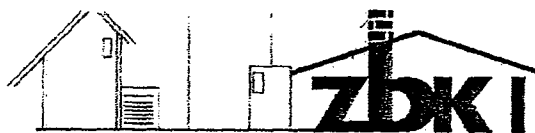


Zakład Budynków  
Komunalnych I  
Sp. z o.o. w Olsztynie



10-280 Olsztyn, ul. Zamenhofa 16; NIP: 739-32-03-286; REGON: 511338433; tel. / fax: 89 526 6510 [www.zbk1.olsztyn.pl](http://www.zbk1.olsztyn.pl)

## **INFORMACJA**

### **O DZIAŁALNOŚCI**

**ZAKŁADU BUDYNKÓW KOMUNALNYCH I  
SPÓŁKA Z O.O.**

**W OLSZTYNIE, UL. ZAMENHOFA 16**

**ZA 2023 ROK**

---

**OLSZTYN - LIPIEC - 2024r.**

***Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Zakładu Budynków Komunalnych I Sp. z o.o. w Olsztynie  
za rok 2023***

Zakład Budynków Komunalnych I Sp. z o.o. w Olsztynie 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 I 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 należytym 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 i Biesalu.

W okresie od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. Spółka zarządzała 231 Wspólnotami Mieszkaniowymi z liczbą lokali 4107.

W roku 2023 Spółka prowadziła i nadzorowała zadania w budynkach wspólnot mieszkaniowych na łączną kwotę około 4.521.774 zł, z podziałem na branże:

1. przygotowanie dokumentacji technicznych, nadzór inwestorski – 46.248 zł
2. ogólnobudowlane i dekarские – 2.225.558 zł
3. sanitarne i centralnego ogrzewania – 1.894.648 zł
4. termomodernizacyjne – 355.320 zł.

Ponadto Spółka nadzoruje prace związane z odbudową i przebudową budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. M. Zientary – Malewskiej 9 w Olsztynie. Umowa z Wykonawcą została podpisana 03.08.2021 r., końcowy odbiór robót nastąpił w dniu 15.12.2023 r. Prace nie zostały jeszcze do końca rozliczone, wartość wykonanych i opłaconych dla Wykonawcy prac na koniec 2023 roku wyniósł 3.219.224,87 zł.

## **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 m<sup>2</sup> wynajmowane są dla Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Olsztynie. Z tego tytułu Spółka otrzymuje czynsz najmu pokrywający roczne koszty utrzymanie wynajmowanej powierzchni.

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

Spośród wielu wspólnot, którymi administruje ZBK I posiadamy 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.

## **III. Sprawozdanie finansowe.**

1. Okresem sprawozdawczym jest rok obrachunkowo – kalendarzowy od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r., który zamknął się w bilansie kwotą aktywów i pasywów 1.038.315,89 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.
2. Wynik finansowy zakończył się zyskiem w kwocie 32.586,10 zł netto, przy planowanym zysku wysokości 1.070,00 zł.

W związku z powyższym najistotniejsze pozycje kosztów przedstawiają się następująco:

- energia elektryczna – plan 18.000,00 zł, wykonanie 126.470,91 zł, natomiast kwota refakturowana wyniosła 84.199,55 zł.
- woda i ścieki – plan 2.200,00 zł, wykonanie 14.495,48 zł, koszt Spółki 2.082,04 zł.
- centralne ogrzewanie – planowane na kwotę 25.000 zł, wykonano w wysokości 118.061,91 zł. Refakturowano kwotę 86.296,94 zł, koszt Spółki wyniósł 31.764,97 zł.
- odśnieżanie i sprzątanie – planowane na kwotę 4.500,00 zł, zrealizowane w wysokości 46.508,18 w tym refakturowane na kwotę 38.121,81 zł.

Opłaty bankowe, obsługę systemu bankowego zaplanowano w kwocie **1.500,00 zł**, zrealizowano w kwocie **607,00 zł**.

