

**WYSZKOWSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SP Z O. O.
SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZA ROK 2022**

I. INFORMACJE OGÓLNE

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.

Wyszkowski TBS Sp. z o. o. uczestniczy w realizacji zadania własnego Gminy jakim jest zaspokojenie mieszkaniowych potrzeb lokalnej społeczności.

System budownictwa czynszowego, realizowanego przez TBS, jest modelowym rozwiązaniem partnerstwa publiczno – prywatnego. Umożliwia łączenie kapitałów publicznych ze środków własnych TBS i budżetów gmin oraz osób fizycznych i zakładów pracy zainteresowanych najmem i uczestniczących w finansowaniu budowy mieszkań w formie partycypacji. Rządowy program wsparcia społecznego budownictwa czynszowego adresowany jest do rodzin niezamożnych, które nie posiadają zgromadzonych środków finansowych jak również zdolności kredytowych warunkujących zakup mieszkań na rynku. Uwzględnia dostępność mieszkań dla rodzin oraz osób młodych, rozpoczynających aktywność zawodową.

Przychody Towarzystwa stanowią:

- 1) czynsz najmu płacony przez najemców mieszkań, stanowiących własność TBS. Jego wysokość musi być ekonomiczna, tj. pozwalać na spłatę kredytu zaciągniętego na budowę mieszkań oraz pokrycie kosztów eksploatacji i remontów, jednak nie może przekroczyć wskaźnika wynikającego z wartości odtworzeniowej, ustalonej przez Wojewodę,
- 2) czynsz najmu, płacony przez najemców lokali usługowych, garaży i miejsc parkingowych stanowiących własność TBS,
- 3) wpływy z realizacji umów zarządzania nieruchomościami,
- 4) pozostałe przychody operacyjne.

II. KAPITAŁ SPÓŁKI

Kapitał podstawowy Spółki, na dzień 31.12.2022 r., wynosił 5 303 000 zł; 5 303 udziały po 1.000 zł każdy.

Gmina Wyszków jest właścicielem 100% udziałów Spółki.

Kapitał zapasowy Spółki wzrósł o kwotę 411 601,91 zł, w związku z uchwałą nr 8/2022 z dnia 10 czerwca 2022r Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w/s przeznaczenia zysku za rok 2021.

W roku 2022r nastąpiło zarejestrowanie w Sądzie Rejonowy w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy KRS Uchwały nr 10/2021 z dnia 9 grudnia 2021r Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Wyszковского TBS Sp. z o.o. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez wniesienie wkładu pieniężnego w wysokości 1 071 000,00 zł, stanowiącego wsparcie pochodzące z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa, zgodnie z umową zawartą w dniu 3.11.2021 pomiędzy Gminą Wyszków a Spółką. Rejestracja skutkowałą przeniesieniem kwoty 1 071 000,00 zł z kapitału zapasowego na kapitał podstawowy.

W roku sprawozdawczym zmalał udział kapitałów własnych w finansowaniu majątku o 0,9 %, na dzień 31.12.2022r wyniósł on 26,6% . Jest to spowodowane uruchomieniem kredytu długoterminowego zaciągniętego w BGK w Warszawie na podstawie umowy nr 21/3652 z dnia 10 listopada 2021r w celu sfinansowania części kosztów inwestycji przy ul. Łącznej w Wyszkanie oraz wpłatami partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych.

Kapitał obcy w działalności Wyszковского TBS Sp. z o.o. stanowią długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów inwestycyjnych zaciągniętych w Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie oraz inne zobowiązania finansowe - partycypacje najemców w kosztach budowy mieszkań i kaucje zabezpieczające z tytułu najmu.

III. MAJĄTEK SPÓŁKI.

Majątek Spółki stanowią nieruchomości zabudowane, środki trwałe w budowie oraz urządzenia techniczne:

1. Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnym – inwestycje zrealizowane z udziałem kredytu ze środków rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego:
 - 1) nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym położona w Wyszkanie, przy ul. T. Kościuszki 35A,
 - 2) nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym położona w Wyszkanie, przy ul. T. Kościuszki 41a,
 - 3) nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym położona w Wyszkanie, przy ul. 1 Maja 23a,
 - 4) udział w nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym położonej w Wyszkanie, przy ul. 1 Maja 23,
 - 5) nieruchomość zabudowana budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi nr 10 i nr 12, położona w Wyszkanie, przy ul. Łącznej.

