

INFORMACJA DODATKOWA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
ZA OKRES 01.01.2023 – 31.12.2023
WYSZKOWSKIEGO TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SP. Z O.O.
07-200 WYSZKÓW, UL. KOMUNALNA 1

Wyszkowski Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. Z o. o. zostało powołane uchwałą Rady Gminy Wyszków Nr XXXVI/54/98 z dnia 26 marca 1998r.

Wyszkowski TBS Sp. z o. o. działa w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, jest zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym pod Nr KRS: 0000142996.

Podstawowym celem działalności TBS jest budowa domów mieszkalnych na wynajem i ich eksploatacja. Towarzystwo działa na zasadzie "non profit"; jest nastawione w większym stopniu na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych niż generowanie zysków.

Wszystkie wypracowane środki finansowe przeznacza na realizację podstawowego celu tj. budowę mieszkań.

Zgodnie z art. 228 pkt. 1 ustawy z dnia 15 września 2000r Kodeksu spółek handlowych oraz art. 3 ust. 1c pkt 1 Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994r Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Uchwałą nr 17/2020 z dnia 29 grudnia 2020r przyjęło uproszczone zasady sporządzania sprawozdań finansowych przewidzianych dla jednostek małych.

Sprawozdanie finansowe Wyszkowskiego TBS Sp. z o.o. zostało sporządzone zgodnie z załącznikiem nr 5 Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994r. Informacje liczbowe zapewniają porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy i są zawarte w Bilansie oraz Rachunku zysków i strat, sporządzonego wg wariantu porównawczego. Spółka nie jest zobowiązana do sporządzania sprawozdania z przepływów środków pieniężnych i zestawienia zmian w kapitale.

Zgodnie z art. 64 ust 1 ustawy o rachunkowości Spółka nie podlega badaniu sprawozdania finansowego. Obowiązek badania sprawozdania finansowego Spółki wynika z warunków określonych w zawartych umowach kredytowych z Bankiem Gospodarstwa Krajowego w Warszawie.

Dodatkowe informacje i objaśnienia obejmują:

- 1) Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, rozchodu, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia, prezentują załączniki nr 1 - 5:

ZAŁĄCZNIK nr 1**Zmiany w stanie wartości niematerialnych i prawnych – od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.**

Tytuł	Prawo użytkowania a wieczystego gruntów	Oprogramowanie komputerowe	Licencje	Prawa autorskie i pokrewne	Spółdzielcze własnościowe i prawo do lokalu	Pozostałe	Razem
1. Wartość brutto WniP na 01.01.2023r (BO)		19.792,28					19.792,28
2. Zwiększenia		80.800,00					80.800,00
a) zakup		80.800,00					80.800,00
b) pozostałe							
3. Zmniejszenia		3.286,09					3.286,09
a) sprzedaż							
b) likwidacja		3.286,09					3.286,09
c) pozostałe							
4. Wartość brutto WniP na 31.12.2023r (BZ)		97.306,19					97.306,19

ZAŁĄCZNIK nr 2**Zmiany w stanie wartości niematerialnych i prawnych – umorzenie - od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.**

Tytuł	Prawo użytkowania wieczystego gruntów	Oprogramowanie komputerowe	Licencje	Prawa autorskie i pokrewne	Spółdzielcze własnościowe i prawo do lokalu	Pozostałe	Razem
1. Wartość umorzenia na 01.01.2023r (BO)		9.628,48					9.628,48
2. Zwiększenia		7.687,92					7.687,92
a) naliczenie umorzenia, w tym:		7.687,92					7.687,92
- nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów							
b) nieplanowane odpisy amortyzacyjne							
c) pozostałe							
3. Zmniejszenia		3.286,09					3.286,09
a) sprzedaż							
b) likwidacja		3.286,09					3.286,09
c) pozostałe							
4. Wartość umorzenia na 31.12.2023r (BZ)		14.030,31					14.030,31
5. Wartość netto WniP na 01.01.2023r (BO)		10.163,80					10.163,80
6. Wartość netto WniP na 31.12.2023r (BZ)		83.275,88					83.275,88

ZAŁĄCZNIK nr 3**Zmiany w stanie środków trwałych – od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.**

Tytuł	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
1. Wartość brutto środków trwałych na 01.01.2023r (BO)	3.178.600,77	31.753.301,83	75.909,25	55.130,08	12.757,59	35.075.699,52
2. Zwiększenia	2.422.381,76	10.166.061,40	0,00	0,00	0,00	12.588.443,16
a) zakup środków trwałych			0,00	0,00		12.588.443,16
b) przyjęcie z inwestycji		10.166.061,40				10.166.061,40
c) darowizny otrzymane						
d) ujawnienia (inventaryzacja)						
e) pozostałe (aport)	2.422.381,76					2.422.381,76
3. Zmniejszenia	0,00	0,00	16.948,07	0,00	436,59	17.384,66
a) sprzedaż						
b) likwidacja środków trwałych			16.948,07		436,59	17.384,66
c) straty losowe						
d) niedobory (inventaryzacja)						
e) pozostałe						
4. Wartość brutto środków trwałych na 31.12.2023r (BZ)	5.600.982,53	41.919.363,23	58.961,18	55.130,08	12.321,00	47.646.758,02

