

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA

ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej

Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością

z siedzibą w Opatowie przy pl. Kościuszki 1

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania

Dla Zgromadzenia Wspólników i Rady Nadzorczej
ZAKŁAD GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego ZAKŁAD GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ („Spółka”), które składa się z wprowadzenia do sprawozdania finansowego, bilansu sporządzonego na dzień 2021-12-31 r. oraz rachunku zysków i strat, zestawienia zmian w kapitale własnym, rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 2021-01-01 do 2021-12-31 oraz dodatkowych informacji i objaśnień („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31.12.2021 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” - Dz. U. z 2021 r., poz. 217 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz umową Spółki;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów z późn. zm. („KSB”) a także stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” - Dz.U. z 2020 r. poz. 1415 z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Spółki zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółki zgodnie z wymogami

2

Biuro Usług Finansowo-Księgowych „Dobra Rada” Dariusz Wróblewski

Firma audytorska nr 3456

96-230 Biała Rawska, ul. Wojska Polskiego 8

NIP 835-121-07-21

tel. 046 8159202,

508 265 115

e-mail dobrarada@onet.pl,

www.dobrarada-audytorkom.pl

niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółki zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółki do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółki, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółki.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółki obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego

- zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki;
 - oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki;
 - wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółki zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółki do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółka zaprzestanie kontynuacji działalności;
 - oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 2021-12-31 r. („Sprawozdanie z działalności”)

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółki spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu

4

Biuro Usług Finansowo-Księgowych „Dobra Rada” Dariusz Wróblewski

Firma audytorska nr 3456

96-230 Biała Rawska, ul. Wojska Polskiego 8

NIP 835-121-07-21

tel. 046 8159202, 508 265 115

e-mail dostrarada@onet.pl,

www.dobrarada-audyt.com.pl

finansowym.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółki:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Dariusz Wróblewski .

Działający w imieniu Biuro Usług Finansowo Księgowych „Dobra Rada” Dariusz Wróblewski z siedzibą w 96-230 Biała Rawska, Wojska Polskiego 8 wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 3456 w imieniu której kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe

Validity unknown

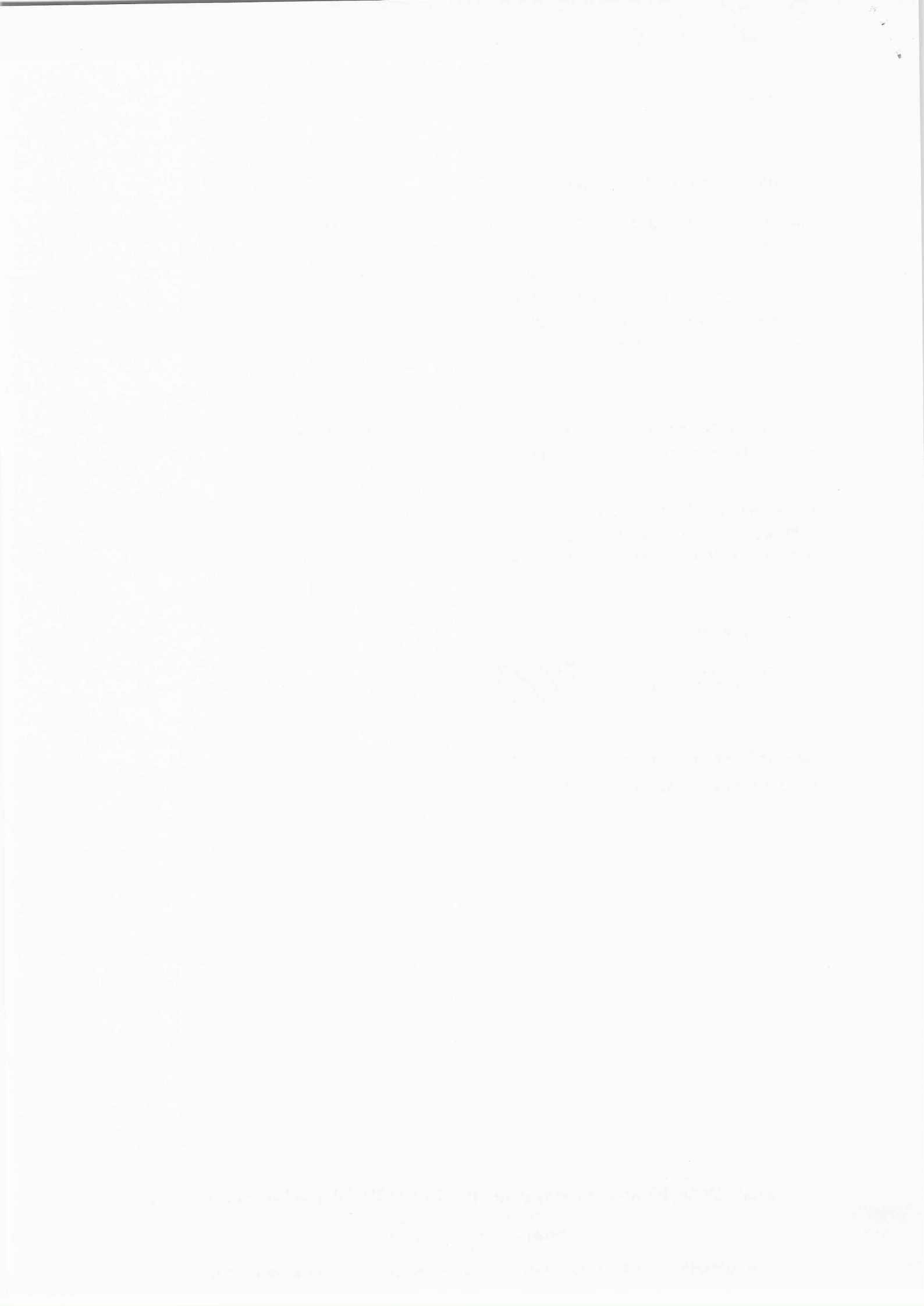
Dokument podpisany przez Dariusz Wróblewski

Data: 2022.06.13 18:26:00 CEST



Dariusz Wróblewski, nr w rejestrze 11627

Biała Rawska 13 czerwca 2022 roku



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI
ZAKŁAD GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
ZA 2021 R.

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, z siedzibą przy pl. Kościuszki 1 w Opocznie (26-300), wpisana do rejestru przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000080843, REGON 592164094, NIP 768-16-45-485, o kapitale zakładowym w wysokości 550.000,00 zł, zwana dalej Spółką, reprezentowaną w 2021 r. przez.:

Prezesa Zarządu - Marcina Jędrasika

Prokurenta – Ewę Pawlikowską- Wołąkiewicz

W skład Rady Nadzorczej Spółki w 2021 r. wchodził:

Przewodniczącą Rady Nadzorczej – Wojciech Bednarczyk

Zastępcą Przewodniczącego Rady Nadzorczej – Małgorzata Ordzińska

Sekretarz Rady Nadzorczej – Aneta Rzepka

Rok 2021 był dla Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej sp. z o.o. dwudziestym rokiem działalności. W 2021 r. wiodącą działalnością Spółki było zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym oraz administrowanie wspólnot mieszkaniowych zgodnie z PKD 68.20 Z (wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi) i PKD 68.32 Z (zarządzanie wykonywane na zlecenie). Dodatkowe przychody Spółka uzyskała z najmu lokali użytkowych, usług remontowych wykonywanych w ramach planu remontów zasobu komunalnego i świadczonych na zewnątrz oraz z realizacji wcześniej powierzonych zadań tj. konserwacji oświetlenia ulicznego na terenie Gminy Opoczno, utrzymania czystości i porządku oraz zieleni na terenach komunalnych oraz administrowania gminnymi placami zabaw zlokalizowanymi na terenie Opoczna.

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej sp. z o.o. administrował w 2021 roku 83 budynkami mieszkalnymi o łącznej liczbie lokali 1438, na które składają się:

- 32 budynki zasobu komunalnego z 268 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni użytkowej 10.007,35 m².
- 51 budynków będących własnością Wspólnot Mieszkaniowych z 1170 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni użytkowej 52.797,10 m².

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej sp. z o.o. na podstawie umowy dzierżawy zawartej ponownie od dnia 01.01.2014 r. był zarządcą mieszkaniowego zasobu Gminy, w którego skład wchodziły lokale mieszkalne we Wspólnotach Mieszkaniowych (226 lokale o pow. użyt. 9.056,37 m²) oraz lokale mieszkalne w budynkach komunalnych (268 lokali o pow. użyt. 10.007,35 m²). Łącznie na dzień 31.12.2021 r. mieszkaniowy zasób Gminy obejmował 494 lokale o powierzchni 19.063,72 m² (31.12.2020 r. 534 lokale - 21.058,08 m²). W zasobie Gminy Opoczno znajduje się również 11 lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej 1.025,33 m².

ZGM Sp. z o.o. w Opocznie w 2021 roku zgodnie z zapisami w/w umowy realizował obowiązki, jakie ma wobec Wspólnot Mieszkaniowych właściciel zbiorowy, czyli Gmina Opoczno tj. regulował zobowiązania z tytułu mediów dostarczonych do mieszkań lokatorskich oraz regulował koszty administrowania za mieszkania lokatorskie niezależnie od poziomu regulowania bieżących naliczeń czynszowych lokatorów. Kwota zobowiązań Spółki w stosunku do Wspólnot Mieszkaniowych na dzień 31.12.2021 r. wynosiła 112.284,85 zł (zobowiązania wobec wspólnot na dzień 31.12.2020 r. - 65.970,43 zł, 31.12.2019 r. wynosiły 73.656,77 zł, na 31.12.2018 r. wynosiły 44.617,13 zł, na 31.12.2017 r. wynosiły 78.980,88 zł).

