

**ROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZAKŁADU BUDYNKÓW MIEJSKICH W CIESZYNIE
SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
ZA 2020 ROK**

**WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
ZAKŁADU BUDYNKÓW MIEJSKICH W CIESZYNIE SP. Z O.O.
ZA ROK 2020**

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 zawiązania do 31.12.2020 roku zostały uwidocznione w rejestrze sądowym spółki. W roku sprawozdawczym nie dokonywano zmian w umowie spółki.
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 2020 roku wynosi 5.148.000 zł i dzieli się na 5.148 udziałów, po 1.000 zł każdy. We wrześniu 2020 roku kapitał podstawowy został podwyższony o kwotę 1.136.000 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 2021 roku, poz. 217) 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 2021 roku, poz. 305) .
9. Roczne sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 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 ustalonych wewnętrznie procedur na zagrożone należności w koszty operacyjne lub finansowe. Należności w walutach obcych Spółka nie posiada,
 - f) zobowiązania wycenia się na dzień bilansowy w kwocie wymaganej zapłaty. Zobowiązania w walutach obcych Spółka nie posiada. Spółka nie tworzyła rezerwy na przyszłe zobowiązania,
 - g) spółka nie dokonuje kompensaty aktywów finansowych i zobowiązań finansowych.
11. Kapitał podstawowy w księgach rachunkowych jest zgodny z wartością wykazaną w Akcie Założycielskim Spółki – ostatnia zmiana wprowadzona aktem notarialnym z dnia 14 września 2020 roku repertorium A numer 2948/2020.
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
bajda-Stojanovska
mgr Monika Bajda-Stojanovska

Podpis kierownika

PREZES ZARZĄDU
[Signature]
mgr Elżbieta Domagała

Cieszyn, dnia 12 marca 2021 roku

Zakład Budynków Miejskich w Cieszynie Sp. z o.o.

BILANS

43-400 Cieszyn

ul. Liburnia 2A

dla jednostek małych

NIP 548-248-05-08

REGON 240404177

sporządzony na dzień : 31.12.2020 roku

jednostka obliczeniowa : zł

AKTYWA		Stan na		PASywa		Stan na	
		2019 rok	2020 rok			2019 rok	2020 rok
A	Aktywa trwałe	3 512 145,82	3 584 596,16	A	Kapitał (fundusz) własny	5 265 906,66	6 519 234,94
I	Wartości niematerialne i prawne	3 769,68	1 615,50	I	Kapitał (fundusz) podstawowy	4 012 000,00	5 148 000,00
II	Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	3 399 027,66	3 143 047,90	II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	1 123 989,91	1 253 906,66
	- środki trwałe	3 213 874,96	3 105 090,48		- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
	- środki trwałe w budowie	185 152,70	37 957,42	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:	109 348,48	439 932,76	IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00
	- nieruchomości	109 348,48	439 932,76	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
	- długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	VI	Zysk (strata) netto	129 916,75	117 328,28
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	5 071 037,22	6 308 449,59	B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	3 317 276,38	3 373 810,81
I	Zapasy	85 715,63	681 846,78	I	Rezerwy na zobowiązania, w tym:	0,00	0,00
II	Należności krótkoterminowe, w tym:	664 213,87	704 590,63		- rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
	z tytułu dostaw i usług, w tym:	0,00	487 443,67	II	Zobowiązania długoterminowe, w tym:	25 000,00	0,00
	- do 12 miesięcy	452 680,56	487 443,67		- z tytułu kredytów i pożyczek	0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	III	Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	3 249 090,50	3 324 856,81
III	Inwestycje krótkoterminowe, w tym:	4 232 043,86	4 834 357,92	a)	z tytułu kredytów i pożyczek	0,00	0,00
a)	krótkoterminowe aktywa finansowe, w tym:	4 232 043,86	4 834 357,92	b)	z tytułu dostaw i usług	873 630,21	948 112,24
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	4 232 043,86	4 834 357,92		- do 12 miesięcy	873 630,21	948 112,24
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	89 063,86	87 654,26		- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00	c)	fundusze specjalne	43 514,97	57 917,92
D	Udziały (akcje) własne	0,00	0,00	IV	Rozliczenia międzyokresowe	43 185,88	48 954,00
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	8 583 183,04	9 893 045,75		PASYWA razem (suma poz. A i B)	8 583 183,04	9 893 045,75

Data i podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

BEZPŁYNY KSIĘGOWY
bejda-Slejzerowka
 mgr Monika Bajda-Stojanowska

Data i podpis kierownika jednostki

PREZES Zarządu

mgr Elżbieta Domagała

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
 dla jednostek małych
 sporządzony na dzień 31-12-2020 rok
 (wariant kalkulacyjny)

jednostka obliczeniowa zł

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za rok	
		31.12.2019	31.12.2020
A.	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	13 462 691,26	13 082 047,16
B.	Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	12 135 021,28	11 499 866,78
C.	Koszty sprzedaży	0,00	0,00
D.	Koszty ogólnego zarządu	1 424 391,01	1 547 313,12
E.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B-C-D)	-96 721,03	34 867,26
F.	Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	753 574,20	1 114 687,99
	- aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
G.	Pozostałe koszty operacyjne, w tym:	600 482,90	1 093 819,53
	- aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	
H.	Przychody finansowe, w tym:	186 617,44	140 611,36
I.	- Dywidendy i udziały w zyskach od jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale, w tym:		0,00
	- od jednostek powiązanych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00
II.	Odsetki, w tym	186 617,44	140 611,36
	- 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:	62 278,96	46 968,80
I.	Odsetki, w tym:	62 278,96	46 968,80
	- dla jednostek powiązanych		0,00
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	- w jednostkach powiązanych		
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
J.	Zysk (strata) brutto (E+F-G+H-I)	180 708,75	149 378,28
K.	Podatek dochodowy	50 792,00	32 050,00
L.	Zysk (strata) netto (J-K)	129 916,75	117 328,28

