

Dzień dobry,

w załącznikach przesyłam dokumenty dot. sprawozdania finansowego Spółki za 2023 rok:

- sprawozdanie Zarządu;
- informację bilansową;
- sprawozdanie z badania ZGM Sp z o.o. w Opocznie;
- sprawozdanie finansowe i jego wizualizację.

Proszę o potwierdzenie otrzymania wiadomości oraz załączników.

Pozdrawiam,
Beata Jamróz



URZĄD MIEJSKI w Opocznie
BIURO OBSŁUGI INTERESANTA

Wpłynęło
dnia

12. 06. 2024

Ilość zał. L.p.dz.

Podpis

Znak sprawy

I

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ul. Plac Kościuszki 1
26-300 Opoczno
NIP 768-16-45-485

**SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA
ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej

Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością

z siedzibą w Opocznie 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 31.12.2023 r. oraz rachunku zysków i strat, zestawienia zmian w kapitale własnym, rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2023 do 31.12.2023 oraz dodatkowych informacji i objaśnień („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31.12.2023 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 2023 r., poz. 120 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. oraz uchwałą Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego nr 38/I/2022 z dnia 15 listopada 2022 r. w sprawie krajowych standardów kontroli jakości oraz Krajowego Standardu Badania 220 (Zmienionego) („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 2023 r. poz. 1015 tekst jednolity). 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 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

3

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-audytor.com.pl

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 wnioski 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 31.12.2023 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 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

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Dariusz Wróblewski
Data: 2024.04.25 14:43:59 CEST

Dariusz Wróblewski, nr w rejestrze 11627

Biała Rawska 25 kwietnia 2024 roku

Nagłówek sprawozdania finansowego	
Data początkowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie	2023-01-01
Data końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie	2023-12-31
Data sporządzenia sprawozdania finansowego	2024-04-25
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	2023-01-01
Data do	2023-12-31
Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne 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

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

**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,

	<p>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.</p>
<p>ustalenia wyniku finansowego</p>	<p>Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym, a rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.</p>
	<p>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</p>

**ustalenia sposobu sporządzenia
sprawozdania finansowego**

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 2023 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 8.90.2. 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	2436193.09	2342318.04	-
• Aktywa trwałe	352601.69	272287.61	-
• • Wartości niematerialne i prawne	0.00	0.00	-

••• Inne wartości niematerialne i prawne	0.00	0.00	-
•• Rzeczowe aktywa trwałe	352601.69	272287.61	-
••• Środki trwałe	327980.69	266457.61	-
•••• grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1343.35	1343.35	-
•••• budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	62177.25	53219.97	-
•••• urządzenia techniczne i maszyny	60983.60	41745.76	-
•••• środki transportu	203476.49	170148.53	-
•••• inne środki trwałe	0.00	0.00	-
••• Środki trwałe w budowie	24621.00	5830.00	-
• Aktywa obrotowe	2083591.40	2070030.43	-
•• Zapasy	53400.00	0.00	-
••• Towary	53400.00	0.00	-
•• Należności krótkoterminowe	1269033.12	1293034.33	-

••• Należności od pozostałych jednostek	1269033.12	1293034.33	-
•••• z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1253732.12	1280384.33	-
••••• – do 12 miesięcy	1253732.12	1280384.33	-
•••• z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publiczno prawnych	1.00	0.00	-
•••• inne	15300.00	12650.00	-
•• Inwestycje krótkoterminowe	719710.31	727265.04	-
••• Krótkoterminowe aktywa finansowe	719710.31	727265.04	-
•••• Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	719710.31	727265.04	-
••••• – środki pieniężne w kasie i na rachunkach	719710.31	727265.04	-
•• Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	41447.97	49731.06	-

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	2436193.09	2342318.04	-
• Kapitał (fundusz) własny	1408561.62	1236638.58	-
• • Kapitał (fundusz) podstawowy	1184000.00	1100000.00	-
• • Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	136638.58	126107.30	-
• • Zysk (strata) netto	87923.04	10531.28	-
• Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1027631.47	1105679.46	-
• • Rezerwy na zobowiązania	138043.65	118718.95	-
• • • Pozostałe rezerwy	138043.65	118718.95	-
• • • • – krótkoterminowe	138043.65	118718.95	-
• • Zobowiązania krótkoterminowe	831257.68	833754.49	-
• • • Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	826516.75	821617.78	-

•••• z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	103617.20	199920.24	-
••••• – do 12 miesięcy	103617.20	199920.24	-
•••• z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publiczno prawnych	346895.82	337477.09	-
•••• z tytułu wynagrodzeń	253121.90	197309.20	-
•••• inne	122881.83	86911.25	-
••• Fundusze specjalne	4740.93	12136.71	-
•• Rozliczenia międzyokresowe	58330.14	153206.02	-
••• Inne rozliczenia międzyokresowe	58330.14	153206.02	-
•••• – krótkoterminowe	58330.14	153206.02	-
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:	8934522.07	6519141.45	-
• • Przychody netto ze sprzedaży produktów	8934522.07	6519141.45	-
• Koszty działalności operacyjnej	9243019.79	6953574.88	-
• • Amortyzacja	170977.52	79592.50	-
• • Zużycie materiałów i energii	1558365.02	1070362.67	-
• • Usługi obce	1629165.71	739635.48	-
• • Podatki i opłaty, w tym:	95308.35	83379.70	-
• • Wynagrodzenia	4453193.44	3852975.00	-
• • Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	1046325.07	905618.44	-
• • • – emerytalne	418969.77	359986.00	-
• • Pozostałe koszty rodzajowe	289684.68	222011.09	-
• Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	-308497.72	-434433.43	-
• Pozostałe przychody operacyjne	513243.28	562338.84	-
• • Dotacje	292881.88	383382.62	-

• • Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	109577.93	102859.99	-
• • Inne przychody operacyjne	110783.47	76096.23	-
• Pozostałe koszty operacyjne	140762.79	134408.33	-
• • Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	61088.22	112454.57	-
• • Inne koszty operacyjne	79674.57	21953.76	-
• Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	63982.77	-6502.92	-
• Przychody finansowe	24052.27	31077.02	-
• • Odsetki, w tym:	24052.27	31077.02	-
• Koszty finansowe	112.00	1166.82	-
• • Odsetki, w tym:	112.00	1166.82	-
• Zysk (strata) brutto (F+G-H)	87923.04	23407.28	-
• Podatek dochodowy	0.00	12876.00	-
• Zysk (strata) netto (I-J-K)	87923.04	10531.28	-

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)	1236638.58	926107.30	-
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	1236638.58	926107.30	-
• Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	1100000.00	550000.00	-
• • Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	84000.00	550000.00	-
• • • zwiększenie (z tytułu)	84000.00	550000.00	-
• • • • - wkład niepieniężny (aport)	83839.00	0.00	-
• • • • - wkład pieniężny	161.00	0.00	-