W prezentowanym okresie sprawozdawczym Spółki przychody netto ze sprzedaży wynosiły 7.011.137,69 zł i wzrosły w stosunku do roku 2020 o kwotę 906.659,38 zł

w tym:

- z tytułu usług remontowo-budowlanych świadczonych na zewnątrz wynosiły 1.254.497,23 zł i wzrosły o 392.324,52 zł (862.172,71- 2020 r.),
- z tytułu czynszu od lokali użytkowych wynosiły 154.568,88 zł i wzrosły o 15.181,81 zł (139.387,07 zł- 2020 r.)
- ze sprzedaży energii cieplnej własnych kotłowni wynosiły 75.770,43 zł i wzrosły o 32.440,63 zł (43.329,80 zł - 2020 r.)
- z tytułu administrowania wynosiły 943.255,17 zł i wzrosły o 17.291,45 zł, (925.963,72 zł - 2020 r.)
- z czynszów lokali mieszkalnych komunalnych wynosiły 870.855,85 zł i spadły o 30.245,00 zł, (901.100,85 zł - 2020 r.)
- z tytułu konserwacji oświetlenia ulicznego wynosiły 154.963,60 zł i wzrosły o 5.795,33 zł (149.168,27 zł - 2020 r.)
- z tytułu utrzymania i konserwacji placów zabaw wynosiły 94.034,01 zł i wzrosły o 45.236,02 zł (48.797,99 - 2020 r.)

- z tytułu konserwacji węzłów cieplnych wynosiły 10.468,20 zł i nie uległy zmianie (10.468,20 zł - 2020 r.)
- z tytułu administrowania pustostanami wynosiły 12.256,68 zł i wzrosły o 387,70 zł, (11.868,98 zł - 2020 r.)
- z tytułu refakturowanych usług wynosiły 188.525,02 zł i wzrosły o 26.534,74 zł (161.990,28 zł - 2020 r.)
- z tytułu sprzedaży mediów wynosiły 1.083.909,27 zł i spadły o 15.038,03 zł (1.098.947,30 zł - 2020 r.)
- z tytułu opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi wynosiły 167.952,00 zł i wzrosły o 35.122,45 zł (132.829,55 zł - 2020 r.)
- z tytułu pozostałych usług wynosiły 49.939,56 zł i wzrosły o 28.706,31 zł (21.233,25 - 2020 r.)
- z tytułu utrzymania czystości i porządku w Gminie Opoczno oraz zieleni na terenach komunalnych wynosiły 1.748.225,43 zł i wzrosły o 345.788,38 zł (1.402.437,05 zł - 2020 r.)
- z tytułu świadczenia usługi koszenia traw wynosiły 565,59 zł i spadły o 25.646,36 zł (26.211,95 zł - 2020 r.)
- z tytułu montażu wiat wynosiły 142.450,81 zł i wzrosły o 103.007,72 zł (39.443,09 zł - 2020 r.)
- z tytułu reklam wynosiły 3.300,- zł i wzrosły o 1.175,- zł (2.125,- zł - 2020 r.)
- z tytułu usług konserwacyjnych wynosiły 15.600,- zł
- z tytułu prowadzenia szaletu miejskiego 39.999,96 zł

Koszty działalności operacyjnej w wysokości 7.396.653,27 zł (6.024.585,48 zł - 2020 r.) i w stosunku do roku poprzedniego wzrosły o kwotę 1.372.067,79 zł. Na koszty te składały się między innymi:

- koszty amortyzacji w wysokości 117.086,97 zł (119.792,38 zł - 2020 r.), spadły w stosunku do 2020 r. o 2.705,41 zł
- koszty zużycia materiałów i energii w wysokości 1.911.095,62 zł, (1.664.702,73 zł 2020 r.), wzrosły w stosunku do 2020 r. o 246.392,89 zł
- koszty wynagrodzeń w wysokości 3.256.374,00 zł (2.633.792,66 zł, - 2020 r.) wzrosły w stosunku do 2020 r. o 622.581,34 zł
- koszty ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń w wysokości 784.326,31 zł (640.382,48 zł - 2020 r.), wzrosły w stosunku do 2020 r. o 143.943,83 zł

- koszty usług obcych w wysokości 759.375,95 zł (467.163,58 zł – 2020 r.), wzrosły w stosunku do 2020 r. o 292.212,37 zł
- koszty inne w wysokości 304.271,80 zł (290.338,04 zł – 2020 r.), wzrosły w stosunku do 2020 r. o 13.933,76 zł
- podatki w wysokości 264.122,62 zł (208.413,61 zł – 2020 r.), wzrosły w stosunku do 2020 r. o 55.709,01 zł

Na działalności operacyjnej Spółka osiągnęła ujemny wynik finansowy - stratę ze sprzedaży w wysokości 385.515,58 zł (w roku 2020 - zysk 79.892,83 zł). Po uwzględnieniu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych, przychodów i kosztów finansowych bez uwzględniania odpisów aktualizujących Spółka osiągnęła zysk w wysokości 87.930,90 zł (2020 zysk – 204.437,54 zł). Spisane w koszty nieściągalne należności od lokatorów w wysokości 184.082,51 zł (2020 r. -237.187,97 zł, 2019 r. -197.628,99 zł, 2018 r. - 189.887,90 zł, 2017 r. - 202.007,44 zł, 2016 r. - 202.272,05 zł, 2015 r.- 230.692,59 zł), na które składały się należności z drugiego półrocza 2020 i pierwszego półrocza 2021 roku oraz zaewidencjonowane przychody z tytułu odzyskanych należności wcześniej spisanych w koszty w wysokości 117.545,43 zł ostatecznie ukształtowały dodatni wynik finansowy Spółki w wysokości 21.393,82 zł (w 2020 roku wynik dodatni 51.897,86 zł).

Majątek Obrotowy Spółki na dzień 31.12.2021 r. wynosił 1.597.697,72 zł (1.384.177,02-2020 r., 996.105,81 zł -2019 r., 931.562,76 zł -2018 r, 881.735,24 zł -2017 r.) i wzrósł w stosunku do roku poprzedniego o 213.520,70 zł . Należności z tytułu dostaw na dzień 31.12.2021 r. wynosiły 2.833.985,75 zł, a po uwzględnieniu odpisów aktualizacyjnych (1.753.725,12 zł.) dały kwotę w wysokości 1.080.260,63 zł i wrosły w stosunku do roku poprzedniego o kwotę 241.072,42 zł.

Zobowiązania Spółki to zobowiązania krótkoterminowe, które na dzień 31.12.2021 r. wynosiły 654.243,16 zł (2020 r. 606.251,29 zł) i zwiększyły się w stosunku do roku poprzedniego o kwotę 47.991,87 zł, z czego największą kwotę stanowią zobowiązania z tytułu podatków, ubezpieczeń społecznych oraz innych tytułów publicznoprawnych 374.453,36 zł (2020 – 213.842,27 zł), a te zwiększyły się w stosunku do roku poprzedniego o kwotę 160.611,09 zł.

Zobowiązania długoterminowe w Spółce nie występują.

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej sp. z o.o. realizuje działalność socjalną na rzecz pracowników w ramach Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych w oparciu o corocznie zatwierdzany plan działalności socjalnej. Spółka w 2021 roku dokonała odpisu na ZFŚS w wysokości 108.714,59 zł, który przeznaczono na Fundusz Mieszkaniowy, na działalność socjalną związaną z wypłatą wczasów turystycznych, sfinansowaniem paczek dla dzieci, zapomóg i wydatków związanych z działalnością kulturalną, zgodnie z obowiązującym w Spółce regulaminem świadczeń socjalnych.

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej sp. z o.o. na dzień 31.12.2021 r. zatrudniał 65 osób (zatrudnienie na dzień 31.12.2020 r. wynosiło 59 osób). Średnie zatrudnienie w 2021 r. wynosiło 71,75 w osobach, 68,91 w etatach (2020 r.- w osobach 59,83 , w etatach 57,42) w tym: administracja 18,05 etatów (2020 r. - 16,71), konserwatorzy 12,07 etatów (2020 r. -12,05), pracownicy gospodarczy 13,43 etatów (2020 r. - 11,67), pracownicy gospodarczy zieleni-25,36 etatów (2020 r.-16,98).

Spółka zamknęła rok obrotowy 2021 zyskiem w wysokości 21.393,82 zł. Podejmowane przez zarząd działania utrzymania już powierzonych zadań, a także pozyskiwanie nowych oraz racjonalna polityka finansowa pozwala na utrzymanie płynności finansowej oraz stabilną sytuację Spółki.

Od kilku lat w związku ze zmniejszaniem się mieszkaniowego zasobu komunalnego Gminy spółka stara się pozyskiwać nowe zadania, a tym samym dywersyfikować źródła swoich przychodów.

I tak w ostatnich trzech latach były to m.in.:

- utrzymanie i konserwacja placów zabaw;
- utrzymanie czystości i porządku w Gminie Opoczno oraz zieleni na terenach komunalnych;
- pełnienie nadzoru inwestorskiego w imieniu Gminy Opoczno przy budowie budynku wielorodzinnego przy ul. Powstańców Wlkp. (Przemysłowej);
- prowadzenie szaletu miejskiego;
- prowadzenie prac rozbiórkowych Stancji Harcerskiej w Miedznej Murowanej;
- i wiele innych drobnych zleceń.

Spółka stara się również pozyskiwać różnego rodzaju dotacje i dofinansowania.

W 2021 r. szczególnie znaczącym było uzyskanie dofinansowania z Powiatowego Urzędu Pracy w Opocznie na zorganizowanie robót publicznych w kwocie 205.229,95 zł.

