

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

**MOSIŃSKIEGO TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA
SPOŁECZNEGO SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W MOSINIE**

ROK OBROTOWY

OD 01 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2021

INFORMACJA DODATKOWA

I. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego.

Mosińskie TBS Sp. z o.o. powstała 24.01.2000r. Jednym udziałowcem ze 100% udziałów jest Gmina Mosina.

Gmina wniosła aportem do Spółki grunt o pow. 2,4962 ha na wartości 3.104.000,00. Stanowi to kapitał zakładowy Spółki. Kapitał obejmuje 3,104 udziały po 1.000,00 zł.

Spółkę wpisano do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorstw pod numerem KRS 0000182987. Spółka prowadzi działalność w zakresie:

- Budowy domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadzie najmu, Zarząd Spółki jest jednoosobowy reprezentowany przez Pana Norberta Kacprzaka.

Władzami spółki są:

- Zgromadzenie wspólników
- Rada Nadzorcza
- Zarząd.

Sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r. Roczne sprawozdanie sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę co najmniej 12 kolejnych miesięcy i dłużej.

Nie są znane nam okoliczności, które wskazywały na istnienie poważnych zagrożeń dla kontynuowania przez Spółkę działalności. Spółka prowadzi księgi rachunkowe zgodnie z naszą ustawą o rachunkowości. Przyjęte zasady rachunkowości stosuje się w sposób ciągły, to znaczy w kolejnych latach obrotowych jednakowo grupuje operacje gospodarcze, wycenia aktywa i pasywa oraz sporządza sprawozdania finansowe, tak, aby informacje za kolejne lata były porównywalne.

Aktywa i pasywa wyceniono według zasad określonych ustawą o rachunkowości tj.:

- 1) Środki trwałe według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Przyjęte stawki amortyzacji są stawkami rachunkowymi określającymi okres ekonomicznej użyteczności.
- 2) Środki trwałe o wartości 10.000,00 zł odpisuje się jednakowo w koszty w momencie zakupu i przyjęcia do eksploatacji.
- 3) Środki trwałe o niskiej wartości początkowej zalicza się do materiałów.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA ZA ROK 2021

obejmują w szczególności:

<p>1.</p> <p>1) szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia,</p>	<p>Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych oraz umorzeń przedstawia załącznik Nr 1</p>
<p>2) wartość gruntów użytkowanych wieczysto,</p>	<p>Gruntów użytkowanych wieczysto TBS nie posiada</p>
<p>3) wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu i innych umów, w tym tytułu umów leasingu,</p> <p>4) zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli,</p> <p>5) dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych,</p> <p>6) stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych i rezerwowych, o ile</p>	<p>Spółka nie posiada środków trwałych z tytułu leasingu. TBS wynajmuje pomieszczenia biurowe o pow. 49m², czynsz dzierżawny za rok 2021 wynosi 19.580,52</p> <p>Zobowiązania wobec budżetu państwa z tytułu uzyskania przez prawa własności budynków i budowli – nie posiada</p> <p>Akcji – spółka nie posiada</p> <p>w/g załącznik nr 2</p>

jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym,	
7) propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy	Zysk netto za rok 2021 w kwocie 473 838,47 w całości przeznaczona się na kapitał zapasowy.
8) dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym,	W 2021 roku nie zaistniała potrzeba utworzenia rezerw
9) dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego,	w/g załącznik nr 3
10) podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty:	
- kredyty w kwocie	6.314.727,96
a) do 1 roku,	592.215,20
b) powyżej 3 do 5 lat,	424.286,36
c) powyżej 5 lat,	5.298.226,40
d) inne (kaucje) pow. 5 lat	3.013.886,96
11) wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych,	wg załącznika nr 4
12) wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki (ze wskazaniem jego rodzaju),	wg załącznika nr 5
13) zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe; odrębnie należy wykazać informacje dotyczące gwarancji i poręczeń wobec jednostek powiązanych.	Zobowiązania warunkowe, udzielone gwarancje i poręczenia – nie występują
2.	
1) strukturę rzeczową (rodzaje działalności) i terytorialną (kraj, eksport) przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów,	Przychody netto ze sprzedaży wynoszą 1.769.037,97 całość dotyczy sprzedaży krajowej.
2) wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe,	Nie występują
3) wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów,	Nie występują

4) informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym,	Nie było
5) rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto,	Zał. Nr 6
6) w przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych: a) amortyzacji, b) zużycia materiałów i energii, c) usług obcych, d) podatków i opłat, e) wynagrodzeń, f) ubezpieczeń i innych świadczeń, g) pozostałych kosztów rodzajowych,	Spółka rachunek zysków i strat sporządza w wariantcie porównawczym.
7) koszt wytworzenia środków trwałych w budowie; w tym odsetki oraz skapitalizowane różnice kursowe od zobowiązań zaciągniętych w celu ich sfinansowania,	Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie przedstawia się następująco: 1)BOstan na 01.01.2021r. 168.171,20 2)Zwiększenia w 2021r. 0,00 3)Zmniejszenia w 2021r. 0,00 4)Stan na 31.12.2021 r. 168.171,20 Całość sfinansowana z własnych środków.
8) poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady finansowe aktywa stałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska,	W 2021 r. nie zostały poniesione nakłady. Na ochronę środowiska nie poniesiono nakładów i nie planuje się.
9) informacje o zyskach i stratach nadzwyczajnych, z podziałem na losowe i pozostałe,	Nie występują
10) podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych;	Nie występuje
2a. Dla pozycji bilansu oraz rachunku zysków i strat, wyrażonych w walutach obcych — kursy przyjęte do ich wyceny;	Nie dotyczy
3. Objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych, a w przypadku gdy rachunek przepływów pieniężnych sporządzony jest metodą	Rachunki przepływów pieniężnych Spółka nie sporządza w związku z wystąpieniem nie obligatoryjnym badaniem bilansu

bezpośrednią, dodatkowo należy przedstawić uzgodnienie — przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej, sporządzone metodą pośrednią; w przypadku różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych, należy wyjaśnić ich przyczyny;

4. Informacje o:

1) charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nie «uwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki,

Spółka nie posiada umów nie uwzględnionych w bilansie

2) istotnych transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się jednostki powiązane oraz:

Nie występują

a) osobę, która jest członkiem organu zarządzającego, nadzorującego lub administracyjnego jednostki lub jednostki z nią powiązanej, lub

b) osobę, która jest małżonkiem lub osobą faktycznie pozostającą we wspólnym pożyciu, krewnym lub powinowatym do drugiego stopnia, przysposobionym lub przysposabiającym, osobą związaną z tytułu opieki lub kurateli w stosunku do którejkolwiek z osób będących członkami organu zarządzającego, nadzorującego lub administrującego jednostki lub jednostki z nią powiązanej, lub :

c) jednostkę kontrolowaną, współkontrolowaną lub inną jednostkę, na którą znaczący wpływ wywiera lub posiada w niej znaczącą ilość głosów, bezpośrednio albo pośrednio osoba, o której mowa w lit. a i b, lub

d) jednostkę realizującą program świadczeń pracowniczych po okresie zatrudnienia, skierowany do pracowników jednostki lub innej będącej jednostką powiązaną w stosunku do tej jednostki — wraz z informacjami określającymi charakter tych transakcji. Informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne dla zrozumienia ich wpływu na

<p>sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki,</p> <p>3) przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe,</p>	<p>Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie wynosi 2 osoby dotyczy pracowników umysłowych</p>				
<p>4) wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy,</p>	<table border="0"> <tr> <td>Zarząd</td> <td style="text-align: right;">125.640,00</td> </tr> <tr> <td>Rada Nadzorcza</td> <td style="text-align: right;">34.349,64</td> </tr> </table>	Zarząd	125.640,00	Rada Nadzorcza	34.349,64
Zarząd	125.640,00				
Rada Nadzorcza	34.349,64				
<p>5) pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno), ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty,</p>	<p>Pożyczki i inne świadczenia udzielone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających – nie występują.</p>				
<p>6) wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:</p>	<p>8487 zł</p>				
<p>a) obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego, b) inne usługi świadczące c) usługi doradztwa podatkowego, d) pozostałe usługi;</p>	<p>8487zł - - -</p>				
<p>5. 1) informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego, w tym o rodzaju popełnionego błędu oraz kwocie korekty,</p>	<p>Nie występują</p>				
<p>2) informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym,</p>	<p>Nie występują</p>				
<p>3) przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym,</p>	<p>Nie występują</p>				

