

**ROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZAKŁADU BUDYNKÓW MIEJSKICH W CIESZYNIE  
SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
ZA 2021 ROK**



**WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO  
ZAKŁADU BUDYNKÓW MIEJSKICH W CIESZYNIE SP. Z O.O.  
ZA ROK 2021**

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 – signatura akt BB.VIII NS-REJ.KRS/5467/06/510.
3. Zmiany jakie wprowadzono w umowie spółki w okresie od jej zawiązania do 31.12.2021 roku zostały uwidocznione w rejestrze sądowym spółki. W roku sprawozdawczym dokonywano zmian w umowie spółki - ostatnia zmiana wprowadzona aktem notarialnym z dnia 14 maja 2021 roku repertorium A numer 2164/2021.
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 2021 roku wynosi 5.798.000 zł i dzieli się na 5.798 udziały, po 1.000 zł każdy. W maju 2021 roku kapitał podstawowy został podwyższony o kwotę 650.000 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 2021 roku do 31 grudnia 2021 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. Zobowiązań 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 maja 2021 roku repertorium A numer 2164/2021.
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

GLÓWNY KSIĘGOWY  
Bajda-Stejwonsky  
mgr Marianna Bajda-Stejwonska

Podpis kierownika

PREZES ZARZĄDU  
mgr Elżbieta Domagała

Cieszyn, dnia 09 marca 2022 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 : 31.12.2021 roku

jednostka obliczeniowa : zł

AKTYWA		Stan na		PASywa		Stan na	
		2020 rok	2021 rok			2020 rok	2021 rok
<b>A</b>	<b>Aktywa trwałe</b>	<b>3 584 596,16</b>	<b>4 007 727,30</b>	<b>A</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>6 519 234,94</b>	<b>7 277 695,26</b>
I	Wartości niematerialne i prawne	1 615,50	2 954,93	I	Kapitał (fundusz) podstawowy	5 148 000,00	5 798 000,00
II	Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	3 143 047,90	3 550 160,82	II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	1 253 906,66	1 371 234,94
	- środki trwałe	3 105 090,48	3 336 175,45		- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
	- środki trwałe w budowie	37 957,42	213 985,37	III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		
III	Należności długoterminowe				- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
IV	Inwestycje długoterminowe, w tym:	439 932,76	454 611,55	IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
	- nieruchomości	439 932,76	454 611,55	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
	- długoterminowe aktywa finansowe			VI	Zysk (strata) netto	117 328,28	108 460,32
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe			VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
<b>B</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>6 308 449,59</b>	<b>6 911 498,36</b>	<b>B</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>3 373 810,81</b>	<b>3 641 530,40</b>
I	Zapasy	681 846,78	79 892,04	I	Rezerwy na zobowiązania, w tym:		9 145,24
II	Należności krótkoterminowe, w tym:	704 590,63	810 329,62		- rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne		
	a) z tytułu dostaw i usług, w tym:	487 443,67	615 927,31	II	Zobowiązania długoterminowe, w tym:		
	- do 12 miesięcy	487 443,67	615 927,31		- z tytułu kredytów i pożyczek		
	- powyżej 12 miesięcy			III	Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	3 324 856,81	3 584 377,39
III	Inwestycje krótkoterminowe, w tym:	4 834 357,92	5 916 679,10	a)	z tytułu kredytów i pożyczek		
a)	krótkoterminowe aktywa finansowe, w tym:	4 834 357,92	5 916 679,10	b)	z tytułu dostaw i usług	948 112,24	1 091 921,17
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	4 834 357,92	5 916 679,10		- do 12 miesięcy	948 112,24	1 091 921,17
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	87 654,26	104 597,60		- powyżej 12 miesięcy		
<b>C</b>	<b>Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy</b>			c)	fundusze specjalne	57 917,92	53 812,10
<b>D</b>	<b>Udziały (akcje) własne</b>			IV	Rozliczenia międzyokresowe	48 954,00	48 007,77
	<b>AKTYWA razem ( suma poz. A i B i C i D )</b>	<b>9 893 045,75</b>	<b>10 919 225,66</b>		<b>PASYWA razem (suma poz. A i B)</b>	<b>9 893 045,75</b>	<b>10 919 225,66</b>

GLÓWNY KSIĘGOWY  
*bjeda-Stojanowska*  
 mgr. Monika Bjadła-Stojanowska

PREZES Zarządu  
 mgr. Elżbieta Dymagała



**RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**  
 dla jednostek małych  
 sporządzony na dzień 31-12-2021 rok  
 (wariant kalkulacyjny)

jednostka obliczeniowa zł

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za rok	
		31.12.2020	31.12.2021
<b>A.</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów</b>	<b>13 082 047,16</b>	<b>14 145 034,88</b>
<b>B.</b>	<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów</b>	<b>11 499 866,78</b>	<b>12 390 685,97</b>
<b>C.</b>	<b>Koszty sprzedaży</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D.</b>	<b>Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>1 547 313,12</b>	<b>1 693 700,93</b>
<b>E.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B-C-D)</b>	<b>34 867,26</b>	<b>60 647,98</b>
<b>F.</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne, w tym:</b>	<b>1 114 687,99</b>	<b>768 277,28</b>
	- aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
<b>G.</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne, w tym:</b>	<b>1 093 819,53</b>	<b>766 467,24</b>
	- aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	
<b>H.</b>	<b>Przychody finansowe, w tym:</b>	<b>140 611,36</b>	<b>189 234,33</b>
<b>I.</b>	- 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
<b>II.</b>	<b>Odsetki, w tym</b>	<b>140 611,36</b>	<b>189 234,33</b>
	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
<b>IV.</b>	<b>Aktualizacja wartości aktywów finansowych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>I.</b>	<b>Koszty finansowe, w tym:</b>	<b>46 968,80</b>	<b>91 988,03</b>
<b>I.</b>	<b>Odsetki, w tym:</b>	<b>46 968,80</b>	<b>91 988,03</b>
	- dla jednostek powiązanych		0,00
<b>II.</b>	<b>Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:</b>		
	- w jednostkach powiązanych		
<b>III.</b>	<b>Aktualizacja wartości aktywów finansowych</b>		
<b>J.</b>	<b>Zysk (strata) brutto (E+F-G+H-I)</b>	<b>149 378,28</b>	<b>159 704,32</b>
<b>K.</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	<b>32 050,00</b>	<b>51 244,00</b>
<b>L.</b>	<b>Zysk (strata) netto (J-K)</b>	<b>117 328,28</b>	<b>108 460,32</b>

Data i podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych  
 Cieszyn, dnia 12.03.2022

Data i podpis kierownika jednostki  
 Cieszyn, dnia 12.03.2022

GLÓWNY KSIĘGOWY  
*bejda - Stępienka*  
 mgr Monika Bajda-Stępienka

PREZES ZARZĄDU

mgr Elżbieta Domagała





**DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA  
FINANSOWEGO ZAKŁADU BUDYNKÓW MIEJSKICH W CIESZYNIE SP. Z O.O.  
ZA ROK 2021**

**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>
<b>Razem wartości niematerialne i prawne</b>	<b>1 615,50</b>	<b>2 954,93</b>
1. Programy komputerowe	0,00	0,00
2. Inne wartości niematerialne i prawne	1 615,50	2 954,93

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>
<b>Razem wartości niematerialne i prawne</b>	<b>116 769,00</b>	<b>4 975,37</b>	<b>0,00</b>	<b>121 744,37</b>
1. Programy komputerowe	105 998,10	4 975,37	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>
<b>Razem wartości niematerialne i prawne</b>	<b>115 153,50</b>	<b>3 635,94</b>	<b>0,00</b>	<b>118 789,44</b>
1. Programy komputerowe	105 998,10	1 429,45	0,00	107 427,55
2. Inne wartości niematerialne i prawne	9 155,40	2 206,49	0,00	11 361,89

1.4. W grupie wartości niematerialnych i prawnych Spółka na dzień bilansowy posiada w ewidencji 26 pozycje dotyczące wykorzystywanych programów komputerowych, w tym 24 pozycji jest umorzonych w 100%. Amortyzacji miesięcznej podlega jedynie Program z Firmy PROBIT Administrator zakupiony sierpniu 2021 roku. 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, ADMINTRATO, 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>
<b>Środki trwale razem</b>	<b>3 105 090,48</b>	<b>3 336 175,45</b>
<b>Grupa 0 : Grunty</b>	<b>702 000,00</b>	<b>702 000,00</b>
<b>Grupa 1 - 2 : Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej</b>	<b>2 312 318,41</b>	<b>2 537 005,86</b>
Grupa 1 : Budynki i lokale	2 299 502,45	2 524 833,18
Grupa 2 : Budowle	12 815,96	12 172,68
<b>Grupa 3 – 6 urządzenia techniczne i maszyny</b>	<b>75 484,52</b>	<b>71 859,38</b>
Grupa 3 : Kotły i maszyny energetyczne	0,00	0,00
Grupa 4 : Maszyny, urządzenia, aparaty ogólnego zastosowania	32 283,25	36 852,53
Grupa 5 : Specjalne maszyny, urządzenia i aparaty	0,00	0,00
Grupa 6 : Urządzenia techniczne	43 201,27	35 006,85
<b>Grupa 7 : Środki transportu</b>	<b>13 760,08</b>	<b>24 615,90</b>
<b>Grupa 8 : Narzędzia, przyrządy, ruchomości i wyposażenia</b>	<b>1 527,47</b>	<b>694,31</b>

