

**ROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZAKŁADU BUDYNKÓW MIEJSKICH W CIESZYNI  
SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
ZA 2019 ROK**



**WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO  
ZAKŁADU BUDYNKÓW MIEJSKICH W CIESZYNIE SP. Z O.O.  
ZA ROK 2019**

1. Zakład Budynków Miejskich w Cieszynie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ma siedzibę w Cieszynie przy ul. Liburnia 2a. Założycielem i jednoosobowym wspólnikiem Spółki jest Gmina Cieszyn. Spółka powstała z likwidacji z dniem 30 czerwca 2006 roku zakładu budżetowego Zakład Budynków Miejskich w Cieszynie w celu przekształcenia w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej Cieszyna nr XLVIII/490/06 z dnia 27 kwietnia 2006 roku.
2. Spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem KRS 0000261589. Wpisu dokonał Sąd Rejestrowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego – sygnatura akt BB.VIII NS-REJ.KRS/5467/06/510.
3. Zmiany jakie wprowadzono w umowie spółki w okresie od jej zawązania do 31.12.2019 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 2019 roku wynosi 4.012.000 zł i dzieli się na 4.012 udziały, po 1.000 zł każdy. W 2019 roku kapitał podstawowy nie uległ zmianie.
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 2018 roku, poz. 395 ) 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.
9. Roczne sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 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.
13. Kapitał podstawowy w księgach rachunkowych jest zgodny z wartością wykazaną w Akcie Założycielskim Spółki – ostatnia zmiana wprowadzona aktem notarialnym z dnia 31 stycznia 2014 roku repertorium A numer 318/2014.
14. Wynik finansowy w Spółce prezentowany jest w kalkulacyjnym układzie rachunku zysków i strat, co wynika z ustaleń Polityki Rachunkowości..
15. Spółka nie podlega obowiązkowi badania i ogłaszania sprawozdań finansowych ponieważ nie spełnia wymogów o których mowa w art. 64 ustawy o rachunkowości.
16. 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. zo.o. z dnia 13 kwietnia 2016 roku.
17. Spółka, zgodnie z art 48 a ust. 4 ustawy o rachunkowości nie sporządza zestawienia zmian w kapitale własnym oraz zgodnie z art 48 b ust 5 nie sporządza rachunku przepływów pieniężnych.

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie  
jednostki ksiąg rachunkowych

GŁÓWNY KSIĘGOWY  
*Bejda-Stejnowska*  
mgr Monika Bajda-Stojanovska

Podpis kierownika

PREZES ZARZĄDU

mgr Elżbieta Domagała

Cieszyn, dnia 12 marca 2020 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 : 31.12-2019 roku

jednostka obliczeniowa : zł

AKTYWA		Stan na		PASywa		Stan na	
		2018 rok	2019 rok			2018 rok	2019 rok
<b>A</b>	<b>Aktywa trwałe</b>	<b>3 473 595,92</b>	<b>3 512 145,82</b>	<b>A</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>5 135 989,91</b>	<b>5 265 906,66</b>
I	Wartości niematerialne i prawne	7 174,43	3 769,68	I	Kapitał (fundusz) podstawowy	4 012 000,00	4 012 000,00
II	Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	3 281 570,21	3 399 027,66	II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	1 349 722,85	1 123 989,91
	- środki trwałe	3 243 987,53	3 213 874,96		- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
	- środki trwałe w budowie	37 582,68	185 152,70	III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		
III	Należności długoterminowe				- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
IV	Inwestycje długoterminowe, w tym:	184 851,28	109 348,48	IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
	- nieruchomości	184 851,28	109 348,48	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-483 090,90	
	- długoterminowe aktywa finansowe			VI	Zysk (strata) netto	257 357,96	129 916,75
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe			VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
<b>B</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>5 224 603,48</b>	<b>5 071 037,22</b>	<b>B</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>3 562 209,49</b>	<b>3 317 276,38</b>
I	Zapasy	95 100,43	85 715,63	I	Rezerwy na zobowiązania, w tym:		
II	Należności krótkoterminowe, w tym:	569 811,55	664 213,87		- rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne		
a)	z tytułu dostaw i usług, w tym:	300 624,20	452 680,56	II	Zobowiązania długoterminowe, w tym:	50 000,00	25 000,00
	- do 12 miesięcy	300 624,20	452 680,56		- z tytułu kredytów i pożyczek		
	- powyżej 12 miesięcy			III	Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	3 309 253,21	3 249 090,50
III	Inwestycje krótkoterminowe, w tym:	4 451 931,20	4 232 043,86	a)	z tytułu kredytów i pożyczek		
a)	krótkoterminowe aktywa finansowe, w tym:	4 451 931,20	4 232 043,86	b)	z tytułu dostaw i usług	914 575,33	873 630,21
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	4 451 931,20	4 232 043,86		- do 12 miesięcy	914 575,33	873 630,21
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	107 760,30	89 063,86		- powyżej 12 miesięcy		
<b>C</b>	<b>Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy</b>			c)	fundusze specjalne	58 485,12	43 514,97
<b>D</b>	<b>Udziały (akcje) własne</b>			IV	Rozliczenia międzyokresowe	202 956,28	43 185,88
	<b>AKTYWA razem ( suma poz. A i B i C i D)</b>	<b>8 698 199,40</b>	<b>8 583 183,04</b>		<b>PASywa razem (suma poz. A i B)</b>	<b>8 698 199,40</b>	<b>8 583 183,04</b>

GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Monika Bajda-Stojanovska

PREZES ZARZĄDU

mgr Elżbieta Domagała





**RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**  
 dla jednostek małych  
 sporządzony na dzień 31-12-2019 rok  
 (wariant kalkulacyjny)

jednostka obliczeniowa zł

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za rok	
		31-12-2018	31-12-2019
A.	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	13 649 015,29	13 462 691,26
B.	Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	12 071 995,20	12 135 021,28
C.	Koszty sprzedaży	0,00	0,00
D.	Koszty ogólnego zarządu	1 397 799,94	1 424 391,01
E.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B-C-D)	179 220,15	-96 721,03
I.	Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	961 898,11	753 574,20
	- aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
G.	Pozostałe koszty operacyjne, w tym:	1 010 489,95	600 482,90
	- aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	
H.	Przychody finansowe, w tym:	202 571,03	186 617,44
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	202 571,03	186 617,44
	- 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:	72 757,38	62 278,96
I.	Odsetki, w tym:	72 757,38	62 278,96
	- 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)	260 441,96	180 708,75
K.	Podatek dochodowy	3 084,00	50 792,00
L.	Zysk (strata) netto (J-K)	257 357,96	129 916,75

Data i podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych  
 Cieszyn, dnia 12.03.2020

Data i podpis kierownika jednostki  
 Cieszyn, dnia 12.03.2020

GŁÓWNY KSIĘGOWY  
*Bejda-Stejerová*  
 mgr Mohika Bajda-Štejerová

PREZES ZARZĄDU  
  
 mgr Elżbieta Domagała



**DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA  
FINANSOWEGO ZAKŁADU BUDYNKÓW MIEJSKICH W CIESZYNIE SP. Z O.O.  
ZA ROK 2019**

**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 środków trwałych na początek roku obrotowego</i>	<i>Wartości netto środków trwałych na koniec roku obrotowego</i>
<b>Razem wartości niematerialne i prawne</b>	<b>7 174,43</b>	<b>3 769,68</b>
1. Programy komputerowe	1 250,57	0,00
2. Inne wartości niematerialne i prawne	5 923,86	3 769,68

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>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>116 769,00</b>
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>
<b>Razem wartości niematerialne i prawne</b>	<b>109 594,57</b>	<b>3 404,75</b>	<b>0,00</b>	<b>112 999,32</b>
1. Programy komputerowe	104 747,53	1 250,57	0,00	105 998,10
2. Inne wartości niematerialne i prawne	4 847,04	2 154,18	0,00	7 001,22

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>
<b>Środki trwale razem</b>	<b>3 243 987,53</b>	<b>3 213 874,96</b>
<b>Grupa 0 : Grunty</b>	<b>781 000,00</b>	<b>781 000,00</b>
<b>Grupa 1 - 2 : Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej</b>	<b>2 362 061,08</b>	<b>2 328 080,99</b>
Grupa 1 : Budynki i lokale	2 347 958,56	2 314 621,75
Grupa 2 : Budowle	14 102,52	13 459,24
<b>Grupa 3 – 6 urządzenia techniczne i maszyny</b>	<b>85 955,30</b>	<b>99 225,72</b>
Grupa 3 : Kotły i maszyny energetyczne	0,00	0,00
Grupa 4 : Maszyny, urządzenia, aparaty ogólnego zastosowania	31 484,61	47 830,03
Grupa 5 : Specjalne maszyny, urządzenia i aparaty	0,00	0,00
Grupa 6 : Urządzenia techniczne	54 470,69	51 395,69
<b>Grupa 7 : Środki transportu</b>	<b>8 565,64</b>	<b>3 207,62</b>
<b>Grupa 8 : Narzędzia, przyrządy, ruchomości i wyposażenia</b>	<b>6 405,51</b>	<b>2 360,63</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>5 128 377,75</b>	<b>104 724,21</b>	<b>76 401,39</b>	<b>5 156 700,57</b>
1. Grupa 0 : Grunty	781 000,00	0,00	0,00	<b>781 000,00</b>
2. Grupa 1 : Budynki i lokale	3 842 836,55	55 753,39	72 721,39	<b>3 825 868,55</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	182 091,91	44 316,80	0,00	<b>226 408,71</b>
6. Grupa 5 : Specjalne maszyny, urządzenia i aparaty	16 960,00	0,00	0,00	<b>16 960,00</b>
7. Grupa 6 : Urządzenia techniczne	84 977,01	4 654,02	0,00	<b>89 631,03</b>
8. Grupa 7 : Środki transportu	149 196,63	0,00	3 680,00	<b>145 516,63</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>1 884 390,22</b>	<b>122 972,22</b>	<b>64 536,83</b>	<b>1 942 825,61</b>
1. Grupa 0 : Grunty	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Grupa 1 : Budynki i lokale	1 494 877,99	77 225,64	60 856,83	1 511 246,80
3. Grupa 2 : Budowle	2 037,08	643,28	0,00	2 680,36
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	150 607,30	27 971,38	0,00	178 578,68
6. Grupa 5 : Specjalne maszyny, urządzenia i aparaty	16 960,00	0,00	0,00	16 960,00
7. Grupa 6 : Urządzenia techniczne	30 506,32	7 729,02	0,00	38 235,34
8. Grupa 7 : Środki transportu	140 630,99	5 358,02	3 680,00	142 309,01
9. Grupa 8 : Narzędzia, przyrządy, ruchomości i wyposażenia	46 778,65	4 044,88	0,00	50 823,53

