

**Towarzystwo Budownictwa Społecznego – Przedsiębiorstwo  
Mieszkaniowe w Krośnie Spółka z o.o.**

## **Sprawozdanie finansowe za 2016 r.**

**Krosno, marzec 2017 r.**

## WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Towarzystwo Budownictwa Społecznego - Przedsiębiorstwo Mieszkaniowe Spółka z o.o. w Krośnie prowadzi działalność w oparciu o:

- ustawę o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego
  
- Kodeks Spółek Handlowych
  
- Akt założycielski

Siedziba spółki – Krosno, ul. Wyzwolenia 4

Spółka powstała w wyniku przekształcenia Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Krośnie w Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej, a następnie Towarzystwo Budownictwa Społecznego - Przedsiębiorstwo Mieszkaniowe Spółka z o.o. w Krośnie.

Właścicielem spółki jest Gmina Krosno posiadająca 100% udziałów.

Podstawa prawna funkcjonowania – akt notarialny z 30.06.1997 rep. A nr 1123/97.

Akty prawne – postanowienie Sądu Rejonowego w Krośnie o wpisie do Rejestru Handlowego nr RHB 736, a następnie do Krajowego Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000115771.

Identyfikatory:

**NIP: 6840000821**  
**REGON: 370377270**  
**PKD: 6832 Z**

Podstawowy przedmiot działalności:

- budowanie mieszkań na wynajem,
- zarządzanie nieruchomościami,
- wynajem nieruchomości.

2. TBS PM jest spółką jednozakładową, nie posiadającą udziałów w innych spółkach.

3. Sprawozdanie finansowe /bilans + rachunek zysków i strat/ obejmuje okres obrachunkowy od 01.01.2016 do 31.12.2016.

- bilans sporządzono w wersji pełnej
- rachunek zysków i strat w wersji porównawczej

Spółka nie ma obowiązku sporządzania sprawozdania z przepływu środków pieniężnych i zmian w kapitale własnym.

## **STOSOWANE METODY WYCENY AKTYWÓW I PASYWÓW**

**1. Aktywa i pasywa wycenia się przy zachowaniu zasady ciągłości w sposób określony ustawie o rachunkowości, a w szczególności:**

- 1.1. Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne o wartości niższej niż 3 500,00 zł odpisywane są jednorazowo w koszty po oddaniu do użytkowania.
- 1.2. Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne są amortyzowane metodą liniową przy zastosowaniu stawek amortyzacyjnych zgodnie z zał. nr 1 do ustawy z dnia 15.02.1992 o podatku dochodowym od osób prawnych.
- 1.3. Amortyzacja bilansowa została naliczona zgodnie z planem amortyzacji.
- 1.4. Do ewidencji materiałów i robót w toku stosuje się rzeczywiste ceny ustalone na poziomie ceny zakupu.
- 1.5. Należności krótkoterminowe zostały wycenione w wartościach podlegających zapłacie, z tym że należności z tyt. dostaw i usług urealniono tworząc odpisy aktualizujące na należności wątpliwe o dużym prawdopodobieństwie nieściągalności.
- 1.6. Spółka posiada tylko krajowe środki pieniężne – do sprawozdania ujęto wartość środków pieniężnych w kasie i na rachunkach bankowych w wartościach nominalnych.

1.7. Kapitały wyceniono również w wartościach nominalnych zgodnie z umową spółki.

1.8.Zysk roku ubiegłego w całości przeniesiono na kapitał zapasowy.

1.9.Zysk roku bieżącego wyceniono wg wartości netto wynikającej z rachunku zysków i strat.

1.10. Zobowiązania długoterminowe stanowią partycypacje, oszczędności programu "MM", kaucje mieszkaniowe najemców zasobu własnego TBS, gminnego i najemców lokali użytkowych oraz kredyty:

środki BGK dla budynków Grodzka 49a, Żwirki i Wigury 4d, Żwirki i Wigury 1C,D i b  
środki BS Rymanów dla budynków Żwirki i Wigury 5A i Podchorążych 11, środki GetinBank dla budynku Szklarska.

