

**ROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZAKŁADU BUDYNKÓW MIEJSKICH W CIESZYNIE
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
ZA 2023 rok**

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans
- rachunek zysków i strat,
- dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego.

Cieszyn, dnia 5 marca 2024 roku

**WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
ZAKŁADU BUDYNKÓW MIEJSKICH W CIESZYNIE SP. Z O.O.
ZA ROK 2023**

1. Zakład Budynków Miejskich w Cieszynie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ma siedzibę w Cieszynie przy ul. Liburnia 2a. Założycielem i jednoosobowym wspólnikiem Spółki jest Gmina Cieszyn. Spółka powstała z likwidacji z dniem 30 czerwca 2006 roku zakładu budżetowego Zakład Budynków Miejskich w Cieszynie w celu przekształcenia w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej Cieszyna nr XLVIII/490/06 z dnia 27 kwietnia 2006 roku.
2. Spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem KRS 0000261589. Wpisu dokonał Sąd Rejestrowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego – sygnatura akt BB.VIII NS-REJ.KRS/5467/06/510.
3. Zmiany jakie wprowadzono w umowie spółki w okresie od jej zawązania do 31.12.2023 roku zostały uwidocznione w rejestrze sądowym Spółki. Ostatnia zmiana w umowie Spółki wprowadzona została aktem notarialnym z dnia 21 grudnia 2023 roku repertorium A numer 7597/2023.
4. Zgodnie z aktem założycielskim (repertorium A numer 2739/2006) czas trwania Spółki jest nieograniczony. Spółka została utworzona w szczególności w celu realizacji zadań publicznych wymienionych w akcie założycielskim. Przeważającym rodzajem działalności Spółki jest wynajem nieruchomości na własny rachunek – według Polskiej Klasyfikacji Działalności symbol PKD 2007 6820Z.
5. Spółka posługuje się numerem REGON 240404177 oraz numerem NIP 548-248-05-08.
6. Kapitał podstawowy spółki na dzień 31 grudnia 2023 roku wynosi 7.398.000 zł i dzieli się na 7.398 udziały, po 1.000 zł każdy. W październiku 2023 roku kapitał podstawowy został podwyższony o kwotę 800.000 zł.
7. Zgodnie z § 15 aktu założycielskiego Spółki rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy, przy czym pierwszy rok obrotowy kończył się 31 grudnia 2006 roku. Okresem sprawozdawczym jest miesiąc kalendarzowy. Księgi rachunkowe prowadzone są zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. z 2023 roku, poz. 120) i przechowywane w siedzibie Spółki.
8. Zgodnie z § 17 aktu założycielskiego Spółka przejęła należności i zobowiązania oraz wstąpiła we wszystkie prawa i obowiązki zakładu budżetowego Zakład Budynków Miejskich w Cieszynie, zgodnie z art 25 ust. 7 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 roku o finansach publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2023 roku, poz. 1270).
9. Roczne sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku. Sprawozdanie to zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę. Według wiedzy na dzień sporządzania rocznego sprawozdania finansowego nie istnieją okoliczności prawne ani faktyczne wskazujące na zagrożenie prowadzenia działalności gospodarczej.
10. Metody wyceny aktywów i pasywów:
 - a) środki trwałe, środki trwałe w budowie i wartości niematerialne i prawne wycenia się w zależności od sposobu ich nabycia (wytworzenia) wg:
 - ceny nabycia,
 - kosztów wytworzenia,

- wartości przeszacowanej (po aktualizacji wyceny środków trwałych), pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne (umorzeniowe) oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.
Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne amortyzuje się metodą liniową a stawka umorzeniowa może być okresowo weryfikowana według okresu ekonomicznej użyteczności środków trwałych. Przedmioty o okresie używania dłuższym niż rok, lecz o wartości nie przekraczającej kwoty 3.500 zł, zakwalifikowane do środków trwałych - odpisuje się w koszty amortyzacji jednorazowo. Pozostałe przedmioty odpisuje się w miesiącu ich zakupu w koszty zużycia materiałów.

- b) nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne zaliczane do inwestycji wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, lub wartości przeszacowanej pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe.
- c) materiały i towary wycenia się według cen zakupu. Rozchody materiałów i towarów do zużycia wycenia się według cen zakupu metodą „pierwsze przyszło-pierwsze wyszło” (FIFO).
- d) produkty w toku produkcji wyceniane są w koszcie wytworzenia z uwzględnieniem stopnia przetworzenia produktu,
- e) należności wyceniane są w kwocie wymaganej zapłaty. Spółka nalicza odsetki od niezapłaconych w terminie należności. Spółka dokonuje odpisów aktualizujących według podziału należności na okresy zalegania z płatnością czynszów i opłat dodatkowych na następujące grupy:
 - należności dochodzone na drodze sądowej,
 - należności z którymi dłużnik zalega powyżej trzy miesiące,
 - należności z którymi dłużnik zalega od dwóch do trzech miesięcy,
 - należności z którymi dłużnik zalega od jednego do dwóch miesięcy,
 - należności objętych porozumieniem o spłacie w ratach lub ugodami odroczenia płatności.Dla każdej z tych grup w przypadku lokali mieszkalnych przyjmuje się: dla należności skierowanych na drogę sądową odpis aktualizujący 100 %, dla należności zalegających powyżej trzy miesiące 90%, dla należności zalegających od dwóch do trzech miesięcy 80%, dla należności zalegających od jednego do dwóch miesięcy 70%, natomiast dla należności objętych porozumieniami 100%.
Dla każdej z tych grup w przypadku lokali użytkowych przyjmuje się: dla należności skierowanych na drogę sądową odpis aktualizujący 100 %, dla należności zalegających powyżej trzy miesiące 80%, dla należności zalegających od dwóch do trzech miesięcy 60%, dla należności zalegających od jednego do dwóch miesięcy 70%, natomiast dla należności objętych porozumieniami 30%.
Odpis aktualizujący należności zaliczany jest w koszty operacyjne lub finansowe. Należności w walutach obcych Spółka nie posiada,
- f) zobowiązania wycenia się na dzień bilansowy w kwocie wymaganej zapłaty. Zobowiązań w walutach obcych Spółka nie posiada.
- g) spółka nie dokonuje kompensaty aktywów finansowych i zobowiązań finansowych.
- h) rezerwy - zasady tworzenia rezerw ustala się na podstawie norm prawnych obowiązujących w ustawie o rachunkowości oraz KSR nr 6 " rezerwy, bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów". Rezerwy tworzone są na podstawie osobnego opracowania przygotowanego bądź to aktuariusz bądź przez pracowników działu Finansowo- Księgowego Spółki. Weryfikacja utworzonego stanu rezerw, rozwiązanie i utworzenie rezerw będzie miało miejsce raz w roku w ostatnim miesiącu roku obrotowego.
- i) zasady naliczania odsetek- odsetki od zaległości lokali mieszkalnych i użytkowych naliczane są miesięcznie w przychody przyszłych okresów.
- J) zasady do waloryzacji kaucji - Waloryzacja kaucji wpłaconej:
 - 1) przed listopadem 1994 roku to 5- krotna wysokość czynszu,
 - 2) między listopadem 1994 roku a czerwcem 2001 roku zwrot kaucji następuje w kwocie odpowiadającej przy jej wpłaceniu procentowi wartości odtworzeniowej lokalu obowiązującej w dniu jej wypłaty,
 - 3) od czerwca 2001 do nadal zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana.

