

Dodatkowe informacje **i objaśnienia do sprawozdania** **finansowego za rok 2024**

KOLSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SP. Z O.O. W
KOLE

ul. Asnyka 21
62-600 Koło

za okres od dnia 01.01.2024 do dnia 31.12.2024

1. AKTYWA TRWAŁE

1.1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych na dzień 31 grudnia 2024 roku

Lp	Nazwa grupy rodzajowej według układu w bilansie	Wartość początkowa (brutto) stan na początek roku obrotowego	Zwiększenie wartości początkowej			Ogółem zwiększanie wartości początkowej	Zmniejszenie wartości początkowej			Ogółem zmniejszanie wartości początkowej	Wartość początkowa (brutto) stan na koniec roku obrotowego
			Nabycie	Aktualizacja	Przemieszczenie		Zbycie	Likwidacja	Inne		
1											
1	Wartości niematerialne i prawne	76 486,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	76 486,69
2	Razem środki trwałe	8 159 482,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8 159 482,61
2.1	Grunty	309 552,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	309 552,00
2.1.1	Grunty stanowiące własność jednostki samorządu terytorialnego przekazane w użytkowanie wieczyste innym podmiotom	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.2	Budynki i lokale, obiekty inżynierii lądowej i wodnej	7 645 613,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7 645 613,40
2.3	Urządzenia techniczne i maszyny	103 804,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	103 804,65
2.4	Środki transportu	12 900,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12 900,68
2.5	Inne środki trwałe	87 611,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	87 611,88
Razem wyszczególnione składniki aktywów (1+2)		8 235 969,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8 235 969,30

1.2. Aktualna wartość rynkowa środków trwałych wg stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku

Spółka na dzień bilansowy tj. na 31 grudnia 2024 roku dysponuje operatami szacunkowymi wskazującymi aktualną wartość rynkową następujących środków trwałych:

Lp.	Nazwa środka trwałego	Wartość wg operatu
1	Nieruchomość przy ul. Włocławskiej 1	1 195 000,00
2	Nieruchomość przy ul. Grodzkiej 19	2 788 000,00
3	Nieruchomość przy ul. Wyszyńskiego 16	6 648 000,00
4	Nieruchomość przy ul. Toruńskiej 8	7 756 000,00
Razem		18 387 000,00

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

Spółka w ciągu 2024 roku nie dokonała odpisów aktualizacyjnych środków trwałych. Posiadane składniki aktywów przynoszą w znacznej części a w większości oczekiwane korzyści ekonomiczne

1.4. Wartość gruntów użytkowanych wieczystie

Spółka nie dysponuje gruntami użytkowymi w ramach prawa wieczystego użytkowania gruntów.

1.5. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu.

Spółka nie dysponuje środkami trwałymi używanymi na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu.

1.6. Liczba oraz wartość posiadanych papierów wartościowych w tym akcji i udziałów oraz dłużnych papierów wartościowych.

Spółka nie posiada papierów wartościowych w tym akcji i udziałów oraz dłużnych papierów wartościowych.



1.7. Skumulowana wartość umorzeń

Lp.	Nazwa grupy rodzajowej według układu w bilansie	Wartość umorzeń stan na początek roku obrotowego	Operacje w ciągu roku		Wartość umorzeń stan na koniec roku obrotowego
			zwiększenia	zmniejszenia	
	1	2	3	4	5
1	Wartości niematerialne i prawne	76 486,69	-	-	76 486,69
2	Razem środki trwałe	2 784 108,93	120 282,01	-	2 904 390,91
2.1.	Grunty	-	-	-	-
2.1.1.	Grunty stanowiące własność jednostki samorządu terytorialnego przekazane w użytkowanie wieczyste innym podmiotom	-	-	-	-
2.2.	Budynki i lokale, obiekty inżynierii lądowej i wodnej	2 589 306,28	118 299,75	-	2 707 606,03
2.3.	Urządzenia techniczne i maszyny	95 446,32	826,00	-	96 272,32
2.4.	Środki transportu	12 900,68	-	-	12 900,68
2.5.	Inne środki trwałe	86 455,62	1 156,26	-	87 611,88
	Razem wyszczególnione składniki aktywów (1+2)	2 860 595,62	120 282,01	-	2 980 877,60

2. AKTYWA OBROTOWE I PASYWA

2.1. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego.