Data i podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych
 Cieszyn, dnia 09.03.2021

Data i podpis kierownika jednostki
 Cieszyn, dnia 09.03.2021

GLÓWNY KSIĘGOWY
bajda - Stojanovska
 mgr Mianka Bajda-Stojanovska

PREZES ZARZADU

 mgr Elżbieta Domagała



**DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA
FINANSOWEGO ZAKŁADU BUDYNKÓW MIEJSKICH W CIESZYNIE SP. Z O.O.
ZA ROK 2020**

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	3 769,68	1 615,50
1. Programy komputerowe	0,00	0,00
2. Inne wartości niematerialne i prawne	3 769,68	1 615,50

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	116 769,00	0,00	0,00	116 769,00
1. Programy komputerowe	105 998,10	0,00	0,00	105 998,10
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	112 999,32	2 154,18	0,00	115 153,50
1. Programy komputerowe	105 998,10	0,00	0,00	105 998,10
2. Inne wartości niematerialne i prawne	7 001,22	2 154,18	0,00	9 155,40

1.4. W grupie wartości niematerialnych i prawnych Spółka na dzień bilansowy posiada w ewidencji 24 pozycje dotyczące wykorzystywanych programów komputerowych, w tym 23 pozycji jest umorzonych w 100%. Amortyzacji miesięcznej podlega jedynie Program z Firmy PROBIT SQL zakupione w nowej wersji w grudniu 2016 roku. Do wartości niematerialnych i prawnych należą programy komputerowe w tym: zintegrowane programy księgowo PROBIT SQL: CZYNSZE, PŁACE-KADRY, FINANSOWO-KSIĘGOWY, ŚRODKI TRWAŁE, MAGAZYN, WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE, programy księgowo MIESZCZANIN zawierające dane historyczne do 2011 roku : CZYNSZE, PŁACE – KADRY, FINANSOWO – KSIĘGOWY, 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	3 213 874,96	3 105 090,48
Grupa 0 : Grunty	781 000,00	702 000,00
Grupa 1 - 2 : Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej	2 328 080,99	2 312 318,41
Grupa 1 : Budynki i lokale	2 314 621,75	2 299 502,45
Grupa 2 : Budowle	13 459,24	12 815,96
Grupa 3 – 6 urządzenia techniczne i maszyny	99 225,72	75 484,52
Grupa 3 : Kotły i maszyny energetyczne	0,00	0,00
Grupa 4 : Maszyny, urządzenia, aparaty ogólnego zastosowania	47 830,03	32 283,25
Grupa 5 : Specjalne maszyny, urządzenia i aparaty	0,00	0,00
Grupa 6 : Urządzenia techniczne	51 395,69	43 201,27
Grupa 7 : Środki transportu	3 207,62	13 760,08
Grupa 8 : Narzędzia, przyrządy, ruchomości i wyposażenia	2 360,63	1 527,47

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	5 156 700,57	491 573,81	570 355,00	5 077 919,38
1. Grupa 0 : Grunty	781 000,00	0,00	79 000,00	702 000,00
2. Grupa 1 : Budynki i lokale	3 825 868,55	471 002,60	486 000,00	3 810 871,15
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	226 408,71	8 614,18	0,00	235 022,89
6. Grupa 5 : Specjalne maszyny, urządzenia i aparaty	16 960,00	0,00	0,00	16 960,00
7. Grupa 6 : Urządzenia techniczne	89 631,03	0,00	0,00	89 631,03
8. Grupa 7 : Środki transportu	145 516,63	11 957,03	5 355,00	152 118,66
9. Grupa 8 : Narzędzia, przyrządy, ruchomości i wyposażenia	53 184,16	0,00	0,00	53 184,16

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	1 942 825,61	107 853,29	77 850,00	1 972 828,90
1. Grupa 0 : Grunty	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Grupa 1 : Budynki i lokale	1 511 246,80	72 616,90	72 495,00	1 511 368,70
3. Grupa 2 : Budowle	2 680,36	643,28	0,00	3 323,64
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	178 578,68	24 160,96	0,00	202 739,64
6. Grupa 5 : Specjalne maszyny, urządzenia i aparaty	16 960,00	0,00	0,00	16 960,00
7. Grupa 6 : Urządzenia techniczne	38 235,34	8 194,42	0,00	46 429,76
8. Grupa 7 : Środki transportu	142 309,01	1 404,57	5 355,00	138 358,58
9. Grupa 8 : Narzędzia, przyrządy, ruchomości i wyposażenia	50 823,53	833,16	0,00	51 656,69

2.4. Spółka na koniec roku obrotowego posiada 221 pozycji środków trwałych, w tym 124 pozycji, czyli 57 % jest umorzonych w 100 %. Spółka posiada 67 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 ciepłne, przejścia ewakuacyjne P.POŻ w budynku socjalnym, instalacje przeciwołdzeniowe, podjazdy dla osób niepełnosprawnych oraz przyłącza kanalizacyjne i kanalizacyjno – deszczowe.