11. Kapitał podstawowy w księgach rachunkowych jest zgodny z wartością wykazaną w Akcie Założycielskim Spółki – ostatnia zmiana wprowadzona Uchwałą nr 11/2023 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 20 kwietnia 2023 roku.
12. Wynik finansowy w Spółce prezentowany jest w kalkulacyjnym układzie rachunku zysków i strat, co wynika z ustaleń Polityki Rachunkowości.
13. Spółka nie podlega obowiązkowi badania i ogłaszania sprawozdań finansowych ponieważ nie spełnia wymogów o których mowa w art. 64 ustawy o rachunkowości.
14. Spółka sporządza bilans, rachunek zysków i strat oraz dodatkową informację według wzoru załącznika nr 5 ustawy o rachunkowości przewidzianych dla jednostek małych, zgodnie z Uchwałą nr 13/2016 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 8 kwietnia 2016 roku.
Zmiany w sposobie prezentacji informacji w sprawozdaniu finansowym Spółki wprowadzono zgodnie z Uchwałą nr 28/2016 Zarządu Zakładu Budynków Miejskich w Cieszynie Sp. z o.o. z dnia 13 kwietnia 2016 roku.
15. Spółka, zgodnie z art 48 a ust. 4 ustawy o rachunkowości nie sporządza zestawienia zmian w kapitale własnym oraz zgodnie z art 48 b ust 5 nie sporządza rachunku przepływów pieniężnych.

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie
jednostki ksiąg rachunkowych

GŁÓWNY KSIĘGOWY
Bejda-Slejwowska
mgr Monika Bajda-Slejwowska

Podpis kierownika

PREZES ZARZĄDU
Elżbieta Domagała
mgr Elżbieta Domagała

WICEPREZES ZARZĄDU
Natalia Piksa
mgr Natalia Piksa

Cieszyn, dnia 5 marca 2024 roku

NIP 548-248-05-08

BILANS

dla jednostek małych

REGON 240404177

sporządzony na dzień : 31.12.2023 roku

jednostka obliczeniowa : zł

AKTYWA		Stan na		PASywa		jednostka obliczeniowa : zł	
		2022 rok	2023 rok			Stan na	
		2022 rok	2023 rok			2022 rok	2023 rok
A	Aktywa trwałe	5 800 853,24	10 830 824,55	A	Kapitał (fundusz) własny	8 359 323,03	9 170 433,90
I	Wartości niematerialne i prawne	1 181,97	0,00	I	Kapitał (fundusz) podstawowy	6 598 000,00	7 398 000,00
II	Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	5 122 440,95	10 169 711,35	II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	1 479 695,26	1 781 323,03
	- środki trwałe	3 926 940,07	5 333 953,53		- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
	- środki trwałe w budowie	1 195 500,88	4 835 757,82	III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00		- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
IV	Inwestycje długoterminowe, w tym:	677 030,32	861 113,20	IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00
	- nieruchomości	677 030,32	661 113,20	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	-403 906,34
	- długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	VI	Zysk (strata) netto	281 627,77	415 017,21
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B	Aktywa obrotowe	11 525 608,27	9 337 659,02	B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	8 966 938,48	10 998 049,67
I	Zapasy	79 575,05	84 470,55	I	Rezerwy na zobowiązania, w tym:	9 145,24	454 084,96
II	Należności krótkoterminowe, w tym:	584 904,52	617 374,85		- rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	444 734,17
a)	z tytułu dostaw i usług, w tym:	402 002,07	439 969,87	II	Zobowiązania długoterminowe, w tym:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	402 002,07	439 969,87		- z tytułu kredytów i pożyczek	0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	III	Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	4 013 579,35	4 282 350,31
III	Inwestycje krótkoterminowe, w tym:	10 729 868,90	8 505 041,66	a)	z tytułu kredytów i pożyczek	0,00	0,00
a)	krótkoterminowe aktywa finansowe, w tym:	10 729 868,90	8 505 041,66	b)	z tytułu dostaw i usług	1 282 887,00	1 596 245,36
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	10 729 868,90	8 505 041,66		- do 12 miesięcy	1 282 887,00	1 596 245,36
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	131 259,80	130 771,96		- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00	c)	fundusze specjalne	40 957,21	22 352,21
D	Udziały (akcje) własne	0,00	0,00	IV	Rozliczenia międzyokresowe	4 944 213,89	6 261 614,40
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	17 326 261,51	20 168 483,57		PASywa razem (suma poz. A i B)	17 326 261,51	20 168 483,57

Data i podpis osoby, której
powierzono prowadzenie ksiąg
rachunkowych

5.03.2024 г.

GŁÓWNY KSIĘGOWY
bajda-Stojanovska
mgr Monika Bajda-Stojanovska

Data i podpis kierownika jednostki

5.03.2024 г.

PREZES ZARZADU

WICEPRZESZARZAI

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
 dla jednostek małych
 sporządzony na dzień 31-12-2023 rok
 (wariant kalkulacyjny)

jednostka obliczeniowa zł

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za rok	
		31.12.2022	31.12.2023
	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	14 781 111,74	15 739 098,00
A.			
B.	Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	12 774 730,94	13 383 304,46
C.	Koszty sprzedaży	0,00	0,00
D.	Koszty ogólnego zarządu	1 760 737,00	2 084 609,67
E.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B-C-D)	245 643,80	271 183,87
F.	Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	875 962,91	619 234,15
	- aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
G.	Pozostałe koszty operacyjne, w tym:	1 047 841,21	740 601,97
	- aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	
H.	Przychody finansowe, w tym:	346 412,45	421 446,47
I.	- Dywidendy i udziały w zyskach od jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale, w tym:	0,00	0,00
	- od jednostek powiązanych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II.	Odsetki, w tym	346 412,45	421 446,47
	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
I.	Koszty finansowe, w tym:	76 070,18	72 404,31
I.	Odsetki, w tym:	76 070,18	72 404,31
	- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
J.	Zysk (strata) brutto (E+F-G+H-I)	344 107,77	498 858,21
K.	Podatek dochodowy	62 480,00	83 841,00
L.	Zysk (strata) netto (J-K)	281 627,77	415 017,21

Data i podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych
 Cieszyn, dnia 5.03.2024

Data i podpis kierownika jednostki
 Cieszyn, dnia 5.03.2024

GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Monika Bajda-Stojanowska

PREZES ZARZĄDU
mgr Elżbieta Domagała

WICEPREZES ZARZĄDU
mgr Natalia Piksa

**DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA
FINANSOWEGO ZAKŁADU BUDYNKÓW MIEJSKICH W CIESZYNIE SP. Z O.O.
ZA ROK 2023**

I. Uzupełniające dane o aktywach trwałych.

1. Zmiany w ciągu roku obrotowego w grupie wartości niematerialnych i prawnych.

1.1 Wartość netto.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Wartości netto na początek roku obrotowego</i>	<i>Wartości netto na koniec roku obrotowego</i>
Razem wartości niematerialne i prawne	1 181,97	0,00
1. Programy komputerowe	0,00	0,00
2. Inne wartości niematerialne i prawne	1 181,97	0,00

1.2. Wartość początkowa.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Wartość początkowa na początek roku obrotowego</i>	<i>zwiększenia</i>	<i>zmniejszenia</i>	<i>Wartość początkowa na koniec roku obrotowego</i>
Razem wartości niematerialne i prawne	121 744,37	0,00	0,00	121 744,37
1. Programy komputerowe	110 973,47	0,00	0,00	110 973,47
2. Inne wartości niematerialne i prawne	10 770,90	0,00	0,00	10 770,90

1.3 Wartość umorzeń

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Umorzenia na początek roku obrotowego</i>	<i>zwiększenia</i>	<i>zmniejszenia</i>	<i>Umorzenia na koniec roku obrotowego</i>
Razem wartości niematerialne i prawne	120 562,40	1 181,97	0,00	121 744,37
1. Programy komputerowe	107 427,55	0,12	0,00	107 427,67
2. Inne wartości niematerialne i prawne	13 134,85	1 181,85	0,00	14 316,70

1.4 W grupie wartości niematerialnych i prawnych Spółka na dzień bilansowy posiada 26 pozycji umorzonych w 100%. Do wartości niematerialnych i prawnych należą programy komputerowe, w tym: zintegrowane programy księgowe PROBIT SQL: CZYNSZE, PŁACE-KADRY, FINANSOWO-KSIĘGOWY, ŚRODKI TRWAŁE, MAGAZYN, WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE, programy księgowe MIESZCZANIN zawierające dane historyczne do 2011 roku : CZYNSZE, PŁACE – KADRY, FINANSOWO – KSIĘGOWY, ADMINTRATOR, licencje na programy antywirusowe, programy do realizacji zamówień publicznych oraz przeglądów budowlanych, programy do projektowania i kosztorysowania.

