer 4541, PKD 43.31.Z,
- zakładanie stolarki budowlanej, ujęte wg EKD w dziale 45 numer 4542, PKD 43.32.Z,
- posadzkarstwo, tapetowanie oblicowywanie ścian, ujęte wg EKD w dziale 45 numer 4543, PKD 43.33.Z,
- malowanie i szklenie, ujęte wg EKD w dziale 45 numer 4544, PKD 43.34.Z,

- wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych, ujęte wg EKD w dziale 45 numer 4522, PKD 43.91.Z,
- pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane, ujęte wg EKD w dziale 45 numer 4545, PKD 43.99.Z,
- pozostałe pozaszkolne formy edukacji, gdzie indziej niesklasyfikowane, ujęte wg EKD w dziale 80 numer 804290, PKD 85.59.B,
- pozostałe formy udzielania kredytów, ujęte wg EKD w dziale 65 numer 6522, PKD 64.92.Z,
- działalność w zakresie architektury i inżynierii oraz związane z nią doradztwo techniczne ujęte wg EKD w dziale 74 numer 7420, PKD 71.1.

2. Czas trwania Spółki

Zgodnie z umową Spółki czas trwania działalności Spółki jest nieograniczony.

3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym

Spółka prezentuje sprawozdanie finansowe za rok obrotowy rozpoczynający się 01.01.2022 i kończący się 31.12.2022.

4. Informacja o łącznym sprawozdaniu finansowym

Sprawozdanie finansowe nie zawiera danych łącznych, ponieważ w skład jednostki nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielnie sprawozdania finansowe.

Sprawozdanie nie zostało sporządzone po połączeniu spółek, ponieważ taki fakt nie wystąpił w roku obrotowym.

5. Informacja o trwaniu działalności

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w niezmnieszonym istotnie zakresie przez okres nie krótszy niż jeden rok od dnia bilansowego, bez postawienia jednostki w stan likwidacji. Nie istnieją znane jednostce okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

6. Porównywalność danych

Niniejsze sprawozdanie finansowe zawiera dane finansowe za rok obrotowy od 01.01.2022r. do 31.12.2022r. oraz dane finansowe za rok obrotowy od 01.01.2021r. do 31.12.2021r. Porównywalność danych została zachowana.

7. Zasady polityki rachunkowości

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości obowiązującymi jednostki kontynuujące działalność. Spółka sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym.

W sprawozdaniu finansowym Spółka wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną.

Wynik finansowy Spółki za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

W roku obrotowym nie dokonano zmian przyjętych zasad Polityki Rachunkowości. Został uaktualniony plan kont, który nie stanowi zmiany zasad rachunkowości.

7.1 Metody wyceny

Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia dla kosztów prac rozwojowych, pomniejszonych o skumulowane odpisy umorzeniowe oraz o ewentualne odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Występujące w Spółce wartości niematerialne i prawne to oprogramowanie komputerowe oraz licencje.

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych i prawnych dokonywane są metodą liniową, przy czym okres dokonywania odpisów dla posiadanych wartości niematerialnych i prawnych wynosi 2 lata.

Spółka stosuje uproszczenie w przyjętych zasadach amortyzacji - wartości niematerialne i prawne o jednostkowej wartości nie przekraczającej 3,5 tys. zł są jednorazowo amortyzowane w dniu przyjęcia do użytkowania. W ocenie Zarządu uproszczenie to nie narusza wymogów art. 4 ustawy o rachunkowości.

Środki trwałe

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia, pomniejszonych o skumulowane umorzenie a także o dokonane odpisy z tytułu utraty wartości. Wartość początkowa środków trwałych nabytych w drodze aportu ustalona została w wartości określonej w uchwałach podwyższających kapitał zakładowy na dzień wniesienia aportu. Wyceny środków trwałych wniesionych aportem dokonano zgodnie z art. 28 ust. 1, to znaczy w wartości rynkowej (cena nabycia) nieruchomości, która została oszacowana przez rzeczoznawcę majątkowego.

Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych obejmuje ogół kosztów poniesionych przez jednostkę za okres budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia do dnia przyjęcia do używania.

Do ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych zalicza się koszty obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich finansowania i związane z nimi różnice kursowe. Koszty obsługi pomniejsza się o uzyskane przychody z nim związane.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości wartość początkowa i dotychczas dokonane od środków trwałych odpisy amortyzacyjne (umorzeniowe) mogą na podstawie odrębnych przepisów, ulegać aktualizacji wyceny. Ustalona w wyniku aktualizacji wyceny wartość księgowa netto środka trwałego nie powinna być wyższa od realnej wartości, której odpisanie w przewidywanym okresie jego dalszego używania jest ekonomicznie uzasadnione. Ostatnia aktualizacja wyceny środków trwałych została przeprowadzona przy użyciu stawek określonych przez prezesa GUS na dzień 1 stycznia 1995 roku.

Środki trwałe powyżej 3.500 zł umarzane są według metody liniowej począwszy od miesiąca następnego po miesiącu przyjęcia do eksploatacji, zgodnie z zasadami przepisów podatkowych. W ocenie Zarządu, stawki podatkowe odzwierciedlają w sposób prawidłowy rzeczywisty tryb czerpania korzyści ekonomicznych z poszczególnych środków trwałych, o którym mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o rachunkowości.

Zastosowane w roku obrotowym stawki amortyzacyjne są następujące:

- prawo wieczystego użytkowania gruntów - 5 %

- budowle i budynki - 1,5 % - 2,5 %
- urządzenia techniczne i maszyny (z wyłączeniem sprzętu komputerowego) - 4,5 % - 10 %
- sprzęt komputerowy - 30 %
- środki transportu – 20 %
- inne środki trwałe – 4,5% - 20%

Spółka stosuje następujące uproszczenia w zasadach amortyzacji: składniki majątku o wartości początkowej do 1.500 zł zalicza się bezpośrednio w koszty zużycia materiałów. Składniki majątku o wartości początkowej powyżej 1.500 zł do 3.500 zł zalicza się do środków trwałych i dokonuje jednorazowej amortyzacji.

Zarząd ocenia, że stosowanie powyższych uproszczeń nie narusza wymogów art. 4 ustawy o rachunkowości.

Na każdy dzień bilansowy dokonuje się weryfikacji, zgodnie z art. 32 ust. 3 ustawy o rachunkowości, przyjętego okresu ekonomicznej użyteczności każdego środka trwałego. Zmiana przyjętego okresu lub stawki amortyzacyjnej skutkuje zmianą kwoty dokonywanych odpisów amortyzacyjnych począwszy od pierwszego dnia następnego roku obrotowego. Zgodnie z przeprowadzoną w Spółce weryfikacją okresów i stawek amortyzacyjnych na dzień bilansowy, nie zmieniono stawek i okresów amortyzacji.

Przyjęte okresy i stawki amortyzacyjne w sposób prawidłowy odzwierciedlają tryb czerpania korzyści ekonomicznych ze składników środków trwałych. Weryfikacja nie wykazała również istnienia środków trwałych, które trwale utraciły swoją wartość. Spółka dokonała powyższej weryfikacji istotnych wartości użytkowanych środków trwałych w drodze porównania z transakcjami sprzedaży podobnych budynków, jakie miały miejsce w Bielawie.

Środki trwałe w budowie

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. Do ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych w budowie zalicza się koszty obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich finansowania i związane z nimi różnice kursowe. Koszty obsługi pomniejsza się o uzyskane przychody z nim związane.

Wszystkie nakłady na ulepszenie środków trwałych przekraczające wartość 3.500 zł podwyższają wartość początkową tych środków. Na dzień bilansowy w Spółce nie wystąpiły środki trwałe w budowie.

Inwestycje długoterminowe - inwestycje w nieruchomości

Nieruchomości nie stanowiące aktywów finansowych zaliczone do aktywów trwałych nie użytkowane przez jednostkę, lecz nabyte lub przekwalifikowane z środków trwałych w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu wartości tych aktywów (zrealizowanej w drodze planowanej ich sprzedaży) lub uzyskania z nich przychodów (np. przez ich wydzierżawienie, wynajem), lub innych pożytków – wycenia się - zgodnie ze zmianą wprowadzoną do zasad rachunkowości, obowiązującą od 01.01.2013r. - według ceny rynkowej.

Aktywa finansowe - pożyczki udzielone

Do pożyczek udzielonych i należności własnych zalicza się – niezależnie od terminu ich wymagalności (zapłaty) – aktywa finansowe powstałe na skutek wydania bezpośrednio drugiej stronie kontraktu środków pieniężnych.

Do tej kategorii Spółka zalicza głównie udzielone pożyczki, utrzymywane do terminu wymagalności.

Aktywa finansowe (pożyczki udzielone) wycenia się na moment ich ujęcia w księgach w wartości nominalnej. Jednostka nie stosuje przepisów rozporządzenia w sprawie instrumentów

finansowych na podstawie art. 28b ust. 1 ustawy o rachunkowości i na dzień bilansowy wycenia posiadane aktywa finansowe w kwocie wymaganej zapłaty pomniejszonej o ewentualne odpisy aktualizujące wskazujące na utratę wartości składnika aktywów finansowych, zgodnie z art. 28 ust. 1 pkt 7 ustawy o rachunkowości.

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Do długoterminowych rozliczeń międzyokresowych zalicza się:

- aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego - ustala się je w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności. Wysokość aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się z uwzględnieniem zasady ostrożności i przy zastosowaniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego (w roku 2022 stawka ta wynosi 9%).
- inne rozliczenia międzyokresowe - są to koszty przyszłych okresów, które będą rozliczone w okresie dłuższym niż 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Rzeczowe składniki aktywów obrotowych

Rzeczowe składniki aktywów obrotowych wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od ich cen sprzedaży netto na dzień bilansowy.

Materiały

- Materiały - cena nabycia

Odpisy aktualizujące wartość rzeczowych składników majątku obrotowego dokonane w związku z trwałą utratą ich wartości lub spowodowane wyceną doprowadzającą ich wartość do cen sprzedaży netto możliwych do uzyskania pomniejszają wartość pozycji w bilansie i zalicza się je odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych.

- Stosowane metody rozchodu :

w drodze szczegółowej identyfikacji rzeczywistych cen (kosztów) tych składników aktywów, które dotyczą ściśle określonych przedsięwzięć, niezależnie od daty ich zakupu lub wytworzenia.

Należności

Należności wycenia się w kwotach wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące). Odpisy aktualizujące są dokonywane na dzień bilansowy. Podstawą utworzenia odpisu jest okres zaległości w płatności liczony od terminu płatności. Spółka dokonuje odpisów aktualizujących od należności w następujący sposób:

- kwestionowanych przez dłużników oraz z których zapłatą dłużnik zalega powyżej 6 miesięcy w pełnej wysokości,
- należności skierowane na drogę postępowania sądowego – odpis w pełnej wysokości.

Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych, zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis z tytułu aktualizacji.

Należności wyrażone w walutach obcych wycenia się na dzień bilansowy po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski .

Środki pieniężne

Środki pieniężne wykazuje się w wartości nominalnej.

Wyrażone w walutach obcych wycenia się na dzień bilansowy po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Rozliczenia międzyokresowe kosztów czynne

Rozliczenia międzyokresowe kosztów czynne dokonywane są, jeżeli koszty poniesione dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych.

W tej pozycji ujmowane są:

- ubezpieczenia majątkowe, osobowe,
- opłacone z góry prenumeraty, czynsze,
- przedpłacone świadczenia usług, które będą świadczyć dostawcy w przyszłych okresach (media, usługi internetowe, usługi telefoniczne, opłaty roczne)

Należne wpłaty na kapitał (fundusz) zakładowy

Zadeklarowane, lecz nie wniesione wkłady kapitałowe ujmuje się jako należne wkłady na poczet kapitału w aktywach spółki.

Kapitały własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami prawa i umowy spółki.

Kapitał zakładowy spółki kapitałowej wykazuje się w wysokości określonej w umowie i wpisanej w rejestrze sądowym.

Kapitał zapasowy tworzony jest z podziału zysku, przeniesienia skutków wyceny środków trwałych sprzedanych lub zlikwidowanych, z kapitału rezerwowego z aktualizacji wyceny.

Strata z lat ubiegłych obejmuje niepokryte straty lat ubiegłych, w tym wynikające z dokonanych korekt błędów lat ubiegłych.

Rezerwy

Rezerwy tworzy się na pewne lub o dużym stopniu prawdopodobieństwa przyszłe zobowiązania i wycenia się je na dzień bilansowy w wiarygodnie oszacowanej wartości. Rezerwy zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych, kosztów finansowych lub strat nadzwyczajnych, zależnie od okoliczności, z którymi przyszłe zobowiązania się wiążą.

Rezerwa na odroczony podatek dochodowy

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego wymagającej w przyszłości zapłaty w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości. Rezerwę na odroczony podatek dochodowy Spółka utworzyła z tytułu:

- zarachowania przychodów z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek – dodatnia różnica przejściowa między wartością bilansową a podatkową naliczonych odsetek,
- wyceny inwestycji w nieruchomości według wartości rynkowej - dodatnia różnica przejściowa między wartością bilansową a podatkową nieruchomości.

Zobowiązania

Zobowiązania wycenia się na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty.

Jeżeli termin wymagalności przekracza jeden rok od daty bilansowej, salda tych zobowiązań, z wyjątkiem zobowiązań z tyt. dostaw i usług, wykazuje się jako długoterminowe. Pozostałe części sald wykazywane są jako krótkoterminowe.

Rozliczenia międzyokresowe kosztów bierne dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy:

- ze świadczeń wykonanych na rzecz jednostki przez kontrahentów jednostki, a kwotę zobowiązania można oszacować w sposób wiarygodny (art. 39 ust. 2 pkt 1 ustawy o rachunkowości),
- z obowiązku wykonania związanych z bieżącą działalnością przyszłych świadczeń wobec pracowników, w tym świadczeń emerytalnych, a także przyszłych świadczeń wobec nieznanych osób, których kwotę można oszacować w sposób wiarygodny, mimo że data powstania zobowiązania nie jest jeszcze znana (art. 39 ust.2 pkt 2 ustawy o rachunkowości)

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów tworzy się w celu dokładnego ustalenia kosztów dotyczących danego okresu sprawozdawczego. Ustala się je na ściśle określone świadczenia, których prawdopodobieństwo wystąpienia jest z reguły pewne. Odpisy biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów mogą następować stosownie do upływu czasu lub wielkości poniesionych świadczeń. Czas i sposób ich rozliczenia powinien być uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożności.

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów tworzone są na:

- przyszłe świadczenia pracownicze – rezerwy na przyszłe świadczenia pracownicze tworzone są na bazie memorialowej w oparciu o własne szacunki, stosując metodę według art. 28 ust. 1 pkt 9 uor, który mówi, że rezerwy wycenia się w wysokości uzasadnionej i wiarygodnie oszacowanej. W spółce występują następujące tytuły rezerw:

- rezerwa na niewykorzystane urlopy pracownicze – wycenia się je w wielkości przewidywanych wynagrodzeń pracowników za ten urlop (z uwzględnieniem liczby dni niewykorzystanego urlopu), obejmują składki ZUS w części obciążającej pracodawcę,
- rezerwa na odprawy emerytalne, oszacowana w oparciu o prognozowane uprawnienia jednostkowe, której podstawą wyceny jest Regulamin Wynagradzania Pracowników MZBM Sp. z o.o. w Bielawie, szacunek kwoty rezerwy zawiera obciążenie pracodawcy z tytułu składek ZUS. Rezerwa na odprawy emerytalne została oszacowana na podstawie kalkulatora rezerw. Do oszacowania rezerwy przyjęto następujące założenia:
 - stopa dyskontowa – 4%,
 - przewidywana stopa wzrostu wynagrodzeń- 3%
 - aktualny staż pracy każdego pracownika,
 - ogólna liczba lat do przepracowania (wiek pracownika, wiek emerytalny),
 - prawdopodobieństwo pozostania pracownika w firmie do osiągnięcia wieku emerytalnego w zależności od przedziału wiekowego,
 - podstawa wypłaty odprawy emerytalnej zgodnie z Regulaminem Wynagradzania,
 - wiek emerytalny kobiet – 60 lat,
 - wiek mężczyzn – 65 lat.

Rachunek zysków i strat

Przychody

Przychody ze sprzedaży obejmują niewątpliwie należne lub uzyskane kwoty netto ze sprzedaży tj. pomniejszone o należny podatek od towarów i usług (VAT) ujmowane w okresach, których dotyczą. Na przychody Spółki składają się:

- przychody z zarządzania nieruchomościami,
- przychody z zarządzania targowiskiem i szaletami miejskimi,
- przychody z najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
- przychody z pozostałych usług (np. usługi remontowe),

Przychody z pozostałej sprzedaży

Przychody ze sprzedaży materiałów wykazywane są w wartościach netto z transakcji sprzedaży.

Koszty sprzedanych produktów

Spółka prowadzi koszty w układzie rodzajowym i układzie kalkulacyjnym. Koszt sprzedanych usług współmierny do przychodu, obejmuje koszty bezpośrednio z nimi związane oraz uzasadnioną część kosztów pośrednich.

Koszt sprzedanych materiałów

Koszty sprzedanych materiałów ujmowane są współmiernie do przychodów ze sprzedaży i obejmują wartość sprzedanych materiałów w cenie nabycia.

Wynik finansowych

Wynik finansowy jednostki został wyceniony w wiarygodnie ustalonej wartości, przy zachowaniu zasady memoriału, współmierności, ostrożności i realizacji.

Na wykazywany w księgach rachunkowych wynik finansowy jednostki składają się:

- wynik działalności operacyjnej – różnica między przychodami ze sprzedaży produktów, usług wyrażonych w rzeczywistych cenach sprzedaży, z uwzględnieniem dotacji, opustów, rabatów i innych zwiększeń lub zmniejszeń, bez podatku Vat a wartością sprzedanych produktów i usług oraz pozostałe przychody i koszty operacyjne pośrednio związane z działalnością Spółki w zakresie m.in. zysków i strat ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych, aktualizacji wyceny aktywów niefinansowych, inwestycji w nieruchomości, utworzenia i rozwiązania rezerw na przyszłe ryzyko, kar, grzywien i odszkodowań, otrzymania lub przekazania darowizn, przychody i koszty związane ze zdarzeniami losowymi, trudnymi do przewidzenia. Ponadto w pozostałych przychodach i kosztach operacyjnych Spółka wykazuje operacje gospodarcze dotyczące zasobu Gminy Bielawa. Na podstawie umowy z Gminą o zarządzanie Spółka ponosi koszty dotyczące zasobu mieszkaniowego i użytkowego Gminy ewidencjonując je w pozostałych kosztach operacyjnych, a następnie wystawia refaktury na Gminę Bielawa, ewidencjonując je w pozostałych przychodach operacyjnych,
- wynik na operacjach finansowych – stanowi różnicę między należnymi przychodami z operacji finansowych, w szczególności z tytułu odsetek od lokat bankowych i od udzielonych pożyczek a kosztami operacji finansowych, na które składają się odsetki za zwłokę w zapłacie,
- obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych i płatności z nim zrównanych na podstawie odrębnych przepisów oraz z tytułu odroczonego podatku dochodowego;

Wynik finansowy brutto korygują:

- bieżące zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych,
- zmiany stanu aktywów oraz rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Podatek dochodowy bieżący

Bieżące zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych są naliczone zgodnie z przepisami podatkowymi.

Podatek dochodowy odroczony

W związku z przejściowymi różnicami między wykazywaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową oraz stratą podatkową możliwą do odliczenia w przyszłości, jednostka tworzy rezerwę i ustala aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, którego jest podatnikiem.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności.

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości.

Wykazywana w rachunku zysków i strat część odroczonego stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i początek okresu sprawozdawczego. Rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, dotyczące operacji rozliczanych z kapitałem (funduszem) własnym, odnosi się również na kapitał (fundusz) własny.

8. Wycena transakcji w walutach obcych

Na dzień bilansowy w Spółce nie występują.

9. Czynniki ryzyka finansowego oraz sposób zarządzania ryzykiem finansowym Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego

Działalność Spółki narażona jest na następujące rodzaje ryzyka finansowego:

ryzyko rynkowe - cenowe,

- ryzyko kredytowe,
- ryzyko utraty płynności,

Ryzyko cenowe

Spółka w niewielkim stopniu jest narażona na ryzyko cenowe. Wiąże się ono ze wzrostem cen produktów i usług nabywanych przez Spółkę, co powoduje określone konsekwencje dla kosztów utrzymania, które ostatecznie wzrosną, a przy niezmiennych cenach usług świadczonych przez Spółkę, spadnie wynik finansowy.

Ryzyko utraty płynności

Spółka jest narażona na ryzyko utraty płynności, rozumiane jako ryzyko utraty zdolności do regulowania zobowiązań w określonych terminach. W ocenie Zarządu Spółki, wartość środków

pieniężnych na dzień bilansowy oraz dobra kondycja finansowa Spółki powodują, że ryzyko utraty płynności należy ocenić jako nieznaczne. Analiza zobowiązań finansowych w przedziałach czasowych przedstawiona została w sprawozdaniu finansowym.