Z końcem 2021 roku nastąpiła diametralna zmiana formy prawnej, jak i sposobu rozliczeń z Gminą Opoczno - zadania zarządzania gminnym mieszkaniowym zasobem komunalnym. Na podstawie Zarządzenia Burmistrza Opoczna nr 221/2021 z dnia 31 grudnia 2021 roku Spółka realizuje w/w zadanie na zasadzie powierzenia zadania, a umowa dzierżawy z 2014 r. przestaje obowiązywać w zakresie administrowania zasobem komunalnym mieszkaniowym, a obowiązuje jedynie w zakresie dzierżawy lokali użytkowych. Czysze lokatorów stanowią dochód Gminy i są jej przekazywane w całości. Za wykonaną usługę Spółka otrzymuje comiesięczną rekompensatę rozliczoną po zakończeniu roku na podstawie faktycznie poniesionych kosztów.

Na podstawie zawartych umów i powierzonych zadań zarząd spółki nie przewiduje niepokojących zmian w strukturze finansowej Spółki na 2022 r. Realizacja powierzonych zadań, wykonanie zawartych umów i pozyskiwanie nowych zleceń powinna zapewnić Spółce przychody netto na poziomie wyższym od roku poprzedniego. Należy jednak podkreślić, że Spółka realizuje zadania non-profit, więc utrzymanie właściwej kondycji finansowej w dalszej perspektywie uzależnione jest od realizacji dodatkowych zadań oprócz tych już powierzonych Spółce przez Gminę Opoczno i finansowania na odpowiednim poziomie zakresu remontów zasobu mieszkaniowego. Natomiast w związku z rosyjską agresją na Ukrainę zarząd Spółki wskazuje, że nie jest w stanie przewidzieć jak powyższy konflikt przełoży się na sytuację majątkową, finansową, rentowność i w jakim zakresie wpłynie na działalność jednostki.

Opoczno 13.06.2022 r.

Validity unknown

Dokument podpisany przez Marcin
Jędrasik; ZAKŁAD GOSPODARKI
MIESZKANIOWEJ SP. Z O.O.
Data: 2022.06.13 15:14:02 CEST

**DODATKOWA INFORMACJA I OBJAŚNIENIA
DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2021 ROK**
sporządzona przez
**Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
w Opocznie**

CZĘŚĆ I - OBJAŚNIENIA DO BILANSU

1. Zakres zmian wartości niematerialnych i prawnych , środków trwałych oraz inwestycji długoterminowych.

Cały majątek spółki ujęty w ewidencji księgowej jest majątkiem bezspornym. Według stanu na dzień 31.12.2021 r .Spółka posiada grunty położone na działce budowlanej 83/12 o pow. 0,617 ha. o wartości 1.343,35zł. oraz nieruchomości – budynek w Opocznie, ul. Konopnickiej 4 o wartości netto 20.970.37 zł. Działalność gospodarcza prowadzona była w budynku przekazanym na podstawie umowy dzierżawy zawartej z Gminą Opoczno obowiązującą od 01.01.2014 r

Zmiany wartości niematerialnych i prawnych przedstawiają się następująco:

Wartość początkowa	Wartości niematerialne i prawne	Wartość firmy	Koszty zakończonych prac rozwojowych
Stan na 01.01.2021 rok	45.864.62	0.00	0.00
Zwiększenia z tytułu zakupu	2.937.78	0.00	0.00
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0.00	0.00	0.00
Stan na 31.12.2021 rok	48.802.40	0.00	0.00
Umorzenie			
Stan umorzeń na 01.01.2021 rok	45.864.62	0.00	0.00
Odpis umorzenia	2.937.78	0.00	0.00
Zmniejszenie z tytułu likwidacji	0.00	0.00	0.00
Stan umorzeń na 31.12.2021 rok	48.802.40	0.00	0.00
Wartość netto na 31.12.2021 rok	0.00	0.00	0.00

Wartości niematerialne i prawne dotyczą oprogramowania komputerowego.

Środki trwałe amortyzowane są przy zastosowaniu zasad naliczania odpisów amortyzacyjnych metodą liniową.

Zmiany stanu środków trwałych za 2021 rok przedstawiają się następująco:

Wartość początkowa środków trwałych	
Stan na 01.01.2021 rok	792.109.37
Zwiększenia z tytułu zakupu	176.515.81
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	5.106.72
Stan na 31.12.2021 rok	963.518.46
Umorzenie środków trwałych	
Stan na 01.01.2021 rok	693.280.26
Zwiększenie z tytułu odpisu amortyzacji	114.149.19
Zmniejszenie w związku z likwidacją i sprzedażą	5.106.72
Stan umorzeń na 31.12.2021 rok	802.322.73
Wartość księgowa środków trwałych na dzień 31.12.2021 rok	161.195.73

Zmiany stanów środków trwałych w poszczególnych grupach rodzajowych przedstawiają się następująco:

	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki	Łącznie
Wartość początkowa						
Stan na 1.01.2021 r.	1.343.35	34.915.85	199.735.91	323.468.42	232.645.84	792.109.37
Zakupy i przyjęcia	0.00	33.971.79	35.842.57	38.386.18	68.315.27	176.515.81
Sprzedaż likwidacja	0.00	0.00	0.00	0.00	5.106.72	5.106.72
Stan na 31.12.2021 r.	1.343.35	68.887.64	235.578.48	361.854.60	295.854.39	963.518.46
Umorzenia						
Stan na 1.01.2021 r.	0,00	13.072.58	163.786.50	285.886.52	230.534.66	693.280.26
Amortyzacja	0.00	872.90	22.142.57	20.707.27	70.426.45	114.149.19
Sprzedaż ,likwidacja	0.00	0.00	0.00	0.00	5.106.72	5.106.72
Stan na 31.12.2021 r.	0,00	13.945.48	185.929.07	306.593.79	295.854.39	802.322.73
Wartość netto						
Stan na 1.01.2021 r.	1.343.35	21.843.27	35.949.41	37.581.90	2.111.18	98.829.11
Stan na 31.12.2021 r.	1.343.35	54.942.16	49.649.41	55.260.81	0,00	161.195.73

2. Inwestycje długoterminowe.

Inwestycje długoterminowe nie występują.

Zmiany w stanie środków trwałych w budowie przedstawiają się następująco:

Stan na 01.01.2021 r.	94.956.27
Zwiększenia z tytułu poniesionych nakładów	40.213.80
Zmniejszenia z tytułu przekazania na środki trwałe	60.140.47
Zmniejszenia z tytułu zakończenia inwestycji	4.413.50
Środki trwałe w budowie	70.616.10
Odpisy aktualizujące	57.289.50
Stan na 31.12.2021 r.	13.326.60

Środki trwałe w budowie obejmują rozpoczętą inwestycję dotyczącą budowy hali garażowo-warsztatowej zlokalizowaną przy ul. Błonie 1 w Opocznie na kwotę 5.830,- zł i utwardzenie terenu pod garaże na kwotę 7.496.60 zł.

Odpisy aktualizujące środki trwałe w budowie zostały utworzone w związku z zaniechaną inwestycję dotyczącą budowy budynku wielorodzinnego mieszkalnego na działce przy ul. Rolnej w Opocznie. Inwestycja została zaniechana z uwagi na niemożliwość jej realizacji ,gdyż została wskazana lokalizacja, której stan prawny i faktyczny nie pozwala na rozpoczęcia inwestycji. Odpis obejmuje koszty związane z wykonaniem opracowania dokumentacji projektowo-kosztorysowej , koszty map do celów projektowych i koszty opinii geotechnicznej . Istnieje jednak prawdopodobieństwo wznowienia powyższej inwestycji w latach następnych.

3. Wysokość odpisów aktualizujących środki trwałe.

Odpisy aktualizujące środki trwałe nie występują.

4. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.

Opisy aktualizujące zapasy nie występują.

5. Wysokość kosztów zakończonych prac rozwojowych.

Koszty zakończonych prac rozwojowych nie występują.

6. Wartość gruntów użytkowanych wieczyście.

Grunty w użytkowaniu wieczystym nie występują.

7. Wartość nieamortyzowanych lub nieumorzonych środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu.

Spółce na podstawie umowy dzierżawy obowiązującej od 01.01.2014 r. z Gminą Opoczno oddano w dzierżawę zasób mieszkaniowy Gminy.

Działalność Spółki prowadzona jest w budynku i na gruntach przekazanych umową dzierżawy obowiązującą od 01.01.2014 r.

Spółka zawarła dn. 22.07.2019 r. Umowę leasingu operacyjnego nr 19/04696/LO z firmą IMPULS-LEASING Sp. z o.o na samochód ciężarowy <3,5 t Peugeot Partner o wartości netto 44.900,- zł.

Spółka zawarła w 2020 roku następujące umowy leasingu:

- Umowa leasingu operacyjnego nr 10357/LG/20 z dnia 17.04.2020 r. z firmą Europejskim Funduszem Leasingowym S.A na maszynę do robót drogowych Zamiatarka Karcher o wartości netto 86.000,- zł
- Umowa leasingu operacyjnego nr 468679/20/1 z dnia 28.04.2020 r. z Alior Leasing na samochód Fiat Fiorino o wartości netto 15.000,- zł
- Umowa leasingu operacyjnego nr 472186/20/1 z dnia 19.05.2020 r. z Alior Leasing na samochód ciężarowy <3,5 t Ford Transit o wartości netto 62.000,- zł
- Umowa leasingu operacyjnego nr 10433/LG/20 z dnia 01.06.2020 r. na kosiarkę AMAZONE o wartości netto 82.500,- zł
- Umowa leasingu operacyjnego nr 10843/LG/20 z dnia 20.10.2020 r. na ciągnik rolniczy Landini o wartości netto 128.000,- zł.
- Umowa leasingu operacyjnego nr FOR/01037/2021 z dnia 12.04.2021 r. na samochód ciężarowy <3,5 t Ford Transit 350 o wartości netto 103.000,- zł

8. Wartość posiadanych papierów wartościowych.

Spółka nie posiada papierów wartościowych.