## 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	<b>5 077 919,38</b>	<b>338 905,77</b>	<b>52 701,13</b>	<b>5 364 124,02</b>
1. Grupa 0 : Grunty	702 000,00	0,00	0,00	<b>702 000,00</b>
2. Grupa 1 : Budynki i lokale	3 810 871,15	298 867,17	0,00	<b>4 109 738,32</b>
3. Grupa 2 : Budowle	16 139,60	0,00	0,00	<b>16 139,60</b>
4. Grupa 3 : Kotły i maszyny energetyczne	1 991,89	0,00	0,00	<b>1 991,89</b>
5. Grupa 4 : Maszyny, urządzenia, aparaty ogólnego zastosowania	235 022,89	23 822,50	13 741,13	<b>245 104,26</b>
6. Grupa 5 : Specjalne maszyny, urządzenia i aparaty	16 960,00	0,00	1 960,00	<b>15 000,00</b>
7. Grupa 6 : Urządzenia techniczne	89 631,03	0,00	0,00	<b>89 631,03</b>
8. Grupa 7 :Środki transportu	152 118,66	16 216,10	37 000,00	<b>131 334,76</b>
9. Grupa 8 : Narzędzia, przyrządy, ruchomości i wyposażenia	53 184,16	0,00	0,00	<b>53 184,16</b>

## 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>
<b>Razem w. 1+2+3+4+5+6+7+8</b>	<b>1 972 828,90</b>	<b>107 516,41</b>	<b>52 396,74</b>	<b>2 027 948,57</b>
1. Grupa 0 : Grunty	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Grupa 1 : Budynki i lokale	1 511 368,70	73 536,44	0,00	1 584 905,14
3. Grupa 2 : Budowle	3 323,64	643,28	0,00	3 966,92
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	202 739,64	18 948,83	13 436,74	208 251,73
6. Grupa 5 : Specjalne maszyny, urządzenia i aparaty	16 960,00	0,00	1 960,00	15 000,00
7. Grupa 6 : Urządzenia techniczne	46 429,76	8 194,42	0,00	54 624,18
8. Grupa 7 :Środki transportu	138 358,58	5 360,28	37 000,00	106 718,86
9. Grupa 8 : Narzędzia, przyrządy, ruchomości i wyposażenia	51 656,69	833,16	0,00	52 489,85

2.4. Spółka na koniec roku obrotowego posiada 219 pozycji środków trwałych, w tym 125 pozycji, czyli 57 % jest umorzonych w 100 %. Spółka posiada 70 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 przeciwoblodzeniowe, podjazdy dla osób niepełnosprawnych oraz przyłącza kanalizacyjne i kanalizacyjno – deszczowe.

2.5. W 2021 roku przyjęto do używania 9 pozycji środków trwałych na kwotę 358.347,94 zł, w tym:

**grupa „1” na kwotę 318.309,34 zł, w tym:**

- Głęboka 35 - instalacja co, cwu (wartość początkowa 134.672,07 zł),
- Głęboka 34 - instalacja co, cwu (wartość początkowa 81.677,08 zł),
- Pl. Teatralny 19 – wykonanie instalacji co. (wartość początkowa 77.825,22 zł),
- Liburnia 2a – wykonanie klimatyzacji (wartość początkowa 4.692,80 zł),
- Głęboka 35/6 - instalacja co, cwu (wartość początkowa 19.442,17 zł),

**grupa „4” na kwotę 23.822,50 zł, w tym:**

- Microsoft Surface Laptop (wartość początkowa 6.222,48 zł),
- Komputer Lenovo V530 (wartość początkowa 2.840,02 zł),
- Frezarka dolnowrzecionowa WELITE-S (wartość początkowa 14.760,00 zł),

**grupa „7” na kwotę 16.216,10 zł, w tym:**

- samochód Dacia Sandero (wartość początkowa 16.216,10 zł)

2.6. W 2021 roku zlikwidowano dziewięć pozycji środków trwałych, na kwotę 668.917,13 zł, w tym:

- nieruchomość przy ul. Głęboka 54/1 (wartość początkowa 56.226,00 zł)
- nieruchomość przy ul. Głęboka 57/1 (wartość początkowa 164.168,00 zł)
- nieruchomość przy ul. Głęboka 57/8 (wartość początkowa 196.101,00 zł)
- nieruchomość przy ul. Przykopa 16a/5a (wartość początkowa 199.721,00 zł)
- Notebook HP ProBook (wartość początkowa 2.276,82 zł)
- Frezarka (wartość początkowa 5.376,00 zł)
- Komputer Dell XPS (wartość początkowa 6.088,31 zł)
- Strugarka (wartość początkowa 1.960,00 zł)
- Samochód ciężarowy PEUGOT BOXER (wartość początkowa 37.000,00 zł)

4. Wartość netto inwestycji długoterminowych.

Wyszczególnienie	Stan na 31-12-2020 roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31-12-2021 roku
<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>442 243,58</b>	<b>19 442,17</b>	<b>7 074,20</b>	<b>454 611,55</b>
1. Przykopa 9	178 782,28	,00	3 034,50	175 747,78
2. Głęboka 15/1	125 658,01	,00	1 891,97	123 766,04
3. Głęboka 35/6	137 803,29	19 442,17	2 147,73	155 097,73

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 w kwocie brutto na dzień 31-12-2021 roku