Ryzyko kredytowe

Spółka w niewielkim stopniu jest narażona na ryzyko kredytowe rozumiane jako ryzyko, że wierzyciele nie wywiążą się ze swoich zobowiązań i tym samym spowodują poniesienie strat przez Spółkę. Na kwoty, których nie można wyegzekwować od wierzycieli utworzono odpisy aktualizujące należności. Pozostali kontrahenci regulują terminowo zobowiązania względem Spółki. Głównym wierzycielem jest Gmina Bielawa, która terminowo reguluje wszystkie płatności. Odbiorcami usług Spółki są także Wspólnoty Mieszkaniowe, które również terminowo regulują zapłatę za usługę zarządzania.

10. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego, w tym o rodzaju popełnionego błędu oraz kwocie korekty.

W sprawozdaniu finansowym roku obrotowego nie zostały ujawnione zdarzenia dotyczące lat ubiegłych. Strata z lat ubiegłych spowodowana została zdarzeniami powstałymi do dnia 31.12.2015r. Na dzień 31.12.2022r., strata z lat ubiegłych wykazana w sprawozdaniu finansowym wynosi 753.741,10 zł.

11. Omówienie pozostałych zagadnień związanych ze sporządzeniem sprawozdania finansowego:

- Sprawozdanie (w tym: zestawienie zmian w kapitale własnym) - sporządzone zostało w zł i gr, z pełną szczegółowością rzeczową określoną w załączniku nr 1 do ustawy o rachunkowości i zawiera dane porównawcze wg art. 46,47 i 48 ustawy;
- Rachunek zysków i strat sporządzono w postaci porównawczej zgodnie z zapisami w Polityce Rachunkowości. Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią;
- Punktem wyjściowym do sporządzenia sprawozdania finansowego były prawidłowo prowadzone księgi rachunkowe, po uzyskaniu zgodności analityki z syntetyką oraz zgodności dzienników częściowych z obrotami i saldami kont księgi głównej;
- Zamknięte na dzień bilansowy księgi rachunkowe zawierają salda, które po uwzględnieniu sald kont korygujących bądź aktualizujących zostały wykazane odpowiednio w sprawozdaniu finansowym;
- Dowody księgowe i księgi rachunkowe oraz dokumenty inwentaryzacyjne zostały uprzednio sprawdzone, odpowiednio zaksięgowane i chronologicznie uporządkowane;
- Zgodnie z zapisami w Polityce Rachunkowości jednostka aktywowała rozliczenia z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Bielawa, dnia 17.03 2023 roku

PREZES ZARZĄDU

Dariusz Dłubus

(członek zarządu)

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Elżbieta Jankowska

(sporządzający sprawozdanie)



**MIEJSKI ZARZĄD BUDYNKÓW MIESZKALNYCH
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

58 – 260 Bielawa, ul. 3 Maja 48

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki
za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2022 roku**

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31.12.2022 r.

1. Charakterystyka Spółki

Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych Spółka z o.o. powstał na podstawie Uchwały Nr XLIII/308/97 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 30 września 1997 r. w sprawie restrukturyzacji funkcjonalnej, organizacyjnej i majątkowej Miejskiego Zakładu Gospodarki Komunalnej w Bielawie oraz Uchwały Nr XLVIII/337/97 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 25 listopada 1997 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XLIII/308/97 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 30 września 1997 r. Akt założycielski Spółki, przekształcający MZBM w Bielawie w jednoosobową spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością Gminy został podpisany w dniu 17 czerwca 1998 r. Postanowieniem z dnia 29 maja 2002 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000115211.

Terytorialny zakres działania Spółki obejmuje obszar Rzeczypospolitej Polskiej. Kapitał zakładowy wynosi 4.591.000 zł i dzieli się na 9.182 udziały po 500 zł każdy.

Właścicielem wszystkich udziałów Spółki jest Gmina Bielawa. Organami Spółki są Zgromadzenie Wspólników, Rada Nadzorcza oraz Zarząd.

Członkami rady nadzorczej Spółki w trakcie roku 2022 byli:

- Katarzyna Skowron – Przewodnicząca Rady (przewodnicząca od 06.12.2018r.)
- Jakub Wujkowski – Członek Rady (członek od 06.12.2018r.),
- Lucyna Cieślak – Członek Rady (członek od 06.12.2018r.)

Zarząd Spółki jest jednoosobowy. Do składania oświadczeń oraz dokonywania czynności w imieniu Spółki uprawniony jest jednoosobowo jej Prezes.

Funkcję Prezesa Zarządu pełnił w 2022 roku:

- Pan Daniel Dubas (powołany od 18.12.2018r.)

Siedzibą Spółki jest Bielawa, ul. 3-go Maja 48. Spółka jest płatnikiem podatku od towarów i usług /VAT/ i decyzją Urzędu Skarbowego w sprawie nadania numeru identyfikacyjnego otrzymała numer identyfikacyjny: NIP 882-000-33-49.

Spółka na podstawie złożonego wniosku do Wojewódzkiego Urzędu Statystycznego w Wałbrzychu otrzymała w systemie identyfikacji podmiotów gospodarki narodowej REGON statystyczny numer identyfikacyjny: 890679330.

Spółka opiera swoją działalność na usługach w zakresie zarządzania nieruchomościami w oparciu o posiadane zasoby ludzkie oraz materiałowe.

1.1 Rozwój działalności

Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych Sp. z o.o. jako Zarządca nieruchomości koncentruje swoje działania przede wszystkim na zorganizowaniu dobrej współpracy z Gminą Bielawa, na rzecz której działa Spółka oraz ze Wspólnotami Mieszkaniowymi, których nieruchomościami Spółka zarządza.

Działalność Zarządu MZBM w roku 2022 prowadzona była przede wszystkim w następujących obszarach:

- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie
- obsługa targowiska oraz szaletów miejskich
- prowadzenie remontów i inwestycji
- gospodarka lokalowa w imieniu Gminy Bielawa (najem, dzierżawa, windykacja)
- pożyczki na właścicieli lokali mieszkalnych w budynkach zarządzanych przez Spółkę
- prowadzeniu spraw Spółki w oparciu o:

- utrzymania wskaźnika płynności finansowej i ciągłej, bieżącej windykacji,
- zwiększenie zakresu rzeczowego remontów na zarządzanej substancji mieszkaniowej,
- podniesienie jakości wykonywanych prac remontowych,
- pozyskanie nowych firm do prac remontowych,
- obniżenie kosztów we wszystkich sferach działalności,
- zwiększenie efektywności sprawowania zarządu na substancji mieszkaniowej Gminy Bielawa i wspólnot Mieszkaniowych,
- zwiększenie skuteczności realizacji zadań zleconych administracji,
- analiza opodatkowania działalności firmy,
- usprawnienie realizacji zgłoszonych skarg i wniosków,
- monitoring realizacji zagadnień administracyjnych i technicznych.

Istotne czynniki oraz zdarzenia, które miały wpływ na działalność jednostki w roku obrotowym a także po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdania

W celu prowadzenia spraw finansowych i gospodarczych Gminy Bielawa, Spółka w zawartej umowie o zarządzanie zobowiązała się do rozliczania z wydatków dotyczących zasobu Gminy na podstawie refaktur. Sposób rozliczania z Gminą generuje w ewidencji księgowej Spółki pozostałe przychody i koszty operacyjne, które bilansowo nie mają wpływu na wynik, jednak stanowią istotną część pozostałej działalności operacyjnej.

Na osiągnięte przez Spółkę wyniki oraz na jej działalność miały wpływ zdarzenia, które dotyczą lat ubiegłych. Sposób funkcjonowania Spółki oraz sposób prowadzenia ewidencji księgowej, który zakładał ujmowanie wszystkich zdarzeń dotyczących Gminy oraz Wspólnot Mieszkaniowych w ewidencji Spółki, przyczynił się do zniekształcenia obrazu jednostki. Ujawnienie w sprawozdaniu finansowym wszystkich zdarzeń dotyczących lat minionych zostało zakwalifikowane jako korekta błędów lat minionych i odniesione na kapitał własny jako strata z lat ubiegłych. Do głównych zdarzeń, które przyczyniły się do powstania straty z lat ubiegłych można zaliczyć:

- korekty podatku Vat – na podstawie decyzji UKS a potem US, Spółka w wyniku kontroli musiała odprowadzić na konto urzędu kwotę, stanowiącą zobowiązanie w podatku Vat, kontrolą były objęte lata 2003 -2007,
- korekty przychodów ze sprzedaży usług i kosztów uzyskania – w związku z nieprawidłowym sposobem ujmowania kosztów i przychodów ze sprzedaży usług remontowych wobec wspólnot mieszkaniowych do 31.12.2009 roku, Spółka musiała dokonać stosownych korekt,
- pozostałe korekty wynikające ze sposobu prowadzonej księgowości do 31.12.2009 roku, dotyczą przede wszystkim wycofania z ewidencji księgowej Spółki założonego na rzecz wspólnot Funduszu Remontowego, należności czynszowych będących należnościami Gminy oraz zobowiązań będących zobowiązaniami Wspólnot Mieszkaniowych oraz wycofanie nakładów na środki trwałe widniejące w ewidencji środków trwałych Spółki lecz nienależące do Spółki,
- dokonanie odpisów aktualizujących należności oraz utworzenie rezerw na świadczenia pracownicze

Prawidłowe ujęcie zdarzeń lat minionych oraz wyodrębnienie zdarzeń, które nie dotyczą Spółki w dużym stopniu wpływa na wyniki przedstawione w sprawozdaniu finansowym oraz na działalność jednostki, jednak z uwagi na obowiązek przedstawienia jasnego i rzetelnego jej obrazu, wystąpiła konieczność dokonania powyższych korekt. W związku z tym, została podjęta decyzja o poddaniu badaniu sprawozdania finansowego Spółki za 2013 i za 2017 rok. Spółka uzyskała opinie pozytywną z przeprowadzonego badania.

Przedstawiona w bilansie za ubiegły rok pozycja inwestycji w nieruchomości jest wynikiem decyzji Zarządu, który po analizie sytuacji rynkowej, podjął decyzję o dwóch nieruchomościach gruntowych, przeznaczonych do bieżącej działalności Spółki, a jednocześnie

które nie były wykorzystywane do tej działalności. Dotyczy to działki gruntu położonej w Bielawie przy ul. Korczaka, o powierzchni 54 m². Działka na podstawie uchwały Zarządu z dnia 31.03.2014 roku została przekwalifikowana do nieruchomości w inwestycję, w celu osiągnięcia dodatkowych korzyści finansowych, która następnie została sprzedana na rzecz Gminy Bielawa (Akt not. Rep. A 5607/2022 z dnia 12.09.2022r.). Do wyceny tej nieruchomości została przyjęta wartość rynkowa, określona na podstawie sporządzonych operatów szacunkowych przez rzeczoznawcę.

W celu osiągania dodatkowych korzyści ekonomicznych Spółka w 2011 roku uruchomiła fundusz pożyczek dla właścicieli lokali. Wartość udzielonych przez Spółkę pożyczek na dzień 31.12.2022r. Wynosi 410,26 zł. Spółka pobiera opłatę manipulacyjną w wysokości 2 % wartości pożyczki a oprocentowanie stałe wynosiło 4,25%, co stanowi dodatkowe źródło przychodów.

Wszystkie decyzje i działania podejmowane przez Zarząd mają służyć poprawie jakości i zwiększeniu efektywności pracy, budowie pozytywnego wizerunku firmy, a także mają się przyczyniać do utrzymania tego samego poziomu lub wzrostu osiąganych przychodów przez Spółkę. W ocenie Zarządu, zarządzanie finansami Spółki jest na odpowiednim poziomie. Wszystkie zobowiązania publiczno – prawne oraz względem pracowników są regulowane terminowo. Spółka do tej pory nie korzysta z zewnętrznych źródeł finansowania, a wszystkie wydatki pokrywa z osiąganych przychodów.

Informacja o zawartych umowach znaczących dla działalności MZBM Sp. z o.o.

- Działalność Spółki oparta jest na umowie zawartej z Gminą Bielawa. Jest to główna umowa, która pozwala na prowadzenie zarządzania zasobem Gminy i która określa wysokość wynagrodzenia otrzymywanego za zarządzanie. Przychody te stanowią 27,08 % ogółu przychodów.

1.2. Branża, specyfika działalności

Zgodnie z aktualnym wpisem KRS przedmiotem działalności Spółki jest:

- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
- pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- sprzedaż hurtowa drewna, materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego,
- pozaszkolne formy kształcenia, gdzie indziej niesklasyfikowane,
- pozostała sprzedaż detaliczna prowadzona poza siecią sklepową, straganami i targowiskami,
- wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych,
- pozostałe pośrednictwo pieniężne,
- pozostałe formy udzielania kredytów,
- działalność w zakresie architektury i inżynierii oraz związane z nią doradztwo techniczne,
- roboty budowlane.

Podstawowym rodzajem działalności Spółki jest zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie. Działalność Spółki realizowana jest w oparciu o przepisy prawa w szczególności o Kodeks Spółek Handlowych oraz o Ustawę o rachunkowości.

Zarządzanie zasobem realizowane przez Spółkę opiera się w szczególności o:

- Ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- Ustawę o gospodarce nieruchomościami;
- Kodeks cywilny;

- Ustawę o własności lokali;
- Ustawę o dodatkach mieszkaniowych;
- Ustawę o gospodarce komunalnej;
- Ustawę o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków;
- Prawo budowlane.

Spółka prowadzi gospodarkę lokalową Gminy Bielawa na podstawie zawartej umowy. Najemcami lokali mieszkalnych należących do zasobu komunalnego, którym zarządza Spółka mogły zostać rodziny spełniające kryteria określone w Uchwale Rady Miejskiej Bielawy w sprawie zasad i trybu wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bielawa.

Przyszłych najemców na poszczególne lokale mieszkalne wskazuje Zarząd Spółki. Kontrolę społeczną w zakresie respektowania przepisów ustawy i uchwały w sprawach związanych z najmem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bielawa sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa. Komisja proceduje w oparciu o Regulamin Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

Członkami Komisji w 2022r. byli:

- Ilona Bugaj - Przewodnicząca,
- Katarzyna Hałaczkielcz,
- Iwona Wojtczak,
- Robert Białek,
- Maria Gerus.

Komisja Mieszkaniowa w roku 2022 spotykała się pięciokrotnie i zaopiniowała pozytywnie 55 wniosków ze wskazaniem na lokale przeznaczone do remontu, 1 wniosek ze wskazaniem do zasiedlenia po wpłacie kaucji zabezpieczającej oraz 5 wniosków ze wskazaniem najmu socjalnego.

Część najemców oraz właścicieli lokali mieszkalnych zalega z regulowaniem swoich zobowiązań wobec wierzycieli których reprezentuje Spółka. Zapłaty należności dochodzone są poprzez wezwania do zapłaty oraz w postępowaniu egzekucyjnym. Działania związane z egzekwowaniem należności od dłużników prowadzone były w sposób ciągły. Podstawowym instrumentem stosowanym przez Spółkę w procesie egzekwowania należności są wezwania do zapłaty oraz prowadzone przez pracowników Spółki rozmowy z dłużnikami.

Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych Sp. z o. o. w Bielawie zgodnie z umową GM.0232.34.2021 z dnia 31.12.2021r., wykonywał w 2022 roku obowiązki Zarządcy zasobu Gminy Bielawa. Na zasób ten składają się nieruchomości zabudowane, lokale (mieszkalne i użytkowe, w tym lokale znajdujące się w nieruchomości wspólnotowej, tj. z wyodrębnioną własnością lokali, w której Gmina pozostaje właścicielem lokali niewyodrębnionych oraz współwłaścicielem nieruchomości wspólnej), garaże, pomieszczenia gospodarcze i nieruchomości niezabudowane.

Na dzień 31.12.2022 roku, Spółka zarządzała **679** budynkami wraz z lokalami mieszkalnymi i użytkowymi, z czego:

- 136 szt. to budynki będące w 100 % własnością Gminy,
- 113 szt. to budynki stanowiące 100% własności osób fizycznych,
- 422 szt. to budynki, w których Gmina pozostaje we współwłasności,
- 8 szt. to budynki w których współwłasność lub własność posiada MZBM Sp. z o.o.

Ogólna powierzchnia tych budynków wynosi **262.143,53 m²**, z tego:

- powierzchnia mieszkalna budynków będących w 100 % własnością Gminy to – 34.353,01 m² – co stanowi 13,10 % całej powierzchni,

- powierzchnia budynków 100 % wykupionych to - 43.120,65 m² – co stanowi 16,45 % całej powierzchni,
- powierzchnia mieszkalna budynków, w których Gmina pozostaje we współwłasności to - 163.892,56 m² – co stanowi 62,52 % całej powierzchni, z czego udział Gminy to 64.764,88 m² – 39,52 %, udział lokali wykupionych - 99.127,68 m² – 60,48 %.
- powierzchnia budynków będących własnością MZBM to - 4.000,04 m² – co stanowi 1,53 % całej powierzchni,
- powierzchnia lokali użytkowych będących własnością Gminy to 5.827,27 m² – 2,22 %, lokali użytkowych wykupionych - 10.950,00 m² – 4,18 %.

Ogółem powierzchnia zasobu Gminy wraz z lokalami użytkowymi (dotycząca budynków – 104.945,16 m²) pozostająca w zarządzie Spółki stanowi 40,03 % całej powierzchni, w tym:

- lokale mieszkalne - 95.987,62 m²,
- lokale z najmem socjalnym - 3.130,27 m²,
- lokale użytkowe - 5.827,27 m².

Ponadto, w zarządzie Spółki znajdują się także:

- pomieszczenia gospodarcze o powierzchni 11.294,30 m²,
- garaże o powierzchni 3.863,53 m²,
- ogródki przydomowe o powierzchni 117.073,58 m²,
- Szalety Miejskie w Bielawie – parking przy Urzędzie Miejskim w Bielawie oraz przy ul. Wojska Polskiego
- Targowisko Miejskie zlokalizowane przy ul. Kwiatowej, na którym znajduje się 25 pawilonów handlowych oraz 244 wyznaczonych stanowisk handlowych.

Ponad 80 % zarządzanego zasobu są to budynki wybudowane w latach od 1820 do 1950. Długoletnie zaniedbania sprzed 1990r. w zakresie remontów na częściach wspólnych budynków wpłynęły negatywnie na ich stan techniczny. Mimo zwiększonego zakresu prac remontowych, potrzeby wciąż są bardzo duże, co w przełożeniu na aspekt finansowy wiąże się z koniecznością wygospodarowania odpowiednich środków pieniężnych. Biorąc pod uwagę niezadowalający stan techniczny budynków, jak również ograniczoną kwotę posiadanych środków (są to wpływy z czynszów). Ponadto zagrożeniem jest sytuacja z dążeniem do osiągnięcia celów klimatycznych. Działania w tym zakresie są bardzo kosztochłonne i zwiększają obciążenia dla właścicieli w utrzymaniu zasobu.

1.3. Rynek i pozycja konkurencyjna

Miejski Zarząd Budynków Mieszkaniowych Sp. z o.o. w Bielawie jest spółką gminną, powołaną do zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy Bielawa. Ponadto Spółka zarządza większością Wspólnot Mieszkaniowych w Bielawie. Na rynku lokalnym w zakresie zarządzania nieruchomościami jest znacznie słabsza konkurencja niż w innych branżach, można więc stwierdzić, iż Spółka zajmuje pozycję lidera. Jednak, aby utrzymać swoją konkurencyjną pozycję, Zarząd na bieżąco analizuje działalność Spółki oraz podejmuje działania, które pozwolą utrzymać dotychczasowych klientów lub pozyskać nowych. O przewadze konkurencyjnej Spółki świadczą również posiadane zasoby zarówno ekonomiczne, techniczne, społeczne jak i kadrowe. Elementy te kreują pozycję silnego zarządcy.

Zagrożeniem może być postrzeganie Spółki przez pryzmat jej właściciela czyli Gminy Bielawa co wielokrotnie oczekiwania klientów z uwagi na stereotyp związany z służebnością urzędniczą wobec mieszkańców nie zwracając uwagi na obowiązujące przepisy prawne i umowne regulujące zakres odpowiedzialności zarządcy nieruchomości. Spółka działając w imieniu Gminy często odmawia realizacji określonych roszczeń mieszkańców co spotyka się z nieprzychylnym oddźwiękiem, a nie ma nic wspólnego z zakresem usług świadczonych jako zarządca nieruchomości, wynika to z prowadzenia spraw lokalowych dla właściciela Spółki jakim jest Gmina Bielawa.

1.4. Otoczenie makroekonomiczne i regulacyjne

Na realizację założonych przez MZBM Sp. z o.o. celów ma wpływ otoczenie makroekonomiczne i regulacyjne. Jest to zespół czynników, które pośrednio wpływają na działalność jednostki oraz osiągane przez nią wyniki finansowe. Można do nich zaliczyć między innymi: inflację, ogólną kondycję polskiej gospodarki, zmiany sytuacji gospodarczej, wzrost produktu krajowego brutto, politykę podatkową, zmianę stóp procentowych. Zmiany niektórych czynników makroekonomicznych mogą niekorzystnie wpłynąć na działalność Spółki, np. wzrost inflacji spowoduje zubożenie społeczeństwa, a w efekcie wzrost zadłużenia z tytułu najmu lokali. Sytuacja taka jest zagrożeniem dla właściciela nieruchomości, a tym samym dla zarządcy, który pobiera od właściciela wynagrodzenie. Wpływ na działalność Spółki mają także inne czynniki, np. poziom dochodów ludności, wiek, wykształcenie, miejsce zamieszkania, migracje ludności. Obecnie część mieszkańców Bielawy przebywa za granicą, co powoduje zmniejszenie się wpływów do budżetu miasta. Jest to również czynnik zagrażający działalności Spółki. Regulacje prawne, a w szczególności podatkowe, są pewnym zagrożeniem dla Spółki. Ze względu na pozycję Spółki, która jest tylko „pośrednikiem” w prowadzonych działaniach dotyczących zasobu Gminy, występuje trudność w zidentyfikowaniu przepisów podatkowych. Stąd wystąpienia Spółki o wydanie interpretacji indywidualnych dla niektórych bardziej złożonych zagadnień. Jednakże zmiany przepisów niosą kolejne zagrożenia, które mogą zwiększyć obciążenia fiskalne jednostki.

1.5. Usługi i dystrybucja

Spółka świadczy usługi administrowania zasobami mieszkalnymi i lokalami użytkowymi Gminy Bielawa oraz usługi zarządzania budynkami Wspólnot Mieszkaniowych. Spółka zarządza budynkami o bardzo zróżnicowanym stanie technicznym i wyposażeniu. Największe nakłady są ponoszone na poprawę stanu technicznego dachów, odprowadzenia wód oraz izolację poziomą i pionową nieruchomości, instalacji gazowej, elektrycznej i wodno – kanalizacyjnej oraz poprawę estetyki korytarzy i elewacji.

Bardzo istotnym elementem zarządzania jest poprawa estetyki budynków. Duży nacisk kładzie się na wykreowanie relacji partnerskich lokator – administrator / przedstawiciel Spółki.

Cena za usługi to stawka za zarządzanie 1m² powierzchni, kalkulowana jest dla klientów indywidualnie dla każdego z budynków w zależności od stopnia zaangażowania w proces zarządzania nieruchomością.

W elementach promocji szczególnie chodzi o stworzenie wizerunku „firmy przyjaznej” dla lokatorów i właścicieli mieszkań.

Chcemy to osiągnąć przez zmianę świadomości naszych pracowników, którzy w relacjach z lokatorami i właścicielami będą bardziej zyczliwi i kompetentni.

Z naszych analiz wynika, że poziom świadczonych usług wciąż wymaga znacznej poprawy w szczególności w zakresie wytworzenia relacji partnerskich i dostarczania satysfakcji z wykonanych usług.

W celu poprawy świadczonych usług funkcjonowały tzw. biura/rejony administracji bliżej poszczególnych stref miasta, które przeszły reorganizację.

Istotnym elementem oceny usługi jest ocena miejsca, w którym jest ona świadczona. Jest to jeden z istotnych mierników oceny usług. W tej sferze szczególnie zwróciliśmy uwagę na wygląd estetyczny naszych placówek jak też zachowania pracowników.

1.6. Struktura i organizacja wewnętrzna, zasady zarządzania

Organizacja wewnętrzna Spółki została określona w Regulaminie Organizacyjnym MZBM Sp. z o.o. Zarządzeniem Prezesa nr 3/2022 z dnia 31.03.2022r. w sprawie zmiany struktury organizacyjnej Spółki wprowadzono nowy podział obowiązków między działy oraz zmieniono podległości służbowe. Nowy Regulamin organizacyjny został zaakceptowany przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 11/2022 w dniu 28.03.2022r. Całością działań Spółki kieruje Zarząd, który jest organem wykonawczym, powołanym przez Radę Nadzorczą. Zarząd jest jednoosobowy. Do zakresu zadań Zarządu Spółki należą w szczególności:

- składanie i przyjmowanie oświadczeń woli w imieniu Spółki, zwłaszcza w zakresie praw i obowiązków majątkowych i podpisywania umów,
- ustalanie projektów regulaminów,
- ustalanie wewnętrznych aktów Spółki normujących prawa i obowiązki pracowników Spółki,
- ustalanie zasad regulujących działalność organizacyjną, finansową i gospodarczą Spółki,
- zwoływanie Zgromadzeń Wspólników,
- sprawdzanie uprawnień i upoważnień osób do przeprowadzania czynności kontrolnych,
- podejmowanie decyzji w zakresie zatrudniania i zwalniania pracowników Spółki,
- prowadzenie działalności gospodarczej zgodnie z podjętymi uchwałami Zgromadzenia Wspólników,
- określenie zasad polityki współpracy Spółki z innymi podmiotami gospodarczymi,
- ustanowienie prokury i pełnomocników z zastrzeżeniem spraw należących do kompetencji innych organów Spółki.

Główny Księgowy podejmuje czynności kierownika MZBM Sp. z o.o. w czasie nieobecności Prezesa Zarządu lub niemożności pełnienia obowiązków z innych przyczyn. W przypadku nieobecności w/w Głównego Księgowego, czynności te podejmuje Kierownik Wydziału Eksploatacji.

Kierownik Wydziału / Główny Księgowy / Kierownik Działu Technicznego / Kierownik BOK wykonują czynności w zakresie poleceń służbowych i upoważnień wydanych przez Prezesa MZBM Sp. z o.o. oraz nadzorują, koordynują i kontrolują działalność podległych im działów organizacyjnych.

2. Cele i strategia jednostki

Profesjonalna obsługa klienta oparta na szybkości reakcji oraz przejrzystości postępowań jest celem Zarządu dla Spółki o charakterze usługowym.

Spółka ma pozostać liderem wśród zarządców nieruchomości na terenie Gminy Bielawa.

Utrzymanie tej pozycji ma być realizowane poprzez:

- zwiększenie ilości zarządzanych wspólnot mieszkaniowych
- utrzymanie powierzchni zarządzanego zasobu w tym kluczowego klienta Gminę Bielawa
- podniesienie jakości obsługi klienta
- ścisła współpraca z podmiotami zewnętrznymi (kontrahenci)

3. Zasoby, relacje z interesariuszami, ryzyko

3.1. Zasoby majątkowe

Majątek Spółki na dzień 31 grudnia 2022r. stanowią grunty niezabudowane oraz zabudowane zlokalizowane w Bielawie oraz inne środki trwałe zgodnie z ewidencją:

1. nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi położonymi w Bielawie przy ulicach:
 - Wolności 54b (współwłasność),
 - Wiejska 13 (współwłasność),
 - Piastowskiej 41-41a (współwłasność),
 - Nieruchomość zabudowana budynkiem biurowym (siedziba spółki) 3 Maja 48 wraz z budynkiem mieszkalnym 3-go Maja 48a.,
 - Zabudowaną działkę gruntu budynkami gospodarczymi nr 972/5 obręb Północ o pow. 1 753 m² przy ul. Bankowej 5,
 - Udział w wieczystym użytkowaniu działek gruntu nr 13/2 o pow. 14m² i nr 13/1 o pow. 454m² zabudowanych budynkiem stanowiącym odrębną nieruchomość przy ul. Wiejskiej 13 obręb Nowa Bielawa,
 - Zabudowana działka gruntu o pow. 1765 m² budynkiem biurowym o pow. zabudowy 396 m² przy ul. Wolności 57 w Bielawie

3.2. Zasoby ludzkie

Na dzień 31 grudnia 2022r. w Miejskim Zarządzie Budynków Mieszkalnych Sp. z o.o. zatrudnionych na podstawie umowy o pracę było 38 pracowników. Spółka realizując swoje zadania statutowe współpracowała również z osobami fizycznymi na podstawie umów zlecenie i o dzieło. Spółka zatrudnia osoby posiadające uprawnienia budowlane pełniące funkcje inspektorów nadzoru.

Rotacja personelu jest niewielka. Większość pracowników ma długoletnie doświadczenie w pracy w Spółce. Wiedza jaką posiada kadra jest atutem dla Spółki, jednakże wieloletnia praca na tym samym stanowisku skutkuje narastaniem rutyny i automatyzmu w bieżącej pracy, a to z kolei jest podstawą do niewłaściwego podejścia do rozwiązywania spraw w zmieniającym się dynamicznie otoczeniu. W związku z powyższym etatowi pracownicy systematycznie podnoszą swoje kwalifikacje biorąc udział w szkoleniach organizowanych przez wyspecjalizowane jednostki zewnętrzne.

3.3. Relacje z interesariuszami

Interesariuszami są podmioty, które są lub mogą być w relacjach z daną jednostką. Mogą nimi być pracownicy, właściciele, klienci, kooperanci i konkurenci oraz instytucje społeczne i rządowe. Do głównych interesariuszy w zakresie współpracy ze Spółką należą przede wszystkim: Gmina Bielawa, Wspólnoty Mieszkaniowe i klienci (najemcy lokali zasobu gminnego), dla których Spółka świadczy usługi zarządzania. Spółka prowadzi działania dążące do budowy poprawnych relacji z każdą z wymienionych wyżej grup interesariuszy. Zarząd zapoznaje się z oczekiwaniami społecznymi klientów, jednocześnie identyfikuje możliwości realizacji zadania, zarówno finansowe, jak i prawne a następnie próbuje znaleźć optymalne rozwiązanie. Relacje te są budowane poprzez dialog zarówno w internecie, jak i w bezpośrednim kontakcie. W celu przedstawienia swojej oferty usług a także zademonstrowania swoich osiągnięć, Zarząd Spółki organizuje spotkania zarówno dla najemców, jak i właścicieli mieszkań oraz na bieżąco przyjmuje i rozpatruje wnioski z prośbą o rozwiązanie problemu składane w siedzibie Spółki na piśmie, bądź w kontakcie osobistym. Gmina jako właściciel jest informowana o osiągniętych efektach i skutkach podjętych działań. Spółka podejmując decyzje, zawsze kieruje się dobrem interesariusza, co przyczynia się do budowy dobrej reputacji.

3.4. Ryzyko

Ryzyka, jakie mogą wystąpić w otoczeniu jednostki są następujące:

Ryzyko cenowe - Spółka w niewielkim stopniu jest narażona na ryzyko cenowe. Wiąże się ono ze wzrostem cen produktów i usług nabywanych przez Spółkę, co powoduje określone konsekwencje dla kosztów utrzymania, które ostatecznie wzrosną, a przy niezmiennych cenach usług świadczonych przez Spółkę, spadnie wynik finansowy.

Ryzyko utraty płynności - Spółka jest narażona na ryzyko utraty płynności, rozumiane jako ryzyko utraty zdolności do regulowania zobowiązań w określonych terminach. W ocenie Zarządu Spółki, wartość środków pieniężnych na dzień bilansowy oraz dobra kondycja finansowa Spółki powodują, że ryzyko utraty płynności należy ocenić jako nieznaczne.

Ryzyko kredytowe - Spółka w niewielkim stopniu jest narażona na ryzyko kredytowe rozumiane jako ryzyko, że dłużnicy nie wywiążą się ze swoich zobowiązań i tym samym spowodują poniesienie strat przez Spółkę. Na kwoty, których nie można wyegzekwować od dłużników utworzono odpisy aktualizujące należności. Pozostali kontrahenci regulują terminowo zobowiązania względem Spółki. Głównym kontrahentem jest Gmina Bielawa, która terminowo reguluje wszystkie płatności. Odbiorcami usług Spółki są także Wspólnoty Mieszkaniowe, które również terminowo regulują zapłatę za usługę zarządzania.

Ryzyko związane z koniunkturą gospodarczą w kraju – zbyt szybki wzrost poziomu cen dóbr konsumpcyjnych może spowodować zmniejszenie się wpływów z tytułu najmu lokali gminnych a to może niekorzystnie wpłynąć na wynagrodzenie zarządcy i tym samym na wyniki finansowe Spółki. Celem ograniczenia tego ryzyka Zarząd na bieżąco monitoruje zmiany w powyższym obszarze, z odpowiednim wyprzedzeniem dostosowując strategię do występujących zmian.

Ryzyko niekorzystnych zmian przepisów podatkowych – niestabilność i mała przejrzystość polskiego systemu podatkowego, spowodowana zmianami przepisów i niespójnymi interpretacjami prawa podatkowego, wysoki stopień sformalizowania regulacji podatkowych oraz rygorystyczne przepisy sankcyjne mogą powodować niepewność w zakresie ostatecznych efektów podatkowych podejmowanych przez Spółkę decyzji. Istnieje również ryzyko zmian przepisów podatkowych, które mogą spowodować wzrost efektywnych obciążeń fiskalnych i w rezultacie wpłynąć na pogorszenie wyników finansowych. Celem ograniczenia tego ryzyka Spółka na bieżąco monitoruje zmiany kluczowych przepisów prawnych i sposobu ich interpretacji, starając się dostosować do zmian.

Ryzyko związane z konkurencją – Spółka działa na rynku mało konkurencyjnym, jednak może wystąpić sytuacja, w której konkurencyjni zarządcy przedstawia korzystniejszą ofertę zarządzania nieruchomością przez co Spółka może utracić część klientów w postaci Wspólnot Mieszkaniowych,

Ryzyko związane z niewywiązaniem się lub nienależytym wywiązaniem się z warunków umów – zgodnie z umową o zarządzanie zawartą z Gminą Bielawa, Zarządca za niewywiązanie się lub nienależyte wywiązanie się z warunków umowy, zobowiązany jest zapłacić Gminie kary umowne. Kary te wynoszą:

- za każdy dzień opóźnienia w zabezpieczeniu lub usunięciu skutków awarii zagrażającej zdrowiu lub życiu, w wysokości 0,1 % miesięcznego wynagrodzenia za zarządzanie,
- za niewykonanie lub nienależyte wykonanie czynności inwestora zastępczego, w wysokości 0,5 % wartości niezrealizowanych lub nienależycie wykonanych robót lub dostaw,
- za błędne zweryfikowanie faktur otrzymanych od dostawców lub wykonawców i ich nieterminowe przekazanie Gminie celem zapłaty, w wysokości równoważności błędnie zweryfikowanej faktury, albo 0,5 % wartości faktury w przypadku nieterminowego przekazania,
- za stwierdzenie nierzetelności sporządzonej dokumentacji w zakresie gospodarki lokalowej, w wysokości 50,00 zł za każdy stwierdzony przez Gminę przypadek.

W celu ograniczenia tego ryzyka, Spółka podejmuje następujące działania:

- obejmuje ochroną ubezpieczeniową prowadzenie działalności gospodarczej,
- wyznacza osoby odpowiedzialne za poszczególne zadania,
- przenosi ryzyko do umów zawieranych z dostawcami lub wykonawcami.

Ryzyko związane z zasobami ludzkimi - pracownicy Spółki posiadają odpowiednie doświadczenie oraz kwalifikacje adekwatne do zajmowanego stanowisko, uczestniczą w szkoleniach, które podnoszą poziom ich wiedzy oraz znają klienta, który czasem jest tzw. „trudny klient”. Utrata kluczowych pracowników może odbić się negatywnie na działalności jednostki. Wzrost popytu na specjalistów spowoduje wzrost żądanego wynagrodzenia za pracę. Spółka stara się minimalizować wystąpienie ryzyka utraty kluczowych pracowników poprzez elastyczną politykę oferowanych warunków pracy i płacy, wprowadzanie systemu premiowania za uzyskane efekty pracy jako systemu motywacji, realizowanie programu systematycznych szkoleń.

Instrumenty finansowe oraz ryzyko związane z inwestowaniem w instrumenty finansowe - instrumenty finansowe, z których korzysta Spółka to udzielane pożyczki dla właścicieli lokali wchodzących w skład Wspólnot Mieszkaniowych. Maksymalny okres spłaty pożyczek wynosi 36

miesiący, oprocentowanie jest stałe i wynosiło w 2022r. 4,25 % od kwoty pożyczki, pobierana jest również opłata manipulacyjna w wysokości 2 % kwoty pożyczki. Udzielenie pożyczki wiąże się z ryzykiem kredytowym pożyczkobiorcy (niewypłacalność pożyczkobiorcy) i tym samym utraty przez Spółkę wpływu środków pieniężnych ze spłaty pożyczki. W procesie oceny ryzyka kredytowego klienta, Spółka posługuje się kryteriami:

- finansowymi – zdolność kredytowa pożyczkobiorcy oceniana jest na podstawie oświadczenia o zatrudnieniu i zarobkach,
- pozafinansowymi - mającymi wpływ na jego zdolność do wywiązania się ze swoich zobowiązań, np. sytuacja rodzinna i mieszkaniowa, wiek, sposób zatrudnienia.

W celu ograniczenia ryzyka, Spółka określiła maksymalną kwotę udzielenia pożyczki i maksymalny okres jej spłaty, zabezpieczając się przed utratą środków pieniężnych. W razie stwierdzenia, że pożyczkobiorca nie dotrzymuje warunków umowy, pożyczkodawca na zasadach określonych w regulaminie udzielania pożyczek, może wypowiedzieć umowę i podjąć czynności windykacyjne. Zabezpieczeniem pożyczki jest również poręczenie osób trzecich.

4. Wyniki działalności, sytuacja finansowa i perspektywy

4.1. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa

Aktualna sytuacja finansowa Spółki w ocenie Zarządu jest dobra. Spółka zakończyła rok 2022 zyskiem. Zysk brutto wyniósł 37.390,77 zł, natomiast zysk netto wyniósł 33.131,59 zł. W okresie kolejnych 12 miesięcy, przewiduje się utrzymanie prawidłowej sytuacji finansowej, zachowanie bezpiecznej struktury majątkowo – kapitałowej i utrzymania płynności finansowej.

Wielkość i strukturę aktywów Spółki przedstawia poniższa tabela.

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2021 w tys. zł.	Struktura %	Stan na 31.12.2022 w tys. zł.	Struktura %
AKTYWA	4.092,6	100,00	5.181,5	100,00
A. Aktywa trwałe	2.195,3	53,64	3.348,9	64,63
I. Wartości niematerialne i prawne	34,7	0,85	17,0	0,33
II. Rzeczowe aktywa trwałe	2.150,4	52,54	3.322,5	64,12
1. Środki trwałe	2.150,4	52,54	3.322,5	64,12
2. Środki trwałe w budowie	0	0	,00	0
IV. Inwestycje długoterminowe	3,3	0,08	0	0
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6,9	0,17	9,4	0,18
B. Aktywa obrotowe	1.897,3	46,36	1.832,60	35,37
I. Zapasy	2,7	0,07	3,9	0,07
II. Należności krótkoterminowe	441,6	10,79	277,2	5,35
III. Inwestycje krótkoterminowe	1.444,5	35,30	1.535,6	29,64

1. b) Inne krótkoterminowe aktywa finansowe, udzielone pożyczki	5,1	0,12	0,2	0,01
1. c) Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1.439,4	35,17	1.535,4	29,63
- Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	1.088,9	26,61	1.137,2	21,95
- Inne środki pieniężne	350,5	8,56	398,2	7,68
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8,5	0,21	15,9	0,31

Suma bilansowa na dzień 31.12.2022r. wynosiła 5.181,5 tys. zł. i zwiększyła się o 1.088,9 tys. zł. Zmiana ta wynika ze zwiększenia się aktywów trwałych o 1.153,6 tys. zł głównie z tytułu otrzymania aportu oraz zmniejszenia się aktywów obrotowych o 64,7 tys. zł. Poszczególne pozycje aktywów obrotowych uległy zmianom: zapasy zwiększyły się o 1,2 tys. zł., należności krótkoterminowe zmniejszyły się o 164,4 tys. zł., udzielone pożyczki zmniejszyły się o 4,9 tys. zł., środki pieniężne zwiększyły się o 96,0 tys. zł. (znaczna część środków pieniężnych dotyczy Wspólnot Mieszkaniowych oraz lokat Spółki), krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe zwiększyły się o 7,4 tys. zł.

Wielkość i strukturę pasywów Spółki przedstawia poniższa tabela.

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2021 r. w tys. zł.	Struktura %	Stan na 31.12.2022 r. w tys. zł.	Struktura %
PASYWA	4.092,6	100,00	5.181,5	100,00
A. Kapitał własny	2.983,9	72,91	4.167,1	80,42
I. Kapitał podstawowy	3.441,0	84,08	4.591,0	88,60
II. Kapitał zapasowy	296,7	7,25	296,70	5,73
VII. Zysk /strata/ z lat ubiegłych	-878,8	-21,47	-753,7	-14,55
VIII. Zysk /strata/ netto	125	3,05	33,1	0,64
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1.108,7	27,09	1.014,4	19,58
I. Rezerwa na zobowiązania	76,7	1,87	83,0	1,61
II. Zobowiązania długoterminowe	16,3	,40	16,3	0,31
III. Zobowiązania krótkoterminowe	1.015,7	24,82	915,1	17,66
2. d) z tytułu dostaw i usług	181,1	4,43	188,2	3,63
2. g) z tytułu podatków, ubezpieczeń i innych świadczeń	154,2	3,77	147,5	2,85
2. i) inne	678,2	16,57	578,6	11,17
3. Fundusze specjalne	2,2	0,05	0,8	0,01
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0	0,00	0,00	0,00

Kapitał własny Spółki na dzień bilansowy wyniósł 4 167,1 tys. zł. i uległ zwiększeniu o 1.183,2 tys. zł zwiększenia udziałów oraz osiągnięcia zysku. Zobowiązania Spółki kształtowały się na poziomie 1.014,40 tys. zł. i zmniejszyły się w stosunku do roku poprzedniego o 94,3 tys. zł.

Analiza rachunku wyników.

Głównym źródłem przychodów Spółki jest zarządzanie na zlecenie nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi. Pozostałe przychody Spółki pochodzą z działalności mieszkaniowej dotyczącej wyłącznie zasobu mieszkaniowego i użytkowego stanowiącego własność MZBM Sp. z o.o., z targowiska miejskiego, szaletów miejskich, pośrednictwa finansowego, remontów odpłatnych oraz przychodów finansowych.

Struktura przychodów

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2021 w tys. zł	Struktura %	Stan na 31.12.2022 w tys. zł	Struktura %
1. Działalność mieszkaniowa	123,50	1,87	135,30	1,65
- czynsz	78,30	1,19	89,20	1,09
- wywóz nieczystości	20,70	0,31	20,40	0,25
- woda i kanalizacja	24,00	0,36	25,20	0,31
- pozostałe (pom. gospodarcze)	,50	0,01	,50	0,01
2. Przychody z najmu lokali użytkowych	37,70	0,57	149,10	1,82
3. Zarządzanie nieruchomościami	3.298,30	49,93	3.449,20	42,09
4. Targowisko	233,30	3,53	237,00	2,89
5. Szalet	28,20	0,43	35,00	0,43
6. Sprzedaż materiałów i pozostałych usług	12,00	0,18	24,80	0,31
7. Pozostałe przychody operacyjne	181,00	2,44	74,80	0,91
8. Przychody z refaktur -zasób Gminy	2.707,90	40,99	4.072,80	49,69
9. Przychody finansowe	3,80	0,06	17,60	0,21
10. Zyski nadzwyczajne	,00	0,00	,00	0,00
Ogółem przychody	6.605,70	100,00	8.195,20	100,00

Przychody ogółem za 2022 rok wyniosły 8.195,2 tys. zł. , z czego 4.030,20 tys. zł. stanowiły przychody ze sprzedaży – poz. 1-6, (w rachunku zysków i strat skorygowane o zmianę stanu produktów -6,0 tys. zł. , co daje 4.024,2 tys. zł.). Największy udział wśród przychodów ze sprzedaży stanowiły przychody z zarządzania bo aż 85,71 %, a w przychodach ogółem 42,09 %. Drugą grupą przychodów pod względem wielkości są przychody z tytułu wystawianych refaktur dotyczących zasobu Gminy, które są ujęte w pozostałych przychodach operacyjnych i stanowią 49,69 %. Pozostałe rodzaje przychodów mieszczą się w przedziale 0,01 % - 3,0 %.

Struktura kosztów

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2021 w tys. zł	Struktura %	Stan na 31.12.2022 w tys. zł	Struktura %
1. Koszty działalności mieszkaniowej	124,6	1,98	132,4	1,62
- zużycie energii, C.O., remonty, pozostałe	81,0	1,29	88,2	1,08
- wywóz nieczystości	19,7	0,31	16,9	0,21
- woda i kanalizacja	23,9	0,38	27,3	0,33
2. Koszty dotyczące najmu lokali użytkowych	20,6	0,33	93,8	1,15
3. Koszty zarządu - Spółka	3.367,1	52,13	3.602,7	44,16
4. Targowisko	146,2	2,32	171,5	2,10
5. Szalet	19,8	0,31	19,4	0,24
6. Wartość sprzedanych materiałów i usług	1,8	0,03	14,80	0,18
7. Poz. koszty operacyjne	68	1,08	50,4	0,62
8. Koszty z tytułu refaktur – zasób Gminy	2.708,3	42,97	4.072,8	49,92
9. Koszty finansowe	2,1	0,03	0,1	0,01
Ogółem koszty	6.458,5	100,00	8.157,8	100,00

Poniesione koszty ogółem w roku 2022 wyniosły 8.157,8 tys. zł. Koszty działalności operacyjnej wyniosły 4.034,6 tys. zł – poz. 1-6 (w rachunku zysków i strat 4.028,6 - skorygowane o zmianę stanu produktów 6,0 tys. zł.), co stanowi 49,38 % kosztów ogółem. Największą grupą kosztów są koszty dotyczące zarządzania nieruchomościami i stanowią 3.602,70 tys. zł., co daje 89,43 % udziału w kosztach działalności operacyjnej a 44,16 % udziału w kosztach ogółem. Kolejną grupą kosztów są koszty dotyczące zasobu Gminy (refakturowane), wykazane w pozostałych kosztach operacyjnych i stanowiące 49,92 % udziału w kosztach ogółem. Pozostałe grupy kosztów mieszczą się w przedziale 0,01 % - 2,1 %.

Wyniki finansowe na poszczególnych rodzajach działalności

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2021 w tys. zł	Struktura %	Stan na 31.12.2022 w tys. zł	Struktura %
1. Wynik na działalności mieszkaniowej	-1,1	-0,75	2,9	7,75
2. Najem - lokale użytkowe	17,1	11,52	55,3	147,86
3. Zarządzanie nieruchomościami	-68,8	-46,74	-153,5	-410,43

4. Targowisko	87,1	59,17	65,5	175,13
5. Szalet	8,4	5,71	15,8	41,71
6. Przychody i koszty sprzedaży materiałów i innych	10,2	6,93	9,8	26,2
7. Pozostałe przychody i koszty operacyjne	93,0	63,18	24,2	64,71
8. Refaktury – zasób Gminy	-0,4	-0,27	0,1	0,27
9. Przychody i koszty finansowe	1,7	1,15	17,5	48,79
10. Operacje nadzwyczajne	0	0,00	0	0,00
Wynik	147,2	100,00	37,4	100,00
Podatek dochodowy	22,2	15,08	4,3	11,49
Wynik ogółem	125,00	84,92	33,1	88,51

Powyżej zostały przedstawione wyniki finansowe, jakie Spółka osiągnęła na poszczególnych rodzajach działalności. Najwyższy wynik dotyczy targowiska – 175,13% i pozostałych przychodów operacyjnych – 64,71 % natomiast na działalności związanej z zarządzaniem wystąpiła strata - w kwocie 153,5 zł. Spółka osiągnęła zysk brutto w wysokości 37,4 tys. zł. Podatek dochodowy obejmujący część bieżącą i odroczoną wyniósł 4,3 tys. zł. , co stanowi 11,49 % zysku brutto, zysk netto wyniósł 33,1 tys. zł.

4.2. Ocena efektów działalności Spółki - analiza wskaźnikowa wyników finansowych

Do oceny sytuacji finansowej Spółka zastosowała następujące wskaźniki:

- wskaźniki płynności,
- wskaźniki rentowności,
- wskaźniki efektywności,
- wskaźniki zadłużenia.

Wskaźniki płynności

$$\text{wskaźnik płynności bieżącej} = \frac{\text{aktywa obrotowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$$

$$2020 = 1,92$$

$$2021 = 1,87$$

$$2022 = 2,00$$

Wskaźnik ten określa ile razy aktywa bieżące będące w dyspozycji przedsiębiorstwa, pokrywają zobowiązania bieżące. Optymalna jego wartość to przedział 1,2 – 2,0. W Spółce wskaźnik wykazuje wartość prawidłową. Wynik stanowi, iż w przypadku spieniężenia całości majątku obrotowego jednostka pokryłaby uzyskanymi środkami w 2020r. 192 %, w 2021r. - 187%, w 2022r. - 200% zobowiązań krótkoterminowych.

$$- \text{ wskaźnik płynności szybkiej} = \frac{\text{aktywa obrotowe-zapasy – krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$$

2020 = 1,91

2021 = 1,86

2022 = 1,98

Optymalna wielkość tego wskaźnika powinna wynosić 1, tj. pasywa bieżące powinny być w całości pokryte aktywami bieżącymi o wysokim stopniu płynności. Powyższe wskaźniki wynoszą blisko 1 i informują, że zobowiązania jednostki można pokryć aktywami szybkiej płynności w 2020r. w 191%, w 2021r. w 186%, w 2022r. w 198%.

$$- \text{ wskaźnik płynności gotówkowej} = \frac{\text{środki pieniężne}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$$

2020 = 1,53

2021 = 1,42

2022 = 1,68

Wskaźnik ten określa, ile razy środki pieniężne będące w dyspozycji Spółki pokrywają jej bieżące zobowiązania i mówi o tym, że jednostka ma zdolność do pokrycia zobowiązań krótkoterminowych bieżącymi środkami pieniężnymi w 2020 w 153 %, w 2021 w 142 % w 2022 w 168%. Optymalna wartość tego wskaźnika mieści się w przedziale 0,1 – 0,3 . W Spółce zbyt duża ilość środków pieniężnych wynika z wpłaconych przez właścicieli środków pieniężnych do kasy lub banku Spółki. Środki te w kolejnym miesiącu są odprowadzane na rachunki bankowe Wspólnot Mieszkaniowych.

Wskaźniki rentowności

$$- \text{ rentowność netto sprzedaży} = \frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$$

2020 = 0,04

2021 = 0,03

2022 = 0,01

Wskaźnik ten określa, jaka wielkość zysku netto przypada średnio na każdą jednostkę przychodu ze sprzedaży. W Spółce wskaźnik ten pozostaje na podobnym poziomie. Oznacza to, że zysk Spółki mierzony tym wskaźnikiem wynosił za 2022 rok 1 grosz z każdej złotówki przychodu.

$$- \text{rentowność majątku} = \frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{stan aktywów}}$$

2020 = 0,04

2021 = 0,03

2022 = 0,01

Wskaźnik ten określa, jaka wielkość zysku przypada na każdą jednostkę pieniężną zaangażowaną w aktywa przedsiębiorstwa. W Spółce wskaźnik ten pozostaje na podobnym poziomie, w 2022r. wyniósł 0,01. Oznacza to, że zysk Spółki mierzony tym wskaźnikiem wynosi za 2022 rok 1 grosze z każdej złotówki zaangażowanego majątku.

$$- \text{rentowność kapitału własnego} = \frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{kapitał (fundusz) własny}}$$

2020 = 0,05

2021 = 0,04

2022 = 0,01

Wskaźnik ten wskazuje, jaka jest rentowność kapitału własnego, tzn. jaki jest zwrot z funduszy zainwestowanych w działalność Spółki - w 2022r. wyniósł 0,01. Oznacza to, że każda zainwestowana złotówka kapitału w 2022 r. wygenerowała 1 grosz zysku.

Wskaźniki efektywności

$$- \text{wskaźniki obrotu należnościami w dniach} = \frac{\text{przeciętny stan należności}}{\text{przychody ze sprzedaży}} \times 365$$

2020 = 32

2021 = 37

2022 = 33

Wskaźnik ten wskazuje, ile dni upływa od momentu sprzedaży do momentu otrzymania zapłaty. W skali roku (365 dni), wartość tego wskaźnika nie powinna przekroczyć 52 dni. W Spółce cykl obrotu należnościami w 2022 roku wyniósł 33 dni.

$$- \text{wskaźnik obrotu zobowiązaniami w dniach} = \frac{\text{średni stan zobowiązań z tyt. dostaw i usług}}{\text{przychody ze sprzedaży}} \times 365$$

2020 = 17

2021 = 17

2022 = 17

Wskaźnik ten określa przeciętny termin regulowania zobowiązań. Nie ma on powszechnie przyjętej normy, przy czym zbyt krótki cykl zobowiązań może wskazywać na nieracjonalne zarządzanie zobowiązaniami. Cykl zbyt długi może oznaczać brak płynności. W Spółce wskaźnik ten wynosi 17 dni co oznacza, że przeciętny czas regulowania zobowiązań przez Spółkę wynosi 17 dni.

Wskaźniki zadłużenia (struktury finansowania majątku)

$$\text{wskaźnik zadłużenia ogółem} = \frac{\text{zobowiązania ogółem}}{\text{aktywa ogółem}}$$

2020 = 0,24

2021 = 0,27

2022 = 0,20

Wskaźnik ten określa, jaki jest udział kapitałów obcych w finansowaniu aktywów przedsiębiorstwa. Wskaźnik ten w ostatnich latach nie przekracza bezpiecznej wartości 0,7 i oznacza, że w 2022 roku zobowiązania ogółem stanowiły 20 % wartości aktywów.

$$\text{pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym i rezerwami długoterminowymi} = \frac{\text{kapitał własny} + \text{rezerwy długoterminowe}}{\text{aktywa trwałe}}$$

2020 = 1,18

2021 = 1,23

2022 = 1,24

Wskaźnik powinien oscylować wokół wartości równej 1 wówczas oznacza, że składniki majątku o niskim stopniu płynności są w całości finansowane z kapitału własnego. W spółce wskaźnik ten w latach 2020 -2022 utrzymuje się na podobnym poziomie i za rok 2022 wynosi 1,24, co jest zjawiskiem korzystnym.

Przedstawione wskaźniki oceny sytuacji majątkowej i finansowej jednostki wskazują na dobrą i stabilną sytuację Spółki. Rozbieżności pomiędzy obliczonymi wskaźnikami a ich optymalnymi wartościami są nieznaczne i nie wskazują na zagrożenia w jakimkolwiek aspekcie działalności.

Realizacja Planu Gospodarczo-Finansowego na rok 2022

Plan Gospodarczo-Finansowy na rok 2022 dla MZBM Sp. z o.o. został zatwierdzony Uchwałą Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników nr 10/04/2022 w dniu 13.04.2022r.

Realizacja planu rzeczowo-finansowego w 2022r.

- *Przeprowadzenie zmian w Regulaminie organizacyjnym dostosowując jego zapisy do nowego podziału obowiązków i struktury organizacyjnej mającej na celu poprawę efektywności kontroli.*

Zadanie zrealizowane. Zarządzeniem Prezesa nr 3/2022 z dnia 31.03.2022r. w sprawie zmiany struktury organizacyjnej Spółki wprowadzono nowy podział obowiązków między działy oraz zmieniono podległości służbowe. Nowy Regulamin organizacyjny został zaakceptowany przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 11/2022 w dniu 28.03.2022r.

- *Przyjęcie aportu rzeczowego w postaci nieruchomości zabudowanej budynkiem użytkowym przy ul. Wolności 57 w Biławie.*

Zadanie zrealizowane. W dniu 17.05.2022 Wspólnik Spółki MZBM posiadający 100% udziałów podjął uchwałę nr 1/05/2022 w sprawie wyrażenia zgody na przyjęcie wkładu niepieniężnego. Wkład obejmuje nieruchomość gruntową zabudowaną budynkiem użytkowym, położonym na działce nr 437 obręb Południe pod adresem Wolności 57 w Biławie; uchwałą nr 2/05/2022 z dnia 17.05.2022 Wspólnik Spółki podniósł kapitał zakładowy Spółki tworząc 2300 nowych udziałów o wartości nominalnej 500,00 zł każdy. W dniu 17.05.2022r. Wspólnik posiadający 100% udziałów złożył oświadczenie o objęciu w całości nowo utworzonych udziałów. W dniu 27.05.2022r. doszło do podpisania umowy przeniesienia własności nieruchomości tytułem aportu w obecności notariusza. 27.05.2022r. Zarząd Spółki oświadczył podwyższony kapitał został w całości pokryty przez dotychczasowego jedynego wspólnika.

- *Przeprowadzenie remontu części pomieszczeń biurowych i sanitarnych w budynku głównym Spółki (ul. 3-go Maja 48), administracji (ul. Piastowska 41) oraz montaż podliczników energii elektrycznej na dwóch lokalach jakie spółka przeznaczyła pod wynajem (ul. Bankowa 5).*

- przeprowadzono remont części pomieszczeń biurowo-sanitarnych w budynku przy ul. 3-go Maja 48 oraz przy ul. Piastowskiej. Koszt wykonanych robót wyniósł 10,3 tys. zł.
- przebudowano instalację elektryczną w części budynku przy ul. Bankowej 5. Koszt zadania wyniósł 7,0 tys. zł.

ponadto wykonano:

* izolację poziomą części budynku przy ul. 3-go Maja 48 (w części użytkowo-mieszkalnej) wartość robót wyniósł 16,9 tys. zł.

* oznakowanie miejsca dla osoby niepełnosprawnej – koszt. 1,6 tys. zł

* montaż wkładu kominowego do lokalu będącego własnością Spółki (zalecenie kominiarskie) – koszt 4,8 tys. zł.

* zmodernizowano system ogrzewania w lokalu administracji przy ul. Piastowskiej 41 – koszt 10,0 tys. zł

* dokonano wymiany okien w archiwum i magazynie 13 tys. zł

* dokonano drobnych prac remontowych na łączną kwotę 19 tys. zł

- *Pokrycie udziału Spółki w przygotowaniu i rozpoczęciu modernizacji budynku wspólnoty mieszkaniowej przy ul. Piastowskiej 41-41a w Biławie – termomodernizacja. Zadanie będzie etapowane i rozłożone w czasie z uwagi na jego zakres.*

Spółka jako współwłaściciel oraz zarządca nieruchomości wykonała projekt na termomodernizację budynku. Szacowana wartość inwestycji wynosi ok. 750 tys. zł. Udział Spółki wynosi 87,82% (659 tys. zł). Koszt wykonania projektu wyniósł 4,8 tys. zł. Wspólnota podjęła uchwałę na prowadzenie remontu w podziale na etapy. W pierwszym etapie w roku 2022 ocieplono ściany oficyny (frontowa i szczytowa). Inwestycja zrealizowana. Wartość umowna zadania 179.469,71 zł (udział Spółki 157.610,30 zł).

– *Cykliczna modernizacja sprzętu informatycznego i towarzyszącego*

W 2022 roku na modernizację sprzętu wydatkowano blisko 41 tys. zł. w tym m.in. zakup kserokopiarek (17,2 tys. zł), drukarek i zestawu komputerowego, laptopów oraz podzespołów. kasy fiskalnej oraz czujników tlenu węgla (10 szt. konkurs 0,75 tys. zł). Zakup oprogramowania do prowadzenia zdalnego odczytu wodomierzy wraz z elementami towarzyszącymi (zestaw odczytowy) 5 tys. zł

– *Bieżąca komunikacja z mieszkańcami poprzez wykorzystanie profilu na Facebook'u, strony internetowej Spółki oraz zamieszczanie materiałów w „Wiadomościach Bielawskich”*

Spółka cyklicznie zamieszcza informacje w „Wiadomościach Bielawskich”, prowadzi stronę internetową www.mzmbielawa.pl oraz posiada konto na Facebook. Dla klientów umożliwiliśmy korzystanie z zakładki elektronicznej obsługi klienta eBOK.

STRONA INTERNETOWA	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Podsumowanie 2022r.
wszystkie odczyty	12 614	9 872	12 517	11 442	12 895	9 244	9 779	10 135	9 552	10 405	9 875	9006	126 535
nowe odczyty	8 988	7 111	8 881	7 972	9 247	6 820	6 947	7 231	6 930	7 326	6 679	6 400	90 312
czas spędzony na stronie	00:01:04	00:01:08	00:01:12	00:01:05	00:01:07	00:01:05	00:01:08	00:01:09	00:01:05	00:01:13	00:01:14	00:01:04	00:12:54
wejście w zakładki	BRAK DANYCH	Brak danych	4 214	9 551	4 722	3 314	3 333	3 511	3 306	3 561	3 101	3 071	35 784
FACEBOOK	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	
wejścia	654	168	1 131	771	1 058	222	358	350	237	608	183	460	6 220
aktywność	87	33	89	152	133	98	28	104	48	101	56	143	1 072
ostrzeż.	8 778	2 985	11 275	15 556	18 183	10 785	3 545	14 145	6 158	10 281	4 880	8 458	115 270
E-BOK	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	
odwiedzający	1 034	953	919	791	637	629	591	767	903	953	876	1 132	10 285

Realizacja założeń planu finansowego na 2022 rok przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Plan na 2022 rok	Realizacja za 2022 rok
	Przychody	4 175 000,00	4 119 472,47
1.	Przychody ze sprzedaży usług, w tym:	4 137 000,00	4 030 236,95
	- zarządzanie nieruchomościami	3 487 000,00	3 449 237,79
	- najem lokali mieszkalnych i użytkowych	410 500,00	284 483,44
	- przychody z targowiska	190 000,00	236 961,32
	- przychody z szaletu	38 500,00	35 000,00
	- sprzedaż materiałów i pozostałych usług	11 000,00	24 554,40
2.	Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	35 000,00	71 607,77
	- zysk z tytułu sprzedaży nieruchomości	,00	2 501,20

3.	Przychody finansowe	3 000,00	17 627,75
	Koszty	4 154 400,00	4 082 232,07
1.	Koszty działalności, w tym:	4 124 400,00	4 034 675,10
	- amortyzacja	174 700,00	161 994,87
	- zużycie materiałów i energii	439 000,00	268 338,47
	- usługi obce	349 200,00	356 470,84
	- podatki i opłaty	158 000,00	139 118,34
	- wynagrodzenia	2 430 000,00	2 531 958,08
	- ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	539 500,00	537 108,33
	- pozostałe koszty	32 000,00	26 871,28
	- wartość sprzedanych materiałów	2 000,00	14 814,89
2.	Pozostałe koszty operacyjne, w tym:	27 000,00	47 404,95
	- pozostałe np. koszty sądowe	27 000,00	47 404,95
3.	Koszty finansowe	3 000,00	152,02
4	Wynik na kosztach refakturowanych (zysk)		150,37
	Wynik brutto	20 600,00	37 390,77
	Podatek dochodowy 9%	9 500,00	4 259,18
	Wynik netto	11 100,00	33.131,59

Spółka uzyskała dodatni wynik finansowy znacząco przekraczający założenia.

Wagi i cele zarządcze określone przez Radę Nadzorczą na rok 2022

Uchwała RN nr 14/2021 z dnia 14.12.2021r. zawiera następujące cele zarządcze:

- 1) prawidłowa realizacja planu finansowego poprzez osiągnięcie zysku netto,
- 2) osiągnięcie określonego wskaźnika powierzchni zarządzanego zasobu wspólnot mieszkaniowych (administrowanie),
- 3) prowadzenie odpowiedniej gospodarki mieszkaniowej dla zasobu, którego właścicielem jest Spółka oraz zasobu mieszkaniowego, którym zarządza Spółka, będącego własnością udziałowców Spółki,
- 4) osiągnięcie określonego wskaźnika finansowego,
- 5) osiągnięcie określonego wskaźnika przyrostu zadłużenia podstawowego (bez odsetek i kosztów) rok do roku długu na zasobie zarządzanym będącym własnością udziałowców Spółki,
- 6) poprawa wyniku finansowego na działalności operacyjnej bez amortyzacji

w/w uchwała wprowadza szczegółowe wskaźniki KPI służące ocenie realizacji nałożonych celów zarządczych, oczekiwane poziomy wartości poszczególnych wartości (wartości referencyjne) oraz metody ich wyliczania:

- 1) osiągnięcie zysku netto przewyższającego o 10% zysk wskazany w planie finansowym na rok 2022,

- 2) utrzymanie wskaźnika powierzchni zarządzanego zasobu wspólnot mieszkaniowych na poziomie minimum 95% w stosunku do powierzchni zarządzanej na dzień 31.12.2021r.,
- 3) przygotowanie pustostanów (wolnych lokali mieszkalnych) do zagospodarowania oraz dokumentacji wraz ze zweryfikowanymi wnioskami osób ubiegających się o przydzielenie lokalu do przeprowadzenia niezbędnych prac remontowych lub lokalu do najmu socjalnego na nie mniej niż 3 posiedzenia Społecznej Komisji Mieszkaniowej w celu ich przydziału,
- 4) osiągnięcie wskaźnika zadłużenia w wartości nie przekraczającej 0,65,
- 5) osiągnięcie wskaźnika przyrostu zadłużenia w wartości nie przekraczającej 4,8%,
- 6) osiągnięcie zysku z działalności gospodarczej, który jest zwiększony o amortyzację (EBITDA) o 5% w stosunku do wyniku na koniec roku poprzedniego.

w/w uchwała ustaliła wagi dla poszczególnych celów zarządczych:

- 1) 20%
- 2) 30%
- 3) 30%
- 4) 15%
- 5) 2,5%
- 6) 2,5%

w/w uchwała wprowadziła wzór wyliczenia wynagrodzenia zmiennego:

$Wz = Wzb \cdot (W1 + W2 + W3 + W4 + W5 + W6)$

Wz – wynagrodzenie zmienne brutto w zł

Wzb – bazowe wynagrodzenie zmienne w zł (20% wynagrodzenia stałego brutto za poprzedni rok obrotowy)

W1,...,W6 – waga danego celu zarządczego

Realizacja celów zarządczych:

1. Zarząd zrealizował zysk wyższy od zaplanowanego o więcej niż 10%

Cel zarządczy zrealizowany.

Plan: 11.100,00 zł

Wykonanie: 33.131,59 zł

% wykonania: 298,48%

2. Zarząd zrealizował osiągnięcie określonego wskaźnika powierzchni zarządzanego zasobu wspólnot mieszkaniowych (poziom 95%)

Cel zarządczy zrealizowany.

Powierzchnia zarządzanego zasobu Wspólnot Mieszkaniowych na dzień 31.12.2022r. – 224.387,12 m²

Powierzchnia zarządzanego zasobu Wspólnot Mieszkaniowych na dzień 31.12.2022r. – 221.606,64 m²

Uzyskany wskaźnik: 98,77%

3. Zarząd przygotował dokumentację oraz doprowadził do odbycia się 5 posiedzeń Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

Cel zarządczy zrealizowany.

SKM odbyły się w dniach:

- 07 Marzec 2022r. Wskazano 11 lokali do remontu, 2 lokale z najmem socjalnym oraz 1 do zasiedlenia po wpłacie kaucji,
- 09 Maj 2022r. Wskazano 12 lokali do remontu,
- 11 Lipiec 2022r. Wskazano 12 lokali do remontu, 3 z najmem socjalnym
- 10 Październik 2022r. Wskazano 12 lokali do remontu,

- 05 Grudzień 2022r. Wskazano 8 lokali do remontu.

- Zarząd prowadził sprawy Spółki w sposób umożliwiający osiągnięcie wskaźnika zadłużenia na poziomie nie przekraczającym 0,65.

Cel zarządczy zrealizowany.

Wskaźniki zadłużenia (struktury finansowania majątku)

$$- \text{wskaźnik zadłużenia ogółem} = \frac{\text{zobowiązania ogółem}}{\text{aktywa ogółem}}$$

2022 = 0,20 = 1.014,45 tys. zł / 5.181,50 tys. zł

- Zarząd dążył do osiągnięcia wskaźnika przyrostu zadłużenia podstawowego (bez odsetek i kosztów) rok do roku długu na zasobie zarządzanym będącym własnością udziałowców Spółki w wysokości nie przekraczającej 5%,

Cel zarządczy niezrealizowany.

Zadłużenie bez odsetek i kosztów wobec udziałowca Spółki wyniosło:

31.12.2021r. **4.687.634,58 zł**

31.12.2022r. **4.952.789,84 zł**

Przyrost zadłużenia wyniósł **5,6565 %**

- Zarząd prowadził sprawy Spółki w zakresie poprawy wyniku finansowego na działalności operacyjnej bez amortyzacji. Osiągnięcie zysku z działalności gospodarczej, który jest zwiększony o amortyzację (EBITDA) o 5% w stosunku do wyniku na koniec roku poprzedniego.

Cel zarządczy niezrealizowany.

EBITDA:

31.12.2021r. **227.959,50 zł**

31.12.2022r. **157.556,72 zł**

Wskaźnik rok do roku **69,12 %**

Wyliczenie wynagrodzenia zmiennego na podstawie w/w danych:

Wz = 147.000,00 zł * 20% * (20%+30%+30%+15%+0%+0%) = 27.930 zł

Perspektywy

Spółka w 2023 roku będzie realizowała swoje cele na podstawie założeń przyjętych do planu gospodarczo-finansowego.

Zarząd Spółki zamierza podjąć następujące działania:

- Przeprowadzenie zmian w Regulaminie udzielania pożyczek osobom fizycznym będącym członkami Wspólnot Mieszkaniowych na remont.
- Montaż urządzeń pochłaniających moc bierną i indukcyjną na budynku przy ul. Wolności 57.
- Przebudowa schodów głównych zewnętrznych do budynku przy ul. Wolności 57.

- Zakup serwera na potrzeby obsługi profili pracowniczych wraz z możliwością pracy zdalnej /zabezpieczenie danych/ oraz cykliczna modernizacja sprzętu informatycznego i towarzyszącego.
- Modernizacja budynku przy ul. Piastowskiej 41-41a Etap II /wspólnota mieszkaniowa z udziałem Spółki/.
- Remont klatki schodowej w budynku przy ul. Bankowej 5.
- Bieżąca komunikacja z mieszkańcami poprzez wykorzystanie profilu na Facebook'u, strony internetowej Spółki oraz zamieszczanie materiałów w „Wiadomościach Bielawskich”

Podstawowe założenia planu finansowego na 2023 rok przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Plan na 2023 rok
	Przychody	4 397 000,00
1.	Przychody ze sprzedaży usług, w tym:	4 315 000,00
	- zarządzanie nieruchomościami	3 615 000,00
	- najem lokali mieszkalnych i użytkowych	420 000,00
	- przychody z targowiska	220 000,00
	- przychody z szaletu	40 000,00
	- sprzedaż materiałów i pozostałych usług	20 000,00
2.	Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	65 000,00
3.	Przychody finansowe	17 000,00
	Koszty	4 393 000,00
1.	Koszty działalności, w tym:	4 345 000,00
	- amortyzacja	175 000,00
	- zużycie materiałów i energii	320 000,00
	- usługi obce	330 000,00
	- podatki i opłaty	173 000,00
	- wynagrodzenia	2 700 000,00
	- ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	600 000,00
	- pozostałe koszty	32 000,00
	- wartość sprzedanych materiałów	15 000,00
2.	Pozostałe koszty operacyjne	47 000,00
3.	Koszty finansowe	1 000,00
	Wynik brutto	4 000,00
	Podatek dochodowy	3 100,00
	Wynik netto	900,00

Podstawę do zaplanowania danych stanowiły wyniki za rok 2022 oraz nowe stawki ustalone na 2023 rok za niektóre usługi (np. zmiana stawek na podatek od nieruchomości, za gospodarowanie odpadami, opłata na PFRON itp.)

Przychody i koszty refakturowane nie zostały zaplanowane. W związku z faktem, iż pozycja ta nie bierze udziału w wypracowaniu zysku bilansowego, Spółka nie wykazuje jej w planie finansowym przedkładanym do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej.

Pozostałe koszty operacyjne również zaplanowano w podobnej kwocie w stosunku do wykonania za rok 2022.

Spółka planuje osiągnąć w roku 2023 wynik finansowy brutto w kwocie 4000 zł, po odliczeniu zakładanego podatku dochodowego, wynik finansowy netto wyniesie 900 zł.

PREZES ZARZĄDU

Dariusz Długosz

.....
(członek zarządu)

Bielawa, dnia 14.03 2023 roku

VI. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO BILANSU

1. Szczegółowy zakres zmian wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych i wartości grup rodzajowych środków trwałych,

Zmianę stanu wartości niematerialnych i prawnych w okresie obrotowym przedstawia nota nr 1. Strukturę własnościową wartości niematerialnych i prawnych przedstawia nota nr 1A.

Zmianę stanu środków trwałych w okresie obrotowym według grup rodzajowych przedstawia nota nr 2.

Strukturę własnościową środków trwałych przedstawia nota nr 2A.

Na podstawie dokonanej analizy wartości środków trwałych nie zidentyfikowano przesłanek, które mogłyby świadczyć o utracie wartości środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych, w związku z czym nie dokonano odpisów aktualizujących wartość środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych.

2. Wartość gruntów użytkowanych wieczystie

Wartość gruntów własnych i użytkowanych wieczystie przedstawia nota nr 2D.

3. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu

Spółka nie posiada środków trwałych używanych na podstawie wyżej wymienionych umów.

Pozostałe informacje i objaśnienia do poszczególnych pozycji aktywów zostały przedstawione na notach od numeru 3 do numeru 9.

4. Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

Spółka nie posiada zobowiązań z tytułu uzyskania prawa własności nieruchomości.

5. Zmiany kapitału podstawowego i dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej udziałów.

Dane o kapitale własnym i udziałach zostały przedstawione na notach nr 12 i 12A.

6. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów zapasowych i rezerwowych.

Spółka tworzy kapitał zapasowy, którego stan został przedstawiony na nocie nr 13.

7. Propozycje, co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy

Propozycja podziału zysku za rok obrotowy została przedstawiona na nocie nr 14.

Stratę z lat ubiegłych w łącznej kwocie 753.741,10 zł obejmującą korekty błędów lat ubiegłych, Zarząd proponuje pokryć zyskiem netto osiągniętym za rok obrotowy w kwocie 33.131,59 zł.

Strata z lat ubiegłych w wysokości 720.609,51 zł pozostanie jako niepodzielony wynik lat ubiegłych do pokrycia z zysków lat przyszłych.

8. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym

Na dzień bilansowy w Spółce występują rezerwy z tytułu:

- odroczonego podatku dochodowego - 696,00 zł ,
- na świadczenia pracownicze - 82.293,29 zł w tym:
 - na niewykorzystane urlopy pracownicze - 53.415,70 zł
 - na odprawy emerytalne - 28.877,59 zł

Główne założenia przyjęte przez jednostkę do wyliczenia kwoty odpisu na odprawy emerytalne:

- - stopa dyskontowa - 4%
- - przewidywana stopa wzrostu wynagrodzeń- 3%
- - aktualny staż pracy każdego pracownika,
- - ogólna liczba lat do przepracowania (wiek pracownika, wiek emerytalny),
- - prawdopodobieństwo pozostania pracownika w firmie do osiągnięcia wieku emerytalnego w zależności od przedziału wiekowego,
- - podstawa wypłaty odprawy emerytalnej zgodnie z Regulaminem Wynagradzania,
- - wiek emerytalny kobiet - 60 lat,
- - wiek mężczyzn - 65 lat.

Dane o stanie rezerw przedstawia nota nr 15.

Rezerwa na podatek dochodowy została przedstawiona na nocie 15A.

9. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, stan na początek roku obrotowego, zwiększenia, wykorzystanie, rozwiązanie i stan na koniec roku obrotowego

Dane o odpisach aktualizujących wartość należności przedstawione zostały:

- odpis dotyczący należności krótkoterminowych - nota nr 7B,
- odpis dotyczący należności długoterminowych - nota nr 3,
- odpis dotyczący aktywów finansowych krótkoterminowych - nota nr 8

10. Podział zobowiązań długoterminowych i krótkoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty

Spółka posiada pobrane z tytułu umów najmu lokali mieszkalnych i użytkowych kaucje (nieoprocentowane i nie podlegające waloryzacji) zabezpieczające na dzień bilansowy w kwocie 16.282,60 zł. Kaucje stanowią zobowiązanie Spółki do wypłaty w terminie zakończenia umów. Umowy zawarte są na czas nieokreślony z możliwością wypowiedzenia z zachowaniem odpowiedniego terminu. Na dzień bilansowy strony nie złożyły wypowiedzenia. Zobowiązanie to zostało przedstawione w nocie nr 16. Zobowiązania krótkoterminowe przedstawia nota nr 17.

11. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne zostały przedstawione w nocie nr 9.

12. Wykaz zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki i wykaz zobowiązań warunkowych.

W Spółce na dzień bilansowy nie występują zobowiązania zabezpieczone na majątku , jak również zobowiązania warunkowe.

13. Zobowiązania warunkowe zabezpieczone na majątku.

Na dzień bilansowy w Spółce nie występują.

14. Klasyfikacja i wycena aktywów zaliczanych do instrumentów finansowych.

Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych została przedstawiona na nodzie nr Ia.1. Wycenę aktywów zaliczanych do instrumentów finansowych przedstawia nota Ia.2

INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

1. Struktura rzeczowa przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów

Strukturę rzeczową przychodów przedstawia nota nr II.1A.

Na dzień bilansowy w Spółce nie występuje sprzedaż usług długoterminowych.

Zmianę stanu produktów przedstawia nota nr II.1C

2. Koszty według rodzaju

Koszty według rodzaju przedstawia nota nr II.2.

3. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

Pozostałe przychody i koszty operacyjne przedstawiają noty nr II.3 i II.4.

4. Przychody i koszty finansowe.

Przychody i koszty finansowe zostały przedstawione na notach nr II.5 i II.6.

5. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe

Na dzień bilansowy w Spółce nie występują.

6. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów

Na dzień bilansowy w Spółce nie występują.

7. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym

W roku obrotowym w Spółce nie wystąpiły.

8. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto

Rozliczenie korygujące wynik finansowy brutto umożliwiające ustalenie dochodu do opodatkowania za rok 2022 przedstawiają noty nr: II.10, II.10.A, II.10.B.

9. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz skapitalizowane różnice kursowe od zobowiązań zaciągniętych w celu ich sfinansowania

Na dzień bilansowy nakłady na środki trwałe w budowie nie wystąpiły.

10. Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym.

W roku obrotowym w Spółce nie wystąpiły.

11. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe, w tym na ochronę środowiska

Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe przedstawia nota nr II.13.

12. Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów i kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie.

W roku obrotowym w Spółce nie wystąpiły.

13. Kursy walut przyjęte do wyceny pozycji bilansu i rachunku zysków i strat.

W bilansie i w rachunku zysków i strat za rok obrotowy nie występują pozycje wyrażone w walutach obcych.

OBJAŚNIENIA DO ZAWARTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ UMÓW, ISTOTNYCH TRANSAKCJI I NIEKTÓRYCH ZAGADNIENÍ OSOBOWYCH

1. Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie

Spółka na dzień bilansowy nie posiada umów nieuwzględnionych w bilansie.

2. Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi

W roku obrotowym i na dzień bilansowy w Spółce nie występują.

3. Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe

Informacje o przeciętnym zatrudnieniu przedstawia nota nr V.3.

4. Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących za rok obrotowy

Informacje o wynagrodzeniach wypłaconych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących przedstawia nota V.4.

5. Informacje o pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących

W roku obrotowym i na dzień bilansowy w Spółce nie występują.

6. Informacje o wynagrodzeniu firmy audytorskiej, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy.

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy nie zostało poddane badaniu przez biegłego rewidenta. Spółka nie ma obowiązku poddania badaniu sprawozdania finansowego. Ostatnie dobrowolne badanie zostało przeprowadzone za rok 2017.

BŁĘDY Z LAT UBIEGŁYCH, ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM ORAZ ZMIANY POLITYKI RACHUNKOWOŚCI

1. Przychody i koszty z tytułów błędów popełnionych w latach ubiegłych, odnoszone na kapitał własny.

W roku 2022 nie wystąpiły zdarzenia, które miały wpływ na wynik finansowy lat ubiegłych. Natomiast ujęta w sprawozdaniu finansowym strata z lat ubiegłych, którą uznaje się za błędy, a kwoty wynikające z korekt spowodowanych usunięciem błędów odniesiono na kapitał własny (wynik z lat ubiegłych) dotyczy lat 2008r. – 2015r.

Poniżej zostały przedstawione zdarzenia, które miały istotny wpływ na wyniki finansowe lat ubiegłych i dotyczyły m.in. Wspólnot Mieszkaniowych i Gminy Bielawa. W celu uporządkowania ewidencji księgowej Spółki i wyodrębnienia z niej operacji gospodarczych dotyczących Gminy i Wspólnot Mieszkaniowych, Spółka sukcesywnie dokonywała korekt. Miały one następujący przebieg:

A. korekty dotyczące lat ubiegłych (2008 - 2015) stanowiące koszty w kwocie 3 311 366,36 zł powstałe w wyniku:

• korekt podatku Vat za lata 2002 – 2009 , 2012, 2013 (decyzja UKS)	- 739 227,97
• korekt podatku dochodowego CIT za lata 2008, 2013	- 27 518,00
• wyłączenia z ewidencji księgowej Wspólnot i Gminy 2009 - 2013	- 1 523 370,79
• korekt wartości środków trwałych 2013	- 309 043,94
• zawiązania rezerw pracowniczych	- 87 572,35
• odpisów aktualizujących wartość należności 2013 -2015	- 524 833,31
• poniesienia kosztu dofinansowania Gminy 2015	- 100 000,00

B. korekty dotyczące lat ubiegłych (2008 - 2015) stanowiące przychody w kwocie 1 134 430,77 zł powstałe w wyniku:

• korekt podatku VAT za lata 2009, 2010 (decyzja UKS)	- 70 161,00
• korekt podatku Vat za lata 2012, 2013	- 290 495,00
• wyłączenia z ewidencji księgowej Wspólnot i Gminy 2009 -2013	- 259 922,73
• korekt wartości środków trwałych 2013	- 2 924,00

• odpisów aktualizujących wartość należności 2013-2015	- 494 289,30
• naliczenia podatku odroczonego 2012	- 16 638,74

Łączna strata z lat ubiegłych wyniosła 2 176 935,59 zł, która po pokryciu, wypracowanym przez Spółkę zyskiem netto za lata 2010 – 2021 w łącznej kwocie 1.423.194,49 zł, na dzień 31.12.2022r. wynosi 753 741,10 zł.

2. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym

Po dniu bilansowym nie wystąpiły żadne znaczące zdarzenia.

3. Zmiany zasad polityki rachunkowości w roku obrotowym.

W roku obrotowym nie dokonano zmian zasad rachunkowości.

4. Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający rok obrotowy.

W roku obrotowym Spółka przedstawiła dane porównywalne za rok poprzedni i bieżący. Dane te zapewniają porównywalność.

5. Informacje dotyczące jednostek wchodzących w skład grup kapitałowych (Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji, informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi, wykaz spółek, w których jednostka posiada co najmniej 20% udziałów w kapitale lub ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki)

Transakcje z jednostkami powiązanymi w świetle ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych dotyczą umów zawartych z Gminą Bielawa. Są to umowy:

- o zarządzanie zasobem gminnym – za rok 2022 obowiązywała umowa GM.0232.34.2021 z dnia 31.12.2021r.,
- obsługę szaleńców miejskich – za rok 2022, za miesiąc styczeń 2022 roku -obsługa na podstawie zlecenia, za miesiące luty – grudzień 2022 roku – umowa nr IT/5/2022 z dnia 02.02.2022r.,
- utrzymanie i prowadzenie targowiska miejskiego – umowa GM.0232.30.2019 z dnia 30.12.2019r.

Dla celów bilansowych Gmina Bielawa i MZBM Sp. z o.o. nie są jednostkami powiązanymi.

6. Wymagane informacje o połączeniu spółek

Nie dotyczy Spółki.

7. Zagrożenia dla kontynuacji działalności

Nie są Spółce znane okoliczności, które wskazywałyby na poważne zagrożenia dla kontynuowania działalności.

8. Inne informacje uznane przez jednostkę za istotne

Spółka na dzień bilansowy posiada 1 nieruchomość gruntową, niezabudowaną, która nie jest użytkowana. Zarząd podjął decyzję w zakresie celu ich posiadania, jakim jest uzyskanie z niej w przyszłości korzyści ekonomicznych w drodze sprzedaży. Nieruchomość ta została przekwalifikowana ze środków trwałych i zaliczona do nieruchomości w inwestycje.

9. Dodatkowe informacje i objaśnienia w zakresie instrumentów finansowych.

Na dzień bilansowy Spółka wykazuje udzielone pożyczki w kwocie 410,26 zł, w tym:

- | | |
|---|------------|
| • krótkoterminowe, których termin spłaty przypada w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego | 410,26 zł, |
| • długoterminowe, których termin spłaty przypada powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego | 0,00zł, |
| • odpis aktualizujący wartość udzielonych pożyczek | (198,48zł) |
| • pożyczki wykazane w bilansie | 211,78 zł |

Pożyczki zostały udzielone osobom fizycznym, które są właścicielami lokali mieszkalnych wchodzących w skład Wspólnot Mieszkaniowych w celu sfinansowania remontu części wspólnej nieruchomości. Udzielenie pożyczki następowało na podstawie:

- Regulaminu udzielania pożyczek - 46 umów zawartych z właścicielami lokali zgodnie z funkcjonującym w Spółce od dnia 18.02.2011r. „Regulaminem udzielania pożyczek na remonty osobom fizycznym będącym członkami Wspólnot Mieszkaniowych”, z czego na 31.12.2022r. pozostało 2 umowy niezakończone. Wartość udzielonych pożyczek na dzień 31.12.2022r. wynosi 410,26 zł. Maksymalny okres spłaty pożyczek wynosi 36 miesięcy, oprocentowanie jest stałe i wynosi 4,25% od kwoty pożyczki, pobierana jest również opłata manipulacyjna w wysokości 2% kwoty pożyczki. Na ten rodzaj pożyczek nie utworzono odpisu aktualizującego, z uwagi na brak wystąpienia zagrożenia ich spłaty.

Spółka, z uwagi na małe zaangażowanie środków w udzielone pożyczki oraz możliwość skorzystania ze zwolnienia wyceny instrumentów finansowych w wartości godziwej (sprawozdanie nie podlega obowiązkowemu badaniu), wycena pożyczek jest dokonywana w wartości wymaganej zapłaty z uwzględnieniem odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości.

Udzielenie pożyczki wiąże się z ryzykiem kredytowym pożyczkobiorcy (niewypłacalność pożyczkobiorcy) i tym samym utraty przez Spółkę wpływu środków pieniężnych z ich spłaty przez pożyczkobiorców. W celu ograniczenia powyższego ryzyka, zgodnie z regulaminem udzielania pożyczek, maksymalna kwota udzielonej pożyczki wynosi 7.500 zł, a maksymalny okres, na jaki może zostać udzielona pożyczka to 36 miesięcy. W ten sposób Spółka zabezpiecza się przed utratą zbyt dużej kwoty środków pieniężnych. W razie stwierdzenia, że pożyczkobiorca nie dotrzymuje warunków umowy, pożyczkodawca na zasadach określonych w regulaminie udzielania pożyczek, może wypowiedzieć umowę i podjąć czynności windykacyjne. Zabezpieczeniem pożyczki jest również poręczenie osób trzecich.

Bielawa, dnia 14.03.2023 roku

PREZES ZARZĄDU

[Podpis]

(członek zarządu)

GŁÓWNY KSIĘGOWY

[Podpis]

(sporządzający sprawozdanie)

Nota 1 ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH (WIG GRUP RODZAJOWYCH)									
Lp.	Wyszczególnienie	Koszty zaliczanych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne			Razem inne WNP	Zaliczki na wnp	Wartość niematerialne i prawne, razem
				nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne	oprogramowanie komputerowe	Pozostałe			
a)	Wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych - stan na początek okresu			171 574,28	93 574,89		255 549,17		255 549,17
b)	zwiększenia z tytułu:	0,00	0,00	0,00	2 118,50	0,00	2 118,50	0,00	2 118,50
-	przejęcie ze środków finansowych w budowie								0,00
-	zakupów gotowych wnp			0,00	2 118,50		2 118,50		2 118,50
-	sport, doradztwo						0,00		0,00
-	uzyskanie na podstawie umów leasingu finansowego						0,00		0,00
-	aktualizacja wartości						0,00		0,00
-	inne			0,00	0,00		0,00		0,00
c)	zmniejszenia z tytułu:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	przejęcie								0,00
-	kwoty						0,00		0,00
-	aktualizacja wartości						0,00		0,00
-	inne						0,00		0,00
d)	Wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych - stan na koniec okresu	0,00	0,00	171 574,28	95 693,39	0,00	267 667,67	0,00	267 667,67
a)	Umorzenie - stan na początek okresu			145 430,21	85 457,86		230 888,07	x	230 888,07
b)	Zwiększenie umorzenia z tytułu:	0,00	0,00	19 730,11	0,00	0,00	19 730,11	x	19 730,11
-	amortyzacja			19 730,11	0,00		19 730,11	x	19 730,11
-	aktualizacja wartości						0,00	x	0,00
-	inne						0,00	x	0,00
-	Zmniejszenie umorzenia z tytułu:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	x	0,00
-	przejęcie						0,00	x	0,00
-	kwoty						0,00	x	0,00
-	aktualizacja wartości						0,00	x	0,00
-	inne						0,00	x	0,00
g)	Umorzenie - stan na koniec okresu	0,00	0,00	165 160,32	85 457,86	0,00	250 618,18	x	250 618,18
h)	Wartość netto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu	0,00	0,00	8 813,96	10 235,53	0,00	17 049,49	0,00	17 049,49

Nota 1A	WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)	koniec okresu poprzedniego	koniec okresu bieżącego
a) własne		34 661,10	17 049,49
b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy leasingu, w tym:		0,00	0,00
- leasing finansowy			
-			
-			
-			
-			
-			
-			
Razem		34 661,10	17 049,49

Nota 2A	ŚRODKI TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)	koniec okresu poprzedniego	koniec okresu bieżącego
a)	własne	2 150 035,18	3 322 096,19
b)	używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu, w tym:	0,00	0,00
	- leasing finansowy	0,00	0,00
	-		
	Razem	2 150 035,18	3 322 096,19

Nota 2D	WARTOŚĆ GRUNTÓW UŻYTKOWANYCH WIECZYŚCIE	koniec okresu poprzedniego	koniec okresu bieżącego
	- będących w ewidencji bilansowej	359,55	319,80
	- będących w ewidencji pozabilansowej		
	-		
	-		
	Razem	359,55	319,80

Nota 2E	ŚRODKI TRWAŁE NIEAMORTYZOWANE LUB NIEUMARZANE (WYKAZYWANE POZABILANSOWO)	koniec okresu poprzedniego	koniec okresu bieżącego
a)	wartość gruntów użytkowanych wieczystość		
b)	używane na podstawie umowy najmu i dzierżawy, w tym:	0,00	0,00
	- od jednostek powiązanych		
	- od jednostek pozostających		
c)	środki trwałe obce używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy i leasingu operacyjnego, w tym:	0,00	0,00
	- środki transportu		
	- urządzenia techniczne i maszyny		
	- pozostałe środki trwałe		
	-		
	Razem	0,00	0,00

Nota 2F	ZMIANY W STANIE ŚRODKÓW TRWAŁYCH W BUDOWIE	koniec okresu poprzedniego	koniec okresu bieżącego
	Stan na początek okresu		
	Zwiększenia	0,00	113 814,72
a)	poniesione nakłady inwestycyjne		113 814,72
b)	rozwiązanie odpisów aktualizujących		
c)	aktywowane różnice kursowe i odsetki od zobowiązań		
d)			
3	Zmniejszenia	0,00	0,00
a)	przekazanie na środki trwałe		
b)	oddanie do użytkowania nieruchomości		
c)	sprzedaż środków trwałych w budowie		
d)	zapisanie zaciągów inwestycyjnych zaniechanych		
e)	dokonanie odpisu aktualizującego wartość środków trwałych w budowie		
f)			
	Stan na koniec okresu	0,00	113 814,72

Nota 3	ZMIANA STANU NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWYCH																
Lp.	Wyszczególnienie	od jednostek powiązanych			od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			od pozostałych jednostek				Razem					
		pożyczki	inne	razem	pożyczki	inne	razem	pożyczki	inne	razem							
	wartość brutto należności długoterminowych na początek okresu			0,00							0,00			451 089,30		451 089,30	451 089,30
	a) zwiększenia z tytułu:	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00			0,00	0,00		0,00		0,00	0,00
	- powiększenie należności			0,00			0,00				0,00			0,00		0,00	0,00
	- przeniesienie z należności krótkoterminowych			0,00			0,00				0,00			0,00		0,00	0,00
	- pozostałe			0,00			0,00				0,00			0,00		0,00	0,00
	c) zmniejszenia	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		3 600,00		3 600,00	3 600,00
	- przeniesienie do należności krótkoterminowych			0,00			0,00				0,00			3 600,00		3 600,00	3 600,00
	- spłata			0,00			0,00				0,00			0,00		0,00	0,00
	- pozostałe			0,00			0,00				0,00			0,00		0,00	0,00
	d) wartość brutto należności długoterminowych na koniec okresu	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		447 489,30		447 489,30	447 489,30
	e) wartość odpisów aktualizujących na długotermin. na początek okresu			0,00				0,00						451 089,30		451 089,30	451 089,30
	d) zwiększenia z tytułu:	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00		0,00	0,00
	- dokonanie odpisów aktualizujących			0,00			0,00				0,00			0,00		0,00	0,00
	- przeniesienie z należności krótkoterminowych			0,00			0,00				0,00			0,00		0,00	0,00
	- pozostałe			0,00			0,00				0,00			0,00		0,00	0,00
	a) zmniejszenia	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		3 600,00		3 600,00	3 600,00
	- rozwiązanie odpisów			0,00			0,00				0,00			0,00		0,00	0,00
	- wykorzystanie odpisów			0,00			0,00				0,00			0,00		0,00	0,00
	- przeniesienie do należności krótkoterminowych			0,00			0,00				0,00			3 600,00		3 600,00	3 600,00
	- pozostałe			0,00			0,00				0,00			0,00		0,00	0,00
	f) wartość odpisów aktualizujących na długotermin. na koniec okresu	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		447 489,30		447 489,30	447 489,30
	g) wartość netto należności długoterminowych na koniec okresu	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00		0,00	0,00

Notka 4 ZMIANA STANU INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH								
Lp.	Wyszczególnienie	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe			Inne inwestycje długoterminowe	Razem
				w jednostkach powiązanych	w pozostałych jednostkach, w których posiada zaangażowanie w kapitale	w pozostałych jednostkach		
	Stan na początek okresu	2 924,00				423,37		3 347,37
a)	Zwiększenia (tytuły):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	- zakup							0,00
	- aport, nieodpłatne otrzymanie							0,00
	- udzielenie pożyczki					0,00		0,00
	- aktualizacja wartości							0,00
	- odpisy aktualizujące							0,00
	- inne							0,00
b)	Zmniejszenia (tytuły):	2 924,00	0,00	0,00	0,00	423,37	0,00	3 347,37
	- sprzedaż	2 924,00						2 924,00
	- spłata pożyczki					0,00		0,00
	- wniesienie aportem							0,00
	- aktualizacja wartości							0,00
	- reklasifikacja do krótkoterminowych					423,37		423,37
	- odpisy aktualizujące							0,00
	- inne							0,00
	Stan na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Notka 4A ZMIANA STANU DŁUGOTERMINOWYCH AKTYWÓW FINANSOWYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH)						
Lp.	Wyszczególnienie	Udzielone akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne długoterminowe aktywa finansowe	Razem
k)	w jednostkach powiązanych - stan na początek okresu					0,00
b)	Zwiększenia (tytuły):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	- zakup					0,00
	- aport, nieodpłatne otrzymanie					0,00
	- udzielenie pożyczki					0,00
	- aktualizacja wartości					0,00
	- odpisy aktualizujące					0,00
	- inne					0,00
c)	Zmniejszenia (tytuły):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	- sprzedaż					0,00
	- spłata pożyczki					0,00
	- wniesienie aportem					0,00
	- aktualizacja wartości					0,00
	- reklasifikacja do krótkoterminowych					0,00
	- odpisy aktualizujące					0,00
	- inne					0,00
d)	w jednostkach powiązanych - stan na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
e)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale - stan na początek okresu					0,00
f)	Zwiększenia (tytuły):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	- zakup					0,00
	- aport, nieodpłatne otrzymanie					0,00
	- udzielenie pożyczki					0,00
	- aktualizacja wartości					0,00
	- odpisy aktualizujące					0,00
	- inne					0,00
g)	Zmniejszenia (tytuły):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	- sprzedaż					0,00
	- spłata pożyczki					0,00
	- wniesienie aportem					0,00
	- aktualizacja wartości					0,00
	- reklasifikacja do krótkoterminowych					0,00
	- odpisy aktualizujące					0,00
	- inne					0,00
h)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale - stan na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
i)	od pozostałych jednostek - stan na początek okresu			423,37		423,37
j)	Zwiększenia (tytuły):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	- zakup					0,00
	- aport, nieodpłatne otrzymanie					0,00
	- udzielenie pożyczki			0,00		0,00
	- aktualizacja wartości					0,00
	- odpisy aktualizujące					0,00
	- inne					0,00
k)	Zmniejszenia (tytuły):	0,00	0,00	423,37	0,00	423,37
	- sprzedaż					0,00
	- spłata pożyczki					0,00
	- wniesienie aportem					0,00
	- aktualizacja wartości					0,00
	- reklasifikacja do krótkoterminowych			423,37		423,37
	- odpisy aktualizujące					0,00
	- inne					0,00
l)	od pozostałych jednostek - stan na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
m)	Długoterminowe aktywa finansowe - stan na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Nota 5 Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego							
Lp.	Tytuł ujemnych różnic przejściowych	Kwota różnicy przejściowej		Aktywa z tytułu podatku na koniec okresu poprzedniego	Kwota różnicy przejściowej		Aktywa z tytułu podatku na koniec okresu bieżącego
		koniec okresu poprzedniego	stawka podatku		stan na koniec okresu bieżącego	stawka podatku	
1.	Odniesionych na wynik finansowy	76 231,57		6 860,84		98 828,66	8 894,58
	-różnica pomiędzy podatkową a bilansową wartością środków trwałych	0,00	19,00%	0,00		0,00	0,00
	-koszty okresu niezrealizowanych podatkowo	0,00	19,00%	0,00		16 420,27	1 477,82
	-razenna na świadczenia pracownicze	76 231,57	9,00%	6 860,84		82 293,28	7 406,40
	-rozliczenia międzyokresowe bierno na premie dla pracowników	0,00	19,00%	0,00		0,00	0,00
	-różnica pomiędzy podatkową a bilansową wartością aktywów finansowych	0,00	19,00%	0,00		0,00	0,00
	-różnica pomiędzy podatkową a bilansową wartością zobowiązań finansowych	0,00	19,00%	0,00		0,00	0,00
	-różnica pomiędzy podatkową a bilansową wartością zapasów	0,00	19,00%	0,00		0,00	0,00
	-wyłączenia i świadczenia dla pracowników	0,00	19,00%	0,00		115,10	10,38
	-straty podatkowe	0,00	19,00%	0,00		0,00	0,00
	-pozostałe rezerwy bilansowe	0,00	19,00%	0,00		0,00	0,00
2.	Odniesionych na kapitał własny	0,00		0,00		0,00	0,00
	-różnica pomiędzy podatkową a bilansową wartością aktywów finansowych		19,00%	0,00			0,00
	-pozostałe		19,00%	0,00			0,00
	Razem - wartość brutto	x	x	6 860,84	x	x	8 894,58
	Odpis aktualizujący wartość aktywów z tyt. podatku odroczonego	x	x		x	x	
	Razem- wartość netto aktywów z tytułu podatku odroczonego	x	x	6 860,84	x	x	8 894,58

Nota 5A DŁGOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE, CZYNNIE (A.V.2)			koniec okresu poprzedniego	koniec okresu bieżącego
	Koszty wstępnych remontów środków trwałych			
	- Koszty uruchomienia nowej produkcji			
	- Oplacone z góry (za przyszłe lata) czynsze	0,00		530,20
	- Oplacone z góry (za następny rok) ubezpieczenia majątkowe i osobowe			
	Inne - decyzja administracyjna dotycząca 2017 roku	0,00		0,00
	Razem	0,00		530,20

Nota 6	ZAPASY WEDŁUG OKRESÓW ZALEGANIA	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Zaliczki na dostawy	Razem
	do 90 dni				0,00		0,00
	91-180 dni				0,00		0,00
	181-360 dni				2 752,43		2 752,43
	powyżej 360 dni				1 184,00		1 184,00
	Razem w wartości brutto	0,00	0,00	0,00	3 916,43	0,00	3 916,43
	odpisy aktualizujące						0,00
	Razem w wartości bilansowej	0,00	0,00	0,00	3 916,43	0,00	3 916,43

Nota 7	NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	koniec okresu poprzedniego	koniec okresu bieżącego
1.	od jednostek powiązanych	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		0,00
	- powyżej 12 miesięcy		
b)	inne z tytułu	0,00	0,00
2.	od jednostek pozostałych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		
	- powyżej 12 miesięcy		
b)	inne z tytułu	0,00	0,00
3.	należności od pozostałych jednostek	441 588,02	277 216,52
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	191 877,68	201 855,33
	- do 12 miesięcy	191 877,68	201 855,33
	- powyżej 12 miesięcy		
b)	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	18 868,04	43 479,15
c)	inne z tytułu	230 822,30	31 882,04
	zakupione należności		
	cesje wierzytelności		
	sprzedane wierzytelności		
	należności z tytułu rzeczowych aktywów trwałych i WNIP		
	pożyczki z ZFŚS		
	wadła		
	kaucje		
	ubezpieczenia majątkowe		
	rozrachunki z pracownikami z tyt. zaliczek		
	Pozostałe	230 822,30	31 882,04
d)	dochodzone na drodze sądowej		
	Należności krótkoterminowe razem	441 588,02	277 216,52

Nota 7B	ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH	koniec okresu poprzedniego	koniec okresu bieżącego
	Stan na początek okresu	21 590,46	17 793,86
a)	zwiększenia (z tytułu)	4 783,28	3 600,00
	- na należności	0,00	0,00
	- na odsetki od należności	0,00	0,00
	- konwersja z długoterminowych do krótkoterminowych	3 600,00	3 600,00
	- zasądzonych kosztów sądowych	1 183,28	0,00
	- wniesione aportem		
	- odpis na należności odniesione na wartość firmy		
	- przeniesienie na należności weksla przyjętego jako zapłata i objętego odpisem aktualizującym w roku ubiegłym		
	- nadwyżka wartości nominalnej ponad cenę zakupu wierzytelności		
b)	zmniejszenia (z tytułu)	8 579,88	4 918,08
	- zapłata należności	8 471,20	3 750,00
	- zapłata odsetek od należności	0,00	0,00
	- zapłata zasądzonych kosztów sądowych	108,68	1 168,08
	- umorzenie należności	0,00	0,00
	- umorzenia i spisania odsetek od należności		
	- odpisanie należności jako nieściągalnych	0,00	0,00
	- spisania wierzytelności ujętych na międzyokresowych przychodach		
			0,00
	Stan na koniec okresu	17 793,86	18 475,77

Nota 7C	NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG WG WIEKU	Wartość brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość netto
1.	Należności bieżące, z tego:	201 615,80	0,00	201 615,80
a)	od jednostek powiązanych			0,00
b)	od pozostałych jednostek	201 615,80	0,00	201 615,80
2.	Należności przeterminowane, z tego:	2 649,25	2 409,72	239,53
a)	od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
	do 90 dni			0,00
	91-180 dni			0,00
	181-360 dni			0,00
	powyżej 360 dni			0,00
b)	od pozostałych jednostek	2 649,25	2 409,72	239,53
	do 90 dni	0,00	0,00	0,00
	91-180 dni	0,00	0,00	0,00
	181-360 dni	0,00	0,00	0,00
	powyżej 360 dni	2 649,25	2 409,72	239,53
	Razem	204 265,05	2 409,72	201 855,33

Nota 8	INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	koniec okresu poprzedniego	koniec okresu bieżącego
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 444 513,26	1 535 589,78
a)	w jednostkach powiązanych w tym:	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe (wg rodzaju):	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	0,00	0,00
b)	w pozostałych jednostkach	5 122,78	211,78
	- udziały lub akcje	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe (wg rodzaju):	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	5 122,78	211,78
	kwota udzielonych pożyczek	5 321,28	410,26
	odpis aktualizujący wartość udzielonych pożyczek	(198,48)	(198,48)
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	0,00	0,00
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 439 390,48	1 535 378,00
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 088 929,80	1 137 156,68
	środki w kasie	23 459,82	47 494,80
	środki na rachunkach bankowych	1 065 469,98	1 089 661,88
	- inne środki pieniężne	350 460,68	388 221,32
	lokaty	350 460,68	388 221,32
	- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
3.	Razem inwestycje krótkoterminowe	1 444 513,26	1 535 589,78

Nota 9	KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE (B.IV.)	koniec okresu poprzedniego	koniec okresu bieżącego
a)	czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	8 509,07	15 890,07
	- ubezpieczenia majątkowe	2 594,51	3 789,18
	- koszty zakupu usług opłacone z "góry"	2 830,39	9 343,83
	- prenumerata	3 084,17	2 756,86
	- koszty większych remontów środków trwałych		
	- koszty uruchomienia nowej produkcji		
	- podatek VAT do rozliczenia w następnym okresie		
	pozostałe (wg tytułów)		
b)	pozostałe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	0,00	0,00
	- prowizja od kredytów		
	- dykonto odsetek od obligacji		
	- prowizja od obligacji		
	- koszty podwyższenia kapitału		
	- odsetki od leasingu finansowego		
	- prowizja od udzielonej gwarancji		
	pozostałe (wg tytułów)		
	Razem	8 509,07	15 890,07

Nota 12	ZMIANY KAPITAŁU (FUNDUSZU) PODSTAWOWEGO	Wartość
a)	Stan na początek okresu	3 441 000,00
b)	zwiększenia z tytułu	1 150 000,00
-	- aport nieruchomości	1 150 000,00
-	-	
-	-	
c)	zmniejszenia z tytułu	0,00
-	-	
-	-	
-	-	
d)	Stan na koniec okresu	4 591 000,00

DANE O STRUKTURZE WŁASNOŚCI KAPITAŁU PODSTAWOWEGO ORAZ LICZBIE I WARTOŚCI NOMINALNEJ AKCJI/UDZIAŁÓW						
Lp.	Nazwa akcjonariusza/udziałowca	Liczba akcji/udziału danego rodzaju		Razem	Wartość nominalna 1 akcji/udziału	Wartość posiadanych akcji/udziałów
		zwyczajne	uprzywilejowane			
1	Gmina Biaława	9 182,00		9 182,00	500,00	4 591 000,00
				0,00		0,00
				0,00		0,00
				0,00		0,00
				0,00		0,00
				0,00		0,00
				0,00		0,00
	Razem	9 182,00	0,00	9 182,00	500,00	4 591 000,00
						100,00%

Nota 13	ZMIANY STANU KAPITAŁU (FUNDUSZU) ZAPASOWEGO	Wartość
a)	Stan na początek okresu	296 661,22
b)	zwiększenia w ciągu roku z tytułu	0,00
	- agio	
	- z zysku	
	- inne	
c)	zmniejszenia w ciągu roku z tytułu	0,00
	- pokrycie straty	
	- dywidendy	
	- inne	
	Stan na koniec okresu	296 661,22

Nota 14	PROPONOWANY PODZIAŁ ZYSKU NETTO	Kwota
1.	Zysk netto za rok obrotowy	33 131,59
2.	Nierozliczony wynik finansowy z lat ubiegłych (w tym także skutki korekty błędów, zmian zasad (polityki) rach. lub poniesienia straty na sprzedaży lub umorzeniu akcji / udziałów własnych (+/-)	0,00
3.	Razem zysk do podziału (1+/-2)	33 131,59
4.	Proponowany podział zysku:	33 131,59
	- pokrycie straty	
	- wypłata dywidendy (wypłacone zaliczki.....)	
	- zwiększenie kapitału (funduszu) zapasowego	0,00
	- zwiększenie kapitału (funduszu) rezerwowego	
	- podwyższenie kapitału (funduszu) zakładowego	
	- nagrody i premie	
	- zasilenie funduszy specjalnych	
	- pokrycie straty z lat ubiegłych	33 131,59
5.	Zysk niepodzielony (3-4)	0,00

Nota 15 REZERWY I ICH WYKORZYSTANIE						
Lp.	Wyszczególnienie	Stan na początek okresu	Zwiększenia	Wyczerpanie	Rozwiązania	Stan na koniec okresu
1.	Rezerwy długoterminowe:	21 896,18	5 979,41	0,00	0,00	28 877,59
a)	na świadczenia emerytalne i podobne	21 896,18	5 979,41	0,00	0,00	28 877,59
b)	na pozostałe koszty, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	na spory sądowe					0,00
-	na udzielone gwarancje i poręczenia					0,00
-	na naprawy gwarancyjne					0,00
-	na inne					0,00
2.	Rezerwy krótkoterminowe:	54 333,39	(817,69)	0,00	0,00	53 415,70
a)	na świadczenia emerytalne i podobne	54 333,39	(817,69)	0,00	0,00	53 415,70
b)	na pozostałe koszty:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	na VAT należny po spełnieniu warunków					0,00
-	na składki ZUS, zdrowotna, FP i FGŚP należne w następnym roku					0,00
-	na naprawy gwarancyjne					0,00
-	na udzielone gwarancje i poręczenia					0,00
-	na inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Razem	76 231,57	5 061,72	0,00	0,00	82 293,29

Nota 16A Rezerwa na odroczone podatki dochodowy						
Lp.	Tytuł dodatków różnic przejściowych	Kwota różnicy przejściowej		Kwota różnicy przejściowej		Rezerwa z tytułu podatku na koniec okresu bieżącego
		koniec okresu poprzedniego	składowa podatkowa	Rezerwa z tytułu podatku na koniec okresu poprzedniego	stan na koniec okresu bieżącego	
1.	Odniesionych na wynik finansowy	4 989,76		449,08	7 733,32	696,00
-	różnica pomiędzy bilansową a podatkową wartością środków trwałych	0,00	19,00%	0,00	0,00	0,00
-	na liczone odsetki od lokat, udzielonych pożyczek, obligacji i należności	270,05	9,00%	24,31	3 452,63	310,74
-	odsetki i dyskonto od obligacji		19,00%	0,00		0,00
-	różnica pomiędzy podatkową a bilansową wartością pozostałych aktywów finans.		19,00%	0,00		0,00
-	różnica pomiędzy podatkową a bilansową wartością zobowiązań finansowych		19,00%	0,00		0,00
-	przychody okresu niezrealizowane podatkowo – odpisy składowe, wart. należn. Zasadz.	4 719,67	9,00%	424,77	4 280,89	385,25
-	różnica pomiędzy podatkową a bilansową wartością praw majątkowych		19,00%	0,00		0,00
-	pozostałe		19,00%	0,00		0,00
2.	Odniesionych na kapitał własny	0,00		0,00	0,00	0,00
-	różnica pomiędzy podatkową a bilansową wartością aktywów finansowych		19,00%	0,00		0,00
-	pozostałe		19,00%	0,00		0,00
	Razem	x	x	449,08	x	696,00

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE - STRUKTURA CZASOWA												
Nota 16	Lp.	Zobowiązania wobec	Okres wymagalności						Okres wymagalności		Razem	
			do 1 roku		powyżej 1 roku do 3 lat				powyżej 3 lat do 5 lat		powyżej 5 lat	
			stan na:						stan na:			
			początek roku obrotowego	koniec roku obrotowego	początek roku obrotowego	koniec roku obrotowego	początek roku obrotowego	koniec roku obrotowego	początek roku obrotowego	koniec roku obrotowego	początek roku (3+5+7+8)	koniec roku (4+5+8+10)
	1.	Jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	a)	z tyt.dostaw robót i usług									0,00	0,00
	b)	inne									0,00	0,00
	2.	Pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	a)	z tyt.dostaw robót i usług									0,00	0,00
	b)	inne									0,00	0,00
	2.	Pozostałych jednostek	16 282,60	16 282,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16 282,60	16 282,60	16 282,60
	a)	kredyty i pożyczki									0,00	0,00
	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych									0,00	0,00
	c)	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego									0,00	0,00
	a)	zobowiązania wekslowe									0,00	0,00
	e)	inne	16 282,60	16 282,60							16 282,60	16 282,60
	RAZEM (1+2)		16 282,60	16 282,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16 282,60	16 282,60	16 282,60

Nota 17	ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	koniec okresu poprzedniego	koniec okresu bieżącego
1.	zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		
	- powyżej 12 miesięcy		
b)	Inne:	0,00	0,00
	- kredyty i pożyczki w tym:	0,00	0,00
	- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
	- z tytułu dywidend	0,00	0,00
	- inne zobowiązania, w tym:	0,00	0,00
2.	zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		
	- powyżej 12 miesięcy		
b)	Inne:	0,00	0,00
	- kredyty i pożyczki w tym:	0,00	0,00
	- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
	- z tytułu dywidend	0,00	0,00
	- inne zobowiązania, w tym:	0,00	0,00
3.	wobec pozostałych jednostek	1 013 510,74	914 315,98
a)	kredyty i pożyczki		
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c)	Inne zobowiązania finansowe, w tym:	0,00	0,00
	- pochodnych instrumentów finansowych		
	- z tyt. leasingu		
d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	181 083,61	188 213,05
	- do 12 miesięcy	181 083,61	188 213,05
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e)	zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
f)	zobowiązania wksłowe		
g)	z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	154 173,16	147 484,20
h)	z tytułu wynagrodzeń	32,57	112,19
i)	Inne, w tym:	678 221,40	578 506,49
	- rozrachunki z pracownikami (inne niż wynagrodzenia)		
	- товариств ubezpieczeń majątkowych		
	- odsetki od przejętych cesji		
	- prowizji -akwizytorzy		
	- inne zobowiązania wobec Wspólnot Mieszkaniowych z tytułu wpłaconych środków	678 221,40	578 506,49
4.	Fundusze specjalne (wg tytułów)	2 178,94	883,28
	- ZFSS	2 178,94	883,28
	- ZFRON		
	- Fundusz Pożyczkowy		
	Razem	1 015 687,68	915 178,26

Nota 1a.1	Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych	koniec okresu poprzedniego	koniec okresu bieżącego
1.	Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności	0,00	0,00
a	Obligacje Skarbu Państwa		
b	Inne papiery dłużne notowane na aktywnych rynkach		
2.	Pożyczki udzielone i należności własne	5 744,63	410,26
a	Papiery dłużne, w tym obligacje		
b	Pożyczki udzielone	5 744,63	410,26
c	Obligacje wewnątrzgrupowe (wymitowane)		
d	Lokaty i depozyty		
e	Należności z tytułu dostaw i usług		
f	Należności z tytułu sprzedaży środków trwałych		
g	Pozostałe należności finansowe		
3.	Aktywa dostępne do sprzedaży	0,00	0,00
a	Udziały i akcje w podmiotach nie notowanych na aktywnych rynkach, dla których wiarygodne ustalenie wartości godziwej nie jest możliwe		
b	Udziały i akcje wyceniane w wartości godziwej		
c	Jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych		
d	Papiery dłużne, w tym obligacje		
e	Pozostałe aktywa finansowe		
4.	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy oraz środki pieniężne	0,00	0,00
a	Instrumenty pochodne		
b	Papiery dłużne przedsiębiorstw		
c	Jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych		
d	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		
e	Pozostałe aktywa finansowe		
5.	Razem	5 744,63	410,26

Nota 1a.2 Wykres aktywów zaliczanych do instrumentów finansowych

Lp.	Opis instrumentu finansowego	Spółka wyceniona na dzień bilansowy	Wartość w całości nabyta	Wartość według wyceny bilansowej na koniec okresu bilansowego	Różnica pomiędzy ceną nabycia a wyceną bilansową na dzień bilansowy	Kwota wyceny odnośnika w bilansowym roku w kLSE	Kwota wyceny odnośnika w bilansowym roku na ZFSS	Kwota wyceny odnośnika w bilansowym roku na ZFSS	Różnica pomiędzy wartością godziwą a ceną nabycia odnośnika na koniec bilansowy wyceny
1.	Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności		0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
a.	Obligacje Skarbu Państwa					0,00			
b.	Inne papiery dłużne naliczane na aktywach finansowych					0,00			
2.	Pozyczki udzielone i należności własne		410,28	211,78	(198,48)	0,75	0,00	0,00	0,00
a.	Papier dłużny, w tym obligacje								
b.	Pozyczki udzielone	W kwocie wyrażonej w zł	410,28	211,78	(198,48)	0,75			
c.	Obligacje wewnętrzne								
d.	Inne papiery dłużne								
e.	Należności z tytułu dostaw i usług								
f.	Należności z tytułu sprzedaży środków finansowych								
g.	Pozostałe należności finansowe					0,00			
3.	Aktywa dostępne do sprzedaży		0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
a.	Udziały i udziały w podmiotach nie kontrolowanych, na aktywach finansowych, dla których wykryta jest wartość godziwa, a wartość godziwa jest niższa niż wartość księgowa								
b.	Udziały i udziały w podmiotach kontrolowanych, na aktywach finansowych, dla których wykryta jest wartość godziwa, a wartość godziwa jest niższa niż wartość księgowa								
c.	Jednostki uczestniczące w funduszach inwestycyjnych								
d.	Papier dłużny, w tym obligacje								
e.	Pozostałe aktywa finansowe								
4.	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy oraz środki pieniężne		1 636 378,00	1 636 378,00		0,00	0,00	0,00	0,00
a.	Instrumenty pochodne								
b.	Papier dłużny, w tym obligacje								
c.	Jednostki uczestniczące w funduszach inwestycyjnych								
d.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	W wartości nominalnej	1 636 378,00	1 636 378,00		0,00			
e.	Pozostałe aktywa finansowe								
5.	Razem		1 636 788,26	1 636 589,78	(198,48)	0,75	0,00	0,00	0,00
a.	W tym:								
1.	Długoterminowe aktywa finansowe			0,00					
-	w jednostkach powiązanych								
-	w jednostkach wycenianych metodą praw własności								
-	w pozostałych jednostkach			0,00					
2.	Krótkoterminowe aktywa finansowe			211,78					
-	w jednostkach powiązanych								
-	w pozostałych jednostkach			211,78					
3.	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne			1 636 378,00					
4.	Inne inwestycje długoterminowe								
5.	Inne inwestycje krótkoterminowe								
6.	Należności długoterminowe								
7.	Należności krótkoterminowe (bez podatków i innych świadczeń)								
	Razem (1+2+3+4+5+6+7)			1 636 589,78					

Notka II.1C	ZMIANA STANU PRODUKTÓW	koniec okresu bieżącego
1.	Zmiana stanu produktów (aktywa B.I.2 i 3.BIV i pasywa (bil))	0,00
2.	Zmiana stanu produktów (RZIS-p poz. AII.)	-6 061,72
3.	Różnica	6 061,72
	Wyjaśnienie różnic	0,00
	W bilansie zostały wykazane czynne rozliczenia międzyokresowe, które nie zostały ujęte na koncie 40 (jednostka stosuje uproszczenia) i nie mają wpływu przy ustalaniu zmiany stanu produktów	

Nota II.2	KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	koniec okresu poprzedniego	koniec okresu bieżącego
a)	amortyzacja	175 026,23	151 994,87
b)	zużycie materiałów i energii	152 662,32	256 338,47
c)	usługi obce	355 199,94	356 470,84
d)	podatki i opłaty	131 134,53	139 118,34
e)	wynagrodzenia	2 336 857,51	2 528 585,12
f)	ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	496 528,53	539 614,70
-	emerytalne	219 672,49	240 086,56
g)	pozostałe koszty rodzajowe	21 054,45	21 675,15
-	koszty podróży służbowych	83,58	61,00
-	reklama publiczna	0,00	0,00
-	reklama i reprezentacja		
-	koszty ubezpieczeń majątkowych i osobowych	6 075,43	6 926,98
-	inne koszty	14 895,44	14 687,17
	Razem	3 868 463,81	4 013 798,49
h)	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 785,58	14 814,89

Nota II.3	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	koniec okresu poprzedniego	koniec okresu bieżącego
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	85 635,98	2 501,20
	stanowi nadwyżkę przychodów z rozchodu środków trwałych nad wartością netto rozchodu środków trwałych	85 635,98	2 501,20
II.	Dotacje	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	5 589,55	1 318,09
IV.	Inne przychody operacyjne	2 748 295,72	4 140 583,02
-	przychody z tytułu zwrotu zasądzonych kosztów sądowych	445,20	184,31
-	przychody z tyt. refaktur na Wspólnoty Mieszkaniowe	34 710,77	54 419,14
-	przychody z tyt. refaktur na Gminę (zgodnie z umową o zarządzanie)	2 707 899,33	4 072 794,54
-	przychody z odszkodowania	3 600,00	3 600,00
-	roczna korekta Vat	0,00	0,00
-	kary	0,00	0,00
-	Pozostałe	1 640,42	9 585,03
-			
-			
	Razem	2 839 521,25	4 144 402,31

Nota II.4	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	koniec okresu poprzedniego	koniec okresu bieżącego
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	1 183,28	0,00
III.	Inne koszty operacyjne	2 745 783,04	4 120 049,12
-	odszkodowania	0,00	0,00
-	koszty sądowe, komornicze	0,00	268,55
-	roczna korekta Vat	1 502,00	1 057,00
-	koszty dot. refaktur na Wspólnoty Mieszkaniowe	34 293,66	41 561,71
-	koszty dot. refaktur na Gminę Bielew (zgodnie z umową o zarządzanie)	2 708 327,13	4 072 644,17
-	kary	0,00	0,00
-	pozostałe	1 660,25	4 517,69
-			
-			
	Razem	2 746 966,32	4 120 049,12

Nota II.5	PRZYCHODY FINANSOWE	koniec okresu poprzedniego	koniec okresu bieżącego
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
a)	od jednostek powiązanych, w tym:		
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
b)	od jednostek pozostałych, w tym:		
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II.	Odsetki, w tym:	3 757,26	17 627,75
	- od jednostek powiązanych		
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	- w jednostkach powiązanych		
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	63,66	0,00
V.	Inne	0,00	0,00
	-		
	-		
	-		
	-		
	-		
	Razem	3 820,92	17 627,75

Nota II.6	KOSZTY FINANSOWE	koniec okresu poprzedniego	koniec okresu bieżącego
I.	Odsetki	2 073,67	152,02
	- dla jednostek powiązanych		
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	- w jednostkach powiązanych		
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV.	Inne	0,00	0,00
	-		
	-		
	-		
	-		
	-		
	Razem	2 073,67	152,02

Nota II.10	ROZLICZENIE RÓŻNICY POMIĘDZY PODSTAWĄ OPODATKOWANIA PODATKIEM DOCHODOWYM A WYNIKIEM FINANSOWYM (ZYSKIEM, STRATĄ) BRUTTO ZA OKRES OD 2022.01.01 DO 2022.12.31	Rok poprzedni	Rok bieżący	Podstawa prawna
A.	Zysk (strata) brutto za dany rok	147 235,45	37 390,77	
B.	Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem /stratą dla celów podatkowych)	123 523,80	135 340,10	
	- z zysków kapitałowych			
	- z innych źródeł (przych. zwolnione z gospod. mieszk.)	123 523,80	135 340,10	Art.17 ust.1, pkt 44
	Pozostałe	0,00	0,00	
	- z zysków kapitałowych			
	- z innych źródeł			
C.	Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym	8 723,30	4 769,32	
	- z zysków kapitałowych			
	- z innych źródeł - zwolnienie ze składek zus	0,00		Art.31z ustawy o COVID
	- z innych źródeł - rozwiązanie odpisów aktualiz. należn.	5 389,55	1 318,09	Art.12 ust.1, pkt 26a
	- z innych źródeł - naliczone lecz niezapłacone odsetki	333,75	3 451,23	Art.12 ust.4, pkt 2
	- z innych źródeł - zasądzone koszty sądowe-niezapłacone	0,00		Art.12 ust.4, pkt 6a
	Pozostałe	0,00	3,00	
	- z zysków kapitałowych			
	- z innych źródeł			
D.	Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych	1 720,59	438,98	
	- z zysków kapitałowych			
	- z innych źródeł	1 720,59	438,98	Art.12 ust.4, pkt 1
	Pozostałe	0,00	0,00	
	- z zysków kapitałowych			
	- z innych źródeł			
E.	Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem /stratą dla celów podatkowych)	159 267,59	163 348,15	
	- z zysków kapitałowych			
	- z innych źródeł (koszty dot.gosp.mieszk.)	124 640,30	132 380,41	Art.17 ust.1, pkt 44
	Pozostałe	34 627,29	30 967,74	
	- z zysków kapitałowych			
	- z innych źródeł - wpłaty na PFRON	27 902,00	25 959,00	Art.18, ust.1, pkt 36
	- z innych źródeł - zwolnienie ze składek zus	0,00		Art.15, ust.4g i 4h
	- z innych źródeł - odszkodowanie dla byłego pracownika	0,00		Art.15, ust.1
	- z innych źródeł - odpisy aktualizujące należn.	0,00		Art.18, ust.1, pkt 26a
	- z innych źródeł - odsetki	6 725,29	4 008,74	Art.15, ust.1, pkt 21
	- z innych źródeł - pozostałe	0,00		
F.	Koszty uznawane za koszty uzyskania przych. w bieżącym roku	9 900,28	6 176,82	
	- z zysków kapitałowych			
	- z innych źródeł - niewypłacone świadczenia pracownicze	9 900,28	6 176,82	Art.18, ust.1, pkt 57
	Pozostałe	0,00	0,00	
	- z zysków kapitałowych			
	- z innych źródeł			
G.	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych	0,00	63,85	
	- z zysków kapitałowych			
	- z innych źródeł	0,00	63,85	Art.15, ust.4g i 4h
	Pozostałe	0,00	0,00	
	- z zysków kapitałowych			
	- z innych źródeł			
H.	Strata z lat ubiegłych	0,00	0,00	
	- z zysków kapitałowych			
	- z innych źródeł			
I.	Inne zmiany podstawy opodatkowania	0,00	0,00	
	- z zysków kapitałowych			
	- z innych źródeł			
J.	Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	187 876,81	67 181,45)	
K.	Podatek dochodowy ujęty w rachunku zysków i strat łącznie z pozostałymi obciążeniami wyniku brutto	18 908,83	6 046,29	

