

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE**  
**WARMIŃSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA**  
**SPOŁECZNEGO SPÓŁKA Z O. O.**  
**ZA ROK OBROTOWY 2023**

1. Identyfikator podatkowy NIP NIP <u>7 4 3 1 5 9 6 4 0 3</u>	2. Numer KRS (pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego) KRS <u>0 0 0 0 1 5 9 1 3 6</u>
--	--

## Sprawozdanie finansowe jednostki innej

### Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Data sporządzenia sprawozdania finansowego		28-03-2024	
Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie			
Data od	01-01-2023	Data do	31-12-2023
Jednostka danych liczbowych			
<input checked="" type="checkbox"/> w złotych		<input type="checkbox"/> w tysiącach złotych	
Dane identyfikujące jednostkę			
Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania			
Nazwa Firmy WARMIŃSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ			
Siedziba podmiotu			
Województwo	WARMIŃSKO-MAZURSKIE	Powiat	LIDZBARSKI
Gmina	LIDZBARK WARMIŃSKI	Miejscowość	LIDZBARK WARMIŃSKI
Adres			
Kraj	POLSKA	Województwo	WARMIŃSKO-MAZURSKIE
Powiat	LIDZBARSKI	Gmina	LIDZBARK WARMIŃSKI
Ulica	PIŁSUDSKIEGO	Nr domu	8B
		Nr lokalu	
Miejscowość	LIDZBARK WARMIŃSKI	Kod pocztowy	11-100
		Poczta	LIDZBARK WARMIŃSKI
Siedziba i adres przedsiębiorcy zagranicznego - wypełnia oddział (zakład) przedsiębiorcy zagranicznego			
Kraj		Kod pocztowy	
		Miejscowość	
Ulica		Nr domu	
		Nr lokalu	
Podstawowy przedmiot działalności jednostki			
Numer PKD			
4 1 2 0 Z ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH			
6 8 2 0 Z WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI			

Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony (opcjonalnie)

Wskaż okres, jeżeli jest ograniczony

Data od

Data do

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Data od 01-01-2023 data do 31-12-2023

Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzną jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe:

sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne

sprawozdanie nie zawiera danych łącznych

Założenie kontynuacji działalności

Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości:

tak

nie

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)

Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności

Informacja czy sprawozdanie finansowe jest sporządzone po połączeniu spółek *(opcjonalnie)*

W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie, wskazanie, że jest to sprawozdanie finansowe sporządzone po połączeniu spółek:

- sprawozdanie sporządzone po połączeniu spółek
- sprawozdanie sporządzone przed połączeniem spółek

Wskazanie zastosowanej metody rozliczenia połączenia (nabycia, łączenia udziałów)

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

Omówienie metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

1. środki trwałe wg ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszone o odpisy amortyzacyjne. Od środków trwałych dokonuje się odpisów amortyzacyjnych wg stawek ustalonych w przepisach podatkowych a także stawek obniżonych. Amortyzacja liczona jest metodą liniową,
2. środki trwałe w budowie wg kosztu wytworzenia,
3. należności w kwocie wymaganej zapłaty z zachowaniem zasad ostrożnej wyceny poprzez dokonywanie odpisów aktualizujących uwzględniających stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty,
4. środki pieniężne wg wartości nominalnej,
5. kapitały w wartości nominalnej, którymi są:
  - a) podstawowy utworzony przez wspólników w momencie utworzenia spółki,
  - b) zapasowy tworzony z odpisów z zysku,
  - c) rezerwowy,
6. kredyty jako zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe otrzymane z Banku Gospodarstwa Krajowego kwocie wymaganej zapłaty,
7. zobowiązania w kwocie wymaganej zapłaty, w tym: zobowiązania z tytułu zabezpieczenia należytego wykonania robót budowlanych związanych z realizacją budowy budynków mieszkalnych,
8. fundusze specjalne stanowi fundusz remontowy tworzony z zysku z przeznaczeniem na realizację remontów budynków mieszkalnych pomniejszony o kwotę kosztów poniesionych remontów,
9. rozliczenia międzyokresowe wycenia się w wartości nominalnej, którymi są:
  - a) w aktywach - czynne rozliczenia kosztów, dotyczące:
    - krótkoterminowe rozliczenia kosztów działalności operacyjnej, przypadające do rozliczenia w następnym okresie,
    - długoterminowe rozliczenia obejmują skapitalizowane odsetki naliczone od kredytów długoterminowych z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, przewyższające odsetki zapłacone - saldo Wn,
  - b) w pasywach:
    - 1) rozliczenia międzyokresowe przychodów, dotyczące nieumorzonej wartości środków trwałych - budynków objętych:
      - dofinansowaniem (dotacją) z Urzędu Miejskiego Lidzbark Warmiński,
      - umorzeniem spłaty kredytów (otrzymanie na nie dofinansowania),
      - umorzeniem wartości wpłaconych partycypacji,
    - 2) długoterminowe rozliczenia obejmują:
      - odsetki zapłacone od kredytów długoterminowych z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, przewyższające skapitalizowane odsetki naliczone - saldo Ma,
      - wniesione kaucje przez najemców lokali.

#### Ustalenia wyniku finansowego

Wynik finansowy został wyceniony w wiarygodnie ustalonej wartości, przy zachowaniu zasady memoriału, współmierności, ostrożności i realizacji.

Na wynik finansowy netto składają się następujące elementy:

- a) wynik działalności operacyjnej, w tym z tytułu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych,
- b) wynik operacji finansowych,
- c) obowiązkowe obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego.

#### Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

1. Sprawozdanie sporządzone zostało w zł i gr, pełną szczegółowością rzeczową określoną w zał. nr 1 do Uor i zawiera dane porównawcze wg art. 46,47 i 48 Uor.
2. Rachunek zysków i strat sporządzono w postaci kalkulacyjnej, zgodnie z zapisami w PR.
3. Punktem wyjściowym do sporządzenia sprawozdania finansowego były prawidłowo prowadzone księgi rachunkowe, po uzyskaniu zgodności analityki z syntetyką oraz zgodności dzienników częściowych z obrotami i saldami kont księgi głównej.
4. Zamknięte na dzień bilansowy księgi rachunkowe zawierają salda, które po uwzględnieniu sald kont korygujących bądź aktualizujących zostały wykazane odpowiednio w sprawozdaniu finansowym.
5. Dowody księgowo i księgi rachunkowe oraz dokumenty inwentaryzacyjne zostały uprzednio sprawdzone, odpowiednio zaksięgowane i chronologicznie uporządkowane.

Pozostałe (opcjonalnie)

Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki *(opcjonalnie)*

## BILANS

sporządzony na dzień: ..... 31.12.2023 .....

jednostka obliczeniowa: .....z!.....

	AKTYWA	Stan na dzień kończący			PASywa	Stan na dzień kończący	
		rok bieżący 2023	rok poprzedni 2022			rok bieżący 2023	rok poprzedni 2022
A	<b>Aktywa trwałe</b>	32 163 968,06	32 474 950,87	A	<b>Kapitał (fundusz) własny</b>	6 280 698,45	6 071 414,58
I	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	0,00	0,00	I	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	2 783 500,00	2 783 500,00
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			II	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:</b>	2 999 326,09	2 499 326,09
2	Wartość firmy				– nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
3	Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00				
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne						
II	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	32 163 968,06	32 474 950,87	III	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:</b>		
1	Środki trwałe	32 163 968,06	32 474 950,87		– z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	2 713 100,00	2 713 100,00	IV	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:</b>	178 520,42	178 520,42
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	29 445 814,72	29 761 850,87		– tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	178 520,42	178 520,42
c)	urządzenia techniczne i maszyny	5 053,34	0,00		– na udziały (akcje) własne		
d)	środki transportu						
e)	inne środki trwałe						
2	Środki trwałe w budowie			V	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	0,00	0,00
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie						
III	<b>Należności długoterminowe</b>	0,00	0,00				
1	Od jednostek powiązanych						
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale						
3	Od pozostałych jednostek						
IV	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	0,00	0,00	VI	<b>Zysk (strata) netto</b>	319 351,94	610 068,07
1	Nieruchomości			VII	<b>Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>		