2.5. W 2020 roku przyjęto do używania 3 pozycji środków trwałych na kwotę **382.748,23 zł, w tym:**

grupa „1” na kwotę 359.337,00 zł, w tym:

- biuro ADM-1. ul. Głęboka 13, APORT(wartość początkowa 359.337,00 zł),

grupa „4” na kwotę 11.454,20 zł, w tym:

- zestaw komputerowy (wartość początkowa 2.840,02 zł),

- monitor interaktywny (wartość początkowa 8.614,18 zł)

grupa „7” na kwotę 11.957,03 zł, w tym:

- samochód używany KIA (wartość początkowa 11.957,03 zł)

2.6. W 2020 roku zlikwidowano siedem pozycji środków trwałych, na kwotę **825.563,00 zł, w tym:**

- Grunt Pl. Teatralny (wartość początkowa 13.000,00 zł)

- Grunt Pl. Teatralny i Mennicza (wartość początkowa 66.000, 00 zł)

- budynek przy ul. Limanowskiego 9 (wartość początkowa 486.000,00 zł)

- nieruchomość przy ul. Przykopa 16a/2 (wartość początkowa 76.549,00 zł)

- nieruchomość przy ul. Przykopa 16a/10 (wartość początkowa 72.019,00 zł)

- nieruchomość przy ul. Sejmowa 14/2 (wartość początkowa 106.640,00 zł)

- Melex (wartość początkowa 5.355,00 zł)

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

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

3. Środki trwałe w budowie.

LP	Wyszczególnienie	Stan na 31-12-2019	Zwiększenia/ nakłady w 2020 roku	Zmniejszenia/ rozliczenie do środków trwałych w 2020 roku	Stan na 31-12-2020
	Środki trwałe w budowie	185 152,70	344 378,53	491 573,81	37 957,42
1	Zabezpieczenie PPOŻ Głęboka 17	29 730,00	0,00	0,00	29 730,00
2	Inwestycja własna – budowa mieszkań na wynajem Mickiewicza	72 468,30	-72 468,30	0,00	0,00
3	Sikorskiego 1c miejsce parkingowe	5 387,40	0,00	0,00	5 387,40
4	Liburnia 2a elewacja	77 567,00	34 098,60	111 665,60	0,00
5	Zakup komputerów		2 840,02	,00	2 840,02
6	Monitor interaktywny		8 614,18	8 614,18	0,00
7	Głęboka 13		359 337,00	359 337,00	0,00
8	Samochód KIA		11 957,03	11 957,03	0,00

3.1 Na środki trwałe w budowie wydano w roku sprawozdawczym **344.378,53 zł.**

Pozycje zestawienia 1 i 3 dotyczą inwestycji w obcych środkach trwałych – nieruchomości gminnych.

3.2 Cztery zadania inwestycyjne na kwotę **491.573,81 zł**, zostało zakończonych i wprowadzonych do ewidencji środków trwałych.

3.3 Trzy zadania inwestycyjne pozostają na dzień bilansowy niezakończone – prowadzone są m.in. prace projektowe.

3.4 Pozycja 4 i 7 dotyczy inwestycji w budynkach, które stanowią własność Spółki.

3.5 Pozycja 2 dotyczy rozpoczętej w 2014 roku działalności deweloperskiej – budowa mieszkań na sprzedaż przy ul. Mickiewicza w Cieszynie. Zgodnie jednak z uchwałą nr 3/2015 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników ZBM sp. z o.o. z dnia 27 stycznia 2015 roku inwestycja ta została zawieszona a obecnie wiadomo, że nie będzie kontynuowana jako działalność deweloperska. Decyzją Zarządu w 2018 roku utworzono odpis aktualizujący wartość inwestycji przy ul. Mickiewicza na kwotę **72 468,30 zł**. W 2020 roku rozwiązano odpis aktualizujący i decyzją Zarządu - Uchwała 64a/2020 z dnia 23 października 2020 roku odstąpiono od tej inwestycji.

4. Wartość netto inwestycji długoterminowych.

Wyszczególnienie	Stan na 31-12-2019 roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31-12-2020 roku
Inwestycje długoterminowe	181 816,78	264 453,00	4 026,20	442 243,58
1. Przykopa 9	181 816,78	,00	3 034,50	178 782,28
2. Głęboka 15/1		126 131,00	472,99	125 658,01
3. Głęboka 35/6		138 322,00	518,71	137 803,29

4.1 Budynek Przykopa 9 Spółka nabyła przez zasiedzenie zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w Cieszynie Wydział I Cywilny z dnia 25 stycznia 2013 roku (sygn. akt INs 760/11).

4.2 Nieruchomości przy ul. Głęboka 15/1 oraz Głęboka 35/6 zostały przekazane Spółce Aportem- Akt Notarialny Repertorium A numer 2952/2020 z dnia 14 września 2020 roku.

