



**TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
MOTŁAWA
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
80-744 GDAŃSK, UL. KRÓLIKARNIA 13**

**Sprawozdanie finansowe za okres
01.01.2019 – 31.12.2019**

I. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. DZIAŁALNOŚĆ

Przedsiębiorstwo Spółki pod firmą **Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Motława” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** powstało dnia 07 lipca 2000 r.

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Gdańsku z dnia 07 lipca 2000 r. firmę wpisano do rejestru H/B pod numerem 14715.

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Gdańsku z dnia 11.02.2002 r. firmę wpisano do Rejestru Przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym pod nr **KRS 0000090406**.

Decyzją z dnia 07.07.2000 r. Urząd Statystyczny nadał następujący numer identyfikacyjny **REGON 192043457**.

Decyzją z dnia 14.07.2000 Pierwszy Urząd Skarbowy w Gdańsku nadał przedsiębiorstwu następujący Numer Identyfikacji Podatkowej **583-26-77-715** oraz potwierdził zgłoszenie rejestracyjne podatnika podatku od towarów i usług oraz podatku akcyzowego.

Jedynym udziałowcem spółki jest Gmina Miasto Gdańsk, która na dzień powstania Spółki objęła 5 090 udziałów o wartości nominalnej 1 000,00 zł każdy o łącznej wartości 5 090 000,00 zł.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

Przedmiotem działalności przedsiębiorstwa Spółki jest prowadzenie działalności w zakresie:

1. budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu;
2. nabywanie budynków mieszkalnych lub ich części;
3. prowadzenie remontów i modernizacji obiektów przeznaczonych na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu;
4. wynajmowanie lokali użytkowych i garaży znajdujących się w zasobach Spółki;
5. sprawowanie na podstawie umów zlecenia zarządzania i administrowania budynkami mieszkalnymi nie stanowiącymi własności Spółki;
6. sprzedaż lokali mieszkalnych będących własnością Spółki za wyjątkiem lokali mieszkalnych w budynkach wzniesionych przy wykorzystaniu kredytu, o którym mowa w art. 18 pkt 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego;
7. prowadzenia innej działalności związanej z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą, w szczególności:
 - świadczenie usług inwestycyjnych w zakresie budownictwa mieszkaniowego i infrastruktury towarzyszącej,
 - pełnienie funkcji inwestora zastępczego w działalności inwestycyjnej związanej z infrastrukturą techniczną,
 - budowa budynków i lokali użyteczności publicznej, związanych z funkcjonowaniem zespołów mieszkaniowych.

Szczegółowe kompetencje, zasady funkcjonowania i organizację pracy poszczególnych władz Spółki określają: kodeks spółek handlowych, Akt założycielski spółki, Regulamin Rady Nadzorczej i Regulamin Zarządu.

Roczne sprawozdanie finansowe sporządzono za rok obrotowy od 01.01.2019 do 31.12. 2019.

2. PREZENTACJA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Spółka prezentuje sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. , które sporządzone zostało zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości wraz z późniejszymi zmianami.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości, obejmującej okres nie krótszy niż jeden rok od dnia bilansowego, w nie zmniejszonym istotnie zakresie. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są nam znane okoliczności i zdarzenia, które świadczyłyby o istnieniu poważnych zagrożeń dla kontynuowania przez jednostkę działalności w najbliższym okresie. Dlatego sprawozdanie sporządzono przy założeniu, że działalność będzie kontynuowana w okresie nie krótszym niż jeden rok od dnia bilansowego.

➤ *Porównanie danych*

Niniejsze sprawozdanie finansowe zawiera dane za rok obrotowy od 01.01.2019 do 31.12.2019 oraz porównywalne dane finansowe za rok obrotowy od 01.01.2018 do 31.12.2018.

➤ *Stosowane metody*

W sprawozdaniu finansowym Spółka wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną.

Wynik finansowy Spółki za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

➤ *Wartości niematerialne i prawne*

Wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o odpisy umorzeniowe .