2.4. Spółka na koniec roku obrotowego posiada 216 pozycji środków trwałych, w tym 123 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 przeciwoblodzeniowe, podjazdy dla osób niepełnosprawnych oraz przyłącza kanalizacyjne i kanalizacyjno – deszczowe.

2.5. W 2019 roku przyjęto do używania 19 pozycji środków trwałych na kwotę **104.724,21 zł, w tym:**

**grupa „1” na kwotę 60.407,41 zł, w tym:**

- przyłączy c.o. ul. Nowe Miasto 23, inwestycja w obcym środku trwałym (wartość początkowa 18.576,00 zł),,
- przyłączy c.o. ul. Stalmacha 4, inwestycja w obcym środku trwałym (wartość początkowa 37.177,39 zł),
- klimatyzator (wartość początkowa 4.654,02 zł)

**grupa „4” na kwotę 44 316,80 zł, w tym:**

- trzynaście zestawów komputerowych (wartość początkowa 43.486,18 zł),
- trzy sztuki UPS (wartość początkowa 830,62 zł)

2.6. W 2019 roku zlikwidowano trzy pozycje środków trwałych, na kwotę **76.401,39 zł, w tym:**

- Fiat Cinquecento (wartość początkowa 3.680,00 zł) – złomowano,
- przyłączy Błogocka 30 (wartość początkowa 16.646,62 zł), sprzedano Energetyce Ciepłej
- węzeł cieplny Błogocka 30 (wartość początkowa 56.074,77 zł) sprzedano Energetyce Ciepłej

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.

2.9. Spółka na dzień bilansowy posiada samochód osobowy Fiat Panda o wartości 46.739,00 zł zakupiony w leasingu w dniu 23 października 2017 roku. Ewidencja leasingu prowadzona jest na koncie pozabilansowym.

3. Środki trwałe w budowie.

LP	Wyszczególnienie	Stan na 31-12-2018	Zwiększenia/ nakłady w 2019 roku	Zmniejszenia/ rozliczenie do środków trwałych w 2019 roku	Stan na 31-12-2019
	<b>Środki trwałe w budowie</b>	<b>110 050,98</b>	<b>130 855,11</b>	<b>55 753,39</b>	<b>185 152,70</b>
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	0,00	0,00	72 468,30
3	Sikorskiego 1c miejsce parkingowe	5 387,40	0,00	0,00	5 387,40
4	Nowe Miasto 23 instal. c.o.	0,00	18 576,00	18 576,00	0,00
5	Stalamcha 4 insta; c.o.	0,00	37 177,39	37 177,39	0,00
6	Poprzeczna 6 modernizacja inst.elektr	2 465,28	-2 465,28	0,00	0,00
7	Liburnia 2a elewacka	0,00	77 567,00	0,00	77 567,00

3.1 Na środki trwałe w budowie wydano w roku sprawozdawczym **130.855,11 zł.**

Pozycje zestawienia od 1 do 5 na kwotę **55.753,39 zł** dotyczą inwestycji w obcych środkach trwałych – nieruchomości gminnych.

3.2 Dwa zadania inwestycyjne na kwotę **55.753,39 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.

3.4 Pozycja 6 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. Rozważa się budowę domu z mieszkaniami komunalnymi na wynajem z wykorzystaniem dotychczasowych nakładów. Decyzją Zarządu w 2018 roku utworzono odpis aktualizujący wartość inwestycji przy ul. Mickiewicza na kwotę **72 468,30 zł.**

4. Wartość netto inwestycji długoterminowych.

Wyszczególnienie	Stan na 31-12-2018 roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31-12-2019 roku
<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>184 851,28</b>	<b>0,00</b>	<b>3 034,50</b>	<b>181 816,78</b>
1. Przykopa 9	184 851,28	0,00	3 034,50	181 816,78

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 Wymienioną w tabeli nieruchomości Spółka zaliczyła do inwestycji długoterminowych.