9. Zobowiązania z tytułu własności budynków i budowli.

Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli – nie występują

10. Struktura własności kapitału podstawowego.

Kapitał zakładowy Spółki nie uległ zmianie w ciągu 2021 roku. Na dzień 31.12.2021 r. wynosi **550.000,- zł.** zł i dzieli się na 1100 udziałów po 500 zł każdy.

Kapitały własne uzupełnia kapitał zapasowy w kwocie **354.713.48 zł**, na który składają się: kapitał utworzony w chwili powstania spółki- 27.934.64, kapitał zasilony w 2002 roku-3379,30 i przeznaczenie zysku za 2009 rok -52956,94 zł, przeznaczenie zysku za 2015 rok- 50.834.24 pomniejszony o pokrycie straty bilansowej za 2017 rok w kwocie 57.289.50 zł, przeznaczenie części zysku za 2020 rok -26.897.86 zł, wniesione niezarejestrowane podwyższenie kapitału Spółki 250.000,- zł.
Ogółem kapitały własne wynoszą **926.107.30 zł.**

11. Zmiany stanu kapitałów własnych.

Kapitały własne na początek roku obrotowego	679.713.48
Kapitał podstawowy	550.000,00
Kapitał zapasowy	354.713.48
Zwiększenie z tytułu zysku netto za 2021 rok	21.393.82
Kapitał własny na dzień 31.12.2021 roku	926.107.30

12. Zmiany stanu kapitału zapasowego.

Kapitał zapasowy na 01.01.2021 r.	77.815.62
Zwiększenia	276.897.86
Zmniejszenia	0.00
Kapitał zapasowy na 31.12.2021 r.	354.713.48

13. Propozycja rozliczenia wyniku finansowego za rok obrotowy.

Za 2021 rok Spółka wykazuje zysk netto w kwocie **21.393.82 zł**, który zarząd spółki proponuje przekazać na kapitał zapasowy spółki.

14. Dane o stanie utworzonych rezerw.

Podstawa do tworzenia rezerw na zobowiązania wynikające z umowy o pracę z tytułu nagród jubileuszowych, odpraw emerytalnych oraz rezerwy na zaległe urlopy nie występuje.

Nie występują także przesłanki tworzenia rezerw na wystąpienie uprawdopodobnionych kosztów mogących wystąpić w okresach następnym. Tworzenie tych rezerw nie miałyby istotnego znaczenia przy ocenie działalności Spółki.

Podstawa tworzenia rezerwy na odroczony podatek dochodowy nie występuje.

15. Odpisy aktualizujące wartość należności.

Stan odpisów aktualizujących wartość należności (zł)

Lp.	Grupa należności	Stan na początek roku obrotowego	Zmiany stanu odpisów w ciągu roku obrotowego		Stan na koniec roku obrotowego
			Zwiększenie	Zmniejszenia	
1.	Należności nieściągalne dot. opłat czynszowych od lokatorów, jak również zasądzone wyrokiem sądowym i należności z tytułu czynszów od lokali użytkowych i innych kontrahentów	1.779.845.22	184.082.51	210.202.61	1.753.725.12

Odpisy aktualizujące dotyczyły należności wątpliwych przejętych po ZGM , należności przeterminowanych powyżej 6 m-cy za okres VII/20-VI/2021 r. z tytułu opłat czynszowych od lokatorów, należności zasądzonych wyrokiem sądowym (1.734.196.54 zł) i należności z tytułu czynszów najmu od lokali użytkowych i innych kontrahentów (19.528.58 zł).

Stan odpisów aktualizujących na początek okresu wynosił 1.779.845.22 zł , utworzenie odpisu aktualizującego za 2021 rok – 184.082.51 zł , rozwiązanie odpisu aktualizującego -210.202.61 zł (za 2006 rok- 10.003.21 , 2007 rok -8.515.86, 2008 rok -11.740.46 , 2009 rok – 5.578.75, 2010 rok -3.539.94, 2011 rok -27.101.40, 2012 rok -8.403.88 , 2013 rok -12.734.01, 2014 rok -19.751.38 , 2015 rok -9.526.42, 2016 rok – 8.369.51, 2017 rok-9.470.78, 2018 rok-13.342.99, 2019 rok -16.723.36, 2020 -45.400.66)

• odpis aktualizujący dot. Z.G.M. z-d budżetowy	166.560.91 zł
• odpis aktualizujący dot. T.B.S.	61.072.15 zł
• odpis aktualizujący dot. Z.G.M za 2006	2.683.21 zł
• odpis aktualizujący dot. Z.G.M za 2007	1.819.18 zł
• odpis aktualizujący dot. Z.G.M za 2008	4.224.41 zł
• odpis aktualizujący utworzony w 2009	8.848.99 zł
• odpis aktualizujący utworzony w 2010	31.012.90 zł
• odpis aktualizujący utworzony w 2011	62.389.76 zł
• odpis aktualizujący utworzony w 2012	134.014.59 zł
• odpis aktualizujący utworzony w 2013	150.618,39 zł
• odpis aktualizujący utworzony w 2014	107.208.53 zł
• odpis aktualizujący utworzony w 2015	115.893.61 zł
• odpis aktualizujący utworzony w 2016	131.486.14 zł
• odpis aktualizujący utworzony w 2017	128.370.92 zł
• odpis aktualizujący utworzony w 2018	120.837.91 zł
• odpis aktualizujący utworzony w 2019	150.813.70 zł
• odpis aktualizujący utworzony w 2020	191.787.31 zł
• odpis aktualizujący utworzony w 2021	184.082.51 zł
• stan na koniec roku 2021	1.753.725.12 zł

16. Należności krótkoterminowe

I	Należności z tytułu dostaw i usług	
1.	Należność od Gminy Opoczno	563.381.26
2.	Należności- lokale użytkowe z tytułu czynszu najmu, mediów	36.996.34
3.	Pozostałe należności z tytułu usług	35.990.05
4.	Należności z tytułu rozliczeń ze wspólnotami mieszkaniowym	168.436.64
5.	Należności od lokatorów we wspólnotach i zasobie komunalnym	1.801.548.40
	Ogółem należności	2.606.352.69
	Odpisy aktualizujące	1.526.092.06
	Ogółem	1.080.260.63
II	Należności z tytułu czynszu po ZGM-ie	
1.	Należność od lokatorów z tytułu mediów	61.072.15
2.	Należność z tytułu lokali mieszkaniowych i użytkowych	165.086.42
3.	Należności z tytułu remontów mieszkań	1.474.49
	Ogółem	227.633.06
	Odpisy aktualizujące	227.633.06
III	Należności PFRON	9.300.00
IV	Pożyczki udzielone pracownikom	2.200.00
	Ogółem	1.091.760.63

17. Zobowiązania długoterminowe

Zobowiązania długoterminowe nie występują.

18. Zobowiązania krótkoterminowe

I	Zobowiązania	654.243.16
1.	Zobowiązania wobec dostawców + saldo k.301	137.417.95
2.	Zadłużenie wobec wspólnot mieszkaniowych	112.284.85
3.	Zobowiązanie wobec lokatorów	18.014.41
	Ogółem	267.717.21
II	Zobowiązania podatkowe	
1.	Podatek dochodowy od osób fizycznych	46.446.00
2.	Oplata z tytułu emisji zanieczyszczeń	7.242.00
3.	Podatek VAT	114.571.00
4.	Składki ZUS	206.194.36
	Ogółem	374.453.36
III	Pozostałe zobowiązania	
1.	Rozrachunki – Kasa zapomogowo-pożyczkowa	7.680.00
2.	Rozrachunki-WARTA	2.667.60
3.	Rozrachunki - tytuł wykonawczy	1.445.00
4.	Rozrachunki z pracownikami	79.99
5.	Rozrachunki-splata pożyczek	200.00
	Ogółem	12.072.59

19. Zabezpieczenia na majątku.

Zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółki nie występują.

22.Rozliczenia międzyokresowe kosztów.

Data	Przedpłaty	Tytuł	Rozliczenie RMK	Saldo
1.01.2021	37 702,15	RMK 2021	37 702,15	0,00
8.01.2021	1 720,37	Prenumerata Gofin	1 720,37	0,00
20.01.2021	350,79	Czasop. Wspólnota Mieszkaniowa	350,79	0,00
31.01.2021	605,50	Abonament radiowy	605,50	0,00
12.03.2021	626,25	Dostęp do serwisu zawodowy portal zarządców	469,62	156,63
23.04.2021	1440,00	Ubezp. AC,OC,NNW Fiat Fiorino	960,00	480,00
30.04.2021	2539,00	Ubezp. AC,OC,NNW Ford Transit	1481,06	1057,94
30.04.2021	3896,00	Ubezp. AC,OC,NNW Ford Transit II	2597,28	1298,72
11.05.2021	880,00	Ubezp. OC zarządcy	513,31	366,69
11.05.2021	3628,00	Ubezp. Od ognia, kradzieży	2116,31	1511,69
11.05.2021	1950,00	Ubezp. OC pracodawcy	1137,50	812,50
18.05.2021	204,00	Ubezp. OC Amazone	204,00	0,00
24.06.2021	2205,00	Ubezp. OC,AC Peugeot Partner	918,75	1286,25
25.06.2021	457,00	Ubezp. OC,AC Ciągnik Zetor	228,48	228,52
25.06.2021	55,00	Ubezp. OC Przyczepa	55,00	0,00
25.06.2021	99,00	Ubezp. OC Ciągnik rolniczy	99,00	0,00
25.06.2021	74,00	Ubezp. OC Ciągnik rolniczy	74,00	0,00
25.06.2021	176,00	Ubezp. OC Traktor ogrodowy Husqvarna	176,00	0,00
25.06.2021	42,00	Ubezp. OC Przyczepa	42,00	0,00
26.06.2021	176,00	Ubezp. OC Traktor ogrodowy Kawasaki	176,00	0,00
30.06.2021	632,00	Ubezp. Od ognia i innych żywności – Błonie	344,70	287,30
16.07.2021	741,00	Ubezp. OC, NNW Mercedes Benz	247,00	494,00
19.07.2021	868,00	Ubezp. OC, NNW Renault Master	433,98	434,02
31.08.2021	1052,00	Ubezp.OC,NNW Volkswagen	438,30	613,70
15.09.2021	233,01	Ubezp. NNW pracowników	233,01	0,00
11.10.2021	2700,00	Ubezp. Z tyt. zarządzania	450,00	2250,00
11.10.2021	827,00	Ubezp. OC,AC,NNW Landini	137,82	689,18
7.12.2021	961,00	Ubezp. OC Renault Maxity	0,00	961,00
23.12.2021	1338,20	Skrzynka 2x6 grafitowa	0,00	1338,20
31.12.2021	18 600,00	Wiaty śmietnikowe	0,00	18 600,00
Ogółem	86 778,27		53 911,93	32 866,34

Czynne rozliczenia międzyokresowe to kwota 44.851.98 zł. Dotyczy wydatków na prenumeratę czasopism i ubezpieczeń majątkowych 12.928.14 zł, podatku VAT do odliczenia w miesiącu następnym- styczniu 2022 r. -11.985.64 zł, jak również zakupu wiat śmietnikowych w celu świadczenia usług w kwocie 18.600,- zł i skrzynek pocztowych 1.338.20 zł.