2	Wartości niematerialne i prawne			<b>B</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	27 900 712,70	28 351 165,44
3	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	<b>I</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
	– udziały lub akcje			2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
	– inne papiery wartościowe				– długoterminowa		
	– udzielone pożyczki				– krótkoterminowa		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– długoterminowe		
	– udziały lub akcje				– krótkoterminowe		
	– inne papiery wartościowe			<b>II</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	16 744 694,27	17 194 441,77
	– udzielone pożyczki			1	Wobec jednostek powiązanych		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
c)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	3	Wobec pozostałych jednostek	16 744 694,27	17 194 441,77
	– udziały lub akcje			a)	kredyty i pożyczki	16 744 694,27	17 194 441,77
	– inne papiery wartościowe			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	– udzielone pożyczki			c)	inne zobowiązania finansowe		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			d)	zobowiązania wekslowe		
4	Inne inwestycje długoterminowe			e)	inne		
<b>V</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	0,00	0,00	<b>III</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	1 860 384,13	1 778 539,09
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
<b>B</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	2 017 443,09	1 947 629,15		– do 12 miesięcy		
<b>I</b>	<b>Zapasy</b>	0,00	0,00		– powyżej 12 miesięcy		
1	Materiały			b)	inne		
2	Półprodukty i produkty w toku			2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3	Produkty gotowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
4	Towary				– do 12 miesięcy		
5	Zaliczki na dostawy i usługi				– powyżej 12 miesięcy		
<b>II</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	20 854,11	2 096,43	b)	inne		
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	727 525,84	714 490,37
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	a)	kredyty i pożyczki	668 484,00	585 526,31
	– do 12 miesięcy			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	– powyżej 12 miesięcy			c)	inne zobowiązania finansowe		
b)	inne			d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	19 077,28	60 974,82
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– do 12 miesięcy	19 077,28	60 974,82

a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00		– powyżej 12 miesięcy		
	– do 12 miesięcy			e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	8 626,48	0,00
	– powyżej 12 miesięcy			f)	zobowiązania wekslowe		
b)	inne			g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	100,00	33 917,83
3	Należności od pozostałych jednostek	20 854,11	2 096,43	h)	z tytułu wynagrodzeń		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	16 484,11	2 046,43	i)	inne	31 238,08	34 071,41
	– do 12 miesięcy	16 484,11	2 046,43	4	Fundusze specjalne	1 132 858,29	1 064 048,72
	– powyżej 12 miesięcy			<b>IV</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	9 295 634,30	9 378 184,58
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	4 370,00	50,00	1	Ujemna wartość firmy		
c)	inne	0,00	0,00	2	Inne rozliczenia międzyokresowe	9 295 634,30	9 378 184,58
d)	dochodzone na drodze sądowej				– długoterminowe	9 295 634,30	9 378 184,58
<b>III</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	1 992 213,84	1 932 647,96		– krótkoterminowe		
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 992 213,84	1 932 647,96				
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 992 213,84	1 932 647,96				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 992 213,84	1 932 647,96				
	– inne środki pieniężne						
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
<b>IV</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	4 375,14	12 884,76				
<b>C</b>	<b>Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy</b>						
<b>D</b>	<b>Udziały (akcje) własne</b>						
	<b>AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)</b>	34 181 411,15	34 422 580,02		<b>PASYWA razem (suma poz. A i B)</b>	34 181 411,15	34 422 580,02

*Robert Gnat*  
KSIEGOWY  
Robert Gnat

PREZES ZARZĄDU  
*Andrzej Kamiński*

# RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

WARMIŃSKIE TOWARZYSTWO  
BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO  
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ  
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ.....  
(dane jednostki)

sporządzony za okres ..... 01.01.2023 - 31.12.2023 .....

(wariant kalkulacyjny)

jednostka obliczeniowa: ..... zł .....

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2023	rok poprzedni 2022
<b>A</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	2 430 229,26	2 426 531,16
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	2 430 229,26	2 426 531,16
II	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
<b>B</b>	<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	1 116 228,67	1 040 521,38
	– jednostkom powiązanym		
I	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	1 116 228,67	1 040 521,38
II	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
<b>C</b>	<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A – B)</b>	<b>1 314 000,59</b>	<b>1 386 009,78</b>
<b>D</b>	<b>Koszty sprzedaży</b>		
<b>E</b>	<b>Koszty ogólnego zarządu</b>	614 163,41	435 453,56
<b>F</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (C – D – E)</b>	<b>699 837,18</b>	<b>950 556,22</b>
<b>G</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	105 124,89	116 845,97
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Dotacje	88 022,40	88 022,40
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	12 500,04	26 580,97
IV	Inne przychody operacyjne	4 602,45	2 242,60
<b>H</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	987,35	18 085,91
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	15 403,16
III	Inne koszty operacyjne	987,35	2 682,75
<b>I</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F + G – H)</b>	<b>803 974,72</b>	<b>1 049 316,28</b>
<b>J</b>	<b>Przychody finansowe</b>	9 039,19	5 633,05
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	a) od jednostek powiązanych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II	Odsetki, w tym:	9 039,19	5 633,05
	– od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne		
<b>K</b>	<b>Koszty finansowe</b>	493 517,97	444 845,26
I	Odsetki, w tym:	493 517,97	444 845,26
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne		
<b>L</b>	<b>Zysk (strata) brutto (I+J-K)</b>	<b>319 495,94</b>	<b>610 104,07</b>
<b>M</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	144,00	36,00
<b>N</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>		
<b>O</b>	<b>Zysk (strata) netto (L-M-N)</b>	<b>319 351,94</b>	<b>610 068,07</b>

KSIEGOWY  
*Robert Gnat*  
Robert Gnat

PREZES ZARZĄDU  
*Andrzej Kamiński*

Liczba dołączonych opisów: 1

Liczba dołączonych plików: 0

**Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem/stratą) brutto**  
(wypełniają wyłącznie jednostki zobowiązane)

jednostka obliczeniowa: . . . zł . .

Wyszczególnienie		Rok bieżący			Rok poprzedni (opcjonalnie)		
		Wartość			Wartość		
		łącznie	z zysków kapitałowych (opcjonalnie)	z innych źródeł przychodów (opcjonalnie)	łącznie	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A.	Zysk (strata) brutto za dany rok						
B.	Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)						
C.	Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym						
D.	Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych						
E.	Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)						
F.	Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku						
G.	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych						
H.	Strata z lat ubiegłych						
I.	Inne zmiany podstawy opodatkowania						
J.	Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym						
K.	Podatek dochodowy						

**INFORMACJA DODATKOWA I OBJAŚNIENIA  
DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2023 ROK**

**A. Objasnienia do bilansu.**

**1. Szczegółowy zakres zmian wartości środków trwałych i umorzeń.**

**a) Środki trwałe**

Lp.	Treść	Grunty	Budynki	Urządzenia	Środki trwałe w budowie	Wartości niematerialne i prawne	Ogółem
1.	<b>Wartość początkowa</b> 01.01.2023 r.	2.713.100,00	33.619.290,20	28.886,50	0,00	3.111,90	36.361.276,70
	- zwiększenia - zamiana (+) - zamiana (-) - zmniejszenia			5.998,99			5.998,99
X	<b>Stan na dzień 31.12.2023 r.</b>	<b>2.713.100,00</b>	<b>33.619.290,20</b>	<b>34.885,49</b>	<b>0,00</b>	<b>3.111,90</b>	<b>36.370.387,59</b>
2.	<b>Umorzenia</b> Stan na dzień 01.01.2023 r.	-	3.857.439,33	28.886,50	-	3.111,90	3.889.437,73
	-naliczenie amortyzacji za 2023 r. -zmniejszenie	-	316.036,15	945,65	-	0,00	316.981,80
X	Stan na dzień 31.12.2023 r.	-	4.173.475,48	29.832,15	-	3.111,90	4.206.419,53
3.	<b>Wartość netto na 31.12.2023</b>	<b>2.713.100,00</b>	<b>29.445.814,72</b>	<b>5.053,34</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>32.163.968,06</b>

