

Dodatkowe informacje
i objaśnienia do sprawozdania
finansowego za rok 2019

KOLSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SP. Z O.O.
W KOLE
ul. Asnyka 21
62-200 Koło

za okres od dnia 01.01.2019 do dnia 31.12.2019

1. AKTYWA TRWAŁE

1.1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych na dzień 31 grudnia 2019 roku

Lp	Nazwa grupy rodzajowej według układu w bilansie	Wartość początkowa (brutto) stan na początek roku obrotowego	Zwiększenie wartości początkowej			Ogółem zwiększenie wartości początkowej	Zmniejszenie wartości początkowej			Ogółem zmniejszenie wartości początkowej	Wartość początkowa (brutto) stan na koniec roku obrotowego
			Nabywanie	Aktualizacja	Przemieszczenie		Zbycie	Likwidacja	Inne		
		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	1										
1	Wartości niematerialne i prawne	76 486,69	0	0	0	0	0	0	0	0	76 486,69
2	Razem środki trwałe	8 126 727,81	29 144,23	0,00	0,00	29 144,23	0,00	0,00	0,00	0,00	8 155 872,04
2.1	Grunty	309 552,00	0	0	0	0,00	0	0	0	0	309 552,00
2.1.1	Grunty stanowiące własność jednostki samorządu terytorialnego przekazane w użytkowanie wieczyste innym podmiotom	0	0	0	0	0,00	0	0	0	0	0
2.2	Budynki i lokale, obiekty inżynierii lądowej i wodnej	7 645 613,40	0,00	0	0	0,00	0	0	0	0	7 645 613,40
2.3	Urządzenia techniczne i maszyny	88 394,08	11 800,00	0	0	11 800,00	0	0	0	0	100 194,08
2.4	Środki transportu	12 900,68	0	0	0	0,00	0	0	0	0	12 900,68
2.5	Inne środki trwałe	70 267,65	17 344,23	0	0	17 344,23	0	0	0	0	87 611,88
	Razem wyszczególnione składniki aktywów (1+2)	8 203 214,50	29 144,23	0,00	0,00	29 144,23	0,00	0,00	0,00	0,00	8 232 358,73

1.2. Aktualna wartość rynkowa środków trwałych wg stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku

Spółka na dzień bilansowy tj. na 31 grudnia 2019 roku dysponuje operatami szacunkowymi wskazującymi aktualną wartość rynkową następujących środków trwałych:

Lp.	Nazwa środka trwałego	Wartość wg operatu
1	Nieruchomość przy ul. Włocławskiej 1	950 000,00
2	Nieruchomość przy ul. Grodzkiej 19	1 906 000,00
3	Nieruchomość przy ul. Wyszyńskiego 16	4 544 000,00
4	Nieruchomość przy ul. Toruńskiej 8	5 248 000,00
Razem		12 648 000,00

1.3. Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizacyjnych wartości aktywów trwałych

Spółka w ciągu 2019 roku nie dokonała odpisów aktualizacyjnych środków trwałych. Posiadane składniki aktywów przynoszą w znacznej części a w większości oczekiwane korzyści ekonomiczne

1.4. Wartość gruntów użytkowanych wieczysto

Spółka nie dysponuje gruntami użytkowymi w ramach prawa wieczystego użytkowania gruntów.

1.5. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu.

Spółka nie dysponuje środkami trwałymi używanymi na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu.

1.6. Liczba oraz wartość posiadanych papierów wartościowych w tym akcji i udziałów oraz dłużnych papierów wartościowych.

Spółka nie posiada papierów wartościowych w tym akcji i udziałów oraz dłużnych papierów wartościowych.