•••• – wydania udziałów (emisji akcji)	0.00	550000.00	-
•• Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	1184000.00	1100000.00	-
• Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	126107.30	354713.48	-
•• Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	10531.28	-228606.18	-
••• zwiększenie (z tytułu)	10531.28	21393.82	-
•••• - przeznaczenie zysku za 2021 rok na kapitał zapasowy	0.00	21393.82	-
•••• - przeznaczenie zysku netto za 2022 rok na kapitał zapasowy	10531.28	0.00	-
••• zmniejszenie (z tytułu)	0.00	250000.00	-
•••• - przeznaczenie na kapitał podstawowy	0.00	250000.00	-

• • Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	136638.58	126107.30	-
• Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	10531.28	21393.82	-
• • Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	10531.28	21393.82	-
• • Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	10531.28	21393.82	-
• • • zmniejszenie (z tytułu)	10531.28	21393.82	-
• • • • -Uchwała właściciela Spółki o przeznaczeniu zysku na kapitał zapasowy	10531.28	21393.82	-
• Wynik netto	87923.04	10531.28	-
• • zysk netto	87923.04	10531.28	-
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)	1408561.62	1236638.58	-

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)	1408561.62	1236638.58	-
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	87923.04	10531.28	-
•• Korekty razem	71813.56	95650.79	-
••• Amortyzacja	170977.52	79592.50	-
••• Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-0.27	-0.26	-
••• Zmiana stanu rezerw	19324.70	118718.95	-

••• Zmiana stanu zapasów	-53400.00	0.00	-
••• Zmiana stanu należności	24001.21	-201273.70	-
••• Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-2496.81	-47910.24	-
••• Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-86592.79	139026.94	-
••• Inne korekty	0.00	7496.60	-
•• Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	159736.60	106182.07	-
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	0.27	0.26	-
••• Z aktywów finansowych, w tym:	0.27	0.26	-
•••• w pozostałych jednostkach	0.27	0.26	-
••••• – odsetki	0.27	0.26	-
•• Wydatki	251291.60	184854.38	-

••• Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	251291.60	184854.38	-
•• Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-251291.33	-184854.12	-
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	84000.00	300000.00	-
••• Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	84000.00	300000.00	-
•• Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	84000.00	300000.00	-
• Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	-7554.73	221327.95	-

• Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	-7554.73	221327.95	-
• Środki pieniężne na początek okresu	727265.04	505937.09	-
• Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:	719710.31	727265.04	-
• - o ograniczonej możliwości dysponowania	66551.19	63555.81	-
Dodatkowe informacje i objaśnienia			
Opis			
Opis		Informacja dodatkowa	
Załączony plik			
Nazwa pliku wraz z rozszerzeniem.		Informacja_bilansowa_2023.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	-49216.61	
	Rok poprzedni	23407.28	
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów	Rok bieżący	Wartość łączna	0.00
		z zysków kapitałowych	-
		z innych źródeł przychodów	-
		Wartość łączna	-

rachunkowych a dochodem /stratą dla celów podatkowych), w tym:	Rok poprzedni	z zysków kapitałowych	-
		z innych źródeł przychodów	-
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	Rok bieżący	Wartość łączna	110064.17
		z zysków kapitałowych	-
		z innych źródeł przychodów	110064.17
	Rok poprzedni	Wartość łączna	116942.69
		z zysków kapitałowych	-
		z innych źródeł przychodów	116942.69
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	Rok bieżący	Wartość łączna	0.00
		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	160702.29
		z zysków kapitałowych	-
		z innych źródeł przychodów	160702.29
		Wartość łączna	124147.62

rachunkowych a dochodem /stratą dla celów podatkowych), w tym:	Rok poprzedni	z zysków kapitałowych	-
		z innych źródeł przychodów	124147.62
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	Rok bieżący	Wartość łączna	30680.00
		z zysków kapitałowych	-
		z innych źródeł przychodów	30680.00
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	Rok poprzedni	Wartość łączna	122931.89
		z zysków kapitałowych	-
		z innych źródeł przychodów	122831.89
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	Rok bieżący	Wartość łączna	122931.89
		z zysków kapitałowych	-
		z innych źródeł przychodów	122931.89
I. Strata z lat ubiegłych, w tym:	Rok poprzedni	Wartość łączna	103809.02
		z zysków kapitałowych	-
		z innych źródeł przychodów	103809.02
J. Strata z lat ubiegłych, w tym:	Rok bieżący	Wartość łączna	0.00
		z zysków kapitałowych	-
		z innych źródeł przychodów	-
K. Strata z lat ubiegłych, w tym:	Rok poprzedni	Wartość łączna	47721.90

	Rok poprzedni	z zysków kapitałowych	-
		z innych źródeł przychodów	47721.90
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	Rok bieżący	Wartość łączna	-95525.88
		z zysków kapitałowych	-
		z innych źródeł przychodów	-95525.88
	Rok poprzedni	Wartość łączna	141056.02
		z zysków kapitałowych	-
		z innych źródeł przychodów	141056.02
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	Rok bieżący	0.00	
	Rok poprzedni	143069.00	
K. Podatek dochodowy	Rok bieżący	0.00	
	Rok poprzedni	12876.00	

**DODATKOWA INFORMACJA I OBJAŚNIENIA
DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2023 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 31.12.2023 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 19.224.57 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 01.01.2023 rok	49.930.16	0.00	0.00
Zwiększenia z tytułu zakupu	0.00	0.00	0.00
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0.00	0.00	0.00
Stan na 31.12.2023 rok	49.930.16	0.00	0.00
Umorzenie			
Stan umorzeń na 01.01.2023 rok	49.930.16	0.00	0.00
Odpis umorzenia	0.00	0.00	0.00
Zmniejszenie z tytułu likwidacji	0.00	0.00	0.00
Stan umorzeń na 31.12.2023 rok	49.930.16	0.00	0.00
Wartość netto na 31.12.2023rok	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 2023 rok przedstawiają się następująco:

Wartość początkowa środków trwałych	
Stan na 01.01.2023 rok	1.078.647.24
Zwiększenia z tytułu zakupu	232.500.60
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	24.380.83
Stan na 31.12.2023 rok	1.286.767.01
Umorzenie środków trwałych	
Stan na 01.01.2023 rok	812.189.63
Zwiększenie z tytułu odpisu amortyzacji	170.977.52
Zmniejszenie w związku z likwidacją	24.380.83
Stan umorzeń na 31.12.2023 rok	958.786.32
Wartość księgowa środków trwałych na dzień 31.12.2023 rok	327.980.69

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 1.01.2023 r.	1.343.35	68.887.64	231.344.26	503.160.10	273.911.89	1.078.647.24
Zakupy i przyjęcia	0.00	10.814.65	99.473.26	79.095.00	43.117.69	232.500.60
Likwidacja	0.00	0.00	0.00	0.00	24.380.83	24.380.83
Stan na 31.12.2023 r.	1.343.35	79.702.29	330.817.52	582.255.10	292.648.75	1.286.767.01
Umorzenia						
Stan na 1.01.2023 r.	0.00	15.667.67	189.598.50	333.011.57	273.911.89	812.189.63
Amortyzacja	0.00	1.857.37	80.235.42	45.767.04	43.117.69	170.977.52
Likwidacja	0.00	0.00	0.00	0.00	24.380.83	24.380.83
Stan na 31.12.2023 r.	0.00	17.525.04	269.833.92	378.778.61	292.648.75	958.786.32
Wartość netto						
Stan na 1.01.2023 r.	1.343.35	53.219.97	41.745.76	170.148.53	0.00	266.457.61
Stan na 31.12.2023 r.	1.343.35	62.177.25	60.983.60	203.476.49	0.00	327.980.69

2. Inwestycje długoterminowe.

Inwestycje długoterminowe nie występują.

