

**DODATKOWA INFORMACJA I OBJAŚNIENIA
DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2022 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 31.12.2022 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 20.097.17 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 01.01.2022 rok	48.802.40	0.00	0.00
Zwiększenia z tytułu zakupu	2.764.92	0.00	0.00
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	1.637.16	0.00	0.00
Stan na 31.12.2022 rok	49.930.16	0.00	0.00
Umorzenie			
Stan umorzeń na 01.01.2022 rok	48.802.40	0.00	0.00
Odpis umorzenia	2.764.92	0.00	0.00
Zmniejszenie z tytułu likwidacji	1.637.16	0.00	0.00
Stan umorzeń na 31.12.2022 rok	49.930.16	0.00	0.00
Wartość netto na 31.12.2022rok	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 2022 rok przedstawiają się następująco:

Wartość początkowa środków trwałych	
Stan na 01.01.2022 rok	963.518.46
Zwiększenia z tytułu zakupu	182.089.46
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	66.960.68
Stan na 31.12.2022 rok	1.078.647.24
Umorzenie środków trwałych	
Stan na 01.01.2022 rok	802.322.73
Zwiększenie z tytułu odpisu amortyzacji	76.827.58
Zmniejszenie w związku z likwidacją	66.960.68
Stan umorzeń na 31.12.2022 rok	812.189.63
Wartość księgową środków trwałych na dzień 31.12.2022 rok	266.457.61

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 1.01.2022 r.	1.343.35	68.887.64	235.578.48	361.854.60	295.854.39	963.518.46
Zakupy i przyjęcia	0.00	0.00	15.700.73	141.305.50	25.083.23	182.089.46
Likwidacja	0.00	0.00	19.934.95	0.00	47.025.73	66.960.68
Stan na 31.12.2022 r.	1.343.35	68.887.64	231.344.26	503.160.10	273.911.89	1.078.647.24
Umorzenia						
Stan na 1.01.2022 r.	0.00	13.945.48	185.929.07	306.593.79	295.854.39	802.322.73
Amortyzacja	0.00	1.722.19	23.604.38	26.417.78	25.083.23	76.827.58
Likwidacja	0.00	0.00	19.934.95	0.00	47.025.73	66.960.68
Stan na 31.12.2022 r.	0.00	15.667.67	189.598.50	333.011.57	273.911.89	812.189.63
Wartość netto						
Stan na 1.01.2022 r.	1.343.35	54.942.16	49.649.41	55.260.81	0.00	161.195.73
Stan na 31.12.2022 r.	1.343.35	53.219.97	41.745.76	170.148.53	0.00	266.457.61

2. Inwestycje długoterminowe.

Inwestycje długoterminowe nie występują.

Zmiany w stanie środków trwałych w budowie przedstawiają się następująco:

Stan na 01.01.2022 r.	70.616.10
Zwiększenia z tytułu poniesionych nakładów	4.053.55
Zmniejszenia z tytułu przekazania na środki trwałe	3.953.55
Zmniejszenia z tytułu zmiany przeznaczenia materiałów do budowy wiat garażowych	7.596.60
Środki trwałe w budowie	63.119.50
Odpisy aktualizujące	57.289.50
Stan na 31.12.2022 r.	5.830.00

Środki trwałe w budowie obejmują rozpoczętą inwestycję dotyczącą budowy hali garażowo-warsztatowej zlokalizowaną przy ul. Błonie 1 w Opocznie na kwotę 5.830,- 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 wieczystie.

Grunty w użytkowaniu wieczystym nie występują.

7. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych 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 lokale użytkowe Gminy.

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

Spółce na podstawie umowy dzierżawy z dnia 01.06.2020 r. oddano w dzierżawę grunt położony w Opocznie przy ul. Skłodowskiej i Kossaka, na podstawie umowy dzierżawy z dnia 30.06.2020 r. oddano w dzierżawę grunt położony w Opocznie przy ul. Błonie

Spółka w 2019 roku zawarła Umowę leasingu operacyjnego nr 19/04696/LO z dn. 22.07.2019 r. z firmą IMPULS-LEASING Sp. z o.o na samochód ciężarowy <3,5 t Peugeot Partner o wartości netto 44.900,- zł.

