

Informacja o działalności

Zakładu Budynków Komunalnych II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Olsztynie za I półrocze 2025 roku

Zgodnie z § 7 Aktu Założycielskiego Spółki podstawowym przedmiotem jej działalności jest zarządzanie nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych.

Właścicielem 100% udziałów Spółki jest Gmina Olsztyn, a Prezydent Olsztyna wykonuje obowiązki Zgromadzenia Wspólników. Kapitał podstawowy Spółki wynosi 310.000,00 zł, a kapitał zapasowy Spółki po zatwierdzeniu bilansu za 2024 rok wzrósł do kwoty 77.745,45 zł.

W okresie od dnia 1 stycznia 2025 roku do dnia 30 czerwca 2025 roku Rada Nadzorcza pełniła swoje obowiązki w następującym składzie: Mirosław Michalski, Elżbieta Filipiska, Anna Wrocławska.

Na dzień 30.06.2025r. przychody ZBK II sp. z o.o. ukształtowały się na poziomie 1.075.470,03 zł. (106% planu rzeczowo-finansowego). Przy kosztach sprzedanych usług w wysokości 1.034.972,19 zł, Spółka wygenerowała zysk brutto w kwocie 40.498,11 zł.

W okresie sprawozdawczym Spółka pozyskała w zarządzanie kolejne trzy nieruchomości i na dzień 30.06.2025 r. administrowała 269 wspólnotami mieszkaniowymi o łącznej powierzchni 228 647 m², a w skład administrowanego zasobu wchodziło 5 335 lokali.

W I półroczu bieżącego roku Spółka podpisała umowy na realizację prac remontowych w administrowanych budynkach o łącznej wartości 4.345.826,48 zł (wzrost o 9,6%), z czego wartość robót wykonanych do dnia 30.06.2025r. opiewała na kwotę 2.300.611,44 zł, co stanowi wzrost o 25% w stosunku do analogicznego okresu 2024 roku.

Administrowane przez Spółkę wspólnoty mieszkaniowe otrzymały dofinansowanie o łącznej wartości 3.613.482,61 złotych, w tym:

- dotacje celowe na 2025 rok z Budżetu Miasta Olsztyna na realizację prac konserwatorskich oraz restauratorskich przyznane zostały 5 wspólnotom na łączną kwotę 273.096,13 zł, co stanowiło 91% całej puli środków finansowych udzielonych na ten cel,
- dotacje celowe na wymianę źródeł ciepła w ramach Programu Ograniczenia Niskiej Emisji dla Miasta Olsztyna oraz „Ciepłe mieszkanie” otrzymało 5 wspólnot na łączną kwotę 145.286,10 zł,
- dofinansowanie z programu regionalnego Fundusze Europejskie dla Warmii i Mazur 2021-2027 w ramach *Priorytetu 12 Rozwój obszarów miejskich, Działania 12.01 Rewitalizacja obszarów miejskich*, przyznane zostało 3 wspólnotom mieszkaniowym na łączną kwotę 3.195.100,38 zł.

ZBK II sp. z o.o. na bieżąco realizuje programy gospodarcze wspólnot mieszkaniowych wynikające z uchwał podjętych podczas zebrań ogółu właścicieli lokali nieruchomości oraz decyzji zarządów wspólnot.

Na dzień dzisiejszy, biorąc pod uwagę osiągnięte wyniki ekonomiczne oraz bieżącą sytuację finansową, działalność Spółki nie jest zagrożona

Olsztyn dnia 30.07.2025 r.

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Paweł Pykało

Zakład Budynków Komunalnych II Spółka z o.o.

10-511 Olsztyn, ul. Kopernika 14 B NIP 739-32-01-011 KRS 0000135441

www.zbk.pl e-mail: zbk@zbk.pl centrala tel/fax 527-53-41 sekretariat 535-14-45

**Sprawozdanie Zarządu
z działalności
Zakładu Budynków Komunalnych II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
w Olsztynie
za rok obrotowy 2024**

Zgodnie z § 7 Aktu Założycielskiego Spółki podstawowym przedmiotem jej działalności jest:

- zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Właścicielem 100% udziałów Spółki jest Gmina Olsztyn. Prezydent Olsztyna, jako organ wykonawczy Gminy, pełni funkcję Zgromadzenia Wspólników.

