

**INFORMACJA O DZIAŁALNOŚCI
„ZAKŁADU BUDYNKÓW KOMUNALNYCH I”
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
W OLSZTYNIE
ZA 2025 ROK**

"ZAKŁAD BUDYNKÓW KOMUNALNYCH" SPÓŁKA Z
OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
ul. Ludwika Zamenhofs 16
10-228 Olsztyn
NIP: 7393203286

Sprawozdanie finansowe

za okres obrotowy 01.01.2025...31.12.2025

I. NAGŁÓWEK SPRAWOZDANIA FINANSOWEGOOkres sprawozdania: **01.01.2025...31.12.2025**Data sporządzenia sprawozdania: **30.03.2026**Rodzaj sprawozdania: **Jednostka mikro (zł) - ZAKRES INFORMACJI WYKAZYWANYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM, O KTÓRYM MOWA W ART. 45 USTAWY, DLA JEDNOSTEK MIKRO**

Wybrany dla sprawozdania wariant prezentacji danych:

- w zakresie wprowadzenia do sprawozdania: **Mikro - Informacje ogólne zgodnie z Załącznikiem Nr 4 do ustawy o rachunkowości**
- w zakresie informacji dotyczącej podatku dochodowego: **Mikro (zł) - Informacje uzupełniające do bilansu zgodnie z Załącznikiem Nr 4 do ustawy o rachunkowości**

II. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**II.1. Dane identyfikujące jednostkę**Nazwa firmy: **"ZAKŁAD BUDYNKÓW KOMUNALNYCH" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**Adres: **ul. Ludwika Zamenhofs 16 10-228 Olsztyn**Forma prawna: **Spółka z o.o.**Podstawowy przedmiot działalności jednostki: **6832B, 8110Z,**

Identyfikator podatkowy NIP: 7393203286

Numer KRS: 0000000110

II.2. Czas trwania działalności jednostki

Czas trwania jednostki nie został ograniczony.

II.3. Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

01.01.2025...31.12.2025

II.4. Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe

Sprawozdanie nie zawiera danych łącznych.

II.5. Założenie kontynuacji działalności

Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności.

Nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

II.6. Informacja czy sprawozdanie finansowe jest sporządzone po połączeniu spółek

Sprawozdania finansowe zostało sporządzone za okres, w ciągu którego nie nastąpiło połączenie spółek.

II.7. Wskazanie zastosowanych uproszczeń przewidzianych dla jednostek małych lub mikro

art. 3 ust. 1a ustawy o rachunkowości, załącznik 4 do ustawy o rachunkowości

II.8. Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym:**II.8.1. Metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)**

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego są zgodne z ustawą o rachunkowości.

Metody wyceny:

Środki trwałe i WNIP

- Wartość początkową środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych ujmowano w księgach w wysokości cen nabycia.
- Wycena bilansowa, po pomniejszeniu o odpisy amortyzacyjne (umorzeniowe) a także odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.
- Do środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych zalicza się składniki majątku i prawa, których okres użytkowania wynosi więcej niż rok, bez względu na cenę nabycia.
- Odpisów amortyzacyjnych dokonuje się w równych ratach, co miesiąc, przy zastosowaniu liniowych stawek amortyzacyjnych uwzględniających ekonomiczną żywotność majątku środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych.
- Zakłada się, iż ekonomiczna żywotność majątku trwałego jest zbieżna z okresami amortyzacyjnymi zdeteterminowanymi stawkami amortyzacyjnymi określonymi w »Wykazie stawek amortyzacyjnych" stanowiącym załącznik do ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Aktywa obrotowe

Wycena pozostałych aktywów i pasywów dokonywana była w sposób następujący:

Zapasy

- surowce - w cenach zakupu.
- materiały - w cenach zakupu,
- towary - w cenach zakupu,

Wycena rozchodu surowców i towarów dokonywana jest przy zastosowaniu zasady „pierwsze przyszło — pierwsze wyszło” — FIFO.

Stan zapasów na koniec każdego miesiąca ustala się w drodze spisu z natury. Koszty zakupu zapasów odpisywane są w całości w koszty okresu ich poniesienia z uwagi na to, iż nie zniekształca to wartości zapasów.

Odpisy aktualizujące zapasów dokonywane są w związku z trwałą utratą ich wartości.

Należności, roszczenia i zobowiązania

- w ciągu roku wykazywane według wartości nominalnej,
- należności kwocie wymaganej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny, zobowiązania w kwocie wymaganej zapłaty.
- Odpisy aktualizujące tworzy się na należności, co do których istnieje wątpliwość ich odzyskania przy uwzględnieniu stopnia prawdopodobieństwa ich zapłaty.

• Zobowiązania w walucie obcej wykazywane były w ciągu roku w wartości nominalnej przeliczonej na złote polskie według średniego kursu NBP dla danej waluty z dnia poprzedzającego dokonanie operacji.

• Stan nierozliczonych na dzień bilansowy zobowiązań wyrażony w walutach obcych przelicza się na walutę polską wg kursu średniego dla danej waluty ustalonym przez NBP obowiązującym w dniu bilansowym.

Środki pieniężne

- krajowe środki pieniężne ustalono w wartości nominalnej,
- środki pieniężne w walutach obcych przelicza się na walutę polską wg kursu średniego dla danej waluty ustalonym przez NBP obowiązującym w dniu bilansowym,
- kredyty i pożyczki,
- kredyty bankowe i pożyczki wykazuje się w księgach rachunkowych w cenie nabycia powiększonej o naliczone a nie zapłacone odsetki,
- Kapitały własne w wartości nominalnej.

II.8.2. Zasady dotyczące ustalenia wyniku finansowego

Wynik finansowy jednostki został wyceniony w wiarygodnie ustalonej wartości, przy zachowaniu zasady memoriału współmierności, ostrożności i realizacji.