**b) Środki trwałe w budowie**

**Nie wystąpiły.**

**Rzeczowy majątek trwały na 31.12.2023 r.**

<b>Lp.</b>	<b>Nazwa</b>	<b>Wartość początkowa</b>	<b>Wartość umorzeń</b>	<b>Wartość netto</b>
	<b>Grunty</b>	<b>2.713.100,00</b>	-	<b>2.713.100,00</b>
	- działka nr 146/2	42.000,00		42.000,00
	- działka nr 47/16	208.400,00		208.400,00
	- działki 47/1-47/15	210.160,00		210.160,00
	- działka nr 143/3	260.440,00		260.440,00
<b>1.</b>	- działka nr 149	136.000,00		136.000,00
	- działka nr 26	215.000,00		215.000,00
	- działka nr 10/23	406.400,00		406.400,00
	- działka nr 110/57	226.000,00		226.000,00
	- działka nr 67/2	278.000,00		278.000,00
	- działka nr 67/3	324.000,00		324.000,00
	- działka nr 10/24	406.700,00		406.700,00
	<b>Budynki:</b>	<b>33.619.290,20</b>	<b>4.173.475,48</b>	<b>29.445.814,72</b>
	- Astronomów 18	3.162.109,45	1.158.121,92	2.003.987,53
	- Astronomów 20,22,24	6.724.219,70	1.105.293,56	5.618.926,14
	- Piłsudskiego 8B	2.296.743,60	338.769,60	1.957.974,00
	- 11 Listopada 18,20	4.239.084,15	500.741,83	3.738.342,32
	- lokal biurowy - Piłs.8b	76.834,02	37.777,17	39.056,85
<b>2.</b>	- lokal biurowy - 11 List.	87.455,58	27.694,15	59.761,43
	- Astronomów 26	2.941.610,54	307.030,47	2.634.580,07
	- Astronomów 28	2.816.158,35	293.936,42	2.522.221,93
	- Polna 9	3.150.828,10	118.156,05	3.032.672,05
	- Polna 11	3.150.828,09	118.156,05	3.032.672,04
	- Polna 13	4.973.418,62	167.798,26	4.805.620,36
<b>3.</b>	<b>Pozostałe środki trwałe</b>	<b>34.885,49</b>	<b>29.832,15</b>	<b>5.053,34</b>
	<b>RAZEM</b>	<b>36.367.275,69</b>	<b>4.203.307,63</b>	<b>32.163.968,06</b>
<b>4.</b>	<b>Środki trwałe w budowie</b>	<b>0,00</b>	-	<b>0,00</b>
<b>5.</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>3.111,90</b>	<b>3.111,90</b>	<b>0,00</b>
	<b>Ogółem</b>	<b>36.370.387,59</b>	<b>4.206.419,53</b>	<b>32.163.968,06</b>

## 2. Kapitały w spółce za 2023 rok.

Lp.	Treść	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitały rezerwowy	Zysk z lat ubiegłych	Zysk netto	Ogółem
1	Stan na 01.01.2023 r.	2.783.500,00	2.499.326,09	178.520,42	610.068,07	0,00	6.071.414,58
a)	zwiększenia:	0,00	500.000,00	0,00	0,00	319.351,94	819.351,94
	- aport - działki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	- z podziału zysku	0,00	500.000,00	0,00	0,00	0,00	500.000,00
	- zysk netto		0,00	0,00	0,00	319.351,94	319.351,94
b)	zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	610.068,07	0,00	610.068,07
	- odpis na F. Rem.	0,00	0,00	0,00	110.068,07	0,00	110.068,07
	- odpis na Kap. zap.	0,00	0,00	0,00	500.000,00	0,00	500.000,00
	- aport – działki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Stan na 31.12.2023 r.</b>	<b>2.783.500,00</b>	<b>2.999.326,09</b>	<b>178.520,42</b>	<b>0,00</b>	<b>319.351,94</b>	<b>6.280.698,45</b>

## DANE O STRUKTURZE WŁASNOŚCI KAPITAŁU PODSTAWOWEGO ORAZ LICZBIE I WARTOŚCI NOMINALNEJ UDZIAŁÓW

Lp	Nazwa udziałowca	Liczba udziału danego rodzaju			Razem	Wartość nominalna 1 udziału	Wartość posiadanych udziałów	Procentowy udział posiadanych udziałów
		zwykłe	uprzywilejowane	inne				
1	Gmina Miejska Lidzbark Warmiński	5.567,00			5.567,00	500,00	2.783.500,00	100,00%
	<b>Razem</b>	<b>5.567,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.567,00</b>	<b>500,00</b>	<b>2.783.500,00</b>	<b>100,00%</b>

ZMIANY KAPITAŁU (FUNDUSZU) PODSTAWOWEGO	Wartość
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>2.783.500,00</b>
<b>zwiększenia</b> z tytułu wniesionego aportu przez Gminę Miasta w Lidzbarku Warmińskim w formie gruntów na podstawie aktów notarialnych;	0,00
<b>zmniejszenia</b>	0,00
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>2.783.500,00</b>

**PROPONOWANY PODZIAŁ ZYSKU NETTO ZA 2023 r.**

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota
<b>1.</b>	<b>Zysk netto za rok obrotowy</b>	<b>319.351,94</b>
2.	Nierozliczony wynik finansowy z lat ubiegłych (w tym także skutki korekty błędu, zmian zasad (polityki) rach. lub poniesienia straty na sprzedaży lub umorzeniu akcji / udziałów własnych (+/-)	0,00
<b>3.</b>	<b>Razem zysk do podziału (1+/-2)</b>	<b>319.351,94</b>
4.	Proponowany podział zysku:	319.351,94
-	zwiększenie funduszu remontowego	219.351,94
-	zwiększenie kapitału (funduszu) zapasowego	100.000,00
5.	Zysk niepodzielony (3-4)	0,00

**3. Zobowiązania długoterminowe za 2023 rok.**

Lp.	Umowy	Stan zadłużenia na 01.01.2023r.	Kapitał na dzień 31.12.2023r.	Odsetki Skapitalizowane na dzień 31.12.2023r.	Stan zadłużenia na 31.12.2023r.	Krótko - terminowe	Długoterminowe
1.	umowa z 1998r.	1.790.933,76	1.747.183,61	5.023,26	1.752.206,87	69.240,00	1.682.966,87
2.	umowa z 2001r.	4.360.169,43	4.284.268,72	12.308,16	4.296.576,88	120.000,00	4.176.576,88
3.	umowa z 2003r.	649.552,88	605.534,28	1.743,79	607.278,07	74.700,00	532.578,07
4.	umowa z 2006r.	1.223.468,01	1.134.990,10	3.275,15	1.138.265,25	156.000,00	982.265,25
5.	umowa z 2009r.(10)	1.317.646,89	1.276.704,87	3.667,96	1.280.372,83	66.360,00	1.214.012,83
6.	umowa z 2009r.(11)	1.263.922,54	1.219.138,17	3.503,73	1.222.641,90	73.368,00	1.149.273,90
7.	umowa z 2017r.	3.782.717,83	3.747.718,56	0,00	3.747.718,56	64.800,00	3.682.918,56
8.	umowa z 2020r.	3.391.556,74	3.368.117,91	0,00	3.368.117,91	44.016,00	3.324.101,91
<b>X</b>	<b>OGÓŁEM</b>	<b>17.779.968,08</b>	<b>17.383.656,22</b>	<b>29.522,05</b>	<b>17.413.178,27</b>	<b>668.484,00</b>	<b>16.744.694,27</b>

Zobowiązania z tytułu kredytów na 31.12.2023 r. wynoszą 17.413.178,27 zł, jest to zadłużenie wobec Banku Gospodarstwa Krajowego.

W nawiązaniu do pisma złożonego w roku 2022r do Banku Gospodarstwa Krajowego wnioski o zawieszenie spłat kredytów na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 2022 r. o finansowaniu społecznościowym dla przedsiębiorstw gospodarczych i pomocy kredytobiorcom. Spółka wniosowała o zawieszenie rat kapitałowo-odsetkowych wymagalnych w okresach: październik, listopad, grudzień 2022 r. oraz styczeń, luty, marzec, lipiec, sierpień 2023 r. wszystkich umów kredytowych. Dnia 15.09.2022 r. Bank Gospodarstwa Krajowego poinformował, że wnioski zostały przyjęte do realizacji.