4) informacje liczbowe zapewniając porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy, 6.	Nie występują
1) informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji, w tym:	Nie dotyczy
a) nazwie, zakresie działalności wspólnego przedsięwzięcia,	-
b) procentowym udziale,	-
c) części wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,	-
d) zobowiązaniach zaciągniętych na potrzeby przedsięwzięcia lub zakupu używanych rzeczowych składników aktywów trwałych,	-
e) części zobowiązań wspólnie zaciągniętych,	-
f) przychodach uzyskanych ze wspólnego przedsięwzięcia i kosztach z nimi związanych,	-
g) zobowiązaniach warunkowych i inwestycyjnych dotyczących wspólnego przedsięwzięcia,	-
2) informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi,	Nie dotyczy
3) wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada co najmniej 20% udziałów w kapitale lub ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki; wykaz ten powinien zawierać także informacje o procencie udziałów i stopniu udziału w zarządzaniu oraz o zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy,	Nie dotyczy
4) jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia lub wyłączeń, informacje o:	Nie dotyczy
a) podstawie prawnej wraz z danymi uzasadniającymi odstępnie od konsolidacji,	Nie dotyczy
b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzonej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na wyższym szczeblu grupy kapitałowej oraz miejscu jego publikacji,	Nie dotyczy

c) podstawowych wskaźnikach ekonomiczno – finansowych, charakteryzujących działalność jednostek powiązanych w danym i ubiegłym roku obrotowym, takich jak:	Nie dotyczy
- wartość przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz przychodów finansowych,	Nie dotyczy
- wynik finansowy netto oraz wartość kapitału własnego, z podziałem na grupy,	Nie dotyczy
- wartość aktywów trwałych,	-
- przeciętne roczne zatrudnienie	-
5) informacje o :	
a) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna,	Nie dotyczy
b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi spółka jako jednostka zależna, należącej jednocześnie do grupy kapitałowej, o której mowa w lit. a);	Nie dotyczy
7. W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie:	Nie dotyczy
1) jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą nabycia:	-
a) nazwę (firmę) i opis przedmiotu działalności spółki przejętej,	-
b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) emitowanych w celu połączenia,	-
c) cenę przejęcia, wartość aktywów netto według wartości godziwej spółki przejętej na dzień połączenia, wartość firmy lub ujemnej wartości firmy i opis zasad jej amortyzacji,	-
2) jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą łączenia udziałów:	-
a) nazwy (firmy) i opis przedmiotu działalności spółek, które w wyniku połączenia zostały kreślone z rejestru,	-

b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,	-
c) przychody i koszty, zyski i straty oraz zmiany w kapitałach własnych połączonych spółek za okres od początku roku obrotowego, w ciągu którego nastąpiło połączenie, do dnia połączenia;	-
8. W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, oraz wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane; informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę działań mających na celu eliminację niepewności,	Nie występują
9. W przypadku gdy inne informacje niż wymienione powyżej mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy jednostki, należy ujawnić te informacje.	Nie występują

ZESTAWIENIE ŚRODKÓW TRWAŁYCH ORAZ WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE 31-12-2021