Kapitał własny Spółki wynosi:

- kapitał podstawowy 310.000,00 zł
- kapitał zapasowy 75.321,33 zł

Rada Nadzorcza w obecnym składzie została powołana na podstawie Uchwały Nr 13/2022 Walnego Zgromadzenia Wspólników w dniu 20.06.2022r. i pełniła swoje obowiązki w ciągu całego roku obrotowego:

1. Mirosław Michalski - Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. Elżbieta Filipaska - Z-ca Przewodniczącego
3. Anna Wrocławska - Sekretarz Rady Nadzorczej

Na dzień 31 grudnia 2024 roku Zarząd Spółki działał w jednoosobowym składzie:

- Prezes Zarządu - Paweł Pykało

Na dzień 31 grudnia 2024 roku prokurentem Spółki (prokura samoistna) była:

- Lidia Karaźniewicz

Zakład Budynków Komunalnych II Spółka z o.o.

Na koniec 2024 roku Spółka administrowała 266 Wspólnotami Mieszkaniowymi o łącznej powierzchni 226.596,79 m² w tym:

- 197 wspólnotami z udziałem Gminy Olsztyn
- 69 wspólnotami bez udziału Gminy
- 9 wspólnotami gruntowymi o powierzchni 3.824,00 m²

Na dzień 31.12.2024 r. w skład zasobu administrowanego przez Spółkę wchodziły 5 304 lokale.

W roku 2024 przychody netto ukształtowały się na poziomie 2.032.906,41 zł i były wyższe o 408.089,36 zł w stosunku do przychodów uzyskanych w roku 2023, co stanowi wzrost o 25,12%. Przy kosztach sprzedanych usług w wysokości 2.030.482,29 zł, Spółka wygenerowała zysk w kwocie 2.424,12 zł.

Przeciętna liczba zatrudnionych w ZBK II Sp. z o.o. w roku 2024 wynosiła 18 etatów. Pomimo zwiększonego zakresu usług świadczonych na podstawie nowo przyjętych przepisów prawa, takich jak: sporządzanie deklaracji do Centralnej Ewidencji Emisyjności Budynków, deklaracji śmieciowych, danych do świadectw energetycznych lokali oraz przede wszystkim pozyskania w administrowanie nowych wspólnot mieszkaniowych (65 budynków po OTBS sp. z o.o.), Spółka zdołała utrzymać ubiegłoroczny stan zatrudnienia (wprowadzone procesy optymalizacyjne, wzrost wydajności pracy i kompetencji personelu). Jednakże koszty pracy z roku na rok systematycznie rosną, a decydujący wpływ na tą sytuację ma wzrost minimalnego wynagrodzenia. Głównym zadaniem w 2025 roku będzie poprawa efektywności pracy w celu maksymalnego wykorzystania potencjału Spółki.

Przy wypracowaniu zysku Spółka nie korzystała z dofinansowania z budżetu Miasta. W 2024 roku Spółka terminowo regulowała zobowiązania o charakterze publicznoprawnym na rzecz Gminy Olsztyn, w tym:

- podatek od nieruchomości w wysokości 16.998,00 zł
- opłata za wieczyste użytkowanie gruntów w wysokości 27.500,00 zł

Zasoby lokalowe, którymi zarządza i administruje Spółka wymagają ciągłych remontów i konserwacji. Wydatkowana na ten cel kwota w 2024 roku wyniosła 5.206.201,73 zł, co stanowi wzrost nakładów o 29% w stosunku do roku 2023. Łącznie w nieruchomościach administrowanych przez Spółkę przeprowadzono 216 remontów i zlecono wykonanie 50 dokumentacji projektowych i ekspertyz.

ZBK II administruje 84 budynkami będącymi obiektami zabytkowymi oraz 79 budynkami objętymi ochroną konserwatorską. Są to głównie nieruchomości zlokalizowane przy ulicach takich jak: Mickiewicza, Warmińska, Mazurska, Partyzantów, Dąbrowszczaków, Pieniężnego, Warszawska, Grunwaldzka oraz Stare Miasto.

W 2024 roku administrowane przez Spółkę wspólnoty otrzymały dofinansowanie na realizację prac konserwatorskich oraz restauratorskich o łącznej wartości 373.760,02 zł.