Na wykazywany w księgach rachunkowych wynik finansowy jednostki składają się:

- wynik działalności operacyjnej,
- wynik na operacjach finansowych,

obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych i płatności z nim zrównanych na podstawie odrębnych przepisów oraz z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Wynik działalności operacyjnej stanowi różnicę między sumą należnych przychodów ze sprzedaży produktów, usług oraz zysków ze sprzedaży składników majątku trwałego wyrażonych w rzeczywistych cenach sprzedaży, z uwzględnieniem dotacji, opustów, rabatów i innych zwiększeń lub zmniejszeń, bez podatku od towarów i usług, oraz zrealizowanych pozostałych przychodów operacyjnych a wartością sprzedanych produktów, usług i strat ze sprzedaży składników majątku trwałego wycenionych w cenach nabycia i innych składników majątku oraz pozostałych kosztów operacyjnych.

Wynik na operacjach finansowych stanowi różnicę między należnymi przychodami z operacji finansowych, a w szczególności z odsetek od pożyczek i należności, w tym także odsetek za zwłokę w zapłacie, otrzymania dyskonta, oprocentowania lokat i rachunków bankowych a kosztami operacji finansowych, na które składają się w szczególności odsetki, w tym także za zwłokę w zapłacie, prowizje od pożyczek i zobowiązań, płacone dyskonto.

II.8.3. Zasady dotyczące sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

art. 3 ust. 1a ustawy o rachunkowości, załącznik 4 do ustawy o rachunkowości

II.8.4. Pozostałe

Omówienie pozostałych zagadnień związanych ze sporządzeniem sprawozdania finansowego:

sprawozdanie — sporządzone zostało w zł i gr, pełną szczegółowością rzeczową określoną w zał. nr 1 do Uor i zawiera dane porównawcze wg art. 46, 47 i 48 Uor;

rachunek zysków i strat sporządzono w postaci porównawczej, zgodnie z zapisami w ZPR.

punktem wyjściowym do sporządzenia sprawozdania finansowego były prawidłowo prowadzone księgi rachunkowe, po uzyskaniu zgodności analityki z syntetyką oraz zgodności dzienników częściowych z obrotami i saldami kont księgi głównej;

zamknięte na dzień bilansowy księgi rachunkowe zawierają salda, które po uwzględnieniu sald kont korygujących bądź aktualizujących zostały wykazane odpowiednio w sprawozdaniu finansowym;

dowody księgowe i księgi rachunkowe oraz dokumenty inwentaryzacyjne zostały uprzednio sprawdzone, odpowiednio zaksięgowane i chronologicznie uporządkowane;

w sprawozdaniu finansowym wyodrębniono salda dotyczące jednostek powiązanych;
jednostka nie aktywuje rozliczeń z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

II.9. Średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty w rozumieniu art. 64 ust. 1 pkt 4 UoR

15,45

II.10. Sprawozdanie podlega wynikającemu z przepisów prawa obowiązкови badania przez biegłego rewidenta

Nie

II.11. Informacja uszczegóławiająca zasady rachunkowości, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki

II.11..

III. BILANS

Bilans na podstawie załącznika nr 4 do Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. 1994 Nr 121, poz. 591, z późn. zm.) dla jednostek mikro.

Numer	Opis	Stan na 31.12.2025	Stan na 31.12.2024
	Aktywa	1 048 696,50	1 033 375,55
A	+Aktywa trwałe, w tym środki trwałe	506 683,01	543 170,34
B	+Aktywa obrotowe, w tym:	542 013,49	490 205,21
	- zapasy	0,00	0,00
	- należności krótkoterminowe	542 013,49	490 205,21
C	+Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
D	+Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
	Pasywa	1 048 696,50	1 033 375,55
A	+Kapitał (fundusz) własny, w tym:	910 299,59	900 931,69
	- kapitał (fundusz) podstawowy	912 000,00	912 000,00
B	+Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym:	138 396,91	132 443,86
	- rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
	- zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	3 236,61	0,00

IV. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Rachunek zysków i strat na podstawie załącznika nr 4 do Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. 1994 Nr 121, poz. 591, z późn. zm.) dla jednostek mikro.

Numer	Opis	Za okres	Za okres
		01.01.2025...31.12.2025	01.01.2024...31.12.2024
A	Przychody podstawowej działalności operacyjnej i zrównane z nimi, w tym:	2 354 582,96	2 083 128,68
	- zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	0,00	0,00
B	Koszty podstawowej działalności operacyjnej:	2 361 154,84	2 129 883,79
B.I	+Amortyzacja	36 487,33	31 676,21
B.II	+Zużycie materiałów i energii	262 185,17	240 217,20
B.III	+Wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 557 140,90	1 425 481,04
B.IV	+Pozostałe koszty	505 341,44	432 509,34
C	Pozostałe przychody i zyski, w tym:	46 133,12	48 679,35
	- aktualizacja wartości aktywów	0,00	0,00
D	Pozostałe koszty i straty, w tym:	29 267,34	0,00
	- aktualizacja wartości aktywów	0,00	0,00
E	Podatek dochodowy	926,00	176,00
F	Zysk/strata netto (A-B+C-D-E)	9 367,90	1 748,24

V. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

V.1. Noty

Noty

Załączony plik: noty.xlsx

VI. ROZLICZENIE RÓŻNICY POMIĘDZY PODSTAWĄ OPODATKOWANIA PODATKIEM DOCHODOWYM A WYNIKIEM FINANSOWYM

Numer	Opis	Rok bieżący		Rok poprzedni	
		Wartość łączna	Z zysków kapitałowych Z innych źródeł przychodu	Wartość łączna	Z zysków kapitałowych Z innych źródeł przychodu
A.	Zysk / strata	10 293,90	0,00	0,00	0,00
			0,00		0,00
B.	Przychody zwolnione z opodatkowania	0,00	0,00	0,00	0,00
			0,00		0,00
C.	Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym	0,00	0,00	0,00	0,00
			0,00		0,00
D.	Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w latach ubiegłych	0,00	0,00	0,00	0,00
			0,00		0,00
E.	Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	0,00	0,00	0,00	0,00
			0,00		0,00
F.	Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów	0,00	0,00	0,00	0,00
			0,00		0,00
G.	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów, ujęte w latach ubiegłych	0,00	0,00	0,00	0,00
			0,00		0,00
H.	Strata z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00	0,00
			0,00		0,00
I.	Inne zmiany podstawy opodatkowania	0,00	0,00	0,00	0,00
			0,00		0,00
J.	Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	10 293,90	0,00	0,00	0,00
			0,00		0,00
K.	Podatek dochodowy	926,00	0,00	0,00	0,00
			0,00		0,00

Osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Kierujący jednostką

.....
Data i podpis

.....
Data i podpis



PODPIS ZAUFANY

MARZENA ANNA
FESNAK

50 03.2026 22 12 12 GMT+0200

dokument podpisany elektronicznie
podpisano zaufanie

Plan Finansowy ZBK I na 2025 rok

Wynik finansowy		Wykonanie na 31.12
planowane przychody	2 265 020 zł	2 400 716 zł
planowane koszty	2 225 150 zł	2 390 422 zł
planowany wynik	39 870 zł	10 294 zł

PREZES ZARZĄDU

Marzena Pesnak

Plan Finansowy ZBK I na 2025 rok

Przychody			
		Plan	Wykonanie na 31.12
1.	Wynagrodzenie za administrowanie	1 554 000 zł	1 599 793 zł
2.	Przychody z tytułu wynajmu	66 000 zł	61 894 zł
3.	Pozostałe przychody	645 020 zł	739 029 zł
	w tym: refaktury	509 020 zł	670 975 zł
	inne	136 000 zł	68 054 zł
	Razem (pkt 1+2+3)	2 265 020 zł	2 400 716 zł

PREZES ZARZĄDU*Marzena Fesnak*

Plan Finansowy ZBK 1 na 2025 rok						
	Koszty ogółem	Koszty ogółem szczegółowo	Koszty Spółki ZBK1	Koszty Spółki szczegółowo	Koszty refakury	
1	2	3	4	5	6	7
	(suma 5+7)	(suma 6+7)	(różnica 3-7)	(różnica 4-7)	(różnica 4-6)	
1. Wynagrodzenia i pochodne (ZUS)	1 370 000 zł	1 370 000 zł	1 370 000 zł	1 370 000 zł		
2. Opłaty pocztowe	42 500 zł	42 500 zł	600 zł	600 zł	41 900 zł	
3. Opłaty telefoniczne	14 400 zł	14 400 zł	13 000 zł	13 000 zł	1 400 zł	
4. Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	46 000 zł	46 000 zł	46 000 zł	46 000 zł		
5. Zakup materiałów, w tym:						
- materiały biurowe		15 000 zł		4 000 zł	11 000 zł	
- materiały eksploatacyjne		1 000 zł		1 000 zł		
- sprzęt komputerowy, oprogramowanie, modyfikacja	30 000 zł	6 000 zł	15 500 zł	2 500 zł	3 500 zł	
- sprzęt biurowy, telekomunikacyjny		4 000 zł		4 000 zł		
- materiały gospodarcze		4 000 zł		4 000 zł		
6. Utrzymanie budynków i posesji Spółki, w tym:						
- wywóz nieczystości		3 000 zł		3 000 zł		
- odśnieżanie i sprzątanie		54 000 zł		18 000 zł	36 000 zł	
- energia elektryczna		85 000 zł		20 000 zł	65 000 zł	
- woda i ścieki	389 450 zł	12 200 zł	158 450 zł	2 200 zł	10 000 zł	
- centralne ogrzewanie		154 000 zł		34 000 zł	120 000 zł	
- podatek od nieruchomości		26 500 zł		26 500 zł		
- opłata za wieczyste użytkowanie gruntów		52 350 zł		52 350 zł		
- konserwacja		2 400 zł		2 400 zł		
7. Opłaty bankowe	500 zł	500 zł	500 zł	500 zł		
8. Usługi materialne, w tym:						
- ubezpieczenie budynków i sprzętu, OC Spółki		18 600 zł		18 600 zł		
- naprawa i konserwacja sprzętu komputerowego i biurowego,		2 000 zł		2 000 zł		
- usługi informatyczne	332 300 zł	45 000 zł	112 080 zł	21 000 zł	24 000 zł	
- ochrona i monitoring mienia Spółki		6 700 zł		5 480 zł	1 220 zł	
- pozostałe usługi (usługi księgowe, vat, BHP, badania profilaktyczne, podatek dochodowy)		260 000 zł		65 000 zł	195 000 zł	
Koszty ogółem	2 225 150 zł	2 225 150 zł	1 716 130 zł	1 716 130 zł	509 020 zł	

Wykonanie planu na 31.12.2025

	Koszty ogółem	Koszty ogółem szczegółowo	Koszty Spółki ZBK1	Koszty Spółki szczegółowo	Koszty refakury	
1	2	3	4	5	6	7
	(suma 5+7)	(suma 6+7)	(różnica 3-7)	(różnica 4-7)	(różnica 4-6)	
1. Wynagrodzenia i pochodne (ZUS)	1 512 343 zł	1 512 343 zł	1 417 438 zł	1 417 438 zł	94 905 zł	
2. Opłaty pocztowe	34 522 zł	34 522 zł			34 522 zł	
3. Opłaty telefoniczne	11 494 zł	11 494 zł	11 494 zł	11 494 zł		
4. Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	44 798 zł	44 798 zł	44 798 zł	44 798 zł		
5. Zakup materiałów, w tym:						
- materiały biurowe		12 425 zł		1 608 zł	10 817 zł	
- materiały eksploatacyjne		494 zł		494 zł		
- sprzęt komputerowy, oprogramowanie, modyfikacja	21 816 zł	4 983 zł	7 530 zł	1 514 zł	3 469 zł	
- sprzęt biurowy, telekomunikacyjny		1 428 zł		1 428 zł		
- materiały gospodarcze		2 486 zł		2 486 zł		
6. Utrzymanie budynków i posesji Spółki, w tym:						
- wywóz nieczystości		3 372 zł		3 372 zł		
- odśnieżanie i sprzątanie		52 328 zł		12 887 zł	39 441 zł	
- energia elektryczna		96 044 zł		19 032 zł	77 012 zł	
- woda i ścieki	393 353 zł	12 711 zł	136 078 zł	1 798 zł	10 913 zł	
- centralne ogrzewanie		150 048 zł		20 139 zł	129 909 zł	
- podatek od nieruchomości		26 500 zł		26 500 zł		
- opłata za wieczyste użytkowanie gruntów		52 350 zł		52 350 zł		
- konserwacja		0 zł				
7. Opłaty bankowe	640 zł	640 zł	640 zł	640 zł		
8. Usługi materialne, w tym:						
- ubezpieczenie budynków i sprzętu, OC Spółki		17 211 zł		17 211 zł		
- naprawa i konserwacja sprzętu komputerowego i biurowego,		1 455 zł		1 455 zł		
- usługi informatyczne	371 456 zł	59 843 zł	101 468 zł	24 431 zł	35 412 zł	
- ochrona i monitoring mienia Spółki		7 080 zł		5 860 zł	1 220 zł	
- pozostałe usługi (usługi księgowe, vat, BHP, badania profilaktyczne, podatek dochodowy)		285 867 zł		52 511 zł	233 356 zł	
Koszty ogółem	2 390 422 zł	2 390 422 zł	1 719 446 zł	1 719 446 zł	670 975 zł	