ZAŁĄCZNIK nr 4**Zmiany w stanie środków trwałych – umorzenie – od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.**

Tytuł	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
1. Umorzenie środków trwałych na 01.01.2023r (BO)	nie podlegają	2.566.983,37	34.110,92	19.462,18	12.757,59	2.633.314,06
2. Zwiększenia		263.373,44	11.989,20	11.026,08	0,00	286.388,72
a) naliczenie umorzenia, w tym:		263.373,44	11.989,20	11.026,08	0,00	286.388,72
- nie stanowiące kosztów uzyskania przychodu		263.373,44				263.373,44
b) pozostałe						
3. Zmniejszenia	0,00	0,00	16.948,07	0,00	436,59	17.384,66
a) sprzedaż						
b) likwidacja			16.948,07		436,59	17.384,66
c) darowizna						
d) pozostałe						
4. Umorzenie środków trwałych na 31.12.2023r (BZ)	0,00	2.830.356,81	29.152,05	30.488,26	12.321,00	2.902.318,12
5. Wartość netto środków trwałych na 01.01.2023r (BO)	3.178.600,77	29.186.318,46	41.798,33	35.667,90	0,00	32.442.385,46
6. Wartość netto środków trwałych na 31.12.2023r. (BZ)	5.600.982,53	39.089.006,42	29.809,13	24.641,82	0,00	44.744.439,90

Amortyzacja naliczana jest metodą liniową. Ze względu na młody wiek budynków mieszkalnych wielorodzinnych obniżono stawkę amortyzacyjną o 50% z 1,5% do 0,75%.

Od 01.01.2023r amortyzacja budynków mieszkalnych nie stanowi kosztów uzyskania przychodu.

ZAŁĄCZNIK nr 5
Zmiany w strukturze własnościowej środków trwałych – od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.

Struktura własnościowa środków trwałych ewidencjonowanych bilansowo (wartość netto), w rozbiściu na:	Stan na 01.01.2023r. (BO)	Stan na 31.12.2023r. (BZ)
Grunty ogółem:	3.178.600,77	5.600.982,53
Grunt o pow. 1073 m ² przy ul Kościuszki 35 A	60.260,00	60.260,00
Grunt o pow. 5735 m ² przy ul Kościuszki 41A	678.450,00	678.450,00
Grunt o pow. 2.585 m ² przy ul 1 Maja 23a	261.475,59	261.475,59
Grunt o pow. 2.654,43 m ² przy ul. 1 Maja 23	268.444,15	268.444,15
Grunt „NA SKARPIE” o pow. 4737 m ²	1.061.155,04	1.061.155,04
Grunt przy ul. Łącznej w Wyszkowie o łącznej pow. 2.786 m ²	848.815,99	848.815,99
Grunt przy ul. Łącznej w Wyszkowie o łącznej pow. 6.630 m ²		2.422.381,76
Budynki ogółem:	29.186.318,46	39.089.006,42
Budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul Kościuszki 35 A	1.417.188,71	1.404.363,47
Budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul Kościuszki 41 A	3.365.643,47	3.336.142,43
Budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. 1 Maja 23a z garażami i usługami	5.060.083,56	5.017.314,60
Udział w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. 1 Maja 23 z podziemnymi miejscami postojowymi i usługami	6.445.379,77	6.391.668,25
Budynek mieszkalny wielorodzinny z miejscami postojowymi przy ul. Łącznej 10	5.678.293,81	5.634.558,61
Budynek mieszkalny wielorodzinny z miejscami postojowymi przy ul. Łącznej 12	7.219.729,14	7.164.121,50
Budynek Mieszkalny wielorodzinny z miejscami postojowymi przy ul. Łącznej 8		10.140.837,56
Urządzenia techniczne i maszyny:	41.798,33	29.809,13
Klimatyzatory biurowe	3.022,50	2.557,50
Kontener – Toalety na Cmentarzu Miejskim	9.045,83	6.440,63
Zestaw komputerowy - SERWER	29.730,00	20.811,00
Środki transportu:	35.667,90	24.641,82
Samochód CITROEN BERLINGO	4.834,60	1.208,56
Samochód ciężarowy PEUGEOT	30.833,30	23.433,26
Pozostałe środki trwałe	0,00	0,00
Używane na podstawie najmu, dzierżawy lub innej umowy o podobnym charakterze		
RAZEM:	32.442.385,46	44.744.439,90
Struktura środków trwałych ewidencjonowanych pozabilansowo	Stan na 01.01.2022r (BO)	Stan na 31.12.2022r (BZ)
Spółka prowadzi pozabilansową ewidencję środków trwałych o niskiej wartości, w tym:		
Zestawy komputerowe – 9 szt., laptopy – 3 szt., drukarki – 7 szt., urządzenia wielofunkcyjne – 2 szt., szafy biurowe – 7 szt., telefony komórkowe – 6 szt., urządzenie UPS – 1 szt., szafa – serwer – 1 szt., centrala telefoniczna – 1 szt., szafa pancerna – 1 szt., kserokopiarka – 1 szt., biurka – 12 szt., krzesła biurowe – 11 szt., krzesła biurowe – 3 szt., krzesła konferencyjne 20 szt., meble systemowe – 3 szt., stół konferencyjny wraz z 10 krzesłami, meble kuchenne – 6 szt.; zlew – 1 szt., lodówka, stolik okolicznościowy – 4 szt., umywalka z szafką – 2 szt., zestaw do monitoringu przy budynku Łączna 8, szlifierka kątowna – 1 szt., spawarka – 1 szt.		
Środki trwałe w likwidacji	-	-
Inne środki trwałe	-	-
RAZEM:	-	-

