

# KOLSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SP. Z O.O.

## SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022 ROKU OBEJMUJĄCE:

- 1) Bilans
- 2) Rachunek zysków i strat
- 3) Dodatkowe informacje i objaśnienia

Prezes Zarządu  
  
mgr inż. Jarosław Tkacz



## Bilansm Aktywa

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2022 r.	Stan na 31.12.2021 r.	Stan na 31.12.2020 r.	Stan na 31.12.2019 r.	Stan na 31.12.2018 r.
<b>A</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>5 498 468,31</b>	<b>5 620 562,94</b>	<b>5 789 083,46</b>	<b>5 958 548,98</b>	<b>6 097 214,66</b>
I	Wartości niematerialne i prawne	-	-	-	-	-
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-	-	-	-
2	Wartość firmy	-	-	-	-	-
3	Inne wartości niematerialne i prawne	-	-	-	-	-
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-	-	-	-
II	Rzeczowe aktywa trwałe	5 498 468,31	5 620 562,94	5 789 083,46	5 958 548,98	6 097 214,66
1	Środki trwałe	5 497 968,31	5 620 562,94	5 789 083,46	5 958 548,98	6 097 214,66
a	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	309 552,00	309 552,00	309 552,00	309 552,00	309 552,00
b	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	5 174 606,87	5 292 906,65	5 457 132,32	5 621 357,99	5 785 583,66
c	urządzenia techniczne i maszyny	9 184,33	10 010,33	10 836,33	12 607,33	2 079,00
d	środki transportu	-	-	-	-	-
e	inne środki trwałe	4 625,11	8 093,96	11 562,81	15 031,66	-
2	Środki trwałe w budowie	500,00	-	-	-	-
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-	-	-	-
III	Należności długoterminowe	-	-	-	-	-
1	Od jednostek powiązanych	-	-	-	-	-
2	Od jednostek pozostałych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-	-	-
3	Od jednostek pozostałych	-	-	-	-	-
IV	Inwestycje długoterminowe	-	-	-	-	-
1	Nieruchomości	-	-	-	-	-
2	Wartości niematerialne i prawne	-	-	-	-	-
3	Długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-
a	w jednostkach powiązanych	-	-	-	-	-
-	- udziały lub akcje	-	-	-	-	-
-	- inne papiery wartościowe	-	-	-	-	-
-	- udzielone pożyczki	-	-	-	-	-
-	- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-
b	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-	-	-
-	- udziały lub akcje	-	-	-	-	-
-	- inne papiery wartościowe	-	-	-	-	-
-	- udzielone pożyczki	-	-	-	-	-
-	- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-
c	w pozostałych jednostkach	-	-	-	-	-
-	- udziały lub akcje	-	-	-	-	-
-	- inne papiery wartościowe	-	-	-	-	-
-	- udzielone pożyczki	-	-	-	-	-
-	- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-
4	Inne inwestycje długoterminowe	-	-	-	-	-
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-	-
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	-	-	-
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-	-
<b>B</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>703 692,60</b>	<b>721 404,98</b>	<b>613 016,55</b>	<b>618 401,94</b>	<b>745 536,24</b>
I	Zapasy	13 712,91	13 712,91	13 712,91	13 712,91	13 712,91
1	Materialy	13 712,91	13 712,91	13 712,91	13 712,91	13 712,91
2	Półprodukty i produkty w toku	-	-	-	-	-
3	Produkty gotowe	-	-	-	-	-
4	Towary	-	-	-	-	-
5	Zaliczki na dostawy	-	-	-	-	-
II	Należności krótkoterminowe	490 612,87	485 778,40	390 971,83	392 718,64	459 380,10
1	Należności od jednostek powiązanych	-	-	-	-	-
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-	-	-	-
-	- do 12 miesięcy	-	-	-	-	-
-	- powyżej 12 miesięcy	-	-	-	-	-
b	inne	-	-	-	-	-
2	Należności od jednostek pozostałych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-	-	-
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-	-	-	-
-	- do 12 miesięcy	-	-	-	-	-
-	- powyżej 12 miesięcy	-	-	-	-	-
b	inne	-	-	-	-	-
3	Należności od pozostałych jednostek	490 612,87	485 778,40	390 971,83	392 718,64	459 380,10
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	480 052,35	480 257,47	385 659,88	382 172,93	444 640,77
-	- do 12 miesięcy	480 052,35	480 257,47	385 659,88	382 172,93	444 640,77
-	- powyżej 12 miesięcy	-	-	-	-	-
b	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	6 448,57	1 201,22	1 200,00	3 107,46	5 541,51
c	inne	4 111,95	4 319,71	4 111,95	7 438,25	9 197,82
d	dochodzone na drodze sądowej	-	-	-	-	-
III	Inwestycje krótkoterminowe	194 614,23	217 261,80	206 615,17	209 160,68	215 369,37
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	194 614,23	217 261,80	206 615,17	209 160,68	215 369,37
a	w jednostkach powiązanych	-	-	-	-	-
-	- udziały lub akcje	-	-	-	-	-
-	- inne papiery wartościowe	-	-	-	-	-
-	- udzielone pożyczki	-	-	-	-	-
-	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-
b	w pozostałych jednostkach	-	-	-	-	-
-	- udziały lub akcje	-	-	-	-	-
-	- inne papiery wartościowe	-	-	-	-	-
-	- udzielone pożyczki	-	-	-	-	-
-	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-
c	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	194 614,23	217 261,80	206 615,17	209 160,68	215 369,37
-	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	194 614,23	217 261,80	206 615,17	209 160,68	215 369,37
-	- inne środki pieniężne	-	-	-	-	-
-	- inne aktywa pieniężne	-	-	-	-	-
2	Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-	-	-	-
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 752,59	4 651,87	1 716,64	2 809,71	57 073,86
<b>C</b>	<b>NALEŻNE WPLATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>D</b>	<b>PODSTAWOWY UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>6 202 160,91</b>	<b>6 341 967,92</b>	<b>6 402 100,01</b>	<b>6 576 950,92</b>	<b>6 842 750,90</b>