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

4.3 Inwestycje w nieruchomości z uwzględnieniem wysokości odpisu aktualizującego na dzień 31-12-2019 roku

Wyszczególnienie	Stan na 31-12-2018 roku	Zwiększenia Odpis aktualizacyjny	Zmniejszenia odpis aktualizujący	Stan na 31-12-2019 roku
<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>184 851,28</b>	<b>0,00</b>	<b>3 034,56</b>	<b>181 816,72</b>
1. Przykopa 9	184 851,28	0,00	3 034,56	181 816,72

## **II. Uzupełniające dane o aktywach obrotowych.**

### **1. Zapasy**

Wyszczególnienie	Stan na 31-12-2018 roku	Stan na 31-12-2019 roku
<b>Zapasy</b>	<b>95 100,43</b>	<b>85 715,63</b>
Materiały	95 100,43	85 715,63
Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00

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 9.384,80 zł. Spółka dąży do tego, aby zapasy magazynowe były jak najniższe.



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>300 624,20</b>	<b>452 680,56</b>
<b>1). Należności bieżące z tytułu dostaw i usług innych niż z tytułu najmu lokali</b>	<b>39 294,10</b>	<b>70 141,93</b>
<b>2). Należności przeterminowane z tytułu najmu lokali, w tym z którymi dłużnik zalega: (a+b+c+d+e+f)</b>	<b>3 687 346,54</b>	<b>3 364 248,81</b>
a) do 1 miesiąca	59 076,89	69 172,11
b) od 1 do 2 miesięcy	37 698,90	28 898,25
c) od 2 do 3 miesięcy	176 480,56	173 646,10
d) powyżej 3 miesięcy	794 682,04	971 313,47
e) należności objęte porozumieniami o spłacie w ratach	182 073,06	137 881,11
f) należności dochodzone w sądzie	2 437 335,09	1 983 337,77
<b>3.) Należności brutto (1+2)</b>	<b>3 726 640,64</b>	<b>3 434 390,74</b>
<b>4). Odpis aktualizujący należności (-)</b>	<b>3 426 016,44</b>	<b>2 981 710,18</b>

2.1. Na należności przeterminowane z tytułu dostaw i usług utworzono ogólny odpis aktualizujący w kwocie 2 981 710,18 zł w tym:  
2 980 632,95 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.

<b>odpis aktualizacyjny ogółem w tym:</b>	<b>3 064 689,64</b>	<b>2 840 955,92</b>	<b>230 387,06</b>	<b>139 677,03</b>	<b>3 295 076,70</b>	<b>2 980 632,95</b>
Należności dochodzone w sądzie : l.mieszk i użytk.100%	1 919 424,02	<b>1 919 424,02</b>	63 913,75	<b>63 913,75</b>	1 983 337,77	<b>1 983 337,77</b>
Należności z którymi dłużnik zalega powyżej 3 m-ce : l.mieszk 90%, l.użytk 80%	957 137,77	<b>765 710,22</b>	14 175,70	<b>8 505,42</b>	971 313,47	<b>774 215,64</b>
Należności z którymi dłużnik zalega od 2 do 3 m-cy : l.mieszk 80%, l.użytk 60%	95 980,35	<b>67 186,25</b>	77 665,75	<b>38 832,88</b>	173 646,10	<b>106 019,12</b>
Należności z którymi dłużnik zalega od 1 do 2 m-cy : l.mieszk 70%, l.użytk 70%	8 780,16	<b>5 268,10</b>	20 118,09	<b>12 070,85</b>	28 898,25	<b>17 338,95</b>
Należności objęte ugodami : l.mieszk 100%, l.użytk 30%	83 367,34	<b>83 367,34</b>	54 513,77	<b>16 354,13</b>	137 881,11	<b>99 721,47</b>

2.3. Należności na dzień 31-12-2019 r., z uwzględnieniem wysokości odpisu aktualizującego, przedstawiają się następująco:

<b>Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty do 12 miesięcy</b>	<b>Należności brutto na koniec roku obrotowego</b>	<b>Odpisy aktualizujące należności</b>	<b>Należności netto na koniec roku obrotowego</b>
<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>70 141,93</b>	<b>1 077,23</b>	<b>69 064,70</b>
<b>2). Należności przeterminowane, w tym z którymi dłużnik zalega: (a+b+c+d+e+f) w tym:</b>	<b>3 364 248,81</b>	<b>2 980 632,95</b>	<b>383 615,86</b>
a) do 1 miesiąca	69 172,11	0,00	69 172,11
b) od 1 do 2 miesięcy	28 898,25	17 338,95	11 559,30
c) od 2 do 3 miesięcy	173 646,10	106 019,12	67 626,98
d) powyżej 3 miesięcy	971 313,47	774 215,64	197 097,83
e) należności objęte porozumieniami o spłacie w ratach	137 881,11	99 721,47	38 159,64
f) należności dochodzon w sądzie	1 983 337,77	1 983 337,77	0,00
<b>3.) Należności razem (1+2)</b>	<b>3 434 390,74</b>	<b>2 981 710,18</b>	<b>452 680,56</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>2018</i>	<i>2019</i>
1. Przychody ze sprzedaży z tytułu najmu lokali	13 052,25	12 561,69
2. Należności przeterminowane z tytułu najmu lokali	3 687,35	3 364,25
3. Wskaźnik rotacji należności w dniach ( poz.2*365/poz.1)	103,11	97,75
4. Wskaźnik rotacji należności (poz.1 / poz. 2)	3,54	3,73

