

Sprawozdanie finansowe	
2024_03_12_10_39_25_jednostkainnawzlotych_1__v1_2.xml	wersja 1-2
Data początkowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie	2023-01-01
Data końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie	2023-12-31
Data sporządzenia sprawozdania finansowego	2024-03-27
KodSprawozdania	SprFinJednostkaInnaWZlotych
WariantSprawozdania	1

Dane jednostki:	
<b>1. Dane identyfikujące jednostkę</b>	
<b>1A. Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania</b>	
Nazwa Firmy	Gdańska Infrastruktura Społeczna Sp. z o.o.
Siedziba	
Województwo	Pomorskie
Powiat	M. Gdańsk
Gmina	M. Gdańsk
Miejscowość	Gdańsk
<b>1B. Adres</b>	
Adres	
Kraj	PL
Województwo	Pomorskie
Powiat	M. Gdańsk
Gmina	M. Gdańsk
Nazwa ulicy	ul. Ptasia
Numer budynku	37
Nazwa miejscowości	Gdańsk
Kod pocztowy	80-809
Nazwa urzędu pocztowego	Gdańsk
<b>1C. Podstawowy przedmiot działalności jednostki</b>	
Kod PKD	4120Z
Kod PKD	6820Z
<b>1D. Identyfikator podatkowy NIP</b>	
	9570946405
<b>1E. Numer KRS. Pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego.</b>	
	0000261232
<b>3. Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym</b>	
Data Od	2023-01-01
Data Do	2023-12-31
<b>4. Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe; true - sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne; false - sprawozdanie nie zawiera danych łącznych</b>	
	false
<b>5. Założenie kontynuacji działalności</b>	
<b>5A. Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości</b>	
	true
<b>5B. Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności; true - Brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności; false - Wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności</b>	
	true
<b>7. Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym:</b>	

7A. metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji),

W ramach przyjętych zasad rachunkowości, stosując zasadę istotności określoną w art. 4 ust. 4 i 4a oraz art. 8 ust. 1 ustawy o rachunkowości Spółka przyjęła następujące uproszczenia:

- Odstępuje od ustalania aktywów i rezerw z tytułu podatku odroczonego zgodnie z art. 37 ust. 10 ustawy o rachunkowości.
- Nie stosuje przepisów rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych na podstawie art. 28b ust. 1 ustawy o rachunkowości.
- Nie tworzy rezerw na przyszłe świadczenia pracownicze takie jak: odprawy rentowe, emerytalne i nagrody jubileuszowe oraz urlopy wypoczynkowe.
- Odpisuje w koszty wartość materiałów na dzień ich zakupu zgodnie z art. 17 ust. 2 pkt 4 ustawy o rachunkowości oraz ustala stan tych składników aktywów, jego wycenę i korekty kosztów o wartość tego stanu na dzień bilansowy.
- Wykazuje VAT do odliczenia w kolejnych okresach, który na dzień bilansowy nie stanowi jeszcze należności, w pozycji B.II. "Należności krótkoterminowe" bilansu.
- Nie prowadzi kasy, jedynie podręczny zapas gotówki niezbędny na bieżące wydatki np zakup paliwa, drobnych materiałów, usług, opłat itp. oraz wypłaty z banku.

7A. metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji),

- Składniki majątku o przewidywanym okresie użytkowania dłuższym niż rok i wartości początkowej wyższej niż 3.500,00 zł (zaś zespoły komputerowe bez względu na wartość początkową) są zaliczane do środków trwałych. Środki trwałe są umarzane i amortyzowane z zastosowaniem metody liniowej według stawek amortyzacyjnych uwzględniających okres ekonomicznej użyteczności.
- Dokonywanie odpisów amortyzacyjnych rozpoczyna się począwszy od miesiąca następującego po miesiącu oddania składnika do użytkowania
- Do dokonywania odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych Spółka stosuje stawki przewidziane w wykazie rocznych stawek amortyzacyjnych stanowiącym załącznik do ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych – o ile odpowiadają one okresowi ekonomicznej użyteczności tych aktywów. Odpisów amortyzacyjnych budynków i lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych dokonujemy przy zastosowaniu obniżonych stawek amortyzacyjnych (budynki i lokale mieszkalne wg stawki 0,75 %, lokale użytkowe wg stawki 1,50%) oprócz budynków wybudowanych z dofinansowaniem.

- Środki trwałe o cenie nabycia od 1500 do 3500 zł umarza się w 100 % z chwilą wydania do użytkowania, z wyjątkiem KŚT 487 (komputerów) i wartości niematerialnych i prawnych.
- Środki trwałe o cenie nabycia do 1500 zł księguje się w koszty jako materiały w momencie ich nabycia.
- Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem pomniejszonych o odpisy z tytułu utraty wartości. Do wartości kosztu wytworzenia środków trwałych w budowie dolicza się odsetki od zobowiązań finansujących wytworzenie lub nabycie środków trwałych, jak również koszty wynagrodzeń oraz dodatkowych wynagrodzeń pracowników wraz z pochodnymi związane w przeważającej części bezpośrednio z procesem prowadzonej inwestycji.

- Rozliczenia międzyokresowe kosztów czynne dokonywane są, jeżeli koszty poniesione dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych. Wydatki na przełomie dwóch lat, na koszty podlegające rozliczeniu w czasie, których kwota jest nieistotna odnosi jednorazowo w koszty bieżącego roku w części dotyczącej tego roku (w momencie poniesienia bez rozliczenia w czasie co miesiąc), a w części dotyczącej kolejnych lat ujmuje na koncie rozliczeń międzyokresowych i odnosi w koszty bilansowe, jednorazowo na początku następnego roku obrotowego. Przy bardzo małej istotności jednorazowo odpisuje w koszty cały wydatek w momencie poniesienia.
- Należności wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności.
- Środki pieniężne wykazuje się w wartości nominalnej.
- Zobowiązania wycenia się na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty. Jeżeli termin wymagalności przekracza jeden rok od daty bilansowej, salda tych zobowiązań, z wyjątkiem zobowiązań z tytułu dostaw i usług, wykazuje się jako długoterminowe.
- Rezerwy wycenia się w uzasadnionej, wiarygodnie oszacowanej wartości. W roku 2022 Spółka utworzyła rezerwę na premię (dla kierownictwa) należne za rok sprawozdawczy.
- Kapitały (fundusze) własne, oraz pozostałe aktywa i pasywa wycenia się w wartości nominalnej.

Wynik finansowy Spółki za 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. Koszty podstawowej działalności operacyjnej Spółka ewidencjonuje w układzie rodzajowym (konta zespołu 4) i równocześnie według miejsca ich powstania (konta zespołu 5). Sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym. Ustalając wynik finansowy koryguje go o zmianę stanu produktów.

7A. metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji),

7A. metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji),

7B. ustalenia wyniku finansowego

7C. ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późn. zm. obowiązującymi jednostki kontynuujące działalność) według załącznika nr 1.

Sprawozdanie Spółki składa się z:

- bilansu,
- rachunku zysków i strat w wariancie porównawczym,
- informacji dodatkowej, obejmującej wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia,
- zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym,
- rachunek przepływów pieniężnych sporządzony metodą pośrednią.

Do sprawozdania Spółka dołącza sprawozdanie z działalności.

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
<b>Aktywa razem</b>	<b>204 378 983,60</b>	<b>163 476 834,69</b>	<b>0,00</b>
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>157 135 939,13</b>	<b>157 905 820,51</b>	<b>0,00</b>
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>1 343 161,56</b>	<b>1 394 821,04</b>	<b>0,00</b>
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	1 343 161,56	1 394 821,04	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
<b>II. Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>155 223 659,87</b>	<b>155 978 258,79</b>	<b>0,00</b>
<b>1. Środki trwałe</b>	<b>153 400 823,22</b>	<b>154 847 217,62</b>	<b>0,00</b>
A. grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	23 164 910,94	23 152 778,77	0,00
B. budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty Inżynierii lądowej i wodnej	130 085 586,17	131 617 084,98	0,00
C. urządzenia techniczne i maszyny	99 669,90	43 151,64	0,00
D. środki transportu	17 215,32	33 106,40	0,00
E. Inne środki trwałe	33 440,89	1 095,83	0,00
<b>2. Środki trwałe w budowie</b>	<b>1 822 836,65</b>	<b>1 131 041,17</b>	<b>0,00</b>
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00
<b>III. Należności długoterminowe</b>	<b>144 236,56</b>	<b>164 275,75</b>	<b>0,00</b>
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3. Od pozostałych jednostek	144 236,56	164 275,75	0,00
<b>IV. Inwestycje długoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Nieruchomości	0,00	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
A. w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
1. – udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
2. – inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
3. – udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
4. – inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
B. w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
1. – udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
2. – inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
3. – udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
4. – inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
C. w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00
1. – udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
2. – inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
3. – udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
4. – inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00
<b>V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>424 881,14</b>	<b>368 464,93</b>	<b>0,00</b>
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	424 881,14	368 464,93	0,00
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>47 243 044,47</b>	<b>5 571 014,18</b>	<b>0,00</b>
<b>I. Zapasy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

1. Materiały	0,00	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00	0,00
3. Produkty gotowe	0,00	0,00	0,00
4. Towary	0,00	0,00	0,00
5. Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00	0,00
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>	<b>189 531,66</b>	<b>151 426,98</b>	<b>0,00</b>
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
A. z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00
1. – do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
2. – powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
B. Inne	0,00	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
A. z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00
1. – do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
2. – powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
B. Inne	0,00	0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek	189 531,66	151 426,98	0,00
A. z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	136 458,48	103 440,34	0,00
1. – do 12 miesięcy	136 458,48	103 440,34	0,00
2. – powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
B. z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	26 497,58	26 623,97	0,00
C. Inne	26 575,60	21 362,67	0,00
D. dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>46 892 159,59</b>	<b>5 398 222,13</b>	<b>0,00</b>
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	46 892 159,59	5 398 222,13	0,00
A. w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
1. – udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
2. – inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
3. – udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
4. – inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
B. w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00
1. – udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
2. – inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
3. – udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
4. – inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
C. środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	46 892 159,59	5 398 222,13	0,00
1. – środki pieniężne w kasie i na rachunkach	37 520,41	63 124,62	0,00
2. – inne środki pieniężne	46 854 639,18	5 335 097,51	0,00
3. – inne aktywa pieniężne	0,00	0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
<b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>161 353,22</b>	<b>21 365,07</b>	<b>0,00</b>
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00	0,00
D. Udziały (akcje) własne	0,00	0,00	0,00
<b>Pasywa razem</b>	<b>204 378 983,60</b>	<b>163 476 834,69</b>	<b>0,00</b>
A. Kapitał (fundusz) własny	138 198 268,12	123 041 053,78	0,00
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	132 350 000,00	117 945 000,00	0,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	1 739 053,78	1 608 485,07	0,00

1. – nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00	0,00
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00	0,00
1. – z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00	0,00
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	3 100 000,00	3 357 000,00	0,00
1. – tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00	0,00
2. – na udziały (akcje) własne	0,00	0,00	0,00
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00
VI. Zysk (strata) netto	1 009 214,34	130 568,71	0,00
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00	0,00
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	66 180 715,48	40 435 780,91	0,00
I. Rezerwy na zobowiązania	243 826,79	459 288,98	0,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	52 878,93	56 052,36	0,00
1. – długoterminowa	0,00	0,00	0,00
2. – krótkoterminowa	52 878,93	56 052,36	0,00
3. Pozostałe rezerwy	190 947,86	403 236,62	0,00
1. – długoterminowe	0,00	0,00	0,00
2. – krótkoterminowe	190 947,86	403 236,62	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	27 448 351,44	32 152 167,26	0,00
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	27 448 351,44	32 152 167,26	0,00
A. kredyty i pożyczki	14 795 304,40	16 875 869,60	0,00
B. z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	12 244 992,60	14 809 347,86	0,00
C. inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00
D. zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00
E. inne	408 054,44	466 949,80	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	4 696 809,50	5 118 072,89	0,00
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
A. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00	0,00
1. – do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
2. – powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
B. inne	0,00	0,00	0,00
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
A. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00	0,00
1. – do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
2. – powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
B. inne	0,00	0,00	0,00
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	4 696 809,50	5 118 072,89	0,00
A. kredyty i pożyczki	2 087 522,29	2 002 873,05	0,00
B. z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	1 964 693,40	2 674 488,12	0,00
C. inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00
D. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	413 791,21	356 912,29	0,00
1. – do 12 miesięcy	413 791,21	356 912,29	0,00
2. – powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
E. zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00	0,00
F. zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00



G. z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	81 482,91	67 733,15	0,00
H. z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,02	0,00
I. Inne	149 319,69	16 066,26	0,00
4. Fundusze specjalne	0,00	0,00	0,00
IV. Rozliczenia międzyokresowe	33 791 727,75	2 706 251,78	0,00
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	33 791 727,75	2 706 251,78	0,00
1. – długoterminowe	33 742 637,55	2 636 943,19	0,00
2. – krótkoterminowe	49 090,20	69 308,59	0,00

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
<b>A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	8 425 281,83	7 647 956,55	0,00
J. – od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	8 353 284,09	7 614 421,28	0,00
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	71 997,74	33 535,27	0,00
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00
<b>B. Koszty działalności operacyjnej</b>	6 097 150,63	5 402 771,60	0,00
I. Amortyzacja	1 713 755,53	1 710 100,75	0,00
II. Zużycie materiałów i energii	598 275,39	472 045,12	0,00
III. Usługi obce	1 674 219,15	1 333 993,51	0,00
IV. Podatki i opłaty, w tym:	465 032,22	430 171,88	0,00
1. – podatek akcyzowy	0,00	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	1 254 315,89	1 135 412,23	0,00
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	324 908,00	272 129,18	0,00
1. – emerytalne	95 570,84	88 648,73	0,00
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	66 644,45	48 918,93	0,00
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00
<b>C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)</b>	2 328 131,20	2 245 184,95	0,00
<b>D. Pozostałe przychody operacyjne</b>	554 752,95	1 767 977,59	0,00
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	50,00	0,00	0,00
II. Dotacje	8 000,00	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	546 702,95	1 767 977,59	0,00
<b>E. Pozostałe koszty operacyjne</b>	285 496,06	1 736 620,00	0,00
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	285 496,06	1 736 620,00	0,00
<b>F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)</b>	2 597 388,09	2 276 542,54	0,00
<b>G. Przychody finansowe</b>	847 486,55	90 242,77	0,00
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00	0,00
A. Od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00	0,00
1. – w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
B. Od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00	0,00
1. – w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	847 486,55	90 242,77	0,00
J. – od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00	0,00
J. – w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
V. Inne	0,00	0,00	0,00
<b>H. Koszty finansowe</b>	2 346 101,30	2 208 319,60	0,00
I. Odsetki, w tym:	2 346 101,30	2 208 319,60	0,00
J. – dla jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00	0,00
J. – w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00

III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
IV. Inne	0,00	0,00	0,00
I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)	1 098 773,34	158 465,71	0,00
J. Podatek dochodowy	89 559,00	27 897,00	0,00
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00	0,00
L. Zysk (strata) netto (I-J-K)	1 009 214,34	130 568,71	0,00

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
<b>I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>	<b>123 041 053,78</b>	<b>115 127 511,27</b>	<b>0,00</b>
<b>1. – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości</b>	0,00	0,00	0,00
<b>2. – korekty błędów</b>	0,00	0,00	0,00
<b>IA. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach</b>	<b>123 041 053,78</b>	<b>115 127 511,27</b>	<b>0,00</b>
<b>1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>	<b>117 945 000,00</b>	<b>106 896 000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego</b>	<b>14 405 000,00</b>	<b>11 049 000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>A. zwiększenie (z tytułu)</b>	<b>14 405 000,00</b>	<b>11 049 000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>1. – wydanía udziałów (emisja akcji)</b>	<b>14 405 000,00</b>	<b>11 049 000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>B. zmniejszenie (z tytułu)</b>	0,00	0,00	0,00
<b>1. – umorzenia udziałów (akcji)</b>	0,00	0,00	0,00
<b>2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</b>	<b>132 350 000,00</b>	<b>117 945 000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	<b>1 608 485,07</b>	<b>1 491 050,56</b>	<b>0,00</b>
<b>1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego</b>	<b>130 568,71</b>	<b>117 434,51</b>	<b>0,00</b>
<b>A. zwiększenie (z tytułu)</b>	<b>130 568,71</b>	<b>117 434,51</b>	<b>0,00</b>
<b>1. – emisja akcji powyżej wartości nominalnej</b>	0,00	973,80	0,00
<b>2. – podziału zysku (ustawowo)</b>	0,00	0,00	0,00
<b>3. – podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)</b>	<b>130 568,71</b>	<b>116 460,71</b>	<b>0,00</b>
<b>B. zmniejszenie (z tytułu)</b>	0,00	0,00	0,00
<b>1. – pokrycia straty</b>	0,00	0,00	0,00
<b>2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu</b>	<b>1 739 053,78</b>	<b>1 608 485,07</b>	<b>0,00</b>
<b>3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości</b>	0,00	0,00	0,00
<b>1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny</b>	0,00	0,00	0,00
<b>A. zwiększenie (z tytułu)</b>	0,00	0,00	0,00
<b>B. zmniejszenie (z tytułu)</b>	0,00	0,00	0,00
<b>1. – zbycia środków trwałych</b>	0,00	0,00	0,00
<b>2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>	0,00	0,00	0,00
<b>4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>	<b>3 357 000,00</b>	<b>6 624 000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych</b>	<b>-257 000,00</b>	<b>-3 267 000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>A. zwiększenie (z tytułu)</b>	<b>14 148 000,00</b>	<b>7 782 000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>B. zmniejszenie (z tytułu)</b>	<b>14 405 000,00</b>	<b>11 049 000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu</b>	<b>3 100 000,00</b>	<b>3 357 000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>130 568,71</b>	<b>116 460,71</b>	<b>0,00</b>
<b>1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>130 568,71</b>	<b>116 460,71</b>	<b>0,00</b>
<b>1. – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości</b>	0,00	0,00	0,00
<b>2. – korekty błędów</b>	0,00	0,00	0,00
<b>2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach</b>	<b>130 568,71</b>	<b>116 460,71</b>	<b>0,00</b>
<b>A. zwiększenie (z tytułu)</b>	0,00	0,00	0,00
<b>1. – podziału zysku z lat ubiegłych</b>	0,00	0,00	0,00
<b>B. zmniejszenie (z tytułu)</b>	<b>130 568,71</b>	<b>116 460,71</b>	<b>0,00</b>
<b>3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu</b>	0,00	0,00	0,00
<b>1. – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości</b>	0,00	0,00	0,00
<b>2. – korekty błędów</b>	0,00	0,00	0,00
<b>5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

A. zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
1. – przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00	0,00
B. zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00	0,00
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00	0,00
6. Wynik netto	1 009 214,34	130 568,71	0,00
A. zysk netto	1 009 214,34	130 568,71	0,00
B. strata netto	0,00	0,00	0,00
C. odpisy z zysku	0,00	0,00	0,00
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	138 198 268,12	123 041 053,78	0,00
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	138 198 268,12	123 041 053,78	0,00

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przeształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
I. Zysk (strata) netto	1 009 214,34	130 568,71	0,00
II. Korekty razem	3 691 874,19	3 547 148,53	0,00
1. Amortyzacja	1 713 755,53	1 710 100,75	0,00
2. Zysk (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	2 309 019,03	2 189 942,66	0,00
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00	0,00
5. Zmiana stanu rezerw	-215 462,19	151 820,15	0,00
6. Zmiana stanu zapasów	0,00	0,00	0,00
7. Zmiana stanu należności	-18 065,49	121 366,11	0,00
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	98 886,77	-312 458,44	0,00
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-221 906,40	-111 224,75	0,00
10. Inne korekty	25 646,94	-202 397,95	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej [(I+II)]	4 701 088,53	3 677 717,24	0,00
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
I. Wpływy	20 089,19	20 039,19	0,00
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	50,00	0,00	0,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00	0,00
A. w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
B. w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00
1. – zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
2. – dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	0,00
3. – spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00	0,00
4. – odsetki	0,00	0,00	0,00
5. – inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne	20 039,19	20 039,19	0,00
II. Wydatki	907 133,30	1 771 295,11	0,00
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	907 133,30	1 771 295,11	0,00
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
3. Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00	0,00
A. w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
B. w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00
1. – nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
2. – udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00	0,00
4. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej [(I-II)]	-887 044,11	-1 751 255,92	0,00
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
I. Wpływy	45 258 978,01	4 425 000,00	0,00
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	14 148 000,00	4 425 000,00	0,00
2. Kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00
4. Inne wpływy finansowe	31 110 978,01	0,00	0,00
II. Wydatki	7 579 084,97	7 125 706,67	0,00

1. Nabywanie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00	0,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	1 996 565,20	1 916 565,20	0,00
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	3 272 076,86	3 019 978,82	0,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00
8. Odsetki	2 310 442,91	2 187 253,21	0,00
9. Inne wydatki finansowe	0,00	1 909,44	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-III)	37 679 893,04	-2 700 706,67	0,00
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	41 493 937,46	-774 245,35	0,00
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	41 493 937,46	-774 245,35	0,00
1. – zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00
F. Środki pieniężne na początek okresu	5 398 222,13	6 172 467,48	0,00
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:	46 892 159,59	5 398 222,13	0,00
1. – o ograniczonej możliwości dysponowania	46 855 593,02	5 335 097,51	0,00

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto						
	ROK BIEŻĄCY			ROK POPRZEDNI		
	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	1 098 773,34			158 465,71		
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	423 123,64	0,00	423 123,64	179 771,08	0,00	179 771,08
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	134 989,55	0,00	134 989,55	1 290 425,16	0,00	1 290 425,16
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	57 183,91	0,00	57 183,91	0,00	0,00	0,00
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	1 065 374,67	0,00	1 065 374,67	169 971,43	0,00	169 971,43
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	144 429,00	0,00	219 274,50	1 677 018,63	0,00	1 677 018,63
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	12 173,43	0,00	12 173,43	11 931,97	0,00	11 931,97
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	800 373,29	0,00	800 373,29	213 361,38	0,00	213 361,38
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	995 101,01			309 966,18		
K. Podatek dochodowy	89 559,00			27 897,00		

GŁÓWNY KSIĘGOWY  
*Anna Wierzbicka-Dłubacz*  
Anna Wierzbicka-Dłubacz

PREZES ZARZĄDU  
*Aleksandra Krzywosz*  
Aleksandra Krzywosz



Załączniki	
Zal_1	SF_Zal_Nr_1.pdf
Zal_2	SF_Informacja_dodatkowa_2023.doc.pdf

GŁÓWNY KSIĘGOWY  
  
Anna Wierzbicka-Dlubacz

PREZES ZARZĄDU  
  
Aleksandra Krzywoś



## Główne składniki środków trwałych za 2023 r.

L-p	Nazwa grupy rodzajowej składnika w/g układu w bilansie	Stan na początek roku obrotu BO	Zwiększenia wart początkowej			ogółem zwiększ. wartości początk. 4+5+6	Zmniejszenia wart. początkowej			Ogółem zmniejsz. wartości począt 8+9+10	Wartość początkowa stan na koniec roku 3+7-11
			Waloryzacja	Nabycie	Przemieszczenie		Zbycie	Likwidacja	Korekta księg. waloryzacji		
		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1.	Wartości niemater. i prawne	1 565 023,55				0,00				0,00	1 565 023,55
2.	Razem śr. Trwałe	171 767 031,18	12 259,22	116 951,83	87 378,15	216 589,20	4 191,34	5 827,95	887,55	10 906,84	171 972 713,54
a)	grunty	23 152 778,77	12 259,22	760,50		13 019,72			887,55		23 164 910,94
b)	budynki i budowle	148 270 509,02			87 378,15	87 378,15				0,00	148 357 887,17
c)	urządzenia technicz. i maszyny	179 686,64		81 967,22		81 967,22	4 191,34	5 827,95		10 019,29	251 634,57
d)	środki transportu	79 455,38				0,00				0,00	79 455,38
e)	inne środki trwałe	84 601,37		34 224,11		34 224,11				0,00	118 825,48
f)	śr. trwałe o niskiej wartości	0,00				0,00				0,00	0,00
3.	Środki trwałe w budowie	1 131 041,17		779 173,63	-87 378,15	691 795,48				0,00	1 822 836,65
4.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00				0,00					0,00
	Razem majątek trwały (pkt. 2+3+4)	172 898 072,55		896 125,46	0,00	908 384,68	4 191,34	5 827,95	887,55	10 906,84	173 795 550,19

L-p.	Nazwa grupy rodzajowej składnika według układu w bilansie	Umorzenie stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia wart. w ciągu roku obrotow.			Ogółem zwiększenia umorzenia (14+15+16)	Zmniejszenie umorzenia	Umorzenie-stan na koniec roku obrotow.	Wartość netto składników aktywów	
			Aktualizacja	amortyzacja za rok obrotowy	Inne				stan na początek roku obrotowego (3-13)	Stan na koniec roku obrotowego (12-19)
		13	14	15	16	17	18	19	20	21
1.	Wartości niemater. i prawne	170 202,51		51 659,48		51 659,48		221 861,99	1 394 821,04	1 343 161,56
2.	Razem śr. Trwałe	16 919 813,56	0,00	1 662 096,05	0,00	1 662 096,05	10 019,29	18 571 890,32	154 847 217,62	153 400 823,22
a)	grunty	0,00		0,00		0,00		0,00	23 152 778,77	23 164 910,94
b)	budynki i budowle	16 653 424,04		1 618 876,96		1 618 876,96		18 272 301,00	131 617 084,98	130 085 586,17
c)	urządzenia technicz. i maszyny	136 535,00		25 448,96		25 448,96	10 019,29	151 964,67	43 151,64	99 669,90
d)	środki transportu	46 348,98		15 891,08		15 891,08		62 240,06	33 106,40	17 215,32
e)	inne środki trwałe	83 505,54		1 879,05		1 879,05		85 384,59	1 095,83	33 440,89
f)	śr. trwałe o niskiej wartości	0,00				0,00		0,00	0,00	0,00
3.	Środki trwałe w budowie	0,00				0,00		0,00	1 131 041,17	1 822 836,65
4.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00				0,00		0,00	0,00	0,00
5.	Razem majątek trwały (wiersz 2+3+4)	16 919 813,56	0,00	1 662 096,05	0,00	1 662 096,05	10 019,29	18 571 890,32	155 978 258,79	155 223 659,87



### GIII . DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

#### **1. Dodatkowe informacje i objaśnienia do bilansu obejmują w szczególności:**

- 1) Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji przedstawia Załącznik Nr 1.
- 2) Wartość gruntów znajdujących się w użytkowaniu wieczystym.  
Wszystkie grunty znajdujące się w użytkowaniu wieczystym do końca 2020 r. zostały przekształcone z prawa użytkowania wieczystego we własność na mocy art. 4 ust. 1-4 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. 2018.1716).
- 3) Spółka użytkuje od roku 2019, na podstawie umowy dzierżawy na czas oznaczony 30 lat, nieruchomości gruntową na cele budowlane, położoną w Gdańsku przy ul. Cienistej 10 AB o powierzchni 2 429 m<sup>2</sup>, stanowiącą część działki ewidencyjnej nr 95 w obrębie 718, będącą własnością Gminy Miasta Gdańska i wchodzącą w skład nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ, III Wydział ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00266100/6. Prawo dzierżawy nieruchomości stanowi wkład niepieniężny (aport), którym Gmina Miasta Gdańska pokryła 1 260 udziałów, o wartości nominalnej 1 000,00 zł każdy, objęte w podwyższonym kapitale zakładowym Gdańskiej Infrastruktury Społecznej Sp. z o.o. w Gdańsku, o łącznej wartości nominalnej 1 260 000,00 zł. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego na nieruchomości znajdują się dwa budynki, wybudowane i oddane do użytku, jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wybudowany w roku 2020 z przeznaczeniem na dom integracyjno-rodzinny oraz drugi budynek wybudowany w roku 2021, z czterema lokalami z przeznaczeniem dla samotnych matek.  
Prawo dzierżawy w Spółce stanowi składnik aktywów w kwocie 1 549 800,00 zł, tj. wartość rynkowa netto prawa dzierżawy nieruchomości będącego przedmiotem aportu w kwocie 1.260 000,00 zł oraz zapłacony i nie podlegający odliczeniu podatek VAT w kwocie 289 800,00 zł.
- 4) Jedynym udziałowcem Spółki jest Gmina Miasta Gdańska.  
Kapitał podstawowy na koniec okresu sprawozdawczego wynosi 132 350 000,00 zł i składa się z 132 350 udziałów po 1 000 zł każdy.

1. Stan kapitału podstawowego na początek roku 2023	117 945 000,00 zł
2. Zwiększenia – objęcie udziałów	14 405 000,00 zł
3. Stan kapitału podstawowego na koniec roku 2023	132 350 000,00 zł
- 5) Kapitał zapasowy na dzień 01 stycznia 2023 r. wynosił 1 608 485,07 zł i został zwiększony w okresie sprawozdawczym o kwotę 130 568,71 zł  
Stan na dzień 31 grudnia 2023 r. wynosi 1 739 053,78 zł  
Kapitał zapasowy został zwiększony o kwotę 130 568,71 zł z tytułu podziału zysku za rok poprzedni.
- 6) Propozycja podziału zysku za rok obrotowy:  
Zysk netto za okres sprawozdawczy wynoszący 1 009 214,34 zł Zarząd Spółki proponuje przeznaczyć na kapitał zapasowy.
- 7) W okresie sprawozdawczym stan rezerw na koszty i zobowiązania przedstawiał się zgodnie z poniższym zestawieniem:

*Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego  
Gdańskiej Infrastruktury Społecznej Sp. z o.o. za 2023 rok*

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia			Stan na koniec roku obrotowego (2+3-6)
			wykorzystanie	Rozwiązanie (uznanie rezerwy za zbędną)	razem (4+5)	
1	2	3	4	5	6	7
Rezerwa na zwiększenie wynagrodzenia brutto Inżyniera Projektu obiektu Ptasia 37	61 500,00	80 446,10	0,00	0,00	0,00	141 946,10
Rezerwa na zwiększenie wynagrodzenia brutto Inżyniera Projektu obiektu Ptasia 37- odsetki	0,00	36 504,45	0,00	0,00	0,00	36 504,45
Rezerwa na zwiększenie wynagrodzenia brutto Inżyniera Projektu obiektu Ptasia 37- koszty sądowe i zastępstwa procesowego	0,00	12 497,31	0,00	0,00	0,00	12 497,31
Rezerwa na usługi doradcze związane z planowaniem finansowym i zamknięciem roku 2022	9 000,00	0,00	9 000,00	0,00	9 000,00	0,00
Rezerwa na wynagrodzenie zmienne Zarządu za rok 2022	56 052,36	0,00	52 878,93	3 173,43	56 052,36	0,00
Rezerwa na wynagrodzenie zmienne Zarządu za rok 2023	0,00	52 878,93	0,00	0,00	0,00	52 878,93
Rezerwa na rozszczenia finansowe związane z ewentualną zmianą wynagrodzenia	189 008,69	0,00	0,00	189 008,69	189 008,69	0,00
Rezerwa na kwotę potrącenia za szkody z zabezpieczenia należytego wykonania umowy 1/A/2020	126 860,11	0,00	0,00	126 860,11	126 860,11	0,00
- odsetki	15 663,74	0,00	0,00	15 663,74	15 663,74	0,00
- odsetki od kwoty zwrotu zabezpieczenia	1 204,08	0,00	0,00	1 204,08	1 204,08	0,00
<b>Razem</b>	<b>459 288,98</b>	<b>182 326,79</b>	<b>61 878,93</b>	<b>335 910,05</b>	<b>397 788,98</b>	<b>243 826,79</b>

- 8) Ze względu na występowanie wysokiego prawdopodobieństwa nieściągalności należności od niektórych kontrahentów (lokatorów), zgodnie z Ustawą o Rachunkowości na dzień 31.12.2023 r. dokonuje się odpisów aktualizujących na należności wątpliwe. Należności z tytułu dostaw i usług wykazywane są w kwocie netto, tj. pomniejszone o utworzone odpisy aktualizujące. Odpisy tworzy się w oparciu o analizę struktury wiekowej sald z uwzględnieniem stopnia ryzyka, jakie wiąże się z daną należnością.

Lp.	Konto	Kwota należności	Utworzone odpisy aktualiz. Konto 206	Należność netto do Bilansu
1	201	408 268,26	401 028,23	7 240,03
2	202	858,60		858,60
3	209	48 170,97		48 170,97
4	210	25 254,53		25 254,53
5	211	4 893,03		4 893,03
6	212	63 431,29	13 389,97	50 041,32
7	213	154 763,07	154 763,07	0,00
	<b>Razem z tyt. dostaw i usług do 12 miesięcy</b>	<b>296 512,89</b>	<b>569 181,27</b>	<b>136 458,48</b>

9) W roku 2023 spółka przeprowadzała transakcje z Urzędem Miejskim w Gdańsku, jednostkami organizacyjnymi, za pośrednictwem których Gmina Miasta Gdańska realizuje swoje zadania, jak również z podmiotami gospodarczymi, w których Gmina Miasta Gdańska posiada udziały. Informacje na temat poziomu zrealizowanych obrotów przedstawiono w poniższej tabeli.

GIS Sp. z o.o. oraz Gmina Miasta Gdańska (jedeny udziałowiec spółki) nie stanowią grupy kapitałowej w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44) ustawy o rachunkowości.

L.p.	Nazwa jednostki	Sprzedaż / przychody GIS Sp. z o.o.	Zakupy / koszty GIS Sp. z o.o.
1.	Gdańskie Nieruchomości S.Z.B	4 440 806,06 zł	0,00 zł
2.	Gdański Zarząd Dróg i Zieleni	0,00 zł	23,00 zł
3.	Gdańska Agencja Rozwoju Gosp. Sp. z o. o	0,00 zł	43 050,00 zł
4.	Urząd Miejski w Gdańsku	79 950,00 zł	7343,49 zł
5.	Gdański Dom Integracyjno-Rodzinny	136 327,92 zł	0,00 zł
6.	Zarząd Transportu Miejskiego w Gdańsku	0,00 zł	990,00 zł
7.	Gdańskie Wodociągi	0,00 zł	18 372,82 zł
8.	Gdańskie Wody	0,00 zł	472,00 zł

10) Należności krótkoterminowe ujęte w aktywach bilansu w pozycji B II wynoszą

189 531,66 zł z czego:

- wynikające z umowy z GIWK - rata na 2023 r.	20 039,19 zł
- z tytułu dostaw i usług do 12 miesięcy	136 458,48 zł
- z tyt. nadpłaty podatku doch. od osób prawnych	2 513,00 zł
- inne rozrachunki z pracownikami, w tym koszty za studia podyplomowe wyłożone za pracownika	6 109,99 zł
- podatek VAT z 12/2023 do rozlicz. w nast. okresie	23 984,58 zł
- ugoda mediacyjna w spr. spłaty roszczenia w ratach	426,42 zł

11) Należności długoterminowe ujęte w aktywach bilansu w pozycji A III wynoszą 144 236,56 zł i stanowią należności za przejęte przez GIWK Sp. z o.o., zgodnie z umową, urządzenia wodno-kanalizacyjne zlokalizowane w Gdańsku przy ulicach Ptasiej, Płatynowej oraz Rumla płatne w ratach rocznych.

12) Zobowiązania krótkoterminowe poz. B III pasywów na koniec okresu rozliczeniowego wynoszą 4 696 809,50 zł i składają się z następujących pozycji:

- zobowiązania z tyt. spłaty rat kapitałowych kredytu - raty za 2023 r.	1 611 000,00
- naliczone odsetki od kredytu	6 957,09
- zobowiązania z tyt. spłaty rat kapitał. pożyczki - raty za 2023 r.	469 565,20
- zobowiązania z tyt. wykupu wyemitowanych obligacji – raty za 2023 r.	1 964 351,32
- naliczone odsetki od obligacji	342,08
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług	413 791,21
- zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń, w tym:	81 482,91
• podatek od płac za grudzień	18 740,00
• podatek VAT za grudzień	38 009,00
• opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi	19 252,96

• <i>podatek VAT do rozliczenia w następnym okresie</i>	5 480,95
- zobowiązania z tytułu zakupu, budowy i ulepszenia środków trwałych	2 460,00
- zobowiązania z tytułu PPK	2 206,54
- rozrachunki z tyt. szkód	3 496,84
- wadium	25 000,00
- zobowiązania z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności – rata za 2024 r.	6 455,71
- zabezpieczenie należytego wykonania umowy	109 087,40
- zobowiązanie z tytułu opłaty miejscowej	613,20

Zobowiązania z tytułu spłaty rat kapitałowych kredytu, pożyczki i wykupu wyemitowanych obligacji zostaną rozliczone w równych ratach w okresach kwartalnych w roku 2024.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz z tytułu zakupu, budowy i ulepszenia środków trwałych powstały w miesiącu grudniu 2023 r. i zostały rozliczone w 2024 roku – w terminach wymagalności faktur. Wyjątkiem są nadpłaty lokatorów widniejące na koncie 212-3, które nie podlegają zwrotowi i są zaliczane na poczet przyszłych naliczeń czynszowych.

Zobowiązania z tytułu podatków od wynagrodzeń, podatku VAT oraz opłata za odpady komunalne zostały uregulowane w styczniu 2024 r.

Naliczone odsetki od kredytu w kwocie 6 957,09 zł i naliczone odsetki od obligacji w kwocie 342,08 zł zostaną rozliczone z końcem I kwartału 2024 r.

13) Zobowiązania długoterminowe poz. B II pasywów wynoszą 27 448 351,44 zł i składają się z następujących pozycji:

- zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	14 795 304,40 zł
- zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	12 244 992,60 zł
- inne zobowiązania długoterminowe	408 054,44 zł
• <i>kaucje</i>	274 721,81 zł
• <i>kaucje gwarancyjne</i>	42 952,69 zł
• <i>zobowiązania z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności – raty za lata 2025-2038.</i>	90 379,94 zł

Wartość zobowiązania z tyt. Kredytu, pożyczki i emisji obligacji poniżej 1 roku wymagalności została ujęta w zobowiązaniach krótkoterminowych w pkt. 14) niniejszej informacji dodatkowej. Zobowiązania długoterminowe w podziale na okresy wymagalności powyżej 1 roku przedstawia tabela poniżej.

Okres wymagalności	Zobowiązanie z tyt. Kredytów i pożyczek	Zobowiązanie z tyt. emisji obligacji	Zobowiązania z tyt. kaucji gwarancyjnych kontrahentów	Zobowiązania z tyt. przekształcenia
<i>Powyżej 1 roku do 3 lat</i>	4 431 130,40	3 976 616,96	0,00	12 911,42
<i>Powyżej 3 lat do 5 lat</i>	4 825 130,40	3 903 008,76	42 952,69	12 911,42
<i>Powyżej 5 lat</i>	5 539 043,60	4 365 366,88	0,00	64 557,10



Na inne zobowiązania długoterminowe w kwocie 274 447,81 zł składają się zobowiązania z tytułu kaucji najemców lokali użytkowych i lokali „Gdańskie Uliczki”. Z uwagi na treść zawieranych umów, zobowiązania te kwalifikowane są przez Spółkę jako zobowiązania o bliżej nieustalonym terminie wymagalności.

14) Stan rozliczeń międzyokresowych czynnych na początek i koniec okresu sprawozdawczego przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na			Koniec roku obrachunkowego
		Początek roku obrachunkowego	zwiększenia	zmniejszenia	
1.	<b>Ogółem czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów</b>	<b>381 830,00</b>	<b>167 573,68</b>	<b>107 749,37</b>	<b>441 654,31</b>
	<i>w tym:</i>				
a)	<b>Krótkoterminowe</b>	<b>13 365,07</b>	<b>16 118,48</b>	<b>12 710,38</b>	<b>16 773,17</b>
	- Home.pl sp. j. domena Internet	1 862,88	311,10	1 221,23	952,75
	- GOFIN prenumerata	1 748,01	1 817,67	1 748,01	1 817,67
	- NOVEO INTERACTIVE.	352,44	351,48	352,44	351,48
	- Symfonia Sp. z o.o.	0,00	1 517,79	0,00	1 517,79
	- GREMI MEDIA S.A.	0,00	1 900,56	0,00	1 900,56
	- NOWALU Sp. z o.o.	486,68	730,25	473,64	743,29
	- PZU S.A.	0,00	91,27	0,00	91,27
	- GENERALI TU S.A.	5 900,00	9 398,36	5 900,00	9 398,36
	- Compensa T. U. S.A.	78,95	0,00	78,95	0,00
	- Poczta Polska	2 936,11	0,00	2 936,11	0,00
b)	<b>Długoterminowe</b>	<b>368 464,93</b>	<b>151 455,20</b>	<b>95 038,99</b>	<b>424 881,14</b>
	- WM zal. na fund. rem. LM	247 300,52	106 107,62	48 296,15	305 111,99
	- WM zal. na fund. rem. LU	80 392,04	32 642,31	41 147,60	71 886,75
	- WM zal. na fund. rem. Gd. Ul.	20 763,94	7 721,67	4 835,26	23 650,35
	- WM zal. na fund. rem. Lawendowa, Poczty Gdańskiej	20 008,43	4 983,60	759,98	24 232,05
2.	<b>Krótkoterminowe (poza kręgiem) nie związane ze zwykłą działalnością jednostki</b>	<b>8 000,00</b>	<b>94 786,33</b>	<b>92 685,33</b>	<b>10 101,00</b>
3.	<b>Krótkoterminowe (poza kręgiem) naliczone na 31.12.2023 r. odsetki od lokat</b>	<b>0,00</b>	<b>134 479,05</b>	<b>0,00</b>	<b>134 479,05</b>

Polisy ubezpieczeniowe ujęte w czynnych rozliczeniach międzyokresowych kosztów obejmują wartość całego majątku.

15) W rozliczeniach międzyokresowych przychodów poz. B IV pasywów ujęto finansowe wsparcie w ramach środków z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego na realizację inwestycji przy ul. Cienistej 10A (budynek wielorodzinny czterolokalowy) oraz wsparcie na realizację inwestycji polegającej na wybudowaniu zespołu budynków mieszkalnych przy ul. M. Ogińskiego oraz budynku użyteczności publicznej przy ul. Skrajnej 5. Efektem inwestycji będzie oddanie do użytku 43 lokali mieszkalnych. Ujęto też darowiznę od Fundacji Energa na wykonanie instalacji fotowoltaicznej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Dolne Młyny 4C.

Inne rozliczenia międzyokresowe, w tym:	33 791 727,75 zł
- długoterminowe	33 742 637,55 zł
- krótkoterminowe (w wysokości amortyzacji na rok 2024)	49 090,20 zł

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego (2+3-4)
1	2	3	4	5
Wsparcie z Funduszu Dopłat ul. Cienista 10A	2 706 251,78	0,00	25 502,04	2 680 749,74
Wsparcie z Funduszu Dopłat ul. M. Ogińskiego i ul. Skrajnej 5		31 030 978,01		31 085 475,97
Darowizna Fundacji Energa ul. Dolne Młyny 4C		80 000,00		80 000,00
<b>Razem</b>	<b>2 706 251,78</b>	<b>31 110 978,01</b>	<b>25 502,04</b>	<b>33 791 727,75</b>

16) Z tytułu zawartej z Bankiem BPH S.A. z siedzibą w Krakowie (następcą prawnym jest Bank PEKAO S.A. z siedzibą w Warszawie) umowy kredytu Nr DIF/23/2007 z dnia 9 sierpnia 2007 roku ustanowiono następujące zabezpieczenia spłaty kredytu, odsetek, prowizji, opłat, kosztów Banku oraz wszelkich innych należności Banku:

1. Ustanowiona na pierwszym miejscu hipoteka zwykła łączna w wysokości 28 000 000,00 zł oraz ustanowiona jednocześnie na zabezpieczenie odsetek i innych kosztów, hipoteka kaucyjna łączna do kwoty 9 240 000,00 zł na następujących nieruchomościach:
  - nieruchomości położonej w Gdańsku, przy ul. Ptasiej (numer ewidencyjny 619/11 o powierzchni 4 807 m<sup>2</sup>), której prawo własności przysługuje Kredytobiorcy oraz
  - nieruchomości położonej w Gdańsku, przy ul. Ptasiej (numer ewidencyjny 620/2 o powierzchni 9 446 m<sup>2</sup>), której prawo własności przysługuje Kredytobiorcy;
2. Przelew wierzytelności z Umowy Najmu;
3. Weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową;
4. Pełnomocnictwo do rachunku Kredytobiorcy w Banku;
5. Umowa Wsparcia zawarta przez Gminę Miasta Gdańska i Kredytobiorcę oraz Bank;
6. Cesja praw z polisy ubezpieczeniowej budynków powstałych w wyniku zakończenia Inwestycji.

W okresie sprawozdawczym kapitał wykorzystanego kredytu uległ zmniejszeniu o kwotę 1 527 000 zł i wynosi 13 315 000,00 zł na 31 grudnia 2023 r. Saldo naliczonych odsetek na dzień 31 grudnia 2023 r. stanowi kwotę 6 957,09 zł.

17) W związku z realizacją II etapu Programu budowy mieszkań polegającego na zaprojektowaniu i wybudowaniu zespołów budynków mieszkalnych wraz z infrastrukturą i małą architekturą przy ul. Platynowej i Rumla w Gdańsku Spółka wyemitowała obligacje na kwotę 27 587 000,00 zł. Z tytułu zawarcia w dniu 18 listopada 2008 roku

Umowy o obsługę i gwarantowanie emisji obligacji pomiędzy Spółką jako emitentem, a Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. oraz Nordea Bank Polska S.A. (następcą prawnym jest PKO Bank Polski S.A.) ustanowione zostały następujące zabezpieczenia:

1. Hipoteka łączna kaucyjna do kwoty 43 500 000,00 zł na poniższych nieruchomościach:
  - a) nieruchomości gruntowej położonej w Gdańsku, przy ul. Platynowej, o pow. 6 535 m<sup>2</sup> stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym 751/1 z obrębu 303,
  - b) nieruchomości gruntowej położonej w Gdańsku, przy ul. Platynowej, o pow. 400 m<sup>2</sup> stanowiącą działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym 752/5 z obrębu 303,
  - c) nieruchomości gruntowej położonej w Gdańsku, przy ul. Rumla o pow. 9 639 m<sup>2</sup> stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym 756/26 z obrębu 303,
2. Zastaw finansowy i rejestrowy na wierzytelnościach z Rachunku Emisji i Rachunku Bieżącego.
3. Zastaw rejestrowy na wierzytelnościach z polisy ubezpieczeniowej budynków mieszkalnych powstałych w ramach II etapu przy ul. Platynowej 5 i 7 oraz Rumla 4 i 6 w Gdańsku.
4. Zastaw rejestrowy na wierzytelnościach z Umowy Najmu zawartej pomiędzy Spółką a Gminą Miasta Gdańsk.
5. Poddanie się przez Emitenta egzekucji w trybie art. 97 ust. 1 Prawa bankowego na rzecz Banku Polska Kasa Opieki S.A. oraz Nordea Bank Polska S.A.
6. Umowa Wsparcia zawarta przez Gminę Miasta Gdańska i Emitenta oraz konsorcjum Banków.

W okresie sprawozdawczym nastąpił częściowy wykup obligacji w kwocie 1 512 871,08 zł. Saldo zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych na dzień 31 grudnia 2023 r. wynosi 13 356 521,92 zł.

18) W związku z realizacją projektu „Budownictwo ze wsparciem” polegającego na wybudowaniu budynku mieszkalnego wielorodzinnego w technologii szkieletowej drewnianej wraz z infrastrukturą i małą architekturą przy ul. Dolne Młyny 4C w Gdańsku Spółka wyemitowała obligacje na kwotę 6 250 000,00 zł. Z tytułu zawarcia w dniu 29 grudnia 2016 roku umowy o obsługę i gwarantowanie emisji obligacji pomiędzy Spółką jako emitentem, a Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. ustanowione zostały następujące zabezpieczenia:

1. Hipoteka umowna na nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym 100/5 obr. 0037 (o pow. 4 556 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr GD1G/00095737/6) do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 9 450 000,00 zł (słownie: dziewięć milionów czterysta pięćdziesiąt tysięcy złotych), na rzecz administratora hipoteki, którym jest Bank Polska Kasa Opieki S.A.

2. Umowy Przelewu na Zabezpieczenie:
  - wierzytelności i inne prawa wynikające z Umowy najmu Nr 1 lokali mieszkalnych w Gdańsku przy ul. Dolne Młyny 4 C zawartej w dniu 13 października 2017 r.
  - wierzytelności i inne prawa wynikające z Umowy ubezpieczenia mienia od wszystkich ryzyk, potwierdzonej polisą ubezpieczeniową seria K nr 03021395 z dnia 10 grudnia 2019 r.
3. Zastaw na rachunkach bankowych Spółki prowadzonych w Banku PEKAO S.A.:
  - a) nr 12 1240 1268 1111 0010 7155 4942 ("Rachunek Podwyższenia Kapitału Zakładowego")
  - b) nr 71 1240 1268 1111 0010 7155 4753 („Rachunek Najmu”)
  - c) nr 05 1240 5400 1111 0010 4915 2751 („Rachunek Bieżący”)
  - d) nr 97 1240 1268 1111 0010 7155 4867 ("Rachunek Obsługi”)
  - e) nr 13 1240 5442 1111 0010 2840 7295 („Rachunek Emisji”)
4. Umowa wsparcia z dnia 3 lutego 2017 r. pomiędzy Gminą, Spółką oraz Bankiem Polska Kasa Opieki S.A.
5. Oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez Emitenta złożone w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego.
6. Pełnomocnictwo do Rachunków Bankowych.
7. Oryginał zaświadczenia właściwego sądu prowadzącego rejestr zastawów o braku ustanowienia zastawu na majątku Emitenta, z zastrzeżeniem Dozwolonego Zabezpieczenia, wydanego nie wcześniej niż 1 (jeden) miesiąc przed pierwszą Datą Emisji.
8. Oryginał zaświadczenia z rejestru zastawów skarbowych potwierdzającego brak ustanowienia zastawu skarbowego na majątku Emitenta, wydanego nie wcześniej niż 1 (jeden) miesiąc przed pierwszą Datą Emisji

W okresie sprawozdawczym nastąpił całkowity wykup obligacji w kwocie 796 000,00 zł.

- 19) W dniu 25 października 2019 r. pomiędzy Spółką a Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. zawarta została umowa o obsługę emisji i nabywanie obligacji na finansowanie inwestycji przy ul. Cienistej 10 do maksymalnej kwoty programu 3 800 000,00 zł. Spółka dokonała emisji obligacji w ramach programu na kwotę 1 900 000,00 zł.
- Z tytułu emisji obligacji ustanowione zostały następujące zabezpieczenia:
1. Hipoteka umowna do najwyższej sumy zabezpieczenia 5 700 000,00 zł na nieruchomości gruntowanej stanowiącej działkę nr 1253/3 obr. 303 o powierzchni 7 308 m<sup>2</sup> położonej przy ul. Madalińskiego 2, 2A-2F, zabudowanej 7 budynkami mieszkalnymi, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą GD1G/00274260/4.
  2. Zastawy rejestrowe na rachunkach bankowych:
    - a) bieżącym 05 1240 5400 1111 0000 4915 2751
    - b) emisji 13 1240 5442 1111 0010 2840 7295
    - c) obsługi 97 1240 1268 1111 0010 7155 4867
    - d) podwyższenia kapitału zakładowego 12 1240 1268 1111 0010 7155 4942
    - e) rachunku najmu 71 1240 1268 1111 0010 7155 4753
  3. Umowa przelewu wierzytelności na zabezpieczenie wynikających z zawartych umów na roboty budowlane związane z wybudowaniem domu integracyjno-rodzinnego oraz pełnienie funkcji Inżyniera Projektu dla tych robót.
  4. Umowa przelewu wierzytelności na zabezpieczenie wynikającej z zawartej umowy ubezpieczenia ryzyk budowlanych i montażowych związanych z budową budynku integracyjno-rodzinnego przy ul. Cienistej 10B.
  5. Pełnomocnictwo do rachunków bankowych.

6. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie Art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego.

W okresie sprawozdawczym nastąpił częściowy wykup obligacji w kwocie 963 205,78 zł.

Saldo zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych na dzień 31 grudnia 2023 r. wynosi 852 822,00 zł. Saldo naliczonych odsetek na dzień 31 grudnia 2023 r. stanowi kwotę 342,08 zł.

20) Spółka w 2021 roku zakończyła realizację projektu polegającego na zaprojektowaniu i wybudowaniu budynku użyteczności publicznej wraz z infrastrukturą i małą architekturą przy ul. Ptasiej 37 w Gdańsku. Inwestycję sfinansowano Umową Pożyczki Miejskiej udzielonej przez Pomorski Fundusz Rozwoju Sp. z o.o. (jednostka samorządu terytorialnego województwa pomorskiego), która zapewni stałe oprocentowanie przez cały okres spłaty. Umowa została zawarta w dniu 30 lipca 2020 roku do dnia 21 lipca 2031 roku.

Zabezpieczeniem zwrotu Pożyczki Miejskiej (wraz z wszelkimi odsetkami, prowizjami i innymi opłatami wynikającymi z Umowy) są:

- a) weksel własny *in blanco* wraz z deklaracją wekslową;
- b) pełnomocnictwo do Rachunku Bankowego udzielone na rzecz PFR oraz Powierzającego (Województwo Pomorskie);
- c) hipoteka na nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem biurowym (nieruchomość budynkowa) – Gdańsk, ul. Sobótki 9, działka nr 216, obręb nr 55, woj. pomorskie, objęta księgą wieczystą KW nr GD1G/00145737/6, na kwotę stanowiącą 120% kwoty Pożyczki Miejskiej, wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej tej nieruchomości budynkowej, co najmniej w wysokości kwoty zabezpieczenia,
- d) akt notarialny o dobrowolnym poddaniu się egzekucji (z całego majątku), o którym mowa w art. 777 § 1 pkt 5 *ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego* (t.j. Dz.U. 2021 poz. 1805 z późn. zm.) do kwoty stanowiącej 120% kwoty Pożyczki Miejskiej, jako zabezpieczenie dodatkowe – obowiązujące co najmniej do czasu przedłożenia dowodów potwierdzających uprawomocnienie wpisu hipoteki do Księgi Wieczystej nieruchomości.

W okresie sprawozdawczym kapitał wykorzystanej pożyczki uległ zmniejszeniu o kwotę 469 565,20 zł i wynosi 3 560 869,60 zł na 31 grudnia 2023 r.

21) Objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych – spółka traktuje jako środki pieniężne dla celów sporządzenia rachunku przepływów środki pieniężne w kasie oraz na rachunkach bankowych, w tym na rachunkach lokat.

22) Wyjaśnienie kwot zawartych w rachunku przepływów pieniężnych, które wprost nie wynikają z bilansu przedstawia tabela poniżej:

L.p.	Pozycja w rachunku	Kwota (w zł)	Wyjaśnienie
1.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	2 309 019,03	Na kwotę składają się odsetki od kredytu (1 032 239,50 zł), obligacji (1 059 340,80 zł + 24 389,44 zł + 120 491,30 zł) i od pożyczki

*Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego  
Gdańskiej Infrastruktury Społecznej Sp. z o.o. za 2023 rok*

			(73 981,87 zł) oraz korekta odsetek memoriałowych naliczonych na dzień 31.12.2023 r. ( 649,24-1983,89-89,23zł).
2.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek	98 886,77	Na kwotę składają się zmiany zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług (56 878,92 zł), szkód (3 496,84 zł) podatków (13 749,76 zł), PPK (-401,93 zł), wynagr.(- 0,02 zł), wadów(25 000,00 zł) i innych (163,20 zł).
3.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-221 906,40	Na kwotę składają się zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych długoterminowych w kw. (- 56 416,21 zł) i krótkoterminowych w kw. (- 139 988,15 zł), pomniejszone o kwotę (- 25 502,04 zł) z tytułu rozliczenia przychodów przyszłych okresów dotyczących amortyzacji środków trwałych przy ul. Cienistej 10A sfinansowanych dotacją.
4.	Inne wpływy inwestycyjne	20 039,19	Kwota, to rata za 2032 r. wartości spłaty przez GIWK Sp. z o.o. należności w kwocie (20 039,19 zł) z tytułu sprzedaży sieci wodociągowej.
5.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	907 133,30	Na kwotę składają się poniesione wydatki na: - (760,50) nabycie udziału w nieruch. gruntowej - (81 967,22 zł) zakup sprzętu komp., - (87 378,15 zł) modernizacja rozdzielni elektro-energetycznej w bud. przy ul. Sobótki 9, - (34 224,11 zł) zakup mebli do wyposażenia biura, - (381 277,76 zł) inwestycję – budowa zespołu budynków przy ul. Ogińskiego i budowa budynku użytecz. publicznej przy ul. Skrajnej 5 - (310 517,72 zł) inwestycję – budowa budynków przy ul Kolorowej, - (6 087,84 zł) opłaty za rok 2023 za przekształcenie gruntów w wieczystym użytkowaniu we własność, - (-2 460 zł) poniesione nakłady pomniejszono o kwotę zobowiązań z tyt. wyd. inwestycyjnych nie zapłaconych, - (7 380,00 zł) powiększono o kwotę zobowiązań z tyt. wyd. inwestycyjnych z 2022 r. zapłaconych w roku bieżącym.
6.	Wpływy netto z emisji akcji i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	14 148 000,00	Kwota, to gotówkowe zwiększenia kapitału przez Gminę Miasta Gdańsk w roku 2023. Wyciągi bankowe: WBB-15/04/23, WBO-15/04/23, WBPk-1/04/23, WBB-50/10/23, WBO-45/12/23.
7.	Inne wpływy finansowe	31 110 978,01	Wsparcie z Funduszu Dopłat na realizację inwestycji przy ul. Ogińskiego i ul. Skrajnej 5 (31 030 978,01 zł), Darowizna Fundacji Energa na wykonanie instalacji fotowoltaicznej w bud. przy ul. Dolne Młyny 4C (80 000,00 zł).

- 23) Należne wynagrodzenie biegłego rewidenta dotyczące badania sprawozdania finansowego za rok 2023 wynosi 12 000 zł.
- 24) Saldo na dzień 31.12.2023 r. na rachunku środków pieniężnych zgromadzonych na rachunku VAT wynosi 953,84 zł.
- 25) W roku bieżącym nie wystąpiły trudności finansowe w zakresie płynności. Nie wystąpiły wypowiedzenia umów kredytowych.

## 2. Przychody

- I. Przychody ze sprzedaży, tylko na kraj, obejmują niewątpliwe kwoty netto ze sprzedaży tj. pomniejszone o należny podatek od towarów i usług (VAT) ujmowane w okresach, których dotyczą.

W okresie sprawozdawczym wyniosły 8 353 284,09 zł i dzielą się na przychody z tytułu:

- |   |                 |
|---|-----------------|
| - najmu pomieszczeń Sobótki                               | 480 439,27 zł   |
| - najem lokali mieszkalnych (LM)                          | 2 077 787,23 zł |
| - najmu budynków mieszkalnych                             | 4 249 890,19 zł |
| - najmu lokali użytkowych (LU)                            | 698 652,69 zł   |
| - najmu lokali „Gdańskie Uliczki”                         | 235 952,10 zł   |
| - najmu budynku mieszkalnego Dolne Młyny                  | 150 086,88 zł   |
| - najmu budynku na dom integracyjno-rodzinny Cienista 10B | 210 418,51 zł   |
| - najmu budynku wielorodzinnego Cienista 10A              | 37 159,32 zł    |
| - najmu budynku użyteczności publicznej Ptasia 37         | 212 897,90 zł   |
- II. Pozostałe przychody operacyjne pośrednio związane z działalnością Spółki, które na dzień bilansowy wynoszą 554 752,95 stanowią:
- |  |               |
|--|---------------|
| - rozwiązanie odpisów aktualiz., spłacone należności czynszowe   | 64 884,98 zł  |
| - zwrot kosztów postępowania sądowego dot. należn. czynszowych   | 11 339,13 zł  |
| - zwrot kosztów postępowania sądowego z KIS  | 697,00 zł     |
| - otrzymane odszkodowania majątkowe  | 10 216,47 zł  |
| - refaktury i inne przychody   | 2 517,81 zł   |
| - zapłacone odszkodowania za zużycie wyposażenia mieszkania  | 4 896,72 zł   |
| - rozliczenie Funduszu Dopłat proporcjonalnie do odpisu amort.   | 25 502,04 zł  |
| - rozwiązanie rezerwy na roszc. finans. związ. ze zmianą wynagr.   | 189 008,69 zł |
| - rozwiązanie rezerwy na kwotę potrącenia za szkody z zabezpieczenia należytego wykonania umowy 1/A/2020 | 126 860,11 zł |
| - roczna korekta podatku VAT, pozostałe przychody  | 11 138,00 zł  |
| - otrzymana kara umowna z tyt. zwłoki w wykonaniu umowy  | 5 442,00 zł   |
| - przychód z tytułu pełnienia obowiązków inwestora zastępczego   | 94 200,00 zł  |
| - sprzedaż niefinansowych aktywów trwałych   | 50,00 zł      |
| - otrzymana dotacja  | 8.000,00 zł   |
- III. Przychody finansowe na dzień bilansowy wynoszą 847 486,55 zł i stanowią:
- |  |               |
|--|---------------|
| - odsetki od lokat terminowych i od środków na rach. bankowych   | 684 194,63 zł |
| - odsetki naliczone od lokat do dnia 31.12.2023 r.               | 133 948,68 zł |
| - otrzymane odsetki od należn. czynsz. uregulowanych po terminie | 7 902,32 zł   |
| - naliczone odsetki od pozwów sądowych dot. należności z najmu   | 340,84 zł     |

- naliczone odsetki od należności z najmu 700,03 zł
- otrzymane odsetki od spraw sądowych z tyt. najmu 3 532,23 zł
- rozwiązanie rezerwy na nalicz. ods. za potr. za szkody z zabezpiecz. 16 867,82 zł

IV. W pozycji wynikowej „Zmiana stanu produktów” nastąpiło zwiększenie w wysokości 71 997,74 zł, które wynika z międzyokresowego rozliczania kosztów.

### 3. Koszty

I. Spółka prowadzi ewidencję kosztów w układzie rodzajowym oraz w układzie kalkulacyjnym.

Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów obejmuje koszty bezpośrednio z nimi związane oraz uzasadnioną część kosztów pośrednich.

Koszty w układzie rodzajowym za okres sprawozdawczy wynoszą 6 097 150,63 zł, z tego:

- Amortyzacja 1 713 755,53 zł
- Zużycie materiałów i energii 598 275,39 zł
- Usługi obce 1 674 219,15 zł
- Podatki i opłaty 465 032,22 zł
- Wynagrodzenie 1 254 315,89 zł
- Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia 324 908,00 zł
- Pozostałe koszty rodzajowe 66 644,45 zł

Koszty wytworzenia środków trwałych w budowie poniesione w roku obrotowym wynoszą:

Treść	Stan BO	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan BZ
<i>Koncepcja zabudowy mieszkaniowo-usługowej przy ul. Platynowej/Fieldorfa.</i>	13 100,00	0,00	0,00	13 100,00
<i>Modernizacja rozdzielni i podrozdzielni elektroenergetycznej w budynku przy ul. Sobótki 9</i>	0,00	87 378,15	87 378,15	0,00
<i>Projekty budowlane i wykonawcze zabudowy mieszkaniowej przy ul. Ogińskiego oraz budynku użyteczności publicznej przy ul. Skrajnej 5.</i>	1 030 459,71	381 277,76	0,00	1 411 737,47
<i>Podział geodezyjny i koncepcja dotycząca budowy zespołu budynków mieszkalnych z lokalami usługowymi przy ul. Reformackiej.</i>	36 961,60	0,00	0,00	36 961,60
<i>Koncepcja zabudowy mieszkaniowo-usługowej przy ul. Kolorowej</i>	50 519,86	310 517,72	0,00	361 037,58
<b>Razem</b>	<b>1 131 041,17</b>	<b>779 173,63</b>	<b>87 378,15</b>	<b>1 822 836,65</b>



Pozostałe koszty operacyjne poniesione w okresie sprawozdawczym wynoszą 285 530,18 zł i stanowią:

- odpisy aktualizujące należności czynszowe	15 827,20 zł
- koszty postępowania sądowego i egzekucyjnego	1 431,91 zł
- koszty udziału w komisji rozjemczej	4 181,39 zł
- koszty zastępstwa procesowego	6 840,01 zł
- koszty refaktur i inne koszty operacyjne	36 663,45 zł
- koszty inwestorstwa zastępczego	60 208,60 zł
- koszty naprawienia szkód w mieniu	67 365,97 zł
- rezerwa na wynagrodzenie inżyniera projektu	80 446,10 zł
- rezerwa na koszty sądowe i koszty zastępstwa sądowego od wynagrodzenia inżyniera projektu	12 497,31 zł

II. Na koszty finansowe poniesione w okresie sprawozdawczym w kwocie 2 346 101,30 zł składają się:

- odsetki od kredytu	1 032 239,44 zł
- odsetki od obligacji	1 059 340,80 zł
- odsetki od obligacji Dolne Młyny	24 389,44 zł
- odsetki od obligacji Cienista	120 491,30 zł
- odsetki od Pożyczki Miejskiej	73 981,87 zł
- odsetki naliczone od kredytu	649,24 zł
- korekta odsetek naliczonych od obligacji	-2 073,12 zł
- odpisy aktualizujące odsetki od należności czynszowych	577,82 zł
- utworzenie rezerwy na odsetki od kwoty dodatkowego wynagrodzenia inżyniera projektu	36 504,45 zł

W roku 2023 poniesione nakłady na niefinansowe aktywa trwałe wyniosły 895 364,96 zł (kwota obejmuje także wartość poniesionych w roku sprawozdawczym nakładów, w odniesieniu do których termin wymagalności zobowiązań przypada po dniu bilansowym). W roku 2023 na ochronę środowiska nie ponoszono nakładów.

Planowane nakłady na rok następny Spółka szacuje na kwotę 54 000 000,00 zł, będą to nakłady na budowę budynków ekologicznych w technologii drewnianej – niskoemisyjnych, gdzie będą zastosowane instalacje odnawialnych źródeł energii, wentylacja z rekuperacją oraz wokół budynku zostaną założone ogrody deszczowe.

#### 4. Wynik Finansowy

Wynik finansowy Spółki na dzień 31 grudnia 2023 roku wykazuje zysk brutto 1 098 773,34 zł oraz zysk netto w wysokości 1 009 214,34 zł.

Przekształcenie wyniku finansowego w podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych i ustalenie wyniku finansowego netto:

*Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego  
Gdańskiej Infrastruktury Społecznej Sp. z o.o. za 2023 rok*

L.p.	Wyszczególnienie	Zasób	Dz. gosp.	Razem
<b>I</b>	<b>Przychody ogółem podatkowe</b>	<b>6 744 510,23</b>	<b>2 510 084,08</b>	<b>9 254 594,31</b>
	1. Przychody ze sprzedaży produktów	6 725 342,13	1 627 941,96	8 353 284,09
	2. Pozostałe przychody operacyjne	42 846,42	511 906,53	554 752,95
	3. Przychody finansowe	3 672,09	843 814,46	847 486,55
	<b>4. Przychody nie stanowiące przychodów podatkowych</b>	<b>-27 350,41</b>	<b>-473 578,87</b>	<b>-500 929,28</b>
	- naliczone odsetki od należności	-46,74	-653,29	-700,03
	- rozwiązanie rezerwy na odsetki	0,00	-16 867,82	-16 867,82
	- rozwiązanie rezerwy na zobowiązania	0,00	-315 868,80	-315 868,80
	- odsetki nalicz. od lokat nienotyfikowane	0,00	-133 948,68	-133 948,68
	- rozwiąz. odpisu na należ., spłata spr. sąd.	-1 700,79	-63 184,19	-64 884,98
	- zapłacone koszty sąd. post. kasacyjnego	240,00	0,00	240,00
	- rozlicz. Fund. Dopłat proporc. do amort.	-25 502,04	0,00	-25 502,04
	- zapłacone kary umowne	0,00	56 943,91	56 943,91
	- naliczone odsetki w pozwach	-340,84	0,00	-340,84
<b>II</b>	<b>Koszty ogółem podatkowe</b>	<b>5 944 136,94</b>	<b>1 514 983,07</b>	<b>7 459 120,01</b>
	1. Koszty według rodzaju	4 797 230,65	1 299 919,98	6 097 150,63
	2. Rozliczenia międzyokresowe	-67 612,46	-4 385,28	-71 997,74
	3. Pozostałe koszty operacyjne	23 255,04	262 241,02	285 496,06
	4. Koszty finansowe	2 235 614,98	110 486,32	2 346 101,30
	<b>5. Koszty NKUP bezpośrednie</b>	<b>-1 043 334,11</b>	<b>-153 032,76</b>	<b>-1 196 366,87</b>
	- amortyzacja WNiP	-51 659,48	0,00	-51 659,48
	- amortyzacja środków trwałych	-953 207,58	-17 347,45	-970 555,03
	- nalicz. odsetki od kredytu i obligacji	1 423,88	0,00	1 423,88
	- odpis aktualizacyjny należności	-15 695,11	-132,09	-15 827,20
	- odpis aktualizacyjny odsetki	-577,82	0,00	-577,82
	- podatek PCC	-23 618,00	0,00	-23 618,00
	- koszty naprawienia szkód nkup	0,00	-1 031,96	-1 031,96
	- odwrócenie odp. akt. należ. zapłacona	0,00	-5 073,40	-5 073,40
	- rezerwa na odsetki od zobowiązań	0,00	-36 504,45	-36 504,45
	- rezerwa na zobowiązania	0,00	-92 943,41	-92 943,41
	<b>6. Koszty NKUP pośrednie</b>	<b>-1 017,16</b>	<b>-246,21</b>	<b>-1 263,37</b>
	- 25% wyd. na paliwo i ekspl.sam.,pod.VAT	-2 617,27	-633,53	-3 250,80
	- reprezentacja	-310,77	-75,23	-386,00
	- koszty z lat ub. zwiększ. podst. opodatk.	9 800,99	2 372,44	12 173,43
	- ubezpieczenie OC członków zarządu	-7 890,11	-1 909,89	-9 800,00
<b>III</b>	<b>Wynik finansowy brutto podatkowy</b>	<b>800 373,29</b>	<b>995 101,01</b>	<b>1 795 474,30</b>
	- w zaokrągleniu	800 373,00	995 101,00	1 795 474,00
<b>IV</b>	<b>Odliczenia od dochodu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>V</b>	<b>Podstawa opodatkowania</b>	<b>800 373,00</b>	<b>995 101,00</b>	<b>1 795 474,00</b>
<b>VI</b>	<b>Podatek dochodowy 9%</b>	<b>0,00</b>	<b>89 559,00</b>	<b>89 559,00</b>
<b>VII</b>	<b>Wynik finansowy brutto (bilansowy)</b>	<b>-216 627,57</b>	<b>1 315 400,91</b>	<b>1 098 773,34</b>
<b>VIII</b>	<b>Wynik finansowy netto (bilansowy)</b>	<b>-216 627,57</b>	<b>1 225 841,91</b>	<b>1 009 214,34</b>

## 5. Informacje o zatrudnieniu i wynagrodzeniach

- 1) Przeciętne zatrudnienie w roku obrotowym było na poziomie 11,53. Stan zatrudnienia na dzień 31 grudnia 2023 roku wynosił 14 osób (12,85 etatów).
- 2) Wynagrodzenia wypłacone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorczych przedstawiają się następująco:
- 3)

L.p.	Organ	Wynagrodzenia brutto wypłacone w okresie obrachunkowym
		<i>obciążające koszty</i>
1.	Zarząd	230 150,40
2.	Rada Nadzorcza	130 792,32
3.	Ogółem	360 942,72

- 4) W okresie sprawozdawczym nie udzielano osobom wchodzącym w skład organu zarządzającego i nadzorującego pożyczek ani świadczeń o podobnym charakterze.
- 5) Wspólne przedsięwzięcia nie podlegające konsolidacji nie występują.

## 6. Wpływ sytuacji geopolitycznej na działalność spółki i zasady sporządzenia sprawozdania finansowego za 2023 rok.

W związku aktualną sytuacją geopolityczną na skutek konfliktu zbrojnego na Ukrainie i rosnącą inflacją. Zarząd zakwalifikował te sytuacje jako zdarzenia nie powodujące korekt w sprawozdaniu finansowym sporządzonym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023 r., lecz za zdarzenia wymagające dodatkowych ujawnień.

Mając, w szczególności, na względzie:

- a. specyfikę przedmiotu działalności spółki,
- b. strukturę przychodów ze sprzedaży - w tym w przekroju odbiorców usług,
- c. strukturę właścicielską podmiotu,

przyjęcie założenia dotyczącego kontynuacji działalności jest - w ocenie Zarządu - w pełni zasadne.

Zarząd Spółki zakłada, iż w 2024 roku, zostanie utrzymana stabilna sytuacja ekonomiczno-finansowa Spółki, choć prognoza jest obciążona dużym ryzykiem w związku z rosnącą inflacją oraz sytuacją geopolityczną na skutek toczącego się konfliktu zbrojnego w Ukrainie.

GLÓWNY KSIĘGOWY  
  
Anna Wierzbicka-Diubacz

PREZES ZARZĄDU  
  
Aleksandra Krzywosz