Koszty usług materialnych i niematerialnych zaplanowano na **152.010,00 zł**, natomiast rzeczywiste wykonanie w 2023 r. wyniosło **315.465,38 zł**. W kosztach została ujęta kwota 238.983,20 zł podlegająca rozliczeniu na wspólnoty i podmioty obsługiwane przez Spółkę.

Pozycja ta między innymi uwzględnia:

- koszty związane z obsługą prawną wspólnot mieszkaniowych w kwocie 69.372 zł, które podlegały refakturowaniu na wspólnoty mieszkaniowe,
- koszty umów zlecenie wykonywanych na rzecz wspólnot mieszkaniowych dotyczących m.in. koszt inspektora ochrony danych osobowych, koszt dodatkowej obsługi księgowej wspólnot, koszt zlecenia dostarczania zawiadomień i rozliczeń.

Ogółem koszty zrealizowano w wysokości **2.132.153,02 zł**.

#### **Wynik finansowy**

Na koniec roku obrachunkowego 2023 Spółka osiągnęła zysk netto w wysokości **32.586 zł**.

#### **IV. Informacja o zatrudnieniu.**

Na koniec okresu sprawozdawczego w Spółce było zatrudnionych 18 osób, w tym Zarząd Spółki na umowę o świadczenie usług zarządzania.

Olsztyn, 31.05.2024 r.

PREZES ZARZĄDU

Marzena Fesnak

## **Szczegółowe objaśnienia do wykonania planu finansowego za 2023 rok:**

### **Przychody:**

Przychody ogółem za 2023 r. Spółka osiągnęła w wysokości **2.164.739,12 zł** w stosunku do zaplanowanych **1.694.200,00 zł**, na co składają się:

- wynagrodzenie za administrowanie Wspólnotami Mieszkaniowymi uzyskane w kwocie 1.410.202,54 zł do zaplanowanego 1.443.200,00 zł, wykonanie w 97,71 %.
- przychody z tytułu wynajmu pomieszczeń użytkowych Spółki w kwocie 50.166,64 zł w stosunku do zaplanowanych 66.000,00 zł.
- pozostałe przychody w kwocie 704.369,94 zł do zaplanowanych 185.000,00 zł. Różnica między przychodami planowanymi a uzyskanymi głównie wynika z refakturowania części kosztów na administrowane przez Spółkę nieruchomości, które zostały wyjaśnione w poszczególnych pozycjach kosztowych.

### **Koszty:**

Koszty wynagrodzeń wraz z pochodnymi w 2023 roku zaplanowano w wysokości **1.320.000,00 zł**, natomiast zrealizowano w wysokości **1.315.222,27 zł**.

Koszty opłat pocztowych zaplanowano na **500,00 zł**, zrealizowano plan w wysokości **36.537,73 zł**. Koszty te rzeczywiście zostały poniesione i zrefakturowane na wspólnoty mieszkaniowe.

Koszty opłat telefonicznych zaplanowano na **12.000,00 zł**, natomiast wykonano w kwocie **13.757,40 zł**. Kwota 962,00 zł została zrefakturowana zgodnie z zawartą umową najmu na MOPS, który wynajmuje pomieszczenia w budynku Spółki przy ul. Kętrzyńskiego 3A.

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej zaplanowane zostało na kwotę **48.000,00 zł**, a zrealizowane w wysokości **39.600,03 zł**.

Zakup materiałów w 2023 r. przewidziano do wysokości **28.500 zł**, zrealizowano w kwocie **26.228,73 zł**. Zakupiono materiały biurowe, drobny sprzęt biurowy, oprogramowanie oraz materiały gospodarcze.

Koszty utrzymania budynku i posesji Spółki zaplanowano na kwotę **130.620,00 zł**, natomiast zrealizowano w wysokości **384.734,48 zł**.

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

Tak znaczna różnica pomiędzy kosztami zaplanowanymi a poniesionymi wynika z dwóch powodów. Spółka administruje 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 tą sytuacją oraz 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.