2. Środki trwałe w budowie; w tym, nakłady związane z realizacją inwestycji polegającej na budowie trzeciego budynku mieszkalnego przy ul. Łącznej w Wyszku. Wydatki na nową inwestycję zostały rozpoczęte w roku 2019, w roku 2022 kontynuowano realizację robót budowlanych. Zakończenie inwestycji zaplanowano na 2023r.
3. Urządzenia techniczne i maszyny.

IV. SKŁAD OSOBOWY ZARZĄDU I ZATRUDNIENIE:

Zarząd Wyszku TBS Sp. z o. o. w okresie sprawozdawczym pracował w składzie 2 osobowym:

1. Agnieszka Ołdak- Prokop – Prezes Zarządu
2. Marek Siekierski – Członek Zarządu

Zatrudnienie w okresie sprawozdawczym wynosiło 14 osób – 13,67 etatu.

W 2022 roku pozyskano środki zewnętrzne z Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych na częściowe pokrycie kosztów zatrudnienia 2 pracowników.

Zarząd Wyszku TBS Sp. z o.o. pozyskał również za pośrednictwem Powiatowego Urzędu Pracy środki z Krajowego Funduszu Szkoleniowego na działania obejmujące kształcenie ustawiczne pracowników.

V. ZARZĄDZANIE MAJĄTKIEM I EKSPLOATACJA BUDYNKÓW

W roku 2022 Spółka zarządzała w okresie sprawozdawczym lokalami mieszkalnymi w budynkach mieszkalnych stanowiących własność TBS przy ul. T. Kościuszki 35A, T. Kościuszki 41A, 1 Maja 23a, łączna 10 i 12, lokalami usługowymi, stanowiskami w garażach podziemnych i garażami, 14-stoma wspólnotami mieszkaniowymi, budynkami komunalnymi, cmentarzem miejskim, budynkiem dworca kolejowego, terenem byłego wysypiska miejskiego. Zarządzanie w/w majątkiem obejmowało w szczególności utrzymanie w sprawności technicznej instalacji i urządzeń, konserwację, wykonywanie prac porządkowych w otoczeniu budynków oraz przeglądy okresowe wynikające z przepisów prawa budowlanego.

VI. ANALIZA WYNIKU FINANSOWEGO SPÓŁKI

Uchwała Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników nr 8/2022 w/s przeznaczenia zysku za rok 2021 została wykonana, kwota zysku wypracowanego w 2021r. powiększyła kapitał zapasowy Spółki.

Działalność finansową Spółki odzwierciedla sprawozdanie finansowe za rok 2022. Z analizy rachunku zysków i strat, sporządzonego za okres 01.01.2022 do 31.12.2022 roku

wynika, że przychody z działalności gospodarczej osiągnęły poziom 5 931 842,32 zł, natomiast koszty działalności gospodarczej oraz koszty finansowe poniesione na spłatę kredytów inwestycyjnych wyniosły 5 458 020,46 zł. W porównaniu do roku poprzedniego przychody z działalności gospodarczej wzrosły o 14,1 %, natomiast koszty działalności gospodarczej i koszty finansowe poniesione na spłatę kredytów inwestycyjnych wzrosły o 14 %.

Spółka zamknęła rok obrotowy 2022 zyskiem netto w wysokości **451 320,86 zł.**

Na wynik finansowy wpłynęły następujące czynniki:

a) po stronie dochodów:

- realizacja przychodów z najmu lokali mieszkalnych,
- realizacja przychodów z najmu lokali usługowych i garaży,
- przychody finansowe,
- przychody z tytułu realizacji umów o zarządzanie nieruchomościami

b) po stronie kosztów:

- koszty działalności operacyjnej, w tym wynagrodzenia, amortyzacja majątku, koszty administracyjne, podatki, opłaty oraz ubezpieczenia majątkowe i społeczne, zużycie materiałów i energii, usługi obce,
- koszty związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych, w tym zużycie materiałów i energii, usługi, ubezpieczenia majątkowe, usługi obce, podatki;
- koszty finansowe związane ze spłatą kredytów inwestycyjnych zaciągniętych na finansowanie kosztów budowy budynków przy ul. T. Kościuszki 35A i T. Kościuszki 41A, 1 Maja 23a, 1 Maja 23, łączna 10 i 12.