Środki trwałe będące własnością spółki zostały:

- a) przekazane przez Gminę Wyszków - organ założycielski w formie aportu,
 - b) przyjęte z inwestycji – budynki mieszkalne wielorodzinne wybudowane przy współudziale kredytu z KFM i udziale środków z BGK w ramach rządowego programu wspierania budownictwa mieszkaniowego,
 - c) zakupione za środki własne.
- 2) Kwoty dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych;
- *pozycja nie występuje*
- 3) Wartość firmy i wyjaśnienie okresu jej odpisywania, określonych w art. 44b ust. 10;
- *pozycja nie występuje*
- 4) Składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi wyceniane według wartości godziwej, w tym:
- a) istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, w przypadku gdy dane przyjęte do ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku,
 - b) odrębnie dla długoterminowych i krótkoterminowych instrumentów finansowych lub składników aktywów niebędących instrumentami finansowymi – wartość godziwą wykazaną w bilansie, jak również odpowiednio skutki przeszacowania wpływające na wynik finansowy lub odniesione na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym,
 - c) odrębnie dla pochodnych instrumentów finansowych wykazywanych jako krótkoterminowe aktywa finansowe lub zobowiązania krótkoterminowe – informacje dotyczące zakresu i charakteru instrumentów, w tym istotnych warunków mogących wpłynąć na kwotę, termin i pewność przyszłych przepływów pieniężnych,
 - d) tabelę zmian w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny obejmującą stan kapitału (funduszu) na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego;
- *nie dotyczy*
- 5) Kwoty czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnicę między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie prezentuje załącznik nr 6

ZALĄCZNIK nr 6
Zmiany w stanie rozliczeń międzyokresowych od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.

Wyszczególnienie	Wartość rozliczeń międzyokresowych na 01.01.2023r. (BO)	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość rozliczeń międzyokresowych na 31.12.2023r. (BZ)
1. Krótkoterminowe czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	318.889,46	543.249,31	334.387,06	527.751,71
a) koszty uruchomienia nowej produkcji				
b) rozliczenia zasobu powierzonego		217.227,08		217.227,08
c) czynsze (rozliczenie mediów - dopłata)	49.371,79	40.455,58	49.463,36	40.364,01
d) rozrachunki z tyt. podatku VAT				
e) ubezpieczenie majątku	3.368,53	19.097,82	18.774,56	3.691,79
f) pozostałe (prenumeraty wydawnictw fachowych)				
g) rozliczenie zaliczek przekazywanych do wspólnot mieszkaniowych	266.149,14	266.468,83	266.149,14	266.468,83
2. Długoterminowe czynne rozliczenia międzyokresowe, w tym:	0,00		0,00	0,00
a) dyskonto związane z emisją dłużnych papierów wartościowych				
b) koszty finansowe umów leasingowych				
c) odroczonego podatek dochodowy				
d) pozostałe (odsetki od kredytu skapitalizowane)				
3. Krótkoterminowe bierne rozliczenia międzyokresowe, w tym:	144.113,14	83.182,38	123.433,48	103.862,04
a) rezerwa na urlopy, nagrody jubileuszowe i inne świadczenia pracownicze *)				
b) pozostałe	144.113,14	83.182,38	123.433,48	103.862,04
1) przychody przyszłych okresów:	123.433,48	83.182,38	123.433,48	83.182,38
- rozliczenie mediów - zwrot	123.433,48	83.182,38	123.433,48	83.182,38
- roczna korekta VAT	0,00	0,00	0,00	0,00
2) z tyt. przyszłych świadczeń	20.679,66	0,00	0,00	20.679,66
3) rozliczenie zaliczek przekazywanych do wspólnot mieszkaniowych	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Długoterminowe bierne rozliczenia międzyokresowe, w tym:	407.929,17	0,00	3.674,64	404.254,53
a) rezerwa na urlopy, nagrody jubileuszowe i inne świadczenia pracownicze				
b) pozostałe	407.929,17	0,00	3.674,64	404.254,53
1) przychody przyszłych okresów				
2) umorzenie 10% wartości przedsięwzięcia Kościuszki 41A	396.817,84	0,00	3.460,56	393.357,28
3) partycypacje bezzwrotne	11.111,33	0,00	214,08	10.897,25

6) Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu, o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty powyżej 5 lat, jak również łączną kwotą zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń, prezentują załączniki nr 7 - 9

ZALĄCZNIK nr 7**Zmiany w stanie zobowiązań długoterminowych od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.**

Wyszczególnienie	Okres spłaty powyżej 5 lat	Razem
1. Wartość zobowiązań długoterminowych na 01.01.2023r. (BO), w tym:	26.485.809,59	26.485.809,59
a) pożyczki		
b) emisja obligacji i innych papierów wartościowych		
c) kredyty bankowe (wraz z odsetkami)	14.569.812,44	14.569.812,44
d) pozostałe (kaucje i partycypacje zwrotne)	11.915.997,15	11.915.997,15
2. Zwiększenia, w tym:	5.820.487,28	5.820.487,28
a) kredyty i pożyczki	4.180.999,84	4.180.999,84
b) emisja obligacji i innych papierów wartościowych		
c) kredyty bankowe oraz naliczenie odsetek bieżących za rok 2023	686.007,16	686.007,16
d) pozostałe (partycypacje zwrotne i kaucje zabezpieczające)	953.480,28	953.480,28
3. Zmniejszenia, w tym:	1.565.367,42	1.565.367,42
a) pożyczki		
b) emisja obligacji i innych papierów wartościowych		
c) kredyty bankowe (spłata rat miesięcznych wg harmonogramu)	1.108.215,36	1.108.215,36
d) pozostałe (partycypacje zwrotne i kaucje zabezpieczające)	401.797,00	401.797,00
e) zwiększenie wartość rat kredytów długoterminowych w okresie spłaty 1 roku, przeniesiona do zobowiązań krótkoterminowych	55.355,06	55.355,06
4. Wartość zobowiązań długoterminowych na 31.12.2023r. (BZ), w tym:	30.740.929,45	30.740.929,45
a) pożyczki		
b) emisja obligacji i innych papierów wartościowych		
c) kredyty bankowe	18.273.249,02	18.273.249,02
d) pozostałe (kaucje i partycypacje zwrotne)	12.467.680,43	12.467.680,43

Zobowiązania długoterminowe stanowią:

1. Kredyty długoterminowe ze środków KFM zawarte na podstawie umów z BGK w Warszawie Nr 11999591/20/2000 z dnia 19.01.2000r, Nr 11999591/26/2003 z dnia 28.02.2003r., Nr 11999591/15/2007 z dnia 30.03.2007r., Nr 11999591/62/2008 z dnia 31.12.2008r i kredyty długoterminowe realizowane w ramach rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego zawarte na podstawie umów z BGK w Warszawie Nr 17/4814 z dnia 20.12.2017r i 21/3652 z dnia 10.11.2021r.
2. Partycypacje zwrotne oraz kaucje zabezpieczające od najemców lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Kościuszki 35 A, Kościuszki 41A, 1 Maja 23a i ul. 1 Maja 23 oraz przy ul. Łącznej w Wyszku.

Zwiększenia są związane z uruchomieniem kolejnych transz kredytu do umowy nr 21/3652 oraz dotyczą naliczeń odsetek skapitalizowanych za rok 2023 od udzielonych kredytów oraz wpłaconych partycypacji zwrotnych i kaucji gwarancyjnych przez najemców lokali.

Zmniejszenia dotyczą spłaty kapitału kredytów i odsetek wg harmonogramu ustalonego przez BGK w Warszawie, zwrotu kwot partycypacji i kaucji zabezpieczających najemcom, z którymi zostały rozwiązane umowy najmu oraz

przeniesienia wartości rat kredytów długoterminowych w okresie spłaty 1 roku do zobowiązań krótkoterminowych – kredyty bankowe (wartość ustalona na podstawie prognozy wysokości rat kredytów zaciągniętych w BGK w Warszawie na rok 2024).

ZAŁĄCZNIK nr 8

Zmiany w stanie zobowiązań krótkoterminowych od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.