2. Zmiany w ciągu roku obrotowego w grupach rzeczowych aktywów trwałych.

2.1 Wartość netto środków trwałych.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Wartość netto środków trwałych na początek roku obrotowego</i>	<i>Wartość netto środków trwałych na koniec roku obrotowego</i>
Środki trwałe razem	3 926 940,07	5 333 953,53
Grupa 0 : Grunty	702 000,00	702 000,00
Grupa 1 - 2 : Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej	3 109 751,95	4 480 110,06
Grupa 1 : Budynki i lokale	3 098 222,55	4 469 223,94
Grupa 2 : Budowle	11 529,40	10 886,12
Grupa 3 – 6 urządzenia techniczne i maszyny	97 013,57	140 091,01
Grupa 3 : Kotły i maszyny energetyczne	0,00	0,00
Grupa 4 : Maszyny, urządzenia, aparaty ogólnego zastosowania	23 633,72	70 849,46
Grupa 5 : Specjalne maszyny, urządzenia i aparaty	31 904,47	33 946,80
Grupa 6 : Urządzenia techniczne	41 475,38	35 294,75
Grupa 7 : Środki transportu	18 174,55	11 752,46
Grupa 8 : Narzędzia, przyrządy, ruchomości i wyposażenie	0,00	0,00

Spółka nie posiada gruntów objętych prawem użytkowania wieczystego.

2.2 Wartość początkowa środków trwałych

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Wartość początkowa na początek roku obrotowego</i>	<i>zwiększenia</i>	<i>zmniejszenia</i>	<i>Wartość początkowa na koniec roku obrotowego</i>
Razem w. 1+2+3+4+5+6+7+8	6 033 719,51	1 539 060,38	5 762,32	7 567 017,57
1. Grupa 0 : Grunty	702 000,00	0,00	0,00	702 000,00
2. Grupa 1 : Budynki i lokale	4 763 195,19	1 463 712,59	0,00	6 226 907,78
3. Grupa 2 : Budowle	16 139,60	0,00	0,00	16 139,60
4. Grupa 3 : Kotły i maszyny energetyczne	1 991,89	0,00	0,00	1 991,89
5. Grupa 4 : Maszyny, urządzenia, aparaty ogólnego zastosowania	214 695,64	65 049,73	0,00	279 745,37
6. Grupa 5 : Specjalne maszyny, urządzenia i aparaty	47 730,06	6 702,74	0,00	54 432,80
7. Grupa 6 : Urządzenia techniczne	104 970,51	3 595,32	0,00	108 565,83
8. Grupa 7 : Środki transportu	131 334,76	0,00	5 762,32	125 572,44
9. Grupa 8 : Narzędzia, przyrządy, ruchomości i wyposażenia	51 661,86	0,00	0,00	51 661,86

2.3 Wartość umorzeń środków trwałych.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Umorzenia na początek roku obrotowego</i>	<i>zwiększenia</i>	<i>zmniejszenia</i>	<i>Umorzenia na koniec roku obrotowego</i>
Razem w. 1+2+3+4+5+6+7+8	2 106 779,44	131 797,30	5 512,70	2 233 064,04
1. Grupa 0 : Grunty	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Grupa 1 : Budynki i lokale	1 664 972,64	92 711,20	0,00	1 757 683,84
3. Grupa 2 : Budowle	4 610,20	643,28	0,00	5 253,48
4. Grupa 3 : Kotły i maszyny energetyczne	1 991,89	0,00	0,00	1 991,89
5. Grupa 4 : Maszyny, urządzenia, aparaty ogólnego zastosowania	191 061,92	17 833,99	0,00	208 895,91
6. Grupa 5 : Specjalne maszyny, urządzenia i aparaty	15 825,59	4 660,41	0,00	20 486,00
7. Grupa 6 : Urządzenia techniczne	63 495,13	9 775,95	0,00	73 271,08
8. Grupa 7 : Środki transportu	113 160,21	6 172,47	5 512,70	113 819,98
9. Grupa 8 : Narzędzia, przyrządy, ruchomości i wyposażenia	51 661,86	0,00	0,00	51 661,86

2.4. Spółka na koniec roku obrotowego posiada 239 pozycji środków trwałych, w tym 124 pozycji, czyli 52 % jest umorzonych w 100 %. Spółka posiada 72 pozycji inwestycji w obcych środkach trwałych z grupy „1” od których dokonuje odpisów amortyzacyjnych. Inwestycje te dotyczą budynków komunalnych, które spółka otrzymała w użytkowanie aktem notarialnym. Należą do nich między innymi: węzły cieplne, przejścia ewakuacyjne P.POŻ w budynku socjalnym, instalacje przeciwoślodzeniowe, podjazdy dla osób niepełnosprawnych oraz przyłącza kanalizacyjne i kanalizacyjno – deszczowe.

2.5. W 2023 roku przyjęto do używania 20 pozycji środków trwałych na kwotę 1.114.035,19 zł, w tym:

grupa „1” na kwotę 1.038.687,40 zł, w tym:

- Frysztacka 3 zmiana systemu ogrzewania (wartość początkowa 35.083,21 zł),
- Głęboka 19a zmiana systemu ogrzewania (wartość początkowa 8.702,84 zł),
- Głęboka 53 instalacje elektryczna (wartość początkowa 9.712,48 zł),
- Górny Rynek 4 zmiana systemu ogrzewania (wartość początkowa 32.821,19 zł),
- Wyższa Brama 21 zmiana systemu ogrzewania (wartość początkowa 6.903,73 zł),
- Głęboka 58 witryna (wartość początkowa 273.056,17 zł),
- Garncarska 1 zmiana systemu ogrzewania (wartość początkowa 105.218,31 zł),
- Głęboka 48 podłączenie do kanalizacji (wartość początkowa 21.624,73 zł),
- Górny Rynek 1 zmiana systemu ogrzewania (wartość początkowa 41.092,78 zł),
- Stalmacha 12 zmiana systemu ogrzewania (wartość początkowa 7.870,51 zł),
- Olszaka 1 zmiana systemu ogrzewania (wartość początkowa 298.941,78 zł),
- Olszaka 3 zmiana systemu ogrzewania (wartość początkowa 187.781,99 zł),
- Głęboka 56 (wartość początkowa 4.860,00 zł),
- Frysztacka 35 (wartość początkowa 5.017,68 zł)

grupa „4” na kwotę 65.049,73 zł, w tym:

- Zaciskarka ROMAX (wartość początkowa 7.296,57 zł),
- MacBook Apple (wartość początkowa 5.488,69 zł),
- Komputer Lenovo (wartość początkowa 2.820,15 zł),
- Serwer (wartość początkowa 49.444,32 zł)

grupa „5 ” na kwotę 6.702,74 zł, w tym:

- Piła Ukośna (wartość początkowa 6.702,74 zł),

grupa „6 ” na kwotę 3.595,32 zł, w tym:

- Domofon Głęboka 53 (wartość początkowa 3.595,32 zł)

2.6. W 2023 roku dokonano modernizacji 7 pozycji środków trwałych na kwotę **425.025,19zł**, w tym:

- Zamkowa 24 podłączenie do kanalizacji (wartość początkowa 1.094,05 zł),
- Sejmowa 1 zmiana systemu ogrzewania (wartość początkowa 125.019,53 zł),
- Michejdy 17 modernizacja instalacji elektrycznej (wartość początkowa 9.899,73 zł),
- Górna 18 modernizacja instalacji elektrycznej (wartość początkowa 4.736,51 zł),
- Głęboka 15 zmiana systemu ogrzewania (wartość początkowa 36.964,03 zł),
- Frysztacka 40 zmiana systemu ogrzewania (wartość początkowa 22.342,42 zł)
- Głęboka 53 witryna (wartość początkowa 224.968,92 zł),

2.7. W 2023 roku zlikwidowano 1 pozycję środków trwałych, na kwotę **5.762,32 zł**,

- Melex (wartość początkowa 5.762,32 zł),

2.8. Spółka nie posiada zobowiązań wobec budżetu państwa i jednostek samorządu terytorialnego z tytułu prawa własności budynków i budowli.

2.9. Spółka nie wypłaciła żadnej zaliczki na środki trwałe w budowie.

3. Środki trwałe w budowie.

LP	Wyszczególnienie	Stan na 31-12-2022	Zwiększenia/ nakłady w 2023 roku	Zmniejszenia /rozliczenie do środków trwałych w 2023 roku	Stan na 31-12-2023
	Środki trwałe w budowie	1 195 500,88	5 179 317,32	1 539 060,38	4 835 757,82
1	Mickiewicza- budowa budynku wielorodzinnego	948 320,79	3 654 425,48	0,00	4 602 746,27
2	Garncarska – budowa budynku usługowo-handlowego	49 713,61	0,00	0,00	49 713,61
3	Sejmowa 1, Olszaka 1,3 ucieplownienie	90 492,17	521 251,13	611 743,30	0,00
4	Frysztacka 40,38 zmiana systemu ogrzewania	10 382,67	11 959,75	22 342,42	0,00
5	Frysztacka 3 zmiana systemu ogrzewania	35 083,21	0,00	35 083,21	0,00
6	Głęboka 19a/11 zmiana systemu ogrzewania	6 175,50	2 527,34	8 702,84	0,00
7	Liburnia 2a przystosowanie budynku dla osób niepełnosprawnych	5 888,61	23 456,45	0,00	29 345,06
8	Górna 19 zmiana systemu ogrzewania	0,00	26 607,86	0,00	26 607,86
9	Zamkowa 7 zmiana systemu ogrzewania	0,00	19 631,31	0,00	19 631,31
10	Rynek 9 elewacji i wentylacja	0,00	8 590,00	0,00	8 590,00
11	Zamkowa 24 wykonanie kanalizacji	0,00	1 094,05	1 094,05	0,00
12	Głęboka 53 roboty elektryczne	0,00	9 712,48	9 712,48	0,00
13	Głęboka 58 witryna	0,00	273 056,17	273 056,17	0,00
14	Garncarska 1 zmiana systemu ogrzewania	0,00	105 218,31	105 218,31	0,00
15	Poprzeczna 6 zmiana systemu ogrzewania	0,00	11 416,82	0,00	11 416,82
16	Górny Rynek 4 zmiana systemu ogrzewania	0,00	32 821,19	32 821,19	0,00
17	Wyższa Brama 21 zmiana systemu ogrzewania	0,00	6 903,73	6 903,73	0,00
18	Liburnia 2a, Poprzeczna fotowoltaika	0,00	6 827,44	0,00	6 827,44
19	Zamkowa 24 rolety	0,00	5 083,01	0,00	5 083,01
20	Głęboka 53 witryna	0,00	224 968,92	224 968,92	0,00
21	Stary Targ 3 zmiana systemu ogrzewania	0,00	3 071,14	0,00	3 071,14
22	Wyspiańskiego 7 zmiana systemu ogrzewania	0,00	17 755,21	0,00	17 755,21
23	Głęboka 48 likwidacja szamba	0,00	21 624,73	21 624,73	0,00
24	Górna 18 zmiana systemu ogrzewania	0,00	4 736,51	4 736,51	0,00
25	Głęboka 19 zmiana systemu ogrzewania	0,00	18 806,70	0,00	18 806,70
26	Michejdy 17 modernizacja instalacji elektrycznej	0,00	9 899,73	9 899,73	0,00
27	Głęboka 39 zmiana systemu ogrzewania	0,00	6 494,40	0,00	6 494,40
28	Głęboka 15 zmiana systemu ogrzewania	0,00	36 964,03	36 964,03	0,00
29	Głęboka 57 zmiana systemu ogrzewania	0,00	5 350,50	0,00	5 350,50
30	Górny Rynek 1 zmiana systemu ogrzewania	0,00	42 880,94	41 092,78	1 788,16
31	Stalmacha 12 zmiana systemu ogrzewania	0,00	7 870,51	7 870,51	0,00
32	Frysztacka 9 zmiana systemu ogrzewania	0,00	22 530,33	0,00	22 530,33
33	Zakup komputerów	0,00	8 308,84	8 308,84	0,00
34	Zaciskarka i piła ukośna	0,00	13 999,31	13 999,31	0,00
35	Domofony	0,00	13 473,00	13 473,00	0,00
36	Serwer	49 444,32	0,00	49 444,32	0,00

3.1 Na środki trwałe w budowie wydano w roku sprawozdawczym 5.179.317,32 zł, w tym z dotacji 3.553.941,85 zł.

3.2 Dwadzieścia zadań inwestycyjnych na kwotę 1.539.060,38 zł, zostało zakończonych i wprowadzonych do ewidencji środków trwałych.

3.3 Szesnaście zadań inwestycyjnych pozostają na dzień bilansowy niezakończonych – prowadzone są m.in. prace projektowe.

3.4 W roku 2024 Spółka planuje przeznaczyć na inwestycje kwotę w wysokości 1.619.200 zł

4. Wartość netto inwestycji długoterminowych.

Wyszczególnienie	Stan na 31-12-2022 roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31-12-2023 roku
Inwestycje długoterminowe	677 030,32	0,00	15 917,12	661 113,20
1. Głęboka 15/1	121 874,07	0,00	1 892,12	119 981,95
2. Poprzeczna 6 – hala	451 250,00	0,00	11 400,00	439 850,00
3. Poprzeczna 6 – obrona cywilna	103 906,25	0,00	2 625,00	101 281,25

4.1 Nieruchomość przy ul. Głęboka 15/1 została przekazana Spółce Aportem- Akt Notarialny Repertorium A numer 2952/2020 z dnia 14 września 2020 roku.

4.2 Nieruchomości przy ul. Poprzeczna 6 zostały przekazane Spółce Aportem – Akt Notarialny Repertorium A numer 3835/2022 z dnia 15 lipca 2022 roku.

4.3 Wymienione w tabeli nieruchomości Spółka zaliczyła do inwestycji długoterminowych. Zgodnie z art. 28 ust.1 pkt 1a ustawy o rachunkowości Spółka przyjęła, że przynajmniej na dzień bilansowy inwestycje w nieruchomości wycenia się według zasad przyjętych jak dla środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych - w cenie nabycia pomniejszonej o dokonane odpisy umorzeniowe.

4.4 Inwestycje w nieruchomości w kwocie brutto na dzień 31-12-2023 roku

Wyszczególnienie	Stan na 31-12-2022 roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31-12-2023 roku
Inwestycje długoterminowe	687 131,00	0,00	0,00	687 131,00
1. Głęboka 15/1	126 131,00	0,00	0,00	126 131,00
2. Poprzeczna 6 – hala	456 000,00	0,00	0,00	456 000,00
3. Poprzeczna 6 – obrona cywilna	105 000,00	0,00	0,00	105 000,00

II. Uzupełniające dane o aktywach obrotowych.

1. Zapasy

Wyszczególnienie	Stan na 31-12-2022 roku	Stan na 31-12-2023 roku
Zapasy	79 575,05	84 470,55
Materiały	79 575,05	84 470,55
Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
Towary	0,00	0,00

1.1. Zapasy na składzie obejmują materiały niezbędne do wykonywania robót remontowych i konserwacyjnych w budynkach komunalnych.

2. Należności krótkoterminowe.

Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty do 12 miesięcy	Stan na początek roku obrotowego	Stan na koniec roku obrotowego
Należności z tytułu dostaw i usług netto (3-4)	402 002,07	439 969,87
1). Należności bieżące z tytułu dostaw i usług innych niż z tytułu najmu lokali	75 209,36	136 247,44
2). Należności prze terminowane z tytułu najmu lokali, w tym z którymi dłużnik zalega: (a+b+c+d+e+f)	3 423 043,64	3 337 954,62
a) do 1 miesiąca	64 319,13	70 365,00
b) od 1 do 2 miesięcy	31 640,85	16 678,71
c) od 2 do 3 miesięcy	172 573,44	187 355,23
d) powyżej 3 miesięcy	1 106 541,37	996 177,35
e) należności objęte porozumieniami o spłacie w ratach	391 238,63	263 394,41
f) należności dochodzone w sądzie	1 656 730,22	1 803 983,92
3.) Należności brutto (1+2)	3 498 253,00	3 474 202,06
4). Odpis aktualizujący należności (-)	3 096 250,93	3 034 232,19

2.1. Na należności przeterminowane z tytułu dostaw i usług utworzono ogólny odpis aktualizujący należności z tytułu:

- najmu lokali w kwocie **3.028.226,71 zł**,
- dostaw i usług w kwocie **6.005,48 zł**.

2.2. Ustawa o rachunkowości w art 35b, ust.1 pkt 5 określa zasady aktualizacji należności. Odpisu dokonuje się w odniesieniu do należności przeterminowanych lub nieprzeterminowanych o znacznym stopniu prawdopodobieństwa nieściągalności w przypadkach uzasadnionych rodzajem prowadzonej działalności lub strukturą odbiorców – w wysokości wiarygodnie oszacowanej kwoty odpisu, w tym ogólnego, na nieściągalne należności. Odpisem objęto należności przeterminowane z tytułu czynszu za lokale mieszkalne i użytkowe zalegające powyżej 1 miesiąca.

Z uwagi na rodzaj prowadzonej działalności oraz liczbę najemców dokonano odpisu ogólnego co oznacza, że nie analizowano indywidualnie każdego kontrahenta lecz brano pod uwagę określoną ich grupę. Wysokość oszacowanej kwoty odpisu ustalono odrębnie dla należności z tytułu najmu lokali użytkowych i mieszkalnych z uwzględnieniem okresu zalegania i charakteru należności.

2.3. Odpis aktualizujący należności:

	Lokale mieszkalne		Lokale użytkowe		Razem	
	Kwota zaległości	Kwota odpisu	Kwota zaległości	Kwota odpisu	Razem zaległość	Razem kwota odpisu
odpis aktualizacyjny ogółem w tym:	2 830 390,90	2 722 519,15	437 198,72	305 707,56	3 267 589,62	3 028 226,71
Należności dochodzone w sądzie : l.mieszk i użytk. 100%	1 703 275,04	1 703 275,04	100 708,88	100 708,88	1 803 983,92	1 803 983,92
Należności z którymi dłużnik zalega powyżej 3 m-ce : l.mieszk 90%, l.użytk 80%	844 673,65	760 206,29	151 503,70	121 202,96	996 177,35	881 409,25
Należności z którymi dłużnik zalega od 2 do 3 m-cy : l.mieszk 80%, l.użytk 60%	101 170,01	80 936,01	86 185,22	51 711,13	187 355,23	132 647,14
Należności z którymi dłużnik zalega od 1 do 2 m-cy : l.mieszk 70%, l.użytk 70%	10 567,94	7 397,56	6 110,77	4 277,54	16 678,71	11 675,10
Należności objęte ugodami : l.mieszk 100%, l.użytk 30%	170 704,26	170 704,26	92 690,15	27 807,05	263 394,41	198 511,31

2.4. Należności na dzień 31-12-2023 r., z uwzględnieniem wysokości odpisu aktualizującego, przedstawiają się następująco:

Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty do 12 miesięcy	Należności brutto na koniec roku obrotowego	Odpisy aktualizujące należności	Należności netto na koniec roku obrotowego
1	2	3	2-3
1). Należności bieżące z tytułu dostaw i usług inne niż z tytułu najmu lokali	136 247,44	6 005,48	130 241,96
2). Należności przeterminowane, w tym z którymi dłużnik zalega: (a+b+c+d+e+f) w tym:	3 337 954,62	3 028 226,71	309 727,91
a) do 1 miesiąca	70 365,00	0,00	70 365,00
b) od 1 do 2 miesięcy	16 678,71	11 675,10	5 003,61
c) od 2 do 3 miesięcy	187 355,23	132 647,13	54 708,10
d) powyżej 3 miesięcy	996 177,35	881 409,25	114 768,10
e) należności objęte porozumieniami o spłacie w ratach	263 394,41	198 511,31	64 883,10
f) należności dochodzone w sądzie	1 803 983,92	1 803 983,92	0,00
3.) Należności razem (1+2)	3 474 202,06	3 034 232,19	439 969,87

2.5. Stan przeterminowanych należności czynszowych w roku sprawozdawczym i poprzednim
Spółki przedstawia się następująco (dane w tys. zł):

Wyszczególnienie w tys .zł	2022	2023
1. Przychody ze sprzedaży z tytułu najmu lokali	13 839,69	14 559,27
2. Należności przeterminowane z tytułu najmu lokali	3 423,04	3 337,95
3. Wskaźnik rotacji należności w dniach (poz.2*365/poz.1)	99,03	83,68
4. Wskaźnik rotacji należności (poz.1 / poz. 2)	4,04	4,36

2.6. Należności przeterminowane z tytułu czynszu za lokale mieszkalne w 2023 roku.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Liczba lokali/spraw</i>	<i>Należności na 31-12-2023</i>
1. Średnia liczba lokali do naliczeń w roku	1509	2 884 506,22
2. Zaległości do 1 m-ca	189	54 115,32
3. Zaległości od 1 do 2 m-cy	18	10 567,94
4. Zaległości od 2 do 3 m-cy	81	101 170,01
5. Zaległości powyżej 3 m-cy	135	844 673,65
6. Razem zaległości bieżące (2+3+4+5)	423	1 010 526,92
7. Roszczenia sporne		1 703 275,04
8. Porozumienia i ugody		170 704,26