Z zestawienia kwot uzyskanych przychodów i poniesionych kosztów wynika, że :

1. W roku sprawozdawczym przychody netto ze sprzedaży wzrosły o 14,3 % i osiągnęły poziom 5 878 668,08 zł, w roku poprzednim stanowiły kwotę 5 141 840,10 zł;
2. W roku sprawozdawczym koszty działalności operacyjnej wzrosły o 8,4 % i osiągnęły poziom 5 137 159,80 zł, w roku poprzednim stanowiły kwotę 4 737 051,26 zł.

VII. WARUNKI BUDOWY NOWYCH MIESZKAŃ

BGK jest współinicjatorem programu rządowego, który wspiera budownictwo społeczne. Od 2015 roku realizuje go poprzez udzielanie kredytów preferencyjnych SBC, przyczyniających się do rozwoju budownictwa mieszkaniowego na wynajem o umiarkowanych czynszach. Program pomaga w realizacji polityki miejskiej i rewitalizacji obszarów zdegradowanych oraz przyczynia się do stopniowego zaspakajania popytu na mieszkania w tym segmencie rynku.

Utrzymywanie się luki na rynku mieszkaniowym, pomiędzy mieszkaniami oferowanymi na wolnym rynku oraz mieszkaniami socjalnymi wskazuje na potrzebę realizacji budownictwa z mieszkaniami przeznaczonymi na wynajem.

W Wyszkowie utrzymuje się wysoki poziom popytu na mieszkania przeznaczone na wynajem.

Zainteresowani wynajmem to głównie osoby o dochodach ograniczających możliwość zakupu lokalu mieszkalnego na wolnym rynku, a jednocześnie niekwalifikujące się do mieszkań komunalnych czy socjalnych. Sytuacja ekonomiczna tej grupy pozwala jednak na opłacenie czynszu, podwyższonego o spłatę kredytu zaciągniętego na realizację inwestycji.

Program, z punktu widzenia adresatów, posiada wiele atutów:

- jest atrakcyjną alternatywą dla wynajmu mieszkań na rynku,
- beneficjenci nie muszą posiadać zdolności kredytowej potrzebnej do zakupu mieszkania na rynku,
- beneficjenci nie zaciągają kredytu wieloletniego – bezpieczeństwo finansowe,
- istnieje możliwość wyjścia z programu bez straty środków finansowych (zwrot wniesionej partycypacji oraz kaucji),
- mieszkania są realizowane „pod klucz” , nie są wymagane dodatkowe środki na ich wykończenie,
- wiarygodność inwestora – spółka gminna.

VIII. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

Przedmiotem działania Towarzystwa jest realizacja społecznego budownictwa czynszowego i eksploatacja wybudowanych mieszkań na zasadach umowy najmu.

Program społecznego budownictwa mieszkaniowego cieszy się dużym zainteresowaniem z uwagi na następujące kryteria:

1. Oferta mieszkań na wynajem kierowana jest do osób związanych z Gminą Wyszków, zainteresowanych uzyskaniem prawa do mieszkania, osiągających średnie dochody, jednak nie spełniających warunków do uzyskania kredytu na zakup lokali na wolnym rynku.
2. Gmina Wyszków może przystąpić do projektu i uzyskać prawo do pewnej liczby lokali (o charakterze komunalnych, zamiennych itp.).
3. Wyszkowskie TBS może uzyskać dodatkowe dochody z tytułu prowadzenia inwestycji oraz godziwego zysku z przedsięwzięcia.
4. Budowa budynków i zagospodarowanie terenu spowoduje rewitalizację i poprawę estetyki części miasta.
5. Rozwój budownictwa mieszkaniowego jest ważnym elementem zrównoważonego rozwoju Gminy Wyszków.