#### 4. Informacja o spłacie zadłużenia (kapitału) w 2023 r.

Lp.	Treść	Okres kredytowania w latach	Stan kapitał na 01.01.2023 r.	Splaty kapitału w 2023 r.	Stan kapitału na 31.12.2023 r.
1.	umowa z 1998r.	1998-2036	1.785.786,63	38.603,02	1.747.183,61
2.	umowa z 2001r.	2001-2039	4.347.658,33	63.389,61	4.284.268,72
3.	umowa z 2003r.	2003-2030	647.678,46	42.144,18	605.534,28
4.	umowa z 2006r.	2006-2029	1.219.935,94	84.945,84	1.134.990,10
5.	umowa z 2009r. (10)	2009-2035	1.313.862,55	37.157,68	1.276.704,87
6.	umowa z 2009r. (11)	2009-2034	1.260.291,43	41.153,26	1.219.138,17
7.	umowa z 2017r.	2017-2047	3.782.717,83	34.999,27	3.747.718,56
8.	umowa z 2020r.	2021-2050	3.391.556,74	23.438,83	3.368.117,91
<b>X</b>	<b>OGÓLEM</b>		<b>17.749.487,91</b>	<b>365.831,69</b>	<b>17.383.656,22</b>

#### Rozliczenia międzyokresowe kosztów finansowych.

Lp.	Umowy kredytowe	Stan na 01.01.2023 r.	Odsetki naliczone za 2023 r.	Odsetki zapłacone za 2023 r.	Stan na 31.12.2023 r.
1.	umowa z 1998r.	(-) 137.406,12	35.555,91	35.679,78	(-) 137.529,99
2.	umowa z 2001r.	(-) 117.920,75	86.828,32	87.031,26	(-) 118.123,69
3.	umowa z 2003r.	(-) 7.450,87	12.614,74	12.745,37	(-) 7.581,50
4.	umowa z 2006r.	(-) 46.881,99	23.711,03	23.967,95	(-) 47.138,91
5.	umowa z 2009r.(10)	(-) 11.901,83	26.054,11	26.170,49	(-) 12.018,21
6.	umowa z 2009r.(11)	(-) 12.217,31	24.936,14	25.063,52	(-) 12.344,69
<b>X</b>	<b>OGÓLEM</b>	<b>(-) 333.778,87</b>	<b>209.700,25</b>	<b>210.658,37</b>	<b>(-) 334.736,99</b>

Pozycja ta ujęta jest w pasywach bilansu jako „Rozliczenia międzyokresowe” w kwocie 334.736,99 zł, która obejmuje skapitalizowane odsetki naliczone przez bank od kredytów z Banku Gospodarstwa Krajowego pomniejszone o odsetki zapłacone przez spółkę w 2023 r.

## 5. Wykaz zobowiązań zabezpieczonych na majątku.

Lp.	Wyszczególnienie	Hipoteka kaucyjna wpisana do księgi wieczystej	Cesja z umowy ubezpieczenia nieruchomości	Cesja wierzytelności z tytułu czynszów z kredytowanej nieruchomości do kwoty	Pełnomocnictwa do dysponowania rachunkiem bankowym w banku	Poręczenie miasta
1.	Astronomów 18 KW nr OL1L/ 00012144/8	3 191 000,00	Inter Ubezpieczenia nr 229171658	60 000,00	PKO BP o/Lidzbark W.	2 100 000,00
2.	Astronomów 20, 22, 24 KW nr OL1L/00018688/5 KW nr OL1L/00018696/4 KW nr OL1L/00018689/2 KW nr OL1L/00019480/4 KW nr OL1L/000 18698/8 KW nr OL1L/00018699/5	7 363 000,00 245 000,00 807 000,00 1 393 000,00 4 886 000,00 17 000,00 15 000,00	Inter Ubezpieczenia nr 229171658	204 000,00	PKO BP o/Lidzbark W.	1 323 000,00
3.	Piłsudskiego 8B KW nr OL1L/00014591/0 KW nr OL1L/00020976/8 KW nr OL1L/00018617/7	2 653 000,00 2 280 000,00 162 000,00 211 000,00	Inter Ubezpieczenia nr 229171658	62 000,00	PKO BP o/Lidzbark W.	0,00
4.	11 Listopada 18, 20 KW nr OL1L/00018617/7	4 491 000,00	Inter Ubezpieczenia nr 229171658	147 000,00	PKO BP o/Lidzbark W.	130 000,00
5.	Astronomów 26 KW nr OL1L/000 18697/1	2 856 000,00	Inter Ubezpieczenia nr 261214547	86 000,00	PKO BP o/Lidzbark W.	476 000,00
6.	Astronomów 28 KW nr OL1L/0030115/8	2 856 000,00	Inter Ubezpieczenia nr 261214547	88 000,00	PKO BP o/Lidzbark W.	476 000,00
7.	Polna 9, 11 KW nr OL1L/00020976/8	6 450 000,00	Inter Ubezpieczenia nr 275637629	192 416,47	PKO BP o/Lidzbark W.	0,00
8.	Polna 13 KW nr OL1L/00033852/7	5 190 000,00	Inter Ubezpieczenia nr 268642900	123 500,00	PKO BP o/Lidzbark W.	0,00
	<b>Razem</b>	<b>35 050 000,00</b>	<b>-</b>	<b>962 916,47</b>	<b>-</b>	<b>4 505 000,00</b>

## 6. Zobowiązania krótkoterminowe na 31.12.2023 r.

- z tytułu dostaw i usług	19.077,28 zł
- z tytułu dostaw i usług ( dostawy niefakturowane na przełomie roku)	8.626,48 zł
- z tytułu podatków i ubezpieczeń	100,00 zł
- inne zobowiązania	31.238,08 zł
w tym; wniesione zabezpieczenia należytego wykonania umowy na realizację budowy 2 budynków mieszkalnych	31.238,08 zł
<b>RAZEM</b>	<b>59.041,84 zł</b>

## 7. Należności krótkoterminowe na dzień 31.12.2023 r.

### Należności z tytułu dostaw i usług

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota wg ewidencji księgowej	Odpisy aktualizujące	Stan bilansowy
<b>1.</b>	<b>Należności bieżące, z tego:</b>	<b>24.889,74</b>	<b>8.405,63</b>	<b>16.484,11</b>
a)	od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
b)	od pozostałych jednostek	24.889,74	8.405,63	16.484,11
<b>2.</b>	<b>Należności przeterminowane, z tego:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>Razem</b>	<b>24.889,74</b>	<b>8.405,63</b>	<b>16.484,11</b>

Należności na 31.12.2023 rok wynoszą 20.854,11 zł w tym nadpłaty podatku dochodowego od osób prawnych 4.370,00 zł oraz należności z tytułu dostaw nadpłaty u dostawcy energii kwota 553,18 zł oraz należności od najemców.

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności z tytułu dostaw i usług	koniec okresu bieżącego 2023	koniec okresu poprzedniego 2022
Stan na początek okresu	23.105,67	30.384,45
a) zwiększenia (z tytułu)	0,00	19.302,19
- na należności	0,00	19.302,19
b) zmniejszenia (z tytułu)	14.700,04	26.580,97
- zapłata należności	14.700,04	26.580,97
Stan na koniec okresu	8.405,63	23.105,67

## 8. Długoterminowe i krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów 2023 r.

ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE	koniec okresu bieżącego 2023	koniec okresu poprzedniego 2022
<b>1.krótkoterminowe czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:</b>	<b>4.375,14</b>	<b>12.884,76</b>
ubezpieczenia majątkowe	2.849,14	2.420,66
prenumerata	896,00	770,00
ubezpieczenie OC członków z Zarządu	630,00	630,00
gaz (prognozy)	0,00	9.064,10
<b>2.długoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>OGÓLEM</b>	<b>4.375,14</b>	<b>12.884,76</b>

## 9. Informacje o funduszach specjalnych.

a) Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych nie występuje. Spółka w 2023 roku dokonała wypłat świadczeń urlopowych zatrudnionym pracownikom na kwotę 4.988,91 zł, które obciążają koszty operacyjne Spółki.