PREZES ZARZĄDU

Marzena Pesnak

Sprawozdanie Zarządu z działalności
Zakładu Budynków Komunalnych I Sp. z o.o. w Olsztynie
za rok 2025

Zakład Budynków Komunalnych I Sp. z o.o. w Olsztynie (Obecnie Zakład Budynków Komunalnych Sp. z o.o.) działa zgodnie z aktem założycielskim Spółki. Wykonuje swoje zadania wynikające z bieżących sytuacji oraz umów cywilno – prawnych zawartych ze Wspólnotami Mieszkaniowymi.

I. Informacja ogólna.

Zakład Budynków Komunalnych Sp. z o.o. rozpoczął działalność z dniem 25.01.2001 r. zgodnie z rejestracją w Krajowym Rejestrze Sądowym pod Nr KRS 0000000110. Zakładem kieruje jednoosobowo Zarząd powołany aktem założycielskim Spółki. Prezesem Zarządu od dnia 01.08.2016 r. jest Pani Marzena Fesnak.

Szczegółowy zakres obowiązków komórek organizacyjnych określa Regulamin organizacyjny Spółki.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest zarządzanie nieruchomościami, która realizowana jest poprzez:

- realizację umów zawartych ze Wspólnotami Mieszkaniowymi,
- utrzymywanie budynków i budowli w należyтым stanie technicznym, zapewniającym ich eksploatację zgodnie z przeznaczeniem,
- prowadzenie bieżącej konserwacji, remontów i modernizacji w budynkach i budowlach objętych zarządzaniem oraz innymi obowiązkami i uprawnieniami w zakresie ustawy o własności lokali,
- utrzymywanie porządku i czystości w nieruchomościach i wokół nich,
- zarządzanie terenami Wspólnot Mieszkaniowych,
- prowadzenie całokształtu spraw związanych z pobieraniem i rozliczaniem opłat z tytułu najmu i dzierżawy budynków, obiektów, lokali lub powierzchni Wspólnot Mieszkaniowych,
- realizację uchwał Wspólnot Mieszkaniowych i innych zobowiązań wynikających z zawartych umów o administrowanie i zarządzanie.

Spółka prowadzi działalność na terenie miasta Olsztyna, administruje budynkami na osiedlach Zatorze, Podleśna, Wojska Polskiego, Kętrzyńskiego, Kościuszki, Pojezierze, Śródmieście. Podjęliśmy również współpracę z podmiotami poza granicami administracyjnymi miasta, m.in. w Bartągu, Bukwałdzie, Biesalu i Wipsowie.

Spośród wielu wspólnot, którymi administruje ZBK I, posiadamy w administrowaniu również budynek przy ul. Dworcowej 60, w którym swoje biura mają Wojewódzki Inspektorat Transportu Drogowego w Olsztynie, Warmińsko – Mazurski Urząd Wojewódzki w Olsztynie, Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie oraz lokale mieszkalne Gminy Olsztyn.

W okresie od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. Spółka zarządzała 239 Wspólnotami Mieszkaniowymi z liczbą lokali 3869.

W roku 2025 Spółka prowadziła i nadzorowała zadania w budynkach wspólnot mieszkaniowych na łączną kwotę około 3.300.000,00 zł, z podziałem na branże ogólnobudowlane i dekarские, sanitarne i centralnego ogrzewania, termomodernizacyjne, elektryczne oraz przygotowanie dokumentacji technicznych i nadzór inwestorski. Koszt zadań ponoszony był przez administrowane podmioty ze środków własnych oraz kredytów bankowych i dotacji remontowych.

II. Działania Zarządu Spółki

Zarząd w ramach prowadzonej działalności Spółki wykonywał zadania związane z nadzorem i realizacją umów o administrowanie Wspólnotami Mieszkaniowymi prowadząc jednocześnie politykę Spółki mającą na celu utrzymanie płynności finansowej, zagospodarowanie majątku Spółki oraz usprawnienie funkcjonowania poszczególnych komórek organizacyjnych.

Majątek Spółki stanowią dwie nieruchomości:

1. Nieruchomość położona przy ul. Zamenhofa 16, zabudowana budynkiem biurowym oraz garażami,
2. Nieruchomość położona przy ul. Kętrzyńskiego 3 A, zabudowana budynkiem administracyjno – biurowym.

W ramach zagospodarowania majątku Spółka ma zawarte umowy na najem garaży oraz na najem pomieszczeń biurowych w budynku przy ul. Kętrzyńskiego 3 A.

Pomieszczenia biurowe w budynku przy ul. Kętrzyńskiego 3 A o powierzchni 73,46 m² wynajmowane są dla Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Olsztynie. Z tego tytułu Spółka otrzymuje czynsz najmu pokrywający roczne koszty utrzymania wynajmowanej powierzchni.