Wyszczególnienie	Stan na 31-12-2020 roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31-12-2021 roku
<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>466 753,00</b>	<b>19 442,17</b>	<b>0,00</b>	<b>486 195,17</b>
1. Przykopa 9	202 300,00	0,00	0,00	202 300,00
2. Głęboka 15/1	126 131,00	,00	,00	126 131,00
3. Głęboka 35/6	138 322,00	19 442,17	,00	157 764,17

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 31-12-2020	Zwiększenia/ nakłady w 2021 roku	Zmniejszenia/ rozliczenie do środków trwałych w 2021 roku	Stan na 31-12-2021
	<b>Środki trwałe w budowie</b>	<b>37 957,42</b>	<b>534 375,89</b>	<b>358 347,94</b>	<b>213 985,37</b>
1	Zabezpieczenie PPOŻ Głęboka 17	29 730,00	0,00	0,00	29 730,00
2	Sikorskiego 1c miejsce parkingowe	5 387,40	21 836,01	0,00	27 223,41
3	Ucieplownienie	0,00	313 616,54	313 616,54	0,00
4	Zakup komputerów	2 840,02	6 222,48	9 062,50	0,00
5	Klimatyzacja Liburnia 2a	0,00	4 692,80	4 692,80	0,00
6	Mickiewicza- budowa budynku wielorodzinnego	0,00	118 031,96	0,00	118 031,96
7	Garncarska – budowa budynku usługowo-handlowego	0,00	39 000,00	0,00	39 000,00
8	Frezarka	0,00	14 760,00	14 760,00	0,00
9	Samochód DACIA SANDERO	0,00	16 216,10	16 216,10	0,00

3.1 Na środki trwałe w budowie wydano w roku sprawozdawczym **534.375,89 zł**.

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

3.2 Pięć zadań inwestycyjnych na kwotę **358.347,94 zł**, zostało zakończonych i wprowadzonych do ewidencji środków trwałych.

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

## II. Uzupełniające dane o aktywach obrotowych.

### 1. Zapasy

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Stan na 31-12-2020 roku</i>	<i>Stan na 31-12-2021 roku</i>
<b>Zapasy</b>	<b>681 846,78</b>	<b>79 892,04</b>
Materiały	65 630,78	79 892,04
Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
Towary	616 216,00	0,00

1.1. Materiały na składzie obejmują materiały niezbędne do wykonywania robót remontowych i konserwacyjnych w budynkach komunalnych. Stan zapasów magazynowych zwiększył się w roku obrotowym o 14.261,26 zł.

### 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>
<b>Należności z tytułu dostaw i usług netto ( 3-4)</b>	<b>487 443,67</b>	<b>615 927,31</b>
<b>1). Należności bieżące z tytułu dostaw i usług innych niż z tytułu najmu lokali</b>	<b>47 092,74</b>	<b>103 023,71</b>
<b>2). Należności przeterminowane z tytułu najmu lokali, w tym z którymi dłużnik zalega: (a+b+c+d+e+f)</b>	<b>3 629 321,94</b>	<b>3 590 213,94</b>
a) do 1 miesiąca	61 568,36	63 746,33
b) od 1 do 2 miesięcy	19 374,27	17 297,13
c) od 2 do 3 miesięcy	151 477,15	221 938,48
d) powyżej 3 miesięcy	1 272 544,40	1 471 960,85
e) należności objęte porozumieniami o spłacie w ratach	151 814,86	316 039,77
f) należności dochodzone w sądzie	1 972 542,90	1 499 231,38
<b>3.) Należności brutto (1+2)</b>	<b>3 676 414,68</b>	<b>3 693 237,65</b>
<b>4). Odpis aktualizujący należności (-)</b>	<b>3 188 971,01</b>	<b>3 077 310,34</b>

2.1. Na należności przeterminowane z tytułu dostaw i usług utworzono ogólny odpis aktualizujący w kwocie 3.077.310,34 zł w tym:

3.076.233,11 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
<b>odpis aktualizacyjny ogółem w tym:</b>	<b>3 255 450,84</b>	<b>2 928 991,36</b>	<b>271 016,77</b>	<b>147 241,75</b>	<b>3 526 467,61</b>	<b>3 076 233,11</b>
Należności dochodzone w sądzie : l.mieszk i użytk. 100%	1 454 805,62	1 454 805,62	44 425,76	44 425,76	1 499 231,38	1 499 231,38
Należności z którymi dłużnik zalega powyżej 3 m-ce : l.mieszk 80%, l.użytk 60%	1 430 588,95	1 144 471,16	41 371,90	24 823,14	1 471 960,85	1 169 294,30
Należności z którymi dłużnik zalega od 2 do 3 m-cy : l.mieszk 70%, l.użytk 50%	124 261,70	86 983,19	97 676,78	48 838,39	221 938,48	135 821,58
Należności z którymi dłużnik zalega od 1 do 2 m-cy : l.mieszk 60%, l.użytk 60%	7 657,94	4 594,76	9 639,19	5 783,51	17 297,13	10 378,28
Należności objęte ugodami : l.mieszk 100%, l.użytk 30%	238 136,63	238 136,63	77 903,14	23 370,94	316 039,77	261 507,57