Za wartości niematerialne i prawne uznaje się:

- koszty prac rozwojowych zakończonych pozytywnym wynikiem, który zostanie wykorzystany do produkcji,
- nabytą wartość firmy,
- nabyte prawa majątkowe, prawa pokrewne, licencje i koncesje,
- nabyte prawa do wynalazków, patentów towarowych, znaków towarowych, wzorów użytkowych,
- know-how

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych i prawnych dokonywane są liniowo przez przewidywany okres uzyskiwania z nich korzyści, przy zastosowaniu następujących stawek amortyzacyjnych:

<i>Wartości niematerialne i prawne</i>	<i>Stawka amortyzacyjna</i>
Oprogramowanie	50 %
Pozostałe wartości niematerialne i prawne	20 %

Wartości niematerialne i prawne o jednostkowej wartości nie przekraczającej 10 00,00 złotych są jednorazowo odpisywane w ciężar kosztów w momencie przekazania do użytkowania.

➤ **Środki trwałe**

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia pomniejszone o skumulowane odpisy umorzeniowe.

Składniki majątku o przewidywanym okresie użytkowania nie przekraczającym jednego roku oraz wartości początkowej nie przekraczającej 10.000,00 złotych są ewidencjonowane ilościowo po za ewidencja księgową.

Środki trwałe umarzane są według metody liniowej począwszy od miesiąca następnego po miesiącu przyjęcia do eksploatacji w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności.

Do amortyzacji środków trwałych jednostka stosuje stawki przewidziane w Wykazie rocznych stawek amortyzacyjnych, stanowiący załącznik do ustawy podatkowej z wyjątkiem zastosowanych stawek wykazanych w poniżej tabeli:

<i>Rzeczowy majątek trwały</i>	<i>Stawka amortyzacyjna</i>
Budynki - zasoby mieszkaniowe – Gdańsk – Dolne Miasto i Gdańsk-Orunia	1,50 %
Budynek biurowe	2,50 %
Budynki – zasoby mieszkaniowe osiedle „Zielone Wzgórze”	0,95 %
Budynek – zaplecze na budowie	10,00 %
Sieci i urządzenie terenu dotyczące zasobu mieszkaniowego	2,25 %
Sieci i urządzenie terenu dotyczące zasobu użytkowego	4,50%
Maszyny, urządzenia i aparaty ogólnego zastosowania- (zestawy komputerowe)	30,00 %
Kotły gazowe	7,00 %
Platformy (dźwigi) dla osób niepełnosprawnych i dźwigi	10,00 %
Samochód ciężarowy	20,00%

Przeznaczone do likwidacji lub wycofane z użycia środki trwałe wycenia się według wartości księgowej netto albo w cenie sprzedaży netto, zależnie od tego, która z nich jest niższa. Wynikające stąd różnice zalicza się do pozostałych kosztów operacyjnych.

Rozpoczęcie dokonywania odpisów amortyzacyjnych od środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych następuje w miesiącu przyjęcia tych środków, wartości i praw do używania.

➤ **Środki trwałe w budowie**

Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonym o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. W uzasadnionych przypadkach do ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych w budowie zalicza się odsetki od zobowiązań finansowych zaciągniętych na wytworzenie lub nabycie środków trwałych.

➤ **Rzeczowe składniki aktywów**

Rzeczowe składniki aktywów obrotowych wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od ich cen sprzedaży netto na dzień bilansowy.

Poszczególne grupy zapasów są wyceniane w następujący sposób:

Materiały – cena zakupu

Półprodukty i produkcja w toku – koszt wytworzenia

Produkty gotowe – koszt wytworzenia

Do kosztów wytworzenia produktu nie zalicza się kosztów:

- ogólnego zarządu, nie związanych z doprowadzeniem produktu do postaci i miejsca, w jakim się znajduje na dzień wyceny,
- sprzedaży produktów.

Stosowanie metody rozchodu:

- w drodze szczegółowej identyfikacji rzeczywistych cen (kosztów) tych składników aktywów, które dotyczą ściśle określonych przedsięwzięć, niezależnie od daty ich zakupu lub wytworzenia.

➤ *Należności*

Należności wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny (po pomniejszeniu o odpisy).