2.6. Należności przeterminowane z tytułu czynszu za lokale mieszkalne w 2019 roku.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Liczba lokali/spraw</i>	<i>Należności na 31-12-2019</i>
<b>1. Średnia liczba lokali do naliczeń w roku</b>	<b>1695</b>	<b>3 116 128,10</b>
2. Zaległości do 1 m-ca	186	51 438,46
3. Zaległości od 1 do 2 m-cy	19	8 780,16
4. Zaległości od 2 do 3 m-cy	98	95 980,35
5. Zaległości powyżej 3 m-cy	252	957 137,77
<b>6. Razem zaległości bieżące (2+3+4+5)</b>	<b>555</b>	<b>1 113 336,74</b>
7. Roszczenia sporne		1 919 424,02
8. Porozumienia i ugody		83 367,34

2.7 Należności przeterminowane z tytułu czynszu za lokale użytkowe w 2019 roku.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Liczba lokali/spraw</i>	<i>Należności na 31-12-2019</i>
<b>1. Średnia liczba lokali do naliczeń w roku</b>	<b>285</b>	<b>248 120,71</b>
2. Zaległości do 1 m-ca	16	16 687,46
3. Zaległości od 1 do 2 m-cy	16	20 118,09
4. Zaległości od 2 do 3 m-cy	17	77 665,75
5. Zaległości powyżej 3 m-cy	4	14 175,70
<b>6. Razem zaległości bieżące (2+3+4+5)</b>	<b>53</b>	<b>128 647,00</b>
<b>7. Garaże</b>	<b>5</b>	<b>1 046,19</b>
<b>8. Roszczenia sporne</b>		<b>63 913,75</b>
<b>9. Porozumienia</b>		<b>54 513,77</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 31-10-2019 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 31-10-2019 roku potwierdzenie salda.

- 2.9 W stosunku do osób o niskich dochodach , o których mowa w rozdziale IX uchwały Rady Miejskiej nr XVI/169/12 z 26-01-2012 roku Spółka, zgodnie z zarządzeniem nr 0050.915.2013 Burmistrza Miasta Cieszyna z dnia 2 grudnia 2013 roku, stosuje obniżone stawki czynszowe. W okresie sprawozdawczym z obniżek, na łączną kwotę **426 938,83 zł**, skorzystało 354 rodzin, w tym : 154 rodzin z obniżki do 30 %, 129 rodzin z obniżki do 25 %, 71 rodziny z obniżki do 20 %.
- 2.10 Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Cieszynie, w związku z przyznawaniem dodatków mieszkaniowych, przekazał do Spółki na rzecz najemców 374 172,16 zł. Średnio 294 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>
<b>Należności z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń</b>	<b>82 927,56</b>	<b>37 593,13</b>
Należności z tytułu podatku VAT	36 632,56	37 593,13
Należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	46 295,00	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>
<b>Pozostałe należności</b>	<b>186 259,79</b>	<b>173 940,18</b>
Należności z tytułu kaucji mieszkaniowych	139 977,26	128 084,98
Należności od pracowników z tytułu pobranych zaliczek	2 785,70	420,80
Należności od pracowników z tytułu pożyczek z ZFŚS	37 092,44	31 028,70
Pozostałe należności	6 404,39	14 405,70

### 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>4 451 931,20</b>	<b>4 232 043,86</b>
Środki pieniężne w kasie	1 401,36	1 580,00
Środki pieniężne na rachunku bankowym	3 024 274,25	2 847 854,26
Środki pieniężne na rachunku kaucji mieszkaniowych i rękojmi	1 404 862,91	1 368 984,50
Środki pieniężne na rachunku Funduszu Socjalnego	21 392,68	13 625,10

5.1 Spółka nie posiada środków pieniężnych w walutach obcych. Środki pieniężne w wysokości 1 368 984,50 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>
<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>107 760,30</b>	<b>89 063,86</b>
Ubezpieczenia majątkowe	97 917,50	81 663,37
Media (energia elektryczna, gaz, woda )	1 924,30	698,22
Prenumerata czasopism	6 176,35	5 623,91
Abonament telefoniczny	227,27	235,92
Inne rozliczenia ( nie wykorzystane paliwo, mat.biurowe, bilety MPK itp.)	1 514,88	842,44

### 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>5 135 989,91</b>	<b>5 316 698,66</b>
Kapitał podstawowy	4 012 000,00	4 012 000,00
Kapitał zapasowy	1 349 722,85	1 123 989,91
Zysk/Strata z lat ubiegłych	-483 090,90	0,00
Zysk /strata	257 357,96	180 708,75

1.1 Kapitał podstawowy jest zgodny z postanowieniem Sądu Rejonowego w Bielsku Białej VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 31 stycznia 2014 roku, repertorium A nr 314/2014r., i wynosi 4.012.000 zł. Kapitał ten dzieli się na 4.012 równych i niepodzielnych udziałów po 1.000 zł każdy. Wszystkie udziały obejmuje Gmina Cieszyn.

1.2 W 2018 roku rozliczenia kaucji mieszkaniowych ujmowane były wyłącznie na kontach rozrachunkowych. W 2018 roku Spółka zmieniła sposób księgowania kwoty wynikającej z waloryzacji kaucji mieszkaniowych wypłacanych najemcom i decyzją Zarządu zaliczyła ją do kosztów finansowych. W związku z powyższym w Bilansie za 2018 rok waloryzacja kaucji z lat poprzednich w kwocie 483 090,90 zł została zaprezentowana w Pasywach w pozycji Zysk/Strata z lat ubiegłych. W 2019 roku zgodnie z Uchwałą nr 22/2019 Zarządu Zakładu Budynków Miejskich w Cieszynie Sp. z o.o. Spółka stratę z lat ubiegłych pokryła z Kapitału Zapasowego.

## 2. Wynik finansowy netto.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Rok 2018</i>	<i>Rok 2019</i>
1). Przychody bilansowe	14 813 484,43	14 402 882,90
2). Koszty bilansowe	14 553 042,47	14 222 174,15
<b>3). Wynik finansowy brutto (1-2)</b>	<b>260 441,96</b>	<b>180 708,75</b>
4). Podatkowe zmniejszenia przychodów	1 373 066,61	1 246 629,22
5). Podatkowe zwiększenia przychodów	599 060,73	559 954,82
6). Podatkowe zmniejszenia kosztów	675 978,42	565 336,28
7). Podatkowe zwiększenia kosztów	146 184,34	-207 953,30
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>16 230,16</b>	<b>267 323,93</b>
10). Podatek dochodowy od osób prawnych poz.9*19%	3 084	50 792
11). Korekta podatku dochodowego za rok poprzedni	0,00	0,00
<b>Wynik finansowy netto (3-10-11)</b>	<b>257 357,96</b>	<b>129 916,75</b>

2.1 Zysk netto za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku wynosi 129 916,75 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>3 562 209,49</b>	<b>3 317 276,38</b>
<b>2. Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>50 000,00</b>	<b>25 000,00</b>
<b>3. Zobowiązania krótkoterminowe ( w4+w10 )</b>	<b>3 512 209,49</b>	<b>3 292 276,38</b>
<b>4. Wobec pozostałych jednostek ( w.5+6+7+8+9 )</b>	<b>3 453 724,37</b>	<b>3 248 761,41</b>
5. zobowiązania z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności do 12 miesięcy	914 575,33	873 630,21
6. zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	292 702,84	313 158,15
7. zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	38 199,55	40 058,91
8. zobowiązania z tytułu kaucji mieszkaniowych i rękojmi	1 829 129,58	1 804 547,09
9. inne zobowiązania	379 117,07	217 367,05

- 3.1. Spółka nie posiada zobowiązań przeterminowanych, zobowiązań w walutach obcych ani zobowiązań warunkowych.
- 3.2. Spółka nie tworzy rezerw na odroczonego podatku dochodowego 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>
<b>Fundusze specjalne</b>	<b>58 485,12</b>	<b>43 514,97</b>
Fundusz z tytułu Zakładowych Świadczeń Socjalnych	58 485,12	43 514,97



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>33 643,26</b>	<b>43 185,88</b>
Rozliczenia amortyzacji urządzeń technicznych w związku z najmem lokali mieszkalnych	33 643,26	33 760,04
Pozostałe przychody przyszłych okresów	,00	9 425,84

5.1 Rozliczenia międzyokresowe przychodów wynoszą 43 185,88 zł i dotyczą : należnych a nie zapłaconych przez byłych najemców lokali mieszkalnych wartości urządzeń technicznych zainstalowanych w lokalach mieszkalnych ( 33 760 ,04 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 2019 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 2018</i>	<i>Rok 2019</i>
1. Przychody z czynszu za lokale mieszkalne	6 037 715,80	5 679 400,22
2. Przychody z czynszu za lokale użytkowe	3 483 910,57	3 268 331,92
3. Przychody ze sprzedaży mediów	3 530 622,95	3 591 143,03
4. Przychody ze sprzedaży pozostałych usług	596 765,97	923 555,93
<b>5. Razem przychody netto ze sprzedaży produktów ( 1+2+3+4 )</b>	<b>13 649 015,29</b>	<b>13 462 431,10</b>
6. Przychody ze sprzedaży materiałów i towarów	0,00	260,16
<b>Razem ( 5+6 )</b>	<b>13 649 015,29</b>	<b>13 462 691,26</b>