**Bilans**  
**Pasywa**

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2022 r.	Stan na 31.12.2021 r.	Stan na 31.12.2020 r.	Stan na 31.12.2019 r.	Stan na 31.12.2018 r.
<b>A</b>	<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>3 318 706,00</b>	<b>3 152 225,75</b>	<b>3 098 366,64</b>	<b>3 028 059,95</b>	<b>3 067 337,33</b>
<b>I</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>2 913 000,00</b>	<b>2 913 000,00</b>	<b>2 913 000,00</b>	<b>2 913 000,00</b>	<b>2 913 000,00</b>
<b>II</b>	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy w tym</b>	<b>239 226,15</b>	-	-	-	-
	nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	-	-	-	-	-
<b>III</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w tym</b>	-	-	-	-	-
	z aktualizacji wartości godziwej	-	-	-	-	-
<b>IV</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe</b>	-	-	-	-	-
	tworzone zgodnie z umową (statusem) spółki na udziały (akcje) własne	-	-	-	-	-
<b>V</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	-	<b>185 366,64</b>	<b>115 059,95</b>	<b>154 337,33</b>	<b>165 472,33</b>
<b>VI</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>166 479,85</b>	<b>53 859,11</b>	<b>70 306,69</b>	<b>39 277,38</b>	<b>11 135,00</b>
<b>VII</b>	<b>Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość)</b>	-	-	-	-	-
<b>B</b>	<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>2 883 454,91</b>	<b>3 189 742,17</b>	<b>3 303 733,37</b>	<b>3 548 890,97</b>	<b>3 775 413,57</b>
<b>I</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	-	-	-	-	-
<b>1</b>	<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	-	-	-	-	-
<b>2</b>	<b>Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne</b>	-	-	-	-	-
	- długoterminowa	-	-	-	-	-
	- krótkoterminowa	-	-	-	-	-
<b>3</b>	<b>Pozostałe rezerwy</b>	-	-	-	-	-
	- długoterminowe	-	-	-	-	-
	- krótkoterminowe	-	-	-	-	-
<b>II</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>1 683 880,76</b>	<b>1 710 651,26</b>	<b>1 909 209,91</b>	<b>2 181 818,31</b>	<b>2 398 063,92</b>
<b>1</b>	<b>Wobec jednostek powiązanych</b>	-	-	-	-	-
<b>2</b>	<b>Wobec jednostek pozostałych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</b>	-	-	-	-	-
<b>3</b>	<b>Wobec pozostałych jednostek</b>	<b>1 683 880,76</b>	<b>1 710 651,26</b>	<b>1 909 209,91</b>	<b>2 181 818,31</b>	<b>2 398 063,92</b>
<b>a</b>	<b>kredyty i pożyczki</b>	<b>1 239 717,02</b>	<b>1 269 072,05</b>	<b>1 472 714,01</b>	<b>1 727 018,93</b>	<b>1 943 264,54</b>
<b>b</b>	<b>z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych</b>	-	-	-	-	-
<b>c</b>	<b>inne zobowiązania finansowe</b>	-	-	-	-	-
<b>d</b>	<b>zobowiązania wekslowe</b>	-	-	-	-	-
<b>e</b>	<b>inne</b>	<b>444 163,74</b>	<b>441 579,21</b>	<b>436 495,90</b>	<b>454 799,38</b>	<b>454 799,38</b>