➤ *Odpisy aktualizujące należności*

Odpisy tworzy się na całość niezabezpieczonej należności, której zapłata jest zagrożona, a w szczególności:

- należności kwestionowane przez dłużników oraz z których zapłatą dłużnik zalega, ocena zaś sytuacji gospodarczej i finansowej dłużnika wskazuje, że spłata należności umownej kwocie w najbliższym półroczu nie jest prawdopodobna – do wysokości nie pokrytej gwarancją lub innym zabezpieczeniem należności,
- skierowania należności na drogę postępowania egzekucyjnego, po uprzednim potwierdzeniu prawomocnym orzeczeniem sądu,
- zgonu dłużnika, skreślenia go z ewidencji działalności gospodarczej (potwierdzone poprzez właściwy urząd gminy/miasta prowadzący tę ewidencję), postawienia go w stan upadłości, potwierdzonego wpisem do rejestru sądowego, lub w stan likwidacji, co wskazuje na nikłą szansę zaspokojenia wierzytelności,
- niezajomości miejsca pobytu dłużnika i nie ujawnienia jego majątku, mimo podjęcia przez jednostkę odpowiednich działań, a więc praktycznej niemożności wyegzekwowania należności.

➤ *Środki pieniężne*

Środki pieniężne wycenia się według wartości nominalnej.

➤ *Rozliczenia międzyokresowe kosztów czynne*

Dokonuje się, jeżeli koszty poniesione dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych.

➤ *Kapitały (fundusze) własne*

Kapitał wycenia się według wartości nominalnej. Kapitał podstawowy jest wykazywany w wysokości określonej w Umowie Spółki i wpisanej w Krajowym Rejestrze Sądowym. Kapitał zapasowy i rezerwy jest rozliczany zgodnie z zaleceniami zaprotokołowanymi w Uchwałach Zgromadzenia Wspólników.

➤ **Zobowiązania**

Zobowiązania wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty. W kwocie zobowiązań wykazane są także te zobowiązania, które powstały po dniu bilansowym, ale koszty z tego tytułu dotyczyły badanego roku finansowego.

➤ **Waluty obce**

Przedsiębiorstwo nie prowadzi działalności rozliczanych w walutach obcych.

➤ **Uznanie przychodów i kosztów**

W wyniku finansowym Spółki ujęte są wszystkie osiągnięte, przypadające na jej rzecz przychody i obciążające je koszty związane z tymi przychodami dotyczące danego roku obrotowego. Przychody ze sprzedaży stanowią wartość produktów, towarów i usług z wyłączeniem podatku od towaru i usług.

➤ **Opodatkowanie dochodu**

Podatek dochodowy od osób prawnych naliczany jest zgodnie z Ustawą z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych na podstawie zysku wykazanego w rachunku zysków i strat sporządzonym zgodnie z polskimi przepisami o rachunkowości z uwzględnieniem korekt dokonanych dla celów podatkowych.

Dochody towarzystw budownictwa społecznego uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi – w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów zwolnione są od podatku dochodowego na podstawie art. 17 ust. 1 pkt. 44 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 865 wraz z późn. zmianami).

II. INFORMACJE DODATKOWE

➤ **Wartości niematerialne i prawne**

Wartość księgowa brutto

Wyszczególnienie	Saldo otwarcia 2019	Zwiększenia	Zmniejszenia	Saldo zamknięcia 2019
Inne wartości niematerialne i prawne	155 964,81	0,00	155 964,81	0,00
Zaliczki na poczet wartości niematerialnych i prawnych	0,00	0,00	155 964,81	0,00
Razem	155 964,81	0,00	155 964,81	0,00

Umorzenie

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Saldo otwarcia 2019</i>	<i>Zwiększenia</i>	<i>Zmniejszenia</i>	<i>Saldo zamknięcia 2019</i>
Inne wartości niematerialne i prawne	123 469,94	32 494,91	0,00	155 964,81
Zaliczki na poczet wartości niematerialnych i prawnych	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	123 469,94	32 494,91	0,00	155 964,81

Wartość księgowa netto

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Saldo otwarcia 2019</i>	<i>Saldo zamknięcia 2019</i>
Inne wartości niematerialne i prawne	32 494,87	0,00
Zaliczki na poczet wartości niematerialnych i prawnych	0,00	0,00
Razem	32 494,87	0,00

➤ *Rzeczowy majątek trwały*

Wartość księgowa brutto

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Saldo otwarcia 2019</i>	<i>Zwiększenia</i>	<i>Zmniejszenia</i>	<i>Saldo zamknięcia 2019</i>
Grunty własne	36 184 133,74	0,00	0,00	36 184 133,74
Budynki i budowle	205 563 493,39	19 705 655,11	772 486,07	224 496 662,43
Urządzenia techniczne i maszyny	1 314 201,82	1 046 098,28	0,00	2 360 300,10
Środki transportu	63 322,35	0,00	0,00	63 322,35
Pozostałe środki trwałe	15 142,22	0,00	0,00	15 142,22
Środki trwałe w budowie	4 481 330,23	30 094 926,11	21 043 311,36	13 532 944,98
Razem	247 621 623,75	50 846 679,50	21 815 797,43	276 625 511,82

Umorzenie

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Saldo otwarcia 2019</i>	<i>Zwiększenia</i>	<i>Zmniejszenia</i>	<i>Saldo zamknięcia 2019</i>
Grunty własne	0,00	0,00	0,00	0,00
Budynki i budowle	15 585 633,92	2 726 840,05	247 503,77	18 064 970,20
Urządzenia techniczne i maszyny	815 340,55	26 206,51	0,00	841 547,06
Środki transportu	25 328,94	0,00	0,00	25 328,94
Pozostałe środki trwałe	15 142,22	23 513,96	0,00	38 656,18
Środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00
Niskocenne środki trwałe	0,00	0,00	0,00	0,00
Zaliczki na poczet inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Razem</i>	<i>16 441 445,63</i>	<i>2 776 560,52</i>	<i>247 503,77</i>	<i>18 970 502,38</i>

Wartość księgowa netto

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Saldo otwarcia 2019</i>	<i>Saldo zamknięcia 2019</i>
Grunty własne	36 184 133,74	36 184 133,74
Budynki i budowle	189 977 859,47	206 431 692,23
Urządzenia techniczne i maszyny	498 861,27	1 518 753,04
Środki transportu	37 993,41	14 479,45
Pozostałe środki trwałe	0,00	0,00
Środki trwałe w budowie	4 481 330,23	13 532 944,98
Zaliczki na poczet inwestycji	0,00	0,00
<i>Razem</i>	<i>231 180 178,12</i>	<i>257 682 003,44</i>

Spółka nie użytkuje środków trwałych na podstawie umów najmu i leasingu.

➤ *Należności długoterminowe*

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Saldo otwarcia 2019</i>	<i>Zwiększenia</i>	<i>Zmniejszenia</i>	<i>Saldo zamknięcia 2019</i>
Należności z tytułu sprzedaży sieci GIWK Sp. z o.o.	965 645,44	188 953,70	49 768,62	1 048 444,96
<i>Razem</i>	<i>965 645,44</i>	<i>188 953,70</i>	<i>49 768,62</i>	<i>1 048 444,96</i>

3. AKTYWA OBROTOWE

➤ *Zapasy*

Na dzień 31.12.2018 oraz 31.12.2019 spółka nie posiadała zapasu materiałów, półproduktów i towarów.

➤ *Należności krótkoterminowe*

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Saldo otwarcia 2019</i>	<i>Saldo zamknięcia 2019</i>
Należności z tyt. dostaw i usług	521 648,94	1 090 536,04
W tym:		
- należności do 12 m-cy	57 004,17	87 985,43
- należności powyżej 12 m-cy	0,00	0,00
Należności z tytuł podatków,	0,00	0,00
Inne należności	464 644,77	1 002 550,58
<i>Razem</i>	<i>521 648,94</i>	<i>1 090 536,04</i>

➤ *Odpisy na należności*

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Saldo otwarcia 2019</i>	<i>Zwiększenia</i>	<i>Zmniejszenia</i>	<i>Saldo zamknięcia 2019</i>
Odpisy aktualizacyjny należności czynszowych	385 397,88	11 025,03	0,00	396 422,91
Odpis aktualizacyjny odsetek od należności czynszowych	41 260,34	5 238,87	2 728,17	43 771,04
<i>Razem</i>	<i>426 658,22</i>	<i>16 263,90</i>	<i>2 728,17</i>	<i>440 193,95</i>

➤ *Inwestycje krótkoterminowe*

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Saldo otwarcia 2019</i>	<i>Saldo zamknięcia 2019</i>
Środki pieniężne	27 639 809,09	29 084 053,03
<i>Razem</i>	<i>27 639 809,09</i>	<i>29 084 053,03</i>

4. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

➤ *Czynne rozliczenia międzyokresowe*

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Saldo otwarcia 2019</i>	<i>Saldo zamknięcia 2019</i>
Koszty roku 2019	100 096,01	28 825,66
<i>Razem</i>	<i>100 096,01</i>	<i>28 825,66</i>

5. KAPITAŁY

➤ *Kapitał podstawowy*

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Liczba udziałów zarejestrowanych 2018</i>	<i>Liczba udziałów zarejestrowanych 2019</i>
Każdy o wartości 1 000,00 PLN	140 574	155 484
<i>Razem</i>	<i>140 574</i>	<i>155 484</i>

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Wysokość kapitału 2018</i>	<i>Zwiększenia</i>	<i>Zmniejszenia</i>	<i>Wysokość kapitału 2019</i>
Kapitał objęty za gotówkę	98 829 000,00	14 910 000,00	0,00	113 739 000,00
Kapitał objęty za aport rzeczowy	41 745 000,00	0,00	0,00	41 745 000,00
<i>Razem</i>	<i>140 574 000,00</i>	<i>14 910 000,00</i>	<i>0,00</i>	<i>155 484 000,00</i>

➤ *Analiza prawa własności*

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Liczba udziałów objętych na koniec 2019</i>	<i>Wartość objętych udziałów</i>	<i>%</i>
Gmina Miasto Gdańsk Każdy udział o wartości nominalnej 1000,00 PLN	155 484	155 484 000,00	100%
<i>Razem</i>	<i>155 484</i>	<i>155 484 000,00</i>	<i>100%</i>

➤ *Kapitał zapasowy*

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Wysokość kapitału 2018</i>	<i>Zwiększenia</i>	<i>Zmniejszenia</i>	<i>Wysokość kapitału 2019</i>
Ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości	0,00	0,00	0,00	0,00
Tworzony ustawowo	0,00	0,00	0,00	0,00
Tworzony zgodnie ze statutem lub umową	0,00	0,00	0,00	0,00
Z dopłat wspólników	189 483,34	0,00	0,00	189 483,34
Inny (zyski lat ubiegłych)	10 910 351,11	1 433 930,83	0,00	12 344 281,94
<i>Razem</i>	<i>11 099 834,44</i>	<i>1 433 930,83</i>	<i>0,00</i>	<i>12 533 765,28</i>

➤ *Pozostałe kapitały rezerwowe*

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Wysokość kapitału 2018</i>	<i>Zwiększenia</i>	<i>Zmniejszenia</i>	<i>Wysokość kapitału 2019</i>
Kapitały rezerwowe	7 978 489,54	0,00	1 300 00,00	6 678 489,54
<i>Razem</i>	<i>7 978 489,54</i>	<i>0,00</i>	<i>1 300 000,00</i>	<i>6 678 489,54</i>

➤ *Wynik lat ubiegłych*

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Wysokość kapitału 2018</i>	<i>Zwiększenia</i>	<i>Zmniejszenia</i>	<i>Wysokość kapitału 2019</i>
Zysk(strata) z lat ubiegłych	86 024,87	1 697 165,08	0,00	1 783 189,95
<i>Razem</i>	<i>86 024,87</i>	<i>1 697 165,08</i>	<i>0,00</i>	<i>1 783 189,95</i>

Korekta związaną z prawidłowych rozliczeń z najemcami z lat ubiegłych.

6.DANE O STANIE REZERW WEDŁUG CELU ICH UTWORZENIA

a) Rezerwa na podatek dochodowy

Spółka nie tworzy rezerwy na odroczony podatek dochodowy na podstawie art. 10 ust. 3 ustawy o rachunkowości.

b) Rezerwy pozostałe

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne i nagrody	Rezerwa z tytułu ewentualnych odsetek od zobowiązań	Rezerwy na przewidywane zobowiązania z tytułu robót remontowych /inwestycyjnych
Stan na 01.01.2019	383 288,85	0,00	0,00
Zwiększenie	521 393,41	364 817,14	638 311,94
Wykorzystanie	371 199,05	0,00	0,00
Rozwiązanie	371 199,05	0,00	0,00
Stan na 31.12.2019	546 763,13	364 817,14	638 311,94

7.ANALIZA ZAPADALNOŚCI ZOBOWIĄZAŃ

Wyszczególnienie	Do spłaty w terminie krótszym niż 1 rok	Do spłaty w terminie powyżej 1 roku do 3 lat	Do spłaty w terminie powyżej 3 lat do 5 lat	Do spłaty w terminie dłuższym niż 5 lat	Ogółem
Pożyczki, obligacje i papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rezerwy na zobowiązania	1 561 463,01	0,00	0,00	0,00	1 561 463,01
Kredyty bankowe	3 930 964,40	7 520 312,69	7 896 238,32	56 889 43,58	65 589 958,99
Zaliczki otrzymane na poczet dostaw	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	4 186 575,07	0,00	0,00	0,00	4 186 575,07

Zobowiązania z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	160 176,39	0,00	0,00	0,00	160 176,39
Z tego:					
- kaucje najemców	0,00	0,00	0,00	6 269 581,99	6 269 581,99
- wadła	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-zabezpieczenie należytego wykonania umowy z tyt. Umów o roboty budowlane	0,00	49 716,68	0,00	0,00	49 716,68
- partycypacje osób fizycznych w kosztach budowy - zwrotne	0,00	0,00	0,00	28 107 583,92	28 107 583,92
- zobowiązania wobec pracowników	12 635,27	0,00	0,00	0,00	12 635,27
- inne zobowiązania	4 317 825,69	0,00	0,00	0,00	4 317 825,69
- fundusze specjalne	2 755,12	0,00	0,00	0,00	2 755,12
Razem	14 172 394, 95	7 570 029,37	7 896 238,32	80 619 609,49	110 258 272,13

8.ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Saldo otwarcia 2019</i>	<i>Saldo zamknięcia 2019</i>
Przychody przyszłych okresów		
Z tego:		
- partycypacje w kosztach budowy	878 652,03	856 512,75
- umorzenie kredytu KFM	5 191 657,46	3 458 953,94
- należne partycypacje zwrotne	45 157,01	45 157,01
Razem	6 115 376,50	4 360 623,70

9.ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU SPÓŁKI

Kwota zobowiązania	Nr umowy	Kwota zabezpieczenia do kwoty	Kwota zabezpieczenia do kwoty	W tym na aktywach:	
		Hipoteka kaucyjna	Wierzytelności czynszowe	Trwałych	Obrotowych
				108 014 635,06	13 092 803,68
65 589 958,99	12003592/204/2003	2 546 000,00	88 000,00	2 546 000,00	110 387,20
	12003592/61/2004	4 800 000,00	159 000,00	4 800 000,00	199 449,60
	12003592/96/2004	3 985 000,00	112 000,00	3 985 000,00	140 492,80
	12003592/96/2004	2 587 000,00	112 000,00	2 587 000,00	140 492,80
	12003592/121/2004	4494 000,00	165 000,00	4494 000,00	206 976,00
	2003592/133/2005	3 982 500,00	129 000,00	3 982 500,00	161 817,60
	12003592/132/2005	4 995 000,00	170 000,00	4 995 000,00	213 248,00
	12003592/1006/2006	9 785 000,00	315 000,00	9 785 000,00	395 136,00
	12003592/1081/2006	7 951 500,00	252 000,00	7 951 500,00	316 108,80
	12003592/39/2009	26 100 000,00	867 000,00	26 100 000,00	1 087 564,80
	12003592/38/2009	9 369 000,00	311 000,00	9 369 000,00	390 118,40
	12003592/8/2012	1 860 000,00	121 000,00	1 860 000,00	151 782,40
	12003592/11/2012	863 000,00	216 000,00	863 000,00	270 950,40
	12003592/12/2012	5 123 000,00	280 000,00	5 123 000,00	351 232,00
	12003592/10/2012	12 458 000,00	668 000,00	12 458 000,00	837 939,20
	IJ13-01237	724 535,06	0,00	724 535,06	9 737,75
	IJ13-02545	2 137 000,00	0,00	2 137 000,00	26 806,53
	IJ18-03733	4 350 000,00	72 000,00	4 350 000,00	290 000,00
	IJ18-04957	6 645 000,00	200 000,00	6 645 000,00	443 000,00
	15/1554	1 800 000,00	74 000,00	1 800 000,00	92 825,60
	15-1553	900 000,00	37 000,00	900 000,00	46 412,80
	67102018110000900000000000,00	2 550 000,00	432 228,00	2550000	432 228,00
	17/3060	2 290 000,00	576 576,00	2290000	576 576,00
	18/3397	2 130 000,00	108 000,00	2 130 000,00	142 000,00
	S0841482/01/00	0,00	0,00	170 000,00	170 000,00
	17/5464	3 450 000,00	110 100,84	2 300 000,00	100 521,00
	18/3646	5 789 000,00	212 000,00	5 789 000,00	5 789 000,00
	19/4550	8 640 000,00	241 500,00	5 760 000,00	

10.ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

➤ *Poręczenia i gwarancję udzielone przez Spółkę*

Spółka w roku 2019 nie udzieliła żadnych poręczeń i gwarancji.