Lp. Grupa	NAZWA	WARTOŚĆ INWENTARZOWA			UMORZENIA			WARTOŚĆ NETTO				
		B.O	+	-	B.Z	B.O	+	-	Nalicz.	B.Z	B.O	B.Z
0	Grunty własne	3.104.000,00	0,00	0,00	3.104.000,00	0,00					3.104.000,00	3.104.000,00
1-2	Budynki i budowle	16.705.889,54	0,00	0,00	16.705.889,54	1.889.533,57	0,00	0,00	147.358,86	2.036.892,43	14.816.355,97	14.668.997,11
3-4	Maszyny i urządzenia	19.090,08	0,00	0,00	19.090,08	19090,08	0,00	0,00	0,00	19.090,08	0,00	0,00
	Razem	19.828.979,62	0,00	0,00	19.828.979,62	1.908.623,65	0,00	0,00	147.358,86	2.055.982,51	17.920.355,97	17.772.997,11
	Wart. niem. i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	-Programy komp.	4320,00	0,00	0,00	4320	4320	0,00	0,00	0,00	4320	0,00	0,00
	Ogółem	19.833.299,62			19.833.299,62	1.912.643,65			147.358,86	2.060.302,51	17.920.355,97	17.772.997,11

KAPITAŁY WŁASNE

	Stan na 01.01.2021 r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2021 r.
- podstawowy	3.104.000,00	0,00	0,00	3.104.000,00
- zapasowy	2.697.391,31	506.570,98	0,00	3.203.962,29
- zysk z roku poprzedniego	506.570,98	0,00	506.570,98	0,00
- zysk z roku bieżącego	0,00	473 838,47	0,00	473 838,47
Razem	6.307.962,29	980 399,45	506.570,98	6.781 800,76

Odpisy aktualizujące wartości należności

a) Stan na 01.01.2021 r.	45.072,12
b) Zwiększenia w 2021 r.	76.258,01
c) Zmniejszenia w 2021 r.	45.072,12
d) Stan na 31.12.2021 r.	76.258,01

Naliczenia odpisów dotyczą należności z tytułu czynszów powyżej pół roku.

Wykaz rozliczeń międzyokresowych

a) bierne – ujęte w poz. B.IV pasywów bilansu w kwocie 2.959.895,29 dotyczą:

- otrzymanych dotacji z Urzędu Gminy na realizację inwestycji

- wpłaconych partycypacji bezzwrotnych przez lokatorów przed zasiedleniem, partycypacje są umarzane co roku.

Umorzenie księgowane jest w powiązaniu z pozostałymi przychodami operacyjnymi (stosownie do art. 41 Ustawy o rachunkowości).

Stan partycypacji przedstawia się następująco:

a) Stan na 01.01.2021 r.	2.985.668,51
b) Zwiększenia w 2021 r.	0,0
c) Zmniejszenia w 2021 r.	25.773,22
d) Stan na 31.12.2021 r.	2.959.895,29

Razem umorzenia partycypacji dotacji w 2021 r. wynosi: 25.773,22

Kredyty długoterminowe zaciągnięte na budowę środków trwałych są zabezpieczone w następujący sposób:

- hipoteka kaucyjna	17.415.000,00
- cesja wierzytelności tytułu należności czynszów	519.700,00
- poręczenia finansowe Gminy Mosina	2.152.000,00
Razem:	20.086.700,00

5) Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku) brutto.

Przychody	1.769.037,97
operacyjne	73.366,39
finansowe	10.187,28
Ogółem	1.852.591,64
- umorzenie partycypacji	25.773,22
- aktualizacja należności	45.072,12
Przychody po korekcie	1.781.746,30
Koszty	1.229 159,76
operacyjne	88.235,42
finansowe	55.879,99
Razem	1.373 275,17
Nie stanowiące k.u.p	11.977,41
amortyzacje partycypacji	25.773,22
aktualizacja zależności	76.258,01
Koszty ogółem	1.259.266,53

Podatek dochodowy od osób prawnych.

1. Przychody wynikające z ksiąg	1.852.591,64
2. Koszty wynikające z ksiąg	1.373 275,17
3. Zysk brutto	479 316,47
4. Przychody wyłączone z opodatkowania (-)	70.845,34
5. Przychody podatkowe nie ujęte w księgach (+)	0,00
6. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodu	114.008,64
7. Koszty podatkowe nie ujęte w księgach roku bieżącego	0,00
8. Podstawa opodatkowania	522 479,77
9. Dochody wolne od podatku	461 613,21
10. Straty z lat ubiegłych	0,00
11. Podstawa opodatkowania – strata podatkowa	60 866,56
12. Naliczony podatek	5 478
13. Zapłacone zaliczki	0,00
14. Do zapłaty	5 478