1.7. Skumulowana wartość umorzeń

Lp.	Nazwa grupy rodzajowej według układu w bilansie	Wartość umorzeń stan na początek roku obrotowego		Operacje w ciągu roku		Wartość umorzeń stan na koniec roku obrotowego
		2	3	zwiększenia	zmniejszenia	5
	1					
		76 486,69	-		0	76 486,69
1	Wartości niematerialne i prawne	2 029 513,15	167 809,91	0,00		2 197 323,06
2	Razem środki trwałe	0	0			0
2.1	Grunty					
2.1.1	Grunty stanowiące własność jednostki samorządu terytorialnego przekazane w użytkowanie wieczyste innym podmiotom	0	0		0	0
2.2	Budynki i lokale, obiekty inżynierii lądowej i wodnej	1 860 029,74	164 225,67			2 024 255,41
2.3	Urządzenia techniczne i maszyny	86 315,08	1 271,67			87 586,75
2.4	Środki transportu	12 900,68	0			12 900,68
2.5	Inne środki trwałe	70 267,65	2 312,57			72 580,22
	Razem wyszczególnione składniki aktywów (1+2)	2 105 999,84	167 809,91		0	2 273 809,75

2. AKTYWA OBROTOWE I PASywa

2.1. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego.

Wyszczególnienie	Odpisy aktualizujące wartość należności	
	Długoterminowych	Krótkoterminowych
Stan na początek roku obrotowego	0,00	340 032,79
Zwiększenia	0,00	0,00
Wykorzystanie	0,00	0,00
Rozwiązanie	0,00	0,00
Stan na koniec roku obrotowego	0,00	340 032,79

Spółka dokonuje odpisu aktualizującego wartość należności przy zachowaniu zasady przeterminowania należności powyżej 365 dni.

2.2. Dane o stanie rezerw.

Spółka nie tworzy rezerw na świadczenia pracownicze i podobne.

2.3. Podział zobowiązań długoterminowych o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty.

Lp.	Tytuł według pozycji bilansu	Okres spłaty		Razem
		1 rok - 3 lata	powyżej 3 lat	
1	Wobec jednostek powiązanych			
a	kredyty i pożyczki	0	0	0
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	0	0
c	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	0	0	0
d	inne	0	0	0
2	Wobec pozostałych jednostek	779 937,70	1 782 452,23	2 562 389,93
a	kredyty i pożyczki	779 937,70	1 327 652,85	2 107 590,55
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	0	0
c	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	0	0	0
d	inne	0	454 799,38	454 799,38
	RAZEM	779 937,70	1 782 452,23	2 562 389,93

2.4. Kwota zobowiązań z tytułu zakwalifikowania umów leasingu zgodnie z przepisami podatkowym na dzień bilansowy.

Wyszczególnienie	Kwota zobowiązania na dzień 31.12.2019
Umowa leasingu kwalifikowana przez jednostkę zgodnie z przepisami podatkowymi (leasing operacyjny), a według przepisów o rachunkowości byłby to leasing finansowy	0,00
Umowa leasingu kwalifikowana przez jednostkę zgodnie z przepisami podatkowymi (leasing operacyjny), a według przepisów o rachunkowości byłby to leasing zwrotny	0,00

2.5. Kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku .

2.5.1. Prawe zabezpieczenie umowy kredytowej na przedsięwzięcie inwestycyjne z 2000 roku stanowi:

- hipoteka kaucyjna do kwoty 1.099.500,00 zł (słownie złotych: jeden milion dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset) na kredytowanej nieruchomości objętej Księgą Wieczystą KW Nr 45310 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Kole Wydział Ksiąg Wieczystych,
- hipoteka kaucyjna do kwoty 220.000,00 zł (słownie złotych: dwieście dwadzieścia tysięcy) na nieruchomości objętej Księgą Wieczystą KW Nr 39637 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Kole Wydział Ksiąg Wieczystych,
- cesja praw z umowy ubezpieczenia kredytowanej nieruchomości,
- Cesja praw z umowy ubezpieczenia nieruchomości objętej Księgą Wieczystą KW nr 39637
- cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 26.500,00 zł (słownie złotych: dwadzieścia sześć tysięcy pięćset) rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe
- nieodwołalne pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem bankowym 109901203-5555-128-00-0 w Wielkopolskim Banku Kredytowym SA Oddział w Kole,

2.5.2. Prawe zabezpieczenie umowy kredytowej na przedsięwzięcie inwestycyjne z 2002 roku stanowi:

- hipoteka kaucyjna do kwoty 2.400.000,00 zł (słownie złotych: dwa miliony czterysta tysięcy) na kredytowanej nieruchomości objętej Księgą Wieczystą KW Nr 2251 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Kole Wydział Ksiąg Wieczystych,
- cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości

- cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 84.300,00 zł (słownie złotych: osiemdziesiąt cztery tysiące trzysta) rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe.
- nieodwołalne pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem bankowym Nr 54-1090-1203-0000-0000-2002-6570 w Banku Zachodnim S.A. I Oddział Koło
- hipoteka kaucyjna do kwoty 93.000,00 zł (słownie złotych: dziewięćdziesiąt trzy tysiące) na nieruchomości objętej Księgą Wieczystą KW Nr 47486 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Kole Wydział Ksiąg Wieczystych,
- hipoteka kaucyjna do kwoty 297.000,00 zł (słownie złotych: dwieście dziewięćdziesiąt siedem tysięcy) na nieruchomości objętej Księgą Wieczystą KW Nr 5207 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Kole "dział Ksiąg Wieczystych,
- cesja praw z umowy ubezpieczenia nieruchomości stanowiącej dodatkowe zabezpieczenie objęte KW Nr 5207,

2.5.3. Prawe zabezpieczenie umowy kredytowej na przedsięwzięcie inwestycyjne z 2006 roku stanowi:

- hipoteka kaucyjna do kwoty 1.953.000,00 zł (słownie złotych: jeden milion dziewięćset pięćdziesiąt trzy tysiące i 00/100) na kredytowanej nieruchomości objętej Księgą Wieczystą KW Nr 5207 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Kole Wydział Ksiąg Wieczystych,
- cesja praw z umowy ubezpieczenia kredytowanej nieruchomości,
- przelew (cesja) wierzytelności z tytułu należnych czynszów z kredytowanej nieruchomości do kwoty 64.000,00 zł (słownie złotych: sześćdziesiąt cztery tysiące i 00/100) rocznie wpływających na rachunek Kredytobiorcy nr 54 1090 1203 0000 0000 2002 6570, prowadzony w Banku Zachodnim WBK S.A. Oddział w Kole,
- nieodwołalne pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowymi Kredytobiorcy,

2.6. Kwota zobowiązań warunkowych.

Spółka dokonała zabezpieczenia udzielonych

a) kredytu otrzymanego od SANTADER BANK POLSKA SA

b) pożyczki udzielonej przez WFOŚiGW w ramach umowy WFOŚiGW

475/U/400/886/2016

w postaci weksla in blanco wraz z deklaracją wekslową.

2.7. Wykaz pozycji rozliczeń międzyokresowych.

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2018 r.	Stan na 31.12.2019 r.
1	Długoterminowe	861 702,90	842 350,98
a	Rozliczenia międzyokresowe przychodów - partycypacja w kosztach budowy Toruńska 6/8	463 723,57	454 985,29
b	Rozliczenia międzyokresowe przychodów - partycypacja w kosztach budowy Wyszyńskiego 16	62 539,13	59 236,25
c	Umorzenie kredytu nr umowy 12001703/1010/2006 Wyszyńskiego 16	137 614,81	133 944,97
d	Umorzenie kredytu nr umowy 12001703/6/2002 Toruńska 6/8	197 825,39	194 184,47
		19 351,92	28 339,59
2	Krótkoterminowe	8 738,28	8 738,28
a	Rozliczenia międzyokresowe przychodów - partycypacja w kosztach budowy Toruńska 6/8	8 738,28	8 738,28
b	Rozliczenia międzyokresowe przychodów - partycypacja w kosztach budowy Wyszyńskiego 16	3 302,88	3 302,88
c	Umorzenie kredytu nr umowy 12001703/1010/2006 Wyszyńskiego 16	3 669,84	3 669,84
d	Umorzenie kredytu nr umowy 12001703/6/2002 Toruńska 6/8	3 640,92	3 640,92
e	Koszty roku poprzedniego	0	8 987,67
	Razem inne rozliczenia międzyokresowe	881 054,82	870 690,57
		57 073,86	2 809,71
2	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		
a	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe - ubezpieczenia majątkowe	6 361,52	204,35
b	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe - skapitalizowane odsetki od kredytów	2 852,92	2 605,36
c	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe - należności powstałe na przełomie roku	47 859,42	0,00
	Razem krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	57 073,86	2 809,71