4.3 Wymienioną w tabeli nieruchomość 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 z uwzględnieniem wysokości odpisu aktualizującego na dzień 31-12-2020 roku

Wyszczególnienie	Stan na 31-12-2019 roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31-12-2020 roku
Inwestycje długoterminowe	181 816,72	0,00	3 034,56	178 782,16
1. Przykopa 9	181 816,72	0,00	3 034,56	178 782,16
2. Głęboka 15/1		126 131,00	472,99	125 658,01
3. Głęboka 35/6		138 322,00	518,71	137 803,29

4.5 Inwestycje w nieruchomości w kwocie brutto na dzień 31-12-2020 roku

Wyszczególnienie	Stan na 31-12-2019 roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31-12-2020 roku
Inwestycje długoterminowe	202 300,00	264 453,00	0,00	466 753,00
1. Przykopa 9	202 300,00	0,00	0,00	202 300,00
2. Głęboka 15/1	,00	126 131,00	,00	126 131,00
3. Głęboka 35/6	,00	138 322,00	,00	138 322,00

II. Uzupełniająca dane o aktywach obrotowych.

1. Zapasy

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Stan na 31-12-2019 roku</i>	<i>Stan na 31-12-2020 roku</i>
Zapasy	85 715,63	681 846,78
Materiały	85 715,63	65 630,78
Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
Towary	0,00	616 216,00

1.1. Materiały na składzie obejmują materiały niezbędne do wykonywania robót remontowych i konserwacyjnych w budynkach komunalnych. Stan zapasów magazynowych zmniejszył się w roku obrotowym o 20.084,85 zł. Spółka dąży do tego, aby zapasy magazynowe były jak najniższe.

1.2. Towary na składzie obejmują nieruchomości otrzymane Aportem celem sprzedaży w najbliższym czasie.

2. Należności krótkoterminowe

<i>Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty do 12 miesięcy</i>	<i>Stan na początek roku obrotowego</i>	<i>Stan na koniec roku obrotowego</i>
Należności z tytułu dostaw i usług netto (3-4)	452 680,56	487 443,67
1). Należności bieżące z tytułu dostaw i usług innych niż z tytułu najmu lokali	70 141,93	47 092,74
2). Należności przeterminowane z tytułu najmu lokali, w tym z którymi dłużnik zalega: (a+b+c+d+e+f)	3 364 248,81	3 629 321,94
a) do 1 miesiąca	69 172,11	61 568,36
b) od 1 do 2 miesięcy	28 898,25	19 374,27
c) od 2 do 3 miesięcy	173 646,10	151 477,15
d) powyżej 3 miesięcy	971 313,47	1 272 544,40
e) należności objęte porozumieniami o spłacie w ratach	137 881,11	151 814,86
f) należności dochodzone w sądzie	1 983 337,77	1 972 542,90
3.) Należności brutto (1+2)	3 434 390,74	3 676 414,68
4). Odpis aktualizujący należności (-)	2 981 710,18	3 188 971,01

- 2.1. Na należności przeterminowane z tytułu dostaw i usług utworzono ogólny odpis aktualizujący w kwocie 3.188.971,01 zł w tym:
 3.187.893,78 zł na należności z tytułu najmu lokali,
 1.077,23 zł na należności wątpliwe z tytułu pozostałej sprzedaży.

- 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:	3 291 663,15	3 022 039,60	276 090,43	165 854,18	3 567 753,58	3 187 893,78
Należności dochodzone w sądzie : l.mieszk i użytk.100%	1 904 187,25	1 904 187,25	68 355,65	68 355,65	1 972 542,90	1 972 542,90
Należności z którymi dłużnik zalega powyżej 3 m-ce : l.mieszk 90%, l.użytk 80%	1 206 038,83	964 831,06	66 505,57	39 903,34	1 272 544,40	1 004 734,41
Należności z którymi dłużnik zalega od 2 do 3 m-cy : l.mieszk 80%, l.użytk 60%	87 004,63	60 903,24	64 472,52	32 236,26	151 477,15	93 139,50
Należności z którymi dłużnik zalega od 1 do 2 m-cy : l.mieszk 70%, l.użytk 70%	7 714,65	5 400,26	11 659,62	5 829,81	19 374,27	11 230,07
Należności objęte ugodami : l.mieszk 100%, l.użytk 30%	86 717,79	86 717,79	65 097,07	19 529,12	151 814,86	106 246,91

2.4. Należności na dzień 31-12-2020 r., z uwzględnieniem wysokości odpisu aktualizującego, przed przedstawianiem się następująco:

<i>Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty do 12 miesięcy</i>	<i>Należności brutto na koniec roku obrotowego</i>	<i>Odpisy aktualizujące należności</i>	<i>Należności netto na koniec roku obrotowego</i>
1	2	3	2-3
1). Należności bieżące z tytułu dostaw i usług inne niż z tytułu najmu lokali	47 092,74	1 077,23	46 015,51
2). Należności przeterminowane, w tym z którymi dłużnik zalega: (a+b+c+d+e+f) w tym:	3 629 321,94	3 187 893,79	441 428,15
a) do 1 miesiąca	61 568,36	0,00	61 568,36
b) od 1 do 2 miesięcy	19 374,27	11 230,07	8 144,20
c) od 2 do 3 miesięcy	151 477,15	93 139,50	58 337,65
d) powyżej 3 miesięcy	1 272 544,40	1 004 734,41	267 809,99
e) należności objęte porozumieniami o spłacie w ratach	151 814,86	106 246,91	45 567,95
f) należności dochodzon w sądzie	1 972 542,90	1 972 542,90	0,00
3.) Należności razem (1+2)	3 676 414,68	3 188 971,02	487 443,66