Dofinansowanie pochodzące od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o wartości 226.284,00 zł otrzymało pięć wspólnot, a dotacje celowe na 2024 rok z Budżetu Miasta Olsztyna przyznane zostały 7 wspólnotom na łączną kwotę 147.476, 02 zł, co stanowiło 74% całej puli środków finansowych udzielonych na ten cel.

W roku 2024 zgodnie z Uchwałą nr 09/06/2024/RN ZBK II z dnia 18 czerwca 2024 r. Rada Nadzorcza wyznaczyła Zarządowi cele zarządcze na warunkach określonych w odrębnej umowie o świadczenie usług zarządzania. Zgodnie z zawartą umową Zarządowi ustalono następujące cele zarządcze:

- ekonomiczno-finansowy,
- terminowość regulowania zobowiązań o charakterze publicznoprawnym.

Za rok 2024 realizacja celów zarządczych wynosi 100%.

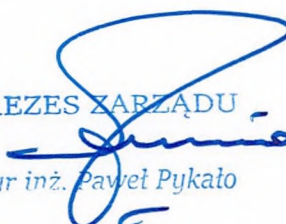
Na dzień dzisiejszy, według osiągniętych wskaźników ekonomicznych, działalność Spółki nie jest zagrożona.

Przedstawiając powyższe sprawozdanie, Zarząd Zakładu Budynków Komunalnych II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wnosi do Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników o jego przyjęcie i zatwierdzenie oraz udzielenie absolutorium dla Zarządu Spółki.

Zysk netto za 2024 rok w kwocie 2.424,12 zł Zarząd proponuje podzielić w następujący sposób:

- Zwiększenie kapitału zapasowego w kwocie 2.424,12 zł (100% zysku netto)

Olsztyn, 11.04.2025 r.

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Paweł Pykało

Wyszczególnienie	RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT za okres od dnia 01.01.2024 r. do dnia 31.12.2024 r. (Wariant porównawczy)	
	Bieżący rok obrotowy 2024	Poprzedni rok obrotowy 2023
	1	2
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	1 961 271,14	1 597 118,47
- od jednostek powiązanych		
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	1 961 271,14	1 597 118,47
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		
B. Koszty działalności operacyjnej	2 012 021,19	1 605 497,29
I. Amortyzacja	4 642,50	35 634,91
II. Zużycie materiałów i energii	74 658,66	89 482,87
III. Usługi obce	319 699,00	204 988,34
IV. Podatki i opłaty	44 637,39	43 297,00
- podatek akcyzowy	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	1 285 959,58	1 024 998,77
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	246 720,16	191 442,56
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	35 703,90	15 652,84
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	-50 750,05	-8 378,82
D. Pozostałe przychody operacyjne	64 990,23	23 112,28
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II. Dotacje		
III. Inne przychody operacyjne	64 990,23	23 112,28
E. Pozostałe koszty operacyjne	18 461,10	17 519,19
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III. Inne koszty operacyjne, w tym rezerwa na świadczenia pracownicze	18 461,10	17 519,19
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	-4 220,92	-2 785,73
G. Przychody finansowe	6 645,04	4 586,30
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
- od jednostek powiązanych		
II. Odsetki, w tym:	6 645,04	4 586,30
- od jednostek powiązanych		
III. Zysk ze zbycia inwestycji		
IV. Aktualizacja wartości inwestycji		
V. Inne		
H. Koszty finansowe	0,00	0,00
I. Odsetki, w tym:		
- od jednostek powiązanych		
II. Strata ze zbycia inwestycji		
III. Aktualizacja wartości inwestycji		
IV. Inne		
I. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)	2 424,12	1 800,57
J. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I.-J.II)	0,00	0,00
I. Zyski nadzwyczajne		
II. Straty nadzwyczajne		
K. Zysk (strata) brutto (I+/-J)	2 424,12	1 800,57
L. Podatek dochodowy	0,00	0,00
M. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
N. Zysk (strata) netto (K-L-M)	2 424,12	1 800,57

Olsztyn, dnia 29-03-2025 r.

GŁÓWNA KSIĘGOWA

Lidia Karażniewicz

(nazwisko i imię, podpis osoby sporządzającej)

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Paweł Pykało

(nazwisko i imię, podpis kierownika jednostki)

Zakład Budynków Komunalnych II
spółka. z o.o.
ul. Kopernika 14B
NIP: 739 320 10 11
Regon: 511340306

BILANS

sporządzony na dzień: 31 grudnia 2024 r.