– wycenione wg wartości nominalnych.

1.11. Zobowiązania krótkoterminowe wyceniono w kwotach wymagających zapłaty.

1.12 Fundusze specjalne stanowi Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych, wyceniony wg wartości nominalnej.

1.13 Długoterminowe rozliczenia okresowe stanowi głównie kwota umorzeń kredytów: Grodzka 49a i Żwirki 4d - 10 % kredyt KFM – wycena w wartości nominalnej, otrzymana gwarancja ubezpieczeniowa TUZ (budowa Budpol Żwirki) oraz część dotacji rozliczanej w czasie uzyskanej z programu RPO na sfinansowanie środków trwałych Tysiąclecia 5a : winda dla niepełnosprawnych i plac zabaw

**2.Przedstawienie dokonanych w roku obrachunkowym zmian metod księgowości i wyceny.**

2.1 Przyjęte przez spółkę zasady rachunkowości i wyceny stosowane były w sposób ciągły.

### **3. Przedstawienie zmian sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego w stosunku do roku ubiegłego.**

3.1 Półprodukty i produkty w toku wg stanu na dzień 31-12-2016:

- stanowią koszty budowy szeregówek Zagórze oraz poniesione koszty remontów pustostanów mieszkań gminnych

Pozostała prezentacja danych za rok 2015 i 2016 w bilansie jednostki pozostaje bez zmian.

### **4. Informacje liczbowe:**

4.1 Zestawienia liczbowe zapewniają porównywalność danych sprawozdań za rok ubiegły i bieżący

4.2 Do sprawozdania dołącza się rachunek zysków i strat.

**5. Po dniu bilansowym nie wystąpiły zdarzenia dotyczące roku 2016 – nieuwzględnione w sprawozdaniu finansowym. W roku przyszłym spółka nie widzi zagrożeń kontynuacji swojej działalności w dotychczasowym zakresie.**

**6. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych, ujętych w sprawozdaniu finansowym za rok bieżący.**

6.1 Korekty dotyczące lat ubiegłych nie wystąpiły.

## DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

### 1. Stan środków trwałych na początek i koniec roku obrotowego

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na początek roku	Przych. z zakupu inne	Przych. z inwestycji	Przych. z aportu	Rozchód likwidacja spłata	Stan na koniec roku
1.	Wartości niematerialne i prawne	44 776,22	-	-		-	44 776,22
2.	Środki trwałe ogółem	48 935 170,99	15 120,18	-	630 000,00	0,00	49 580 291,17
	1 /grunty ( w tym prawo wiecz. użytkowania)	1 950 202,61	3 368,00		630 000,00	-	2 583 570,61
	2 /budynki i budowle	46 549 095,69	7 195,02	-	-		46 556 290,71
	3 /urządzenia i maszyny techniczne	194 991,62	4 557,16	-	-	-	199 548,78
	4 /środki transportu	174 040,97	-	-	-	-	174 040,97
	5 /pozost. środki trwałe	66 840,10	-	-	-	-	66 840,10
3.	Inwestycje rozpoczęte	0,00	3 853 661,71		606 536,59	-	4 460 298,30
4.	<b>Razem rzeczowy majątek trwały</b>	<b>48 979 947,21</b>	<b>3 864 413,89</b>		<b>1 236 536,59</b>	-	<b>54 085 365,69</b>
5.	Udzielone pożyczki sprzedaż mieszkań Podchorążych	198 610,96	0,00			33 614,61	164 996,35