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

<i>Wyszczególnienie w tys .zł</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>
1. Przychody ze sprzedaży z tytułu najmu lokali	12 561,69	12 163,20
2. Należności przeterminowane z tytułu najmu lokali	3 364,25	3 629,30
3. Wskaźnik rotacji należności w dniach (poz.2*365/poz.1)	97,75	108,91
4. Wskaźnik rotacji należności (poz.1 / poz. 2)	3,73	3,35

2.6. Należności przeterminowane z tytułu czynszu za lokale mieszkalne w 2020 roku.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Liczba lokali/spraw</i>	<i>Należności na 31-12-2020</i>
1. Średnia liczba lokali do naliczeń w roku	1652	3 333 983,12
2. Zaległości do 1 m-ca	185	42 319,97
3. Zaległości od 1 do 2 m-cy	17	7 714,65
4. Zaległości od 2 do 3 m-cy	91	87 004,63
5. Zaległości powyżej 3 m-cy	285	1 206 038,83
6. Razem zaległości bieżące (2+3+4+5)	578	1 343 078,08
7. Roszczenia sporne		1 904 187,25
8. Porozumienia i ugody		86 717,79

2.7 Należności przeterminowane z tytułu czynszu za lokale użytkowe w 2020 roku.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Liczba lokali/spraw</i>	<i>Należności na 31-12-2020</i>
1. Średnia liczba lokali do naliczeń w roku	283	295 338,82
2. Zaległości do 1 m-ca	26	19 106,04
3. Zaległości od 1 do 2 m-cy	6	11 659,62
4. Zaległości od 2 do 3 m-cy	19	64 472,52
5. Zaległości powyżej 3 m-cy	11	66 505,57
6. Razem zaległości bieżące (2+3+4+5)	62	161 743,75
7. Garaże	5	142,35
8. Roszczenia sporne		68 355,65
9. Porozumienia		65 097,07

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 2019 poz. 1182). Do wszystkich najemców lokali mieszkalnych, którzy zalegają z płatnościami powyżej jednego czynszu wysyłane są „upomnienia”. Po trzech miesiącach nie regulowania zaległości przez dłużnika wysyłane są „ostateczne wezwania do zapłaty”, w których wyznacza się dodatkowo, 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 31-10-2020 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 31-10-2020 roku potwierdzenie salda.

Na zakres wykonywania niektórych spraw dotyczących realizacji obowiązków wynikających z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (ilość spraw egzekucyjnych, np. postępowań o eksmisję, wykonanych eksmisji) miały wpływ zapisy Ustawy z dnia 2 marca 2020 roku o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych.

2.9 W stosunku do osób o niskich dochodach, o których mowa w rozdziale IX uchwały Rady Miejskiej nr XI/112/2019 z 26-09-2019 roku Spółka, zgodnie z zarządzeniem nr 0050.746.2019 Burmistrza Miasta Cieszyna z dnia 4 listopad 2019 roku, stosuje obniżone stawki czynszowe. W okresie sprawozdawczym z obniżek, na łączną kwotę **244.639, 80 zł**, skorzystało 312 rodzin, w tym : 143 rodzin z obniżki do 20 %, 128 rodzin z obniżki do 15 %, 41 rodziny z obniżki do 10 %.

2.10 Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Cieszynie, w związku z przyznawaniem dodatków mieszkaniowych, przekazał do Spółki na rzecz najemców 361.593,12 zł. Średnio 130 najemców otrzymuje dodatek mieszkaniowy.

3. Należności z tytułu podatków, ubezpieczeń oraz innych świadczeń.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Stan na początek roku obrotowego</i>	<i>Stan na koniec roku obrotowego</i>
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	37 593,13	32 136,31
Należności z tytułu podatku VAT	37 593,13	32 136,31
Należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	0,00	0,00
Należności z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych	0,00	0,00

4. Pozostałe należności

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Stan na początek roku obrotowego</i>	<i>Stan na koniec roku obrotowego</i>
Pozostałe należności	173 940,18	185 010,65
Należności z tytułu kaucji mieszkaniowych	128 084,98	125 110,09
Należności od pracowników z tytułu pobranych zaliczek	420,80	1 333,50
Należności od pracowników z tytułu pożyczek z ZFŚS	31 028,70	39 713,41
Pozostałe należności	14 405,70	18 853,65

5. Inwestycje krótkoterminowe

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Stan na początek roku obrotowego</i>	<i>Stan na koniec roku obrotowego</i>
Inwestycje krótkoterminowe	4 232 043,86	4 834 357,92
Środki pieniężne w kasie	1 580,00	2 960,07
Środki pieniężne na rachunku bankowym	2 847 854,26	3 463 624,92
Środki pieniężne na rachunku kaucji mieszkaniowych i rękojmi	1 368 984,50	1 349 568,42
Środki pieniężne na rachunku Funduszu Socjalnego	13 625,10	18 204,51

5.1 Spółka nie posiada środków pieniężnych w walutach obcych. Środki pieniężne w wysokości 1.349.568,42 zł z tytułu kaucji mieszkaniowych, rękojmi oraz środki z Funduszu Socjalnego są środkami o ograniczonej możliwości dysponowania.

6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Stan na początek roku obrotowego</i>	<i>Stan na koniec roku obrotowego</i>
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	89 063,86	87 654,26
Ubezpieczenia majątkowe	81 663,37	76 575,00
Media (energia elektryczna, gaz, woda)	698,22	2 171,38
Prenumerata czasopism	5 623,91	7 493,37
Abonament telefoniczny	235,92	370,92
Inne rozliczenia (nie wykorzystane paliwo, mat.biurowe, bilety MPK itp.)	842,44	1 043,59

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	5 265 906,66	6 519 234,94
Kapitał podstawowy	4 012 000,00	5 148 000,00
Kapitał zapasowy	1 123 989,91	1 253 906,66
Zysk/Strata z lat ubiegłych	0,00	0,00
Zysk /strata	129 916,75	117 328,28

1.1 Kapitał podstawowy w księgach rachunkowych jest zgodny z wartością wykazaną w Akcie Założycielskim Spółki – ostatnia zmiana wprowadzona aktem notarialnym z dnia 14 września 2020 roku repertorium A numer 2948/2020 i wynosi 5.148.000 zł. Kapitał ten dzieli się na 5.148 równych i niepodzielnych udziałów po 1.000 zł każdy. Wszystkie udziały obejmuje Gmina Cieszyn.

2. Wynik finansowy netto.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Rok 2019</i>	<i>Rok 2020</i>
1). Przychody bilansowe	14 402 882,90	14 337 346,51
2). Koszty bilansowe	14 222 174,15	14 187 968,23
3). Wynik finansowy brutto (1-2)	180 708,75	149 378,28
4). Podatkowe zmniejszenia przychodów	1 246 629,22	686 361,56
5). Podatkowe zwiększenia przychodów	559 954,82	439 102,47
6). Podatkowe zmniejszenia kosztów	565 336,28	348 454,77
7). Podatkowe zwiększenia kosztów	-207 953,30	81 891,88
8). Odliczenia od dochodu straty z lat poprzednich	0,00	0,00
9). Podstawa do opodatkowania (3-4+5+6-7-8)	267 323,93	168 682,08
10). Podatek dochodowy od osób prawnych poz.9*19%	50 792	32 050
11). Korekta podatku dochodowego za rok poprzedni	0,00	0,00
Wynik finansowy netto (3-10-11)	129 916,75	117 328,28

2.1 Zysk netto za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku wynosi 117.328,28 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:	3 317 276,38	3 373 810,81
2. Zobowiązania długoterminowe	25 000,00	0,00
3. Zobowiązania krótkoterminowe (w4+w10)	3 292 276,38	3 373 810,81
4. Wobec pozostałych jednostek (w.5+6+7+8+9)	3 248 761,41	3 315 892,89
5. zobowiązania z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności do 12 miesięcy	873 630,21	948 112,24
6. zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	313 158,15	301 764,52
7. zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	40 058,91	37 136,12
8. zobowiązania z tytułu kaucji mieszkaniowych i rękojmi	1 804 547,09	1 812 898,72
9. inne zobowiązania	217 367,05	215 981,29
10. Fundusze specjalne	43 514,97	57 917,92

- 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. Spółka nie tworzy rezerw na świadczenia pracownicze.
- 3.4. Spółka w roku sprawozdawczym nie tworzyła rezerw na przyszłe koszty.
- 3.5. Spółka nie udzielała żadnych gwarancji i poręczeń, także wekslowych.

4. Fundusze specjalne.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Stan na początek roku obrotowego</i>	<i>Stan na koniec roku obrotowego</i>
Fundusze specjalne	43 514,97	57 917,92
Fundusz z tytułu Zakładowych Świadczeń Socjalnych	43 514,97	57 917,92

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	43 185,88	48 954,00
Rozliczenia amortyzacji urządzeń technicznych w związku z najmem lokali mieszkalnych	33 760,04	40 368,16
Pozostałe przychody przyszłych okresów	9425,84	8 585,84

5.1 Rozliczenia międzyokresowe przychodów wynoszą 48.954,00 zł i dotyczą : należnych a nie zapłaconych przez byłych najemców lokali mieszkalnych wartości urządzeń technicznych zainstalowanych w lokalach mieszkalnych (40.368,16 zł) oraz inne rozliczenia w tym m.in: wynikające z zasądzonych w sprawach karnych odszkodowań na rzecz Spółki.

6. Sprawy sądowe.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku wobec Spółki nie toczy się żadna sprawa sądowa.

IV. Uzupełniające dane o elementach rachunku zysków i strat.

1. Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży towarów i produktów.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Rok 2019</i>	<i>Rok 2020</i>
1. Przychody z czynszu za lokale mieszkalne	5 679 400,22	5 671 605,42
2. Przychody z czynszu za lokale użytkowe	3 268 331,92	2 835 396,56
3. Przychody ze sprzedaży mediów	3 591 143,03	3 656 165,78
4. Przychody ze sprzedaży pozostałych usług	923 555,93	918 879,40
5. Razem przychody netto ze sprzedaży produktów (1+2+3+4)	13 462 431,10	13 082 047,16
6. Przychody ze sprzedaży materiałów i towarów	260,16	0,00
Razem (5+6)	13 462 691,26	13 082 047,16

1.1. Spółka realizuje wyłącznie sprzedaż krajową.

1.2. W 2020 roku Spółka uzyskała mniejsze przychody z czynszu za lokale użytkowe w związku z udzieloną pomocą przedsiębiorcom. łączna kwota wsparcia udzielonego przedsiębiorcom wynajmującym komunalne lokale użytkowe **w 2020 roku wyniosła 468.310 zł netto.** (576.021 zł brutto)

I. W związku z wyjątkowo trudną sytuacją wywołaną wirusem SARS- CoV-2 udzielono obniżki w opłatach czynszowych na podstawie:

- uchwały nr 26/2020 z dnia 2 kwietnia 2020 roku w sprawie wsparcia dla przedsiębiorców będących najemcami lokali użytkowych wynajmowanych od Zakładu Budynków Miejskich w Cieszynie Sp. z o.o. w związku z epidemią spowodowaną wirusem SARS-CoV-2 oraz przesunięcia terminów płacenia czynszów – **kwota udzielonej obniżki 268.046,04 zł netto** (329.696,63 zł brutto)

- uchwały nr 65/2020 z dnia 30 października 2020 roku w sprawie wsparcia dla przedsiębiorców będących najemcami lokali użytkowych wynajmowanych od Zakładu Budynków Miejskich Sp. z o.o. w związku z epidemią spowodowaną wirusem SARS-CoV-2 – dot. przedsiębiorców prowadzących działalność gastronomiczną- **kwota udzielonej obniżki 16.775,84 zł netto** (20.634,28 zł brutto)

- uchwały nr 56/2020 z dnia 16 września 2020 roku w sprawie: zasad i trybu umarzania, odraczania lub rozkładania na raty należności pieniężnych ZBM Spółka z o.o. przedsiębiorcom prowadzącym działalność gospodarczą w lokalach użytkowych stanowiących własność gminy Cieszyn – Biura Podróży - **kwota udzielonej obniżki 4.552,85 zł netto** (5.600 zł brutto)

II. Pomoc de minimis – spadek przychodów, wieloletni najem

- uchwały nr 19/2019 z dnia 15 lutego 2019 w sprawie wprowadzenia zasad i trybu udzielania obniżek na stawki czynszu w ramach pomocy de minimis za najem lokali użytkowych wynajmowanych przez Zakład Budynków Miejskich w Cieszynie Sp. z .o. o – **kwota udzielonej obniżki 111.505,74 zł netto** (137.152 zł brutto)

- uchwały nr 81/2019 z dnia 4 lipca 2019 roku w sprawie dodatkowych uregulowań w zakresie najmu komunalnych lokali użytkowych stanowiących własność gminy Cieszyn – **kwota udzielonej obniżki 28.768,00 zł netto** (35.384,64 zł brutto)

III. W celu zminimalizowania skutków wywołanych robotami związanymi z rewitalizacją ulicy Głębokiej pod nazwą „Szlakiem Cieszyńskiego Tramwaju – rozwój transgranicznej turystyki”, udzielono obniżki w opłatach czynszowych przedsiębiorcom prowadzącym działalność w komunalnych lokalach użytkowych na podstawie:

- uchwały nr 57/2020 z dnia 16 września 2020 roku w sprawie dodatkowych uregulowań w zakresie najmu komunalnych lokali użytkowych stanowiących własność gminy Cieszyn związanych z rewitalizacją ulicy Głębokiej pod nazwą „Szlakiem Cieszyńskiego Tramwaju – rozwój transgranicznej turystyki” – **kwota udzielonej obniżki 43.214,38 zł netto** (53.153,69 zł brutto)

2. Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Rok 2019</i>	<i>Rok 2020</i>
1. Koszty eksploatacji budynków komunalnych	2 719 531,93	2 745 066,32
2. Wpłaty do Wspólnot na utrzymanie części wspólnych	1 004 877,21	1 029 828,15
3. Koszty dostawy mediów do lokali komunalnych	3 562 068,18	3 695 554,83
4. Koszty remontów budynków komunalnych, w tym:	4 126 480,42	3 311 279,17
a) remonty wykonane przez zewnętrzne firmy	947 838,93	485 564,48
b) remonty lokali użytkowych	98 547,78	38 660,90
c) remonty wykonane siłami własnymi	1 818 399,78	1 541 573,67
d) wpłaty do wspólnot na fundusz remontowy	1 261 693,93	1 245 480,12
5. Koszty pozostałych usług	722 063,54	718 138,31
6. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów (1+2+3+4+5)	12 135 021,28	11 499 866,78
7. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
8. Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów	12 135 021,28	11 499 866,78
9. Koszty sprzedaży	0,00	0,00
10. Koszty Zarządu	1 424 391,01	1 547 313,12

3. Pozostałe przychody operacyjne.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Rok 2019</i>	<i>Rok 2020</i>
1. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	25 336,02
2. Dotacja z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Zabytków	0,00	0,00
3. Inne przychody operacyjne, w tym:	749 269,80	342 276,99
-otrzymane kary, hipoteki, odszkodowania	20 796,02	32 923,38
-rozwiązanie rezerwy na należności	551 761,73	10 794,87
-zwrot kosztów sądowych	61 844,21	34 741,60
-spłata należności uznanych za nieściągalne	83 935,26	139 094,15
-pozostałe przychody operacyjne	30 932,58	124 722,99
Razem (1+2+3)	749 269,80	367 613,01