Zmiany w stanie środków trwałych w budowie przedstawiają się następująco:

Stan na 01.01.2023 r.	63.119.50
Zwiększenia z tytułu poniesionych nakładów	90.018.60
Zwiększenia – aport	24.439.00
ogółem zwiększenia	114.457.60
Zmniejszenia z tytułu przekazania na środki trwałe	90.018.60
Zmniejszenia -likwidacja rzeczy z aportu	5.648.00
ogółem zmniejszenia	95.666.60
Środki trwałe w budowie	81.910.50
Odpisy aktualizujące	57.289.50
Stan na 31.12.2023 r.	24.621.00

Środki trwałe w budowie obejmują rozpoczętą inwestycję dotyczącą budowy hali garażowo-warsztatowej zlokalizowaną przy ul. Błonie 1 w Opocznie na kwotę 5.830,- zł , jak również przekazane aportem rzeczy do naprawy w kwocie 18.791,- 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.

Odpisy aktualizujące zapasy nie występują.

5. Wysokość kosztów zakończonych prac rozwojowych.

Koszty zakończonych prac rozwojowych nie występują.

6. Wartość gruntów użytkowanych wieczysto.

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 28.04.2023 r. oddano w dzierżawę grunt położony w Opocznie przy ul. Skłodowskiej i Kossaka, na podstawie umowy dzierżawy z dnia 28.06.2023 r. oddano w dzierżawę grunt położony w Opocznie przy ul. Błonie 1.

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 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 2023 roku zostały zakończone następujące umowy:

- umowa leasingu operacyjnego nr 10357/LG/20 z dnia 17.04.2020 r. z firmą Europejski Fundusz Leasingowy S.A, (dotyczyła zamiatarki KARCHER)
- umowa leasingu operacyjnego nr 472186/20/1 z dnia 19.05.2020 r. z firmą Alior Leasing (dotyczyła samochodu ciężarowego Ford Transit)
- umowa leasingu operacyjnego nr 10433/LG/20 z dnia 01.06.2020 r. z firmą Europejski

Fundusz Leasingowy S.A (dotyczyła kosiarki AMAZONE).

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 2023 roku. Na dzień 31.12.2023 r. wynosi **1.184.000,-** zł. zł i dzieli się na 2368 udziałów po 500 zł każdy.

Kapitały własne uzupełnia kapitał zapasowy w kwocie **136.638.58 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, przeznaczony zysk za 2022 rok -10.531.28 zł.

Ogółem kapitały własne wynoszą **1.408.561.62 zł**.

11. Zmiany stanu kapitałów własnych.

Kapitały własne na początek roku obrotowego	1.236.638.58
Kapitał podstawowy	1.184.000.00
Kapitał zapasowy	136.638.58
Zwiększenie z tytułu zysku netto za 2023 rok	87.923.04
Kapitał własny na dzień 31.12.2022 roku	1.408.561.62

12. Zmiany stanu kapitału zapasowego.

Kapitał zapasowy na 01.01.2023 r.	126.107.30
Zwiększenia	10.531.28
Zmniejszenia	0.00
Kapitał zapasowy na 31.12.2023 r.	136.638.58

13. Propozycja rozliczenia wyniku finansowego za rok obrotowy.

Za 2023 rok Spółka wykazuje zysk netto w kwocie **87.923.04 zł**, który zarząd spółki proponuje przekazać na kapitał zapasowy spółki w kwocie 47.923.04 zł i na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych w kwocie 40.000,00 zł.

14. Dane o stanie utworzonych rezerw.

Spółka nie tworzy rezerw na świadczenia pracownicze wynikające z umowy o pracę. Zgodnie z art. 39 ustawy o rachunkowości będąc jednostką małą jest ustawowo zwolniona z powyższego obowiązku i może nie tworzyć biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów (rezerw).

Spółka prezentując w sprawozdaniu rezerwy na zobowiązania ujmuje rozliczenia dotyczące podatku dochodowego od osób fizycznych i składki ZUS.

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	1.763.319.70	61.088.22	594.233.78	1.230.174.14

Odpisy aktualizujące dotyczyły należności wątpliwych powyżej 6 m-cy z tytułu opłat czynszowych od lokatorów, należności zasądzonych wyrokiem sądowym (1.210.846.44 zł) i należności z tytułu czynszów najmu od lokali użytkowych (19.327.70 zł).

Stan odpisów aktualizujących na początek okresu wynosił 1.763.319.70 zł, utworzenie odpisu aktualizującego za 2023 rok – 61.088.22 zł, rozwiązanie odpisu aktualizującego - 594.233.78 zł (za 2006 rok- 504.27 zł, 2007 rok -938.48 zł, 2008 rok -2.979.75 zł, 2009 rok – 5.544.24 zł, 2010 rok -14.640.15 zł, 2011 rok -31.223.46 zł, 2012 rok - 62.583.00 zł, 2013 rok -33.693.92 zł, 2014 rok -18.389.98 zł, 2015 rok -36.235.73 zł, 2016 rok – 20.209.89 zł, 2017 rok-21.334.34 zł, 2018 rok-25.865.47 zł, 2019 rok - 16.736.69 zł, 2020 rok -28.627.13 zł, 2021 rok-28.290.15 zł, 2022 rok- 18.804.07 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 utworzony w 2006 2.178.94 zł
- odpis aktualizujący utworzony w 2007 880.70 zł
- odpis aktualizujący utworzony w 2008 1.021.49 zł
- odpis aktualizujący utworzony w 2009 2.871.84 zł

• odpis aktualizujący utworzony w 2010	13.307.17 zł
• odpis aktualizujący utworzony w 2011	26.208.91 zł
• odpis aktualizujący utworzony w 2012	63.778.25 zł
• odpis aktualizujący utworzony w 2013	110.662.52 zł
• odpis aktualizujący utworzony w 2014	85.441.32 zł
• odpis aktualizujący utworzony w 2015	67.020.14 zł
• odpis aktualizujący utworzony w 2016	99.923.34 zł
• odpis aktualizujący utworzony w 2017	103.437.76 zł
• odpis aktualizujący utworzony w 2018	84.581.57 zł
• odpis aktualizujący utworzony w 2019	123.844.49 zł
• odpis aktualizujący utworzony w 2020	148.413.65 zł
• odpis aktualizujący utworzony w 2021	141.863.33 zł
• odpis aktualizujący utworzony w 2022	93.650.50 zł
• odpis aktualizujący utworzony w 2023	61.088.22 zł
• stan na koniec roku 2023	1.230.174.14 zł

16. Należności krótkoterminowe

I	Należności z tytułu dostaw i usług	
1.	Należność od Gminy Opoczno	1.062.707.42
2.	Należności- lokale użytkowe z tytułu czynszu najmu, mediów	36.036.07
3.	Pozostałe należności z tytułu usług	5.586.15
4.	Należności z tytułu rozliczeń ze wspólnotami mieszkaniowym	168.730.18
5.	Należności od lokatorów we wspólnotach i zasobie komunalnym	1.210.846.44
	Ogółem należności	2.483.906.26
	Odpisy aktualizujące	1.230.174.14
	Ogółem	1.253.732.12
II	Należności publiczno-prawne z tytułu podatków	1.00
III	Należności PFRON	12.800.00
IV	Wadium	2.500.00
	Ogółem	1.269.033.12

17. Zobowiązania długoterminowe

Zobowiązania długoterminowe nie występują.

18. Zobowiązania krótkoterminowe

I	Zobowiązania	826.516.75
1.	Zobowiązania wobec dostawców + saldo k.301	103.288.81
2.	Zadłużenie wobec wspólnot mieszkaniowych	328.39
	Ogółem	103.617.20
II	Zobowiązania podatkowe	
1.	Podatek dochodowy od osób fizycznych	31.676.00
2.	Opłata z tytułu emisji zanieczyszczeń	7.553.00
3.	Podatek VAT	133.068.00
4.	Składki ZUS	174.598.82
	Ogółem	346.895.82
III	Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	253.121.90
IV	Pozostałe zobowiązania	
1.	Rozrachunki – Kasa zapomogowo-pożyczkowa	10.100.00
2.	Rozrachunki-WARTA	4.224.00
3.	Rozrachunki - tytuł wykonawczy	2.478.93
4.	Rozrachunki z pracownikami	670.64
5.	Rozrachunki z Gminą z tytułu wpłat czynszowych od lokatorów	105.408.26
	Ogółem	122.881.83

19. Zabezpieczenia na majątku.

Zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółki nie występują.

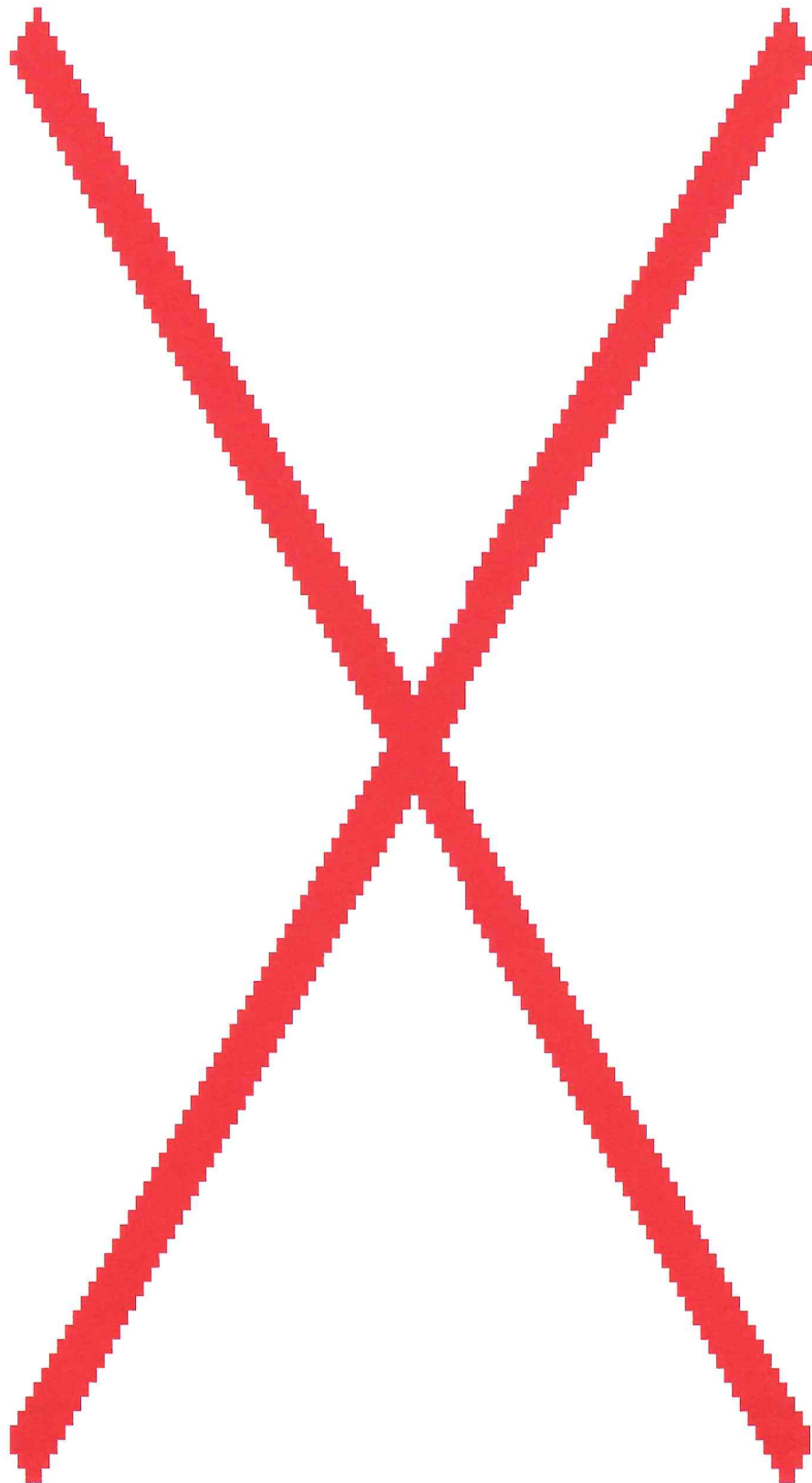
20. Składniki pasywów wykazane w więcej niż jednej pozycji

Wyszczególnienie	Nr konta	Kwota	Pozycja w bilansie
Zobowiązania wobec pozost. Jednostek - zobowiązania pub . prawne pod. dochodowy od os. fizycznych	220-01	45.184,00	B.I.3 13.508,00
			B.III 3g 31.676,00
- zobowiązania pub . prawne pod. dochodowy od os. fizycznych-świadczenia socjalne	220-02	2.355,00	B.I 3 2.355,00
-zobowiązania pub.prawne – podatek VAT	220-04	133.068,00	B.III 3g 133.068,00
-zobowiązania pub.prawne – emisja zanieczyszczeń	220-07	7.553,00	B.III 3g 7.553,00
R-k z ZUS z tyt. ubezp. Społ. ZUS 51,53 Składka na ubezp. zdrowotne ZUS 52	223-01	296.779.47	B.I.3 122.180.65
			B.III 3g 174.598.82
Ogółem	220	188.160.00	484.939.47
	223	296.779.47	

