



Informacja dodatkowa do sprawozdania Zarządu Gospodarki Mieszkaniowej w Legnicy za 2023 rok.

- I. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego.
 1. Zarząd Gospodarki Mieszkaniowej w Legnicy z siedzibą w Legnicy przy ul. Zielonej 7 jest samorządowym zakładem budżetowym.

Podstawowym przedmiotem działalności zakładu jest gospodarowanie przekazanymi nieruchomościami i lokalami polegające w szczególności na:

 - 1) zabezpieczeniu ich przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
 - 2) prowadzeniu ich eksploatacji i remontów,
 - 3) ich wynajmowaniu oraz w przypadkach wskazanych przez właściciela wydzierżawianiu i użyczeniu,
 - 4) wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności za ich udostępnianie,
 - 5) windykacji należności oraz ich dochodzeniu w postępowaniu sądowym,
 - 6) reprezentowaniu Gminy Legnica jako właściciela we Wspólnotach mieszkaniowych,
 - 7) wykonywaniu zadań inwestycyjnych zatwierdzonych w budżecie miasta.
 2. Sprawozdaniem objęty jest okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.
 3. Sprawozdanie nie zawiera danych łącznych.
 4. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji):
 - 1) zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego są zgodne z ustawą o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. i rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 13 września 2017 r. w sprawie rachunkowości oraz planów kont dla budżetu państwa, budżetów jednostek samorządu terytorialnego, jednostek budżetowych, samorządowych zakładów budżetowych, państwowych funduszy celowych oraz państwowych jednostek budżetowych mających siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej,
 - 2) rachunek zysków i strat sporządzany jest w wariantcie porównawczym,
 - 3) zasady (polityka) rachunkowości zostały przyjęte Zarządzeniem Nr 38/18 z dnia 21 grudnia 2018 r. (z późn. zmianami) Dyrektora Zarządu Gospodarki Mieszkaniowej w Legnicy, w tym metody wyceny aktywów i pasywów są następujące:

Koszty ewidencjonowane są zarówno na kontach zespołu 4 i jednocześnie rozliczane są na kontach zespołu 5 tj. według typów działalności.

Księgi prowadzi się z wykorzystaniem komputerowego systemu finansowo – księgowego, w formie odrębnych tematycznie rejestrów częściowych, które łącznie stanowią dziennik zbiorczy.

Zakład do prowadzenia ksiąg rachunkowych wykorzystuje system ZSI Papirus SQL, w skład którego wchodzi następujące moduły, w których prowadzone są analityczne i syntetyczne ewidencje tj. Finansowo-Księgowy, Rejestr faktur, Banki, Czynsze-Media, Środki trwałe oraz moduł Kadry-Płace.

15.03.2024

Metody wyceny aktywów i pasywów:

- 1) wartości niematerialne i prawne wycenia się w wartości początkowej pomniejszonej o odpisy umorzeniowe oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.
Wartości niematerialne i prawne o wartości jednostkowej do 10.000,-zł umarza się jednorazowo w miesiącu przyjęcia do użytkowania, a dla WNiP powyżej 10.000,-zł dokonuje się odpisów umorzeniowych zgodnie z ustawą z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych w równych, miesięcznych ratach, metodą liniową. Okres dokonywania odpisów amortyzacyjnych ustalono dla wszystkich wartości niematerialnych i prawnych na 60 miesięcy.
- 2) środki trwałe wycenia się w wartości początkowej pomniejszonej o odpisy umorzeniowe i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości oraz powiększonej o wartość dokonanych ulepszeń.
Środki trwałe o wartości początkowej nie przekraczającej 10.000,-zł umarza się jednorazowo w miesiącu oddania ich do użytkowania poprzez zarachowanie w koszty bieżącej działalności, a powyżej 10.000,-zł dokonuje się odpisów umorzeniowych i amortyzacji zgodnie z ustawą z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych. Umorzenia i amortyzacji, w naszej jednostce, dokonuje się w równych miesięcznych ratach, metodą liniową.
Składniki majątku, które są elementem zrealizowanego przez ZGM zadania inwestycyjnego -bez względu na swoją jednostkową wartość początkową – zaliczane są do środków trwałych, od których odpisy umorzeniowo – amortyzacyjne dokonywane są według stawek określonych w przepisach ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.
- 3) środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.
- 4) należności wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty (tj. w szczególności łącznie z odsetkami naliczonymi do dnia bilansowego, karami umownymi i zasądzonymi kosztami postępowania sądowego) z zachowaniem zasady ostrożności. Należności bieżące z tytułu sprzedaży podstawowej tj. najmu lokali mieszkalnych, opłat za lokale własnościowe we Wspólnotach będących przejściowo pod zarządem ZGM, najmu i dzierżawy lokali i nieruchomości użytkowych oraz garaży i z tytułu odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali ewidencjonuje się analitycznie wg kontrahentów w module Czynsze-Media. W pozostałym zakresie, w tym również należności na etapie pozwu i zasądzone, ewidencjonowane są analitycznie w module FK.
Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonywanie odpisów aktualizujących zgodnie z art. 35b ust. 1 ustawy o rachunkowości w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych – w odniesieniu do naliczonych odsetek. W zakładzie dokonuje się odpisów aktualizujących imiennie lub zbiorczo - dla wytypowanych grup należności.
- 5) zapasy wycenia się według wartości wykazanych w ewidencji, tj. cen zakupu uwzględniających prawne możliwości odliczenia podatku VAT.
Materiały w jednostce kupowane są na bieżąco wg potrzeb i bezpośrednio po zakupie wydawane są do zużycia oraz ewidencjonowane w koszty. Materiały nie podlegają magazynowaniu. Materiały eksploatacyjne i remontowe pobrane bez wskazania, gdzie zostały wbudowane lub zużyte - do czasu ich rozliczenia w koszty –

ewidencjonowane są na koncie 310, a nierozliczone podlegają inwentaryzacji na dzień bilansowy.

Na koncie 310 w roku 2023 r. zaewidencjonowane są otrzymane nieodpłatnie od Gminy składniki rzeczowe majątku ruchomego (armatura sanitarna), celem przeznaczenia ich na wsparcie pomocy na rzecz ofiar agresji Federacji Rosyjskiej na Ukrainę tj. wbudowanie armatury w miarę potrzeb w nieruchomościach zamieszkiwanych przez obywateli Ukrainy.

- 6) środki pieniężne wycenia się według wartości nominalnej.
- 7) rozliczenia międzyokresowe kosztów czynne ujmowane są w wartości poniesionych kosztów, pomniejszonych o dotychczasowe rozliczenia.
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów nie wystąpiły w roku 2023 r. w naszej jednostce.
- 8) zobowiązania wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty.
W zobowiązaniach krótkoterminowych jednostki brak zobowiązań wymagalnych:
 - w zobowiązaniach z tytułu dostaw i usług, wykazywane są również dostawy i usługi niefakturowane oraz nadpłaty w należnościach,
 - zobowiązania wobec budżetów stanowią podatki z Pit-4 i VAT należny, wynikający z deklaracji cząstkowej VAT-7 za miesiąc grudzień,
 - zobowiązania z tytułu ubezpieczeń i innych świadczeń, to zarachowane składki ZUS od DWR oraz należne do zapłaty składki od wynagrodzeń wypłaconych w grudniu 2023 r.,
 - zobowiązania z tytułu wynagrodzeń stanowią w przeważającej części dodatkowe wynagrodzenie roczne za 2023 rok do wypłaty w I kwartale 2024r. a także zarachowane kwoty do wypłaty dotyczące roku 2023, a wypłacone w 2024 r.
- 9) rezerwy wycenia się według uzasadnionej i wiarygodnie oszacowanej wartości.
ZGM w większości przypadków tworzy się rezerwy na przewidywane skutki nierozstrzygniętych spraw sądowych. W roku 2023 założono rezerwy na ogólną kwotę 12.700,00 zł.
- 10) wynik finansowy wykazuje się w kwocie ustalonej w rachunku zysków i strat.
W roku 2023 podobnie jak w latach ubiegłych wynik finansowy netto jest równy brutto, gdyż nie wystąpił podatek dochodowy od osób prawnych.
- 11) fundusz jednostki wykazywany jest w wartości nominalnej.

5. Inne informacje

Jednostka kontynuuje swoją działalność, nie jest w stanie likwidacji, upadłości lub innych zmian organizacyjno - prawnych. Jest podatnikiem podatku dochodowego od osób prawnych.

Sprawozdanie finansowe Zarządu Gospodarki Mieszkaniowej w Legnicy nie podlega badaniu. Zarząd Gospodarki Mieszkaniowej podlega scentralizowanym zasadom rozliczeń podatku od towarów i usług przez Gminę Legnica.

Jednostka dokonuje wszystkich płatności bezgotówkowych za faktury, w których jest wykazany podatek VAT w systemie split payment.

W dniu 31 grudnia 2023 r. wszystkie środki pieniężne zakładu znajdowały się na rachunkach bankowych w bankach Pekao S.A. oraz SANTANDER. Stan kasy wyniósł „0”, co ma związek z likwidacją kasy od 1 stycznia 2021 roku.

Istotny wpływ na sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy naszego zakładu w roku 2023 miały:

- działania wojenne na terenie Ukrainy oraz związana z tym konieczność zapewnienia uchodźcom zakwaterowania. Do zakwaterowania uchodźców zostały przeznaczone dwie nieruchomości będące w administracji ZGM - budynki po byłej szkole przy ul. Rycerska 13 oraz po byłym internacie przy ul. Zólkiewskiego 8.
- utrzymująca się wysoka inflacja, która spowodowała dalszy wzrost cen, zwłaszcza wszelkich postaci energii,
- powrót stawek VAT dotyczących źródeł energii do maksymalnego pułapu 23%, co przekłada się na wyższe koszty i płatności zakładu za media.

Legnica, 20.03.2024 r.

GŁÓWNY KSIĘGOWY
Izabela Trzebińska
mgr Izabela Trzebińska

DYREKTOR
Janusz Hawryluk
Janusz Hawryluk

**ZARZĄD GOSPODARKI
MIESZKANIOWEJ**
ul. Zielona 7, 59-220 Legnica
tel. 72-38-200