

**Sprawozdanie finansowe  
Poznańskiej Spółdzielni  
Mieszkaniowej „Winogrady”  
w Poznaniu za 2019 rok**

Poznań 2021

PRZEDSIĘBIORSTWO USŁUGOWE  
EKSPERTYZ I DORADZTWA FINANSOWO-KSIĘGOWEGO  
„FIN-RACH” SPÓŁKA Z O.O.  
UL. OJ. M. KOLBE 13 B, 64-920 PIŁA  
TEL. 67 215 20 21, kom. 606 384 684  
e-mail: [fin-rach@wp.pl](mailto:fin-rach@wp.pl)  
Nr ewid. 912

---

**SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO  
BIEGŁEGO REWIDENTA  
z badania rocznego sprawozdania  
finansowego za 2019 rok**

**POZNAŃSKA SPÓŁDZIELNIA  
MIESZKANIOWA  
„WINOGRADY” W POZNANIU  
os. Przyjaźni 125 B  
61-686 Poznań**

**BIEGŁY REWIDENT**

**mgr Tadeusz Stefek      nr ewid.      3849**

---

PIŁA kwiecień 2020 r.

# **SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

**dla Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia Poznańskiej Spółdzielni  
Mieszkaniowej „WINOGRADY” w Poznaniu os. Przyjaźni 125 B,  
61-686 Poznań**

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego za 2019 rok Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „WINOGRADY” w Poznaniu os. Przyjaźni 125 B, 61-686 Poznań które składa się z wprowadzenia do sprawozdania finansowego, bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2019 roku, rachunku zysków i strat, zestawienia zmian w kapitale własnym, rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2019 roku do 31.12.2019 roku oraz dodatkowych informacji i objaśnień („sprawozdanie finansowe”).

**Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:**

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2019 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („ustawa o rachunkowości” - Dz. U. z 2019 r., poz. 351 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości.

## **Podstawa opinii**

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Badania w wersji przyjętej jako Krajowe Standardy Badania przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („ustawa o biegłych rewidentach” - Dz. U. z 2019 poz. 1421 z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji

naszego sprawozdania (Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego).

Jesteśmy niezależni od Spółdzielni zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”) przyjętym uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IFAC. W trakcie przeprowadzania badania Kluczowy Biegły Rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółdzielni zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

#### **Inna sprawa**

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku zostało zbadane przez Biegłego Rewidenta działającego w imieniu Przedsiębiorstwa Usługowego Ekspertyz i Doradztwa Finansowo - Księgowego „FIN-RACH” Spółka z o.o. z siedzibą w Pile ul. Oj. M. Kolbe 13 B wpisaną na listę Polskiej Izby Biegłych Rewidentów za nr 912, który wyraził opinię bez zastrzeżeń na temat tego sprawozdania w dniu 31.03.2019 roku.

#### **Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe**

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółdzielni zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa, statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem. Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółdzielni do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółdzielni, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności. Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w

ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółdzielni.

### **Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego**

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółdzielni ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółdzielni obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółdzielni;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółdzielni;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółdzielni zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółdzielni do kontynuacji działalności. Jeżeli

dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania Biegłego Rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółdzielnia zaprzestanie kontynuacji działalności;

- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

#### **Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności**

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok obrotowy zakończony 31.12.2019 r. („Sprawozdanie z działalności”)

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie z działalności Spółdzielni spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

#### **Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta**

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

## **Opinia o sprawozdaniu z działalności**

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, sprawozdanie z działalności Spółdzielni:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Kluczowym Biegłym Rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego Biegłego Rewidenta, jest mgr Tadeusz Stefek.

Działający w imieniu Przedsiębiorstwa Usługowe Ekspertyz i Doradztwa Finansowo - Księgowego „FIN-RACH” Spółka z o.o. z siedzibą w Pile ul. Oj. M. Kolbe 13 B wpisaną na listę Polskiej Izby Biegłych Rewidentów za nr 912 w imieniu której Kluczowy Biegły Rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

**mgr Tadeusz STEFEK**

**NUMER 3849 W REJESTRZE KRBR  
KLUCZOWY BIEGŁY REWIDENT**

przeprowadzający badanie w imieniu:

**Przedsiębiorstwa Usługowego Ekspertyz  
i Doradztwa Finansowo-Księgowych  
„FIN-RACH” Sp. z o.o.  
ul. Oj. M. Kolbe 13B, 64-920 Pila  
Nr 912 na liście KRBR**

Pila 02.04.2020 rok

**Bilans (schemat pełny)**  
**sporządzony na dzień 2019-12-31**

Jednostka obliczeniowa PLN

AKTYWA		Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
A	Aktywa trwałe	544 275 973,77	559 172 088,74
I	Wartości niematerialne i prawne	87 160,94	183 103,47
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2	Wartość firmy	0,00	0,00
3	Inne wartości niematerialne i prawne	87 160,94	183 103,47
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II	Rzeczowe aktywa trwałe	543 834 715,81	558 667 171,25
1	Środki trwałe	542 241 342,03	557 768 710,88
A	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	312 245 924,84	319 068 138,59
B	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	221 716 524,87	230 254 090,55
C	urządzenia techniczne i maszyny	7 678 544,58	7 769 399,88
D	środki transportu	455 731,36	550 535,58
E	Inne środki trwałe	144 616,38	126 546,28
2	Środki trwałe w budowie	1 593 373,78	898 460,37
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00
1	Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3	Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
IV	Inwestycje długoterminowe	134 812,02	134 812,02
1	Nieruchomości	133 762,02	133 762,02
2	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3	Długoterminowe aktywa finansowe	1 050,00	1 050,00
A	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
1	-- udziały lub akcje	0,00	0,00
2	-- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
3	-- udzielone pożyczki	0,00	0,00
4	-- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
B	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
1	-- udziały lub akcje	0,00	0,00
2	-- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
3	-- udzielone pożyczki	0,00	0,00
4	-- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
C	w pozostałych jednostkach	1 050,00	1 050,00
1	-- udziały lub akcje	1 050,00	1 050,00



AKTYWA		Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
2	– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
3	– udzielone pożyczki	0,00	0,00
4	– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	219 285,00	187 002,00
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	219 285,00	187 002,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
B	Aktywa obrotowe	66 435 319,86	65 812 145,94
I	Zapasy	12 457 936,10	10 877 289,96
1	Materiały	447 377,88	464 460,50
2	Półprodukty i produkty w toku	83 520,83	1 763 889,44
3	Produkty gotowe	10 390 305,39	6 453 644,02
4	Towary	1 536 732,00	2 195 496,00
5	Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00
II	Należności krótkoterminowe	7 117 362,52	7 547 456,84
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
A	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
1	– do 12 miesięcy	0,00	0,00
2	– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
B	Inne	0,00	0,00
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
A	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
1	– do 12 miesięcy	0,00	0,00
2	– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
B	Inne	0,00	0,00
3	Należności od pozostałych jednostek	7 117 362,52	7 547 456,84
	z tytułu opłat za używanie lokali	2 958 860,88	3 140 883,62
A	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	3 043 641,35	3 085 628,76
1	– do 12 miesięcy	3 043 641,35	3 085 628,76
2	– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
B	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	151 882,26	167 021,54
C	Inne	759 604,42	978 643,29
D	dochodzone na drodze sądowej	203 373,61	175 279,63
III	Inwestycje krótkoterminowe	31 467 991,23	32 463 154,90
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	31 467 991,23	32 463 154,90
A	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
1	– udziały lub akcje	0,00	0,00
2	– inne papiery wartościowe	0,00	0,00

AKTYWA		Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
3	- udzielone pożyczki	0,00	0,00
4	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
<b>B</b>	<b>w pozostałych jednostkach</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1	- udziały lub akcje	0,00	0,00
2	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
3	- udzielone pożyczki	0,00	0,00
4	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
<b>C</b>	<b>Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne</b>	<b>31 467 991,23</b>	<b>32 463 154,90</b>
1	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	31 467 991,23	32 463 154,90
2	- inne środki pieniężne	0,00	0,00
3	- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
<b>V</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>15 392 030,01</b>	<b>14 924 243,64</b>
:1	Saldo WN funduszu remontowego dot. nieruchomości	14 932 929,46	14 578 770,11
:2	Nadwyżka kosztów nad przychodami GZM	30 241,70	112 981,85
:3	Inne	428 858,85	232 491,68
<b>C</b>	<b>Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D</b>	<b>Udziały (akcje) własne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Razem AKTYWA</b>		<b>610 711 293,63</b>	<b>624 984 234,08</b>

Z-CIA PREZOSA  
DS. EKSPLOATACJI  
mgr inż. Marek Gostorowski

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Marcinich

PASywa		Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
	Kapitał (fundusz) własny	549 820 079,59	560 006 912,09
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	68 642 182,06	75 276 692,60
:1	Fundusz udziałowy	520 528,25	541 283,61
:2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	2 644 124,27	2 985 395,95
:3	Fundusz wkładów budowlanych	65 477 529,54	71 749 013,04
II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	210 610 629,49	212 561 206,79
1:1	Fundusz zasobowy	210 610 629,49	212 561 206,79
1	– nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
II	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	265 143 024,42	266 566 822,88
1	– z tytułu aktualizacji wartości godziwej	265 143 024,42	266 566 822,88
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00	0,00
1	– tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
2	– na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	5 424 243,58	5 603 189,82
VI	Zysk (strata) netto	0,00	0,00
VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B	Zobowiązania rezerwy na zobowiązania	660 891 214,03	64 077 321,09
I	Rezerwy na zobowiązania	0,00	656 208,03
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
1	– długoterminowa	0,00	0,00
2	– krótkoterminowa	0,00	0,00
3	Pozostałe rezerwy	0,00	656 208,03
1	– długoterminowe	0,00	0,00
2	– krótkoterminowe	0,00	656 208,03
II	Zobowiązania długoterminowe	2 545 191,98	3 045 387,74
1	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3	Wobec pozostałych jednostek	2 545 191,98	3 045 387,74
A	kredyty i pożyczki	2 545 191,98	3 045 387,74
B	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
C	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
D	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
E	inne	0,00	0,00
III	Zobowiązania krótkoterminowe	55 007 916,52	57 791 485,49
1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
A	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
1	– do 12 miesięcy	0,00	0,00

PASYWA		Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
2	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
B	inne	0,00	0,00
2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
A	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
1	- do 12 miesięcy	0,00	0,00
2	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
B	inne	0,00	0,00
3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	34 379 682,61	35 139 850,92
A	kredyty i pożyczki	500 195,76	500 195,76
B	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
C	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
D	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	27 756 211,42	29 024 709,58
1:1	Zobowiązania z tytułu mediów	6 261 344,09	6 668 719,63
1:2	Zobowiązania z tytułu opłat za używanie lokali	6 465 953,62	5 799 621,48
1	- do 12 miesięcy	13 220 913,71	13 824 368,47
2	- powyżej 12 miesięcy	1 808 000,00	2 732 000,00
E	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
F	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
G	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	1 731 868,94	1 361 866,42
H	z tytułu wynagrodzeń	170,85	0,00
I	inne	4 391 235,64	4 253 079,16
4	Fundusze specjalne	20 628 230,91	22 651 634,57
:1	Fundusz remontowy	19 832 057,16	21 775 662,69
:2	Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	796 173,75	875 971,88
IV	Rozliczenia międzyokresowe	3 338 108,58	3 484 240,73
1	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	3 338 108,58	3 484 240,73
1:1	Nadwyżka przychodów nad kosztami dot. nieruchomości GZM	2 026 696,36	2 130 381,74
1	-- długoterminowe	1 311 412,22	1 313 519,83
2	-- krótkoterminowe	0,00	40 339,16
<b>Razem PASYWA</b>		<b>610 711 293,63</b>	<b>624 984 234,08</b>

Data i czas wykonania wydruku: 2020-03-16 09:56:10  
 Data sporządzenia wydruku : 2020-03-16

PELNO MocNIK ZARZĄDU  
 GŁÓWNY KSIĘGOWY  
 Małgorzata Thimkowiak

Z-CA PREZESA  
 DS. EKSPLOATACJI  
 mgr inż. Marek Gąsiorowski

PRZES ZARZĄDU

mgr inż. Jan Marciniak

## Rachunek Zysków i Strat - wariant kalkulacyjny (schemat pełny) za okres od 2019-01-01 do 2019-12-31

Jednostka obliczeniowa PLN

Wyszczególnienie		Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
A	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	125 734 615,48	124 139 554,73
J	– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	125 734 615,48	124 139 554,73
II	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B	Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	114 430 234,34	111 584 882,78
J	– jednostkom powiązanym	0,00	0,00
I	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	114 430 234,34	111 584 882,78
II	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A–B)	11 304 381,14	12 554 671,95
D	Koszty sprzedaży	9 832,00	9 601,60
E	Koszty ogólnego zarządu	6 677 641,26	6 353 589,59
F	Zysk (strata) ze sprzedaży (C–D–E)	4 616 907,88	6 191 480,76
G	Pozostałe przychody operacyjne:	2 274 721,90	3 985 583,76
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	2 619 522,92	1 965 294,04
II	Dotacje	0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV	Inne przychody operacyjne	1 655 198,98	2 020 289,72
H	Pozostałe koszty operacyjne:	1 866 843,69	1 428 923,10
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	392 083,12	63 300,27
III	Inne koszty operacyjne	1 476 760,57	1 365 622,83
I	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G–H)	7 022 786,09	8 748 141,42
J	Przychody finansowe:	573 861,49	580 156,52
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	1 000,00	1 000,00
A	od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
1	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
B	od jednostek pozostałych, w tym:	1 000,00	1 000,00
1	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II	Odsetki, w tym:	572 361,49	579 156,52
J	– od jednostek powiązanych	572 361,49	579 156,52
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
J	– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V	Inne	0,00	0,00
K	Koszty finansowe:	103 150,23	366 958,40

Wyszczególnienie		Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
I	Odsetki, w tym:	60 334,41	310 060,92
1:1	Odsetki	60 334,41	310 060,92
J	- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
2:1	Inne	42 815,82	56 897,48
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
J	- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV	Inne	0,00	0,00
L	Zysk (strata) brutto (I+J-K)	7 492 997,35	8 961 339,54
M	Podatek dochodowy	2 121 982,00	2 173 095,00
N	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-53 228,23	1 185 054,72
15:1	Podatek odroczony	-32 283,00	-67 043,00
15:2	Nadwyżka przychodów roku bieżącego	2 026 696,36	2 130 381,74
15:3	Nadwyżka kosztów roku bieżącego	-30 241,70	-112 981,85
15:4	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego	-2 130 381,74	-1 396 552,83
15:5	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego	112 981,85	631 250,66
O	Zysk (strata) netto (L-M-N)	5 424 243,58	5 603 189,82

Data i czas wykonania wydruku: 2020-03-16 09:57:27  
 Data sporządzenia wydruku : 2020-03-16

Z-CA PREZESA  
 DS. EKSPLOATACJI  
 mgr inż. Marek Gostrowski

PREZES Zarządu  
 mgr Jar. Marcinich