III. WYJAŚNIENIA DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

11. STRUKTURA RZECZOWA PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY

	Saldo otwarcia 2019	Saldo zamknięcia 2019
<i>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi :</i>	11 260 123,21	12 451 565,06
1. Przychody netto ze sprzedaży produktów	11 391 638,26	12 660 505,47
W tym:		
- przychody z tyt. najmu lokali mieszkalnych wraz z mediami	9 876 582,13	10 350 789,04
- czynsze z najmu garaży	573 477,22	767 703,41
- czynsze z najmu lokali użytkowych	318 837,39	319 434,14
- przychody z tytułu korzystania z placu budowy przez wykonawców robót budowlanych	594 972,80	1 197 810,16
- pozostałe przychody ze sprzedaży	27 768,72	27 768,72
2. Zmiana stanu produktów	- 131 515,05	- 398 446,29

12. OBOWIĄZKOWE OBCIĄŻENIA WYNIKU FINANSOWEGO

➤ *Przychody i koszty operacyjne wg rachunku wyników*

Lp.	Wyszczególnienie	2018	2019
1.	Pozostałe przychody operacyjne	767 934,18	1 647 333,61
2.	Pozostałe koszty operacyjne	788 898,82	1 127 694,13
3.	Razem	- 20 964,64	519 639,48

➤ *Przychody i koszty finansowe wg rachunku wyników*

Lp.	Wyszczególnienie	2018	2019
1.	Przychody finansowe	780 777,01	872 318,89
2.	Koszty finansowe	1 260 866,92	1 686 384,42
3.	Razem	- 480 089,91	- 814 095,53

➤ *Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego.*

<i>Lp.</i>	<i>Wyszczególnienie</i>	<i>2018</i>	<i>2019</i>
1.	ZYSK/ STRATA brutto	1 433 930,84	2 239 197,20
2.	Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów , w tym:	517 513,23	67 577,23
<i>a.</i>	<i>Koszty reprezentacji</i>	<i>8 813,46</i>	<i>13 195,20</i>
<i>b.</i>	<i>Odsetki budżetowe i ustawowe</i>	<i>49 342,19</i>	<i>31 145,90</i>
<i>c.</i>	<i>Ubezpieczenie OC</i>	<i>2 000,00</i>	<i>2 000,00</i>
<i>d.</i>	<i>Rezerwy na świadczenia emerytalne i nagrody</i>	<i>373 337,58</i>	<i>546 763,13</i>
<i>e.</i>	<i>PFRON</i>	<i>12 865,00</i>	<i>14 633,00</i>
<i>f.</i>	<i>PCC</i>	<i>71 155,00</i>	<i>68 050,00</i>
3.	Przychody zarachowane nie zaliczane do przychodów podatkowych	1 046 065,09	
<i>a.</i>	<i>Rozwiązanie rezerw</i>	<i>429 286,19</i>	<i>371 199,05</i>
<i>b.</i>	<i>Odpis – umorzenie kredytów</i>	<i>878 652,03</i>	<i>856 512 ,75</i>
<i>c.</i>	<i>Odpis – umorzenie partycypacji</i>	<i>45 157,01</i>	<i>45 157,01</i>
4.	Dochód z gospodarki zasobami mieszkaniowymi art.17 ust1 pkt 44 pdop.	2 358 902,53	2 659 271,04
<i>4a.</i>	<i>Przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi</i>	<i>9 521 871,14</i>	<i>11 461 348,35</i>
<i>4b.</i>	<i>Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w tym:</i>	<i>7 446 698,32</i>	<i>8 802 077,31</i>
-	<i>Koszty bezpośrednio dotyczące gospodarki zasobami mieszkaniowymi</i>	<i>5 869 528,65</i>	<i>5 085 543,18</i>
-	<i>Koszty ogólnego zarządu podatkowego przypadające na przychód z gospodarki zasobami mieszkaniowymi (wskaźnik udziału = 81,00%)</i>	<i>444 888,91</i>	<i>918 155,73</i>
-	<i>Odsetki od kredytów zapłacone dotyczące gospodarki zasobami mieszkaniowymi</i>	<i>1 132 280,76</i>	<i>1 175 646,17</i>
5a.	Podstawa opodatkowania do 19%	- 1 169 793,84	- 1 174 461,95
5b.	Podstawa opodatkowania do 0,035%	0,00	10 250 148,08
6.	Podatek dochodowy	0,00	43 051,00
7.	Podatek zapłacony	0,00	43 051,00

IV. OBJAŚNIENIA NIEKTÓRYCH ZAGADNIENÍ OSOBOWYCH

13.ZATRUDNIENIE

➤ *Struktura średniorocznego zatrudnienia (w etatach)*

Wyszczególnienie	2018	2019
Dyrektor ds. Administrowania Zasobami Spółki	1,00	1,00
Dział Inwestycji i Zamówień Publicznych	3,00	3,00
Dział Techniczny	4,90	4,75
Dział Eksploatacji	3,50	3,50
Dział Księgowości	5,00	5,00
Dział Administracji	4,00	4,00
Dział Obsługi Spółki	3,50	3,88
Razem	24,90	25,13

➤ *Struktura zatrudnienia w osobach na koniec 2019 r.*

Wyszczególnienie	2018	2019
Prezes Zarządu	1,00	1,00
Dyrektor ds. Administrowania Zasobami Spółki	1,00	1,00
Dział Inwestycji i Zamówień Publicznych	3,00	3,00
Dział Techniczny	6,00	6,00
Dział Eksploatacji	4,00	4,00
Dział Księgowości	5,00	5,00
Dział Administracji	4,00	4,00
Dział Obsługi Spółki	3,00	3,00
Inspektor Ochrony Danych Osobowych	1,00*	1,00*
Razem	27,00	27,00

*Pracownik zatrudniony w DOS, zatrudniony jest także jako IODO na 0,5 etatu.

14. ZARZĄD I RADA NADZORCZA

➤ Wynagrodzenie

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>2018</i>	<i>2019</i>
Zarząd	187 676,51	220 542,90
Rada Nadzorcza	145 028,88	134 755,56
<i>Razem</i>	<i>332 705,39</i>	<i>355 298,46</i>

W roku obrotowym 2019 nie wystąpiły żadne inne transakcje tj. wypłaty po za warunkami wynagrodzeniowymi zgodnymi z umowami z członkami Zarządu oraz członkami Rady Nadzorczej.

Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego za rok 2019 wynosi 11 070,00 brutto zł.

Zarząd Spółki wnioskuje, aby wypracowany przez Spółkę w roku 2018 zysk netto, zgodnie z art. 24 ust. 2 ustawy „O niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego” oraz § 14 aktu zawiązania spółki został uchwałą Zgromadzenia Wspólników przeznaczony w procentowym podziale na podwyższenie kapitału zapasowego Spółki w wysokości 20% zysku netto a w wysokości 80% na nowo utworzony fundusz modernizacyjny – inwestycyjny w kapitale rezerwowym którego środki będą przeznaczone na rewitalizację zasobu Spółki na Dolnym Mieście którego środki będą przeznaczone na modernizację starego zasobu Spółki

15.

- W roku obrotowym 01.01.2019 do 31.12.2019 nie wystąpiły przychody, koszty i wynik działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym;

16.

- W roku obrotowym 01.01.2019 do 31.12.2019 nie wystąpiły odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych.

17.

- W roku obrotowym 01.01.2019 do 31.12.2019 nie poniesiono i nie planuje się ponieść poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska;

18.

- W roku obrotowym 01.01.2019 do 31.12.2019 wykazano przychody i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych na kapitał (fundusz) własny

Zaliczki na media roku 2015	157 368,57
Sprzedaż przyłącza z data roku 2017	-54 123,77
Umorzenia rok 2017	-17 219,93
Rozliczenia z najemcami	1 697 165,08
Razem	1 783 189,95

19.

- Inne informacje niż wymienione powyżej, jeżeli mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy.

Gdańsk, dnia 06 marca 2020 r.