### 2. Umorzenie i amortyzacja środków trwałych

L p.	Wyszczególnienie	Stan na początek roku	Zwiększ. amortyz.	Zmniejsz. amortyz.	Stan na koniec roku	Wartość netto ogółem
1.	Wartości niematerialne i prawne	44 776,22	-	-	44 776,22	0,00
2.	Środki trwałe ogółem	4 584 521,50	734 455,16	0,00	5 318 976,66	44 261 314,51
	1/ grunty ( w tym prawo wieczyst. użytkow. gruntu)	16 804,39	2 100,56	-	18 904,95	2 564 665,66
	2/ budynki i budowle	4 189 806,76	710 264,60	-	4 900 071,36	41 656 219,35
	3/ urządzenia i maszyny techniczne	168 756,70	13 121,84	-	181 878,54	17 670,24
	4/ środki transportu	148 309,80	6 569,66	-	154 879,56	19 161,51
	5/ pozostałe środki trwałe	60 843,85	2 398,50	-	63 242,35	3 597,75
3.	<b>Razem rzeczowy majątek trwały bez inwestycji</b>	<b>4 629 297,72</b>	<b>734 455,16</b>	<b>0,00</b>	<b>5 363 752,88</b>	<b>44 261 314,51</b>

### 3. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz o liczbie i wartości udziałów

Kapitał zakładowy wynosi 19 571 500,00 i dzieli się na 39 143 udziały po 500 zł każdy.

Stan na 01.01.2016 r.	16 335 000,00
- zwiększenie - zmniejszenia	3 236 500,00
Stan na 31.12.2016 r.	19 571 500,00

### 4. Kapitał zapasowy

Spółka posiada kapitał zapasowy, tworzony z zysku netto za poprzednie lata obrotowe oraz z zaokrągłeń wartości wnoszonego aportu.

<b>Stan na początek roku</b>	<b>4 104 840,27</b>
Zwiększenie z zysku za 2015 r.	542 901,50
Różnica przekazania aportu - dokumentacja projektowa Sportowa 8 36,59	

<b>Stan na koniec roku</b>	<b>4 647 778,36</b>
----------------------------	---------------------

Zwiększenie nastąpiło na podstawie Uchwały Nr 6/16 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 26.04.2016 r. przeznaczającej w całości zysk netto za rok obrotowy 2015 w kwocie 542 901,50 zł na kapitał zapasowy Spółki .

### 5. Propozycja podziału zysku netto za rok obrotowy

Zarząd proponuje w całości przeznaczyć zysk netto za 2016 rok na kapitał zapasowy Spółki.

<b>6. Należności krótkoterminowe wykazane w bilansie wynoszą ogółem</b>	<b>330 592,75</b>
w tym:	
- od pozostałych jednostek	330 592,75
Należności od pozostałych jednostek to:	
- należności z tyt. dostaw i usług	163 291,23
- należn.z tyt. podatków (to naliczony VAT od zakupów i VAT do rozlicz.)	77 063,72
- podatek dochodowy CIT do zwrotu	0,00
- inne	90 237,80
Należności inne to:	
- w tym: udzielone pożyczki mieszkaniowe z ZFŚS	35 272,00
- koszty opłat sądowych do zwrotu przez Sądy	201,00
- nieuregulowane opłaty za odpady komunalne od najemców TBS	3 751,00
- zabezp. wykonania umowy o zarządzanie ZUS Jasło	51 013,80
Odpisy aktualizujące należności wynoszą	<b>2 991 723,25</b>
- dotyczące należności i roszczeń sądowych	269 503,09
- pozostałych	2 722 220,16
Pożyczki udzielone z tyt sprzed. mieszkań Podchorążych wymagalne w 2016 r	28 131,25

## 7. Dane o stanie odpisów aktualizujących stan należności

W Spółce występują odpisy aktualizujące należności z tytułu czynszów i opłat za media. Aktualizacji należności dokonywano na podstawie Zarządzenia Prezesa Zarządu TBS - PM Sp. z o.o. w sprawie aktualizacji należności z punktu widzenia prawdopodobieństwa ich zapłaty stosownie do art.35”b” ustawy o rachunkowości.