Kompleks garaży przy ul. Zamenhofa wynajmowany jest dla osób i podmiotów prywatnych.

W 2025 roku Prezydent Olsztyna podjął decyzję o połączeniu Spółek ZBK I Sp. z o.o. ze Spółką ZBK II Sp. z o.o., w wyniku czego miała pozostać tylko Spółka ZBK Sp. z o.o. w Olsztynie.

Na wniosek Pana Prezydenta w dniu 27.08.2025 r. Rada Miasta Olsztyna podjęła Uchwałę Nr XVI/221/25 w sprawie połączenia spółek poprzez przejęcie „Zakładu Budynków Komunalnych II” Sp. z o.o. w Olsztynie przez „Zakład Budynków Komunalnych I” Sp. z o.o. w Olsztynie.

Zarząd Spółki ZBK I Sp. z o.o. zobowiązany został do przeprowadzenia procedury połączenia, opracowania i ogłoszenia planu połączenia spółek oraz wszystkich niezbędnych dokumentów i procedur w celu realizacji podjętej Uchwały Rady Miasta.

W dniu 03.12.2025 r. zgłoszono do KRS plan połączenia Spółek, natomiast ostatecznie połączenie Spółek nastąpiło z dniem 26.02.2026 r. i od dnia wpisu Spółka funkcjonuje pod nazwą Zakład Budynków Komunalnych Sp. z o.o. w Olsztynie.

III. Sprawozdanie finansowe.

Okresem sprawozdawczym jest rok obrachunkowo – kalendarzowy od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r., który zamknął się w bilansie kwotą aktywów i pasywów 1.048.696,50 zł. Kapitał podstawowy Spółki stanowiący jeden z głównych składników pasywów wynosi 912.000,00 zł. Składa się z 1824 udziałów o wartości po 500,00 zł każdy.

Szczegółowe objaśnienia do wykonania planu finansowego za 2025 rok:

Przychody:

Przychody ogółem za 2025r. Spółka osiągnęła w wysokości **2.400.716 zł** w stosunku do zaplanowanych **2.265.020 zł**, (wykonanie 105,99 %), na co składają się:

- wynagrodzenie za administrowanie Wspólnotami Mieszkaniowymi uzyskane w kwocie 1.599.793 zł do zaplanowanego 1.554.000 zł, wykonanie w 102,95 %.
- przychody z tytułu wynajmu pomieszczeń użytkowych Spółki w kwocie 61.894 zł w stosunku do zaplanowanych 66.000,00 zł.
- pozostałe przychody w kwocie 670.957 zł do zaplanowanych 509.020 zł. Przychody te obejmują wpływy z refaktur oraz pozostałe przychody m.in. z wynagrodzenia od ubezpieczyciela oraz dodatkowej obsługi administracyjnej. Różnica pomiędzy przychodami planowanymi a wykonanymi wynika ze zwiększonej kwoty wystawionych refaktur na administrowany przez Spółkę budynek przy ul. Dworcowej 60 oraz wspólnoty mieszkaniowe z uwagi na wyższe od planowanych koszty mediów oraz koszty związane z umów zleceń na potrzeby obsługiwanych podmiotów. Pozycja pozostałe przychody – inne – obejmuje między innymi wynagrodzenie otrzymane przez Spółkę od brokera z tytułu zawartej umowy na ubezpieczenie oraz opłaty za sporządzanie zaświadczeń na wniosek właścicieli.

Koszty:

Ogółem koszty w 2025 r. zrealizowano w wysokości **2.390.422 zł**.

Najważniejsze pozycje kosztów to:

- Koszty wynagrodzeń wraz z pochodnymi w 2025 roku zaplanowano w wysokości **1.370.000,00 zł**, natomiast zrealizowano w wysokości **1.512.343,00 zł**. Część kosztów w kwocie 94.905 zł została zrefakturowana na podstawie umów zlecenia za dodatkowe usługi wobec wspólnot mieszkaniowych, nie ujętych w umowach o administrowanie (dodatkowa obsługa administrowanych podmiotów, koszt zlecenia dostarczania zawiadomień i rozliczeń). Ponadto wzrost kosztów związany był ze zmianą minimalnych wynagrodzeń oraz wypłatą odprawy emerytalnej i ekwiwalentów zgodnie z regulaminem wynagradzania Spółki.
- Koszty opłat pocztowych zaplanowano na **42.500,00 zł**, zrealizowano plan w wysokości **34,522,00 zł**. Koszty te rzeczywiście zostały poniesione i zrefakturowane na administrowane podmioty.
- Koszty opłat telefonicznych zaplanowano na **14.400,00 zł**, natomiast wykonano w kwocie **11.494,00 zł**.
- Wynagrodzenie Rady Nadzorczej zaplanowane zostało na kwotę **46.000,00 zł**. a zrealizowane w wysokości **44.798,00 zł**.
- Zakup materiałów w 2025 r. przewidziano do wysokości **30.000 zł**, zrealizowano w kwocie **21.815,00 zł**. Zakupiono materiały biurowe, drobny sprzęt biurowy,

oprogramowanie oraz materiały gospodarcze. Kwota 14.286 zł obejmująca koszty materiałów kancelaryjnych została refakturowana na wspólnoty mieszkaniowe.

➤ Koszty utrzymania budynku i posesji Spółki zaplanowano na kwotę **389.450,00 zł.**, natomiast zrealizowano w wysokości **393.353,00 zł.**

Zapłacono roczny podatek za wieczyste użytkowanie gruntów oraz podatek od nieruchomości. Pokryto wszystkie koszty dotyczące mediów (co, energia elektryczna, woda ścieki, wywóz nieczystości) i konserwacji.

Spółka w 2025 r. administrowała m.in. budynkiem położonym w Olsztynie przy ul. Dworcowej 60 będącym w trwałym zarządzie czterech podmiotów – WITD, RDOŚ, WMUW oraz Gminy Olsztyn. W związku z brakiem możliwości zawiązania na tej nieruchomości wspólnoty, ZBK I zawarła umowy na dostawę mediów i utrzymanie porządku w obrębie nieruchomości. Koszty na bieżąco rozliczane są na użytkowników budynku według posiadanych udziałów. Ponadto Spółka ma zawartą umowę z MOPS Olsztyn na najem części powierzchni w budynku administracyjnym przy ul. Kętrzyńskiego 3 A. Zgodnie z umową, Najemca ponosi część kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości. W związku z powyższym z poniesionych kosztów kwotę 257.275,00 zł refakturowano na użytkowników.

➤ Opłaty bankowe, obsługę systemu bankowego zaplanowano na **500,00 zł**, a zrealizowano w kwocie **640,00 zł**.

➤ Koszty usług materialnych i niematerialnych zaplanowano na **332.300,00 zł**, natomiast rzeczywiste wykonanie w 2025 r. wyniosło **371.475 zł**. W kosztach została ujęta kwota 269.988,00 zł podlegająca rozliczeniu na wspólnoty i podmioty obsługiwane przez Spółkę.

Pozycja ta między innymi uwzględnia:

- koszty związane z obsługą prawną wspólnot mieszkaniowych w kwocie 102.493,00 zł,
- usługi informatyczne
- koszty umowy zlecenia dotyczącej RODO dla wspólnot mieszkaniowych w wysokości 12.708,00 zł,
- koszt ubezpieczenia budynku przy ul. Dworcowej 60 na kwotę 16.006,00 zł,
- monitoring i ochronę budynku przy ul. Kętrzyńskiego 3A.

Wynik finansowy

Na koniec roku obrachunkowego 2025 Spółka osiągnęła zysk brutto w wysokości **10.294,00 zł**, przy planowanym 39.870,00 zł.

IV. Informacja o zatrudnieniu.

Na koniec okresu sprawozdawczego w Spółce było zatrudnionych 15 osób, w tym Zarząd Spółki na umowę o świadczenie usług zarządzania.

Olsztyn, 22.05.2025 r.

PREZES ZARZĄDU

Marzena Fesnak



**INFORMACJA O DZIAŁALNOŚCI
„ZAKŁADU BUDYNKÓW KOMUNALNYCH II”
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
W OLSZTYNIE
ZA 2025 ROK**

Zakład Budynków Komunalnych II spółka. z o.o. ul. Kopernika 14B NIP: 739 320 10 11 Regon: 511340306		B I L A N S sporządzony na dzień: 31 grudnia 2025 r.					
Aktywa		rok bieżący 2025	rok poprzedni 2024	Pasywa		jednostka obliczeniowa: PLN rok poprzedni 2024	
		1	2			1	2
A. Aktywa trwałe		70 023,36	74 665,86	A. Kapitał (fundusz) własny		409 312,81	387 745,45
I. Wartości nlematerialne i prawne		0,00	0,00	I. Kapitał (fundusz) podstawowy		310 000,00	310 000,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych				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		77 745,45	75 321,33
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne				V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe		70 023,36	74 665,86	VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		0,00	0,00
1. Środki trwałe		70 023,36	74 665,86	VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych		0,00	0,00
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)				VIII. Zysk (strata) netto		21 567,36	2 424,12
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		70 023,36	74 665,86	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		78 558,09	110 887,50
d) środki transportu				I. Rezerwy na zobowiązania		0,00	0,00
e) inne środki trwałe				1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		0,00	0,00
2. Środki trwałe w budowie				2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne			
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		0,00	0,00	- długoterminowa			
III. Należności długoterminowe				- 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		0,00	0,00	1. Wobec jednostek powiązanych			
3. Długoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00	2. Wobec pozostałych jednostek		0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych				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		0,00	0,00	III. Zobowiązania krótkoterminowe		78 558,09	92 887,50
b) w pozostałych jednostkach				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		78 558,09	92 887,50
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		417 847,54	423 967,09	
I. Zapasy		0,00	0,00	
1. Materiały				8 060,67
2. Półprodukty i produkty w toku				8 060,67
3. Produkty gotowe				0,00
4. Towary				
5. Zaliczki na dostawy				
II. Należności krótkoterminowe		74 215,22	148 353,72	70 497,42
1. Należności od jednostek powiązanych				
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		0,00	0,00	
- do 12 miesięcy				
- powyżej 12 miesięcy				0,00
b) inne				0,00
2. Należności od pozostałych jednostek		74 215,22	148 353,72	
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		19 885,81	88 166,73	
- do 12 miesięcy		19 885,81	88 166,73	
- powyżej 12 miesięcy				
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń		7 495,62	10 535,34	
c) inne				
d) dochodzone na drodze sądowej		46 833,79	49 651,65	
III. Inwestycje krótkoterminowe		342 532,32	274 520,73	
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		342 532,32	274 520,73	
a) w jednostkach powiązanych		0,00	0,00	
- udziały lub akcje				
- inne papiery wartościowe				
- udzielenie pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
b) w pozostałych jednostkach		0,00	0,00	
- udziały lub akcje				
- inne papiery wartościowe				
- udzielenie pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		342 532,32	274 520,73	
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		342 532,32	274 520,73	
- inne środki pieniężne				
- inne aktywa pieniężne				
2. Inne inwestycje krótkoterminowe				
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		1 100,00	1 092,64	
Aktywa razem		487 870,90	498 632,95	487 870,90
				498 632,95

PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Piotr Pajkało

(nazwisko i imię, podpis kierownika jednostki)

GŁÓWNA KSIĘGOWA

Lidia Kozłowska
(nazwisko i imię, podpis kierownika)

Olsztyn, dnia 06-02-2026 r

Zakład Budynków Komunalnych II spółka. z o.o. ul. Kopernika 14B NIP: 739 32 01 011 Regon: 511340306	RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT za okres od dnia 01.01.2025 r. do dnia 31.12.2025 r. (Wariant porównawczy)	
Wyszczególnienie	Bieżący rok obrotowy 2025	Poprzedni rok obrotowy 2024
	1	2
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	2 138 581,77	1 961 271,14
- od jednostek powiązanych		
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	2 138 581,77	1 961 271,14
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	2 168 459,72	2 012 021,19
I. Amortyzacja	4 642,50	4 642,50
II. Zużycie materiałów i energii	70 753,40	74 658,66
III. Usługi obce	250 768,82	319 699,00
IV. Podatki i opłaty	45 909,15	44 637,39
- podatek akcyzowy	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	1 484 408,27	1 285 959,58
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	296 106,02	246 720,16
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	15 871,56	35 703,90
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	-29 877,95	-50 750,05
D. Pozostałe przychody operacyjne	51 944,50	64 990,23
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II. Dotacje		
III. Inne przychody operacyjne	51 944,50	64 990,23
E. Pozostałe koszty operacyjne	499,19	18 461,10
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III. Inne koszty operacyjne, w tym rezerwa na świadczenia pracownicze	499,19	18 461,10
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	21 567,36	-4 220,92
G. Przychody finansowe	0,00	6 645,04
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
- od jednostek powiązanych		
II. Odsetki, w tym:	0,00	6 645,04
- 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)	21 567,36	2 424,12
J. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I.-J.II)	0,00	0,00
I. Zyski nadzwyczajne		
II. Straty nadzwyczajne		
K. Zysk (strata) brutto (I+/-J)	21 567,36	2 424,12
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)	21 567,36	2 424,12

Olsztyn, dnia 06-02-2026 r.

GŁÓWNA KSIĘGOWA

(nazwisko i imię, podpis osoby prowadzącej)

PREZES ZARZĄDU

(nazwisko i imię, podpis kierownika jednostki)

Informacja dodatkowa

Zakład Budynków Komunalnych II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

za okres 01.01.2025 r. - 31.12.2025 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 ograniczoną 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 umarzane 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	111034,14	4.642,50	0,00	115.676,64
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	316.140,48	4.642,50	0,00	320.782,98

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	77.745,45	21.567,36	0,00	99.312,81

10. Propozycja podziału zysku za rok obrotowy.

Rok obrotowy na dzień 31.12.2025 zamknął się zyskiem netto w wysokości 21.567,36 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.)	1.092,64	58.171,00	58.163,64	1.100,00
Rozliczenia bierne międzyokresowe kosztów (rezerwa na świadczenia pracownicze; <u>odprawy emerytalne</u>)	18.000,00	00,00	18.000,00	0,00

nie występują

14. 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	1.961.271,14	2.138.581,77
Inne przychody operacyjne	64.990,23	51.944,50
Przychody finansowe (odsetki-lokata)	6.645,04	0,00
Razem	2.032.906,41	2.190.526,27

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	2.190.526,27
Przychody zwolnione (rozwiązanie rezerw na świadczenia pracownicze)	18.000,00
Przychody do opodatkowania	2.172.526,27
Koszty podatkowe	2.168.958,91
Koszty bilansowe	2.168.958,91
Podstawa do opodatkowania	3.567,36
Odliczenia od dochodu - strata z lat ubiegłych	3.567,36
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 01-01-2025r. do 31-12-2025r. średnioroczne zatrudnienie na podstawie umowy o pracę wynosiło 19 osób, w tym: 1 osoba Zarząd, 18 osób pracownicy umysłowi.

2. Wynagrodzenie wypłacone organom nadzorczym w 2025 roku wyniosło 42.000,00 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 31.12.2025r. nie dokonała zmian sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego.

VI. Transakcje z jednostkami powiązanymi.

Spółka nie dokonywała transakcji z jednostkami powiązanymi.

Olsztyn, dnia 06.02.2026 rok

GŁÓWNA KSIĘGOWA


Lidia Karaźniewicz


PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Paweł Pykalo

**Sprawozdanie Zarządu
z działalności
Zakładu Budynków Komunalnych II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
w Olsztynie
za rok obrotowy 2025**

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 77.745,45 zł

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

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

Na dzień 31 grudnia 2025 roku Zarząd Spółki działał w jednoosobowym składzie:

- Prezes Zarządu - Paweł Pykało

Na dzień 31 grudnia 2025 roku prokurentem Spółki (prokura samoistna) była:

- Lidia Karaźniewicz

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

Na koniec 2025 roku Spółka administrowała 268 Wspólnotami Mieszkaniowymi o łącznej powierzchni 228.647 m² w tym:

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

Na dzień 31.12.2025 r. w skład zasobu administrowanego przez Spółkę wchodziło 5 335 lokali.

W roku 2025 przychody netto ukształtowały się na poziomie 2.190.526,27 zł i były wyższe o 157.619,86 zł w stosunku do przychodów uzyskanych w roku 2024, co stanowi wzrost o 7,75%.

Przy kosztach sprzedanych usług w wysokości 2.168.958,91 zł, Spółka wygenerowała zysk w kwocie 21.567,36 zł.

Przeciętna liczba zatrudnionych w ZBK II Sp. z o.o. w roku 2025 wynosiła 19 etatów. Koszty pracy z roku na rok systematycznie rosną, a decydujący wpływ na tą sytuację ma wzrost minimalnego wynagrodzenia. Głównym zadaniem w 2026 roku będzie poprawa efektywności pracy w celu maksymalnego wykorzystania potencjału Spółki, która zgodnie z Uchwałą Nr XVI/221/25 Rady Miasta Olsztyna z dnia 27 sierpnia 2025 r. zostanie przejęta przez Zakład Budynków Komunalnych I sp. z o.o. z siedzibą w Olsztynie. Połączenie Spółek wymagać będzie szeregu działań związanych m.in. z przeprowadzeniem audytu kadrowego i organizacyjnego, dostosowaniem systemu księgowego, ujednoliceniem procedur i regulaminów, inwentaryzacją zasobów obu podmiotów, itp., przy jednoczesnym zapewnieniu sprawności operacyjnej polegającej na bieżącej obsłudze wspólnot mieszkaniowych.

Przy wypracowaniu zysku Spółka nie korzystała z dofinansowania z budżetu Miasta. W 2025 roku Spółka terminowo regulowała zobowiązania o charakterze publicznoprawnym na rzecz Gminy Olsztyn, w tym:

- podatek od nieruchomości w wysokości 18.261,00 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 2025 roku wyniosła 6.357.466,03 zł, co stanowi wzrost nakładów o 22% w stosunku do roku 2024. Łącznie w nieruchomościach administrowanych przez Spółkę przeprowadzono 276 remontów i zlecono wykonanie 60 dokumentacji projektowych i ekspertyz.

ZBK II administruje 84 budynkami będącymi obiektami zabytkowymi oraz 81 budynkami objętymi ochroną konserwatorską. Są to głównie nieruchomości zlokalizowane przy ulicach takich jak: Mickiewicza, Warmińska, Mazurska, Partyzantów, Dąbrowszczaków, Pieniężnego, Kościuszki, Warszawska, Grunwaldzka oraz Stare Miasto.

W 2025 roku administrowane przez Spółkę wspólnoty otrzymały dofinansowanie w wysokości 3.740.981,42 zł, z czego:

- dotacje z budżetu miasta Olsztyna na realizację prac konserwatorskich oraz restauratorskich otrzymało 5 wspólnot na łączną kwotę 273.096,13 zł, co stanowiło 91% całej puli środków przeznaczonych na ten cel, wynoszącej 300.000 zł.
- 5 wspólnot otrzymało dotację na wymianę źródeł ciepła i termomodernizację budynków w ramach Programu Ograniczenia Niskiej Emisji dla Miasta Olsztyna oraz „Ciepłe Mieszkanie” o wartości 145.286,10 zł.
- Bank Gospodarstwa Krajowego wypłacił dwóm wspólnotom premie remontowe w łącznej wysokości 127.498,81 zł, stanowiące dopłatę do kredytów zaciągniętych na termomodernizację budynków.
- z Funduszy Europejskich dla Warmii i Mazur 2021-2027 w ramach rewitalizacji obszarów miejskich dofinansowanie otrzymały 3 wspólnoty mieszkaniowe na łączną kwotę 3.195.100,38 zł.

W roku 2025 zgodnie z Uchwałą nr 09/06/2025/RN ZBK II z dnia 25 czerwca 2025 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 2025 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 2025 rok w kwocie 21.567,36 zł Zarząd proponuje podzielić w następujący sposób:

- Zwiększenie kapitału zapasowego w kwocie 21.567,36 zł (100% zysku netto)

Olsztyn, 06.02.2026 r.

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Paweł Pykało



INFORMACJA O DZIAŁALNOŚCI
„ZAKŁADU BUDYNKÓW KOMUNALNYCH”
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
W OLSZTYNIE
NA DZIEŃ 30.06.2026 ROK

**INFORMACJA O DZIAŁALNOŚCI
“ZAKŁADU BUDYNKÓW KOMUNALNYCH” SPÓŁKA Z O.O.W OLSZTYNIE
STAN NA DZIEŃ 30.06.2026r.**

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 912.000,00 zł.

W 2025 roku Prezydent Olsztyna podjął decyzję o połączeniu Spółek ZBK I Sp. z o.o. ze Spółką ZBK II Sp. z o.o., w wyniku czego miała pozostać tylko Spółka ZBK Sp. z o.o. w Olsztynie.

Na wniosek Pana Prezydenta w dniu 27.08.2025 r. Rada Miasta Olsztyna podjęła Uchwałę Nr XVI/221/25 w sprawie połączenia spółek poprzez przejęcie „Zakładu Budynków Komunalnych II” Sp. z o.o. w Olsztynie przez „Zakład Budynków Komunalnych I” Sp. z o.o. w Olsztynie.

W dniu 03.12.2025 r. zgłoszono do KRS plan połączenia Spółek, natomiast ostatecznie połączenie Spółek nastąpiło z dniem 26.02.2026 r. i od dnia wpisu Spółka funkcjonuje pod nazwą „Zakład Budynków Komunalnych” Sp. z o.o. w Olsztynie.

W okresie od dnia 1 stycznia 2026 roku do dnia 26 lutego 2026 roku w „Zakładzie Budynków Komunalnych I” Spółka z o.o. Rada Nadzorcza pełniła swoje obowiązki w składzie Piotr Laskowski, Marcin Tumas, Wiesława Lizińska natomiast w „Zakładzie Budynków Komunalnych II” Spółka z o.o. w składzie Mirosław Michalski, Elżbieta Filipka, Anna Wrocławska.

Po połączeniu Spółek Rada Nadzorcza pozostała w składzie Piotr Laskowski, Marcin Tumas, Wiesława Lizińska.

Na dzień 30.06.2026 r. przychody ZBK Sp. z o.o. ukształtowały się na poziomie 2.026.007,00 zł przy kosztach sprzedanych usług w wysokości 2.018.878,00 zł, Spółka wygenerowała zysk brutto w kwocie 7.129,00 zł.

W okresie sprawozdawczym Spółka pozyskała w zarządzanie kolejną nieruchomość i na dzień 30.06.2026 r. administrowała 506 wspólnotami mieszkaniowymi.

W I półroczu bieżącego roku Spółka podpisała umowy na realizację prac remontowych w administrowanych budynkach o łącznej wartości 7.996.834,38 zł, z czego wartość robót wykonanych do dnia 30.06.2026 r. opiewała na kwotę 5.845.171,75 zł.

Administrowane przez Spółkę wspólnoty mieszkaniowe otrzymały w I półroczu dofinansowanie o łącznej wartości 328.516,60 złotych, w tym:

- dotacje celowe na 2026 rok z Budżetu Miasta Olsztyna na realizację prac konserwatorskich oraz restauratorskich, przyznane zostały 2 wspólnotom na łączną kwotę 27.840,00 zł.
- Bank Gospodarstwa Krajowego przyznał trzem wspólnotom premie remontowe w łącznej wysokości 300.676,60 zł, stanowiące dopłatę do kredytów zaciągniętych na termomodernizację budynków.

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

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

Zarząd Spółki ZBK


PREZES ZARZĄDU
Marzena Fesnak

Olsztyn, dnia 28.07.2026 r