2.7 Należności przeterminowane z tytułu czynszu za lokale użytkowe w 2023 roku.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Liczba lokali/spraw</i>	<i>Należności na 31-12-2023</i>
1. Średnia liczba lokali do naliczeń w roku	241	453 448,40
2. Zaległości do 1 m-ca	22	16 249,68
3. Zaległości od 1 do 2 m-cy	12	6 110,77
4. Zaległości od 2 do 3 m-cy	17	86 185,22
5. Zaległości powyżej 3 m-cy	15	151 503,70
6. Razem zaległości bieżące (2+3+4+5)	66	260 049,37
7. Roszczenia sporne		100 708,88
8. Porozumienia		92 690,15

2.8 Egzekucję należności pieniężnych prowadzi się poprzez różne działania. W przypadku najemców lokali mieszkalnych postępowanie to uwarunkowane jest przepisami prawa, a w szczególności ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U z 2023 poz.725). Po trzech miesiącach nie regulowania zaległości przez dłużnika wysyłane są „ostateczne wezwania do zapłaty”, w których wyznacza się dodatkowy, miesięczny termin do zapłaty zaległych i bieżących należności wraz z odsetkami. Uprzedza się także o możliwości wypowiedzenia stosunku prawnego. Nie wywiązanie się dłużnika z tego wezwania skutkuje rozwiązaniem umowy najmu zajmowanego lokalu. Wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego następuje z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, natomiast w przypadku lokalu użytkowego w trybie natychmiastowym. Wobec dłużników, którzy pomimo wymienionych działań nie regulują zadłużenia, Spółka kieruje sprawy o zapłatę i egzekucję na drogę postępowania sądowego. Pomimo, że ustawa o rachunkowości nie wymaga potwierdzenia salda przez osoby fizyczne nie prowadzące działalności gospodarczej, na dzień 31-10-2023 roku każdy najemca otrzymał „potwierdzenie salda”, w którym wykazane były wszystkie nadpłaty i zaległości z wezwaniem do ich uregulowania. Zgodnie z ustawą o rachunkowości wszyscy najemcy lokali użytkowych otrzymali na dzień 31-10-2023 roku potwierdzenie salda.

2.9 Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Cieszynie, w związku z przyznawaniem dodatków mieszkaniowych, przekazał do Spółki na rzecz najemców 532.097,43 zł. Średnio 115 najemców otrzymuje dodatek mieszkaniowy.

3. VAT do rozliczenia

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Stan na początek roku obrotowego</i>	<i>Stan na koniec roku obrotowego</i>
VAT do rozliczenia	9 277,60	47 321,97

4. Pozostałe należności.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Stan na początek roku obrotowego</i>	<i>Stan na koniec roku obrotowego</i>
Pozostałe należności	173 624,85	130 083,01
Należności z tytułu kaucji mieszkaniowych	100 967,13	83 022,91
Należności od pracowników z tytułu pobranych zaliczek	382,40	0,00
Należności od pracowników z tytułu pożyczek z ZFŚS	35 100,32	9 728,50
Pozostałe należności	37 175,00	37 331,60

5. Inwestycje krótkoterminowe.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Stan na początek roku obrotowego</i>	<i>Stan na koniec roku obrotowego</i>
Inwestycje krótkoterminowe	10 729 868,90	8 505 041,66
Środki pieniężne w kasie	2 755,28	1 994,12
Środki pieniężne na rachunku bankowym	9 354 982,06	7 177 229,56
Środki pieniężne na rachunku kaucji mieszkaniowych i rękojmi	1 366 274,67	1 314 673,77
Środki pieniężne na rachunku Funduszu Socjalnego	5 856,89	11 144,21

5.1 Spółka nie posiada środków pieniężnych w walutach obcych. Środki pieniężne w wysokości 1.325.817,98 zł z tytułu kaucji mieszkaniowych, rękojmi oraz środki z Funduszu Socjalnego są środkami o ograniczonej możliwości dysponowania.

5.2 Środki pieniężne na rachunku VAT na dzień bilansowy wynoszą 125,81 zł.

6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Stan na początek roku obrotowego</i>	<i>Stan na koniec roku obrotowego</i>
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	131 259,80	130 771,96
Ubezpieczenia majątkowe	116 812,66	118 658,40
Media (energia elektryczna, gaz, woda)	3 053,64	0,00
Prenumerata czasopism	9 433,68	10 495,07
Inne rozliczenia (nie wykorzystane paliwo, mat.biurowe, bilety MPK itp.)	1 959,82	1 618,49

III. Uzupełniające dane o pasywach.

1. Kapitał własny.

<i>Kapitał własny</i>	<i>Stan na początek roku obrotowego</i>	<i>Stan na koniec roku obrotowego</i>
Kapitał własny	8 359 323,03	9 170 433,90
Kapitał podstawowy	6 598 000,00	7 398 000,00
Kapitał zapasowy	1 479 695,26	1 761 323,03
Zysk/Strata z lat ubiegłych	0,00	-403 906,34
Zysk /strata	281 627,77	415 017,21

1.1 Kapitał podstawowy wynosi 7.398.000, dzieli się na 7.398 równych i niepodzielnych udziałów po 1.000 zł każdy. Wszystkie udziały obejmuje Gmina Cieszyn. Ostatnia zmiana wprowadzona Uchwałą nr 11/2023 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 20 kwietnia 2023 roku.

1.2 Kapitała zapasowy wynosi 1.761.323,03 i wzrósł o kwotę 281.627,77 zł tj. o kwotę zysku netto za rok 2022.

1.3 W 2023 po raz pierwszy Spółka utworzyła rezerwę na świadczenia pracownicze. W związku z tym, że kwota rezerwy dotycząca lat ubiegłych jest znaczna tj. 403.906,34 zł, w Bilansie za rok 2023 została zaprezentowana w Pasywach w pozycji Zysk/Strata z lat ubiegłych.

2. Wynik finansowy netto.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Rok 2022</i>	<i>Rok 2023</i>
1). Przychody bilansowe	16 003 487,10	16 779 778,62
2). Koszty bilansowe	15 659 379,33	16 280 920,41
3). Wynik finansowy brutto (1-2)	344 107,77	498 858,21
4). Podatkowe zmniejszenia przychodów	946 295,91	986 561,44
5). Podatkowe zwiększenia przychodów	428 242,49	424 873,42
6). Podatkowe zmniejszenia kosztów	793 708,94	565 040,75
7). Podatkowe zwiększenia kosztów	290 922,10	60 941,01
8). Odliczenia od dochodu straty z lat poprzednich	0,00	0,00
9). Podstawa do opodatkowania (3-4+5+6-7-8)	328 841,19	441 269,93
10). Podatek dochodowy od osób prawnych poz.9*19%	62 480	83 841
11). Korekta podatku dochodowego za rok poprzedni	0,00	0,00
Wynik finansowy netto (3-10-11)	281 627,77	415 017,21

- 2.1 Zysk netto za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku wynosi **415.017,21 zł**.
Zarząd Spółki proponuje przeznaczyć go na zwiększenie kapitału zapasowego.

3. Zobowiązania

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Stan na początek roku obrotowego</i>	<i>Stan na koniec roku obrotowego</i>
1. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym:	8 966 938,48	10 998 049,67
2. Rozliczenia międzyokresowe	4 944 213,89	6 261 614,40
3. Zobowiązania krótkoterminowe (w4+w10)	4 013 579,35	4 282 350,31
4. Wobec pozostałych jednostek (w.5+6+7+8+9)	3 972 622,14	4 259 998,10
5. zobowiązania z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności do 12 miesięcy	1 282 887,00	1 596 245,36
6. zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	330 218,37	386 803,50
7. zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	46 948,08	50 576,30
8. zobowiązania z tytułu kaucji mieszkaniowych i rękojmi	1 954 706,85	1 890 992,65
9. inne zobowiązania	357 861,84	335 380,29
10. Rezerwy na przyszłe koszty(w12+w13)	9 145,24	454 084,96
11. Rezerwa na użytkowanie	9 145,24	9 350,79
12. Rezerwa na świadczenia pracownicze	0,00	444 734,17
11. Fundusze specjalne	40 957,21	22 352,21

- 3.1. Spółka nie posiada zobowiązań przeterminowanych, zobowiązań w walutach obcych ani zobowiązań warunkowych.
- 3.2. Spółka nie tworzy rezerw na odroczony podatek dochodowy w oparciu o art.37 ust.10 ustawy o rachunkowości.
- 3.3. W roku 2023 Zarząd Spółki podjął decyzję o utworzeniu rezerwy na świadczenia pracownicze w wysokości 444.734,17 zł.
- 3.4. Spółka nie udzielała żadnych gwarancji i poręczeń, także weksłowych.
- 3.5. Spółka nie posiada zobowiązań warunkowych.
- 3.6. Spółka nie posiada zobowiązań zabezpieczonych na majątku.

4. Fundusze specjalne.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Stan na początek roku obrotowego</i>	<i>Stan na koniec roku obrotowego</i>
Fundusze specjalne	40 957,21	22 352,21
Fundusz z tytułu Zakładowych Świadczeń Socjalnych	40 957,21	22 352,21

5. Inne rozliczenia międzyokresowe przychodów.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Stan na początek roku obrotowego</i>	<i>Stan na koniec roku obrotowego</i>
Inne rozliczenia międzyokresowe	4 944 213,89	6 261 614,40
Rozliczenia amortyzacji urządzeń technicznych w związku z najmem lokali mieszkalnych	41 247,91	40 333,61
Rozliczenia międzyokresowe przychodów – dotacja z funduszu dopłata BGK Mickiewicza	4 902 965,98	6 056 605,03
Rozliczenia międzyokresowe przychodów – dotacja z funduszu dopłata do remontu pustostanów	0,00	164 675,76

5.1 Rozliczenia międzyokresowe przychodów wynoszą 6.261.614,40 zł i dotyczą:

- należnych a nie zapłaconych przez byłych najemców lokali mieszkalnych wartości urządzeń technicznych zainstalowanych w lokalach mieszkalnych (40.336,61 zł)
- dotacji z funduszu dopłat BGK do inwestycji Spółki pod tytułem „ Budowa budynku wielorodzinnego przy ul. Mickiewicza” (6.056.605,03 zł)
- dotacji z funduszu dopłat BGK do remontów pustostanów (164.675,76 zł)

6. Sprawy sądowe.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku wobec Spółki toczy się jedna sprawa sądowa. Sprawa dotyczy ustalenia prawa do lokalu socjalnego i nie jest związana z dochodzeniem od Spółki należności finansowych.

IV. Uzupełniające dane o elementach rachunku zysków i strat.

1. Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży towarów i produktów.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Rok 2022</i>	<i>Rok 2023</i>
1. Przychody z czynszu za lokale mieszkalne	5 895 219,83	5 701 029,15
2. Przychody z czynszu za lokale użytkowe	3 331 822,72	3 649 760,66
3. Przychody ze sprzedaży mediów	4 612 649,44	5 208 481,13
4. Przychody ze sprzedaży pozostałych usług	941 419,75	1 179 827,06
5. Razem przychody netto ze sprzedaży produktów (1+2+3+4)	14 781 111,74	15 739 098,00
6. Przychody ze sprzedaży materiałów i towarów	0,00	0,00
Razem (5+6)	14 781 111,74	15 739 098,00

1.1. Spółka realizuje wyłącznie sprzedaż krajową.

2. Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Rok 2022</i>	<i>Rok 2023</i>
1. Koszty eksploatacji budynków komunalnych	3 030 043,32	3 126 567,94
2. Wpłaty do Wspólnot na utrzymanie części wspólnych	1 110 394,55	1 273 053,26
3. Koszty dostawy mediów do lokali komunalnych	4 520 228,72	5 035 400,61
4. Koszty remontów budynków komunalnych, w tym:	3 451 599,75	3 244 306,54
a) remonty wykonane przez zewnętrzne firmy	684 475,61	455 721,81
b) remonty lokali użytkowych	43 730,22	39 035,14
c) remonty wykonane siłami własnymi	1 525 387,53	1 505 130,79
d) wpłaty do wspólnot na fundusz remontowy	1 198 006,39	1 244 418,80
5. Koszty pozostałych usług	662 464,60	703 976,11
6. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów (1+2+3+4+5)	12 774 730,94	13 383 304,46
7. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
8. Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów	12 774 730,94	13 383 304,46
9. Koszty sprzedaży	0,00	0,00
10. Koszty Zarządu	1 760 737,00	2 084 609,67

3. Pozostałe przychody operacyjne.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Rok 2022</i>	<i>Rok 2023</i>
1. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	208 855,03	0,00
2. Dotacja z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Zabytków	0,00	0,00
3. Inne przychody operacyjne, w tym:	667 107,88	619 234,15
-otrzymane kary, hipoteki, odszkodowania	140 007,87	27 978,38
-rozwiązanie rezerwy na należności	386 625,15	427 871,88
-zwrot kosztów sądowych	19 322,67	28 102,62
-spłata należności uznanych za nieściągalne	74 619,75	81 681,84
-pozostałe przychody operacyjne	46 532,44	53 599,43
Razem (1+2+3)	875 962,91	619 234,15

4. Pozostałe koszty operacyjne.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Rok 2022</i>	<i>Rok 2023</i>
1. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2. Koszty eksploatacji i remontów inwestycji w nieruchomości	10 436,26	15 917,12
3. Inne koszty operacyjne, w tym:	1 037 404,95	724 684,85
a) koszty sądowe	74 704,09	82 811,97
b) umorzenie wierzytelności	407 117,86	242 162,72
c) inne	150 017,26	33 857,02
d) koszty zaniechanych inwestycji	0,00	0,00
e) odpis aktualizujący należności	405 565,74	365 853,14
Razem (1+2+3)	1 047 841,21	740 601,97

4.2 W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku Spółka, na podstawie art 16 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, art 35b ustawy o rachunkowości oraz uchwały nr 55/2020 Zgromadzenia Wspólników Zakładu Budynków Miejskich w Cieszynie Spółka z o. o. z dnia 16 września 2020 roku w sprawie zasad i trybu umarzania, odraczania lub rozkładania na raty należności pieniężnych Zakładu Budynków Miejskich Sp. z o. o. osób fizycznych w zakresie nie dotyczącym prowadzenia działalności gospodarczej, dokonała następujących czynności:

- w 5 przypadkach na kwotę 335.477,58 zł Spółka umorzyła wierzytelność z tytułów zasądzonych odsetek po całkowitej lub częściowej spłacie należności głównej na podstawie uchwały nr 55/2020 Zgromadzenia Wspólników Zakładu Budynków Miejskich w Cieszynie Spółka z o.o. z dnia 16 września 2020 roku w sprawie zasad i trybu umarzania, odraczania lub rozkładania na raty należności pieniężnych Zakładu Budynków Miejskich Sp. z o.o. osób fizycznych w zakresie nie dotyczącym prowadzenia działalności gospodarczej.
- w 41 przypadkach na kwotę 46.937,43 zł w stosunku do zmarłych najemców lokali mieszkalnych Spółka uznała wierzytelności za nieściągalne poprzez stwierdzenie o jej bezskuteczności z uwagi na brak majątku z którego może być ona zaspokojona.
- w 21 przypadkach na kwotę 45.125,65 zł w stosunku do najemców lokali mieszkalnych Spółka uznała wierzytelności za nieściągalne poprzez stwierdzenie, że koszty wszczęcia postępowania sądowego, a następnie wszczęcia i przeprowadzenia egzekucji będą niewspółmiernie wysokie od dochodzonej przez Spółkę wierzytelności.
- w 50 przypadkach na kwotę 150.099,64 zł w stosunku do najemców lokali mieszkalnych Spółka uznała wierzytelności za nieściągalne w związku z umorzeniem przez organ egzekucyjny postępowań o egzekucję należności pieniężnych poprzez stwierdzenie o jej bezskuteczności z uwagi na brak majątku z którego może być ona zaspokojona

4.3 Spółka w 2023 roku odzyskała wierzytelności uznane za nieściągalne w latach poprzednich na kwotę 81.681,84 zł

4.4 Koszty sądowe poniesione w 2023 roku wyniosły 82.811,97 zł. Koszty te związane są z kierowaniem do Sądu nakazów zapłaty wierzytelności związanych z zajmowaniem lokali mieszkalnych i użytkowych oraz kierowaniem ich do egzekucji komorniczej, jak również z prowadzeniem postępowań eksmisyjnych.

5. Przychody finansowe.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Rok 2022</i>	<i>Rok 2023</i>
Przychody finansowe	346 412,45	421 446,47
1. Odsetki bankowe	180 428,82	256 448,30
2. Odsetki od należności od najemców lokali	165 983,63	164 998,17

6. Koszty finansowe.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Rok 2022</i>	<i>Rok 2023</i>
Koszty finansowe	76 070,18	72 404,31
1. Odsetki zapłacone z tytułu usług i podatkowe	159,27	80,69
2. Odsetki zapłacone najemcom przy zwrotach kaucji mieszkaniowych	793,96	1 972,86
3. Waloryzacja kaucji mieszkaniowej	36 607,76	34 873,18
4. Odsetki zapłacone najemcom	0,00	0,00
5. Odsetki umorzone	38 509,19	35 477,58

7. Koszty według rodzaju.

<i>Koszty rodzajowe</i>	<i>Rok 2022</i>	<i>Rok 2023</i>
1) Amortyzacja	116 405,05	132 979,27
2) Materiały	300 435,85	284 338,09
3) Energia elektryczna	129 966,81	86 107,52
4) Energia c.o.	1 399 649,93	1 844 780,11
5) Energia c.w.	490 656,40	728 469,72
6) Gaz	29 125,83	16 416,37
7) Woda	704 509,65	718 061,85
8) Razem energia (3+4+5+6+7)	2 753 908,62	3 393 835,57
9) Razem materiały i energia (2+8)	3 054 344,47	3 678 173,66
10) Wpłaty do Wspólnot części wspólne	1 113 580,18	1 273 053,26
11) Wpłaty do Wspólnot na fundusz remontowy	1 199 289,14	1 244 743,80
12) Usługi remontowe budynków i budowli	773 122,18	490 283,68
13) Usługi remontowe maszyn i urządzeń	4 315,51	13 409,06
14) Utrzymanie czystości budynków, otoczenia	234 623,66	261 875,78
15) Utrzymanie parków i zielenców	95 597,90	104 800,17
16) Opłaty za kanalizację	1 088 199,56	1 068 908,04
17) Pozostałe usługi obce	609 755,13	690 524,24
18) Razem usługi obce (10:17)	5 118 483,26	5 147 598,03
19) Podatek od nieruchomości	640 231,00	713 899,00
20) Opłaty za odpady komunalne	1 289 770,70	1 228 666,50
21) Pozostałe opłaty	26 471,65	20 883,21
22) Razem podatki i opłaty (19:21)	1 956 473,35	1 963 448,71
23) Wynagrodzenia	3 476 278,67	3 778 044,09
24) Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	639 635,53	676 541,55
25) Inne świadczenia dla pracowników	117 510,98	61 524,93
26) Ubezpieczenia majątkowe	93 873,23	118 989,56
27) wpłaty na PFRON	70 235,00	67 800,00
28) Pozostałe koszty	11 280,10	13 022,29
29) Pozostałe koszty rodzajowe (26:28)	175 388,33	199 811,85
Razem (1+9+18+22+23+24+25+29)	14 654 519,64	15 638 122,09

8. Wykazane w tabeli wynagrodzenia i ubezpieczenia społeczne obejmują także wynagrodzenia wypłacone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących.

9. Zatrudnienie w osobach

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Stan na koniec roku 2022</i>	<i>Stan na koniec roku 2023</i>
Pracownicy fizyczni	15	13
Pracownicy umysłowi	35	33
Razem	50	46

10. W 2023 roku średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty wyniosło 47,13 osób.

11. W 2023 roku nie udzielono żadnych pożyczek członkom zarządu i organów nadzorczych.

12. Inne informacje istotne dla zrozumienia sytuacji.

12.1 Waloryzacja kaucji mieszkaniowych wyliczana i wypłacana jest na bieżąco zaraz po wykupie lub po zdaniu mieszkania przez najemców. Kwota waloryzacji nie jest znana i nie jest możliwa do oszacowania z uwagi na to, że nie znamy ilości mieszkań, których sprzedaż zostanie sfinalizowana przez właściciela czyli Gminę Cieszyn w danym roku obrotowym lub zdanych przez najemców. Dodatkowym problemem jest sposób wyliczenia waloryzacji kaucji mieszkaniowej, ponieważ jest uzależniony od terminu jej wpłaty. Waloryzacja kaucji wpłaconej:

- a) przed listopadem 1994 roku to 5- krotna wysokość czynszu,
- b) między listopadem 1994 roku a czerwcem 2001 roku zwrot kaucji następuje w kwocie odpowiadającej przy jej wpłacie procentowi wartości odtworzeniowej lokalu obowiązującej w dniu jej wpłaty,
- c) od czerwca 2001 do nadal zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana.

12.2 Głównym zagrożeniem dla Spółki jest nieplanowana i nieograniczona sprzedaż mieszkań przez właściciela Gminę Cieszyn oraz zaległości czynszowe osiągane przez najemców lokali mieszkalnych i użytkowych. Zagrożenia te jednak nie mają wpływu na możliwość kontynuacji działalności gospodarczej Spółki w niezmniejszonym istotnie zakresie.

13. Zmiana zasad rachunkowości.

W 2023 roku Spółka po raz pierwszy utworzyła rezerwę na świadczenia pracownicze.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Stan na koniec roku 2022</i>	<i>Stan na koniec roku 2023</i>
Rezerwa na świadczenia pracownicze	403 906,34	444 734,17

W rachunku zysków i strat zmieniono sposób prezentacji odpisów aktualizujących należności.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Stan na koniec roku 2022</i>	<i>Stan na koniec roku 2023</i>
Pozostałe przychody operacyjne (poz. F)	875 962,91	619 234,15
- aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	386 625,15	427 871,88
Pozostałe koszty operacyjne (poz. G)	1 047 841,21	740 601,97
- aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	405 565,74	365 853,14

14. Kontynuacja.

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, czyli po 31 grudnia 2023 roku. Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania finansowego istnienie faktów i okoliczności, które wskazywałoby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Spółkę w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

GLÓWNY KSIĘGOWY
Bajda-Stojanovska
mgr Marijka Bajda-Stojanovska

Cieszyn, dnia 5 marca 2024 roku

Podpis kierownika jednostki

PREZES ZARZĄDU
Domagała
mgr Elżbieta Domagała

WICEPREZES ZARZĄDU
Piksa
mgr Natalia Piksa