<b>Stan odpisów aktualizujących na 01.01.2016 r.</b>	<b>3 069 771,45</b>
Rozwiązanie odpisów w 2016 r.	118 964,90
Utworzenie odpisów w 2016 r.	41 151,70
<b>Stan odpisów aktualizujących na 31.12.2016 r.</b>	<b>2 991 723,25</b>

## 8. Zobowiązania długoterminowe wykazane w bilansie wynoszą

- kredyty BGK, w tym:	10 288 155,67
- Grodzka 49a	1 058 556,01
- Żwirki i Wigury 4 d (I etap budowy)	1 913 477,98
- Żwirki i Wigury II etap budowy	4 525 479,52
- Żwirki i Wigury III etap budowy	2 790 642,16
- kredyt BS Rymanów budowa IV et Żwirki i Wigury 5b	850 000,00
- kredyt BS Rymanów budowa Podchorążych wynajem	699 972,00
- kredyt Getin Bank budowa Szklarska wynajem	1 040 000,04
przeniesiona część zob. kredytowych do zobowiązań krótkoterm.	- 875 120,00
- oraz zobowiązania z tyt. wpłaconych partycypacji, kaucji, oszczędności programu MM	13 368 674,76

## 9. Rezerwy na zobowiązania

- nie wystąpiły

## 10. Zobowiązania krótkoterm. wykazane w bilansie wynoszą ogółem:

<b>w tym:</b>	<b>2 270 273,34</b>
- wobec pozostałych jednostek	2 232 203,05
- fundusze specjalne	38 070,29

Zobowiązania wobec pozostałych jednostek dotyczą:

- zobowiązań z tyt. dostaw i usług, w tym wobec gł. wykonawcy inwestycji Sportowa - 937 343,28	1 295 447,64
- przeniesiona część kredytów: BGK i BS Rymanów, Getin Bank do zobowiązań krótkoterminowych	875 120,00

Zobowiązania z tyt. podatków, ubezpieczeń i innych świadczeń, w tym:	58 081,39
- podatek od wynagrodzeń pracowników	12 032,00
- należny podatek dochodowy	5 840,00
- składki na ubezpiecz. społ., FP, FGŚP	40 209,39
- składki na PFRON	0,00

Pozostałe zobowiązania to składki PZU z tyt. ubezpiecz. prac. XII.2016 i opłaty PKZP 3 554,02

Fundusze specjalne to Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych 38 070,29

11. Wykaz czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych oraz przychodów przyszłych okresów.



**Główne tytuły rozliczeń międzyokresowych kosztów.**

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Stan na koniec roku obrotowego	Zmiana stanu
1.	Ubezpieczenia majątkowe	24 226,36	24 091,23	- 135,13
2.	Prenumeraty	4 081,81	3 373,71	- 708,10
3.	Media za XII.2016 do przefakturowane I.2017	10 082,44	27 511,72	17 429,28
3.	Pozostałe	3 572,72	4 362,17	789,45
	<b>Ogółem:</b>	<b>41 963,33</b>	<b>59 338,83</b>	<b>17 375,50</b>

**Główne tytuły przychodów przyszłych okresów (w zł)**

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Stan na koniec roku obrotowego	Zmiana stanu
1.	Umorzenie kredytu Grodzka	252 199,43	247 721,99	- 4 477,44
2.	Umorzenie kredytu Żwirki	403 871,01	396 986,85	- 6 884,16
3.	Otr. dotacja śr.trwałe – Tysiącl.	16 366,75	16 366,75	- 5 491,00
4.	Nierozl.opł. za odp.komunalne	4 662,00	2 265,00	- 2 397,00
5.	Nierozl otrzymana gwarancja TUZ	326 557,89	326 557,89	0,00
6.	Odsetki od udział.pożyczek Podchorążych (sprz.mieszek)	50 620,14	37 799,09	- 12 821,05
7.	Przypisane kary umowne	7 221,90	0,00	- 7 221,90
	<b>Razem:</b>	<b>1 061 499,12</b>	<b>1 022 206,57</b>	<b>- 39 292,55</b>

**Zabezpieczenia na majątku Spółki bez zmian w stosunku do roku poprzedniego**

1. Hipoteka kaucyjna do kwoty 3.069.000 zł na rzecz Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie, ustanowiona na nieruchomości położonej w Krośnie przy ul. Grodzkiej, wpisana w księdze wieczystej Nr KS1K/00098618/1.