2.4. Należności na dzień 31-12-2021 r., z uwzględnieniem wysokości odpisu aktualizującego, przedstawiają 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>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>2-3</b>
<b>1). Należności bieżące z tytułu dostaw i usług inne niż z tytułu najmu lokali</b>	<b>50 788,60</b>	<b>1 077,23</b>	<b>49 711,37</b>
<b>2). Należności przeterminowane, w tym z którymi dłużnik zalega: (a+b+c+d+e+f) w tym:</b>	<b>3 590 213,94</b>	<b>3 076 233,11</b>	<b>513 980,83</b>
a) do 1 miesiąca	63 746,33	0,00	63 746,33
b) od 1 do 2 miesięcy	17 297,13	10 378,28	6 918,85
c) od 2 do 3 miesięcy	221 938,48	135 821,58	86 116,90
d) powyżej 3 miesięcy	1 471 960,85	1 169 294,30	302 666,55
e) należności objęte porozumieniami o spłacie w ratach	316 039,77	261 507,57	54 532,20
f) należności dochodzone w sądzie	1 499 231,38	1 499 231,38	0,00
<b>3.) Należności razem (1+2)</b>	<b>3 641 002,54</b>	<b>3 077 310,34</b>	<b>563 692,20</b>

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>2020</i>	<i>2021</i>
1. Przychody ze sprzedaży z tytułu najmu lokali	12 163,20	13 368,00
2. Należności przeterminowane z tytułu najmu lokali	3 629,30	3 590,20
3. Wskaźnik rotacji należności w dniach ( poz.2*365/poz.1)	108,91	98,03
4. Wskaźnik rotacji należności (poz.1 / poz. 2)	3,35	3,72

2.6. Należności przeterminowane z tytułu czynszu za lokale mieszkalne w 2021 roku.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Liczba lokali/spraw</i>	<i>Należności na 31-12-2021</i>
<b>1. Średnia liczba lokali do naliczeń w roku</b>	<b>1626</b>	<b>3 304 436,79</b>
2. Zaległości do 1 m-ca	257	48 985,95
3. Zaległości od 1 do 2 m-cy	15	7 657,94
4. Zaległości od 2 do 3 m-cy	105	124 261,70
5. Zaległości powyżej 3 m-cy	307	1 430 588,95
<b>6. Razem zaległości bieżące (2+3+4+5)</b>	<b>684</b>	<b>1 611 494,54</b>
<b>7. Roszczenia sporne</b>		<b>1 454 805,62</b>
<b>8. Porozumienia i ugody</b>		<b>238 136,63</b>

2.7 Należności przeterminowane z tytułu czynszu za lokale użytkowe w 2021 roku.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Liczba lokali/spraw</i>	<i>Należności na 31-12-2021</i>
<b>1. Średnia liczba lokali do naliczeń w roku</b>	<b>283</b>	<b>286 202,35</b>
2. Zaległości do 1 m-ca	22	14 760,38
3. Zaległości od 1 do 2 m-cy	8	9 639,19
4. Zaległości od 2 do 3 m-cy	29	97 676,78
5. Zaległości powyżej 3 m-cy	7	41 371,90
<b>6. Razem zaległości bieżące (2+3+4+5)</b>	<b>66</b>	<b>163 448,25</b>
<b>7. Garaże</b>	<b>5</b>	<b>425,20</b>
<b>8. Roszczenia sporne</b>		<b>44 425,76</b>
<b>9. Porozumienia</b>		<b>77 903,14</b>

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 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 31-10-2021 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 31-10-2021 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 **226.096,05 zł**, skorzystało 275 rodzin, w tym : 123 rodzin z obniżki do 20 %, 112 rodzin z obniżki do 15 %, 40 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 413.417,36 zł. Średnio 120 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>
<b>VAT do rozliczenia</b>	<b>32 136,31</b>	<b>39 577,58</b>

4. Pozostałe należności

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Stan na początek roku obrotowego</i>	<i>Stan na koniec roku obrotowego</i>
<b>Pozostałe należności</b>	<b>185 010,65</b>	<b>154 824,73</b>
Należności z tytułu kaucji mieszkaniowych	125 110,09	103 994,01
Należności od pracowników z tytułu pobranych zaliczek	1 333,50	933,50
Należności od pracowników z tytułu pożyczek z ZFŚS	39 713,41	17 917,42
Pozostałe należności	18 853,65	31 979,80

5. Inwestycje krótkoterminowe

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Stan na początek roku obrotowego</i>	<i>Stan na koniec roku obrotowego</i>
<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>4 834 357,92</b>	<b>5 916 679,10</b>
Środki pieniężne w kasie	2 960,07	3 456,63
Środki pieniężne na rachunku bankowym	3 463 624,92	4 522 505,18
Środki pieniężne na rachunku kaucji mieszkaniowych i rękojmi	1 349 568,42	1 354 822,61
Środki pieniężne na rachunku Funduszu Socjalnego	18 204,51	35 894,68