Wyszczególnienie	Okres spłaty do 12 miesięcy	Okres spłaty powyżej 1 roku	Razem
1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, w tym:	166.089,93	-	166.089,93
a) krajowe	166.089,93	-	166.089,93
b) zagraniczne			
2. Dostawy niefakturowane, w tym:	0,00	-	0,00
a) krajowe			
b) zagraniczne			
3. Zobowiązania z tytułu działalności inwestycyjnej, w tym:	0,00	-	0,00
a) krajowe			
b) zagraniczne			
4. Zaliczki otrzymane na poczet dostaw, w tym:	0,00	-	0,00
a) krajowe			
b) zagraniczne			
5. Zobowiązania długoterminowe w okresie spłaty 1 roku, w tym:	1.792.877,63	-	1.792.877,63
a) krajowe	1.792.877,63		1.792.877,63
b) zagraniczne			
6. Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	427.552,46	-	427.552,46
a) pożyczki	0,00		0,00
b) kredyty bankowe	0,00		0,00
c) zobowiązania wekslowe	0,00		0,00
d) zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych	127.254,07		127.254,07
e) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	0,00		0,00
f) pozostałe rozrachunki (nadpłaty z tyt. czynszów)	280.233,50		280.233,50
g) rozrachunki wynikające z umów o zarządzanie, w tym z Urzędem Miejskim w Wyszkanie oraz rozrachunki z byłymi najemcami	20.064,89		20.064,89
h) zobowiązania wobec GW inwestycji przy ul. Łącznej w Wyszkanie, zobowiązania na pozostałe środki trwałe w budowie	0,00		0,00
7. Fundusze specjalne, w tym:	97.041,95	-	97.041,95
a) fundusz wydzielony	0,00		0,00
b) fundusz remontowy	92.599,66		92.599,66
c) ZFŚS	4.442,29		4.442,29
7. Zobowiązania krótkoterminowe razem:	2.483.561,97	-	2.483.561,97

ZAŁĄCZNIK 9**Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki i pozostałych zabezpieczeń**

Wyszczególnienie	Zabezpieczenie
1. Kredyt długoterminowy na sfinansowanie części przedsięwzięcia inwestycyjno – budowlanego budynku mieszkalnego z 20 lokalami mieszkalnymi przeznaczonymi na wynajem, zaciągnięty z BGK w Warszawie - umowa kredytowa nr 11999591/20/2000 z 19.01.2000r	1) hipoteka kaucyjna do kwoty 1.852.000,00 zł na kredytowanej nieruchomości objętej księgą wieczystą KW nr 44981 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Wyszkanie Wydz. IV Ksiąg Wieczystych 2) cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia 3) cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów kredytowanej nieruchomości 4) nieodwołalne pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem bankowym 5) poręczenie Gminy Wyszaków do kwoty 250.000,00 zł
2. Kredyt długoterminowy na sfinansowanie części przedsięwzięcia inwestycyjno – budowlanego budynku mieszkalnego z 57 lokalami mieszkalnymi przeznaczonymi na wynajem, zaciągnięty z BGK w Warszawie - umowa kredytowa nr 11999591/26/2003 z 28.02.2003r	1) hipoteka kaucyjna do kwoty 4.818.000,00 zł KW nr 50275 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Wyszkanie Wydz. IV Ksiąg Wieczystych 2) cesja praw z polisy ubezpieczeniowej 3) cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów kredytowanej nieruchomości 4) nieodwołalne pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem bankowym 5) poręczenie Gminy Wyszaków do kwoty 700.000,00 zł
3. Kredyt długoterminowy na sfinansowanie części przedsięwzięcia inwestycyjno – budowlanego, budynku mieszkalnego z 41 lokalami mieszkalnymi przeznaczonymi na wynajem, zaciągnięty z BGK w Warszawie - umowa kredytowa 11999591/15/2007 z 30.03.2007	1) hipoteka kaucyjna do kwoty 4.830.000,00 zł KW nr 26129 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Wyszkanie 2) cesja praw z polisy ubezpieczeniowej 3) cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów kredytowanej nieruchomości 4) nieodwołalne pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem bankowym 5) poręczenie Gminy Wyszaków do kwoty 500.000,00 zł
4. Kredyt długoterminowy na sfinansowanie części kosztów przedsięwzięcia inwestycyjno – budowlanego, budynku mieszkalnego z liczbą 53 lokali mieszkalnych (w tym 38 przeznaczonych na wynajem) zaciągnięty w BGK w Warszawie – umowa kredytowa nr 11999591/62/2008 z dnia 30.12.2008r	1) hipoteka kaucyjna do kwoty 5.046.000,00 zł KW nr OS1W/00056907/2 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Wyszkanie 2) cesja praw z umowy ubezpieczenia kredytowanej nieruchomości 3) cesja wierzytelności z tytułu wszystkich czynszów z kredytowanej nieruchomości do kwoty 139.000,00 zł rocznie 4) nieodwołalne pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowymi Spółki 5) poręczenie Gminy Wyszaków do kwoty 500.000,00 zł
5. Kredyt długoterminowy na sfinansowanie części kosztów budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z miejscami postojowymi, z liczbą 78 lokali mieszkalnych przeznaczonych na wynajem, zaciągnięty w BGK w Warszawie – umowa kredytowa nr 17/4814 z dnia 20.12.2017r	1) hipoteka umowna do kwoty 13.500.000,00 zł KW nr OS1W/00066189/5 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Wyszkanie 2) cesja praw z umowy ubezpieczenia kredytowanej nieruchomości 3) cesja wierzytelności z tytułu wszystkich czynszów najmu z kredytowanej nieruchomości do kwoty 468.118,00 zł rocznie 4) nieodwołalne pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem bankowym Spółki 5) weksel in blanco 6) poręczenie Gminy Wyszaków do kwoty 3.285.678,00 zł
6. Kredyt długoterminowy na sfinansowanie części kosztów budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z miejscami postojowymi, z liczbą 41 lokali mieszkalnych przeznaczonych na wynajem, zaciągnięty w BGK w Warszawie – umowa kredytowa nr 21/3652 z dnia 10.11.2021r	1) hipoteka umowna do kwoty 9.000.000,00 zł KW nr OS1W/00070322/1 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Wyszkanie 2) cesja praw z umowy ubezpieczenia kredytowanej nieruchomości 3) cesja wierzytelności z tytułu wszystkich czynszów najmu z kredytowanej nieruchomości do kwoty 317.132,00 zł rocznie 4) nieodwołalne pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem bankowym Spółki 5) weksel in blanco