Spółka w 2020 roku zawarła 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. z Europejskim Funduszem Leasingowym S.A na kosiarkę AMAZONE o wartości netto 82.500,- zł

-Umowa leasingu operacyjnego nr 10843/LG/20 z dnia 20.10.2020 r. z Europejskim Funduszem Leasingowym S.A na ciągnik rolniczy Landini o wartości netto 128.000,- zł.

Spółka w 2021 roku zawarła Umowę leasingu operacyjnego nr FOR/01037/2021 z dnia 12.04.2021 r. z firmą Santander Leasing na samochód ciężarowy <3,5 t Ford Transit 350 o wartości netto 103.000,- zł

Spółka w 2022 roku zawarła Umowę leasingu operacyjnego nr 13077/Lg/22 z dnia 28.11.2022 r. z firmą Europejskim Funduszem Leasingowym S.A na samochód specjalny IVECO o wartości netto 360.000,- zł.

W 2022 roku zostały zakończone umowy leasingu operacyjnego nr 19/04696/LO z firmą IMPULS i Umowa nr 468679/20/1 z firmą Alior Leasing.

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 uległ zmianie w ciągu 2022 roku. Na dzień 31.12.2022 r. wynosi **1.100.000,- zł.** zł i dzieli się na 2200 udziałów po 500 zł każdy.

Kapitały własne uzupełnia kapitał zapasowy w kwocie **126.107.30 zł**, na który składają się: kapitał utworzony w chwili powstania spółki- 27.934.64, kapitał zasilony w 2002 roku-3379,30 zł i przeznaczony zysk za 2009 rok -52956,94 zł, przeznaczony zysk za 2015 rok- 50.834.24 pomniejszony o pokrycie straty bilansowej za 2017 rok w kwocie 57.289.50 zł, przeznaczona część zysku za 2020 rok -26.897.86 zł, przeznaczony zysk za 2021 rok -21.393.82 zł.

Ogółem kapitały własne wynoszą **1.236.638.58 zł.**

11. Zmiany stanu kapitałów własnych.

Kapitały własne na początek roku obrotowego	926.107.30
Kapitał podstawowy	1.100.000.00
Kapitał zapasowy	126.107.30
Zwiększenie z tytułu zysku netto za 2022 rok	10.531.28
Kapitał własny na dzień 31.12.2022 roku	1.236.638.58

12. Zmiany stanu kapitału zapasowego.

Kapitał zapasowy na 01.01.2022 r.	354.713.48
Zwiększenia	21.393.82
Zmniejszenia	250.000.00
Kapitał zapasowy na 31.12.2022 r.	126.107.30

13. Propozycja rozliczenia wyniku finansowego za rok obrotowy.

Za 2022 rok Spółka wykazuje zysk netto w kwocie **10.531.28 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 miałoby 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 wątpliwe dot. opłat czynszowych od lokatorów, jak również zasądzone wyrokiem sądowym i należności z tytułu czynszów od lokali użytkowych i innych kontrahentów	1.753.725.12	112.454.57	102.859.99	1.763.319.70

Odpisy aktualizujące dotyczyły należności wątpliwych przejętych po ZGM ,

należności powyżej 6 m-cy za okres VII/2021-XII/2021 r.

z tytułu opłat czynszowych od lokatorów, należności zasądzonych wyrokiem sądowym (1.743.791.12 zł) i należności z tytułu czynszów najmu od lokali użytkowych i innych kontrahentów (19.528.58 zł).