1.1. Spółka realizuje wyłącznie sprzedaż krajową.

2. Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Rok 2018</i>	<i>Rok 2019</i>
<b>1. Koszty eksploatacji budynków komunalnych</b>	<b>2 793 035,63</b>	<b>2 719 531,93</b>
<b>2. Wpłaty do Wspólnot na utrzymanie części wspólnych</b>	<b>976 097,59</b>	<b>1 004 877,21</b>
<b>3. Koszty dostawy mediów do lokali komunalnych</b>	<b>3 473 555,19</b>	<b>3 562 068,18</b>
<b>4. Koszty remontów budynków komunalnych, w tym:</b>	<b>4 349 571,95</b>	<b>4 126 480,42</b>
a) remonty wykonane przez zewnętrzne firmy	1 118 807,85	947 838,93
b) remonty lokali użytkowych	101 311,49	98 547,78
c) remonty wykonane siłami własnymi	1 930 935,55	1 818 399,78
d) wpłaty do wspólnot na fundusz remontowy	1 198 517,06	1 261 693,93
<b>5. Koszty pozostałych usług</b>	<b>479 734,84</b>	<b>722 063,54</b>
<b>6. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów (1+2+3+4+5)</b>	<b>12 071 995,20</b>	<b>12 135 021,28</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>12 071 995,20</b>	<b>12 135 021,28</b>
<b>9. Koszty sprzedaży</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>10. Koszty Zarządu</b>	<b>1 397 799,94</b>	<b>1 424 391,01</b>

3. Pozostałe przychody operacyjne.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Rok 2018</i>	<i>Rok 2019</i>
<b>1. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>2. Dotacja z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Zabytków</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>3. Inne przychody operacyjne, w tym:</b>	<b>708 204,20</b>	<b>749 269,80</b>
-otrzymane kary, hipoteki, odszkodowania	30 105,34	20 796,02
-rozwiązanie rezerwy na należności	456 737,47	551 761,73
-zwrot kosztów sądowych	91 482,97	61 844,21
-spłata należności uznanych za nieściągalne	96 299,71	83 935,26
-pozostałe przychody operacyjne	33 578,71	30 932,58
<b>Razem (1+2+3)</b>	<b>708 204,20</b>	<b>749 269,80</b>

3.1 W roku sprawozdawczym Spółka nie otrzymała żadnej dotacji.

#### 4. Pozostałe koszty operacyjne.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Rok 2018</i>	<i>Rok 2019</i>
<b>1. Strata ze zbycia nie finansowych aktywów trwałych</b>	<b>26 882,44</b>	<b>7 560,16</b>
<b>2. Zwiększenie odpisu aktualizującego wartości aktywów nie finansowych</b>	<b>72 468,30</b>	<b>0,00</b>
<b>3. Inne koszty operacyjne, w tym:</b>	<b>651 751,79</b>	<b>585 583,84</b>
a) koszty sądowe	82 588,84	103 591,38
b) umorzenie wierzytelności	519 888,97	357 614,55
c) inne	49 273,98	124 377,91
<b>Razem (1+2+3)</b>	<b>751 102,53</b>	<b>593 144,00</b>

4.1 W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku, na podstawie art. 16 ustawy o podatku od osób prawnych, art. 35b ustawy o rachunkowości oraz uchwały nr 7/2006 Zgromadzenia Wspólników Zakładu Budynków Miejskich w Cieszynie Spółka z o.o. z dnia 11 września 2006 roku w sprawie zasad i trybu umarzania, odraczania lub rozkładania na raty należności pieniężnych Zakładu Budynków Miejskich Sp. z o.o., Spółka dokonała następujących czynności:

- w 5 przypadkach na kwotę **24.929,47 zł** Spółka umorzyła wierzytelność z tytułów zasądzonych odsetek po całkowitej lub częściowej spłacie należności głównej na podstawie uchwały nr 7/2006 Zgromadzenia Wspólników Zakładu Budynków Miejskich w Cieszynie Sp. z o.o. Z dnia 11 września 2006 roku w sprawie zasad i trybu umarzania, odraczania lub rozkładania na raty należności pieniężnych zakładu.