7) Wykaz składników aktywów lub pasywów wykazywanych w więcej niż jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami; dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową;

- załączniki nr 7 i nr 8 uwzględniają podział długoterminowych kredytów bankowych zaciągniętych w Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie na te z okresem spłaty do 1 roku wykazywanych w pozycji: zobowiązania

krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek – kredyty i pożyczki oraz z okresem spłaty powyżej 1 roku wykazywanych w pozycji: zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek – kredyty i pożyczki;

- 8) Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe, niewykazane w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń; odrębnie należy wykazać informacje dotyczące zobowiązań warunkowych w zakresie emerytur i podobnych świadczeń oraz wobec jednostek powiązanych lub stowarzyszonych;
- W 2023r Spółka nie udzielała żadnych gwarancji i poręczeń. Zobowiązania warunkowe uwzględniono w załączniku nr 9
- 9) Koszty wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszty wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym prezentuje załącznik nr 10

ZAŁĄCZNIK nr 10

Zmiany w stanie środków trwałych w budowie – od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.

Treść	Wartość
1. Wartość brutto środków trwałych w budowie na 01.01.2023r. (BO)	6.261.602,83
2. Zwiększenie nakładów w ciągu roku	6.423.963,45
a) zakupy	6.423.963,45
b) realizacja inwestycji siłami własnymi	
c) inwestycje w obcych obiektach	
d) pozostałe (różnice kursowe, odsetki)	
3. Zmniejszenie nakładów w ciągu roku	12.669.243,16
a) przekazanie do użytkowania środków trwałych	12.669.243,16
b) odzyski, np. materiały	
c) straty inwestycyjne	
d) sprzedaż inwestycji	
e) pozostałe	
4. Wartość brutto środków trwałych w budowie na 31.12.2023r. (BZ)	16.323,12

W roku 2023 r. Spółka przekazała do użytkowania budynek mieszkalny wielorodzinny z miejscami postojowymi przy ul. Łącznej w Wyszku na kwotę 10.166.061,40 zł oraz program fk do obsługi zarówno Spółki, jak i na cele realizacji umów o zarządzanie na kwotę 80.800,00 zł.

- 10) Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym;
- pozycja nie występuje
- 11) Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie;
- pozycja nie występuje
- 12) Informacja o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu została zaprezentowana w załączniku nr 11

ZAŁĄCZNIK nr 11

Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie w grupach zawodowych

Wyszczególnienie	Liczba osób na dzień	
	01.01.2023 r. (BO)	31.12.2023 r. (BZ)
Pracownicy bezpośrednio produkcyjni	-	-
Pracownicy pośrednio produkcyjni	-	-
Pozostali	-	-
Stanowiska nierobotnicze (przeciętne zatrudnienie w osobach)	13,67 osób	14,42 osób
Średnioroczne zatrudnienie	13,67 etatu	14,42 etatu

- 13) Kwoty zaliczek i pożyczek, udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii;
- *pozycja nie występuje; Spółka nie udziela zaliczek, pożyczek ani świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących ani administrujących jednostki*
- 14) Informacja o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki;
- *pozycja nie występuje*
- 15) Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki oraz przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny;
- *pozycja nie występuje; Przyjęte zasady rachunkowości stosuje się w sposób ciągły, dokonując w kolejnych latach jednakowego grupowania operacji gospodarczych.*
- 16) Informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy;
- *Spółka sporządza sprawozdanie finansowe tak, aby za kolejne lata informacje z nich wynikające były porównywalne.*
- 17) Informacje o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi spółka jako jednostka zależna;
- *pozycja nie występuje*
- 18) W przypadku gdy jednostka mała nie sporządza sprawozdania z działalności zgodnie z art. 49 ust. 5 ustawy dodatkowo przedstawia informacje o udziałach (akcjach) własnych:
- a) przyczynę nabycia udziałów (akcji) własnych dokonanego w roku obrotowym,