Stan odpisów aktualizujących na początek okresu wynosił 1.753.725.12 zł , utworzenie odpisu aktualizującego za 2022 rok – 112.454.57 zł , rozwiązanie odpisu aktualizującego -102.859.99 zł (za 2006 rok- 0,00 zł , 2007 rok -0,00 zł, 2008 rok -223,17 zł , 2009 rok – 432,91 zł , 2010 rok -3.065,58 zł , 2011 rok -4.957,39 zł , 2012 rok -7.653.34 zł , 2013 rok -6.261.95 zł , 2014 rok -3.377.23 zł , 2015 rok -12.637.74 zł , 2016 rok – 11.352.91 zł , 2017 rok-3.598.82 zł , 2018 rok-10.390.87 zł , 2019 rok -10.232.52 zł , 2020 -17.769.99 zł , 2021-10.905.57 zł)

• 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	4.001.24 zł
• odpis aktualizujący utworzony w 2009	8.416,08 zł
• odpis aktualizujący utworzony w 2010	27.947.32 zł
• odpis aktualizujący utworzony w 2011	57.432.37 zł
• odpis aktualizujący utworzony w 2012	126.361.25 zł
• odpis aktualizujący utworzony w 2013	144.356.44 zł
• odpis aktualizujący utworzony w 2014	103.831.30 zł
• odpis aktualizujący utworzony w 2015	103.255.87 zł
• odpis aktualizujący utworzony w 2016	120.133.23 zł
• odpis aktualizujący utworzony w 2017	124.772.10 zł
• odpis aktualizujący utworzony w 2018	110.447.04 zł
• odpis aktualizujący utworzony w 2019	140.581.18 zł
• odpis aktualizujący utworzony w 2020	174.017.32 zł
• odpis aktualizujący utworzony w 2021	173.176.94 zł
• odpis aktualizujący utworzony w 2022	112.454.57 zł
• stan na koniec roku 2022	1.763.319.70 zł

16. Należności krótkoterminowe

I	Należności z tytułu dostaw i usług	
1.	Należność od Gminy Opoczno	980.709.09
2.	Należności- lokale użytkowe z tytułu czynszu najmu, mediów	35.405.50
3.	Pozostałe należności z tytułu usług	9.705.63
4.	Należności z tytułu rozliczeń ze wspólnotami mieszkaniowym	132.173.93
5.	Należności od lokatorów we wspólnotach i zasobie komunalnym	1.658.076.82
	Ogółem należności	2.816.070.97
	Odpisy aktualizujące	1.535.686.64
	Ogółem	1.280.384.33
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	12.150.00
IV	Pożyczki udzielone pracownikom	500.00
	Ogółem	1.293.034.33

17. Zobowiązania długoterminowe

Zobowiązania długoterminowe nie występują.

18. Zobowiązania krótkoterminowe

I	Zobowiązania	821.617.78
1.	Zobowiązania wobec dostawców + saldo k.301	199.633.23
2.	Zadłużenie wobec wspólnot mieszkaniowych	287.01
	Ogółem	199.920.24
II	Zobowiązania podatkowe	
1.	Podatek dochodowy od osób fizycznych	19.544.00
2.	Opłata z tytułu emisji zanieczyszczeń	7.357.00
3.	Podatek VAT	149.072.00
4.	Składki ZUS	148.628.09
5.	Podatek dochodowy	12.876.00
	Ogółem	337.477.09
III	Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	197.309.20
IV	Pozostałe zobowiązania	
1.	Rozrachunki – Kasa zapomogowo-pożyczkowa	11.650.00
2.	Rozrachunki-WARTA	2.843.50
3.	Rozrachunki - tytuł wykonawczy	2.631.99
4.	Rozrachunki z pracownikami	599.58
5.	Rozrachunki-splata pożyczek	100.00
6.	Rozrachunki z Gminą z tytułu wpłat czynszowych od lokatorów	69.086.18
	Ogółem	86.911.25

19. Zabezpieczenia na majątku.

Zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółki nie występują.