Jasne zasady wynajmu, przygotowanie mieszkań wykończonych w standardzie „ pod klucz”, możliwość stałego zamieszkania dla rodzin bez konieczności zaciągania kredytów hipotecznych, partycypacje w kosztach budowy wynoszące do 30% kosztów budowy, zwrot zainwestowanych środków wniesionych partycypacji i kaucji w wysokości zrewaloryzowanej w przypadku rozwiązania umowy najmu to główne aspekty, które czynią ofertę TBS bardzo atrakcyjną i cieszącą się bardzo dużym zainteresowaniem na lokalnym rynku mieszkaniowym.

W 2022 r. Wyszowskie TBS Sp. z o.o. kontynuowało realizację przedsięwzięcia pn.: „Budynek mieszkalny wielorodzinny z podziemnymi miejscami postojowymi przy ul. Łącznej w Wyszowie”. Projekt przewiduje budowę budynku wielorodzinnego trzy klatkowego, czterokondygnacyjnego z poddaszem użytkowym, w którym zaprojektowano 41 mieszkań, o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 1782,02 m² oraz garaże podziemne (40 szt.), miejsca parkingowe na terenie (10 szt.), w tym dwa stanowiska dla osób z niepełnosprawnością, ciągi komunikacyjne oraz ogólnodostępne miejsca postojowe dla rowerów.

Projekt zakłada rozwiązania poprawiające efektywność energetyczną budynku, odnawialne źródła energii oraz uwzględnia zdalne zarządzanie infrastrukturą w mieszkaniach, tzw. „mieszkania inteligentne”. Dodatkowym walorem jest położenie budynku, zapewniające piękne widoki na rzekę Bug oraz tereny zielone przy rzece. Lokalizacja inwestycji, znajdująca się blisko centrum miasta, to kolejne udogodnienie dla mieszkańców.

Źródła finansowania kosztów inwestycji to: przyznany kredyt preferencyjny z BGK, udzielany w ramach rządowego programu wsparcia budownictwa mieszkaniowego, co stanowi 57% (6.000.000,00 zł) środków na finansowanie kosztów budowy; pozostałe środki finansowe do pełnego zbilansowania kosztów realizacji inwestycji to środki od przyszłych najemców mieszkań, wpłacanych w formie partycypacji, środki pozyskane z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa w wysokości 10% (tj. 1.071.000,00 zł) kosztów oraz środki własne Wyszowskiego TBS w wysokości 3% kosztów inwestycji. Łączny koszt przedsięwzięcia wynosi 10.718.043,00 zł.

Zarząd Wyszowskiego TBS sp. z o.o. w 2022r. złożył wniosek do Gminy Wyszów celem pozyskania nowych terenów pod kolejne inwestycje w Wyszowie. Dnia 24 października 2022r. Rada Miejska w Wyszowie podjęła uchwałę w sprawie wniesienia wkładu niepieniężnego (aportu) do spółki Wyszowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Wyszowie. Podjęta uchwała umożliwi budowę nowych mieszkań i dalszy rozwój Spółki. Pozyskanie terenu oraz przygotowanie koncepcji pod następną inwestycję jest niezbędnym elementem planowania.

W 2022 r. Zarząd WTBS Sp. z o.o. podpisał umowę na opracowanie koncepcji budynku mieszkalnego wielorodzinnego, która obejmuje tereny przy ul. Łącznej uwzględnione w uchwale Rady Miejskiej w Wyszowie, ale również następne tereny, o które Spółka będzie się ubiegać.

XI. WNIOSKI PODSUMOWUJĄCE

1. Rok obrotowy 2022 Wyszowskie TBS zamknęło wynikiem dodatnim z działalności.
2. Wyszowskie TBS posiada pełną zdolność finansową i na bieżąco realizuje wszystkie zobowiązania.
3. Wynik finansowy za rok 2022 potwierdza dobrą kondycję finansową Spółki i umożliwia dalszy rozwój w następnych latach.
4. Zarząd Wyszowskiego TBS Sp. z o. o. zrealizował całość postawionych celów zarządczych na rok 2022.
5. W 2023r. planowane jest oddanie do użytkowania inwestycji przy ul. Łącznej 8 w Wyszowie
6. W 2023r. planowane jest pozyskanie kolejnego terenu pod nową inwestycję.

Agnieszka Ołdak-Prokop
Elektronicznie
podpisany przez
Agnieszka Ołdak-
Prokop
Data: 2023.06.07
11:27:37 +02'00'

Marek Franciszek Siekierski
Elektronicznie
podpisany przez
Marek Franciszek
Siekierski
Data: 2023.06.07
11:29:02 +02'00'

Wyszów 2023

ZAKRES INFORMACJI WYKAZYWANYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM, O KTÓRYM MOWA W ART. 45 USTAWY, DLA JEDNOSTEK MAŁYCH KORZYSTAJĄCYCH Z UPROSZCZEŃ ODNOŚZĄCYCH SIĘ DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nagłówek sprawozdania finansowego

Data początkowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie: 2022-01-01

Data końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie: 2022-12-31

Data sporządzenia sprawozdania finansowego: 2023-03-21

KodSprawozdania: SprFinJednostkaMałaWZłotych (kodSystemowy: SFJMAZ (1) wersjaSchemy: 1-2)

WariantSprawozdania: 1

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego zgodnie z Załącznikiem Nr 5 do ustawy o rachunkowości

Dane identyfikujące jednostkę

Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania

NazwaFirmy: Wyszkowe Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

Siedziba

Województwo: mazowieckie

Powiat: wyszkowski

Gmina: Wyszków

Miejscowość: Wyszków

Adres

Adres

Kraj: PL

Województwo: mazowieckie

Powiat: wyszkowski

Gmina: Wyszków

Nazwa ulicy: Komunalna

Numer budynku: 1

Nazwa miejscowości: Wyszków

Kod pocztowy: 07-200

Nazwa urzędu pocztowego: Wyszków

Identyfikator podatkowy NIP: 7621736221

Numer KRS. Pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego.: 0000142996

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Od: 2022-01-01

Wskazanie zastosowanych uproszczeń przewidzianych dla jednostek małych

Zgodnie z art. 228 pkt. 1 ustawy z dnia 15 września 2000r. Ksh 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.

Założenie kontynuacji działalności

Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości: true - sprawozdanie sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności, false - sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu, że działalność nie będzie kontynuowana
true

Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności: true - Brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności; false - Wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności
true

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

metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji),

Sprawozdanie finansowe Wyszковского Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. zostało sporządzone na podstawie ksiąg rachunkowych prowadzonych w roku obrotowym zgodnie z przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości.

Przyjęte zasady rachunkowości stosuje się w sposób ciągły, dokonując w kolejnych latach jednakowego grupowania operacji gospodarczych, jednakowej wyceny aktywów i pasywów (w tym także dokonywania odpisów amortyzacyjnych i umorzeniowych), ustala się wynik finansowy i sporządza sprawozdanie finansowe tak, aby za kolejne lata informacje z nich wynikające były porównywalne.

Wykazane w sprawozdaniu wartości ustalono zgodnie z przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości, z zastosowaniem następujących zasad:

- 1) środki trwałe wyceniono na dzień bilansowy i wykazano w bilansie wg wartości początkowej pomniejszonej o odpisy umorzeniowe; Spółka stosuje stawki amortyzacyjne przewidziane w wykazie rocznych stawek amortyzacyjnych - dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych zostały one obniżone o 50% tj. z 1,5% do 0,75%,
- 2) środki trwałe amortyzowane są metodą liniową,
- 3) środki trwałe w budowie wyceniono na dzień bilansowy, wykazano w bilansie - wg cen nabycia,
- 4) należności wyceniono na dzień bilansowy i wykazano w bilansie wg wartości naliczonej do zapłaty pomniejszonej o odpisy aktualizacyjne; salda należności zostały potwierdzone wg stanu na dzień 30.11.2022r,
- 5) zobowiązania wyceniono na dzień bilansowy i wykazano w bilansie wg wartości naliczonej do zapłaty,
- 6) działając na podstawie Umowy z Gminą Wyszków z dnia 30.12.2021r, Spółka prowadzi windykację należności od najemców, lokatorów i dzierżawców zasobów komunalnych. W związku z otrzymanymi środkami Towarzystwo dokonuje następującego ich rozliczenia:
 - a. kwotę netto przekazuje na konto Gminy Wyszków,
 - b. wartość podatku VAT odprowadza do Urzędu Skarbowego w Wyszowie.

ustalenia wyniku finansowego

Rachunek zysków i strat za rok 2022 został sporządzony wg wariantu porównawczego, zgodnie z załącznikiem nr 5 do Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994r.

ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Zgodnie z art. 228 pkt. 1 ustawy z dnia 15 września 2000r. Ksh 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. 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”. Spółka nie jest zobowiązana do sporządzania sprawozdania z przepływów środków pieniężnych i zestawienia zmian w kapitale.

pozostałe

W roku obrotowym nie dokonano zmian zasad (polityki) rachunkowości, które wywierają istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik Spółki. Spółka ujęła w księgach rachunkowych wszystkie zdarzenia, które mogłyby rzutować na przyszłą sytuację majątkową i finansową. Nie nastąpiły znaczące zdarzenia gospodarcze, których nie uwzględniono w bilansie oraz rachunku zysków i strat za okres sprawozdawczy. Księgi rachunkowe w okresie sprawozdawczym Spółka prowadziła we własnym zakresie.

Bilans zgodnie z Załącznikiem Nr 5 do ustawy o rachunkowości

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
Aktywa razem	40 254 123,47	37 350 635,23
Aktywa trwałe	38 714 152,09	33 568 573,41
Wartości niematerialne i prawne	10 163,80	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	38 703 988,29	33 568 573,41
- środki trwałe	32 442 385,46	32 627 321,74
- środki trwałe w budowie	6 261 602,83	941 251,67
Należności długoterminowe	0,00	0,00
Inwestycje długoterminowe, w tym:	0,00	0,00
- nieruchomości	0,00	0,00
- długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
Aktywa obrotowe	1 539 971,38	3 782 061,82
Zapasy	0,00	0,00
Należności krótkoterminowe, w tym:	642 090,66	646 521,37
a) z tytułu dostaw i usług, w tym:	85 428,68	77 398,54
- do 12 miesięcy	85 428,68	77 398,54
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
Inwestycje krótkoterminowe, w tym:	578 991,26	3 079 225,40
a) krótkoterminowe aktywa finansowe, w tym:	578 991,26	3 079 225,40
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	578 991,26	3 079 225,40
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	318 889,46	56 315,05
Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
Udziały (akcje) własne	0,00	0,00

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
Pasywa razem	40 254 123,47	37 350 635,23
Kapitał (fundusz) własny	10 720 926,46	10 269 605,60
Kapitał (fundusz) podstawowy	5 303 000,00	4 232 000,00
Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	4 966 605,60	4 555 003,69
– nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00
– z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	1 071 000,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
Zysk (strata) netto	451 320,86	411 601,91
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	29 533 197,01	27 081 029,63
Rezerwy na zobowiązania, w tym:	0,00	0,00
– rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	26 485 809,59	24 974 090,43
– z tytułu kredytów i pożyczek	14 569 812,44	13 843 785,60
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	2 495 345,11	1 660 203,83
a) z tytułu kredytów i pożyczek	1 737 522,57	1 071 079,80
b) z tytułu dostaw i usług, w tym:	127 217,26	134 326,49
– Do 12 miesięcy	127 217,26	134 326,49
– Powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
c) fundusze specjalne	58 794,97	35 406,58
Rozliczenia międzyokresowe	552 042,31	446 735,37

Rachunek zysków i strat zgodnie z Załącznikiem Nr 5 do ustawy o rachunkowości

Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy)

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	5 878 668,08	5 141 840,10
Przychody netto ze sprzedaży	5 878 668,08	5 141 840,10
Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	0,00	0,00
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
Koszty działalności operacyjnej	5 137 159,80	4 737 051,26
Amortyzacja	253 008,67	245 826,48
Zużycie materiałów i energii	967 953,42	786 175,17
Usługi obce	600 769,98	544 553,36
Wynagrodzenia	1 191 863,08	1 194 110,30
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	260 656,71	249 404,59
– emerytalne	121 757,32	109 739,34
Pozostałe koszty, w tym:	1 862 907,94	1 716 981,36
– wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)	741 508,28	404 788,84
Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	38 747,83	39 626,74
– aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
Pozostałe koszty operacyjne, w tym:	6 336,04	7 242,98
– aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
Przychody finansowe, w tym:	14 426,41	16 758,16
Dywidendy i udziały w zyskach od jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale, w tym:	0,00	0,00
– od jednostek powiązanych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Odsetki, w tym:	14 426,41	16 758,16
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
Koszty finansowe, w tym:	314 524,62	42 328,85
Odsetki, w tym:	311 375,62	42 328,85
- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
Zysk (strata) brutto (C + D - E + F - G)	473 821,86	411 601,91
Podatek dochodowy	22 501,00	0,00
Zysk (strata) netto (H - I)	451 320,86	411 601,91

Dodatkowe informacje i objaśnienia zgodnie z Załącznikiem Nr 5 do ustawy o rachunkowości

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Opis
Dodatkowe informacje i objaśnienia

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Opis
Informacja dodatkowa

Załączony plik
Informacja_dodatkowa_2022.pdf



Rok zał. 1994

A. B O M B I K

Kancelaria Biegłego Rewidenta Spółka z o.o.

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania

Dla Zgromadzenia Wspólników i Rady Nadzorczej Wyszковского Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Wyszkanie (07-200) ul. Komunalna 1

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego Wyszковского Towarzystwa Budownictwa Społecznego **Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Wyszkanie** (07-200) ul. Komunalna 1, sporządzonego w formacie XML na które składają się:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2022 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 40 254 123,47 zł,
- rachunek zysków i strat za okres 01.01.2022 r.-31.12.2022 r., wykazujący zysk netto w wysokości 451 320,86 zł
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

podpisanego elektronicznie przez:

Prezesa Zarządu: Agnieszkę Ołdak-Prokop dnia 07.06.2023r,

Członka Zarządu: Marka Siekierskiego dnia 07.06.2023r,

Sporządzającą: Agnieszkę Oleksiak dnia 07.06.2023r,

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2022 r. oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz umową Spółki;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów

nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn. zm. („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1302 z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Spółki zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etyki dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów, z późn. zm., oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółki zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i umową, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną, aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółki do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji, kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółki, albo zaniechać prowadzenia działalności, albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółki.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego. Koncepcja istotności stosowana jest przez biegłego rewidenta zarówno przy planowaniu i przeprowadzaniu badania, jak i przy ocenie wpływu rozpoznanych podczas badania zniekształceń oraz nieskorygowanych zniekształceń, jeśli występują, na sprawozdanie finansowe, a także przy formułowaniu opinii biegłego rewidenta. W związku z powyższym wszystkie opinie i stwierdzenia zawarte w sprawozdaniu z badania są wyrażane z uwzględnieniem jakościowego i wartościowego poziomu istotności ustalonego zgodnie ze standardami badania i zawodowym osądem biegłego rewidenta.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółki obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki;
- wyciągamy wnioski na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółki zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółki do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółka zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022 r. („Sprawozdanie z działalności”)

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółki spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również

wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz, czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółki:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości,
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Małgorzata Szydłowska działająca w imieniu A. Bombik Kancelaria Biegłego Rewidenta sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 228, w imieniu którego kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe

Małgorzata Iza Szydłowska
Elektronicznie podpisany przez
Małgorzata Iza Szydłowska
Data: 2023.06.07 14:01:42
+02'00'

Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Małgorzata Szydłowska

nr w rejestrze 12962

Miejscowość: Warszawa

Data sprawozdania z badania 7 czerwca 2023 r.