Wyszczególnienie	Odpisy aktualizujące wartość należności	
	Długoterminowych	Krótkoterminowych
Stan na początek roku obrotowego	0,00	205 220,48
Zwiększenia	0,00	0,00
Wykorzystanie	0,00	0,00
Rozwiązanie	0,00	0,00
Stan na koniec roku obrotowego	0,00	205 220,48

Spółka dokonuje odpisu aktualizującego wartość należności przy zachowaniu zasady przeterminowania należności powyżej 365 dni.

2.2. Dane o stanie rezerw.

Spółka nie tworzy rezerw na świadczenia pracownicze i podobne.

2.3. Podział zobowiązań długoterminowych o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty.

Lp.	Tytuł według pozycji bilansu	Okres spłaty powyżej 1 roku
1	Wobec jednostek powiązanych	0
a	kredyty i pożyczki	0
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0
c	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	0
d	inne	0
2	Wobec pozostałych jednostek	920 494,16
a	kredyty i pożyczki	474 857,50

b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0
c	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	0
d	Inne (kaucje i partycypacje)	445 636,66

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

Wyszczególnienie	Kwota zobowiązania na dzień 31.12.2024
Umowa leasingu kwalifikowana przez jednostkę zgodnie z przepisami podatkowymi (leasing operacyjny), a według przepisów o rachunkowości byłby to leasing finansowy	0,00
Umowa leasingu kwalifikowana przez jednostkę zgodnie z przepisami podatkowymi (leasing operacyjny), a według przepisów o rachunkowości byłby to leasing zwrotny	0,00

2.5. Kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku .

2.5.1. Prawne zabezpieczenie umowy kredytowej na przedsięwzięcie inwestycyjne z 2000 roku stanowi:

- hipoteka kaucyjna do kwoty I .099.500,00 zł (słownie złotych: jeden milion dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset) na kredytowanej nieruchomości objętej Księgą Wieczystą KW Nr 45310 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Kole Wydział Ksiąg Wieczystych,
- hipoteka kaucyjna do kwoty 220.000,00 zł (słownie złotych: dwieście dwadzieścia tysięcy) na nieruchomości objętej Księgą Wieczystą KW Nr 39637 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Kole Wydział Ksiąg Wieczystych,
- cesja praw z umowy ubezpieczenia kredytowanej nieruchomości,
- Cesja praw z umowy ubezpieczenia nieruchomości objętej Księgą Wieczystą KW nr 39637
- cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 26.500,00 zł (słownie złotych: dwadzieścia sześć tysięcy pięćset) rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe
- nieodwołalne pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem bankowym 109901203-5555-128-00-0 w Wielkopolskim Banku Kredytowym SA Oddział w Kole,

2.5.2. Prawne zabezpieczenie umowy kredytowej na przedsięwzięcie inwestycyjne z 2002 roku stanowi:

- hipoteka kaucyjna do kwoty 2.400.000,00 zł (słownie złotych: dwa miliony czterysta tysięcy) na kredytowanej nieruchomości objętej Księgą Wieczystą KW Nr 2251 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Kole Wydział Ksiąg Wieczystych,
- cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości
- cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 84.300,00 zł (słownie złotych: osiemdziesiąt cztery tysiące trzysta) rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe.
- nieodwołalne pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem bankowym Nr 54-1090-1203-0000-0000-2002-6570 w Banku Santander S.A. I Oddział Koto
- hipoteka kaucyjna do kwoty 93.000,00 zł (słownie złotych: dziewięćdziesiąt trzy tysiące) na nieruchomości objętej Księgą Wieczystą KW Nr 47486 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Kole Wydział Ksiąg Wieczystych,
- hipoteka kaucyjna do kwoty 297.000,00 zł (słownie złotych: dwieście dziewięćdziesiąt siedem tysięcy) na nieruchomości objętej Księgą Wieczystą KW Nr 5207 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Kole "dział Ksiąg Wieczystych,
- cesja praw z umowy ubezpieczenia nieruchomości stanowiącej dodatkowe zabezpieczenie objęte KW Nr 5207,

2.5.3. Prawne zabezpieczenie umowy kredytowej na przedsięwzięcie inwestycyjne z 2006 roku stanowi:

- hipoteka kaucyjna do kwoty 1.953.000,00 zł (słownie złotych: jeden milion dziewięćset pięćdziesiąt trzy tysiące i 00/100) na kredytowanej nieruchomości objętej Księgą Wieczystą KW Nr 5207 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Kole Wydział Ksiąg Wieczystych,
- cesja praw z umowy ubezpieczenia kredytowanej nieruchomości,
- przelew (cesja) wierzytelności z tytułu należnych czynszów z kredytowanej nieruchomości do kwoty 64.000,00 zł (słownie złotych: sześćdziesiąt cztery tysiące i 00/100) rocznie wpływających na rachunek Kredytobiorcy nr 54 1090 1203 0000 0000 2002 6570, prowadzony w Banku Zachodnim WBK S.A. Oddział w Kole,
- nieodwołalne pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowymi Kredytobiorcy,

2.6. Kwota zobowiązań warunkowych.

Spółka dokonała zabezpieczenia udzielonych

a) kredytu otrzymanego od SANTADER BANK POLSKA SA
w postaci weksla in blanco wraz z deklaracją wekslową.

2.7. Wykaz pozycji rozliczeń międzyokresowych.

Lp.	Tytuł	Stan na	Stan na	Stan na	Stan na
		31.12.2021 r.	31.12.2022 r.	31.12.2023 r.	31.12.2024 r.
1	Długoterminowe	803 647,14	784 295,22	764 943,30	764 943,30
a	Rozliczenia międzyokresowe przychodów - partycypacja w kosztach budowy Toruńska 6/8	437 508,73	428 770,45	420 032,17	420 032,17
b	Rozliczenia międzyokresowe przychodów - partycypacja w kosztach budowy Wyszyńskiego 16	52 630,49	49 327,61	46 024,73	46 024,73
c	Umorzenie kredytu nr umowy 12001703/1010/2006 Wyszyńskiego 16	126 605,29	122 935,45	119 265,61	119 265,61
d	Umorzenie kredytu nr umowy 12001703/6/2002 Toruńska 6/8	186 902,63	183 261,71	179 620,79	179 620,79
2	Krótkoterminowe	19 351,92	31 271,02	35 316,42	43 049,35
a	Rozliczenia międzyokresowe przychodów - partycypacja w kosztach budowy Toruńska 6/8	8 738,28	8 738,28	8 738,28	8 738,28
b	Rozliczenia międzyokresowe przychodów - partycypacja w kosztach budowy Wyszyńskiego 16	3 302,88	3 302,88	3 302,88	3 302,88
c	Umorzenie kredytu nr umowy 12001703/1010/2006 Wyszyńskiego 16	3 669,84	3 669,84	3 669,84	3 669,84
d	Umorzenie kredytu nr umowy 12001703/6/2002 Toruńska 6/8	3 640,92	3 640,92	3 640,92	3 640,92
e	Koszty roku poprzedniego	-	11 919,10	15 964,50	23 697,43
Razem inne rozliczenia międzyokresowe		822 999,06	815 566,24	800 259,72	807 992,65
2	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 651,87	4 752,59	75 584,98	4 589,35
a	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe - ubezpieczenia majątkowe	2 722,99	1 278,19	-	2 469,16
b	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe - skapitalizowane odsetki od kredytów	1 928,88	3 474,40	2 838,65	2 120,19
c	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe - należności powstałe na przełomie roku	-	-	72 746,33	-
Razem krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		4 651,87	4 752,59	75 584,98	4 589,35

2.8. Wykaz otrzymanych gwarancji i poręczeń

Spółka nie otrzymała żadnych poręczeń i gwarancji

3. Podatek dochodowy - rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych:

Spółka w 2024 roku osiągała dochody zarówno z działalności zwolnionej jak również opodatkowanej. Zwolnienie w podatku dochodowym od osób prawnych wynika z art. 17 ustęp 1 pkt 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych - dochody towarzystw budownictwa społecznego prowadzących działalność w zakresie gospodarki mieszkaniowej uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi własnymi – w części przeznaczonej na cele związane z

utrzymaniem tych zasobów, z wyłączeniem dochodów uzyskanych z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

Sporządził

DYREKTOR FINANSOWY

Małgorzata Piszczala

Zatwierdził

Prezes Zarządu

mgr inż. Jarosław Tkacz