**Plan Finansowy ZBK I za 2023 rok - wykonanie**

## Przychody

		Plan	Wykonanie
1.	Wynagrodzenie za administrowanie	1 443 200 zł	1 410 202,54 zł
2.	Przychody z tytułu wynajmu	66 000 zł	50 166,64 zł
3.	Pozostałe przychody	185 000 zł	704 369,94 zł
	w tym: refaktury	-	527 343,77 zł
	inne	-	177 026,17 zł
	<b>Razem (pkt 1+2+3)</b>	<b>1 694 200 zł</b>	<b>2 164 739,12 zł</b>

PREZES ZARZĄDU

  
Marzena Fesnak

Plan Finansowy ZBK I na 2023 rok - wykonanie koszty						
		Koszty planowane ogółem	Koszty planowane szczegółowo	Wykonanie ogółem	Wykonanie szczegółowo	Wykonanie koszty refaktury
1	2	3	4	5	6	7
1.	<b>Wynagrodzenia i pochodne (ZUS)</b>	1 320 000 zł	1 320 000 zł	1 315 222,27 zł	1 315 222,27 zł	
2.	<b>Oplaty pocztowe</b>	500 zł	500 zł	36 537,73 zł	36 537,73 zł	36 537,73 zł
3.	<b>Oplaty telefoniczne</b>	12 000 zł	12 000 zł	13 757,40 zł	13 757,40 zł	962,00 zł
4.	<b>Wynagrodzenie Rady Nadzorczej</b>	48 000 zł	48 000 zł	39 600,03 zł	39 600,03 zł	
5.	<b>Zakup materiałów, w tym:</b>	28 500 zł		26 228,73 zł	17 423,60 zł	
	- materiały biurowe		18 000 zł			
	- materiały eksploatacyjne		1 500 zł			
	- sprzęt komputerowy, oprogramowanie, modyfikacja		2 000 zł			
	- sprzęt biurowy, telekomunikacyjny		2 000 zł			5 587,89 zł
	- materiały gospodarcze		5 000 zł			3 217,24 zł
6.	<b>Utrzymanie budynków i posesji Spółki, w tym:</b>	130 620 zł		384 734,48 zł		
	- wywóz nieczystości		4 800 zł		4 548,00 zł	
	- odśnieżanie i sprzątanie		4 500 zł		46 508,18 zł	38 121,81 zł
	- energia elektryczna		18 000 zł		126 470,91 zł	84 199,55 zł
	- woda i ścieki		2 200 zł		14 495,48 zł	36 747,98 zł
	- centralne ogrzewanie		25 000 zł		118 061,91 zł	86 296,94 zł
	- podatek od nieruchomości		21 770 zł		21 770,00 zł	
	- opłata za wieczyste użytkowanie gruntów		52 350 zł		52 350,00 zł	
	- konserwacja		2 000 zł		530,00 zł	
7.	<b>Oplaty bankowe</b>	1 500 zł	1 500 zł	607,00 zł	607,00 zł	
8.	<b>Usługi materialne i niematerialne, w tym:</b>	152 010 zł		315 465,38 zł		
	- ubezpieczenie budynków i sprzętu, OC Spółki		16 980 zł		17 451,71 zł	
	- naprawa i konserwacja sprzętu komputerowego i biurowego,		6 000 zł		3 273,78 zł	
	- usługi informatyczne		9 540 zł		23 409,90 zł	18 012,64 zł
	- ochrona i monitoring mienia Spółki		6 060 zł		4 920,00 zł	1 091,00 zł
- pozostałe usługi (usługi księgowo, vat, BHP, badania profilaktyczne, podatek dochodowy)	113 430 zł	266 409,99 zł	219 879,56 zł			
	<b>Koszty ogółem</b>	<b>1 693 130 zł</b>	<b>1 693 130 zł</b>	<b>2 132 153,02 zł</b>	<b>2 132 153,02 zł</b>	<b>521 849,21 zł</b>

PREZES ZARZĄDU

  
Marzena Fesnak

**Plan Finansowy ZBK I na 2023 rok - wykonanie**

Wynik finansowy

przychody	2 164 739 zł
koszty	2 132 153 zł
<b>wynik</b>	<b>32 586 zł</b>

PREZES ZARZĄDU

*Marzena Fesnak*

## **Objaśnienia do wykonania planu finansowego za 2023 rok:**

### **Przychody:**

Przychody ogółem za 2023 r. Spółka osiągnęła w wysokości **2.164.739,12 zł** w stosunku do zaplanowanych **1.694.200,00 zł**, na co składają się:

- wynagrodzenie za administrowanie Wspólnotami Mieszkaniowymi uzyskane w kwocie 1.410.202,54 zł do zaplanowanego 1.443.200,00 zł, wykonanie w 97,71 %.
- przychody z tytułu wynajmu pomieszczeń użytkowych Spółki w kwocie 50.166,64 zł w stosunku do zaplanowanych 66.000,00 zł.
- pozostałe przychody w kwocie 704.369,94 zł do zaplanowanych 185.000,00 zł. Różnica między przychodami planowanymi a uzyskanymi głównie wynika z refakturowania części kosztów na administrowane przez Spółkę nieruchomości, które zostały wyjaśnione w poszczególnych pozycjach kosztowych.

### **Koszty:**

#### ***ad. 1***

Koszty wynagrodzeń wraz z pochodnymi w 2023 roku zaplanowano w wysokości **1.320.000,00 zł**, natomiast zrealizowano w wysokości **1.315.222,27 zł**.

#### ***ad. 2***

Koszty opłat pocztowych zaplanowano na **500,00 zł**, zrealizowano plan w wysokości **36.537,73 zł**. Koszty te rzeczywiście zostały poniesione i zrefakturowane na wspólnoty mieszkaniowe.

#### ***ad. 3***

Koszty opłat telefonicznych zaplanowano na **12.000,00 zł**, natomiast wykonano w kwocie **13.757,40 zł**. Kwota 962,00 zł została zrefakturowana zgodnie z zawartą umową najmu na MOPS, który wynajmuje pomieszczenia w budynku Spółki przy ul. Kętrzyńskiego 3A.

#### ***ad. 4***

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej zaplanowane zostało na kwotę **48.000,00 zł**, a zrealizowane w wysokości **39.600,03 zł**.

#### ***ad. 5***

Zakup materiałów w 2023 r. przewidziano do wysokości **28.500 zł**, zrealizowano w kwocie **26.228,73 zł**. Zakupiono materiały biurowe, drobny sprzęt biurowy, oprogramowanie oraz materiały gospodarcze.

#### ***ad. 6***

Koszty utrzymania budynku i posesji Spółki zaplanowano na kwotę **130.620,00 zł**, natomiast zrealizowano w wysokości **384.734,48 zł**.

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

Tak znaczna różnica pomiędzy kosztami zaplanowanymi a poniesionymi wynika z dwóch powodów. Spółka administruje 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 tą sytuacją oraz 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 najistotniejsze pozycje kosztów przedstawiają się następująco:

- energia elektryczna – plan 18.000,00 zł, wykonanie 126.470,91 zł, natomiast kwota refakturowana wyniosła 84.199,55 zł.
- woda i ścieki – plan 2.200,00 zł, wykonanie 14.495,48 zł, koszt Spółki 2.082,04 zł.
- centralne ogrzewanie – planowane na kwotę 25.000 zł, wykonano w wysokości 118.061,91 zł. Refakturowano kwotę 86.296,94 zł, koszt Spółki wyniósł 31.764,97 zł.
- odsnieżanie i sprzątanie – planowane na kwotę 4.500,00 zł, zrealizowane w wysokości 46.508,18 w tym refakturowane na kwotę 38.121,81 zł.

**ad. 7**

Opłaty bankowe, obsługę systemu bankowego zaplanowano w kwocie **1.500,00 zł**, zrealizowano w kwocie **607,00 zł**.

**ad. 8**

Koszty usług materialnych i niematerialnych zaplanowano na **152.010,00 zł**, natomiast rzeczywiste wykonanie w 2023 r. wyniosło **315.465,38 zł**. W kosztach została ujęta kwota 238.983,20 zł podlegająca rozliczeniu na wspólnoty i podmioty obsługiwane przez Spółkę.

Pozycja ta między innymi uwzględnia:

- koszty związane z obsługą prawną wspólnot mieszkaniowych w kwocie 69.372 zł, które podlegały refakturowaniu na wspólnoty mieszkaniowe,
- koszty umów zlecenie wykonywanych na rzecz wspólnot mieszkaniowych dotyczących m.in. koszt inspektora ochrony danych osobowych, koszt dodatkowej obsługi księgowej wspólnot, koszt zlecenia dostarczania zawiadomień i rozliczeń.

Ogółem koszty zrealizowano w wysokości **2.132.153,02 zł**.

**Wynik finansowy**

Na koniec roku obrachunkowego 2023 Spółka osiągnęła zysk netto w wysokości **32.586 zł**.

Olsztyn, 31.05.2024 r.

PREZES ZARZĄDU

  
Marzena Pęsnak

**"ZAKŁAD BUDYNKÓW KOMUNALNYCH I" SPÓŁKA Z  
OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

Ludwika Zamenhofska 16

10-228 Olsztyn, PL

NIP: 7393203286

Biuro rachunkowe

**GIAX IT Sp. z o. o.**

NIP: 739-32-87-165

## **Sprawozdanie finansowe**

**za okres obrotowy 01.01.2023...31.12.2023**

**I. NAGŁÓWEK SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

Okres sprawozdania: 01.01.2023...31.12.2023

Data sporządzenia sprawozdania: 27.03.2024

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 I" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Siedziba: województwo warmińsko\_mazurskie, powiat Olsztyn, gmina Olsztyn, miejscowość Olsztyn

Adres: Ludwika Zamenhofska 16 10-228 Olsztyn, PL

Podstawowy przedmiot działalności jednostki: 6832Z, 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**

01.01.2023...31.12.2023

**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 zdeteminowanymi

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 zmniejsza 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. Informacja uszczegóławiająca zasady rachunkowości, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki**

## 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 31.12.2023	Stan na 31.12.2022
	<b>Aktywa</b>	<b>1 038 315,89</b>	<b>1 038 341,70</b>
A	+Aktywa trwałe, w tym środki trwałe	526 494,85	560 599,50
B	+Aktywa obrotowe, w tym:	511 821,04	477 742,20
	- zapasy	0,00	0,00
	- należności krótkoterminowe	511 821,04	477 742,20
C	+Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
D	+Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
	<b>Pasywa</b>	<b>1 038 315,89</b>	<b>1 038 341,70</b>
A	+Kapitał (fundusz) własny, w tym:	899 183,45	866 597,35
	- kapitał (fundusz) podstawowy	912 000,00	912 000,00
B	+Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym:	139 132,44	171 744,35
	- rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
	- zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	0,00	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	
		01.01.2023...31.12.2023	01.01.2022...31.12.2022
<b>A</b>	<b>Przychody podstawowej działalności operacyjnej i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>2 149 449,11</b>	<b>2 005 696,10</b>
	- zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	0,00	0,00
<b>B</b>	<b>Koszty podstawowej działalności operacyjnej:</b>	<b>2 112 513,02</b>	<b>2 030 064,85</b>
B.I	+Amortyzacja	34 104,65	26 604,45
B.II	+Zużycie materiałów i energii	245 257,03	186 051,71
B.III	+Wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 356 642,30	1 346 134,28
B.IV	+Pozostałe koszty	476 509,04	471 274,41
<b>C</b>	<b>Pozostałe przychody i zyski, w tym:</b>	<b>15 290,01</b>	<b>49 010,38</b>
	- aktualizacja wartości aktywów	0,00	0,00
<b>D</b>	<b>Pozostałe koszty i straty, w tym:</b>	<b>16 281,00</b>	<b>307 471,51</b>
	- aktualizacja wartości aktywów	0,00	0,00
<b>E</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	<b>3 359,00</b>	<b>0,00</b>
<b>F</b>	<b>Zysk/strata netto (A-B+C-D-E)</b>	<b>32 586,10</b>	<b>-282 829,88</b>

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

Numer	Opis	Rok bieżący		Rok poprzedni	
		Wartość łączna	Z zysków kapitałowych	Wartość łączna	Z zysków kapitałowych
			Z innych źródeł przychodu		Z innych źródeł przychodu
A.	Zysk / strata	35 945,10	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	1 379,66	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	37 324,76	0,00 0,00	0,00	0,00 0,00
K.	Podatek dochodowy	3 359,00	0,00 0,00	0,00	0,00 0,00

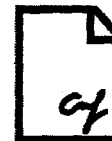
Osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Elżbieta  
Iwona  
Gajdamowicz

Elektronicznie podpisany  
przez Elżbieta Iwona  
Gajdamowicz  
Data: 2024.03.27 19:53:30  
+01'00'

.....  
Data i podpis

Kierujący jednostką



PODPIS ZAUFANY

MARZENA ANNA  
FESNAK

29.03.2024 19:04:50 (GMT+1)

Dokument podpisany elektronicznie  
podpisem zaufanym

V. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

V.1. Noty

Noty

Załączony plik: noty.xlsx

**OCENA SYTUACJI FINANSOWEJ  
ZAKŁADU BUDYNKÓW KOMUNALNYCH I SPÓŁKA Z O.O.W OLSZTYNIE  
STAN NA DZIEŃ 30.06.2024r.**

Zakład Budynków Komunalnych I Spółka z o.o. w Olsztynie, ul. Zamenhofska 16, rozpoczął działalność z dniem 25.01.2001r., zgodnie z rejestracją w Krajowym rejestrze Sądowym pod Nr KRS 0000000110.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest zarządzanie nieruchomościami.

Oceną sytuacji finansowej został objęty okres od dnia 01.01.2024r. do dnia 30.06.2024 roku.

**I. PRZYCHODY.**

Spółka na dzień 30.06.2024r. administrowała 231 Wspólnotami Mieszkaniowymi.

Przychody ogółem na 2024 rok zaplanowane zostały w wysokości 2.212.200,00 zł. Osiągnięte wpływy na dzień 30.06.2024r. wyniosły 1.156.613,79 zł.

Głównym źródłem przychodów jest wynagrodzenie za administrowanie nieruchomościami Wspólnot Mieszkaniowych.

**II. KOSZTY.**

Ogółem koszty na 2024 rok zaplanowano w wysokości 2.169.009,00 zł, w oparciu o analizę przewidywanych zdarzeń gospodarczych.

Wykonanie zadań w okresie od 01.01.2024r. do 30.06.2024r. pociągnęło za sobą koszty w wysokości 1.154.876,09 zł.

Wynik finansowy brutto na dzień 30.06.2024r. wyniósł 1.737,70 zł.

Obecnie sytuacja majątkowa i finansowa jest stabilna, a Spółka terminowo wywiązuje się ze swoich zobowiązań i nie ma problemów z utrzymaniem płynności finansowej.

Olsztyn, dnia 30.06.2024r.

Zarząd Spółki ZBK I  
Marzena Fesnak

PREZES ZARZĄDU

  
Marzena Fesnak

**ZAKŁAD BUDYNKÓW KOMUNALNYCH I" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ  
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

ul. Ludwika Zamenhofa 16

10-228 Olsztyn

NIP: 739320328

Realizacja planu finansowego na 30.06.2024

	Plan na 2024	Wykonanie na 30.06.2024
PRZYCHODY	2.212.200,00 zł	1.156.613,79 zł
KOSZTY	2.169.009,00 zł	1.154.876,09 zł
<b>DOCHÓD BRUTTO</b>	<b>43.191,00 zł</b>	<b>1.737,70 zł</b>

PREZES ZARZĄDU

*Marzena Fesnak*