b) Fundusz Remontowy, którego zmiany w 2023 r. wynikają z rozliczenia:

Stan na dzień na 31.12.2022 r. 1.064.048,72 zł

**Zwiększenia w 2022 r. w tym: 110.068,07 zł**

Odpis z zysku 2022 r. zgodnie z Uchwałą Nr SE.0234.11.2023.WS

Burmistrza Lidzbarka Warmińskiego Zgromadzenia Wspólników

Warmińskiego TBS Sp. z o. o. w Lidzbarku Warmińskim z dnia 14.06.2023 r.:

**Zmniejszenia w 2023 r. w tym: 41.258,50 zł**

w tym; na remonty budynków 41.258,50 zł

**Stan na dzień 31.12.2023 r. 1.132.858,29 zł**

## 10. Rozliczenia międzyokresowe przychodów za 2023 rok.

a) w układzie rozliczenia poszczególnych form dofinansowania do inwestycji polegających na budowie budynków mieszkalnych:

Lp.	Treść	Stan na 01.01.2023 r.	Zmiany w 2023 r.	Stan na 31.12.2023 r.
1.	- umorzenie kredytu z 1998r. - umorzenie kredytu z 2003r. - umorzenie kredytu z 2006r. <b>razem umorzenia kredytów</b>	202.580,50 187.498,50 <u>389.313,17</u> <b>779.392,17</b>	4.553,40 1.636,44 <u>3.284,28</u> <b>- 9.474,12</b>	198.027,10 185.862,06 <u>386.028,89</u> <b>769.918,05</b>
2.	dofinansowania inwestycji z Urzędu Miasta - Astronomów 18 - Astronomów 20,22,24 - Piłsudskiego 8B <b>razem dofinansowanie U.M.</b>	377.425,03 195.077,90 <u>43.999,00</u> <b>616.501,93</b>	6.844,44 1.765,20 <u>384,00</u> <b>-8.993,64</b>	370.580,59 193.312,70 <u>43.615,00</u> <b>607.508,29</b>
3.	wartość wpłaconych partycypacji podlegających umorzeniu	7.332.328,79	-82.804,64 -313.191,85 +230.387,21	7.249.524,15

4.	Kaucje Astronomów 18 - nie podlegają umorzeniu	316.182,82	<b>17.764,00</b>	333.946,82
5.	Zapłacone odsetki od kredytów do rozliczenia w przyszłym okresie	333.778,87	958,12	334.736,99
<b>X</b>	<b>OGÓLEM</b>	<b>9.378.184,58</b>	<b>- 82.550,28</b>	<b>9.295.634,30</b>

## b) zestawienia zbiorczego dokonanych zmian rozliczenia

	Rozliczenia międzyokresowe przychodów	Stan na 31.12.2022 r.	Zmiany w 2023 r.		Stan na 31.12.2023 r.
			Zwiększenia	Zmniejszenia	
	Długoterminowe (wg tytułów)	9.378.184,58	469.045,58	551.595,86	9.295.634,30
a	- partycypacja najemców w kosztach budowy budynków	7.332.328,79	230.387,21	313.191,85	7.249.524,15
b	- umorzenie kredytów partycypacyjnych w kosztach budowy mieszkań	779.392,17	0,00	9.474,12	769.918,05
c	- kaucje najemców nie podlegające umorzeniu	316.182,82	28.000,00	10.236,00	333.946,82
	- dofinansowanie z Urzędu Miasta	616.501,93	0,00	8.993,64	607.508,29
d	- zapłacone odsetki od kredytów do rozliczenia w przyszłym okresie	333.778,87	210.658,37	209.700,25	334.736,99
	<b>Razem</b>	<b>9.378.184,58</b>	<b>469.045,58</b>	<b>551.595,86</b>	<b>9.295.634,30</b>

**B. Objasnienia do rachunku zysków i strat.****1. Struktura przychodów za lata 2022 i 2023 rok.**

Lp.	Przychody netto ze sprzedaży	Sprzedaż netto na kraj	
		bieżący rok obrotowy 2023	poprzedni rok obrotowy 2022
<b>1.</b>	<b>Usługi, w tym główne grupy:</b>	<b>2.430.229,26</b>	<b>2.426.531,16</b>
	- czynsz z budynku Astronomów 18	446.089,29	394.021,40
	czynsz z budynku Astronomów 20	203.712,10	197.770,74
	czynsz z budynku Astronomów 22	208.535,64	204.814,94
	czynsz z budynku Astronomów 24	205.038,41	199.248,92
	czynsz z budynku Piłsudskiego 8B	192.355,42	184.924,38
	czynsz z budynku 11 Listopada 18	161.363,79	156.499,49
	czynsz z budynku 11 Listopada 20	166.490,65	161.056,58
	czynsz z budynku Astronomów 26	181.717,56	175.286,65
	czynsz z budynku Astronomów 28	188.970,30	181.402,07
	czynsz z budynku Polna 9	144.875,64	172.122,78

	czynsz z budynku Polna 11	142.773,95	171.330,66
	czynsz z budynku Polna 13	185.906,51	220.852,55
	opłaty za lokale Gmina Miejska	0,00	0,00
-	opłaty za lokale użytkowe	2.400,00	7.200,00
<b>2.</b>	<b>Towary</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>Razem</b>	<b>2.430.229,26</b>	<b>2.426.531,16</b>

Struktura przychodów obejmuje przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi jako głównej działalności spółki, które za 2023 rok wynoszą: 2.430.229,26 zł.

## 2. Informacja o kosztach rodzajowych za lata 2022 – 2023 r.

Lp.	Rodzaj	2022 rok [zł]	2023 rok [zł]	Udział 2022 r. [%]	Udział 2023 r. [%]
1	Amortyzacja	317.682,93	316.981,80	21,39	18,41
2	Materiały, energia	292.026,82	362.334,73	19,66	21,04
3	Podatki i opłaty	263.570,30	261.979,50	17,75	15,21
4	Usługi obce	212.084,27	240.372,70	14,28	13,96
5	Wynagrodzenia	325.029,84	413.477,46	21,88	24,00
6	Świadczenia pracownicze	61.391,50	76.063,89	4,13	4,41
7	Podróże służbowe	3.755,62	7.291,38	0,25	0,45
8	Pozostałe koszty	9.804,35	43.381,00	0,66	2,52
<b>X</b>	<b>RAZEM</b>	<b>1.485.345,63</b>	<b>1.721.882,46</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

## 3. Pozostałe przychody operacyjne za 2023 rok.

a) równowartość amortyzacji równoległe do dofinansowania budynków przy:

- ul. Astronomów nr 18 6.844,44 zł
- ul. Astronomów nr 20, 22 i 24 1.765,20 zł
- ul. Piłsudskiego nr 8B 384,00 zł

**RAZEM: 8.993,64 zł**

b) równowartość amortyzacji w jakiej kwota umorzonych kredytów sfinansowała budowę budynków

- przy ul. Astronomów 18 (kredyt z 1998 r.) 4.553,40 zł
- przy ul. Piłsudskiego 8B (kredyt z 2003 r.) 1.636,44 zł
- przy ul. 11 Listopada 18, 20 (kredyt z 2006 r.) 3.284,28 zł

**RAZEM: 9.474,12 zł**

c) równowartość amortyzacji równoległa do wpłaconych partycypacji

**69.554,64 zł**

d) odpisy aktualizujące należności – wpłaty

**12.500,04 zł**

e) pozostałe przychody operacyjne:	<b>4.602,45 zł</b>
- dzierżawy miejsca pod garaże	1.626,60 zł
- wpłacone koszty sądowe przez najemcę	2.975,85 zł

**Ogółem przychody operacyjne: 105.124,89 zł**

#### **4. Przychody finansowe za 2023 r.**

- odsetki od należności zapłacone 9.039,19 zł

**RAZEM 9.039,19 zł**

#### **5. Pozostałe koszty operacyjne za 2023 r. 987,35 zł**

#### **6. Koszty operacji finansowych za 2023 rok obejmują:**

- zapłacone odsetki od kredytu wg umowy z 1998 r.	35.679,78 zł
- zapłacone odsetki od kredytu wg umowy z 2001 r.	87.031,26 zł
- zapłacone odsetki od kredytu wg umowy z 2003 r.	12.745,37 zł
- zapłacone odsetki od kredytu wg umowy z 2006 r.	23.967,95 zł
- zapłacone odsetki od kredytu wg umowy z 2009 r.(10)	26.170,49 zł
- zapłacone odsetki od kredytu wg umowy z 2009 r.(11)	25.063,52 zł
- zapłacone odsetki od kredytu wg umowy z 2017 r.	149.072,51 zł
- zapłacone odsetki od kredytu wg umowy z 2020 r.	133.787,09 zł
- zapłacone odsetki od zobow. innych niż podatkowe	0,00 zł
<b>RAZEM</b>	<b>493.517,97 zł</b>

#### **7. Odpisy aktualizujące środki trwałe.**

Nie występują.

#### **8. Informacja o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej.**

Nie dotyczy.

### 9. Rozliczenie pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych od wyniku finansowego za 2023 rok.

Lp.	Treść	Dane za 2023 rok
1.	Przychody ogółem	2.544.393,34
2.	Przychody wyłączone z opodatkowania (-)	0,00
	w tym: składki ZUS zwolnione z tyt. Pandemii COVID-19	0,00
3.	Przychody ujęte księgowo lecz nie wliczone do podstawy opodatkowania (-)	100.522,44
	w tym; - wpłacone należności objęte odpisami aktualizującymi	12.500,04
	- przychody z rozliczenia dotacji rozliczane proporcjonalnie do amortyzacji	88.022,40
4.	Przychody nie ujęte księgowo lecz wliczone do opodatkowania	0,00
<b>5.</b>	<b>Przychody podatkowe (1-2-3+4)</b>	<b>2.443.870,90</b>
6.	Koszty ogółem	2.224.897,40
7.	Koszty dotyczące przychodów wyłączonych z opodatkowania (+)	88.022,40
	- ZUS zwolniony COVID-19	0,00
	- amortyzacja śr. trw. dotowanych	88.022,40
8.	Koszty ujęte księgowo niestanowiące trwale kosztów uzyskania przychodu (+)	2.617,90
9.	Koszty ujęte księgowo, niestanowiące przejściowo kosztu uzyskania przychodu (+)	0,00
	w tym: - utworzone odpisy aktualizujące należ.	0,00
10.	Koszty stanowiące koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych	1.972,30
<b>11.</b>	<b>Koszty podatkowe (6-7-8-9+10)</b>	<b>2.136.229,40</b>
<b>12.</b>	<b>Dochód podatkowy – podstawa opodat. (5-11)</b>	<b>307.641,50</b>
<b>13.</b>	<b>Dochody zwolnione (a-b)</b>	<b>306.040,36</b>
	w tym; a) przychody zwolnione	2.515.851,66
	b) koszty zwolnione	2.215.727,20
<b>14.</b>	<b>Podstawa opodatkowania (12-13)</b>	<b>1.601,14</b>
<b>15.</b>	<b>Kwota podatku (poz. 14 x 9%)</b>	<b>144,00</b>
16.	Zapłacone zaliczki	4.514,00
17.	Nadpłata za 2023 r.	4.370,00

### 10. Nakłady inwestycyjne poniesione w 2023 r. i planowane na 2024 r.

NAKŁADY NA NIEFINANSOWE AKTYWA TRWAŁE, W TYM NAKŁADY NA OCHRONĘ ŚRODOWISKA			
Lp.	Wyszczególnienie	Nakłady poniesione w roku bieżącym	Nakłady planowane na rok następny
1.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
2.	Środki trwałe przyjęte do użytkowania, w tym:	0,00	0,00
	- na ochronę środowiska		
3.	Środki trwałe w budowie, w tym:	0,00	0,00
	- na ochronę środowiska		
4.	Inwestycje w nieruchomości i prawa przyjęte do użytkowania		0,00

Razem	0,00	0,00
-------	------	------

**11. Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów i kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie.**

Nie występują.

**12. Informacje o kosztach związanych z pracami badawczymi i pracami rozwojowymi, które nie zostały zakwalifikowane zgodnie z art. 33 ust. 2 do wartości niematerialnych i prawnych.**

Nie występują.

**13. Wartość żywności przekazanej organizacjom pozarządowym z przeznaczeniem na wykonywanie przez te organizacje zadań w zakresie określonym w art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o przeciwdziałaniu marnowaniu żywności (Dz. U. poz. 1680) lub kwotę opłaty za marnowanie żywności, o której mowa w art. 5 tej ustawy.**

Nie występuje.

**C. Objaśnienie dotyczące zawartych przez jednostkę umów, istotnych transakcji i niektórych zagadnień osobowych.**

**1. Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy.**

Nie występują.

**2. Informacje o przeciętnym w roku obrotowym i poprzednim zatrudnieniu z podziałem na grupy zawodowe.**

Lp.	Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w roku bieżącym	Przeciętne zatrudnienie w roku poprzednim
1.	Pracownicy umysłowi - umowa o pracę	3	3
2.	Prezes – umowa o świadczenie usług zarządzania	1	1

Na dzień 31.12.2023 r. Jednostka na zatrudniała 2 pracowników na podstawie umowy o pracę oraz Prezesa Zarządu na podstawie umowy o świadczenie usług zarządzania.

**3. Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniami z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych.**

Członkowie organów	Stan na koniec roku	
	wynagrodzenia obciążające	
	2023	2022
Nadzorujący	53.265,48	28.798,18
<b>Razem</b>	<b>53.265,48</b>	<b>28.798,18</b>

**4. Zobowiązania wynikające z emerytur i podobnych świadczeń oraz zaciągnięte w związku z tymi emeryturami dla byłych członków organów jednostki.**

Nie wystąpiły.

**5. Zaliczki, kredyty, pożyczki i inne podobne świadczenia udzielone osobom wchodzącym w skład organów jednostki.**

Nie wystąpiły.

W roku obrotowym jednostka nie udzieliła pożyczek ani członkom Zarządu, ani członkom organów nadzorujących.

**6. Informacje o wynagrodzeniu firmy audytorskiej, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy.**

Rodzaj usługi	Stan na koniec roku	
	wynagrodzenia obciążające	
	Należne	Wypłacone
badanie dobrowolne w rozumieniu art.2 pkt 2 ustawy o biegłych rewidentach,	0,00	
inne usługi atestacyjne,		
usługi doradztwa podatkowego,		
pozostałe usługi		
- półroczny przegląd sprawozdania		
- inne		
<b>Ogółem</b>	<b>0,00</b>	

## **D. Błędy lat ubiegłych, zdarzenia po dniu bilansowym oraz zmiany polityki rachunkowości.**

### **1. Przychody i koszty z tytułów błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszone na kapitał (fundusz) własny (art. 54 ust. 2 i 3).**

Nie wystąpiły.

### **2. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki (art. 54 ust. 1).**

Znaczący wzrost inflacji oraz znaczny wzrost stóp procentowych w 2022 i 2023 roku.

Inne zdarzenia nieuwzględnione w sprawozdaniu finansowym, kończącym się 31.12.2023 r., które miałyby wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy Spółki za 2023 r. nie wystąpiły. Należy nadmienić, że w związku ze śmiercią Prezesa Zarządu Spółki – Pana Grzegorza Markowskiego, w dniu 29 marca 2023 r. uchwałą nr 2 Rady Nadzorczej powołano Pana Andrzeja Kamińskiego na stanowisko Prezesa Zarządu Spółki na czas nieokreślony.

### **3. Zmiany zasad polityki rachunkowości w roku obrotowym.**

Jednostka nie dokonywała zmian zasad (polityki) rachunkowości w roku obrotowym.

### **4. Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.**

Informacje liczbowe zawarte w sprawozdaniu finansowym zapewniają porównywalność danych roku bieżącego do roku poprzedniego.

## **E. Wyjaśnienia poważnych zagrożeń dla kontynuacji działalności.**

W związku ze znacznym wzrostem stóp procentowych, a co za tym idzie podwyższeniem rat kapitałowo-odsetkowych spłacanych kredytów, Zarząd Spółki podjął decyzję o złożeniu do Banku Gospodarstwa Krajowego wniosków o zawieszenie spłat kredytów na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 2022 r. o finansowaniu społecznościowym dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom w okresie październik, listopad, grudzień 2022 r. oraz styczeń, luty, marzec, lipiec i sierpień 2023 r.

Zdaniem Zarządu Spółki przyjęcie zasady kontynuacji działalności jest słuszne i nie istnieją istotne niepewności w zakresie zagrożenia jej dalszej działalności.

#### **F. Inne informacje i objaśnienia.**

Zarząd Spółki nie posiada informacji innych niż wymienione powyżej, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy.

Lidzbark Warmiński, dn. 28.03.2024 r.

Sporządził: Robert Gnat

KSIEGOWY  
*Robert Gnat*  
Robert Gnat

Zarząd:

*PREZES ZARZĄDU*  
*Andrzej Kamiński*

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI**  
**Warmińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego**  
**Spółki z o.o. w Lidzbarku Warmińskim**  
**za 2023 rok**

**1. Podstawowe dane o Spółce.**

a) Nazwa i siedziba firmy.

Warmińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Lidzbarku Warmińskim 11-100 ul. Piłsudskiego 8B wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego - Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS: 0000159136 w Sądzie Rejonowym w Olsztynie, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 25.04.2003 r. Pozostałe dane identyfikacyjne to: NIP - 743-15-96-403, REGON - 510637330

b) Dane o wspólniku i kapitale zakładowym Spółki.

Spółka jest spółką kapitałową założoną przez Gminę Miasto Lidzbark Warmiński, w której posiada 100% udziałów. Kapitał zakładowy Spółki na 31.12.2023 r. wynosi 2.783.500,00 zł i stanowi 5.567 udziałów w cenie nominalnej 500,00 zł za 1 udział.

c) Organy Spółki.

Zgromadzenie Wspólników, Rada Nadzorcza i Zarząd.  
Rada Nadzorcza składa się z trzech osób tj. jedna osoba jest pracownikiem spółki, a dwie osoby zostały powołane przez Burmistrza Miasta Lidzbarka Warmińskiego - Uchwała SE.0234.23.2022.WS z dnia 18 lipca 2022 r.  
Zarząd spółki jest jednoosobowy, a jej reprezentantem był poprzedni Prezes – Umowa o świadczenie usług zarządzania z dnia 22 sierpnia 2017 roku, która wygasła w związku z jego śmiercią w dniu 24 marca 2023 r. Z dniem 29.03.2023 r. Rada Nadzorcza Spółki Uchwałą nr 3/2023 powołała nowego Prezesa Zarządu Spółki – Umowa o świadczenie usług zarządzania.  
W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółki wykonywał czynności przewidziane w umowie spółki.

d) Zakres działalności Spółki.

Głównym przedmiotem działalności Spółki jest:

41,20,Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,

68,20,Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi.

## 2. Sytuacja gospodarcza i finansowa spółki w 2023 roku.

### A. Majątek i finansowanie.

Stan majątkowy Spółki obrazuje zestawienie aktywów bilansu na dzień 31.12.2023 r. i 31.12.2022 r. w tys. zł j.n.:

Wyszczególnienie	2023		2022		Zmiany 2023/2022	
	wartość	%	wartość	%	wartość	%
<b>aktywa tr. w tym:</b>	<b>32 164</b>	<b>94,10%</b>	<b>32 475</b>	<b>94,34%</b>	<b>-311</b>	<b>-0,96%</b>
grunty	2 713	7,94%	2 713	7,88%	0	0,00%
budynki i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	29 446	86,15%	29 762	86,46%	-316	-1,07%
urządzenia i maszyny	5	0,00%	0	0,00%	5	100,00%
środki trwałe w budowie	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
<b>aktywa obr. w tym:</b>	<b>2 017</b>	<b>5,90%</b>	<b>1 948</b>	<b>5,66%</b>	<b>69</b>	<b>3,54%</b>
należności	21	0,06%	2	0,01%	19	950,00%
środki pieniężne	1 992	5,84%	1 933	5,62%	59	3,05%
<b>Ogółem aktywa</b>	<b>34 181</b>	<b>100</b>	<b>34 423</b>	<b>100</b>	<b>-242</b>	<b>-0,70%</b>

Na przestrzeni 2 analizowanych lat stan majątkowy Spółki wykazuje, że rok 2023 r. w stosunku do 2022 r. uległ zmniejszeniu o 242 tys. zł, w tym:

- aktywa trwałe spadły o 311 tys. zł, co jest wynikiem amortyzacji środków trwałych,
- aktywa obrotowe wzrosły o 69 tys. zł., w tym środki pieniężne. Spowodowane jest to zwiększeniem przychodów z tytułu czynszu najmu budynków mieszkalnych.

Struktura aktywów utrzymuje się na podobnym poziomie, wskazując na znaczący udział majątku trwałego w aktywach, który w 2023 r. wyniósł ok. 94%. Natomiast aktywa obrotowe stanowią 6%, którymi są środki pieniężne.

### Finansowania majątku Spółki w latach 2023-2022 ukazują pasywa bilansu j.n.:

Wyszczególnienie	2023		2022		Zmiany 2022/2021	
	wartość	struk. %	wartość	struk. %	wartość	%
Kapitały	6 281	18,38%	6 071	17,64%	210	3,46%
Kredyty	17 413	50,94%	17 780	51,65%	-367	-2,06%
Zobowiązania	59	0,17%	129	0,38%	-70	-54,26 %
Fundusz remontowy	1 133	3,31%	1 064	3,09%	69	6,48%
Rozliczenia międzyokres.	9 295	27,22%	9 379	27,24%	-84	-0,90%
<b>Ogółem pasywa</b>	<b>34 181</b>	<b>100</b>	<b>34 423</b>	<b>100</b>	<b>-242</b>	<b>-0,70%</b>

Przedstawione dane liczbowe ukazują zmniejszenie źródeł finansowania majątku w 2023 r. w relacji do 2022 r. o 242 tys. zł, wśród których największy udział stanowią kapitały własne i kredyty oraz rozliczenia międzyokresowe.

Największy spadek dotyczy zobowiązań, który wyniósł 69 tys. zł. Spadek charakteryzują również kredyty o kwotę 367 tys. zł oraz rozliczenia międzyokresowe o kwotę 84 tys. zł, którymi są przychody przyszłych okresów stanowiące równowartość nie w pełni umorzonych środków trwałych objętych partycypacją najemców w kosztach budowy budynków.

Największy wzrost charakteryzuje Fundusz Remontowy, który zwiększył się o kwotę 69 tys. zł.

## B. Wynik finansowy.

Osiągnięty wynik finansowy Spółki w latach 2023-2022 oraz jego zmiany przedstawia się j.n.:

Wyszczególnienie	w tys. zł			
	2023 wartość	2022 wartość	Zmiany 2023/2022 wartość	Zmiany 2023/2022 %
Przychody .ze sprzedaży	2 430	2 427	3	0,12 %
Koszty sprzedanych usług	1 116	1 041	75	7,20%
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>1 314</b>	<b>1 386</b>	<b>-72</b>	<b>-5,19%</b>
Koszty ogólne zarządu	614	436	178	40,82%
<b>Zysk ze sprzedaży</b>	<b>700</b>	<b>950</b>	<b>-250</b>	<b>-26,32%</b>
Pozostałe. przychody operacyjne	105	117	-12	-10,26%
Pozostałe koszty operacyjne	1	18	-17	-94,44%
<b>Zysk z działalności operac.</b>	<b>804</b>	<b>1049</b>	<b>-245</b>	<b>-23,36%</b>
Przychody finansowe	9	6	3	50,00%
Koszty finansowe	494	445	49	11,01%
<b>Zysk brutto</b>	<b>319</b>	<b>610</b>	<b>-291</b>	<b>-47,70%</b>
podatek dochodowy od osób praw.	0	0	0	0,00%
<b>Zysk netto</b>	<b>319</b>	<b>610</b>	<b>-291</b>	<b>-47,70%</b>

Struktura przychodów w 2 analizowanych latach obejmuje przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi, które są głównym przedmiotem działalności Spółki i kształtuje się na wyższym poziomie, wykazując wzrost o 3 tys. zł. Wzrost kosztów sprzedanych usług i wzrostu kosztów ogólnego zarządu w Spółce, znacznie zwiększył się w stosunku do roku 2022, co wpłynęło na ujemny wynik ze sprzedaży.

Zmniejszenie zysku brutto o kwotę 291 tys. zł spowodowane jest wzrostem kosztów zarządu oraz kosztów finansowych, którymi są zwiększone koszty odsetek bankowych wskutek wzrostu: zapłaconych kosztów odsetek od kredytu udzielonego w 2020 r. na realizację inwestycji przy ulicy Polnej 13,- stóp procentowych kredytów.

Propozycja podziału zysku za 2023 r. w kwocie 319.351,94 zł przedstawia się jak niżej:

- 100.000,00 zł zwiększenie kapitału zapasowego,
- 219.351,94 zł na fundusz remontowy.

### C. Zestawienie wybranych wskaźników analitycznych charakteryzujących działalność i sytuację finansową spółki za 2023 r.

Lp.	Wyczenie wskaźników i metoda wyczenia	2022 r.	2023 r.
1.	Suma bilansowa	34.423 (tys. zł)	34.181 (tys. zł)
2.	Wynik finansowy netto	(+)610,-	(+)319,-
3.	Przychody ze sprzedaży towarów i usług	2.427,-	2.430,-
4.	Rentowność aktywów <u>Wynik finansowy netto x 100%</u> Aktywa ogółem	1,77 $\frac{(+)\ 610}{34.423}$	0,93 $\frac{(+)\ 319}{34.181}$
5.	Rentowność kapitału własnego <u>Wynik finansowy netto x 100%</u> Kapitał własny	10,05 $\frac{(+)\ 610}{6.071}$	5,08 $\frac{(+)\ 319}{6.281}$
6.	Rentowność netto sprzedaży <u>Wynik finansowy netto x 100%</u> Przychody ze sprzedaży	25,13 $\frac{(+)\ 610}{2.427}$	13,12 $\frac{(+)\ 319}{2.430}$
7.	Wskaźnik rotacji należności w dniach <u>Należności z tytułu usług x 365</u> Przychód netto ze sprzedaży	0,30 $\frac{0 \times 365}{2.427}$	2,40 $\frac{16 \times 365}{2.430}$
8.	Wskaźnik płynności I <u>Aktywa obrotowe ogółem</u> Zobowiązania krótkoterminowe	1,09 $\frac{1.948}{2.1779}$	1,08 $\frac{2.017}{1.860}$
9.	Wskaźnik płynności III <u>Inwestycje krótkoterminowe</u> Zobowiązania krótkoterminowe	1,09 $\frac{1.933}{1.779}$	1,07 $\frac{1.992}{1.860}$
10.	Wskaźnik szybkości spłaty zobowiązań <u>Zobowiązania z tyt. dostawy i usług x 365</u> Wart. sprzed. tow., mat. + koszt wytwarzania sprzed. usług	21,39 $\frac{61 \times 365}{1.041}$	6,21 $\frac{19 \times 365}{1.116}$

11.	<b>Pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym</b> <u>(Kapitały własne + rezerwy) x 100%</u> Aktywa trwałe	18,69	19,53
		$\frac{6.071}{32.475}$	$\frac{6.281}{32.164}$
12.	<b>Ogólny poziom zadłużenia</b> <u>Zobowiązania krótkoterminowe x 100%</u> Suma bilansowa	5,17	5,44
		$\frac{1.779}{34.423}$	$\frac{1.860}{34.181}$
13.	<b>Wskaźnik efektywności finansowej</b> <u>Kapitał własny x 100%</u> Suma bilansowa	17,64	18,38
		$\frac{6.071}{34.423}$	$\frac{6.281}{34.181}$
14.	<b>Wskaźnik finansowania kosztów działalności mieszkaniowej</b> <u>Przychody – Należności</u> Koszty wł. dział. + Koszty finan. - Amortyzacja	1,51	1,26
		$\frac{2.427 - 2}{1.476+445-318}$	$\frac{2.430 - 16 = 2.414}{1.116+614+493-317=1.906}$
15.	<b>Wskaźnik stałości sfinansowania majątku trwałego</b> Kapitały własne – Zysk netto + Zob. długoterm. <u>+ Partycypacje i Dotacje bezzwrotne x 100%</u> Aktywa trwałe	93,31	94,17
		$\frac{6.071-610+17.194+7.648}{32.475}$	$\frac{6.281-319+16.745+7.582}{32.164}$

Powyższa analiza wskaźnikowa Spółki przedstawiona na przestrzeni lat 2022-2023 wskazuje, że osiągnięte wskaźniki rentowności są dodatnie, gdyż wynikają z osiągniętego zysku netto. Wskaźniki rentowności kapitału własnego i rentowności sprzedaży z produktów i usług wykazują spadek w 2023 r. w relacji do 2022 spowodowany zmniejszeniem zysku netto za 2023 r. Uzyskane zaś przez Spółkę wskaźniki płynności wskazują na prawidłowy ich poziom, co świadczy o tym, że nie występowały w jednostce zakłócenia w terminowym regulowaniu zobowiązań. Wskaźnik rotacji należności w latach 2022-2023 kształtuje się na podobnym poziomie, co pozytywnie wpływa na płynność finansową Spółki.

Ponadto wskaźniki analizy bilansu sygnalizują prawidłowość sfinansowania aktywów trwałych kapitałem własnym oraz sprzyjają utrzymaniu równowagi finansowej Spółki.

Wskaźnik w poz. 14 ilustruje efektywność polityki czynszowej. Wskaźnik na poziomie 1 i powyżej wskazuje, że skalkulowana stawka czynszu na działalności mieszkaniowej pokrywa koszty tej działalności oraz koszty finansowe ze spłatą kredytów zaciągniętych w banku.

#### D. Sytuacja płatnicza za 2023 rok.

Sytuację finansową w 2023 roku należy ocenić jako dobrą, gdyż wszystkie zobowiązania spłacono na bieżąco z własnych środków. Terminowo spłacano raty kredytów i odsetek naliczanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego. Spłacane odsetki wywierają

największy wpływ na wielkość wyniku finansowego w spółce, gdyż zapłacone odsetki stanowią koszt finansowy.

#### **E. Sytuacja kadrowa w 2023 roku.**

Spółka zatrudnia 2 osoby. Zarząd stanowi Prezes pełniący funkcję dyrektora „Towarzystwa”.

#### **F. Przewidywane kierunki rozwoju spółki.**

Głównym kierunkiem dalszego rozwoju „Towarzystwa” jest dalsze budowanie domów mieszkalnych na wynajem na terenie miasta, a także utrzymanie dobrej sytuacji ekonomicznej.

Po ustabilizowaniu gospodarki planowana jest inwestycja przy ulicy Dąbrowskiego, gdzie teren pod budowę jest w pełni uzbrojony a inwestycja będzie zlokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie innych jednostek mieszkalnych. Zaletą przyszłego przedsięwzięcia jak wykazały wcześniejsze inwestycje a także przeprowadzone ankiety i sondaż jest zaprojektowanie mieszkań w większości 2-pokojowych 2Pm i 2Pd, zaprojektowanie indywidualnego ogrzewania gazowego poprzez zamontowanie piecyków dwufunkcyjnych,

W interesie Towarzystwa leży, aby mieć jak najwięcej zasobów nowych, dobrze wyposażonych, o jak najniższych kosztach eksploatacji.

#### **G. Podsumowanie.**

Spółka w całym okresie swojej działalności zamyka się zyskiem. Dobra płynność finansowa pozwala na bieżące wywiązywanie się z zobowiązań wobec banków, kontrahentów i budżetu państwa. Dzięki uzyskanym wynikom Spółka osiąga prawidłowe wskaźniki finansowe, przez co funkcjonowanie jej jest niezagrażone i ma perspektywy dalszego rozwoju.

W związku z powyższym, Zarząd Spółki uważa za słuszne przyjęcie założenia kontynuacji jej działalności gospodarczej w roku następnym, w co najmniej niezmiennym zakresie.

Lidzbark Warmiński dn. 03.06.2024 r.

Zarząd:  
PREZES ZARZĄDU  
*Andrzej Kamiński*