21. Rezerwy na zobowiązania

Rezerwy na zobowiązania obejmują zobowiązania z tytułu podatków i składki ZUS w kwocie 138.043.65 zł. Dotyczą one podatku dochodowego od osób fizycznych od wynagrodzeń za m-c grudzień 2023 r. w kwocie 13.508.00,- zł i podatku dochodowego od świadczeń socjalnych za m-c grudzień w kwocie 2.355.00,- zł, gdzie termin wypłaty został określony do 10-go stycznia 2024 r. , a termin zapłaty podatku na dzień 20.02.2024 r., składki ZUS za m-c grudzień 2023 r. w kwocie 122.180.65 zł, gdzie termin wypłaty wynagrodzeń został określony do 10-go stycznia 2024 r., a termin zapłaty ZUS na dzień 15.02.2024 r.

22.Rozliczenia międzyokresowe kosztów.



Czynne rozliczenia międzyokresowe to kwota 41.447.97 zł. Dotyczy wydatków na prenumeratę czasopism i ubezpieczeń majątkowych 23.884.86 zł, podatku VAT do

odliczenia w miesiącu następnym- styczniu 2024 r. -5.563.11 zł , jak również zakupu wiat śmietnikowych w celu świadczenia usług w kwocie 12.000.00 ,- zł.

23. Przychody przyszłych okresów

Na dzień 31.12.2023 r. wynoszą 58.330.14 zł . Dotyczą refundacja wynagrodzeń z PFRON -12.800,- zł i krótkoterminowych usług budowlanych powstałych na przełomie roku obrachunkowego - 45.530.14 zł.

Są to przychody przyszłych okresów krótkoterminowe .

24. Fundusze.

Fundusz Kaucji Mieszkaniowych na dzień 31.12.2023 r. wynosi 4.354.20 zł, dotyczy kaucji lokalu użytkowego.

Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych na dzień 31.12.2023 r. wynosi 386.73 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 31.12.2023 r. posiadała 63.809.46 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 2023 r. Spółka uzyskała przychody w kwocie 9.471.817.62 zł

do których zaliczono:

- przychody ze sprzedaży usług	8.934.522.07 zł
- pozostałe przychody operacyjne	513.243.28 zł
- przychody finansowe	24.052.27 zł

Lp	Przychody ze sprzedaży	Wartość
1.	Przychody – zadanie zarządzania zasobem komunalnym Gminy	849.999.96
2.	Przychody – zadanie w zakresie utrzymania zieleni, czystości i porządku w Gminie	2.287.612.11
3.	Przychody – zadanie konserwacja oświetlenia ulicznego	425.605.78
4.	Przychody - sprzedaż usług budowlano -remontowych	3.160.715.27
5.	Przychody-konserwacja,utrzymanie placów zabaw	129.600.00
6.	Przychody - administrowanie budynkami wspólnot mieszkaniowych	1.339.206.72
7.	Przychody - czynsze od lokali użytkowych	206.000.73
8.	Przychody - sprzedaż ciepła kotłownie	252.719.33
9.	Przychody - sprzedaż usług refakturowanych	185.248.82
10.	Przychody-pozostałe usługi (oświetlenie uliczne)	39.501.71
11.	Przychody - konserwacja węzłów	10.143.00
12.	Przychody-inne usługi(sprzątanie budynków, pielęgnacja zieleni,wykonanie świadectw charakterystyki energetycznej, wynajem podnośnika koszowego, naprawy, montaż, demontaż ławek na terenie miasta)	48.168.64
	Razem przychody ze sprzedaży produktów	8.934.522.07

Koszty działalności operacyjnej przedstawiały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	2023 rok
1.	Amortyzacja majątku trwałego	170.977.52
2.	Zużycie materiałów i energii	1.558.365.02
3.	Usługi obce	1.629.165.71
4.	Podatki i opłaty	95.308.35
5.	Wynagrodzenia	4.453.193.44
6.	Ubezpieczenia społeczne i świadczenia na rzecz pracowników	1.046.325.07
7.	Pozostałe koszty rodzajowe	289.684,68
	Ogółem koszty	9.243.019.79

Pozostałe przychody operacyjne :

1.	Rozwiązanie odpisów aktualizujących należności	109.577.93
2.	Dofinansowanie do wynagrodzeń pracowników niepełnosprawnych z PFRON	139.481.93
3.	Refundacja wynagrodzeń PUP	153.399.95
4.	Sprzedaż słupków betonowych, żelaza i stali, wiatrołomów i wiatrowałów	95.448.91
5.	Zwrot kosztów sądowych i komorniczych –windykacja należności od najemców	12.976.03
6.	Korekta roczna podatku VAT	2.358.00
7.	Nadpłaty z tyt. opłat od lokali użytkowych	0.33
8.	Zaokrąglenia i inne	0.20
	Razem pozostałe przychody operacyjne	513.243.28

Pozostałe koszty operacyjne, do których zaliczono :

1.	Koszty sądowe windykacji należności z tytułu czynszów od najemców	8.082.35
2.	Należności przedawnione po najemcach	65.252.73
3.	Odpis aktualizujący na należności od lokatorów z tytułu opłat czynszowych	61.088.22
4.	Składki członkowskie	675.00
5.	Koszty upomnień	16.00
6.	Likwidacja rzeczy z aportu	5.648.00
7.	Zaokrąglenia	0.49
	Razem pozostałe koszty operacyjne	140.762.79

Przychody i koszty finansowe

I	Przychody finansowe	
1.	Odsetki od środków pieniężnych na rachunkach bankowych	0.27
2.	Odsetki od należności z tytułu czynszów - lokatorzy	23.505.21
3.	Odsetki otrzymane od kontrahentów	55.80
4.	Odsetki od najemców lokali użytkowych	5.28
5.	Odsetki naliczone z tytułu czynszu –npp	485.71
	Razem przychody finansowe	24.052.27
II	Koszty finansowe	
1.	Koszty zapłaconych odsetek wobec budżetu	112.00
	Razem koszty finansowe	112.00

2. Wynik finansowy roku obrotowego oraz jego obowiązkowe obciążenie.

Lp.		
I	Przychody	
1.	Przychody ze sprzedaży	8.934.522.07
2.	Pozostałe przychody operacyjne	513.243.28
3.	Przychody finansowe	24.052.27
	Razem przychody wynikające z ksiąg	9.471.817.62
II	Koszty	
1.	Koszty rodzajowe	9.243.019.79
2.	Pozostałe koszty operacyjne	140.762.79
3.	Koszty finansowe	112.00
	Razem koszty	9.383.894.58
	Wynik finansowy brutto	87.923.04
	Wynik finansowy netto	87.923.04

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

Przychody ze sprzedaży	8.934.522,07 zł
Przychody z tytułu krótkoterminowych usług budowlanych wykonywanych na przełomie roku	45.530,14 zł
Pozostałe przychody operacyjne	513.243,28 zł
-Przychody z tyt. zwrotu kosztów sądowych, komorniczych-windykacja należności od najemców	12.976,03 zł
-Przychody-rozwiązanie odpisów aktualizujących należności	109.577,93 zł
-Przychody-sprzedaż żelaza i stali, słupków,wiatrołomów	95.448.91 zł
-Przychody-refundacja wynagrodzeń PUP	153.399,95 zł
-Przychody-dofinansowanie do wynagrodzeń pracowników niepełnosprawnych z PFRON	139.481,93 zł
-Przychody korekta roczna podatku VAT	2.358.00 zł
-Przychody-zaokrąglenia	0.53 zł
Przychody finansowe	24.052.27 zł

-Przychody z tytułu odsetek od należności z tyt. czynszów od najemców	23.505.21 zł
-Przychody z tytułu odsetek od środków pieniężnych na rachunkach bankowych	0.27 zł
-Przychody z tytułu odsetek otrzymanych od kontrahentów	55.80 zł
-Przychody z tytułu odsetek od najemców lokali użytkowych	5.28 zł
-Przychody z tytułu naliczonych, ale nie otrzymanych odsetek od należności czynszowych	485.71 zł

Ogółem przychody wynikające z ksiąg 9.517.347.76 zł

Przychody niepodlegające opodatkowaniu	251.120,19 zł
-Przychody-rozwiązanie odpisów aktualizujących należności	109.577,93 zł
-Przychody-zaokrąglenia	0.53 zł
-Przychody z tytułu naliczonych, ale nie otrzymanych odsetek od należności czynszowych	485,71 zł
-Przychody z tytułu krótkoterminowych usług budowlanych wykonywanych na przełomie roku	141.056.02 zł

Przychody podlegające opodatkowaniu 9.266.227.57 zł

Koszty działalności operacyjnej wynikające z ksiąg 9.243.019.79 zł

Pozostałe koszty operacyjne	140.762.79 zł
-Koszty sądowe windykacji należności z tytułu czynszów od najemców	8.082.35 zł
-Koszty-odpis aktualizujący na należności od lokatorów z tytułu opłat czynszowych	61.088.22 zł
-Koszty należności przedawnione od najemców	65.252.73 zł
-Koszty-likwidacja rzeczy z aportu	5.648.00 zł
-Koszty-składki członkowskie	675.00 zł
-Koszty-upomnienia	16.00 zł
-Zaokrąglenia	0.49 zł

Koszty finansowe 112.00 zł

-Koszty-odsetki za zwłokę z tytułu nieterminowych wpłat należności budżetowych	112.00 zł
Ogółem koszty wynikające z ksiąg	9.383.894.58 zł
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodu (NKUP)	160.702.29 zł
Koszty-odpis aktualizujący na należności od lokatorów z tytułu opłat czynszowych	61.088.22 zł
-Koszty należności przedawnione od najemców	65.252.73 zł
-Koszty-likwidacja rzeczy z aportu	5.648.00 zł
-Koszty-składki członkowskie	675.00 zł
-Koszty-upomnienia	16.00 zł
-Zaokrąglenia	0.49 zł
-Reprezentacja	9.556.96 zł
-Koszty dzierżaw gruntów	18.352.89 zł
-Koszty-odsetki za zwłokę z tytułu nieterminowych wpłat należności budżetowych	112.00 zł
- wydatki nie zaliczone do kup –różnice przejściowe koszty ZUS w części sfinansowanej przez Zakład Pracy wg deklaracji XII/23 ,I/24	30.680.00 zł
Koszty ogółem nkup	191.382.29 zł
Doliczenia do kosztów ZUS w części sfinansowanej przez Zakład Pracy wg deklaracji XII/22, I/23	122.931.89 zł
Koszty podatkowe	9.315.444.18 zł
Wynik na działalności opodatkowanej - strata	49.216.61 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	2023 rok	2022 rok	Zmiana stanu środków pieniężnych
1. Środki pieniężne w kasie	0.00	0.00	0.00
2. Środki pieniężne na rachunkach	719.710.31	727.265.04	-7.554.73
Inne środki pieniężne	0.00	0.00	0.00
Razem środki pieniężne	719.710.31	727.265.04	-7.554.73

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

przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	159.736.60
przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-251.291.33
przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	84.000.00
przepływy pieniężne netto	-7.554.73

W 2023 roku kapitał zakładowy spółki uległ zwiększeniu o 84.000,00 zł poprzez

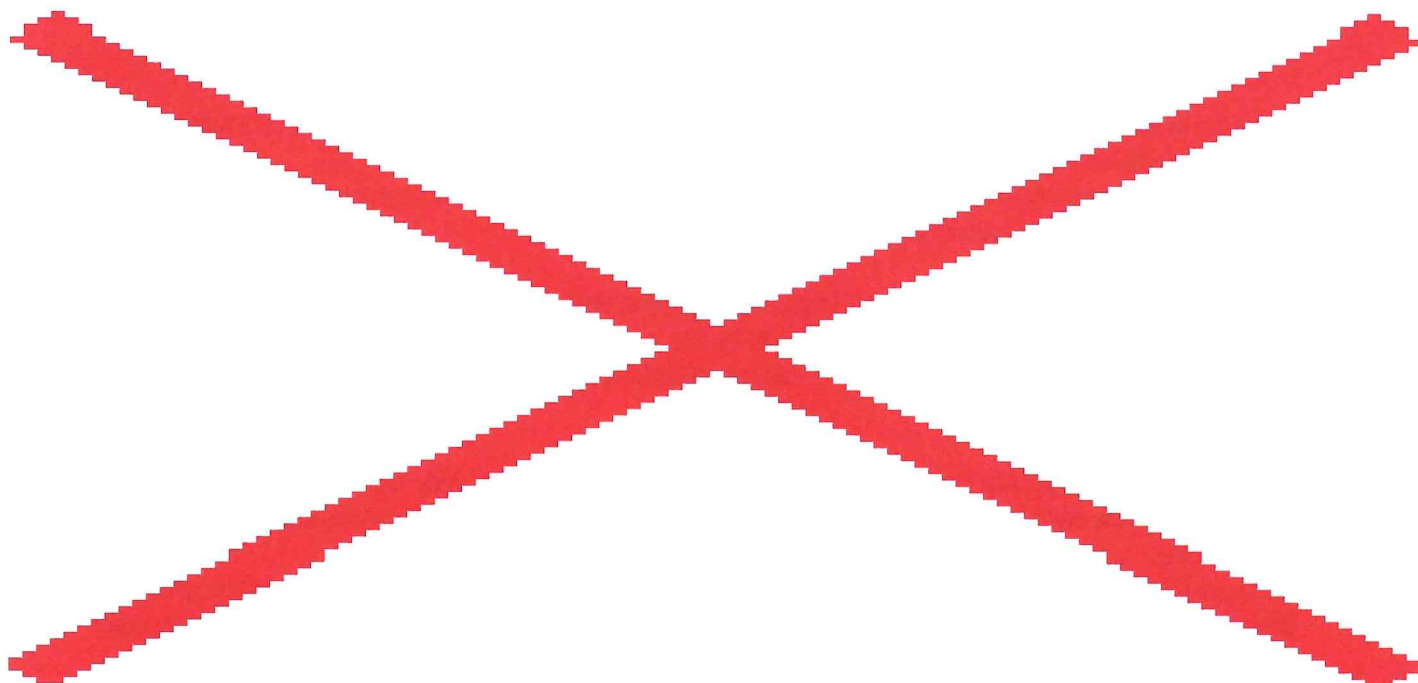
otrzymanie aportu w wysokości 83.839,00 zł w formie ruchomości stanowiących wkład niepieniężny i dopłatę w formie pieniężnej w wysokości 161,00 zł. Wniesione składniki majątku zostały przekazane na zapasy (kwota 53.400,00 zł) , środki trwałe (6.000,00 zł) i środki trwałe w budowie (24.439,00 zł). W miesiącu grudniu 2023 r. nastąpiła częściowa likwidacja środków trwałych w budowie (5.648,00 zł)

Spółka prezentując przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej w pozycji zmiana stanu zapasów wykazała składniki rzeczowe stanowiące wkład niepieniężny (aport) 53.400,00 zł.

Spółka prezentując przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej w pozycji wydatki (kwota 251.291,60 zł) wykazała kwotę przeznaczoną na nabycie środków trwałych w wysokości 232.500,60 zł powiększoną o wniesiony aport w wysokości 24.439,00 zł i pomniejszony o likwidację środków trwałych w budowie w wysokości 5.648,00 zł).

Spółka prezentując przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej w pozycji wpływy wykazała kwotę 84.000,00 zł dotyczącą zwiększenia kapitału zakładowego.

10. Informacja o przeciętnym zatrudnieniu.



Na dzień 31.12.2023 r. Spółka zatrudniała 68 pracowników na podstawie umowy o pracę, a w roku poprzednim 64.

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

Organ	Wynagrodzenie brutto
1. Zarządzający	196.500,00
Prezes Zarządu	196.500,00
2. Nadzorujący	66.000,00
Przewodniczący	25.200,00
Z-ca przewodniczącego	20.400,00
Sekretarz	20.400,00

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 5/B/2023 z dn. 22.11.2023 r. wynosi brutto 24.600,00 -zł netto 20.000,00 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 2022 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 2023 ze sprawozdaniem za rok 2022.

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 PORECZEŃ.

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

Opoczno, dn. 25.04.2024 r.

ZARZĄD

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI
ZAKŁAD GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
ZA 2023 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 1.184.000,00 zł, zwana dalej Spółką, reprezentowaną w 2023 r. przez:

Prezesa Zarządu - Marcina Jędrasika

Prokurenta – Ewę Pawlikowską- Wołakiewicz

W skład Rady Nadzorczej Spółki w 2023 r. wchodził:

Przewodniczący Rady Nadzorczej – Wojciech Bednarczyk

Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej – Małgorzata Ordzińska

Sekretarz Rady Nadzorczej – Marta Słupecka

Rok 2023 był dla Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej sp. z o.o. dwudziestym drugim rokiem działalności. W 2023 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 uzyskiwała 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 i utrzymania, konserwacji gminnych placów zabaw zlokalizowanych na terenie Opoczna.

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej sp. z o.o. zarządzał i administrował w 2023 roku 82 budynkami mieszkalnymi o łącznej liczbie lokali 1 436, na które składają się:

- 31 budynków zasobu komunalnego z 217 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni użytkowej 8 307,03 m².

- budynek przy ul. Sobieskiego 10 został wyłączony z użytkowania – 198,32 m² powierzchni użytkowej.
- 51 budynków będących własnością Wspólnot Mieszkaniowych z 1219 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni użytkowej 55 801,61 m².

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej sp. z o.o. na podstawie Zarządzenia Burmistrza Opoczna nr 221/2021 z dnia 31.12.2021 r. był zarządcą mieszkaniowego zasobu Gminy, w którego skład wchodzi lokale mieszkalne we Wspólnotach Mieszkaniowych (244 lokali o pow. użyt. 10 014,33 m²) oraz lokale mieszkalne w budynkach komunalnych (217 lokali o pow. użyt. 8 307,03 m²). Łącznie na dzień 31.12.2023 r. mieszkaniowy zasób Gminy obejmował 461 lokali o powierzchni 18 321,36 m² (31.12.2022 r. 490 lokale – 19 598,35 m²). W zasobie Gminy Opoczno znajduje się również 10 lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej 647,93 m².

W prezentowanym okresie sprawozdawczym Spółki przychody netto ze sprzedaży wynosiły 8 934 522,07 zł i zwiększyły się w stosunku do roku 2022 o kwotę 2 415 380,62 zł w tym:

- z tytułu usług remontowo-budowlanych świadczonych na zewnątrz wynosiły 3 160 715,27 zł i wzrosły o 1 799 945,96 zł (1 360 769,31 zł- 2022 r.),
- z tytułu czynszu od lokali użytkowych wynosiły 206 000,73 zł i wzrosły o 33 712,79 zł (172 287,94 zł- 2022 r.)
- ze sprzedaży energii cieplnej własnych kotłowni wynosiły 252 719,33 zł i wzrosły o 9 975,50 zł (242 743,83 zł - 2022 r.)
- z tytułu administrowania Wspólnotami wynosiły 1 339 206,72 zł i wzrosły o 241 344,28 zł, (1 097 862,44 zł - 2022 r.)
- z tytułu zadania konserwacji oświetlenia ulicznego wynosiły 425 605,78 zł i wzrosły o 135 891,37 zł (289 714,41 zł - 2022 r.)
- z tytułu pozostałych usług – oświetlenie uliczne 39 501,71 zł i spadły o 41 021,08 zł (80 522,79 zł -2022 r.)
- z tytułu utrzymania i konserwacji placów zabaw wynosiły 129 600,00 zł i wzrosły o 4 800,00 zł (124 800,00- 2022 r.)
- z tytułu konserwacji węzłów cieplnych wynosiły 10.143,00 zł i zmniejszyły się o 325,20 zł (10.468,20 zł - 2022 r.)
- z tytułu zadania zarządzania zasobem komunalnym Gminy wynosiły 849 999,96 zł i zwiększyły się o 27 286,73 zł (822 713,23 zł – 2022 r.)

- z tytułu refakturowanych usług wynosiły 185 248,82 zł i zmniejszyły się o 60 417,93 zł (245 666,75 zł - 2022 r.)
- z tytułu pozostałych usług wynosiły 48 168,64 zł i zmniejszyły się o 11 931,44 zł (60 100,08 zł - 2022 r.)
- z tytułu zadania utrzymania czystości i porządku w Gminie Opoczno oraz zieleni na terenach komunalnych wynosiły 2 287 612,11 zł i wzrosły o 319 831,12 zł (1.967.780,99 zł - 2022 r.)

Koszty działalności operacyjnej w wysokości 9 243 019,79 zł (6 953 574,88 zł - 2022 r.) i w stosunku do roku poprzedniego zwiększyły się o kwotę 2 289 444,91 zł. Na koszty te składały się między innymi:

- koszty amortyzacji w wysokości 170 977,52 zł (79 592,50 zł - 2022 r.), wzrosły w stosunku do 2022 r. o 91 385,02 zł
- koszty zużycia materiałów i energii w wysokości 1 558 365,02 zł,(1 070 362,67 zł -2022 r.), wzrosły w stosunku do 2022 r. o 488 002,35 zł
- koszty wynagrodzeń w wysokości 4 453 193,44 zł (3 852 975,00 zł, - 2022 r.) wzrosły w stosunku do 2022 r. o 600 218,44 zł
- koszty ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń w wysokości 1 046 325,07 zł (905 618,44 zł – 2022 r.), wzrosły w stosunku do 2022 r. o 140 706, 63 zł
- koszty usług obcych w wysokości 1 629 165,71 zł (739 635,48 zł – 2022 r.), wzrosły w stosunku do 2022 r. o 889 530,23 zł
- koszty inne w wysokości 289 684,68 zł (222 011,09 zł – 2022 r.), wzrosły w stosunku do 2022 r. o 67 673,59 zł
- podatki w wysokości 95 308,35 zł (83 379,70 zł – 2022 r.), wzrosły w stosunku do 2022 r. o 11 928,65 zł

Na działalności operacyjnej Spółka osiągnęła ujemny wynik finansowy - stratę ze sprzedaży w wysokości 308 497,72 zł (w roku 2022 – strata 434 433,43 zł). Spisane w koszty wątpliwe należności od lokatorów w wysokości 61 088,22 zł (2022 r. -112 454,57 zł , 2021 r.-184 082,51 zł, 2020 r. -237 187,97 zł, 2019 r. -197 628,99 zł, 2018 r. – 189 887,90 zł,) oraz zaewidencjonowane przychody z tytułu odzyskanych należności wcześniej spisanych w koszty w wysokości 109 577,93 zł, jak również otrzymane dofinansowanie z Powiatowego Urzędu Pracy w Opocznie na refundację wynagrodzeń pracowników w ramach zorganizowania robót publicznych w wysokości 153 399,95 zł i dofinansowanie do wynagrodzeń pracowników niepełnosprawnych z Państwowego

Funduszu Rehabilitacja Osób Niepełnosprawnych w wysokości 139 481,93 zł ostatecznie ukształtowały dodatni wynik finansowy brutto Spółki w wysokości 87 923,04 zł (w 2022 roku wynik dodatni 10 531,28 zł).

Majątek Obrotowy Spółki na dzień 31.12.2023 r. wynosił 2.042.143,43 zł (2.020.299,37 zł -2022 r. , 1.597.697,72 zł -2021 r., 1.384.177,02-2020 r., 996.105,81 zł -2019 r., 931.562,76 zł -2018 r.) i wzrósł w stosunku do roku poprzedniego o 21.844,06 zł . Należności z tytułu dostaw na dzień 31.12.2023 r. wynosiły 2.483.906,26 zł, a po uwzględnieniu odpisów aktualizacyjnych (1.230.174,14 zł.) dały kwotę w wysokości 1 253.732,12 zł i zmniejszyły się w stosunku do roku poprzedniego o kwotę 26.652,21 zł.

Zobowiązania Spółki to zobowiązania krótkoterminowe, które na dzień 31.12.2023 r. wynosiły 826.516,75 zł (2022 r. 821.617,78 zł) i zwiększyły się w stosunku do roku poprzedniego o kwotę 4.898,97 zł, z czego największą kwotę stanowią zobowiązania z tytułu podatków, ubezpieczeń społecznych oraz innych tytułów publicznoprawnych 346.895,82 zł (2022 – 337.477,09 zł), a te wzrosły w stosunku do roku poprzedniego o kwotę 9.418,73 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 2023 roku dokonała odpisu na ZFŚS w wysokości 127 197,22 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 31.12.2023 r. zatrudniał 68 osób (zatrudnienie na dzień 31.12.2022 r. wynosiło 64 osób). Średnie zatrudnienie w 2023 r. wynosiło 71,33 w osobach, 69,55 w etatach (2022 r.- 73,33 w osobach, 71,23 w etatach) w tym: administracja 18,55 etatów (2022 r. - 18,69), konserwatorzy 13,00 etatów (2022 r. -13,00), pracownicy gospodarczy 14,35 etatów (2022 r. - 14,23 pracownicy gospodarczy zieleni-23,66 etatów (2022 r.-25,30).

Spółka zamknęła rok obrotowy 2023 zyskiem netto w wysokości 87 923,04 zł.

Podjęmowane 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 Stanicy Harcerskiej w Miedznej Murowanej;
- prowadzenie prac rozbiórkowych budynku wielorodzinnego przy ul. Przemysłowej 3;
- prowadzenie prac remontowych w szkołach podstawowych nr 1 i 2 w Opocznie w ramach programu „Dostępna szkoła”;
- remont budynku przy ul. Kopernika 3;
- i wiele innych drobnych zleceń.

Spółka stara się również pozyskiwać różnego rodzaju dotacje i dofinansowania.

W 2023 r. szczególnie znaczącym było uzyskanie dofinansowania z Powiatowego Urzędu Pracy w Opocznie na refundację wynagrodzeń pracowników w ramach zorganizowania robót publicznych w kwocie 153 399,95 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 2024 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 inflacją i niepewnością na rynkach spowodowanymi między innymi, sytuacją post pandemiczną, rosyjską agresją na Ukrainę czy kreowaną przez Rząd i Narodowy Bank Polski polityką fiskalną, zarząd Spółki wskazuje, że nie jest w stanie przewidzieć jak powyższe przełoży się na sytuację majątkową, finansową, rentowność i w jakim zakresie wpłynie na działalność jednostki.

Opoczno 25.04.2024 r.

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Marcin
Jędrasik; ZAKŁAD GOSPODARKI
MIESZKANIOWEJ SP. Z O.O.
Data: 2024.04.25 15:27:26 CEST