Aktywa	jednostka obliczeniowa: PLN		Pasywa	jednostka obliczeniowa: PLN	
	rok bieżący 2024	rok poprzedni 2023		rok bieżący 2024	rok poprzedni 2023
	1	2		1	2
A. Aktywa trwałe	74 665,86	79 308,36	A. Kapitał (fundusz) własny	387 745,45	385 321,33
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	I. Kapitał (fundusz) podstawowy	310 000,00	310 000,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych			II. Należne wkłady na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0,00	0,00
2. Wartość firmy			III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne			IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	75 321,33	73 520,76
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	74 665,86	79 308,36	VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00
1. Środki trwałe	74 665,86	79 308,36	VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)			VIII. Zysk (strata) netto	2 424,12	1 800,57
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	74 665,86	79 308,36	IX. Odpisy z zysku netto z ciągu roku obrotowego (wartość ujemna)	0,00	0,00
c) urządzenia techniczne i maszyny			B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	110 887,50	91 227,86
d) środki transportu			I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
e) inne środki trwałe			1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2. Środki trwałe w budowie			2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie			- długoterminowa		
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00	- krótkoterminowa		
1. Od jednostek powiązanych			3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek			- długoterminowe		
IV. Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	- krótkoterminowe		
1. Nieruchomości			II. Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne			1. Wobec jednostek powiązanych		
3. Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	2. Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	a) kredyty i pożyczki		
- udziały lub akcje			b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
- inne papiery wartościowe			c) inne zobowiązania finansowe		
- udzielone pożyczki			d) inne		
- inne długoterminowe aktywa finansowe			III. Zobowiązania krótkoterminowe	92 887,50	72 763,64
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
- udziały lub akcje			a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe			- do 12 miesięcy		
- udzielone pożyczki			- powyżej 12 miesięcy		
- inne długoterminowe aktywa finansowe			b) inne		
4. Inne inwestycje długoterminowe			2. Wobec pozostałych jednostek	92 887,50	71 062,29
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	a) kredyty i pożyczki		
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego					
2. Inne rozliczenia międzyokresowe					

B. Aktywa obrotowe	423 967,09	397 240,83	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
I. Zapasy	0,00	0,00	c) inne zobowiązania finansowe		
1. Materiały			d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	23 694,12	20 206,65
2. Półprodukty i produkty w toku			- do 12 miesięcy	19 651,28	16 163,81
3. Produkty gotowe			- powyżej 12 miesięcy	4 042,84	4 042,84
4. Towary			e) zaliczki otrzymane na dostawy		
5. Zaliczki na dostawy			f) zobowiązania wekslowe		
II. Należności krótkoterminowe	148 353,72	80 579,99	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	69 193,38	50 855,64
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	h) z tytułu wynagrodzeń		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	i) inne		0,00
- do 12 miesięcy			3. Fundusze specjalne	0,00	1 701,35
- powyżej 12 miesięcy			IV. Rozliczenia międzyokresowe	18 000,00	18 464,22
b) inne			1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek	148 353,72	80 579,99	2. Inne rozliczenia międzyokresowe	18 000,00	18 464,22
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	88 166,73	21 176,94	- długoterminowe		
- do 12 miesięcy	88 166,73	21 176,94	- krótkoterminowe	18 000,00	18 464,22
- powyżej 12 miesięcy					
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	10 535,34	7 102,64			
c) inne					
d) dochodzone na drodze sądowej	49 651,65	52 300,41			
III. Inwestycje krótkoterminowe	274 520,73	315 327,48			
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	274 520,73	315 327,48			
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00			
- udziały lub akcje					
- inne papiery wartościowe					
- udzielone pożyczki					
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe					
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00			
- udziały lub akcje					
- inne papiery wartościowe					
- udzielone pożyczki					
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe					
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	274 520,73	315 327,48			
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	274 520,73	315 327,48			
- inne środki pieniężne					
- inne aktywa pieniężne					
2. Inne inwestycje krótkoterminowe					
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 092,64	1 333,36			
Aktywa razem	498 632,95	476 549,19	Pasywa razem	498 632,95	476 549,19

Olsztyn, dnia 29-03-2025 r

GŁÓWNA KSIĘGOWA

Lidia Karażniewicz

(nazwisko i imię, podpis osoby sporządzającej)

PREZES ZARZĄDU

mqr inż. Paweł Pykało

(nazwisko i imię, podpis kierownika jednostki)

Informacja dodatkowa

Zakład Budynków Komunalnych II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

za okres 01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.

A. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

1) Nazwa, siedziba, przedmiot działalności

Nazwa: **Zakład Budynków Komunalnych II Spółka z o.o.**

Adres: **ul. Kopernika 14B, Olsztyn 10-511**

NIP: **739 320 10 11**

Forma prawna: **spółka z ograniczona odpowiedzialnością**

Przedmiot działalności: **6832Z - zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie**

Numer KRS: **0000135441**

2) Zakład Budynków Komunalnych II Spółka z o.o. została zawiązana w dniu 08-12-2000 roku, nr aktu zawiązania Rep. A nr 7784/2000, data rejestracji w KRS 04-11-2002 roku, Sąd Rejonowy w Olsztynie VIII Wydział KRS sygnatura akt RDF/394786/22/403.

3) Sprawozdanie finansowe Spółki sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości i nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania jednostki.

4) **Zasady (politykę) rachunkowości Zakład Budynków Komunalnych II sp. z o.o. prowadzi zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. 2023 poz. 120 dalej „UoR”) określają między innymi następujące zagadnienia**

a) **rok obrotowy** - rok obrotowy w Zakładzie Budynków Komunalnych II Sp. z o.o. pokrywa się z rokiem kalendarzowym.

b) **metody i zasady wyceny aktywów:**

- wartości niematerialne i prawne wyceniane są na dzień wprowadzenia do ksiąg według cen nabycia, a na dzień bilansowy pomniejszone o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości,
- środki trwałe ewidencjonowane są według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Wartość początkowa może być zwiększona z tytułu ulepszenia oraz urzędowej aktualizacji wyceny.

Na dzień bilansowy wyceniane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia, albo też według wartości przeszacowanej pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Zgodnie z decyzją Zarządu uwzględnioną w Zakładowym Planie Kont środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne o wartości do 10 000,00 zł są umarzone jednorazowo po ich wydaniu do użytkowania. Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne o wartości powyżej 10 000,00 zł amortyzowane są metodą liniową. Odpisów amortyzacyjnych dokonuje się według stawek przewidzianych w załączniku do ustawy z dnia 15.02.1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U.1993, nr 106 z póź. zm.),

- środki trwałe w budowie - na dzień wprowadzenia do ksiąg rachunkowych ewidencjonowane są tak jak środki trwałe, natomiast na dzień bilansowy wyceniane są w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości,
- inwestycje długoterminowe - ewidencjonowane są według ceny nabycia. Na dzień bilansowy wyceniane są według cen nabycia pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości,
- udziały w jednostkach powiązanych wyceniane są według zasady omówionej powyżej,
- inwestycje krótkoterminowe ewidencjonowane są następująco:
 1. aktywa finansowe - wg cen nabycia (*aktywa finansowe wyceniane są wg ceny nabycia lub ceny rynkowej w zależności, która jest niższa*),
 2. aktywa pieniężne - wg wartości nominalnej, na dzień bilansowy:
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych wyceniane są wg wartości nominalnej. Jednostka nie prowadzi obrotu gotówkowego – wszystkie operacje finansowe realizowane są wyłącznie za pośrednictwem rachunków bankowych. W związku z tym stan środków pieniężnych na dzień bilansowy obejmuje wyłącznie środki zgromadzone na rachunkach bankowych,
- materiały ewidencjonowane są ilościowo - wartościowo wg rzeczywistych cen nabycia, a na dzień bilansowy wg ceny nabycia nie wyższej od cen ich sprzedaży netto,
- należności i udzielone pożyczki ewidencjonowane są wg wartości nominalnej, a na dzień bilansowy wg kwoty wymagającej zapłaty z uwzględnieniem odpisów aktualizacyjnych,
- rozliczenia międzyokresowe ewidencjonowane są wg wartości nominalnej, a na dzień bilansowy wyceniane są wg wartości nominalnej pomniejszonej o odpisy aktualizacyjne,
- zobowiązania ewidencjonowane są wg wartości nominalnej. Na dzień bilansowy wyceniane są wg kwoty wymagającej zapłaty,

- wycenę bieżącą rezerw na dzień wprowadzenia do ksiąg dokonuje się wg wiarygodnie oszacowanej wartości i na dzień bilansowy również wg uzasadnionej wiarygodnie oszacowanej wartości,
 - kapitały ewidencjonowane są wg wartości nominalnej i tak też są wyceniane na dzień bilansowy,
 - koszty w Zakładzie Budynków Komunalnych II Sp. z o.o. ewidencjonowane są w układzie rodzajowym, na kontach księgowych zespołu 4,
 - rachunek zysków i strat sporządzany jest w wariantcie porównawczym,
 - sprawozdanie sporządzono zgodnie z zasadą kontynuacji działalności.
- c) **sposób prowadzenia ksiąg**, w tym stosowanie zakładowego planu kont, wykaz ksiąg rachunkowych, system przetwarzania danych oraz rozwiązania organizacyjne w zakresie ochrony danych stanowią odrębną dokumentację zatwierdzoną przez kierownika jednostki. Ewidencja dokumentów księgowych prowadzona jest za pomocą zintegrowanego systemu informatycznego Papirus SQL, w module finanse i księgowość.

B. Dodatkowe informacje i objaśnienia

I. Objasnienia do bilansu

1. Zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych w PLN.

Nazwa	Stan na początek roku	Stan na koniec roku
Środki trwałe	390.806,34	390.806,34
Wartości niematerialne i prawne	32.137,46	32.137,46
Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
Razem	422.943,80	422.943,80

2. Stan i zmiany środków trwałych w PLN.

Nazwa	Stan na początek roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku
Grunty w tym: wieczyste użytkowanie	78.825,00	0,00	0,00	78.825,00
Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	185.700,00	0,00	0,00	185.700,00
Urządzenia techniczne i maszyny	126.281,34	0,00	0,00	126.281,34
Środki transportowe	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne środki trwałe	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	390.806,34	0,00	0,00	390.806,34

3. Kształtowanie się umorzenia środków trwałych w PLN.

Nazwa	Stan na początek roku	Umorzenie za rok	Zmniejszenie	Stan na koniec roku
Grunty w tym: wieczyste użytkowanie	78.825,00	0,00	0,00	78.825,00
Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	106.391,64	4.642,50	0,00	111.034,14
Urządzenia techniczne i maszyny	126.281,34	0,00	0,00	126.281,34
Środki transportowe	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne środki trwałe	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	311.497,98	4.642,50	0,00	316.140,48

4. Środki trwałe w budowie.

nie występują

5. Zaliczki na środki trwałe w budowie.

nie występują

6. Wykaz gruntów w wieczystym użytkowaniu.

Działki nr 72-242/2, nr 72-263/2 o pow. 1 199 m² położone w Olsztynie ul. Kopernika 14B

7. Inwestycje długoterminowe.

nie występują

8. Struktura własności kapitału podstawowego.

Kapitał podstawowy Zakładu Budynków Komunalnych Sp. z o.o. wynosi 310.000,00 zł i dzieli się na 3.100 szt. udziałów o wartości 100,00 złotych każdy w następujący sposób:

Imię i nazwisko wspólnika	Ilość udziałów	Wartość udziałów [PLN]
Gmina Olsztyn	3.100	310.000,00
Razem	3.100	310.000,00

9. Stan i zmiany kapitałów: podstawowego, zapasowego i rezerwowego w PLN.

Kapitał	Stan na początek roku	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na koniec roku
Kapitał podstawowy	310.000,00	0,00	0,00	310.000,00
Kapitał zapasowy	73.520,76	1.800,57	0,00	75.321,33

10. Propozycja podziału zysku za rok obrotowy.

Rok obrotowy na dzień 31.12.2024 zamknął się zyskiem netto w wysokości 2.424,12 zł, który Spółka proponuje przeznaczyć na podwyższenie kapitału zapasowego.

11. Odpisy aktualizujące wartości należności.

nie występują

12. Podział zobowiązań długoterminowych wg terminów płatności.

nie występują

13. Rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe w PLN.

Nazwa	Stan na początek roku	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na koniec roku
Rozliczenia czynne międzyokresowe kosztów (polisa Zarządu OC, podatek od nieruchomości, wieczyste użytkowanie gruntu, itp.)	1.333,36	56.617,00	56.857,72	1.092,64
Rozliczenia biernie międzyokresowe kosztów (rezerwa na świadczenia pracownicze; odprawy emerytalne)	18.464,22	18.000,00	18.464,22	18.000,00

W roku obrotowym 2023 utworzono rezerwę krótkoterminową, ujętą w bilansie w pozycji „Inne rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe”. W roku 2024 rezerwa ta została rozwiązana i ujęta w kosztach działalności operacyjnej. Jednocześnie w 2024 roku utworzono nową rezerwę na świadczenia pracownicze w wysokości 18 000 zł. Całkowity koszt z tytułu rezerw wykazany w rachunku zysków i strat za 2024 rok wyniósł 18 461,10 zł.

14. Wykaz zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki.

nie występują

15. Zobowiązania warunkowe, udzielone przez jednostkę, gwarancje i poręczenia.

nie występują

II. Objasnienia do rachunku zysków i strat

1. Struktura rzeczowa przychodów netto ze sprzedaży produktów, usług, towarów i materiałów w PLN.

Wyszczególnienie	Rok ubiegły	Rok bieżący
Przychody netto ze sprzedaży usług	1.597.118,47	1.961.271,14
Inne przychody operacyjne	23.112,28	64.990,23
Przychody finansowe (odsetki-lokata)	4.586,30	6.645,04
Razem	1.624.817,05	2.032.906,41

2. Odpisy aktualizujące środki trwałe.

nie wystąpiły

3. Odpisy aktualizujące wartość zapasów.

nie wystąpiły

4. Odpis aktualizacyjny przedawnionych zobowiązań.

nie wystąpił

5. Przychody, koszty i wynik działalności zaniechanej w roku obrotowym.

nie wystąpiły

6. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym w PLN.

Nazwa	Kwota
Przychody podatkowe	2.032.906,41
Przychody zwolnione (rozwiązanie rezerw na świadczenia pracownicze)	18.464,22
Przychody do opodatkowania	2.014.442,19
Koszty podatkowe	2.012.482,29
Koszty bilansowe (w tym: NKUP- zawiązanie rezerwy)	2.030.482,29
Podstawa do opodatkowania	1.959,90
Odliczenia od dochodu - strata z lat ubiegłych	1.959,90
Podatek CIT-8	0,00
Razem	

III. Struktura środków pieniężnych

Nie sporządzano rachunku przepływów środków pieniężnych.

IV. Informacje o zatrudnieniu oraz wynagrodzeniu organów nadzorczych.

1. Informacje o przeciętnym zatrudnieniu w grupach zawodowych

W okresie od 01-01-2024r. do 31-12-2024r. średnioroczne zatrudnienie na podstawie umowy o pracę wynosiło 18 osób, w tym: 1 osoba Zarząd, 17 osób pracownicy umysłowi.

2. Wynagrodzenie wypłacone organom nadzorczym w 2024 roku wyniosło 30.000,00 zł.

3. Pożyczki udzielone członkom Zarządu i Rady Nadzorczej.

nie wystąpiły

V. Pozostałe informacje

1. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

nie wystąpiły

2. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie zostały uwzględnione w bilansie i rachunku zysków i strat.

Zakład Budynków Komunalnych II sp. z o.o. ujęła w księgach rachunkowych komplet zdarzeń, które mogłyby rzutować na przyszłą sytuację majątkową i finansową jednostki.

3. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian metod księgowości i wyceny wywierających istotny wpływ na sprawozdania finansowe.

Przyjęte przez Zakład Budynków Komunalnych II sp. z o.o. zasady rachunkowości stosowane były w sposób ciągły i są one zgodne z zasadami rachunkowości w poprzednim roku.

4. Przedstawienie dokonanych w stosunku do poprzedniego roku obrotowego zmian sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego i wpływ wywołanych tym skutków finansowych na sytuację majątkową i finansową jednostki.

Zakład Budynków Komunalnych II sp. z o.o. na dzień 31.12.2024r. nie dokonała zmian sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego.

VI. Transakcje z jednostkami powiązаныmi.

Spółka nie dokonywała transakcji z jednostkami powiązаныmi.

Olsztyn, dnia 29.03.2025 rok

GŁÓWNA KSIĘGOWA


Lidia Karaszewicz

PREZES ZARZĄDU


mgr inż. Paweł Pykało