3.1 W roku sprawozdawczym Spółka nie otrzymała żadnej dotacji.

4. Pozostałe koszty operacyjne.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Rok 2019</i>	<i>Rok 2020</i>
1. Strata ze zbycia nie finansowych aktywów trwałych	7 560,16	0,00
2. Zwiększenie odpisu aktualizującego wartości aktywów nie finansowych	0,00	0,00
3. Inne koszty operacyjne, w tym:	585 583,84	339 769,53
a) koszty sądowe	103 591,38	30 064,26
b) umorzenie wierzytelności	357 614,55	110,51
c) inne	124 377,91	19 070,76
d) koszty zaniechanych inwestycji		72 468,30
e) odpis aktualizujący należności		218 055,70
Razem (1+2+3)	593 144,00	339 769,53

4.1 W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku zgodnie z art 16 ust. 1 pkt 25 lit.a) ustawy o podatku od osób prawnych z uwagi na nieznanne miejsce pobytu dłużnika lub jego zgon oraz wobec stwierdzenia, że koszty dochodzenia i egzekucji wierzytelności przewyższają samą wartość wierzytelność - Spółka dokonała 1 umorzenia na kwotę **89,85 zł netto**

4.2 Spółka w 2020 roku odzyskała wierzytelności uznane za nieściągalne w latach poprzednich na kwotę **139.094,15 zł.**

4.3 Koszty sądowe poniesione w 2020 roku wyniosły **30.064,26 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. W wyniku egzekucji komorniczych i działań windykacyjnych Spółka odzyskała w 2020 roku część kosztów sądowych na kwotę **34.741,60 zł.**

5. Przychody finansowe.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Rok 2019</i>	<i>Rok 2020</i>
Przychody finansowe	186 617,44	140 611,36
1. Odsetki bankowe	31 574,31	9 250,16
2. Odsetki od należności od najemców lokali	155 043,13	131 361,20

6. Koszty finansowe.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Rok 2019</i>	<i>Rok 2020</i>
Koszty finansowe	62 278,96	46 968,80
1. Odsetki zapłacone z tytułu usług	0,00	
2. Odsetki zapłacone najemcom przy zwrotach kaucji mieszkaniowych	467,20	331,09
3. Waloryzacja kaucji mieszkaniowej	36 871,17	32 649,18
4. Odsetki zapłacone najemcom	11,12	33,41
5. Odsetki umorzone	24 929,47	13 955,12

7. Koszty według rodzaju.

<i>Koszty rodzajowe</i>	<i>Rok 2019</i>	<i>Rok 2020</i>
1) Amortyzacja	126 376,97	110 007,47
2) Materiały	543 693,49	323 972,26
3) Energia elektryczna	97 833,09	96 653,19
4) Energia c.o.	1 029 385,79	1 144 607,45
5) Energia c.w.	384 393,58	411 152,36
6) Gaz	12 390,12	11 984,53
7) Woda	685 839,74	672 746,91
8) Razem energia (3+4+5+6+7)	2 209 842,32	2 337 144,44
9) Razem materiały i energia (2+8)	2 753 535,81	2 661 116,70
10) Wpłaty do Wspólnot części wspólne	1 006 046,13	1 030 919,22
11) Wpłaty do Wspólnot na fundusz remontowy	1 263 499,47	1 247 249,01
12) Usługi remontowe budynków i budowli	1 127 296,33	645 100,40
13) Usługi remontowe maszyn i urządzeń	8 092,71	5 981,88
14) Utrzymanie czystości budynków, otoczenia	299 615,46	265 646,39
15) Utrzymanie parków i zieleńców	73 976,16	82 135,57
16) Oplaty za kanalizację	1 040 335,01	1 070 590,76
17) Pozostałe usługi obce	502 729,48	510 696,10
18) Razem usługi obce (10:17)	5 321 590,75	4 858 319,33
19) Podatek od nieruchomości	603 870,00	603 890,00
20) Oplaty za odpady komunalne	696 674,30	724 078,10
21) Pozostałe oplaty	24 803,10	42 422,99
22) Razem podatki i oplaty (19:21)	1 325 347,40	1 370 391,09
23) Wynagrodzenia	3 400 052,46	3 235 911,96
24) Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	596 755,19	576 728,02
25) Inne świadczenia dla pracowników	104 064,67	118 389,25
26) Ubezpieczenia majątkowe	98 121,50	82 928,80
27) wpłaty na PFRON	65 650,00	62 288,00
28) Pozostałe koszty	16 834,24	14 980,88
29) Pozostałe koszty rodzajowe (26:28)	180 605,74	160 197,68
Razem (1+9+18+22+23+24+25+29)	13 808 328,99	13 091 061,50

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 2019</i>	<i>Stan na koniec roku 2020</i>
Pracownicy fizyczni	17	15
Pracownicy umysłowi	37	37
Razem	54	52

10. W 2020 roku nie udzielono żadnych pożyczek członkom zarządu i organów nadzorczych.

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

GŁÓWNY KSIĘGOWY
bejda-Skiewonka
mgr Monika Bajda-Stojanovska

Podpis kierownika jednostki

PREZES ZARZĄDU
[Signature]
mgr Elżbieta Domagała

Cieszyn, dnia 09 marzec 2021 roku