23. Przychody przyszłych okresów

Na dzień 31.12.2021 r. wynoszą 9.300.00 zł dotyczą PFRON- refundacja wynagrodzeń.

Są to przychody przyszłych okresów krótkoterminowe .

24. Fundusze.

Fundusz Kaucji Mieszkaniowych na dzień 31.12.2021 r. wynosi 209.687.85 zł, na który składają się wpłaty lokatorów i odsetki bankowe. Wpłaty lokatorów z tytułu kaucji mieszkaniowej wnoszone są zg. z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych na dzień 31.12.2021 r. wynosi 19.783.72 zł.

25. Zobowiązania warunkowe.

Zobowiązania warunkowe ,w tym również udzielone przez Spółkę gwarancje i poręczenia także wekslowe nie występują.

26. Informacja o środkach pieniężnych na rachunku VAT.

Spółka na wyodrębnionym rachunku VAT na dzień 31.12.2021 r. posiadała 66.331.15 zł.

CZĘŚĆ II - OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

1. Struktura przychodów i kosztów.

Rachunek zysków i strat sporządzany jest w wariancie porównawczym.

Wszystkie przychody Spółki realizowane były ze sprzedaży na terenie Polski.

W okresie 2021 r. Spółka uzyskała przychody w kwocie 7.629.629.94 zł do których zaliczono:

- przychody ze sprzedaży usług	7.011.137.69
- pozostałe przychody operacyjne	592.160.50
- przychody finansowe (odsetki bankowe, od nieterminowych wpłat)	26.331.75

Lp	Przychody ze sprzedaży	Wartość
I	Z gospodarki zasobami mieszkaniowymi	2.042.792.23
1.	Przychody – czynsz od lokali mieszkalnych komunalnych	870.855.85
2.	Przychody – zarządzanie lokale mieszkalne komunalne (pustostany)	12.256.68
3.	Przychody - sprzedaż ciepła kotłownie	75.770.43
4.	Przychody - sprzedaż mediów do budynków	1.083.909.27
II	Pozostała działalność	4.968.345.46
1.	Przychody - czynszów od lokali użytkowych	154.568.88
2.	Przychody - administrowania budynkami wspólnot mieszkaniowych	943.255.17
3.	Przychody – zadanie w zakresie zieleni, czystości i porządku w Gminie	1.748.225.43
4.	Przychody - sprzedaż usług refakturowanych na cele niemieszkalne	188.525.02
5.	Przychody - sprzedaż usług budowlano -remontowych	1.254.497.23
6.	Przychody - konserwacja węzła	10.468.20
7.	Przychody -konserwacja oświetlenia ulicznego	154.963.60
8.	Przychody-konserwacja, utrzymanie placów zabaw	94.034.01
9.	Przychody-montaż wiat	142.450.81
10.	Przychody-konserwacja MGOPS	15.600.00
11.	Przychód-wynajem powierzchni pod reklamę	3.300.00
12.	Przychody-inne usługi (m.in. sprzątanie budynków, placów , przycinka drzew)	49.939.56
13.	Oplata za nieczystości	167.952.00
14.	Przychody-prowadzenie szaletu	39.999.96
15.	Przychody-koszenie traw	565.59
	Razem przychody ze sprzedaży produktów	7.011.137.69

Koszty działalności operacyjnej przedstawiały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	2021 rok
1.	Amortyzacja majątku trwałego	117.086.97
2.	Zużycie materiałów i energii	1.911.095.62
3.	Usługi obce	759.375.95
4.	Podatki i opłaty	264.122.62
5.	Wynagrodzenia	3.256.374.00
6.	Ubezpieczenia społeczne i świadczenia na rzecz pracowników	784.326.31
7.	Pozostałe koszty rodzajowe	304.271.80
	Ogółem koszty	7.396.653.27

Pozostałe przychody operacyjne :

1.	Rozwiązanie odpisów aktualizujących należności	117.545.43
2.	Dotacja do kosztów wynagrodzeń z PFRON	106.670.55
3.	Refundacja wynagrodzeń PUP	205.229.95
4.	Sprzedaż złomu, płyt chodnikowych, kostki brukowej, żelaza i stali	137.445.66
5.	Zwrot kosztów sądowych i komorniczych –lokale mieszkalne	12.487.02
6.	Korekta roczna podatku VAT	3.828.00
7.	Umorzenie podatku od nieruchomości	8.953.00
8.	Zaokrąglenia i inne	0.89
	Razem pozostałe przychody operacyjne	592.160.50

Pozostałe koszty operacyjne, do których zaliczono :

1.	Koszty windykacji należności z tytułu czynszów od lokatorów	17.329.87
2.	Odpis aktualizujący na należności od lokatorów z tytułu opłat czynszowych	184.082.51
3.	Przedawnione należności z tytułu opłat czynszowych po najemcach	2.596.02
4.	Umorzenie należności czynszowych najemcom	747.36
5.	Koszty dokumentacji technicznej (zakończona inwestycja)	4.413.50
6.	Składki członkowskie	495.00
7.	Inne	0,01
8.	Nadpłata powstała u kontrahenta z tyt. usług telekomunikacyjnych	9,00
	Razem pozostałe koszty operacyjne	209.673.27

Przychody i koszty finansowe

I	Przychody finansowe	
1.	Odsetki od środków pieniężnych na rachunkach bankowych	0,05
2.	Odsetki od należności z tytułu czynszów -lokatorzy	19.807.84
3.	Odsetki otrzymane od kontrahentów	107.02
4.	Odsetki od najemców lokali użytkowych	48.38
5.	Odsetki naliczone z tytułu czynszu –npp	6.368.46
	Razem przychody finansowe	26.331.75
II	Koszty finansowe	
1.	Koszty zapłaconych odsetek wobec kontrahentów	252.58
2.	Koszty zapłaconych odsetek wobec budżetu	1.657.00
	Razem koszty finansowe	1.909.58

2. Wynik finansowy roku obrotowego oraz jego obowiązkowe obciążenie.

Lp.		
I	Przychody	
1.	Przychody ze sprzedaży	7.011.137.69
2.	Pozostałe przychody operacyjne	592.160.50
3.	Przychody finansowe	26.331.75
	Razem przychody wynikające z ksiąg	7.629.629.94
II	Koszty	
1.	Koszty rodzajowe	7.396.653.27
2.	Pozostałe koszty operacyjne	209.673.27
3.	Koszty finansowe	1.909.58
	Razem koszty	7.608.236.12
	Wynik finansowy brutto	21.393.82
	Obciążenie wyniku	0.00
	Wynik finansowy netto	21.393.82

3. Działalność zaniechana.

W roku bieżącym nie zaniechano żadnego rodzaju działalności .W roku następnym nie jest planowane zaprzestanie żadnego rodzaju działalności.

4. Podatek dochodowy od osób prawnych

Ustalenie podatku dochodowego od osób prawnych z pozostałej działalności.

Przychody wynikające z ksiąg	5.430.628.96 zł
Przychody z pozostałej działalności	4.968.345.46 zł
Przychody z tytułu odsetek bankowych	0.05 zł
Przychody z tytułu odsetek od kontrahentów	107.02 zł
Przychody z tytułu odsetek od czynszów lokale użytkowe	48.38 zł
Przychody z tytułu dofinansowania do wynagrodzeń pracowników niepełnosprawnych	106.670.55 zł
Przychody z tytułu refundacji wynagrodzeń PUP	205.229.95 zł
Pozostałe przychody-sprzedaż złomu ,płyt chodnikowych,żelaza	137.445.66 zł
Przychody z tytułu umorzenia podatku od nieruchomości	8.953.00 zł
Korekta roczna podatku VAT	3.828.00 zł
Zaokrąglenia ZUS i inne	0.89 zł
Przychody nie zaliczone do przychodów podatkowych (npp)	3.828.89 zł
Korekta roczna podatku VAT	3.828.00 zł
Zaokrąglenia składek ZUS	0.89 zł
Przychody podlegające opodatkowaniu	5.426.800.07 zł

Koszty wynikające z ksiąg działalności pozostałej	5.342.590.54 zł
-koszty dokumentacji technicznej (zakończona inwestycja)	4.413.50 zł
-reprezentacja	1.872.17 zł
-składki członkowskie	495.00 zł
-odsetki za zwłokę w zapłacie zobowiązań w/b kontrahentów	252.58 zł
-odsetki za zwłokę z tytułu nieterminowych wpłat należności budżetowych	1.657.00 zł
-odpis aktualizujący na należności od kontrahentów	200.88 zł
-inne	9.01 zł

Ogółem koszty **5.351.490.68 zł**

Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodu związane z działalnością pozostałą (NKUP)