- b) liczbę i wartość nominalną nabytych oraz zbytych w roku obrotowym udziałów (akcji), a w przypadku braku wartości nominalnej, ich wartość księgową, jak też część kapitału podstawowego, którą te udziały (akcje) reprezentują,
- c) w przypadku nabycia lub zbycia odpłatnego, równowartość tych udziałów (akcji),
- d) liczbę i wartość nominalną lub, w razie braku wartości nominalnej, wartość księgową wszystkich udziałów (akcji) nabytych i zatrzymanych, jak również część kapitału podstawowego, którą te udziały (akcje) reprezentują
- nie dotyczy

19) Struktura własności kapitału podstawowego oraz liczba i wartość nominalna udziałów została zaprezentowana w załączniku nr 12

ZAŁĄCZNIK nr 12

Struktura własności kapitału podstawowego wg stanu na 31.12.2023 r. (BZ)

Wyszczególnienie akcjonariuszy, udziałowców i innych właścicieli	Ilość udziałów (akcji)	Wartość jednego udziału (akcji)	Wartość kapitału
Wartość kapitału razem, w tym:	5.303	1.000,00	5.303.000,00
1. wniesiony w formie gotówkowej	-	-	2.612.494,00
2. wniesiony w formie aportu (grunt z naniesieniami)	-	-	2.690.506,00

20) Zmiany w stanie kapitałów zapasowych i rezerwowych na początek i koniec roku obrotowego prezentuje załącznik nr 13

ZAŁĄCZNIK nr 13

Zmiany w stanie kapitałów zapasowych i rezerwowych od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.

Wyszczególnienie	Ogółem
1. Wartość kapitałów na 01.01.2023r. (BO)	4.966.605,60
2. Zwiększenia	2.850.320,86
a) odpisy z zysku *)	451.320,86
b) przesunięcie z innych kapitałów	
c) wpłaty akcjonariuszy / udziałowców	
d) pozostałe – podniesienie kapitałów, niezarejestrowanych w KRS	2.399.000,00
3. Zmniejszenia	200,00
a) pokrycie strat *)	
b) przesunięcie na inne kapitały**)	200,00
c) zwrot dopłat i inne wypłaty	
d) pozostałe	
4. Wartość kapitałów na 31.12.2023r. (BZ)	7.816.726,46

* Wykonanie Uchwały Nr 6/2023 z dnia 12.06.2023r Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Wyszowskiego TBS Sp. z o. o. w sprawie przeznaczenia zysku za rok 2022.

** Podjęcie przez Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników w dniu 14.12.2023r Uchwały Nr 15/2023 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 2.399.000,00 zł; do dnia 31.12.2023r kapitał nie został zarejestrowany w KRS dlatego wartość wniesionych udziałów została zaprezentowana w kapitałach rezerwowych. Zmiana wartości kapitału podstawowego Spółki nastąpi w dacie rejestracji zmian w KRS

21) Propozycję co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy prezentuje załącznik nr 14

ZAŁĄCZNIK nr 14

Propozycja co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy 2023

Wyszczególnienie	Kwota
1. Wynik finansowy netto – zysk	256.757,52
2. Proponowane przeznaczenie zysku:	
a) zwiększenie kapitału zapasowego	256.757,52
b) zwiększenie kapitału rezerwowego	
c) wypłata dywidend	
d) nagrody, premie dla załogi wraz z ZUS	
3. Wynik nie podzielony	

22) Strukturę środków pieniężnych określa załącznik nr 15

ZAŁĄCZNIK nr 15

Struktura środków pieniężnych

Wyszczególnienie:	Stan na 01.01.2023r	Stan na 31.12.2023r
1. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, w tym:	578.991,26	1.179.124,81
1) środki pieniężne w kasie	0,00	0,00
2) środki pieniężne na rachunkach bankowych	578.991,26	1.179.124,81
a) bieżących	568.491,26	1.168.624,81
b) lokat terminowych	10.500,00	10.500,00
3) inne środki pieniężne (weksle obce) – należności warunkowe (pozabilansowe), w tym:	524.732,28	418.800,71
- weksle „in blanco” stanowiące zabezpieczenie umów najmu	141.332,28	35.400,71
- gwarancja ERGO HESTIA stanowiąca gwarancję należytego usunięcia wad lub usterek	383.400,00	383.400,00

23) Strukturę rzeczową (rodzaje działalności) i terytorialną (rynkı geograficzne) przychodów netto ze sprzedaży towarów i usług określa załącznik nr 16

ZALĄCZNIK nr 16

Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów ze sprzedaży towarów i produktów