20. Składniki pasywów wykazane w więcej niż jednej pozycji

Wyszczególnienie	Nr konta	Kwota	Pozycja w bilansie
Zobowiązania wobec pozost. Jednostek	220-01	25.651,00	B.I.3 6.107,00
- zobowiązania publ. prawne pod. dochodowy od os. fizycznych			B.III 3g 19.544,00
- zobowiązania publ. prawne pod. dochodowy od os. fizycznych-świadczenia socjalne	220-02	2.242,00	B.I.3 2.242,00
-zobowiązania publ.-prawne podatek dochodowy od osób prawnych	220-03	12.876,00	B.III 3g 12.876,00
-zobowiązania publ.prawne – podatek VAT	220-04	149.072,00	B.III 3g 149.072,00
-zobowiązania publ.prawne – emisja zanieczyszczeń	220-07	7.357,00	B.III 3g 7.357,00
R-k z ZUS z tyt. ubezp. Społ. ZUS 51,53 Składka na ubezp. zdrowotne ZUS 52	223-01	258.998.04	B.I.3 110.369.95
			B.III 3g 148.628.09
	220	197.198.00	
Ogółem	223	258.998.04	456.196.04

21. Rezerwy na zobowiązania

Rezerwy na zobowiązania obejmują zobowiązania z tytułu podatków i składki ZUS w kwocie 118.718.95 zł. Dotyczą one podatku dochodowego od osób fizycznych od wynagrodzeń za m-c grudzień 2022 r. w kwocie 6.107.00,- zł i podatku dochodowego od świadczeń socjalnych za m-c grudzień w kwocie 2.242.00,- zł, gdzie termin wypłaty został określony do 10-go stycznia 2023 r., a termin zapłaty podatku na dzień 20.02.2022 r., składki ZUS za m-c grudzień 2023 r. w kwocie 110.369.95 zł, gdzie termin wypłaty wynagrodzeń został określony do 10-go stycznia 2023 r., a termin zapłaty ZUS na dzień 15.02.2023 r.

22.Rozliczenia międzyokresowe kosztów.

Data	Przedpłaty	Tytuł	Rozliczenie RMK	Saldo
1.01.2022	32 866,34	RMK 2022	14 266,34	18 600,00
10.01.2022	1 717,60	Prenumerata Gofin	1 717,60	0,00
14.01.2022	383,19	Czasop. Wspólnota Mieszkaniowa	383,19	0,00
31.01.2022	535,12	Abonament radiowy	535,12	0,00
18.03.2022	773,67	Dostęp do serwisu zawodowy portal zarządców	580,23	193,44
30.04.2022	1330,00	Ubezp. AC,OC,NNW Fiat Fiorino	886,64	443,36
30.04.2022	2445,00	Ubezp. AC,OC,NNW Ford Transit	1426,25	1018,75
30.04.2022	2950,00	Ubezp. AC,OC,NNW Ford Transit PZ 395XP	1966,64	983,36
30.04.2022	209,00	Ubezpieczenie zamiatarka	156,69	52,31
12.05.2022	970,00	Ubezp. OC zarządcy	565,81	404,19
16.05.2022	4504,00	Ubezp. Od ognia, kradzieży	2627,31	1876,69
17.05.2022	2200,00	Ubezp. OC pracodawcy	1283,31	916,69
30.06.2022	213,00	Ubezp. OC Amazone	213,00	0,00
15.06.2022	136,00	Ubezp. OC,AC Ciągnik Zetor	136,00	0,00
11.06.2022	74,00	Ubezp. OC Przyczepa	74,00	0,00
11.06.2022	93,00	Ubezp. OC Ciągnik rolniczy EOP 45LA	93,00	0,00
11.06.2022	84,00	Ubezp. OC Ciągnik rolniczy EOPL212	84,00	0,00
11.06.2022	194,00	Ubezp. OC Traktor ogrodowy Husqvarna	194,00	0,00
11.06.2022	65,00	Ubezp. OC Przyczepa EOPG410	65,00	0,00
14.06.2022	194,00	Ubezp. OC Traktor ogrodowy Kawasaki	194,00	0,00
14.06.2022	40,00	Ubezp. OC przyczepa EOP 21GH	40,00	0,00
19.07.2022	780,00	Ubezp. OC, NNW Mercedes Benz	260,00	520,00
19.07.2022	923,00	Ubezp. OC, NNW Renault Master	461,52	461,48
19.07.2022	870,00	Ubezp.OC,NNW Volkswagen	362,50	507,50
26.09.2022	409,00	Ubezp. OC Ford FT 80ST	136,32	272,68
14.10.2022	3200,00	Ubezp. Z tyt. zarządzania	533,32	2666,68
7.10.2022	752,00	Ubezp. OC,AC,NNW Landini	125,32	626,68
5.12.2022	6821,00	Ubezp. Zwyżki Socage EFS 10010345	568,41	6252,59
9.12.2022	1381,00	Ubezp. OC Renault Maxity	0,00	1381,00
22.12.2022	7808,95	Iveco -czynsz leasing	0,00	7808,95
28.12.2022	1986,96	Okno- Staromiejska 39/8	0,00	1986,96
31.12.2022	1563,01	Mroczków G. - usunięcie wiatrołomów	0,00	1563,01
Ogółem	78 471,84		29 935,52	48 536,32

Czynne rozliczenia międzyokresowe to kwota 49.731.06 zł. Dotyczy wydatków na prenumeratę czasopism i ubezpieczeń majątkowych 18.577.40 zł, podatku VAT do odliczenia w miesiącu następnym- styczniu 2023 r. -1.194.74 zł, jak również zakupu wiat śmietnikowych, materiałów i robocizny w celu świadczenia usług w kwocie 22.149.97,- zł, rata leasingu operacyjnego za miesiąc styczeń 2023 roku w kwocie 7808,95 zł.

23. Przychody przyszłych okresów

Na dzień 31.12.2022 r. wynoszą 153.206.02 zł. Dotyczą refundacja wynagrodzeń z PFRON -12.150,- zł i krótkoterminowych usług budowlanych powstałych na przełomie roku obrachunkowego - 141.056.02 zł.
Są to przychody przyszłych okresów krótkoterminowe .

24. Fundusze.

Fundusz Kaucji Mieszkaniowych na dzień 31.12.2022 r. wynosi 4.354.20 zł, dotyczy kaucji lokalu użytkowego. W związku z powierzeniem z dniem 01.01.2022 r. zadania własnego Gminy Opoczno polegającego na zarządzaniu mieszkaniowym zasobem komunalnym zgodnie z Zarządzeniem Burmistrza nr 221/2021 z dnia 31 grudnia 2021 r. Spółka przekazała Gminie wpłacone przez najemców kaucje mieszkaniowe w kwocie 205.333.65 zł.

Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych na dzień 31.12.2022 r. wynosi 7.782.51 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 31.12.2022 r. posiadała 54.031.30 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 2022 r. Spółka uzyskała przychody w kwocie 7.112.557.31 zł

do których zaliczono:

- przychody ze sprzedaży usług	6.519.141.45 zł
- pozostałe przychody operacyjne	562.338.84 zł
- przychody finansowe	31.077.02 zł

Lp	Przychody ze sprzedaży	Wartość
1.	Przychody – zadanie zarządzania zasobem komunalnym Gminy	822.713.23
2.	Przychody – zadanie w zakresie utrzymania zieleni, czystości i porządku w Gminie	1.967.780.99
3.	Przychody – zadanie konserwacja oświetlenia ulicznego	289.714.41
4.	Przychody – zarządzanie lokalami użytkowymi (pustostany)	6.973.10
5.	Przychody - sprzedaż usług budowlano -remontowych	1.360.769.31
6.	Przychody-konserwacja,utrzymanie placów zabaw	124.800.00
7.	Przychody - administrowanie budynkami wspólnot mieszkaniowych	1.097.862.44
8.	Przychody - czynsze od lokali użytkowych	172.287.94
10.	Przychody - sprzedaż ciepła kotłownie	242.743.83
11.	Przychody - sprzedaż usług refakturowanych	245.666.75
12.	Przychody-pozostałe usługi (oświetlenie uliczne)	80.522.79
13.	Przychody - konserwacja węzłów	10.468.20
14.	Przychody-prowadzenie szaletu	36.738.38
15.	Przychody-inne usługi(sprzątanie budynków, pielęgnacja zieleni,wykonanie ekspertyz techniczno-budowlanych)	60.100.08
	Razem przychody ze sprzedaży produktów	6.519.141.45

Koszty działalności operacyjnej przedstawiały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	2022 rok
1.	Amortyzacja majątku trwałego	79.592.50
2.	Zużycie materiałów i energii	1.070.362.67
3.	Usługi obce	739.635.48
4.	Podatki i opłaty	83.379.70
5.	Wynagrodzenia	3.852.975.00
6.	Ubezpieczenia społeczne i świadczenia na rzecz pracowników	905.618.44
7.	Pozostałe koszty rodzajowe	222.011.09
	Ogółem koszty	6.953.574.88

Pozostałe przychody operacyjne :

1.	Rozwiązanie odpisów aktualizujących należności	102.859.99
2.	Dofinansowanie do wynagrodzeń pracowników niepełnosprawnych z PFRON	126.778.80
3.	Refundacja wynagrodzeń PUP	256.603.82
4.	Sprzedaż złomu, płyt chodnikowych, kostki brukowej, żelaza i stali	31.087.47
5.	Zwrot kosztów sądowych i komorniczych –windykacja należności od najemców	8.957.56
6.	Korekta roczna podatku VAT	2.028.00
7.	Rozliczenie leasingu operacyjnego -szkoda całkowita	32.454.93
8.	Nadpłaty z tyt. opłat czynszowych od lokatorów	2.58
9.	Nadpłaty z tyt. opłat czynszowych po zmarłych najemcach przedawnione	1.565.27
10.	Zaokrąglenia i inne	0.42
	Razem pozostałe przychody operacyjne	562.338.84

Pozostałe koszty operacyjne, do których zaliczono :

1.	Koszty sądowe windykacji należności z tytułu czynszów od najemców	21.426.76
2.	Odpis aktualizujący na należności od lokatorów z tytułu opłat czynszowych	112.454.57
3.	Składki członkowskie	495.00
4.	Koszty upomnień	32.00
	Razem pozostałe koszty operacyjne	134.408.33

Przychody i koszty finansowe

I	Przychody finansowe	
1.	Odsetki od środków pieniężnych na rachunkach bankowych	0.26
2.	Odsetki od należności z tytułu czynszów -lokatorzy	18.552.92
3.	Odsetki otrzymane od kontrahentów	5.99
4.	Odsetki od najemców lokali użytkowych	0.84
5.	Odsetki naliczone z tytułu czynszu –npp	12.517.01
	Razem przychody finansowe	31.077.02
II	Koszty finansowe	
1.	Koszty zapłaconych odsetek wobec kontrahentów	6.15
2.	Koszty zapłaconych odsetek wobec budżetu	1.160.67
	Razem koszty finansowe	1.166.82

2. Wynik finansowy roku obrotowego oraz jego obowiązkowe obciążenie.

Lp.		
I	Przychody	
1.	Przychody ze sprzedaży	6.519.141.45
2.	Pozostałe przychody operacyjne	562.338.84
3.	Przychody finansowe	31.077.02
	Razem przychody wynikające z ksiąg	7.112.557.31
II	Koszty	
1.	Koszty rodzajowe	6.953.574.88
2.	Pozostałe koszty operacyjne	134.408.33
3.	Koszty finansowe	1.166.82
	Razem koszty	7.089.150.03
	Wynik finansowy brutto	23.407.28
	Obciążenie wyniku	12.876.00
	Wynik finansowy netto	10.531.28

3. Działalność zaniechana.

Z dniem 03.01.2022 roku Spółka podpisała Aneks do umowy dzierżawy nieruchomości zabudowanych z Gminą Opoczno. W związku z powyższym Spółka zaprzestała działalności w zakresie administrowania mieszkaniowym zasobem komunalnym. Dochody uzyskiwane z tytułu czynszów i mediów od najemców lokali mieszkalnych w 2022 roku stanowiły dochód Gminy Opoczno (w 2021 roku dochód ten wyniósł 1.954.765.12 zł)

4. Podatek dochodowy od osób prawnych

Ustalenie podatku dochodowego od osób prawnych

Przychody ze sprzedaży	6.519.141.45 zł
Przychody z tytułu krótkoterminowych usług budowlanych wykonywanych na przełomie roku	141.056.02 zł
Pozostałe przychody operacyjne	562.338.84 zł
-Przychody z tyt. zwrotu kosztów sądowych, komorniczych-windykacja należności od najemców	8.957.56 zł
-Przychody-rozwiązanie odpisów aktualizujących należności	102.859.99 zł
-Przychody-sprzedaż złomu, płyt chodnikowych, kostki, żelaza i stali	31.087.47 zł

-Przychody korekta roczna podatku VAT	2.028.00 zł
-Przychody -nadpłata z tytułu opłat czynszowych od najemców	2.58 zł
-Przychody-rozliczenie leasingu operacyjnego (szkoda całkowita)	32.454.93 zł
-Przychody-nadpłata z tytułu opłat czynszowych po zmarłych najemcach (przedawnione)	1.565.27 zł
-Przychody-zaokrąglenia	0.42 zł
-Przychody-refundacja wynagrodzeń PUP	256.603.82 zł
-Przychody-dofinansowanie do wynagrodzeń pracowników niepełnosprawnych z PFRON	126.778.80 zł

Przychody finansowe 31.077.02 zł

-Przychody z tytułu odsetek od środków pieniężnych na rachunkach bankowych	0.26 zł
-Przychody z tytułu odsetek otrzymanych od kontrahentów	5.99 zł
-Przychody z tytułu odsetek od należności z tyt. czynszów od najemców	18.552.92 zł
-Przychody z tytułu odsetek od najemców lokali użytkowych	0.84 zł
-Przychody z tytułu naliczonych, ale nie otrzymanych odsetek od należności czynszowych	12.517.01 zł

Ogółem przychody wynikające z ksiąg 7.253.613.33 zł

Przychody niepodlegające opodatkowaniu 116.942.69 zł

-Przychody-rozwiązanie odpisów aktualizujących należności	102.859.99 zł
-Przychody-nadpłata z tyt. opłat czynszowych po zmarłych najemcach (przedawnione)	1.565.27 zł
-Przychody-zaokrąglenia	0.42 zł
-Przychody z tytułu naliczonych, ale nie otrzymanych odsetek od należności czynszowych	12.517.01 zł

Przychody podlegające opodatkowaniu 7.136.670.64 zł

Koszty działalności operacyjnej wynikające z ksiąg	6.953.574.88 zł
Pozostałe koszty operacyjne	134.408.33 zł
-Koszty sądowe windykacji należności z tytułu czynszów od najemców	21.426.76 zł
Koszty-odpis aktualizujący na należności od lokatorów z tytułu opłat czynszowych	112.454.57 zł
-Koszty-składki członkowskie	495.00 zł
-Koszty-upomnienia	32.00 zł
Koszty finansowe	1.166.82 zł
-Koszty- odsetki za zwłokę w zapłacie zobowiązań w/b kontrahentów	6.15 zł
-Koszty-odsetki za zwłokę z tytułu nieterminowych wpłat należności budżetowych	1.160.67 zł
Ogółem koszty wynikające z ksiąg	7.089.150.03 zł
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodu (NKUP)	124.147.62 zł
Koszty-odpis aktualizujący na należności od lokatorów z tytułu opłat czynszowych	112.454.57 zł
-Koszty-składki członkowskie	495.00 zł
-Koszty-upomnienia	32.00 zł
-Reprezentacja	9.999.23 zł
-Koszty- odsetki za zwłokę w zapłacie zobowiązań w/b kontrahentów	6.15 zł
-Koszty-odsetki za zwłokę z tytułu nieterminowych wpłat należności budżetowych	1.160.67 zł
- wydatki nie zaliczone do kup –różnice przejściowe koszty ZUS w części finansowanej przez Zakład Pracy wg deklaracji XII/22,I/23	122.931.89 zł
Koszty ogółem nkup	247.079.51 zł
Doliczenia do kosztów ZUS w części sfinansowanej przez Zakład Pracy wg deklaracji XII/21	103.809.02 zł
Koszty podatkowe	6.945.879.54 zł
Wynik na działalności opodatkowanej - dochód	190.791.10 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 2022 rok w wysokości 190.791.00,- zł został przeznaczony na pokrycie straty podatkowej za 2019 rok w wysokości 47.722.00,-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	2022 rok	2021 rok	Zmiana stanu środków pieniężnych
1. Środki pieniężne w kasie	0.00	0.00	0.00
2. Środki pieniężne na rachunkach	727.265.04	505.937.09	221.327.95
Inne środki pieniężne	0.00	0.00	0.00
Razem środki pieniężne	727.265.04	505.937.09	221.327.95

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

przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	106.182.07
przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-184.854.12
przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	300.000.00
przepływy pieniężne netto	221.327.95

10. Informacja o przeciętnym zatrudnieniu.

Zatrudnienie w 2022 roku

2022 r.					RAZEM					
	ADMINIS TRAC.	KONSERW AT.	GOSPOD AR.	GOSPOD ARTZ.	etatów	osób	urlop bezpłatny		R-em z bezpłatnym	
	etat	etat	etat	etat			etat	osób	osoby	etaty
styczeń 22	19,85	13,00	14,00	16,21	63,06	65,00	0,00	0,00	65,00	63,06
luty 22	19,95	13,00	14,00	23,25	70,20	75,00	0,00	0,00	75,00	70,20
marzec 22	19,95	13,00	14,00	26,00	72,95	74,00	0,00	0,00	74,00	72,95
kwiecień 22	18,95	13,00	14,00	25,85	71,80	73,00	0,00	0,00	73,00	71,80
maj 22	18,95	13,00	14,00	25,00	70,95	72,00	0,00	0,00	72,00	70,95
czerwiec 22	18,95	13,00	14,00	24,00	69,95	71,00	0,00	0,00	71,00	69,95
lipiec 22	17,95	13,00	14,00	31,35	76,30	81,00	0,00	0,00	81,00	76,30
sierpień 22	17,95	13,00	14,00	27,54	72,49	77,00	0,00	0,00	77,00	72,49
wrzesień 22	17,95	13,00	14,00	29,00	73,95	75,00	0,00	0,00	75,00	73,95
październik 22	17,95	13,00	15,81	28,40	75,16	77,00	0,00	0,00	77,00	75,16
listopad 22	17,95	13,00	15,00	29,00	74,95	76,00	0,00	0,00	76,00	74,95
grudzień 22	17,95	13,00	14,00	18,00	62,95	64,00	0,00	0,00	64,00	62,95
Suma	224,30	156,00	170,81	303,60	854,71	880,00	0,00	0,00	880,00	854,71
Średnia roczna	18,69	13,00	14,23	25,30	71,23	73,33	0,00	0,00	73,33	71,23

Na dzień 31.12.2022 r. Spółka zatrudniała 64 pracowników na podstawie umowy o pracę, a w roku poprzednim 65.

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

Organ	Wynagrodzenie brutto
1. Zarządzający	193.776.00
Prezes Zarządu	193.776.00
2. Nadzorujący	59.100.00
Przewodniczący	22.500.00
Z-ca przewodniczącego	18.300.00
Sekretarz	18.300.00

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 14.261.85,-zł netto 11.595.00 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 2021 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 2022 ze sprawozdaniem za rok 2021.

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 dominująca 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 Opczno 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.

Opczno, dn. 03.06.2023 r.

ZARZĄD