-reprezentacja	1.872.17 zł
-składki członkowskie	495.00 zł
-odsetki za zwłokę w zapłacie zobowiązań w/b kontrahentów	252.58 zł
-odsetki za zwłokę z tytułu nieterminowych wpłat należności budżetowych	1.657.00 zł
-odpis aktualizujący na należności od kontrahentów	200.88 zł
-inne	9.01 zł

- wydatki nie zaliczone do kup –różnice przejściowe
koszty ZUS w części finansowanej przez Zakład Pracy wg deklaracji XII/21 (103.809.02 x 70.86%)

73.559.07 zł

Koszty nkup **78.045.71 zł**

Doliczenia do kosztów ZUS w części sfinansowanej przez Zakład Pracy wg deklaracji XII/20-I/21 (81.424.21 x 66.53 %)

54.171.53 zł

Koszty podatkowe **5.327.616.50 zł**

Wynik na działalności opodatkowanej - dochód **99.183.57 zł**

Zgodnie z art. 7 ust.5 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych Spółka o wysokość straty poniesionej w roku podatkowym może obniżyć dochód w najbliższych kolejno po sobie następujących pięciu latach podatkowych w wysokości nie więcej niż 50% wysokości tej straty. W związku z powyższym dochód z innych źródeł przychodu za 2021 rok w wysokości 99.184,- zł został przeznaczony na pokrycie straty podatkowej za 2018 rok w wysokości 68.752,- zł, za 2019 rok w wysokości 30.432,- zł.

Art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy o podatku dochodowym osób prawnych stanowi, iż wolne od podatku są dochody samorządowych jednostek organizacyjnych prowadzących działalność w zakresie gospodarki mieszkaniowej uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów.

Przychody ze sprzedaży

Przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi	2.042.792.23 zł
Pozostała działalność	4.968.345.46 zł
Ogółem przychody ze sprzedaży produktów	7.011.137.69 zł

W 2021 roku przychody z działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowią 29.14% przychodów ze sprzedaży.

Przychody wynikające z ksiąg	2.199.000.98 zł
Przychody z działalności gospodarki zasobem mieszkaniowym	2.042.792.23 zł
Przychody z tytułu odsetek od wpłat czynszowych	19.807.84 zł
Przychody z tytułu zwrotu kosztów sądowych-windykacja czynszów	12.487.02 zł
Rozwiązanie odpisów aktualizujących należności	117.545.43 zł
Naliczone , ale nieotrzymane odsetki od należności czynszowych	6.368.46 zł

Przychody nie zaliczone do przychodów podatkowych(npp)	123.913.89 zł
-Rozwiązanie odpisów aktualizujących należności czynszowe	117.545.43 zł
-Naliczone , ale nieotrzymane odsetki od należności czynszowych	6.368.46 zł

Przychody podlegające opodatkowaniu	2.075.087.09 zł
Koszty wynikające z ksiąg z działaln. gospod. zasobem mieszkani.	2.052.190.56 zł
Koszty sądowe dotyczące windykacji czynszów	17.329.87 zł
Odpisy aktualizujące należności czynszowe	183.881.63 zł
Należności przetermin. dot. opłat czynszowych od najemców	2.596.02 zł
Należności czynszowe umorzone najemcom	747,36 zł
Ogółem koszty	2.256.745.44 zł

Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów związane z działalnością zasobem mieszkaniowym	
- aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	183.881.63 zł
- należności przeterminowane dot. opłat czynszowych od najemców	2.596.02 zł
- wydatki nie zaliczone do kup – różnice przejściowe	
koszty ZUS w części finansowanej przez Zakład Pracy wg deklaracji XII/21 (103.809.02 x 29.14%)	30.249.95 zł
Koszty nkup	216.727.60 zł
Doliczenia do kosztów ZUS w części sfinansowanej przez Zakład Pracy wg deklaracji XII/20-I/21 (81.424.21 x 33.47 %)	27.252.68 zł
Koszty podatkowe	2.067.270.52 zł
Zysk po korektach z działalności gospodarki zasobami mieszkaniow.	7.816.57 zł
Przychody z działalności Spółki	7.011.137.69 zł
Pozostałe przychody operacyjne	592.160.50 zł
Przychody finansowe	26.331.75 zł
Przychody ogółem	7.629.629.94 zł
Koszty działalności	7.396.653.27 zł
Pozostałe koszty operacyjne	209.673.27 zł
Koszty finansowe	1.909.58 zł
Ogółem koszty	7.608.236.12 zł
Zysk brutto	21.393.82 zł
Przychody niezaliczone do przychodów podatkowych (npp)	127.742.78 zł
-rozwiązanie odpisów aktualizujących należności czynszowe	117.545.43 zł
-naliczone , ale nieotrzymane odsetki od należności czynszowych	6.368.46 zł
-korekta roczna podatku VAT	3.828.00 zł
-zaokrąglenia ZUS	0.89 zł
Razem przychody podatkowe	7.501.887.16 zł

Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodu (nkup)	294.773.31 zł
- aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	183.881.63 zł
- należności przeterminowane dot. opłat czynszowych od najemców	2.596.02 zł
- reprezentacja	1.872.17 zł
- składki członkowskie	495.00 zł
- odsetki za zwłokę w zapłacie zobowiązań w/b kontrahentów	252.58 zł
- odsetki za zwłokę z tytułu nieterminowych wpłat należności budżetowych	1.657.00 zł
- odpis aktualizujący na należności od kontrahentów	200.88 zł
- inne	9.01 zł
Wydatki niezaliczone do kup-różnice przejściowe koszty ZUS w części sfinansowanej przez Zakład Pracy wg deklaracji XII/21	103.809.02 zł
Doliczenia do kosztów uzyskania przychodu kosztów ZUS w części sfinansowanej przez Zakład Pracy wg deklaracji XII/20-I/21	81.424.21 zł
Ogółem koszty podatkowe	7.394.887,02 zł
Dochód	107.000.14 zł

5. Zyski i straty nadzwyczajne

Spółka nie poniosła żadnych strat, ani nie osiągnęła żadnych zysków nadzwyczajnych w roku bieżącym i w roku poprzednim.

6. Koszty prac badawczych i rozwojowych.

Spółka nie ponosiła kosztów prac badawczych i rozwojowych.

7. Wartość żywności przekazanej organizacjom pozarządowym.

Spółka nie przekazała żywności organizacjom pozarządowym.

8. Transakcje w walutach obcych.

W spółce nie wystąpiły transakcje w walutach obcych.

9. Informacja do rachunku przepływów pieniężnych

Struktura środków pieniężnych przyjęta do rachunku przepływów pieniężnych			
Rodzaj środków pieniężnych	2021 rok	2020 rok	Zmiana stanu środków pieniężnych
1. Środki pieniężne w kasie	0.00	0.00	0.00
2. Środki pieniężne na rachunkach	505.937.09	366.059.88	139.877.21
Inne środki pieniężne	0.00	0.00	0.00
Razem środki pieniężne	505.937.09	366.059.88	139.877.21

Rachunek przepływu środków pieniężnych sporządzono metodą pośrednią i struktura przedstawia się następująco:

przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	44.990.58
przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-155.113.37
przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	250.000.00
przepływy pieniężne netto	139.877.21

W części dotyczącej działalności operacyjnej przepływów pieniężnych w punkcie korekty wykazano kwotę 25.000,- zł , która dotyczy przeznaczenia części zysku netto za 2020 rok na Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych.

10. Informacja o przeciętnym zatrudnieniu.

Zatrudnienie w 2021 roku

2021 r.	ADMINISTRAC.	KONSERWAT.	GOSPODAR.	GOSPODAR.T Z.	RAZEM		urlop bezpłatny		R-em z bezpłatnym	
					etatów	osób	etat	osób	osoby	etaty
					etat	etat	etat	etat	etat	etat
styczeń 21	16,95	12,00	12,00	16,00	56,95	58,00	0,00	0,00	58,00	56,95
luty 21	17,25	11,32	12,00	15,36	55,93	59,00	0,00	0,00	59,00	55,93
marzec 21	17,95	11,00	12,00	20,29	61,24	69,00	0,00	0,00	69,00	61,24
kwiecień 21	17,95	11,24	12,00	25,00	66,19	69,00	0,52	1,00	69,00	66,71
maj 21	17,95	12,42	12,73	27,92	71,02	74,00	0,00	0,00	74,00	71,02
czerwiec 21	17,95	12,38	14,00	28,62	72,95	74,00	0,00	0,00	74,00	72,95
lipiec 21	17,95	12,00	14,00	37,63	81,58	84,00	0,00	0,00	84,00	81,58
sierpień 21	17,95	12,00	14,00	33,39	77,34	84,00	0,00	0,00	84,00	77,34
wrzesień 21	17,95	12,00	14,00	27,00	70,95	72,00	0,00	0,00	72,00	70,95
październik 21	18,81	12,48	14,48	29,13	74,90	78,00	0,00	0,00	78,00	74,90
listopad 21	18,95	13,00	15,00	27,00	73,95	75,00	0,00	0,00	75,00	73,95
grudzień 21	18,95	13,00	15,00	17,00	63,95	65,00	0,00	0,00	65,00	63,95
Suma	216,56	144,84	161,21	304,34	826,95	861,00	0,00	0,00	861,00	827,47
Średnia roczna	18,05	12,07	13,43	25,36	68,91	71,75	0,52	1,00	71,75	68,96

Na dzień 31.12.2021 r. Spółka zatrudniała 65 pracowników na podstawie umowy o pracę, a w roku poprzednim 59.

11. Wynagrodzenie osób wchodzących w skład zarządu, rady nadzorczej.

Organ	Wynagrodzenie brutto
1. Zarządzający	171.909.34
Prezes Zarządu	171.909.34
2. Nadzorujący	38.400.00
Przewodniczący	14.400.00
Z-ca przewodniczącego	12.000.00
Sekretarz	12.000.00

12. Wynagrodzenie biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego.

Należne wynagrodzenie dla podmiotu wybranego przez Radę Nadzorczą do badania nieustawowego sprawozdania finansowego zgodnie z Umową 7/B/2021 z dn. 20.12.2021 r. wynosi brutto 12.300.00 ,-zł netto 10.000.00 zł.

CZĘŚĆ III – INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH

1. W sprawozdaniu finansowym za bieżący rok obrotowy nie są ujęte żadne znaczące zdarzenia dotyczące lat ubiegłych.
2. Po dniu bilansowym nie wystąpiły znaczące zdarzenia ,które wymagałyby uwzględnienia w sprawozdaniu finansowym.

W związku z rosyjską agresją na Ukrainę Spółka wskazuje, że nie jest w stanie przewidzieć jak powyższy konflikt przełoży się na sytuację majątkową, finansową, rentowność i w jakim zakresie wpłynie na działalność jednostki.

Spółka nie dokonywała zmian zasad polityki rachunkowości. Nie dokonywano zmiany metod księgowości i wyceny, które wywarłyby istotny wpływ na sprawozdanie finansowe.

W stosunku do 2020 roku nie dokonywano zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego , które miałyby wpływ na sytuację majątkową i finansową oraz rentowność Spółki.

Informacje liczbowe zapewniają porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok 2021 ze sprawozdaniem za rok 2020.

CZĘŚĆ IV - WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIA

Spółka nie posiada udziałów w innych podmiotach gospodarczych w związku z czym sprawozdanie finansowe nie podlega konsolidacji ani metoda pełną ani metodą praw własności.

Ponadto Spółka nie jest jednostką dominującą lub zależną w związku z czym nie ma zastosowania art. 55 znowelizowanej ustawy o rachunkowości.

CZĘŚĆ V - POŁĄCZENIE SPÓŁEK

W roku sprawozdawczym nie nastąpiło połączenie spółki z żadną inną jednostką.

CZĘŚĆ VI – KONTYNUOWANIE DZIAŁALNOŚCI

Na podstawie sytuacji w zakresie realizowanej sprzedaży oraz dokonanej analizy ekonomicznej w świetle posiadanych przez Zarząd informacji uznaje się, że mogą wystąpić zagrożenia dotyczące funkcjonowania Spółki w zakresie przejściowych trudności z terminowym regulowaniem płatności bieżących wynikające z obciążenia Spółki przez właściciela obowiązkiem realizacji zadań własnych Gminy Opoczno w zakresie dotyczących zarządzania mieszkaniowym zasobem komunalnym, dotyczącym utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy oraz zieleni gminnej i zadrzewień, dotyczącym konserwacji oświetlenia ulicznego w ramach powierzeń. Nie będzie to jednak miało istotnego wpływu na kontynuację działalności gospodarczej w roku następnym przez Spółkę .

CZĘŚĆ VII – INNE WAŻNE INFORMACJE

Nie są znane Zarządowi żadne inne informacje niż wymienione powyżej, których ujawnienie mogłoby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy Spółki.

DANE DOTYCZĄCE UDZIELANYCH GWARANCJI I PORĘCZEŃ.

Spółka w całym okresie swojej działalności nie udzielała gwarancji, poręczeń i innych zobowiązań innym podmiotom gospodarczym.

Opoczno, dn. 13.06.2022 r.

ZARZĄD

Nagłówek sprawozdania finansowego	
Data początkowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie	2021-01-01
Data końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie	2021-12-31
Data sporządzenia sprawozdania finansowego	2022-06-13
Kod Sprawozdania: SprFinJednostkaInnaWZlotych	
Kod Systemowy	SFJINZ (1)
Wersja Schemy	1-2
Wariant Sprawozdania	1
Wprowadzenie do sprawozdania finansowego	
Dane identyfikujące jednostkę	
Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania	
Nazwa Firmy	Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o.
Siedziba podmiotu	
Województwo	łódzkie
Powiat	Opoczyński
Gmina	Opoczno
Miejscowość	Opoczno
Adres	
Kraj	PL
Województwo	łódzkie
Powiat	Opoczyński
Gmina	Opoczno
Nazwa ulicy	Pl. Kościuszki
Numer budynku	1

Nazwa miejscowości	Opoczno
Kod pocztowy	26-300
Nazwa urzędu pocztowego	Opoczno
Podstawowy przedmiot działalności jednostki	
Kod P K D	6820Z
Identyfikator podatkowy NIP	7681645485
Numer KRS. Pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego.	0000080843
Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym	
Data od	2021-01-01
Data do	2021-12-31
Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzną jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe: "Tak" - sprawozdanie finansowe zawiera dane łącznie; "Nie" - sprawozdanie nie zawiera danych łącznych	Nie
Założenie kontynuacji działalności	
Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości	Tak

Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności: "Tak" - Brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności; "Nie" - Wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności

Tak

Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym:

Wycena aktywów i pasywów jest zgodna z art. 28 ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości. Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości poniesionych nakładów. Każdy środek trwały klasyfikowany jest zgodnie z Klasyfikacją Środków Trwałych. Odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych od środka trwałego dokonuje się stosując art. 32 ust. 1 ustawy o rachunkowości, drogą systematycznego, planowanego rozłożenia jego wartości początkowej na ustalony okres amortyzacji. Amortyzacji środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych dokonuje się począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym składnik majątkowy wprowadzono do ewidencji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych. Środki trwałe o niskiej jednostkowej wartości początkowej amortyzuje się dokonując

**metod wyceny aktywów i pasywów
(także amortyzacji),**

jednorazowego odpisu. Środki trwałe o wartości początkowej do 10.000,00 zł wprowadza się do ewidencji bilansowej środków trwałych i umarza jednorazowo w miesiącu ich przyjęcia do użytkowania. Środki trwałe o wartości początkowej powyżej 10.000,00 zł amortyzowane są proporcjonalnie do okresu ich używania, z zastosowaniem liniowej metody amortyzacji. Należności długoterminowe, należności krótkoterminowe wykazuje się w wartości netto (pomniejszone o odpisy aktualizacyjne). Środki pieniężne, kapitały własne, fundusze specjalne wycenia się według wartości nominalnej. Nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne zaliczane do inwestycji Spółka wycenia według zasad stosowanych dla środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych. Koszty podlegające aktywowaniu na koncie rozliczeń międzyokresowych rozliczane są proporcjonalnie do upływu czasu w kolejnych okresach, których dotyczą (miesięcznie). Rozliczenia międzyokresowe przychodów , dokonywane są z zachowaniem zasady ostrożności i obejmują m.in. środki pieniężne otrzymywane na sfinansowanie nabycia lub wytworzenia środków trwałych. Zaliczone do rozliczeń międzyokresowych przychodów kwoty zwiększają stopniowo pozostałe przychody operacyjne,

wizualizacja

równoległe do odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych od środków trwałych lub kosztów prac rozwojowych sfinansowanych z tych źródeł. W Spółce nie tworzy się rezerw na przyszłe świadczenia pracownicze, takie jak odprawy emerytalne oraz nagrody jubileuszowe. Spółka nie tworzy rezerw i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego od osób prawnych. Spółka stosując art. 35 b ust. 1 ustawy o rachunkowości tworzy coroczny odpis aktualizacyjny na należności czynszowe od lokatorów zalegających z opłatami powyżej 6 miesięcy. Odpis aktualizujący wartość należności zalicza się do pozostałych kosztów operacyjnych.

ustalenia wyniku finansowego

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym, a rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

Sprawozdanie sporządzone zostało w zł i gr, z pełną szczegółowością rzeczową określoną w załączniku nr 1 do Ustawy o rachunkowości i zawiera dane porównawcze według art. 46,47,48. Punktem wyjściowym do sporządzenia sprawozdania finansowego były prawidłowo prowadzone księgi rachunkowe, po uzyskaniu zgodności analityki z syntetyką oraz dzienników z obrotami i saldami kont księgi głównej. Zamknięte na dzień bilansowy księgi rachunkowe

ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Wizualizacja

zawierają salda , które po uwzględnieniu sald kont korygujących , bądź aktualizujących zostały odpowiednio wykazane w sprawozdaniu finansowym. Dowody księgowe i księgi rachunkowe oraz dokumenty inwentaryzacyjne zostały uprzednio sprawdzone, odpowiednio zaksięgowane i chronologicznie uporządkowane. Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2021 r. są zgodne ze znowelizowaną z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, która określa między innymi zasady rachunkowości dla jednostek mających siedzibę lub miejsce sprawowania zarządu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Księgi rachunkowe prowadzone są w siedzibie spółki. Księgi rachunkowe obejmują: -dziennik -księgę główną - księgi pomocnicze -zestawienie obrotów i sald kont księgi głównej i ksiąg pomocniczych. Księgi rachunkowe prowadzone są przy użyciu komputera przy zastosowaniu programu Finansowo-księgowego o nazwie FINANSE I KSIĘGOWOŚĆ WF-Fakir Biznes wersja 8.70.4. Stosownie do zarządzenia nr 13/2010 z dn. 31.12.2010 r. Zarządu Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej program ten jest wykorzystywany przy prowadzeniu ksiąg od 01.01.2011 roku. Treść dowodów księgowych , zapisy na kontach archiwizowane są

na dysku zewnętrznym. Zakładowy Plan Kont zawierający wykaz kont księgi głównej i ksiąg pomocniczych stanowi załącznik do niniejszej „Polityki Rachunkowości”. Ewidencję i rozliczanie kosztów Spółka prowadzi wg rodzajów na kontach zespołu 4 i równocześnie na kontach zespołu 5. Przeniesienie kosztów za pośrednictwem konta 490, na odpowiednie stanowiska kosztów w zespole 5 następuje równoległe do zapisów na kontach zespołu 4. Zamknięcie kont zespołu 5 następuje co miesiąc. Inwentaryzację rzeczowych składników majątku Spółka przeprowadza : - raz na 4 lata dla środków trwałych, -środki pieniężne w kasie i pozostałe składniki majątku inwentaryzuje się na ostatni dzień każdego roku obrotowego. Inwentaryzacja dokonywana jest zgodnie z art. 26 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r.

Bilans			
Opis lub nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
Aktywa razem	1817072.03	1565929.98	-
• Aktywa trwałe	174522.33	136495.88	-
•• Rzeczowe aktywa trwałe	174522.33	136495.88	-
••• Środki trwałe	161195.73	98829.11	-

•••• grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1343.35	1343.35	-
•••• budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	54942.16	21843.27	-
•••• urządzenia techniczne i maszyny	49649.41	35949.41	-
•••• środki transportu	55260.81	37581.90	-
•••• inne środki trwałe	0	2111.18	-
••• Środki trwałe w budowie	13326.60	37666.77	-
• Aktywa obrotowe	1642549.70	1429434.10	-
•• Należności krótkoterminowe	1091760.63	1018117.14	-
••• Należności od pozostałych jednostek	1091760.63	1018117.14	-
•••• z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1080260.63	839188.21	-
••••• – do 12 miesięcy	1080260.63	839188.21	-
•••• inne	11500.00	178928.93	-
•• Inwestycje krótkoterminowe	505937.09	366059.88	-

••• Krótkoterminowe aktywa finansowe	505937.09	366059.88	-
•••• Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	505937.09	366059.88	-
••••• – środki pieniężne w kasie i na rachunkach	505937.09	366059.88	-
•• Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	44851.98	45257.08	-
Opis lub nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
Pasywa razem	1817072.03	1565929.98	-
• Kapitał (fundusz) własny	926107.30	679713.48	-
•• Kapitał (fundusz) podstawowy	550000.00	550000.00	-
•• Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	354713.48	77815.62	-
•• Zysk (strata) netto	21393.82	51897.86	-
• Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	890964.73	886216.50	-
•• Rezerwy na zobowiązania	0	89766.10	-

••• Pozostałe rezerwy	0	89766.10	-
•••• - krótkoterminowe	0	89766.10	-
•• Zobowiązania krótkoterminowe	881664.73	788350.40	-
••• Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	654243.16	606251.29	-
•••• z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	267717.21	229742.93	-
••••• - do 12 miesięcy	267717.21	229742.93	-
•••• z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publiczno prawnych	374453.36	213842.27	-
•••• z tytułu wynagrodzeń	0	150896.90	-
•••• inne	12072.59	11769.19	-
••• Fundusze specjalne	227421.57	182099.11	-
•• Rozliczenia międzyokresowe	9300.00	8100.00	-
••• Inne rozliczenia międzyokresowe	9300.00	8100.00	-

•••• – krótkoterminowe	9300.00	8100.00	-
Rachunek zysków i strat			
Opis lub nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy)			
• Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	7011137.69	6104478.31	-
•• Przychody netto ze sprzedaży produktów	7011137.69	6104478.31	-
• Koszty działalności operacyjnej	7396653.27	6024585.48	-
•• Amortyzacja	117086.97	119792.38	-
•• Zużycie materiałów i energii	1911095.62	1664702.73	-
•• Usługi obce	759375.95	467163.58	-
•• Podatki i opłaty, w tym:	264122.62	208413.61	-
•• Wynagrodzenia	3256374.00	2633792.66	-
•• Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	784326.31	640382.48	-

••• - emerytalne	303380.16	247596.97	-
•• Pozostałe koszty rodzajowe	304271.80	290338.04	-
• Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	-385515.58	79892.83	-
• Pozostałe przychody operacyjne	592160.50	235262.37	-
•• Dotacje	311900.50	138290.08	-
•• Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	117545.43	84648.29	-
•• Inne przychody operacyjne	162714.57	12324.00	-
• Pozostałe koszty operacyjne	209673.27	292828.33	-
•• Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	184082.51	237187.97	-
•• Inne koszty operacyjne	25590.76	55640.36	-
• Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	-3028.35	22326.87	-
• Przychody finansowe	26331.75	29577.98	-
•• Odsetki, w tym:	26331.75	29577.98	-

• Koszty finansowe	1909.58	6.99	-
• • Odsetki, w tym:	1909.58	6.99	-
• Zysk (strata) brutto (F+G-H)	21393.82	51897.86	-
• Zysk (strata) netto (I-J-K)	21393.82	51897.86	-
Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym			
Opis lub nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	679713.48	457286.69	-
Opis lub nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	679713.48	457286.69	-
• Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	550000.00	550000.00	-

• • Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	550000.00	550000.00	-
• Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	77815.62	77815.62	-
• • Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	276897.86	0	-
• • • zwiększenie (z tytułu)	276897.86	0	-
• • • • - przeznaczenie części zysku netto za 2020rok na kapitał zapasowy	26897.86	0	-
• • • • - niezarejestrowane podwyższenie kapitału	250000.00	0	-
• • Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	354713.48	77815.62	-
• Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	51897.86	-170528.93	-
• • Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	51897.86	0	-

• • Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	51897.86	0	-
• • • zmniejszenie (z tytułu)	51897.86	0	-
• • • • Uchwała właściciela Spółki o przeznaczeniu zysku na kapitał zapasowy	26897.86	0	-
• • • • Uchwała właściciela Spółki o przeznaczeniu na ZFŚS	25000.00	0	-
• • Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0	170528.93	-
• • Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0	170528.93	-
• • • zmniejszenie (z tytułu)	0	170528.93	-
• Wynik netto	21393.82	51897.86	-
• • zysk netto	21393.82	51897.86	-
Opis lub nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	926107.30	679713.48	-

Opis lub nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	926107.30	679713.48	-
Rachunek przepływów pieniężnych			
Opis lub nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)			
Opis lub nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
• Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
• • Zysk (strata) netto	21393.82	51897.86	-
• • Korekty razem	23596.76	-173021.40	-
• • • Amortyzacja	117086.97	119792.38	-
• • • Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-0.05	-77.77	-
• • • Zmiana stanu rezerw	-89766.10	25017.91	-

••• Zmiana stanu należności	-73643.49	-431269.16	-
••• Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	93314.33	147922.55	-
••• Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	1605.10	-34407.31	-
••• Inne korekty	-25000.00	0	-
•• Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	44990.58	-121123.54	-
Opis lub nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
• Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
•• Wpływy	0.05	77.77	-
••• Z aktywów finansowych, w tym:	0.05	77.77	-
•••• w pozostałych jednostkach	0.05	77.77	-
••••• - odsetki	0.05	77.77	-
•• Wydatki	155113.42	92681.11	-

••• Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	155113.42	92681.11	-
•• Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-155113.37	-92603.34	-
Opis lub nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
• Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
•• Wpływy	250000.00	170528.93	-
••• Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	250000.00	170528.93	-
•• Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	250000.00	170528.93	-
• Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	139877.21	-43197.95	-

• Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	139877.21	-43197.95	-
• Środki pieniężne na początek okresu	366059.88	409257.83	-
• Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:	505937.09	366059.88	-
• • - o ograniczonej możliwości dysponowania	83914.87	54999.32	-
Dodatkowe informacje i objaśnienia			
Opis			
Opis		Informacja dodatkowa	
Załączony plik			
Nazwa pliku wraz z rozszerzeniem.		Informacja_bilansowa_2021-1.pdf	
Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto. Wypełniają wyłącznie jednostki zobowiązane.			
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	Rok bieżący	21393.82	
	Rok poprzedni	51897.66	
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów	Rok bieżący	Wartość łączna	2075087.09
		z zysków kapitałowych	-
		z innych źródeł przychodów	2075087.09
		Wartość łączna	2081304.78

rachunkowych a dochodem /stratą dla celów podatkowych), w tym:	Rok poprzedni	z zysków kapitałowych	-
		z innych źródeł przychodów	2081304.78
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	Rok bieżący	Wartość łączna	123913.89
		z zysków kapitałowych	-
		z innych źródeł przychodów	123913.89
	Rok poprzedni	Wartość łączna	97216.55
		z zysków kapitałowych	-
		z innych źródeł przychodów	97216.55
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	Rok bieżący	Wartość łączna	0
		z zysków kapitałowych	-
		z innych źródeł przychodów	-
	Rok poprzedni	Wartość łączna	-
		z zysków kapitałowych	-
		z innych źródeł przychodów	-
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów	Rok bieżący	Wartość łączna	186477.65
		z zysków kapitałowych	-
		z innych źródeł przychodów	186477.65
		Wartość łączna	271792.89

rachunkowych a dochodem /stratą dla celów podatkowych), w tym:	Rok poprzedni	z zysków kapitałowych	-
		z innych źródeł przychodów	271792.89
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	Rok bieżący	Wartość łączna	103809.02
		z zysków kapitałowych	-
		z innych źródeł przychodów	103809.02
	Rok poprzedni	Wartość łączna	81424.21
		z zysków kapitałowych	-
		z innych źródeł przychodów	81424.21
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	Rok bieżący	Wartość łączna	81424.21
		z zysków kapitałowych	-
		z innych źródeł przychodów	81424.21
	Rok poprzedni	Wartość łączna	58242.90
		z zysków kapitałowych	-
		z innych źródeł przychodów	58242.90
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	Rok bieżący	Wartość łączna	99183.57
		z zysków kapitałowych	-
		z innych źródeł przychodów	99183.57
		Wartość łączna	108190.43

	Rok poprzedni	z zysków kapitałowych	-
		z innych źródeł przychodów	108190.43
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	Rok bieżący	Wartość łączna	0
		z zysków kapitałowych	-
		z innych źródeł przychodów	-
	Rok poprzedni	Wartość łączna	-
		z zysków kapitałowych	-
		z innych źródeł przychodów	-
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	Rok bieżący	0	
	Rok poprzedni	-	
K. Podatek dochodowy	Rok bieżący	0	
	Rok poprzedni	-	