Nota II.10A	ROZLICZENIE PRZYCHODÓW PODATKOWYCH	Kwota
	Przychody ogółem	8 195 191,01
a)	Przychody wyłączone z opodatkowania, z tego:	4 789,33
	- zwolnienie ze składek zus	0,00
	- rozwiązanie niepodatkowych rezerw i odpisów aktualizujących	1 318,10
	- naliczone, lecz niezapłacone odsetki	3 451,23
	- różnice kursowe z wyceny	
	- zasądzone koszty sądowe, lecz niezapłacone	0,00
	-	
b)	Przychody włączone do opodatkowania, w tym:	436,96
	- zapłacone odsetki naliczone	70,82
	- zapłacone koszty sądowe zasądzone	366,06
	-	
	-	
	Przychód do opodatkowania	8 190 860,66

Nota II.10B	ROZLICZENIE KOSZTÓW PODATKOWYCH	Kwota
	Koszty ogółem	8 157 800,24
	Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodu, w tym:	37 144,58
	- amortyzacja niepodatkowa	39,95
	- zakup materiałów i usług niestanowiących kup	1 323,80
	- zakup usług	44,30
	- opłaty na PFRON	28 959,00
	- Pozostałe, w tym zwolnienie ze składek zus	0,00
	- wynagrodzenia wypłacone w roku następnym	115,10
	- wycena bilansowa gruntu	0,00
	- odsetki naliczone	152,02
	- pozostałe koszty (odpisy aktual., koszty sądowe, odszkod.) niestanowiące kup	2 448,67
	- koszty z tytułu utworzonych rezerw	6 061,72
	Koszty włączone do kosztów uzyskania przychodu, w tym:	63,85
	- wynagrodzenia z poprzedniego roku wypłacone w roku bieżącym	63,85
	- koszt badania bilansu	0,00
	-	0,00
	-	
	-	
	Koszty uzyskania (koszty podatkowe)	8 120 719,63

Nota II.13.. NAKŁADY NA NIEFINANSOWE AKTYWA TRWAŁE, W TYM NAKŁADY NA OCHRONĘ ŚRODOWISKA			
Lp.	Wyszczególnienie	Nakłady poniesione w roku bieżącym	Nakłady planowane na rok następny
1.	Wartości niematerialne i prawne	2 118,50	10 000,00
2.	Środki trwałe przyjęte do użytkowania, w tym:	1 200 471,10	60 000,00
	- na ochronę środowiska		
3.	Środki trwałe w budowie, w tym:		
	- na ochronę środowiska		
4.	Inwestycje w nieruchomości i prawa przyjęte do użytkowania		
	Razem	1 202 589,60	60 000,00

Ustęp IV - Wyjaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych

Nota IV.1. STRUKTURA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH PRZYJĘTA DO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH					
Lp.	Rodzaj środków pieniężnych	Poprzedni rok obrotowy	Bieżący rok obrotowy	Zmiana stanu środków pieniężnych	Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania
1.	Środki pieniężne w kasie	23 459,62	47 494,80	24 034,98	
2.	Środki pieniężne na rachunkach bankowych	1 065 469,98	1 089 631,88	24 181,90	
	- rachunek Spółka	332 402,40	408 945,14	76 542,74	
	- rachunek pomocniczy - (środki wspólnot)	625 033,36	553 179,36	-71 854,00	
	- rachunek kaucje, wadia, zabezpieczenia	66 870,64	81 647,59	14 776,95	
	- rachunek ZFŚS	2 132,79	851,93	-1 280,86	
	- rachunek pożyczek	39 030,79	45 037,86	6 007,07	
3.	Inne środki pieniężne, w tym:	350 480,88	398 221,32	47 760,64	0,00
	- lokaty	350 480,88	398 221,32	47 760,64	
	-			0,00	
	Razem środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 439 390,48	1 535 378,00	120 179,42	0,00

Nota V.3. Informacje o przeciętnym w roku obrotowym i poprzednim zatrudnieniu z podziałem na grupy zawodowe.			
Lp.	Wykazanie	Przeciętne zatrudnienie w roku poprzednim	Przeciętne zatrudnienie w roku bieżącym
1.	Pracownicy umysłowi	38	38
2.	Pracownicy nie stanowiących robotniczych	2	2
3.	Pracownicy zatrudnieni poza granicami kraju		
4.	Uczniowie		
5.	Pracownicy na umowach o dzieło lub bezterminnych		
0 Razem		40	38

Na dzień 31.12.2022r. jednostka zatrudniała 38 pracowników na podstawie umowy o pracę, a w roku poprzednim 41 osób.

Nota V.4. Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniami z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych.			
	Członkowie organów	Stan na koniec roku	
		wynagrodzenia obciążające należne	wypłacone
		138 440,00	169 898,00
Zarządający		25 780,00	32 818,50
Nadzorujący		168 200,00	202 516,50
Razem			

Ustęp VI. Błędy lat ubiegłych, zdarzenia po dniu bilansowym oraz zmiany polityki rachunkowości

Nota VI.1. Przychody i koszty z tytułów błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszone na kapitał (fundusz) własny (art.54 ust.2 i 3)		
Lp.	Rodzaj popełnionego błędu	Kwota
1.	Korekta przychodów	2 557 525,28
	-korekty podatku Vat	360 556,00
	-wylącz.Wspólnot i Gminy	259 922,73
	-korekta wartości środków trwałych	2 024,00
	-odpisy aktualiz.wartość należności	494 289,30
	-podatek odroczony	16 638,74
	-zysk netto za 2010-2019, który pokrył częściowo stratę	1 423 134,45
2.	Korekta kosztów	3 311 366,36
	korekty podatku Vat	739 227,97
	korekty CIT	27 518,00
	wylącz.Wspólnot i Gminy	1 523 370,75
	korekta wartości środków trwałych	309 043,84
	rezerwy pracownicze	87 572,35
	-odpisy aktualiz. Wartość należności	524 633,31
	-dofinansowanie udzielone Gminie	100 000,00
3.	Korekta zysku (straty) z lat ubiegłych	-753 741,10

Nota VI.2.	Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki (art.54 ust.1)
------------	---

Po dniu bilansowym nie wystąpiły żadne, istotne zdarzenia, które miałyby wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki.

Nota VI.3.	Zmiany zasad polityki rachunkowości w roku obrotowym.
------------	---

Jednostka nie dokonywała zmian zasad (polityki) rachunkowości w roku obrotowym.

Nota VI.4.	Informacje liczbowo zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.
------------	--

Informacje liczbowe zawarte w sprawozdaniu finansowym zapewniają porównywalność danych roku bieżącego do roku poprzedniego

Ustęp IX. Wyjaśnienia poważnych zagrożeń dla kontynuacji działalności.

Sytuacja majątkowa i finansowa jest stabilna, co pozwoli na kontynuację działalności gospodarczej w roku następnym, w co najmniej niezmiennym zakresie.

Ustęp X. Inne informacje i objaśnienia.

Jednostka nie posiada informacji innych niż wymienione powyżej, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wyniku finansowego.

Jeżeli nie omówiono jakichś zagadnień, określonych w załączniku nr 1 do ustawy o rachunkowości, oznacza to, że zagadnienia (pozycje) te nie wystąpiły ani w bieżącym roku, ani w roku go poprzedzającym.

Wykaz not, których Spółka nie sporządza w związku z powyższą informacją:

Noty 1B, 1C, 2B, 2C, 2E, 4B, 5A, 6A, 6B, 7A, 10, 11, 13A, 13B, 14A, 15A, 16B, 16C, 16D, 16E, 16, 18A, 18B, 19, 19A, 20, 20A, 21, 21A, Ustęp Ia., Nota Ia.3, Noty II. 1B, II.7, II.8, II.9, II.11, II.12, II.14, Ustęp III., Ustęp V.1., V.2., V.4A., V.5., V.5., VII. 1-5, VIII.1-2.

Miejsce i data sporządzenia: Bielewa, 17.1.2023r.

GŁÓWNY KSIĘGOWY


Piotr Piłchowski

Podpis osoby, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

PREZES Zarządu


Dariusz Dobas

podpis kierownika jednostki

Nazwa jednostki

Sporządzony na dzień:

31.12.2021r.

31.12.2022r.

III. BILANS - AKTYWA

w złotych

w złotych

Lp.	Wyszczególnienie	Nr noty	Stan na koniec roku poprzedniego	Stan na koniec roku bieżącego
1	2	3	4	5
A. Aktywa trwałe			2 195 284,04	3 348 890,06
I. Wartości niematerialne i prawne		1, 1A	34 661,10	17 049,49
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		1B		
2. Wartość firmy		1C		
3. Inne wartości niematerialne i prawne			34 661,10	17 049,49
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne				
II. Rzeczowe aktywa trwałe		2	2 160 394,73	3 322 416,79
1. Środki trwałe			2 160 394,73	3 286 601,07
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		✓	126 064,00	430 344,21
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		✓	1 768 475,00	2 565 183,37
c) urządzenia techniczne i maszyny			195 168,52	170 112,50
d) środki transportu			7 570,98	1 553,30
e) inne środki trwałe			30 457,95	41 397,60
2. Środki trwałe w budowie		2F		113 814,72
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie				
III. Należności długoterminowe		3	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych				
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				
3. Od pozostałych jednostek				
IV. Inwestycje długoterminowe		4	3 347,37	0,00
1. Nieruchomości			2 924,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne				
3. Długoterminowe aktywa finansowe		4A	423,37	0,00
a) w jednostkach powiązanych			0,00	0,00
- udziały lub akcje				
- inne papiery wartościowe				
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe				
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			0,00	0,00
- udziały lub akcje				
- inne papiery wartościowe				
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe				
c) w pozostałych jednostkach			423,37	0,00
- udziały lub akcje				
- inne papiery wartościowe				
- udzielone pożyczki			423,37	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe				
4. Inne inwestycje długoterminowe				
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe			6 860,84	9 424,78
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		5	6 860,84	8 894,58
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		5A	0,00	530,20
B. Aktywa obrotowe			1 897 307,01	1 832 812,80
I. Zapasy		6	2 696,66	3 916,43
1. Materiały				0,00
2. Półprodukty i produkty w toku				
3. Produkty gotowe				
4. Towary			2 696,66	3 916,43
5. Zaliczki na dostawy				
II. Należności krótkoterminowe		7	441 588,02	377 216,52
1. Należności od jednostek powiązanych		7A	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:			0,00	0,00
- do 12 miesięcy				
- powyżej 12 miesięcy				
b) inne				

2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	7A	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		0,00	0,00
-	do 12 miesięcy			
-	powyżej 12 miesięcy			
b)	inne			
3	Należności od pozostałych jednostek		441 568,02	277 216,52
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	7C	191 877,88	201 855,33
-	do 12 miesięcy		191 877,88	201 855,33
-	powyżej 12 miesięcy			
b)	z tytułu pożyczek, dotacji, dot., ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publiczno-prawnych		18 888,04	43 479,15
c)	inne		230 822,30	31 882,04
d)	dochodzone na drodze sądowej			0,00
III	Inwestycje krótkoterminowe	8	1 444 513,28	1 536 585,78
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe		1 444 513,28	1 536 585,78
a)	w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
-	udziały lub akcje			
-	inne papiery wartościowe			
-	udzielone pożyczki			
-	inne krótkoterminowe aktywa finansowe			
b)	w pozostałych jednostkach		5 122,78	211,79
-	udziały lub akcje			
-	inne papiery wartościowe			
-	udzielone pożyczki		5 122,78	211,79
-	inne krótkoterminowe aktywa finansowe			
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		1 439 390,48	1 536 373,00
-	środki pieniężne w kasie i na rachunkach		1 068 829,80	1 137 156,88
-	inne środki pieniężne		350 460,68	396 221,32
-	inne aktywa pieniężne			
2	inne inwestycje krótkoterminowe			
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9	8 509,07	15 890,07
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	10		
D	Udziały (akcje) własne	11		
Aktywa razem			4 092 571,06	5 181 502,86

Miejsce i data sporządzenia: Bielawa, 17.03.2023r.

GŁÓWNY KSIĘGOWY

[Podpis]
Bogdan Fibrejko

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

PREZES KALZADU

[Podpis]
Ludwik Dubus

podpis kierownika jednostki

Nazwa jednostki

Sporządzony na dzień:

31.12.2021r.

31.12.2022r.

w złotych

w złotych

III. BILANS - PASYWA

Lp.	Wykazanie	Nr noty	Stan na koniec roku poprzedniego	Stan na koniec roku obrotowego
1	2	3	4	5
A. Kapitał (fundusz) własny			2 983 920,12	4 167 051,71
I. Kapitał (fundusz) podstawowy		12,12A	3 441 000,00	4 591 000,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:		13	296 661,22	296 661,22
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartość nominalną udziałów (akcji)				
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		13A		
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej				
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:		13B		
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki				
- na udziały (akcje) własne				
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych			(878 793,43)	(753 741,10)
VI. Zysk (strata) netto			125 062,33	33 131,69
VII. Oddziały z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)				
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania			1 105 680,83	1 014 451,16
I. Rezerwy na zobowiązania			75 680,65	82 989,29
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		15A	448,08	695,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		15	75 231,57	82 293,29
- długoterminowa			21 898,18	28 877,98
- krótkoterminowa			54 333,39	53 415,70
3. Pozostałe rezerwy		15	0,00	0,00
- długoterminowe				
- krótkoterminowe			0,00	
II. Zobowiązania długoterminowe		16	16 282,60	16 282,60
1. Wobec jednostek powiązanych		16A		
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		16B		
3. Wobec pozostałych jednostek			16 282,60	16 282,60
a) kredyty i pożyczki		16C		
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		16D		
c) inne zobowiązania finansowe		16E		
d) zobowiązania wekslowe				
e) inne			16 282,60	16 282,60
III. Zobowiązania krótkoterminowe		16,17	1 013 610,74	915 179,26
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		16A	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:			0,00	0,00
- do 12 miesięcy				
- powyżej 12 miesięcy				
b) inne				
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		16B	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:			0,00	0,00
- do 12 miesięcy				
- powyżej 12 miesięcy				
b) inne				
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek			1 013 610,74	915 179,26
a) kredyty i pożyczki		16C		
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		16D		
c) inne zobowiązania finansowe		16E		
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:			181 083,61	180 213,05
- do 12 miesięcy			181 083,61	180 213,05
- powyżej 12 miesięcy				0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy			0,00	0,00
f) zobowiązania wekslowe				
g) z tytułu podatków, poł. ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych			154 173,16	147 484,25
h) z tytułu wynagrodzeń			32,57	112,19

iii) Inna		678 221,40	578 506,48
4. Fundusze specjalne		2 176,94	863,28
IV. Rozliczenia międzyokresowe	19	0,00	0,00
1. Ujemna wartość firmy	19A		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		0,00	0,00
- długoterminowe			
- krótkoterminowe			
Pasywa razem		4 092 571,05	5 181 502,86

Miejsce i data sporządzenia: Biaława, 17.02.2023r.

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Hej
Bogusław Białejko

Podpis osoby, której powierzono
przewodzenie ksiąg rachunkowych

PREZES ZARZĄDU

Dariusz Dopus
Dariusz Dopus

podpis kierownika jednostki

IV. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Sporządzony za okres: od 01-01-2022 do 31-12-2022

(wariant porównawczy)		w złotych		w złotych
Lp.	Wyszczególnienie	Nr noty	od dnia 2021.01.01 do dnia 2021.12.31	od dnia 2022.01.01 do dnia 2022.12.31
1	2	3	4	5
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:		3 723 182,44	4 024 175,23
	– od jednostek powiązanych			
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	II.1A	3 730 398,01	4 015 922,55
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	II.1C	-9 936,43	(8 061,72)
III.	Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki			0,00
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	II.1A	2 516,86	14 314,40
B.	Koszty działalności operacyjnej	II.2	3 670 249,17	4 028 613,38
I.	Amortyzacja		175 026,23	161 994,37
II.	Zużycie materiałów i energii		152 562,32	265 338,47
III.	Usługi obce		355 199,94	355 470,84
IV.	Podatki i opłaty, w tym:		131 134,53	139 118,34
	– podatek akcyzowy		0,00	
V.	Wynagrodzenia		2 335 857,51	2 525 596,12
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:		498 526,53	539 614,70
	– emerytalne		219 872,49	240 096,56
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe		21 054,45	21 675,15
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		1 785,58	14 814,39
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)		52 933,27	(4 438,15)
D.	Pozostałe przychody operacyjne	II.3	2 835 521,26	4 144 402,31
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		95 635,98	2 601,20
II.	Dotacje			
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		5 589,56	1 318,09
IV.	Inne przychody operacyjne		2 748 295,72	4 140 583,02
E.	Pozostałe koszty operacyjne	II.4	2 746 966,32	4 120 049,12
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych			
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		1 183,28	0,00
III.	Inne koszty operacyjne		2 745 783,04	4 120 049,12
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)		146 486,20	19 915,04
G.	Przychody finansowe	II.5	3 820,92	17 627,75
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		0,00	0,00
a)	od jednostek powiązanych, w tym:			
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
b)	od jednostek pozostałych, w tym:			
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
II.	Odsetki, w tym:		3 757,26	17 627,75
	– od jednostek powiązanych			
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:			
	– w jednostkach powiązanych			
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		63,66	0,00
V.	Inne			
H.	Koszty finansowe	II.6	2 073,67	152,02
I.	Odsetki, w tym:		2 073,67	152,02
	– dla jednostek powiązanych			
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:			
	– w jednostkach powiązanych			
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		0,00	0,00
IV.	Inne			0,00

I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)		147 238,48	37 390,77
J. Podatek dochodowy	II.10	22 183,12	4 258,18
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		0,00	0,00
L. Zysk (strata) netto (I-J-K)		125 052,33	33 131,59

Miejsce i data sporządzenia: Bielawa, ...14..08... 2023r.

GŁÓWNY KSIĘGOWY

[Podpis]
Bogdana Jarczewska

Podpis osoby, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

PREZES Zarządu

[Podpis]
Dariusz Dobosz

podpis kierownika jednostki

V. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM ZA ROK OBROTOWY 2022 r

Lp.	Wyszczególnienie	w złotych	
		Rok poprzedni	Rok bieżący
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (B0)		2 711 887,68	2 868 867,79
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości			
- korekty błędów			
II. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (B0), po korektach		2 711 887,68	2 868 867,79
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu		3 441 000,00	3 441 000,00
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego		0,00	1 150 000,00
a) zwiększenie (z tytułu)			1 150 000,00
- wydanie udziałów (emisja akcji)			1 150 000,00
b) zmniejszenie (z tytułu)			
- umorzenia udziałów (akcji)			
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu		3 441 000,00	4 591 000,00
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu		298 661,22	298 661,22
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego		0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)		0,00	0,00
- emisja akcji powyżej wartości nominalnej			
- podziału zysku (ustawowo)			
- podziału zysku (poza wymaganą ustawowo minimalną wartość)			
b) zmniejszenie (z tytułu)		0,00	0,00
- pokrycie straty			
2.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu		298 661,22	298 661,22
3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości			
3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny		0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)			
b) zmniejszenie (z tytułu)		0,00	0,00
- zbycia środków trwałych			
3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu		0,00	0,00
4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu			
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych		0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)			
b) zmniejszenie (z tytułu)			
4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu		0,00	0,00
5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu		-1 026 003,63	-876 793,43
5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu		0,00	0,00
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości			
- korekty błędów			
5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)		0,00	0,00
- podziału zysku z lat ubiegłych			
b) zmniejszenie (z tytułu)			
5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu		0,00	0,00
5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu		-1 026 003,63	-876 793,43
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości			
- korekty błędów			
5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		-1 026 003,63	-876 793,43
a) zwiększenie (z tytułu)		0,00	0,00
- przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia			
b) zmniejszenie (z tytułu)		147 210,20	125 052,33
- pokrycie straty zyskami		147 210,20	125 052,33
5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu		-876 793,43	-753 741,10
5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu		-876 793,43	-753 741,10
6. Wynik netto		125 062,33	33 131,69
a) zysk netto		125 062,33	33 131,69
b) strata netto			
c) odpisy z zysku			
III. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (B2)		2 983 920,12	4 167 051,71
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)		2 868 867,79	4 133 920,12

Miejsce i data sporządzenia: Bielawa, 17.03.2023r.

GŁÓWNY KSIĘGOWY

[Podpis]
Bogusław Majewski

Podpis osoby, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych:

PREZES ZARZĄDU

[Podpis]
Jacek Płuski

podpis kierownika jednostki