5.1 Spółka nie posiada środków pieniężnych w walutach obcych. Środki pieniężne w wysokości 1.354.822,61 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	<b>87 654,26</b>	<b>104 597,60</b>
Ubezpieczenia majątkowe	76 575,00	92 483,50
Media (energia elektryczna, gaz, woda )	2 171,38	1 509,37
Prenumerata czasopism	7 493,37	8 088,88
Abonament telefoniczny	370,92	0,00
Inne rozliczenia ( nie wykorzystane paliwo, mat.biurowe, bilety MPK itp.)	1 043,59	2 515,85

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>
<b>Kapitał własny</b>	<b>6 519 234,94</b>	<b>7 277 695,26</b>
Kapitał podstawowy	5 148 000,00	5 798 000,00
Kapitał zapasowy	1 253 906,66	1 371 234,94
Zysk/Strata z lat ubiegłych	0,00	0,00
Zysk /strata	117 328,28	108 460,32

1.1 Kapitał podstawowy w księgach rachunkowych jest zgodny z wartością wykazaną w Akcie Założycielskim Spółki – ostatnia zmiana wprowadzona aktem notarialnym z dnia 14 maja 2021 roku repertorium A numer 2164/2021 i wynosi 5.798.000 zł. Kapitał ten dzieli się na 5.798 równych i niepodzielnych udziałów po 1.000 zł każdy. Wszystkie udziały obejmuje Gmina Cieszyn.

## 2. Wynik finansowy netto.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Rok 2020</i>	<i>Rok 2021</i>
1). Przychody bilansowe	14 337 346,51	15 713 414,16
2). Koszty bilansowe	14 187 968,23	15 553 709,84
<b>3). Wynik finansowy brutto (1-2)</b>	<b>149 378,28</b>	<b>159 704,32</b>
4). Podatkowe zmniejszenia przychodów	686 361,56	1 056 135,93
5). Podatkowe zwiększenia przychodów	439 102,47	444 991,20
6). Podatkowe zmniejszenia kosztów	348 454,77	522 542,53
7). Podatkowe zwiększenia kosztów	81 891,88	-198 601,18
8). Odliczenia od dochodu straty z lat poprzednich	0,00	0,00
<b>9). Podstawa do opodatkowania (3-4+5+6-7-8)</b>	<b>168 682,08</b>	<b>269 703,30</b>
10). Podatek dochodowy od osób prawnych poz.9*19%	32 050	51 244
11). Korekta podatku dochodowego za rok poprzedni	0,00	0,00
<b>Wynik finansowy netto (3-10-11)</b>	<b>117 328,28</b>	<b>108 460,32</b>

2.1 Zysk netto za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 roku wynosi 108.460,32 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>
<b>1. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym:</b>	<b>3 373 810,81</b>	<b>3 641 530,40</b>
<b>2. Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>48 954,00</b>	<b>48 007,77</b>
<b>3. Zobowiązania krótkoterminowe ( w4+w10 )</b>	<b>3 324 856,81</b>	<b>3 584 377,39</b>
<b>4. Wobec pozostałych jednostek ( w.5+6+7+8+9 )</b>	<b>3 266 938,89</b>	<b>3 530 565,29</b>
5. zobowiązania z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności do 12 miesięcy	948 112,24	1 091 921,17
6. zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	301 764,52	306 422,03
7. zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	37 136,12	41 034,59
8. zobowiązania z tytułu kaucji mieszkaniowych i rękojmi	1 812 898,72	1 883 273,74
9. inne zobowiązania	167 027,29	207 913,76
<b>10. Rezerwy na przyszłe koszty</b>	<b>0,00</b>	<b>9 145,24</b>
<b>11. Fundusze specjalne</b>	<b>57 917,92</b>	<b>53 812,10</b>

- 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 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>
<b>Fundusze specjalne</b>	<b>57 917,92</b>	<b>53 812,10</b>
Fundusz z tytułu Zakładowych Świadczeń Socjalnych	57 917,92	53 812,10

5. Inne rozliczenia międzyokresowe przychodów.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Stan na początek roku obrotowego</i>	<i>Stan na koniec roku obrotowego</i>
<b>Inne rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>48 954,00</b>	<b>48 007,77</b>
Rozliczenia amortyzacji urządzeń technicznych w związku z najmem lokali mieszkalnych	40 368,16	38 581,93
Pozostałe przychody przyszłych okresów	8585,84	9 425,84

- 5.1 Rozliczenia międzyokresowe przychodów wynoszą 48.007,77zł i dotyczą : należnych a nie zapłaconych przez byłych najemców lokali mieszkalnych wartości urządzeń technicznych zainstalowanych w lokalach mieszkalnych ( 38.581,93 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 2021 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 2020</i>	<i>Rok 2021</i>
1. Przychody z czynszu za lokale mieszkalne	5 671 605,42	5 877 086,59
2. Przychody z czynszu za lokale użytkowe	2 835 396,56	3 268 146,88
3. Przychody ze sprzedaży mediów	3 656 165,78	4 222 771,93
4. Przychody ze sprzedaży pozostałych usług	918 879,40	777 029,48
<b>5. Razem przychody netto ze sprzedaży produktów ( 1+2+3+4 )</b>	<b>13 082 047,16</b>	<b>14 145 034,88</b>
6. Przychody ze sprzedaży materiałów i towarów	0,00	0,00
<b>Razem ( 5+6 )</b>	<b>13 082 047,16</b>	<b>14 145 034,88</b>

1.1. Spółka realizuje wyłącznie sprzedaż krajową.

1.2. W 2021 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 2021 roku wyniosła 114.296,93 zł netto.** ( 140.585,22 zł brutto) z tego:

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

- 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 18.148,39 zł netto** (22.322,52 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 14.543,04 zł netto** (17.887,94 zł brutto)

#### **II. W związku ze spadkiem przychodów na podstawie:**

- 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 13.074,96 zł netto (16.082,20 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 23/2021 z dnia 12 marca 2021 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 68.530,54 zł netto (84.292,57 zł brutto)

2. Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Rok 2020</i>	<i>Rok 2021</i>
<b>1. Koszty eksploatacji budynków komunalnych</b>	<b>2 745 066,32</b>	<b>2 804 468,15</b>
<b>2. Wpłaty do Wspólnot na utrzymanie części wspólnych</b>	<b>1 029 828,15</b>	<b>1 052 196,06</b>
<b>3. Koszty dostawy mediów do lokali komunalnych</b>	<b>3 695 554,83</b>	<b>4 315 786,55</b>
<b>4. Koszty remontów budynków komunalnych, w tym:</b>	<b>3 311 279,17</b>	<b>3 583 179,14</b>
a) remonty wykonane przez zewnętrzne firmy	485 564,48	705 870,95
b) remonty lokali użytkowych	38 660,90	55 202,89
c) remonty wykonane siłami własnymi	1 541 573,67	1 598 773,97
d) wpłaty do wspólnot na fundusz remontowy	1 245 480,12	1 223 331,33
<b>5. Koszty pozostałych usług</b>	<b>718 138,31</b>	<b>635 056,07</b>
<b>6. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów (1+2+3+4+5)</b>	<b>11 499 866,78</b>	<b>12 390 685,97</b>
<b>7. Wartość sprzedanych towarów i materiałów</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>8. Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów</b>	<b>11 499 866,78</b>	<b>12 390 685,97</b>
<b>9. Koszty sprzedaży</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>10. Koszty Zarządu</b>	<b>1 547 313,12</b>	<b>1 693 700,93</b>

3. Pozostałe przychody operacyjne.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Rok 2020</i>	<i>Rok 2021</i>
<b>1. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych</b>	<b>25 336,02</b>	<b>12 081,26</b>
<b>2. Dotacja z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Zabytków</b>	0,00	0,00
<b>3. Inne przychody operacyjne, w tym:</b>	<b>342 276,99</b>	<b>756 196,02</b>
-otrzymane kary, hipoteki, odszkodowania	32 923,38	19 691,77
-rozwiązanie rezerwy na należności	10 794,87	473 311,52
-zwrot kosztów sądowych	34 741,60	16 341,37
-spłata należności uznanych za nieściągalne	139 094,15	218 161,89
-pozostałe przychody operacyjne	124 722,99	28 689,47
<b>Razem (1+2+3)</b>	<b>367 613,01</b>	<b>768 277,28</b>

3.1 W roku sprawozdawczym Spółka nie otrzymała żadnej dotacji.

4. Pozostałe koszty operacyjne.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Rok 2020</i>	<i>Rok 2021</i>
<b>1. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>2. Koszty eksploatacji i remontów inwestycji w nieruchomości</b>	<b>0,00</b>	<b>10 416,10</b>
<b>3. Inne koszty operacyjne, w tym:</b>	<b>339 769,53</b>	<b>756 051,14</b>
a) koszty sądowe	30 064,26	37 429,65
b) umorzenie wierzytelności	110,51	335 726,18
c) inne	19 070,76	21 244,46
d) koszty zaniechanych inwestycji	72 468,30	0,00
e) odpis aktualizujący należności	218 055,70	361 650,85
<b>Razem (1+2+3)</b>	<b>339 769,53</b>	<b>766 467,24</b>

4.1 W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 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 7 przypadkach na kwotę **45.511,28 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 69 przypadkach na kwotę **306.893,69 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
- w 1 przypadku na kwotę **21.970,87 zł** Spółka uznała wierzytelności za nieściągalne, zgodnie z Prawem upadłościowym i naprawczym oraz w związku z wykonaniem planu spłaty.

W okresie od 1 stycznia do 31 lipca 2021 roku Spółka, na podstawie art 16 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, art 35b ustawy o rachunkowości oraz uchwały nr 56/2020 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. przedsiębiorcom prowadzącym działalność gospodarczą w lokalach użytkowych stanowiących własność gminy Cieszyn, dokonała następujących czynności:

- 2 przypadkach na kwotę **17.887,94 zł** Spółka umorzyła zaległości czynszowe lokalu użytkowego powstałego w okresie od maja 2020 roku do grudnia 2020 roku ( w okresie COVID -19) na podstawie uchwały nr 56/2020 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. przedsiębiorcom prowadzącym działalność gospodarczą w lokalach użytkowych stanowiących własność gminy Cieszyn.

4.2 Spółka w 2021 roku odzyskała wierzytelności uznane za nieściągalne w latach poprzednich na kwotę **218.161,89 zł**

4.3 Koszty sądowe poniesione w 2021 roku wyniosły **37.429,65 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 egzekucyjnych. W wyniku egzekucji komorniczych i działań windykacyjnych Spółka odzyskała w 2021 roku część kosztów sądowych na kwotę **16.341,37 zł**.

5. Przychody finansowe.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Rok 2020</i>	<i>Rok 2021</i>
<b>Przychody finansowe</b>	<b>140 611,36</b>	<b>189 234,33</b>
1. Odsetki bankowe	9 250,16	4 558,32
2. Odsetki od należności od najemców lokali	131 361,20	184 676,01

6. Koszty finansowe.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Rok 2020</i>	<i>Rok 2021</i>
<b>Koszty finansowe</b>	<b>46 968,80</b>	<b>91 988,03</b>
1. Odsetki zapłacone z tytułu usług	0,00	17,57
2. Odsetki zapłacone najemcom przy zwrotach kaucji mieszkaniowych	331,09	23,69
3. Waloryzacja kaucji mieszkaniowej	32 649,18	67 540,95
4. Odsetki zapłacone najemcom	33,41	0,00
5. Odsetki umorzone	13 955,12	24 405,82

7. Koszty według rodzaju.

<i>Koszty rodzajowe</i>	<i>Rok 2020</i>	<i>Rok 2021</i>
<b>1) Amortyzacja</b>	<b>110 007,47</b>	<b>111 152,35</b>
2) Materiały	323 972,26	343 393,94
3) Energia elektryczna	96 653,19	110 590,17
4) Energia c.o.	1 144 607,45	1 391 797,72
5) Energia c.w.	411 152,36	462 055,08
6) Gaz	11 984,53	17 490,97
7) Woda	672 746,91	691 718,31
<b>8) Razem energia (3+4+5+6+7)</b>	<b>2 337 144,44</b>	<b>2 673 652,25</b>
<b>9) Razem materiały i energia (2+8)</b>	<b>2 661 116,70</b>	<b>3 017 046,19</b>
10) Wpłaty do Wspólnot części wspólne	1 030 919,22	1 054 269,86
11) Wpłaty do Wspólnot na fundusz remontowy	1 247 249,01	1 224 938,69
12) Usługi remontowe budynków i budowli	645 100,40	755 047,10
13) Usługi remontowe maszyn i urządzeń	5 981,88	9 097,64
14) Utrzymanie czystości budynków, otoczenia	265 646,39	255 167,42
15) Utrzymanie parków i zieleńców	82 135,57	77 015,30
16) Opłaty za kanalizację	1 070 590,76	1 075 302,37
17) Pozostałe usługi obce	510 696,10	604 320,58
<b>18) Razem usługi obce (10:17)</b>	<b>4 858 319,33</b>	<b>5 055 158,96</b>
19) Podatek od nieruchomości	603 890,00	613 981,00
20) Opłaty za odpady komunalne	724 078,10	1 076 241,80
21) Pozostałe opłaty	42 422,99	44 189,02
<b>22) Razem podatki i opłaty (19:21)</b>	<b>1 370 391,09</b>	<b>1 734 411,82</b>
<b>23) Wynagrodzenia</b>	<b>3 235 911,96</b>	<b>3 321 785,91</b>
<b>24) Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia</b>	<b>576 728,02</b>	<b>601 464,80</b>
<b>25) Inne świadczenia dla pracowników</b>	<b>118 389,25</b>	<b>120 250,09</b>
26) Ubezpieczenia majątkowe	82 928,80	81 003,53
27) wpłaty na PFRON	62 288,00	58 589,00
28) Pozostałe koszty	14 980,88	21 958,81
<b>29) Pozostałe koszty rodzajowe ( 26:28)</b>	<b>160 197,68</b>	<b>161 551,34</b>
<b>Razem (1+9+18+22+23+24+25+29)</b>	<b>13 091 061,50</b>	<b>14 122 821,46</b>

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 2020</i>	<i>Stan na koniec roku 2021</i>
Pracownicy fizyczni	15	15
Pracownicy umysłowi	37	34
<b>Razem</b>	<b>52</b>	<b>49</b>

10. W 2021 roku nie udzielono żadnych pożyczek członkom zarządu i organów nadzorczych.

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

GLÓWNY KSIĘGOWY  
*bejda-Stejnowska*  
mgr Monika Bajda-Stejnowska

Podpis kierownika jednostki

PREZES ZARZĄDU  
*[Signature]*  
mgr Elżbieta Domagała

Cieszyn, dnia 07 marzec 2022 roku