- w 1 przypadku na kwotę **1.987,95 zł** Spółka umorzyła wierzytelności z tytułu czynszu, na podstawie uchwały nr 7/2006 Zgromadzenia Wspólników Zakładu Budynków Miejskich w Cieszynie Spółka z o.o. z dnia 11 września 2006 roku w sprawie zasad i trybu umarzania, odraczania lub rozkładania na raty należności pieniężnych Zakładu,

- w 77 przypadkach na kwotę **337 884,41 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 3 przypadkach na kwotę **765,83 zł** w stosunku do najemców lokali mieszkalnych Spółka uznała wierzytelności za nieściągalne w związku z ich śmiercią, bez pozostawienia spadkobierców.

4.2 Spółka w 2019 roku odzyskała wierzytelności uznane za nieściągalne w latach poprzednich na kwotę **83 935,26 zł.**

4.3 Koszty sądowe poniesione w 2019 roku wyniosły **103 591,38 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 2019 roku część kosztów sądowych na kwotę **61 844,21 zł.**

5. Przychody finansowe.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Rok 2018</i>	<i>Rok 2019</i>
<b>Przychody finansowe</b>	<b>202 571,03</b>	<b>186 617,44</b>
1. Odsetki bankowe	43 643,36	31 574,31
2. Odsetki od należności od najemców lokali	158 927,67	155 043,13

6. Koszty finansowe.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Rok 2018</i>	<i>Rok 2019</i>
<b>Koszty finansowe</b>	<b>72 757,38</b>	<b>62 278,96</b>
1. Odsetki zapłacone z tytułu usług	0,00	0,00
2. Odsetki zapłacone najemcom przy zwrotach kaucji mieszkaniowych	849,37	467,20
3. Waloryzacja kaucji mieszkaniowej	52 406,79	36 871,17
4. Odsetki zapłacone najemcom	285,10	11,12
5. Odsetki umorzone	19 216,12	24 929,47

7. Koszty według rodzaju.

<i>Koszty rodzajowe</i>	<i>Rok 2018</i>	<i>Rok 2019</i>
<b>1) Amortyzacja</b>	<b>138 358,07</b>	<b>126 376,97</b>
2) Materiały	608 294,45	543 693,49
3) Energia elektryczna	113 485,18	97 833,09
4) Energia c.o.	1 123 425,64	1 029 385,79
5) Energia c.w.	401 796,11	384 393,58
6) Gaz	11 128,61	12 390,12
7) Woda	694 446,62	685 839,74
<b>8) Razem energia (3+4+5+6+7)</b>	<b>2 344 282,16</b>	<b>2 209 842,32</b>
<b>9) Razem materiały i energia (2+8)</b>	<b>2 952 576,61</b>	<b>2 753 535,81</b>
10) Wpłaty do Wspólnot części wspólne	977 266,51	1 006 046,13
11) Wpłaty do Wspólnot na fundusz remontowy	1 200 208,10	1 263 499,47
12) Usługi remontowe budynków i budowli	1 449 791,54	1 127 296,33
13) Usługi remontowe maszyn i urządzeń	11 497,45	8 092,71
14) Utrzymanie czystości budynków, otoczenia	302 625,79	299 615,46
15) Utrzymanie parków i zieleńców	75 284,75	73 976,16
16) Opłaty za kanalizację	990 898,20	1 040 335,01
17) Pozostałe usługi obce	480 448,06	502 729,48
<b>18) Razem usługi obce (10:17)</b>	<b>5 488 020,40</b>	<b>5 321 590,75</b>
19) Podatek od nieruchomości	601 466,00	603 870,00
20) Opłaty za odpady komunalne	544 042,70	696 674,30
21) Pozostałe opłaty	19 801,43	24 803,10
<b>22) Razem podatki i opłaty (19:21)</b>	<b>1 165 310,13</b>	<b>1 325 347,40</b>
<b>23) Wynagrodzenia</b>	<b>3 089 394,09</b>	<b>3 400 052,46</b>
<b>24) Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia</b>	<b>560 431,79</b>	<b>596 755,19</b>
<b>25) Inne świadczenia dla pracowników</b>	<b>104 860,10</b>	<b>104 064,67</b>
26) Ubezpieczenia majątkowe	103 631,50	98 121,50
27) wpłaty na PFRON	62 943,00	65 650,00
28) Pozostałe koszty	15 098,51	16 834,24
<b>29) Pozostałe koszty rodzajowe (26:28)</b>	<b>181 673,01</b>	<b>180 605,74</b>
<b>Razem (1+9+18+22+23+24+25+29)</b>	<b>13 680 624,20</b>	<b>13 808 328,99</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 2018</i>	<i>Stan na koniec roku 2019</i>
Pracownicy fizyczni	19	17
Pracownicy umysłowi	38	37
<b>Razem</b>	<b>57</b>	<b>54</b>

10. W 2019 roku nie udzielono żadnych pożyczek członkom zarządu i organów nadzorczych.

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

*Monika Bajda-Stojanowska*  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
mgr Monika Bajda-Stojanowska

Podpis kierownika jednostki

*Elzbieta Domagała*  
PREZES ZARZĄDU  
mgr Elzbieta Domagała

Cieszyn, dnia 04 marzec 2020 roku