2. Hipoteka kaucyjna do kwoty 4 800 000 zł na rzecz Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie, ustanowiona na kredytowanej nieruchomości przy ul. Żwirki i Wigury 4d objęta księgą wieczystą KS1K/00099397/2

3. Hipoteka kaucyjna do kwoty 8 490 000,00 na rzecz Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie, ustanowiona na kredytowanej nieruchomości przy ul. Żwirki i Wigury objęta KW KS1K/001022853/2 Żwirki i Wigury 1C i 1D

4. Hipoteka kaucyjna do kwoty 5 190 000,00 na rzecz Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie ustanowiona na kredytowanej nieruchomości przy ul. Żwirki i Wigury 1b objęta księgą wieczystą nr KS1K/00106665

5. Hipoteka umowna na kwotę 2 550 000,00 na rzecz BS Rymanów ustanowiona na kredytowanej nieruchomości Żwirki i Wigury 5 b – księga wieczysta KW.KS1K/0011134576/6 z 15-11-2011

6. Hipoteka umowna na kwotę 1 700 000,00 na rzecz BS Rymanów ustanowiona na kredytowanej nieruchomości Podchorążych 11 – księga wieczysta KW.KS1K/00106624 z 28-06-2013

7. Hipoteka umowna na kwotę 1 725 628,09 zł na rzecz Getin Noble Bank ustanowiona dla kredytowanej nieruchomości Szklarska 3 a – księga wieczysta KS1K/00004387/14 z 19-05-2014

### Uzupełniające dane o przychodach i kosztach oraz wyniku finansowym.

1. Podstawowym rodzajem działalności Spółki jest wynajem nieruchomości na własny rachunek oraz zarządzanie i administrowanie zasobami mieszkaniowymi i świadczenie usług dla mieszkańców i użytkowników administrowanych nieruchomości.

#### Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży (w zł)

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota sprzedaży 31.12.2015	%	Kwota sprzedaży 31.12.2016	%	Dynamika
1.	Przychody z działalności podstawowej	4 694 302,41	68,46	4 727 631,87	69,39	100,71
2.	Przychody ze sprzedaży usług zleconych	169 344,39	2,47	190 410,68	2,79	112,44
3.	Przychody z pozostałych usług	34 255,86	0,50	48 303,26	0,70	141,13
4.	Przychody na utrzymanie nieruchomości Gminy	404 878,86	5,90	402 226,15	5,90	99,35
5.	Remonty wykonane dla Gminy	282 312,90	4,12	324 521,29	4,76	114,95
6.	Sprzedaż media + mat.	1 234 403,26	18,00	1 140 286,37	16,74	93,37
7.	Zmiana stanu zapasów	37 887,94	0,55	-19 947,82	-0,29	
8.	<b>Sprzedaż ogółem:</b>	<b>6 857 385,62</b>	<b>100,00</b>	<b>6 813 431,80</b>	<b>100,00</b>	<b>99,36</b>

1. Działalność podstawowa spółki pozostaje na poziomie wykonania w 2015 roku.

Zwiększenie przyznanych środków na remonty wykonane dla Gminy to główna przyczyna wzrostu przychodów w tej pozycji.

Pozycja sprzedaż produkcji – roboty w toku to wartość rozpoczętych prac remontowych mieszkań gminnych na przełomie lat.

Uzasadnieniem znacznego spadku przychodów w pozycji media jest wystąpienie szeregu korekt in minus (głównie energii elektrycznej i gazu) dokonanych przez podmioty dostarczające owe media do budynków zarządzanych i rozliczanych przez spółkę.

2. Nie podejmowano decyzji o zaniechaniu działalności Spółki i nie występuje takie zagrożenie w najbliższej przyszłości.

3. Wszystkie zawarte umowy z kontrahentami zostały uwzględnione w sprawozdaniu finansowym.

4. Poza umowami na warunkach rynkowych nie zawierano żadnych innych umów.

5. Za roczne badanie sprawozdania finansowego za rok 2016 na podstawie zawartej umowy nr 77/2016 z 29-11-2016 z „REVISION” Józef Król Sp. z o. o. Sp. k. w Rzeszowie, podmiot przeprowadzający badanie otrzyma wynagrodzenie w wysokości 4 400,00 zł. + VAT.