2.8. Wykaz otrzymanych gwarancji i poręczeń

Spółka nie otrzymała żadnych poręczeń i gwarancji

3. Podatek dochodowy - rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych:

Lp.	Tytuł	Wartość
1	Zysk brutto	(39 277,38)
2	Przychody związane z działalnością nieopodatkowaną	641 038,56
3	Koszty związane z działalnością nieopodatkowaną	(2 398,02)
4	Zysk związany z działalnością nieopodatkowaną	4 334,14
5a	Koszty nie uznawane za koszty uzyskania przychodu	3 487,14
	koszty operacyjne	3 487,14
a	koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodu	0,00
b	niezapłacone składki ZUS	

c	niewypłacone wynagrodzenia, umowy zlecenia i wynagrodzenia RN	0,00
d	rezerwy na badanie bilansu	0,00
e	delegacje Rady Nadzorczej	0,00
f	amortyzacja prawa wieczystego użytkowania gruntu	0,00
g	amortyzacja środków trwałych zakupionych z dotacji	0,00
	pozostałe koszty operacyjne	0,00
a	utworzenie odpisów aktualizujących należności	0,00
b	utworzenie odpisów aktualizujących zapasy	0,00
c	Darowizny	0,00
d	utworzenie rezerw na badanie bilansu	0,00
e	utworzenie pozostałych kosztów	0,00
	koszty finansowe	0,00
a	utworzenie odpisów aktualizujących odsetki od należności	847,00
b	aktualizacja wartości inwestycji	0,00
c	odsetki od zobowiązań publiczno-prawnych	0,00
d	naliczone odsetki od kredytów i pożyczek	847,00
e	naliczone odsetki od innych zobowiązań	0,00
f	pozostałe koszty finansowe	0,00
	Inne	0,00
5b	Przychody nie będące przychodami do opodatkowania (ze znakiem ujemnym)	0,00
	przychody operacyjne	(1 526,72)
a	odpis równoległy z amortyzacją środków trwałych zakupionych z dotacji	0,00
b	przychody ze sprzedaży energii	0,00
	pozostałe przychody operacyjne	0,00
a	rozwiązanie odpisów aktualizujących należności	0,00
b	rozwiązanie odpisów aktualizujących zapasy	0,00
c	rozwiązanie pozostałych rezerw	0,00
	przychody finansowe	0,00
a	rozwiązanie odpisów aktualizujących odsetki od należności	(1 526,72)
b	aktualizacja wartości inwestycji	0,00
c	naliczone odsetki od lokat	0,00
d	dotatnie różnice kursowe z wyceny	(1 526,72)
e	Dywidendy	0,00
6	Inne zmiany podstawy opodatkowania	0,00
a	zrealizowane różnice kursowe z lat poprzednich	0,00
b	zapłacone odsetki od należności naliczone w latach ubiegłych	0,00
c	zapłacone odsetki od zobowiązań naliczonych w latach ubiegłych	0,00
d	przychody r.ub. opodatkowane w bieżącym okresie	0,00
e	starta z lat ubiegłych 2014	0,00
7	Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	0,00
8	Podatek dochodowy	-34 071,00
9	Przypisy kontroli skarbowych	0
9a	Zmiana stanu aktywa z tytułu podatku odroczonego - wartość brutto	0,00
9b	Zmiana stanu aktywa z tytułu podatku odroczonego - odpis aktualizujący	0,00
9c	Zmiana stanu rezerwy na podatku odroczonego	0,00
10	Razem podatek dochodowy wykazany w RZIS	0,00

Spółka w 2019 roku osiągała dochody zarówno z działalności zwolnionej jak również opodatkowanej. Zwolnienie w podatku dochodowym od osób prawnych wynika z art. 17 ustęp 1 pkt 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych - dochody

towarzystw budownictwa społecznego prowadzących działalność w zakresie gospodarki mieszkaniowej uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi własnymi – w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów, z wyłączeniem dochodów uzyskanych z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

Sporządził

DYREKTOR FINANSOWY

Małgorzata Piszczala

Zatwierdzi

Prezes Zarządu

mgr inż. Jarosław Tkacz

KOLSKIE TOWARZYSTWO
BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
Spółka z o.o.
62-600 Koło, ul. Asnyka 21
tel. 063-27-20-846, fax 063 27-22-807
NIP 666-18-47-328, REG. 311095296