Tytuł	Ubiegły rok obrotowy	Bieżący rok obrotowy 2023		
		ogółem	W tym kraju	w tym eksport
1. Przychody ze sprzedaży towarów, w tym:	-	-	-	-
a) towar A				
b) towar B				
2. Przychody ze sprzedaży wyrobów, w tym:	-	-	-	-
a) wyrób A				
b) wyrób B				
3. Przychody ze sprzedaży usług, w tym:	5.878.668,08	6.569.812,61	6.569.812,61	-
a) z tyt. najmu lokali mieszkalnych w zasobach własnych, w tym w budynkach przy ul. Kościuszki 35A, Kościuszki 41A, 1Maja 23a, 1Maja 23, Łączna 8, Łączna 10 i Łączna 12	2.112.027,97	2.403.219,79	2.403.219,79	
b) z tyt. najmu garaży i lokali usługowych w zasobach własnych	392.895,67	464.713,71	464.713,71	
c) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie	395.351,74	418.352,80	418.352,80	
d) z tyt. najmu/dzierżawy lokali użytkowych, garaży, gruntów i inne przychody z zasobów powierzonych	817.025,37	998.192,98	998.192,98	
e) z tytułu gospodarki mieszkaniowym zasobem gminnym	2.150.144,36	2.285.333,33	2.285.333,33	
f) usługi doradcze w ramach programu „Czyste Powietrze”	11.222,97	0,00	0,00	
Razem	5.878.668,08	6.569.812,61	6.569.812,61	-

24) Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem / stratą) brutto prezentuje załącznik nr 17

ZALĄCZNIK nr 17

Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto za rok 2023

Tytuł	GOSPODARKA ZASOBEM WŁASNYM		GOSPODARKA ZASOBEM POWIERZONYM		Razem
	Gospodarka zasobem mieszkaniowym	Pozostała działalność gospodarcza	Gospodarka zasobem mieszkaniowym	Pozostała działalność gospodarcza	
1. Przychody operacyjne	2.515.297,97	770.988,33	2.285.333,33	998.192,98	6.569.812,61
2. Koszty operacyjne	1.977.177,05	391.293,52	2.433.739,26	974.173,51	5.776.383,34
3. Pozostałe przychody operacyjne	19.871,50	18.888,62	14.096,43	4.122,33	56.978,88
4. Pozostałe koszty operacyjne	1.504,88	5.944,28	1.315,32	0,90	8.765,38
5. Przychody finansowe	3.326,49	156,49	7.875,13	0,00	11.358,11
6. Koszty finansowe	511.396,23	60.199,46	0,67	0,00	571.596,36
B. Wynik finansowy brutto:	(+) 48.417,80	(+) 332.596,18	(-) 127.750,36	(+) 28.140,90	(+) 281.404,52
1. Przychody zwolnione z PDOP	3.523,56	151,08	-	34.983,13	38.657,77
a) różnice trwałe	3.523,56	151,08	-	-	3.674,64
raty umorzonego kredytu z KFM	3.460,56	-	-	-	3.460,56
raty partycypacji bezzwrotnych	63,00	151,08	-	-	214,08
raty przychodów przyszłych okresów	-	-	-	-	-
odszkodowania	-	-	-	-	-
b) różnice przejściowe	-	-	-	34.983,13	34.983,13
z tyt. rocznego rozliczenia kosztów mediów	-	-	-	34.983,13	34.983,13
nie otrzymane odsetki od należności	-	-	-	-	-
z tyt. rocznej korekty podatku VAT naliczonego podlegającego odliczeniu	-	-	-	-	-
2. Koszty nie stanowiące KUP:	229.841,23	39.485,72	-	-	269.326,95
a) różnice trwałe	229.841,23	39.485,72	-	-	269.326,95
amortyzacja NKUP	229.812,00	33.561,44	-	-	263.373,44
odsetki NKUP	29,23	-	-	-	29,23
darowizna	-	-	-	-	-
inne (bukiety, eksploatacja samochodów)	-	5.924,28	-	-	5.924,28
b) różnice przejściowe	-	-	-	-	-
nie wypłacone wynagrodzenia	-	-	-	-	-
nie zapłacone składki ZUS	-	-	-	-	-
odpis aktualizujący należności (VAT)	-	-	-	-	-
3. Przychody zwiększające podstawę opodatkowania:	0,00	6.494,74	-	30.017,55	36.512,29
a) przychody przyszłych okresów	-	-	-	-	-
b) rozl. mediów	-	6.494,74	-	30.017,55	36.512,29
c) otrzymane partycypacje bezzwrotne	-	-	-	-	-
d) nieodpłatne świadczenia (poręczenia kredytów)	-	-	-	-	-
C. Podstawa opodatkowania (B – B.1 + B.2 + B.3):	274.735,47	378.425,56	-127.750,36	23.175,32	548.585,99
D. Dochody wolne od podatku PDOP na podstawie art. 17 ust.1 pkt.44:	274.735,47				274.735,47
E. Odliczenie od dochodu darowizn art. 18 ust. 1 pkt.1:					
F. Podstawa obliczenia podatku dochodowego:					273.850,52
G. Podatek dochodowy – część bieżąca, stawka 9%:					24.647,00
I. Wynik bilansowy netto (B – G):					(+) 256.757,52

Wyszaków, dn. 03.06.2024

Zarząd: