

## Sprawozdanie finansowe za okres 1.01.2025 - 31.12.2025

Dokument został podpisany elektronicznie  
Miroslawa Lorkowska, 2026-05-13T14:55:04  
Marek Licau, 2026-05-14T10:06:28  
Paweł Marczyk, 2026-05-14T10:14:38

### Informacje wprowadzające

|   |  |
|---|--|
| Data sporządzenia   | 13.05.2026   |
| Typ jednostki   | Inna   |
| Przyjęte zaokrąglenie   | Zaokrąglenie do 2-go miejsca po przecinku  |
| Rodzaj wprowadzenia do sprawozdania                               | wg załącznika nr 1 (jednostka inna)  |
| Nazwa firmy   | Spółdzielnia Mieszkaniowa "Kaszuby"  |
| Siedziba  | <b>Województwo Pomorskie, Powiat Kartuski, Gmina Kartuzy, Miejscowość Kartuzy</b>  |
| Adres   | <b>Województwo Pomorskie, Powiat Kartuski, Gmina Kartuzy, Ulica ul. Sędzickiego, Numer domu 30, Numer lokalu , Miejscowość Kartuzy, Kod Pocztowy 83300, Poczta Kartuzy</b> |
| PKD 2025  | 6820Z  |
| Identyfikator   | <b>KRS 0000063020; NIP 5890009195</b>  |
| Średnioroczne zatrudnienie  | 37   |
| Sprawozdanie podlega obowiązkowi badania przez biegłego rewidenta | Nie  |
| Forma prawna  | spółdzielnie   |

### Zasady (polityka) rachunkowości, w tym:

#### Metody wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

Aktywa i pasywa wykazane w sprawozdaniu są wycenione zgodnie z ustawą z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości stosując reguły wyceny lub koszt wytworzenia z uwzględnieniem odpisów aktualizujących (należności). W sprawozdaniu finansowym Spółdzielnia wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną. Wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia pomniejszonych o odpisy umorzeniowe oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia po aktualizacji wyceny składników majątku pomniejszonych o umorzenie oraz dokonane odpisy aktualizujące ich wartość. 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. Inwestycje krótkoterminowe wycenia w wartości nominalnej.

Należności wycenia się w kwotach wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące).

Środki pieniężne w walucie polskiej wykazuje się w wartości nominalnej.

Fundusze własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami i statutem Spółdzielni. Fundusze własne oraz pozostałe aktywa i pasywa - w wartości nominalnej. Spółdzielnia wprowadziła Krajowy Standard Rachunkowości w zakresie uzgodnienia środków trwałych i ich finansowania funduszami własnymi.

Zobowiązania, szczególnie wobec budżetu zostały wycenione na dzień bilansowy w kwocie wymagającej

zapłaty.

Fundusze specjalne zostały wycenione w wartości nominalnej.

Jednostka, jako jednostka mała, korzysta z uproszczenia przewidzianego w art. 28b ustawy o rachunkowości i nie stosuje przepisów wydanych na podstawie art. 81 ust. 2 pkt 4 ustawy, tj. rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie uznawania i metod wyceny oraz ujawniania i prezentacji instrumentów finansowych. W związku z tym zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek ujmowane są zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, bez stosowania wyceny według skorygowanej ceny nabycia wynikającej z tego rozporządzenia.

### **Ustalenie wyniku finansowego**

Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Pozostała działalność poza gospodarką zasobami mieszkaniowymi jest opodatkowana. Wynik z działalności w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi został przeniesiony na rozliczenia międzyokresowe zgodnie z art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych do rozliczenia w roku następnym.

Wynik na działalności gospodarczej - opodatkowanej po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych jako zysk netto (nadwyżka bilansowa) pozostaje do podziału przez Walne Zgromadzenie.

### **Ustalenie sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego**

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Kaszuby” w Kartuzach za rok obrotowy od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. zostało sporządzone zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości oraz zgodnie z załącznikiem nr 1 do tej ustawy. Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez Spółdzielnię w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są znane zdarzenia ani okoliczności, które mogłyby zagrażać kontynuowaniu działalności przez Spółdzielnię w okresie najbliższych 12 miesięcy w niezmienionym zakresie. W sprawozdaniu finansowym Spółdzielnia ujmuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną.

Wynik finansowy Spółdzielni za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty, zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

Spółdzielnia spełnia warunki do uznania za jednostkę małą w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 1b ustawy o rachunkowości. Na podstawie art. 45 ust. 3 ustawy o rachunkowości, korzystając z uproszczeń przewidzianych dla jednostki małej, Spółdzielnia nie sporządza rachunku przepływów pieniężnych oraz zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym.

Powyższe uproszczenia zastosowano zgodnie z przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz uchwałą właściwego organu w sprawie stosowania uproszczeń przewidzianych dla jednostki małej.

### **Pozostałe**

Sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości i składa się z następujących elementów:

- Wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- Bilans za rok 2025;
- Rachunek zysków i strat za rok 2025.
- Informacji dodatkowej wraz z załącznikami.

Przyjęte zasady polityki rachunkowości mają na celu przedstawienie obowiązujących w Spółdzielni:

- a) ogólnych zasad prowadzenia ksiąg rachunkowych,
- b) metod wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego,
- c) zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych, w tym:
  - Zakładowego Planu Kont,
  - wykazu zbiorów danych tworzących księgi rachunkowe na komputerowych nośnikach danych,
  - opisu systemu przetwarzania danych (systemu informatycznego),
- d) systemu służącego ochronie danych (systemu informatycznego), rachunkowych i innych dokumentów stanowiących podstawę dokonanych w nich zapisów.

## Analizy finansowe

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Bilans                          | Bilans.(Bilans) Załącznik nr 1   |
| Rachunek zysków i strat         | Rachunek zysków i strat.(Rachunek zysków i strat - wariant porównawczy) Załącznik nr 2 |
| Zestawienie zmian w kapitale    | -----  |
| Rachunek przepływów pieniężnych | -----  |

## Dodatkowe informacje i objaśnienia

|                           |                                   |
|---------------------------|-----------------------------------|
| Informacja dodatkowa 2025 | InDodatk2025.pdf( Załącznik nr 3) |
|---------------------------|-----------------------------------|

## Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto

| Opis  | Rok bieżący           |                     | Rok poprzedni         |                    |
|---|-----------------------|---------------------|-----------------------|--------------------|
|   | Z zysków kapitałowych | Z innych źródeł     | Z zysków kapitałowych | Z innych źródeł    |
|   | Pozostałe             | Pozostałe           | Pozostałe             | Pozostałe          |
| <b>A. Zysk (strata) brutto za dany rok</b>  |                       | <b>967 199,42</b>   |                       | <b>795 833,34</b>  |
| <b>B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)</b>                       |                       | <b>255 461,55</b>   |                       | <b>0,00</b>        |
|   | 0,00                  | 255 461,55          | 0,00                  | 0,00               |
|   | -                     | -                   | -                     | -                  |
| <b>C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:</b>  |                       | <b>2 186,27</b>     |                       | <b>0,00</b>        |
|   | 0,00                  | 2 186,27            | 0,00                  | 0,00               |
|   | -                     | -                   | -                     | -                  |
| <b>D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:</b>   |                       | <b>0,00</b>         |                       | <b>0,00</b>        |
|   | 0,00                  | 0,00                | 0,00                  | 0,00               |
|   | -                     | -                   | -                     | -                  |
| <b>E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:</b> |                       | <b>112 585,32</b>   |                       | <b>24 461,76</b>   |
|   | 0,00                  | 112 585,32          | 0,00                  | 24 461,76          |
|   | -                     | -                   | -                     | -                  |
| <b>F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym</b>  |                       | <b>0,00</b>         |                       | <b>0,00</b>        |
|   | 0,00                  | 0,00                | 0,00                  | 0,00               |
|   | -                     | -                   | -                     | -                  |
| <b>G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:</b>   |                       | <b>0,00</b>         |                       | <b>0,00</b>        |
|   | 0,00                  | 0,00                | 0,00                  | 0,00               |
|   | -                     | -                   | -                     | -                  |
| <b>H. Strata z lat ubiegłych, w tym:</b>  |                       | <b>0,00</b>         |                       | <b>0,00</b>        |
|   | 0,00                  | 0,00                | 0,00                  | 0,00               |
|   | -                     | -                   | -                     | -                  |
| <b>I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:</b>  |                       | <b>-50 800,01</b>   |                       | <b>-224 487,57</b> |
|   | 0,00                  | -50 800,01          | 0,00                  | -224 487,57        |
|   | -                     | -                   | -                     | -                  |
| <b>J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym</b>   |                       | <b>1 286 632,55</b> |                       | <b>995 859,15</b>  |
| <b>K. Podatek dochodowy</b>   |                       | <b>244 460,00</b>   |                       | <b>189 213,00</b>  |

**Bilans. (Załącznik nr 1)**

na dzień 31.12.2025 r.

| Opis   | Stan na<br>31.12.2025 r. | Stan na<br>31.12.2024 r. |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Aktywa razem   | 52 232 413,70            | 52 113 556,17            |
| · A. Aktywa trwałe   | 36 494 376,15            | 38 369 509,62            |
| · I. Wartości niematerialne i prawne   | 5 376,40                 | 8 729,55                 |
| · 1. Koszty zakończonych prac rozwojowych  | 0,00                     | 0,00                     |
| · 2. Wartość firmy   | 0,00                     | 0,00                     |
| · 3. Inne wartości niematerialne i prawne  | 5 376,40                 | 8 729,55                 |
| · 4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne                                     | 0,00                     | 0,00                     |
| · II. Rzeczowe aktywa trwałe   | 18 789 245,40            | 19 420 252,15            |
| · 1. Środki trwałe   | 18 789 437,61            | 19 420 101,49            |
| · a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)                             | 3 733 294,47             | 3 766 848,70             |
| · b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej          | 14 108 673,47            | 14 805 953,36            |
| · c) urządzenia techniczne i maszyny   | 515 754,29               | 584 929,29               |
| · d) środki transportu   | 428 066,53               | 252 012,80               |
| · e) inne środki trwałe  | 3 648,85                 | 10 357,34                |
| · 2. Środki trwałe w budowie   | -192,21                  | 150,66                   |
| · 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  | 0,00                     | 0,00                     |
| · 1. Nieruchomości   | 0,00                     | 0,00                     |
| · 2. Wartości niematerialne i prawne   | 0,00                     | 0,00                     |
| · 3. Długoterminowe aktywa finansowe   | 0,00                     | 0,00                     |
| · a) w jednostkach powiązanych   | 0,00                     | 0,00                     |
| · - udziały lub akcje  | 0,00                     | 0,00                     |
| · - inne papiery wartościowe   | 0,00                     | 0,00                     |
| · - udzielone pożyczki   | 0,00                     | 0,00                     |
| · - inne długoterminowe aktywa finansowe   | 0,00                     | 0,00                     |
| · b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | 0,00                     | 0,00                     |
| · - udziały lub akcje  | 0,00                     | 0,00                     |
| · - inne papiery wartościowe   | 0,00                     | 0,00                     |
| · - udzielone pożyczki   | 0,00                     | 0,00                     |
| · - inne długoterminowe aktywa finansowe   | 0,00                     | 0,00                     |
| · c) w pozostałych jednostkach   | 0,00                     | 0,00                     |
| · - udziały lub akcje  | 0,00                     | 0,00                     |
| · - inne papiery wartościowe   | 0,00                     | 0,00                     |
| · - udzielone pożyczki   | 0,00                     | 0,00                     |
| · - inne długoterminowe aktywa finansowe   | 0,00                     | 0,00                     |

| Opis   | Stan na<br>31.12.2025 r. | Stan na<br>31.12.2024 r. |
|--|--------------------------|--------------------------|
| * 4. Inne inwestycje długoterminowe  | 0,00                     | 0,00                     |
| * V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe   | 17 699 754,35            | 18 940 527,92            |
| * 1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego   | 0,00                     | 0,00                     |
| * 2. Inne rozliczenia międzyokresowe   | 17 699 754,35            | 18 940 527,92            |
| * B. Aktywa obrotowe   | 15 738 037,55            | 13 744 046,55            |
| * I. Zapasy  | 0,00                     | 0,00                     |
| * 1. Materiały   | 0,00                     | 0,00                     |
| * 2. Półprodukty i produkty w toku   | 0,00                     | 0,00                     |
| * 3. Produkty gotowe   | 0,00                     | 0,00                     |
| * 4. Towary  | 0,00                     | 0,00                     |
| * 5. Zaliczki na dostawy   | 0,00                     | 0,00                     |
| * II. Należności krótkoterminowe   | 993 681,13               | 1 118 458,20             |
| * 1. Należności od jednostek powiązanych   | 0,00                     | 0,00                     |
| * a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:  | 0,00                     | 0,00                     |
| * - do 12 miesięcy   | 0,00                     | 0,00                     |
| * - 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                     |
| * - do 12 miesięcy   | 0,00                     | 0,00                     |
| * - powyżej 12 miesięcy  | 0,00                     | 0,00                     |
| * b) inne  | 0,00                     | 0,00                     |
| * 3. Należności od pozostałych jednostek   | 993 681,13               | 1 118 458,20             |
| * a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:  | 7 364,88                 | 1 827,05                 |
| * - do 12 miesięcy   | 7 364,88                 | 1 827,05                 |
| * - od osób uprawnionych   | 0,00                     | 0,00                     |
| * - powyżej 12 miesięcy  | 0,00                     | 0,00                     |
| * b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publiczno prawnych | 42 187,00                | 5 237,17                 |
| * c) inne  | 65 650,53                | 6 132,90                 |
| * d) dochodzone na drodze sądowej  | 119 085,35               | 89 330,49                |
| * e) należności od osób uprawnionych   | 759 393,37               | 1 015 930,59             |
| * III. Inwestycje krótkoterminowe  | 10 903 554,51            | 9 286 704,93             |
| * 1. Krótkoterminowe aktywa finansowe  | 10 903 554,51            | 9 286 704,93             |
| * a) w jednostkach powiązanych   | 0,00                     | 0,00                     |
| * - udziały lub akcje  | 0,00                     | 0,00                     |
| * - inne papiery wartościowe   | 0,00                     | 0,00                     |
| * - udzielone pożyczki   | 0,00                     | 0,00                     |
| * - inne krótkoterminowe aktywa finansowe  | 0,00                     | 0,00                     |
| * b) w pozostałych jednostkach   | 0,00                     | 0,00                     |
| * - udziały lub akcje  | 0,00                     | 0,00                     |
| * - inne papiery wartościowe   | 0,00                     | 0,00                     |
| * - udzielone pożyczki   | 0,00                     | 0,00                     |
| * - inne krótkoterminowe aktywa finansowe  | 0,00                     | 0,00                     |
| * c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne  | 10 903 554,51            | 9 286 704,93             |
| * - środki pieniężne w kasie i na rachunkach   | 7 403 554,51             | 5 786 704,93             |
| * - inne środki pieniężne  | 3 500 000,00             | 3 500 000,00             |

| Opis   | Stan na<br>31.12.2025 r. | Stan na<br>31.12.2024 r. |
|--|--------------------------|--------------------------|
| · - inne aktywa pieniężne                              | 0,00                     | 0,00                     |
| · 2. Inne inwestycje krótkoterminowe                   | 0,00                     | 0,00                     |
| · IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe       | 3 840 801,91             | 3 338 883,42             |
| · - Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości | 255 461,55               | 224 487,57               |
| · - Rozliczenia międzyokresowe-fundusz remontowy       | 3 410 917,73             | 3 011 086,90             |
| · - Pozostałe rozliczenia międzyokresowe               | 174 422,63               | 103 308,95               |
| · C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy    | 0,00                     | 0,00                     |
| · D. Udziały (akcje) własne                            | 0,00                     | 0,00                     |

| Opis  | Stan na<br>31.12.2025 r. | Stan na<br>31.12.2024 r. |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>PASYWA</b>   |                          |                          |
| Pasywa razem  | 52 232 413,70            | 52 113 556,17            |
| · A. Kapitał (fundusz) własny   | 20 695 409,54            | 21 262 398,82            |
| · I. Kapitał (fundusz) podstawowy   | 9 031 909,91             | 9 696 156,46             |
| · 1. Fundusz udziałowy  | 201 948,24               | 217 092,26               |
| · 2. Fundusz wkładów mieszkaniowych   | 35 814,71                | 38 044,98                |
| · 3. Fundusz wkładów budowlanych  | 8 794 146,96             | 9 441 019,22             |
| · II. Fundusz zasobowy  | 5 116 670,87             | 5 118 329,30             |
| · III. Fundusz z aktualizacji wyceny, w tym:  | 5 568 627,79             | 5 616 805,15             |
| · - z tytułu aktualizacji wartości godziwej   | 0,00                     | 0,00                     |
| · IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:   | 0,00                     | 0,00                     |
| · - tworzone zgodnie z umową (statutem spółki)  | 0,00                     | 0,00                     |
| · - na udziały (akcje) własne   | 0,00                     | 0,00                     |
| · V. Zysk (strata) z lat ubiegłych  | 0,00                     | 0,00                     |
| · VI. Zysk (strata) netto   | 978 200,97               | 831 107,91               |
| · VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)                               | 0,00                     | 0,00                     |
| · B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania   | 31 537 004,16            | 30 851 157,35            |
| · I. Rezerwy na zobowiązania  | 0,00                     | 0,00                     |
| · 1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego   | 0,00                     | 0,00                     |
| · 2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne  | 0,00                     | 0,00                     |
| · - długoterminowa  | 0,00                     | 0,00                     |
| · - krótkoterminowa   | 0,00                     | 0,00                     |
| · 3. Pozostałe rezerwy  | 0,00                     | 0,00                     |
| · - długoterminowe  | 0,00                     | 0,00                     |
| · - krótkoterminowe   | 0,00                     | 0,00                     |
| · II. Zobowiązania długoterminowe   | 22 761 291,98            | 20 858 700,57            |
| · 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  | 22 761 291,98            | 20 858 700,57            |
| · a) kredyty i pożyczki   | 22 616 791,98            | 20 731 000,57            |
| · 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   | 144 500,00               | 127 700,00               |
| · III. Zobowiązania krótkoterminowe   | 8 413 239,39             | 9 629 983,99             |
| · 1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych   | 0,00                     | 0,00                     |
| · a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:   | 0,00                     | 0,00                     |
| · - do 12 miesięcy  | 0,00                     | 0,00                     |
| · - 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                     |
| · - do 12 miesięcy  | 0,00                     | 0,00                     |
| · - powyżej 12 miesięcy   | 0,00                     | 0,00                     |
| · b) inne   | 0,00                     | 0,00                     |

| Opis   | Stan na<br>31.12.2025 r. | Stan na<br>31.12.2024 r. |
|--|--------------------------|--------------------------|
| · 3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek  | 4 660 066,22             | 5 510 763,27             |
| · a) kredyty i pożyczki  | 1 560 592,12             | 1 625 210,62             |
| · 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:  | 1 611 154,60             | 2 732 217,04             |
| · - do 12 miesięcy   | 1 611 154,60             | 2 732 217,04             |
| · - powyżej 12 miesięcy  | 0,00                     | 0,00                     |
| · 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 | 212 402,27               | 190 531,72               |
| · h) z tytułu wynagrodzeń  | 0,00                     | 2 724,84                 |
| · i) inne  | 231 917,21               | 256 263,05               |
| · j) zobowiązania wobec osób uprawnionych  | 1 044 000,02             | 703 816,00               |
| · 4. Fundusze specjalne  | 3 753 173,17             | 4 119 220,72             |
| · - w tym fundusz remontowy  | 3 752 855,54             | 4 057 831,73             |
| · IV. Rozliczenia międzyokresowe   | 362 472,79               | 362 472,79               |
| · 1. Ujemna wartość firmy  | 0,00                     | 0,00                     |
| · - Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości   | 0,00                     | 0,00                     |
| · 2. Inne rozliczenia międzyokresowe   | 362 472,79               | 362 472,79               |
| · - długoterminowe   | 362 472,79               | 0,00                     |
| · - krótkoterminowe  | 0,00                     | 362 472,79               |

## Rachunek zysków i strat. (Załącznik nr 2)

sporządzony za okres 01.01.2025 r. - 31.12.2025 r.  
(wariant porównawczy)

| Opis   | Dane za rok 2025 | Dane za rok 2024 |
|--|------------------|------------------|
| A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:                                    | 23 120 126,33    | 21 940 273,93    |
| · - od jednostek powiązanych   | 0,00             | 0,00             |
| · I. Przychody netto ze sprzedaży produktów  | 23 120 126,33    | 21 940 273,93    |
| · a) w tym z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości                                | 21 742 908,37    | 20 623 983,65    |
| · b) w tym z działalności własnej  | 1 377 217,96     | 1 316 290,28     |
| · II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna) | 0,00             | 0,00             |
| · III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki                              | 0,00             | 0,00             |
| · IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów   | 0,00             | 0,00             |
| B. Koszty działalności operacyjnej   | 22 512 435,98    | 21 344 796,90    |
| · I. Amortyzacja   | 123 025,89       | 116 701,73       |
| · II. Zużycie materiałów i energii   | 9 375 609,17     | 9 450 300,42     |
| · III. Usługi obce   | 2 052 624,93     | 2 100 789,33     |
| · IV. Podatki i opłaty, w tym:   | 2 489 549,41     | 2 195 577,24     |
| · - podatek akcyzowy   | 0,00             | 0,00             |
| · V. Wynagrodzenia   | 2 914 735,46     | 2 559 265,33     |
| · VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:                                     | 699 831,28       | 627 496,20       |
| · - emerytalne   | 282 649,90       | 222 275,18       |
| · VII. Pozostałe koszty rodzajowe  | 4 857 059,84     | 4 294 666,65     |
| · VIII. Wartość sprzedanych towarów  | 0,00             | 0,00             |
| IX. Razem koszty rodzajowe, w tym:   | 22 512 435,98    | 21 344 796,90    |
| a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości   | 21 988 116,90    | 20 786 157,19    |
| b) z działalności własnej  | 524 319,08       | 558 639,71       |
| C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)  | 607 690,35       | 595 477,03       |
| D. Pozostałe przychody operacyjne  | 164 374,28       | 84 755,70        |
| · I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych                                  | 20 290,85        | 6 636,65         |
| · II. Dotacje  | 0,00             | 0,00             |
| · III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych  | 0,00             | 0,00             |
| · IV. Inne przychody operacyjne  | 144 083,43       | 78 119,05        |
| E. Pozostałe koszty operacyjne   | 120 996,58       | 89 983,73        |
| · I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych                                | 0,00             | 0,00             |
| · II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych   | 0,00             | 0,00             |
| · III. Inne koszty operacyjne  | 120 996,58       | 89 983,73        |
| F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)  | 651 068,05       | 590 249,00       |
| G. Przychody finansowe   | 316 558,04       | 207 483,18       |
| · I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:   | 0,00             | 0,00             |
| · a) od jednostek powiązanych, w tym:  | 0,00             | 0,00             |
| · - w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale                                     | 0,00             | 0,00             |
| · b) od jednostek pozostałych, w tym:  | 0,00             | 0,00             |
| · - w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale                                     | 0,00             | 0,00             |
| · II. Odsetki, w tym:  | 316 558,04       | 207 483,18       |

| Opis  | Dane za rok 2025  | Dane za rok 2024  |
|---|-------------------|-------------------|
| * - od jednostek powiązanych  | 0,00              | 0,00              |
| * III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:                                     | 0,00              | 0,00              |
| * - w jednostkach powiązanych   | 0,00              | 0,00              |
| * IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych   | 0,00              | 0,00              |
| * V. Inne   | 0,00              | 0,00              |
| <b>H. Koszty finansowe</b>  | <b>426,67</b>     | <b>1 898,84</b>   |
| * I. Odsetki, w tym:  | 426,67            | 1 898,84          |
| * - dla jednostek powiązanych   | 0,00              | 0,00              |
| * II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:                                    | 0,00              | 0,00              |
| * - w jednostkach powiązanych   | 0,00              | 0,00              |
| * III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych  | 0,00              | 0,00              |
| * IV. Inne  | 0,00              | 0,00              |
| <b>I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)</b>  | <b>967 199,42</b> | <b>795 833,34</b> |
| J. Podatek dochodowy  | 244 460,00        | 189 213,00        |
| K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)                              | 0,00              | 0,00              |
| <b>L. Zysk (strata) netto (I-J-K)</b>   | <b>722 739,42</b> | <b>606 620,34</b> |
| I. Nadwyżka przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości netto             | 0,00              | 0,00              |
| II. Nadwyżka kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości netto          | 255 461,55        | 224 487,57        |
| <b>III. Zysk(strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów (I-J-K-L.I.+L.II)</b> | <b>978 200,97</b> | <b>831 107,91</b> |

Sporządził: