

INFORMACJA DODATKOWA
do sprawozdania finansowego za rok 2025
Mazowieckiego Zarządu Nieruchomości w Warszawie

Informacja dodatkowa, część 1
Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Informacja dodatkowa, część 2
Dodatkowe informacje i objaśnienia



Signed by /
Podpisano przez:

Marta Barbara
Urbanek

Date / Data: 2026-
03-31 11:33



Signed by /
Podpisano przez:

Piotr Paweł
Kobierski

Date / Data: 2026-
03-31 13:31

Informacja dodatkowa, cz.1

do sprawozdania finansowego za rok 2025 Mazowieckiego Zarządu Nieruchomości w Warszawie

I.	Wprowadzenie do sprawozdania finansowego
1.	Dane identyfikacyjne:
1.1	Nazwa Jednostki : Mazowiecki Zarząd Nieruchomości w Warszawie
1.2	Siedziba Jednostki : Warszawa
1.3	Adres Jednostki : 00-024 Warszawa, Al. Jerozolimskie 28
1.4	Podstawowy przedmiot działalności jednostki : administrowanie nieruchomościami z majątkowego zasobu Województwa Mazowieckiego (PKD 6832Z)
2.	Okres objęty sprawozdaniem : rok kalendarzowy 2025
3.	Wskazanie, że sprawozdanie zawiera dane łączne : Roczne sprawozdanie obejmuje dane dotyczące Mazowieckiego Zarządu Nieruchomości w Warszawie, który samodzielnie sporządza sprawozdanie finansowe.
4.	Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji) : Aktywa i pasywa wycenia się według zasad określonych w ustawie o rachunkowości oraz w przepisach szczegółowych wydanych na podstawie ustawy o finansach publicznych. Na ostatni dzień roku kalendarzowego aktywuje się nieużyte materiały opałowe na podstawie przeprowadzanej inwentaryzacji. Dopuszcza się odpis w koszty zaktywowanej wartości materiałów opałowych w pierwszym miesiącu następnego roku obrotowego. Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne wycenia się według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia, a otrzymane nieodpłatnie na podstawie decyzji właściwego organu wyceniane są według wartości określonej w decyzji. Składniki majątku trwałego, których wartość podlega miesięcznemu umorzeniu, amortyzuje się zgodnie z art. 32 ustawy o rachunkowości, w wysokości podatkowych stawek określonych w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych. Prawo wieczystego użytkowania gruntu jest amortyzowane bilansowo w stawce 5% rocznie. Budynki mieszkalne, lokale mieszkalne stanowiące odrębną nieruchomość, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej są amortyzowane bilansowo, w wysokości stawek podatkowych obowiązujących do końca 2022 roku. Pozostające na dzień bilansowy zapasy materiałów wycenia się według ceny nabycia, bądź ceny zakupu, a w przypadku materiałów wytworzonych we własnym zakresie według kosztów wytworzenia. Należności i zobowiązania wycenia się przy ustaleniu wyniku finansowego według kwoty wymagalnej zapłaty (w ciągu roku wg wartości nominalnej). Odsetki od należności i zobowiązań ujmuje się w księgach rachunkowych w monecie ich zapłaty, a jeżeli nie zostały zapłacone ujmuje się je pod datą ostatniego dnia kwartału w wysokości odsetek należnych na koniec tego kwartału. Wartość należności aktualizuje się zgodnie z ustawą o rachunkowości z zastrzeżeniem, że odpisy aktualizujące wartość należności, są dokonywane nie później niż na dzień bilansowy. Należności przedawnione zmniejszają dokonane uprzednio odpisy aktualizujące należności. Należności przedawnione, od których nie dokonano odpisów aktualizujących ich wartości lub dokonano ich w niepełnej wysokości, zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych, zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizacyjny. Rzeczowe składniki majątku obrotowego wycenia się na dzień bilansowy według ich wartości wynikającej z ewidencji. Fundusze własne i specjalne oraz pozostałe nie wymienione wyżej aktywa i pasywa wycenia się w wartości nominalnej. Wartości poszczególnych składników aktywów i pasywów, przychodów i kosztów, ustala się oddzielnie i nie można ich ze sobą kompensować. Środki pieniężne znajdujące się w kasie i na rachunku bankowym, wycenia się w wartości nominalnej. Wynik finansowy jednostki ustala się na dzień 31 grudnia każdego roku obrachunkowego. Ustalenie wyniku finansowego odbywa się za pośrednictwem konta 860 wynik finansowy. Ewidencjonowanie pozostałych kosztów działalności jednostki prowadzone jest w układzie rodzajowym. Jednostka stosuje porównawczy wariant ustalenia wyniku finansowego.
5.	Inne informacje : -----

Informacja dodatkowa, cz.2

do sprawozdania finansowego za rok 2025 Mazowieckiego Zarządu Nieruchomości w Warszawie

Tabela nr 1	Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne
Tabela nr 2	Środki trwałe - wartość rynkowa
Tabela nr 3	Odpisy aktualizujące należności
Tabela nr 4	Wartość gruntów użytkowanych wieczystość stan na koniec roku
Tabela nr 5	Najem, dzierżawa, inne, w tym leasing
Tabela nr 6	Liczba oraz wartość posiadanych papierów wartościowych
Tabela nr 7	Odpisy aktualizujące należności
Tabela nr 8	Rezerwy
Tabela nr 9	Zobowiązania długoterminowe
Tabela nr 10	Zobowiązania
Tabela nr 11	Zobowiązania
Tabela nr 12	Zobowiązania warunkowe
Tabela nr 13	Rozliczenia międzyokresowe
Tabela nr 14	Poręczenia i gwarancje
Tabela nr 15	Świadczenia pracownicze
Tabela nr 16	Inne informacje w ocenie jednostki budżetowej istotne dla zrozumienia bilansu
Tabela nr 17	Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów
Tabela nr 18	Koszty wytworzenia środków trwałych w budowie
Tabela nr 19	Przychody lub koszty o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie

Tabela 1 do Dodatkowych informacji i objaśnień poz. 1.1

Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, rozchodu, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego - podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia w ramach jst.

			Wartość początkowa (brutto) stan na początek roku obrotowego	Zwiększenie wartości	Zmniejszenie wartości	Ogółem zmniejszenie/zwiększenie wartości początkowej (2+3-4)	Umorzenie stan na początek roku obrotowego	Zwiększenie wartości	Zmniejszenie wartości	Umorzenie stan na koniec roku obrotowego (6+7-8)	Wartość środków trwałych (netto)	
				nabycie (w tym nieodpłatnie), aktualizacja, przemieszczenie między jednostkami w ramach j.s.t.	zbycie (w tym nieodpłatnie), likwidacja, przemieszczenie między jednostkami w ramach j.s.t.			aktualizacja, amortyzacja za rok obrotowy	zbycie , likwidacja inne		stan na początek roku obrotowego (wartość początkowa- um. st na pocz.r) (2-6) *	stan na koniec roku obrotowego (5-9) *
1			2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A.I	Wartości niematerialne i prawne		107 999,91	0,00	0,00	107 999,91	87 191,23	20 808,68	0,00	107 999,91	20 808,68	0,00
A.II.1	Środki trwałe		366 269 735,08	88 376 994,67	220 225,15	454 426 504,60	92 401 628,33	5 304 975,85	36 164,68	97 670 439,50	273 868 106,75	356 756 065,10
A.II.1.1	Grunty	grupa 0	185 382 567,43	1 635 772,54	78 477,15	186 939 862,82	385 094,47	87 533,20	0,00	472 627,67	184 997 472,96	186 467 235,15
A.II.1.2	Budynki	grupa 1 i 2	169 369 335,17	86 378 353,18	141 748,00	255 605 940,35	80 969 691,77	5 091 607,67	36 164,68	86 025 134,76	88 399 643,40	169 580 805,59
A.II.1.3	Urządzenia techniczne i maszyny, Inne środki trwałe Grupa 3,4,5,6 i 8	Inne środki trwałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		grupa 4	309 067,09	0,00	0,00	309 067,09	309 067,09	0,00	0,00	309 067,09	0,00	0,00
		grupa 5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		grupa 6	10 133 390,36	196 462,76	0,00	10 329 853,12	9 997 587,21	90 164,38	0,00	10 087 751,59	135 803,15	242 101,53
		grupa 8	223 354,42	42 528,20	0,00	265 882,62	223 354,42	1 417,60	0,00	224 772,02	0,00	41 110,60
		grupa 3	808 720,61	123 877,99	0,00	932 598,60	473 533,37	34 253,00	0,00	507 786,37	335 187,24	424 812,23
			11 474 532,48	362 868,95	0,00	11 837 401,43	11 003 542,09	125 834,98	0,00	11 129 377,07	470 990,39	708 024,36
A.II.1.4	Środki transportu	grupa 7	43 300,00	0,00	0,00	43 300,00	43 300,00	0,00	0,00	43 300,00	0,00	0,00

* Kwoty w kolumnie 10 i 11 mają być zgodne z odpowiednimi pozycjami bilansu

Tabela do poz. II.1. 1.2 Informacji dodatkowej

TABELA NR 2

Środki trwałe - wartość rynkowa

W tej części należy wykazać wartość rynkową środków trwałych, w tym dóbr kultury, o ile jednostka dysponuje takimi informacjami

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na koniec roku
1	2	3
	-	-
	Razem	

Tabela do poz. II.1. 1.3 Informacji dodatkowej

TABELA NR 3

Odpisy aktualizujące należności

W tej części należy wykazać kwotę odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych

Lp.		Stan na początek roku obrotowego	Zmiany stanu odpisów w ciągu roku obrotowego		Stan na koniec roku
			zwiększenia	zmniejszenia	
1	2	3	4	5	6
	Aktywa finansowe	-	-	-	-
	Aktywa niefinansowe	-	-	-	-
	Razem	-	-	-	-

Tabela do poz. II.1. 1.4 Informacji dodatkowej

TABELA NR 4

Wartość gruntów użytkowanych wieczystie stan na koniec roku

Lp.	Stan na koniec roku (w zł) wartość gruntów
1	2
1.	11 189 670,00
2.	198 000,00
3.	5 000,00
4.	64 000,00
5.	49 069,00
Razem	11 505 739,00

Tabela do poz. II.1. 1.5 Informacji dodatkowej

TABELA NR 5

Najem, dzierżawa, inne w tym leasing

Wartość należy w pierwszej kolejności ustalić pozyskując informację od właścicieli. W sytuacji gdy nie można uzyskać informacji od właściciela wartość należy oszacować na podstawie danych rynkowych.

Stan na koniec roku obrotowego (wartość)	
1	
	-

Tabela do poz. II.1. 1.6 Informacji dodatkowej

TABELA NR 6

Liczba oraz wartość posiadanych papierów wartościowych

Podając liczbę i wartość papierów wartościowych, należy uwzględnić akcje i udziały oraz dłużne papiery wartościowe. MF proponuje wyszczególnienie: akcje i udziały, dłużne papiery wartościowe, inne.

Wyszczególnienie	Liczba	Stan na koniec roku (wartość)
1	2	3
Udziały	-	-
Akcje	-	-
Inne papiery wartościowe	-	-

Tabela do poz. II.1. 1.7 Informacji dodatkowej

TABELA NR 7

Odpisy aktualizujące należności

Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego, z uwzględnieniem należności finansowych JST (stan pożyczek zagrożonych).

Lp.	Wyszczególnienie odpisów	Stan na początek roku obrotowego	Zmiany stanu odpisów w ciągu roku obrotowego			Stan na koniec roku obrotowego (3+4-5-6)
			zwiększenia	wykorzystanie	rozwiązanie	
1	2	3	4	5	6	7
1.	Należności	2 650 114,78	110 044,82	0,00	40 764,46	2 719 395,14
2.	Pożyczki	-	-	-	-	-
3.	w tym pożyczki zagrożone	-	-	-	-	-

Tabela do poz. II.1. 1.8 Informacji dodatkowej

TABELA NR 8

Rezerwy

W tym polu należy wskazać cel utworzenia rezerw na początek roku obrotowego, zwiększeniu, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym

Lp.	Cel rezerwy	Stan na początek roku	Zmiany stanu odpisów w ciągu roku obrotowego			Stan na koniec roku obrotowego (4+5-6)
			zwiększenia	wykorzystanie	rozwiązanie	
1	2	3	4	5	6	7
-	-	-	-	-	-	-

Tabela do poz. II.1. 1.9 Informacji dodatkowej

TABELA NR 9

Zobowiązania długoterminowe

Podział zobowiązań długoterminowych wg pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową lub wynikającym z innego tytułu prawnego, okresie spłaty:

Lp.	Zobowiązania długoterminowe	Kwota zobowiązań długoterminowych z okresem spłaty pozostałym od dnia bilansowego		
		powyżej 1 roku	powyżej 3 do 5 lat	powyżej 5 lat
1	2	3	4	5
-	-	-	-	-

Tabela do poz. II.1. 1.10 Informacji dodatkowej

TABELA NR 10

Zobowiązania

umowy leasingu kwalifikowane przez jednostkę zgodnie z przepisami podatkowymi
(leasing operacyjny) oraz przepisami o rachunkowości (leasing finansowy lub zwrotny)

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota zobowiązań wg stanu na koniec roku
	2	3
1.	Leasing operacyjny	-
2.	Leasing finansowy	-

Tabela do poz. II.1. 1.11 Informacji dodatkowej

TABELA NR 11

Zobowiązania

Łączna kwota zobowiązania zabezpieczonego na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń

Lp.	Wyszczególnienie zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki	stan na koniec roku obrotowego	Forma i charakter zabezpieczenia
		kwota zobowiązania zabezpieczonego	
1	2	3	4
-	-	-	-

Tabela do poz. II.1. 1.12 Informacji dodatkowej

TABELA NR 12

Zobowiązania warunkowe

Łączna kwota zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń.

Lp.	Wyszczególnienie	stan na koniec roku obrotowego		Forma i charakter zabezpieczenia
		kwota zobowiązania warunkowego	kwota zabezpieczenia	
1	2	3	4	5
-	-	-	-	-

Tabela do poz. II.1. 1.13 Informacji dodatkowej

TABELA NR 13

Rozliczenia międzyokresowe

wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych w tym czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnicę między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie

Lp.	Wyszczególnienie rozliczeń międzyokresowych	Kwota wg stanu na koniec roku obrotowego
1	2	3
1.	Czynne rozliczenia międzyokresowe:	-
2.	Bierne rozliczenia międzyokresowe:	-

Tabela do poz. II.1. 1.14 Informacji dodatkowej

TABELA NR 14

Poręczenia i gwarancje

wykaz otrzymanych przez jednostkę gwarancji i poręczeń niewykazanych w bilansie

	Wyszczególnienie	Kwota wg stanu na koniec roku obrotowego
Lp.		
1	2	3
-	-	-

Tabela do poz. II.1. 1.15 Informacji dodatkowej

TABELA NR 15

Świadczenia pracownicze

środki wypłacone na świadczenia pracownicze dla których jednostki inne niż jednostki sektora finansów publicznych tworzą rezerwy : jubileusze, ekwiwalenty urlopowe, odprawy, inne

Lp.	Rodzaj świadczenia	Kwota wypłacona w roku obrotowym
	2	3
1.	gratyfikacje jubileuszowe	126 695,00
2.	odprawy emerytalne	140 078,00
3.	ekwiwalenty za urlop	9 196,18
4.	odprawy pośmiertne	-
	Razem	275 969,18

Tabela do poz. II.1. 1.16, poz. II. 2.2.5 oraz poz. 3. Informacji dodatkowej

TABELA NR 16

Inne informacje w ocenie jednostki budżetowej istotne dla zrozumienia bilansu

Wyszczególnienie	Kwota	Pozycja w bilansie	Uwagi
1	2	3	4
-	-	-	-

Tabela do poz. II.2.2.1 Informacji dodatkowej

TABELA NR 17

Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów

Lp.	Wysokość odpisów zapasów aktualizujących wg stanu na koniec roku obrotowego
1	2
-	-

Tabela do poz. II.1.2.2 Informacji dodatkowej

TABELA NR 18

Koszty wytworzenia środków trwałych w budowie

w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym

Koszty wytworzenia ogółem	W tym koszty finansowania	
	odsetki	różnice kursowe
1	2	3
-	-	-

Tabela do poz. II.1. 2.3 Informacji dodatkowej

TABELA NR 19

Przychody lub koszty o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie

Wyszczególnienie	Charakter	Kwota w roku obrotowym
1	2	3
-	-	-