<b>III</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>384 007,91</b>	<b>656 091,85</b>	<b>537 243,25</b>	<b>496 382,09</b>	<b>496 294,83</b>
<b>1</b>	<b>Wobec jednostek powiązanych</b>	-	-	-	-	-
<b>a</b>	<b>z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:</b>	-	-	-	-	-
	- do 12 miesięcy	-	-	-	-	-
	- powyżej 12 miesięcy	-	-	-	-	-
<b>b</b>	<b>inne</b>	-	-	-	-	-
<b>2</b>	<b>Wobec jednostek pozostałych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</b>	-	-	-	-	-
<b>a</b>	<b>z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:</b>	-	-	-	-	-
	- do 12 miesięcy	-	-	-	-	-
	- powyżej 12 miesięcy	-	-	-	-	-
<b>b</b>	<b>inne</b>	-	-	-	-	-
<b>2</b>	<b>Zobowiązania wobec pozostałych jednostek</b>	<b>388 342,00</b>	<b>660 425,94</b>	<b>541 577,34</b>	<b>500 736,18</b>	<b>483 788,92</b>
<b>a</b>	<b>kredyty i pożyczki</b>	<b>68 635,76</b>	<b>284 352,59</b>	<b>385 033,03</b>	<b>380 571,62</b>	<b>315 184,62</b>
<b>b</b>	<b>z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych</b>	-	-	-	-	-
<b>c</b>	<b>inne zobowiązania finansowe</b>	-	-	-	-	-
<b>d</b>	<b>z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:</b>	<b>239 794,82</b>	<b>311 857,58</b>	<b>115 435,13</b>	<b>82 593,43</b>	<b>87 512,90</b>
	- do 12 miesięcy	<b>239 794,82</b>	<b>311 857,58</b>	<b>115 435,13</b>	<b>82 593,43</b>	<b>87 512,90</b>
	- powyżej 12 miesięcy	-	-	-	-	-
<b>e</b>	<b>zaliczki otrzymane na dostawy</b>	-	-	-	-	-
<b>f</b>	<b>zobowiązania wekslowe</b>	-	-	-	-	-
<b>g</b>	<b>z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń</b>	<b>70 834,32</b>	<b>37 353,79</b>	<b>40 221,18</b>	<b>35 466,94</b>	<b>79 611,40</b>
<b>h</b>	<b>z tytułu wynagrodzeń</b>	<b>8 273,60</b>	<b>26 047,98</b>	-	-	-
<b>i</b>	<b>inne</b>	<b>803,50</b>	<b>814,00</b>	<b>888,00</b>	<b>2 104,19</b>	<b>1 480,00</b>
<b>4</b>	<b>Fundusze specjalne</b>	<b>4 334,09</b>	<b>4 334,09</b>	<b>4 334,09</b>	<b>4 354,09</b>	<b>12 505,91</b>
<b>IV</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>815 566,24</b>	<b>822 999,06</b>	<b>857 280,21</b>	<b>870 690,57</b>	<b>881 054,82</b>
<b>1</b>	<b>Ujemna wartość firmy</b>	-	-	-	-	-
<b>2</b>	<b>Inne rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>815 566,24</b>	<b>822 999,06</b>	<b>857 280,21</b>	<b>870 690,57</b>	<b>881 054,82</b>
	- długoterminowe	<b>784 295,22</b>	<b>788 717,91</b>	<b>822 999,06</b>	<b>842 350,98</b>	<b>861 702,90</b>
	- krótkoterminowe	<b>31 271,02</b>	<b>34 281,15</b>	<b>34 281,15</b>	<b>28 339,59</b>	<b>19 351,92</b>
	<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>6 202 160,91</b>	<b>6 341 967,92</b>	<b>6 402 100,01</b>	<b>6 576 950,92</b>	<b>6 842 750,90</b>

sporządził .....

Podpisy Członków Zarządu:

DYREKTOR FINANSOWY

Małgorzata Piszczała

Prezes Zarządu

mgr inż. Jarosław Tkacz

Data 06.06.2022 r.

## Rachunek zysków i strat - wersja porównawcza

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres				
		1.01.-31.12.2022 r.	1.01.-31.12.2021 r.	1.01.-31.12.2020 r.	1.01.-31.12.2019 r.	1.01.-31.12.2018 r.
<b>A</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>3 953 179,53</b>	<b>2 992 947,54</b>	<b>2 776 234,18</b>	<b>2 466 071,82</b>	<b>2 475 190,73</b>
-	- od jednostek powiązanych	-	-	-	-	-
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów					
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)					
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki					
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów, usług	3 953 179,53	2 992 947,54	2 776 234,18	2 466 071,82	2 475 190,73
<b>B</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>3 813 823,11</b>	<b>3 075 089,15</b>	<b>2 783 590,14</b>	<b>2 531 731,02</b>	<b>2 537 031,04</b>
I	Amortyzacja	122 594,63	168 520,52	173 076,09	167 809,91	166 641,60
II	Zużycie materiałów i energii	688 123,66	569 352,25	492 339,49	461 590,85	437 538,77
III	Usługi obce	936 433,06	396 383,42	304 832,30	294 573,99	361 570,96
IV	Podatki i opłaty, w tym:	648 331,49	680 597,00	607 485,29	435 431,60	434 481,24
-	- podatek akcyzowy	-	-	-	-	-
V	Wynagrodzenia	1 126 548,66	1 009 230,15	930 045,54	926 423,94	894 409,45
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	204 868,06	175 969,02	206 174,27	177 822,13	187 451,02
-	- ubezpieczenie emerytalne	-	-	-	-	-
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	86 923,55	75 036,79	69 637,16	68 078,60	54 938,00
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów					
<b>C</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>139 356,42</b>	<b>- 82 141,61</b>	<b>- 7 355,96</b>	<b>- 65 659,20</b>	<b>- 61 840,31</b>
<b>D</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>95 736,11</b>	<b>150 062,10</b>	<b>82 243,06</b>	<b>38 322,33</b>	<b>71 479,17</b>
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych					
II	Dotacje					
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych					
IV	Inne przychody operacyjne	95 736,11	150 062,10	82 243,06	38 322,33	71 479,17
<b>E</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>53 730,02</b>	<b>38 659,95</b>	<b>13 651,52</b>	<b>8 620,23</b>	<b>17 909,91</b>
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych					
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych					
III	Inne koszty operacyjne	53 730,02	38 659,95	13 651,52	8 620,23	17 909,91
<b>F</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>	<b>181 362,51</b>	<b>29 260,54</b>	<b>61 235,58</b>	<b>- 35 957,10</b>	<b>- 8 271,05</b>
<b>G</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>37 731,07</b>	<b>38 619,47</b>	<b>37 307,07</b>	<b>45 682,74</b>	<b>50 637,96</b>
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:	37 731,07	37 849,47	37 307,07	45 682,74	50 637,96
-	- od jednostek powiązanych					
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:					
-	- od jednostek powiązanych					
IV	Aktualizacja wartości inwestycji					
V	Inne		770,00			
<b>H</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>49 840,73</b>	<b>14 020,90</b>	<b>27 266,96</b>	<b>49 003,02</b>	<b>50 810,91</b>
I	Odsetki, w tym:	49 840,73	14 020,90	27 266,96	49 003,02	50 810,91
-	- dla jednostek powiązanych					
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:					
-	- dla jednostek powiązanych					
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych					
IV	Inne					
<b>I</b>	<b>Zysk (strata) brutto (F+G-H)</b>	<b>169 252,85</b>	<b>53 859,11</b>	<b>71 275,69</b>	<b>- 39 277,38</b>	<b>8 444,00</b>
<b>J</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	<b>2 773,00</b>	<b>-</b>	<b>969,00</b>	<b>-</b>	<b>2 691,00</b>
<b>K</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku (zwiększenia straty)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Lp.</b>	<b>Zysk (strata) netto (K-L-M)</b>	<b>166 479,85</b>	<b>53 859,11</b>	<b>70 306,69</b>	<b>- 39 277,38</b>	<b>11 135,00</b>

sporządził .....

DYREKTOR FINANSOWY

Małgorzata Piszczala

Podpisy Członków Zarządu

1. ....

Prezes Zarządu

2. ....

mgr inż. Jarosław Tkacz

Data 06.06.2023 r.



## Nota

## Podatek dochodowy

Lp.	Tytuł	Wartość
1	Zysk brutto	169 252,85
2	Przychody związane z działalnością nieopodatkowaną	701 130,70
3	Koszty związane z działalnością nieopodatkowaną	576 010,48
4	Zysk związany z działalnością nieopodatkowaną	125 120,22
5a	Koszty nie uznawane za koszty uzyskania przychodu	11 504,21
	koszty operacyjne	11 439,21
a	koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodu	11 439,21
b	niezapłacone składki ZUS	0,00
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	65,00
a	utworzenie odpisów aktualizujących odsetki od należności	0,00
b	aktualizacja wartości inwestycji	0,00
c	odsetki od zobowiązań publiczno- prawnych	65,00
d	naliczone odsetki od kredytów i pożyczek	0,00
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)	(41 042,27)
	przychody operacyjne	0,00
a	odpis równoległy z amortyzacją środków trwałych zakupionych z dotacji	0,00
b	przychody ze sprzedaży energii	0,00
	pozostałe przychody operacyjne	(41 042,27)
a	rozwiązanie odpisów aktualizujących należności	(41 042,27)
b	rozwiązanie odpisów aktualizujących zapasy	0,00
c	rozwiązanie pozostałych rezerw	0,00
	przychody finansowe	0,00
a	rozwiązanie odpisów aktualizujących odsetki od należności	0,00
b	aktualizacja wartości inwestycji	0,00
c	naliczone odsetki od lokat	0,00
d	dodatnie różnice kursowe z wyceny	0,00
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 2017, 2019	0,00
7	Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	14 594,00
8	Podatek dochodowy	2 773
9	Przypisy kontroli skarbowych	0,00
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	2772,86

DYREKTOR FINANSOWY  
  
 Małgorzata Piszczala

Prezes Zarządu  
  
 mgr inż. Józef Jękać





**Dodatkowe informacje**  
**i objaśnienia do sprawozdania**  
**finansowego za rok 2022**

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

**za okres od dnia 01.01.2022 do dnia 31.12.2022**

## 1. AKTYWA TRWAŁE

### 1.1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych na dzień 31 grudnia 2022 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
			Nabycie	Aktualizacja	Przemieszczenie		Zbycie	Likwidacja	Inne		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Wartości niematerialne i prawne	76 486,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	76 486,69	
2	Razem środki trwałe	8 159 482,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8 159 482,61	
2.1	Grunty	309 552,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	309 552,00	
2.1.1	Grunty stanowiące własność jednostki samorządu terytorialnego przekazane w użytkowanie wieczyste innym podmiotom	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
2.2	Budynki i lokale, obiekty inżynierii lądowej i wodnej	7 645 613,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7 645 613,40	
2.3	Urządzenia techniczne i maszyny	103 804,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	103 804,65	
2.4	Środki transportu	12 900,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12 900,68	
2.5	Inne środki trwałe	87 611,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	87 611,88	
Razem wyszczególnione składniki aktywów (1+2)		8 235 969,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8 235 969,30	

## **1.2. Aktualna wartość rynkowa środków trwałych wg stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku**

Spółka na dzień bilansowy tj. na 31 grudnia 2022 roku nie dysponuje operatami szacunkowymi wskazującymi aktualną wartość rynkową następujących środków trwałych, ostatnie posiadane operaty szacunkowe zostały sporządzone na dzień 31 grudnia 2019 roku.

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

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

Spółka w ciągu 2022 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 użytkowanymi 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
			zwiększenia	zmniejszenia	
	1	2	3	4	5
1	Wartości niematerialne i prawne	76 486,69	0,00	0,00	76 486,69
2	Razem środki trwałe	2 538 919,67	122 594,63	0,00	2 661 514,30
2.1	Grunty	0,00	0,00	0,00	0,00
2.1.1	Grunty stanowiące własność jednostki samorządu terytorialnego przekazane w użytkowanie wieczyste innym podmiotom	0,00	0,00	0,00	0,00
2.2	Budynki i lokale, obiekty inżynierii lądowej i wodnej	2 352 706,75	118 299,78	0,00	2 471 006,53
2.3	Urządzenia techniczne i maszyny	93 794,32	826,00	0,00	94 620,32
2.4	Środki transportu	12 900,68	0,00	0,00	12 900,68
2.5	Inne środki trwałe	79 517,92	3 468,85	0,00	82 986,77
	<b>Razem wyszczególnione składniki aktywów (1+2)</b>	<b>2 615 406,36</b>	<b>122 594,63</b>	<b>0,00</b>	<b>2 738 000,99</b>

## 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	240 707,83
Zwiększenia	0,00	0,00
Wykorzystanie	0,00	0,00
Rozwiązanie	0,00	0,00
Stan na koniec roku obrotowego	0,00	240.707,83

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 powyżej 1 roku
1	<b>Wobec jednostek powiązanych</b>	<b>0</b>
a	kredyty i pożyczki	0
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0
c	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	0
d	inne	0
2	<b>Wobec pozostałych jednostek</b>	<b>1.683.880,76</b>
a	kredyty i pożyczki	1.239.717,02
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0

c	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	0
d	inne	444.163,74
<b>RAZEM</b>		<b>1.683.880,76</b>

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

Wyszczególnienie	Kwota zobowiązania na dzień 31.12.2022
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: dwieście 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 Santander 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 31.12.2020 r.	Stan na 31.12.2021 r.	Stan na 31.12.2022 r.
<b>1</b>	<b>Długoterminowe</b>	<b>822 999,06</b>	<b>803 647,14</b>	<b>784 295,22</b>
a	Rozliczenia międzyokresowe przychodów - partycypacja w kosztach budowy Toruńska 6/8	446 247,01	437 508,73	428 770,45
b	Rozliczenia międzyokresowe przychodów - partycypacja w kosztach budowy Wyszyńskiego 16	55 933,37	52 630,49	49 327,61
c	Umorzenie kredytu nr umowy 12001703/1010/2006 Wyszyńskiego 16	130 275,13	126 605,29	122 935,45
d	Umorzenie kredytu nr umowy 12001703/6/2002 Toruńska 6/8	190 543,55	186 902,63	183 261,71
<b>2</b>	<b>Krótkoterminowe</b>	<b>34 281,15</b>	<b>19 351,92</b>	<b>31 271,02</b>
a	Rozliczenia międzyokresowe przychodów - partycypacja w kosztach budowy Toruńska 6/8	8 738,28	8 738,28	8 738,28
b	Rozliczenia międzyokresowe przychodów - partycypacja w kosztach budowy Wyszyńskiego 16	3 302,88	3 302,88	3 302,88
c	Umorzenie kredytu nr umowy 12001703/1010/2006 Wyszyńskiego 16	3 669,84	3 669,84	3 669,84
d	Umorzenie kredytu nr umowy 12001703/6/2002 Toruńska 6/8	3 640,92	3 640,92	3 640,92
e	Koszty roku poprzedniego	14 929,23	0	11 919,10
<b>Razem inne rozliczenia międzyokresowe</b>		<b>857 280,21</b>	<b>822 999,06</b>	<b>815 566,24</b>
<b>2</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>1 716,64</b>	<b>4 651,87</b>	<b>4 752,59</b>
a	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe - ubezpieczenia majątkowe	1569,33	2 722,99	1 278,19
b	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe - skapitalizowane odsetki od kredytów	147,31	1 928,88	3 474,40
c	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe - należności powstałe na przełomie roku	0	0	0
<b>Razem krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>		<b>1 716,64</b>	<b>4 651,87</b>	<b>4 752,59</b>

## 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:

Spółka w 2022 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 przeznaczonych na cele związane z utrzymaniem tych zasobów, z wyłączeniem dochodów uzyskanych z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

Sporządził

DYREKTOR FINANSOWY

Małgorzata Piszczala

Zatwierdził

Przewodniczący

mgr inż. Jarosław Tkacz