

**Syntetyczna analiza ekonomiczno – finansowa działalności za 2013 rok  
Towarzystwa Budownictwa Społecznego „ZŁOTNICKI”  
Spółka z o. o. w Zduńskiej Woli**

Analizę przeprowadzono w oparciu o przedłożone dokumenty:

1. wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
2. bilans na dzień 31.12.2013r i rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2013,
3. informację dodatkową do sprawozdania za 2013 rok,
4. sprawozdanie Zarządu TBS „Złotnicki” za okres 01.01.2013r – 31.12.2013r;
5. raport i opinia biegłego rewidenta.

Podstawowym zadaniem statutowym Towarzystwa jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu oraz sprawowanie zarządu budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi nie stanowiącymi jego własności na podstawie umów cywilnoprawnych.

W okresie obrotowym działalność Towarzystwa koncentrowała się:

- 1) na zarządzaniu i eksploatacji zasobów komunalnych w oparciu o umowę dzierżawy zawartą z Miastem z dnia 30.12.2011r,
- 2) na administrowaniu wspólnotami mieszkaniowymi, w tym z lokalami komunalnymi, w oparciu o umowy zlecenia,
- 3) na zarządzaniu zasobem własnym.

Wielkość zarządzanych i administrowanych zasobów lokalowych wg stanu na dzień 31.12.2013r w porównaniu do roku ubiegłego ujmuje poniższe zestawienie:

Lp	Rodzaj zasobu	2013 rok			2012 rok			dynamika (%)
		Lokale mieszkalne (m <sup>2</sup> )	Lokale użytkowe (m <sup>2</sup> )	Razem powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Lokale mieszkalne (m <sup>2</sup> )	Lokale użytkowe (m <sup>2</sup> )	Razem powierzchnia (m <sup>2</sup> )	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Miasto Zduńska Wola – budynki komunalne	45 865,42	5 865,32	51 730,74	46 628,47	6 114,39	52 742,86	98,08
2	Wspólnoty Mieszkaniowe w zarządzie Spółki, z tego:	66 417,95	2 213,35	68 631,30	66 445,19	2 213,35	68 658,54	99,96
	a) lokale komunalne	22 419,42	1 920,30	24 339,72	24 139,17	1 920,30	26 059,47	93,40
	b) lokale własnościowe	43 998,53	293,05	44 291,58	42 306,02	293,05	42 599,07	103,97
3	Zasoby komunalne w pozostałych wspólnotach mieszkaniowych	6 253,68	395,35	6 649,03	7 217,49	395,35	7 612,84	87,34
4	Zasób własny	5 934,74	219,11	6 153,85	5 934,74	219,11	6 153,85	100,00
5	<b>RAZEM</b>	<b>124 471,79</b>	<b>8 693,13</b>	<b>133 164,92</b>	<b>126 225,89</b>	<b>8 942,20</b>	<b>135 168,09</b>	<b>98,52</b>

Stan zasobu komunalnego objętego umową dzierżawy w podziale na lokale mieszkalne i użytkowe w m<sup>2</sup>, obrazuje poniższe zestawienie:

Lp	Rodzaj lokalu	2013 rok	2012 rok	2011 rok	2010 rok	dynamika 2013/2012 (%)
1	Lokale mieszkalne	74 538,52	77 985,13	81 322,88	84 629,42	95,58
2	Lokale użytkowe	8 180,97	8 429,84	8 525,40	8 525,40	97,05
3	<b>RAZEM</b>	<b>82 719,49</b>	<b>86 414,97</b>	<b>89 848,28</b>	<b>93 154,82</b>	<b>95,72</b>

Zmiany w strukturze zasobów wspólnot mieszkaniowych to wynik wykupu lokali komunalnych. Taki stan rzeczy powoduje spadek ich udziału w zasobach wspólnot i przyrost udziału lokali własnościowych. Stan zasobów własnych Spółki nie ulegał zmianie i wynosi łącznie 6 153,85m<sup>2</sup>.

Z danych wynika, że na przestrzeni kilku lat notowany jest spadek zasobów komunalnych, co jest wynikiem sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz uprawnionych najemców:

- w 2010 roku sprzedano w drodze bezprzetargowej 49 lokali o powierzchni 2 548 m<sup>2</sup>,
- w 2011 roku sprzedano w drodze bezprzetargowej 74 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 3 539m<sup>2</sup>,
- w 2012 roku powierzchnia lokali mieszkalnych zmniejszyła się o kolejne 3 975m<sup>2</sup> w wyniku sprzedaży kolejnych 80 lokali,
- w 2013 roku sprzedano 52 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 2 656 m<sup>2</sup>.

#### I. Zasoby majątkowe.

Wg danych bilansowych na dzień 31.12.2013r i w analogicznym okresie roku ubiegłego zasoby majątkowe kształtują się następująco:

(w tys.)

Lp.	Treść	Stan na 31.12.2013	Stan na 31.12.2012	Dynamika 2013/2012 (%)	Zmiana	Struktura	
						2013	2012
<b>A</b>	<b>Aktywa trwałe</b>	<b>11 571</b>	<b>11 703</b>	<b>98,9</b>	<b>-132,0</b>	<b>88,3</b>	<b>89,0</b>
I.	Wartości niematerialne	1	4	25,0	-3,0	0,0	0,0
II.	Rzeczowe aktywa trwałe, z tego:	11 455	11 584	98,9	-129,0	87,4	88,1
1)	środki trwałe:	10 930	11 047	98,9	-117,0	83,4	84,0
a)	grunty	467	468	99,8	-1,0	3,6	3,6
b)	budynki, lokale i obiekty	10 382	10 561	98,3	-179,0	79,3	80,3
c)	urządzenia techniczne	16	12	133,3	4,0	0,1	0,1
d)	środki transportu	59	2	2 950,0	57,0	0,5	0,0
e)	inne środki trwałe	6	4	150,0	2,0	0,0	0,0
2)	środki trwałe w budowie	525	537	97,8	-12,0	4,0	4,1
III.	Inwestycje długoterminowe	115	115	100,0	0,0	0,9	0,9
<b>B</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>1 529</b>	<b>1 451</b>	<b>105,4</b>	<b>78,0</b>	<b>11,7</b>	<b>11,0</b>
I.	Zapasy	23	24	95,8	-1,0	0,2	0,2
1)	Materiały	23	24	95,8	-1,0	0,2	0,2
II.	Należności krótkoterminowe	1 389	1 288	107,8	101,0	10,6	9,8
a)	z tytułu dostaw i usług	1 358	1 264	107,4	94,0	10,4	9,6
b)	podatki, cła, ubezpieczenia	0	1	0,0	-1,0	0,0	0,0
c)	inne	31	23	134,8	8,0	0,2	0,2
III.	Inwestycje krótkoterminowe (środki pieniężne)	51	82	62,2	-31,0	0,4	0,6
1)	środki pieniężne w kasie i na rachunkach	51	75	68,0	-24,0	0,4	0,6
2)	inne środki pieniężne	0	7	0,0	-7,0	0,0	0,1
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	66	57	115,8	9,0	0,5	0,4
	<b>Aktywa ogółem</b>	<b>13 100</b>	<b>13 154</b>	<b>99,6</b>	<b>-54,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Suma bilansowa na koniec 2013 roku wykazuje spadek do roku ubiegłego o 54 tys. zł, przy czym jest to zasadniczo rezultat:

- obniżenia się stanu wartości aktywów trwałych netto o 132 tys. zł, co jest skutkiem odpisów amortyzacyjnych, w tym w szczególności w pozycji budynki (udział w naliczonym umorzeniu w 2013 roku – 78%); z dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania wynika, że wg stanu na koniec 2013 roku stopień umorzenia środków trwałych ogółem wynosił 17%;
- wzrostu aktywów obrotowych łącznie o 78 tys. zł, na co główny wpływ miał wzrost stanu należności krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług o 101 tys. zł.

Analiza zmian w stanie należności z tytułu dostaw, robót i usług na tle danych z okresów minionych wskazuje, że:

- na koniec 2013 roku dokonano odpisu aktualizującego ich wartość na kwotę 1 626 tys. zł, czyli odpisy były mniejsze niż w roku 2012 o 61 tys. zł (dynamika 96%),
- na koniec 2012 roku odpisy aktualizujące należności to kwota 1 687 tys. zł, co na tle roku 2011 dało przyrost odpisów aktualizujących o 38 tys. zł (dynamika 102,3%),
- na koniec 2011 roku odpisy aktualizujące należności wyniosły 1 649 tys. zł i na tle roku 2011 (kiedy odpisy wynosiły 1 444 tys. zł) były większe o 205 tys. zł (dynamika 114%).

Należy zwrócić uwagę, iż rozkład należności z tytułu dostaw, robót i usług wg kryterium czasu na koniec 2012 roku przedstawiał się następująco:

- do roku – 589 tys. zł,
- powyżej roku – 675 tys. zł,

natomiast na koniec 2013 roku wszystkie należności z tytułu dostaw, robót i usług zakwalifikowało jako te do 12 miesięcy.

Rozliczenia międzyokresowe o charakterze krótkoterminowym stanowią:

- podatek VAT do odliczenia w przyszłych okresach w wysokości 23 tys. zł (w 2012 roku – 27 tys. zł),
- ubezpieczenia majątkowe w wysokości łącznej 37 tys. zł (w 2012 roku – 24 tys. zł),
- pozostałe koszty (w tym obsługa informatyczna) – kwota 5,5 tys. zł, (w 2012 roku – 5,7 tys. zł).

Stan bilansowy środków trwałych w budowie na koniec 2013 roku to 525 tys. zł z nieznacznym spadkiem w stosunku do roku 2012 – 537 tys. zł, na co ma wpływ głównie rewitalizacja – 370 tys. zł, rozliczenie budowy przy ul. Azaliowej – 111 tys. zł – nakłady poniesione w zasobach dzierżawionych oraz budowa przyłączy wodnych i kanalizacyjnych przy ulicach: Sieradzkiej 61, Złotej 25, Getta Żydowskiego 48, Mickiewicza 7 – łącznie 24,5 tys. zł.

Należy zwrócić uwagę, iż stan nakładów na środki trwałe w budowie na przestrzeni kilku ostatnich lat utrzymuje się na poziomie:

- w zasobach nie będących własnością Spółki – w kwocie 24,5 tys. zł,
- w zasobach Spółki (Azaliowa/Lawendowa), w kwocie 111 tys. zł, bez zmian w stosunku do stanu na koniec lat: 2008 – 2012,
- nakłady na rewitalizację obiektów na kwotę – 370 tys. zł (z niewielką zmianą do lat 2008 – 2012).

W pozycji inwestycji długoterminowych zaewidencjonowana jest lokata bankowa w Banku Gospodarstwa Krajowego – 115 tys. zł, stanowiąca zabezpieczenie kredytu.

## II. Źródła finansowania majątku:

Źródła finansowania majątku Spółki na koniec 2013 roku, w porównaniu do roku ubiegłego odzwierciedla poniższa tabela :

(w tys. zł)

Lp.	Treść	Stan na 31.12.2013	Stan na 31.12.2012	Dynamika 2013/2012 (%)	Zmiana	Struktura	
						2013	2012
A.	<b>Kapitał własny</b>	6 591	6 428	102,5	163	50,3	48,9
I.	<b>Kapitał podstawowy</b>	5 867	5 754	102,0	113	44,8	43,7
II.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)						
III.	<b>Kapitał zapasowy</b>	674	620	108,7	54	5,1	4,7
IV.	<b>Kapitał rezerwowy</b>						
IV.	Zysk netto	50	54	92,6	-4	0,4	0,4
B.	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	6 509	6 726	96,8	-217	49,7	51,1
I.	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	0	0	0,0	0	0,0	0,0
II.	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	3 272	3 408	96,0	-136	25,0	25,9
1.	Wobec pozostałych jednostek	3 272	3 408	96,0	-136	25,0	25,9
a)	kredyty i pożyczki	2 839	3 022	93,9	-183	21,7	23,0
b)	inne	433	386	112,2	47	3,3	2,9
III.	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	2 161	2 223	97,2	-62	16,5	16,9
1.	Wobec pozostałych jednostek	2 136	2 197	97,2	-61	16,3	16,7
a)	kredyty i pożyczki	165	134	123,1	31	1,3	1,0
b)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	1 671	1 797	93,0	-126	12,8	13,7
	- do 12 miesięcy	1 671	1 797	93,0	-126	12,8	13,7
	- powyżej 12 miesięcy	0	0	0,0	0	0,0	0,0
c)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	168	107	157,0	61	1,3	0,8
d)	z tyt. wynagrodzeń	32	22	145,5	10	0,2	0,2
e)	inne	100	137	73,0	-37	0,8	1,0
2.	Fundusze specjalne	25	26	96,2	-1	0,2	0,2
IV.	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	1 076	1 095	98,3	-19	8,2	8,3
1.	Inne rozliczenia międzyokresowe	1 076	1 095	98,3	-19	8,2	8,3
	- długoterminowe	1 056	1 075	98,2	-19	8,1	8,2
	- krótkoterminowe	20	20	100,0	0	0,2	0,2
	<b>Pasywa ogółem</b>	<b>13 100,0</b>	<b>13 154,0</b>	<b>99,6</b>	<b>-54</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

### 1. Kapitały własne

Kapitały własne na koniec 2013 roku w porównaniu z rokiem ubiegłym wzrosły o 163tys. zł, i jest to efekt:

1. podwyższenia kapitału podstawowego poprzez dokapitalizowanie Spółki przez wspólnika na kwotę 113 tys. zł i utworzenie 226 nowych udziałów o wartości 500 zł każdy,
2. uzyskanego zysku netto w roku bieżącym, który ewidencyjnie stanowi element kapitałów własnych – kwota 50 tys zł (spadek do roku ubiegłego o 4 tys. zł).

Kapitał podstawowy w relacji do aktywów trwałych stanowi źródło finansowania zaledwie w 50,7%, choć relacja ta ulega poprawie wskutek, z jednej strony – obniżenia się

wartości netto majątku trwałego, a z drugiej – podwyższania kapitału podstawowego (wskaźnik w 2012 roku – 49,2%, w 2011 – 48,1%, w 2010 – 47,2%).

Przyjmując ogółem kapitały własne, to na koniec roku 2013 stanowią pokrycie aktywów trwałych na poziomie 57% (w roku 2012 – 54,9%, w 2011 – 53,3%, w 2010 – 51,9%). Przy prawidłowej strukturze kapitałowo – majątkowej wskaźnik pokrycia powinien osiągać min. 100%.

## **2. Kapitały obce**

W 2013 roku nastąpiło zmniejszenie się łącznie zobowiązań i rezerw o wartość 217 tys. zł. Należy zauważyć, iż w roku 2012 również nastąpiło zmniejszenie zobowiązań i rezerw w kwocie 349 tys. zł. Wynika stąd, że Spółka utrzymuje tendencję obniżania tej pozycji bilansu co wskazuje, że poprawia się jej płynność finansowa i jest w stanie w coraz większym stopniu regulować swoje zobowiązania.

Zobowiązania długoterminowe w bilansie wykazano w wysokości łącznej 2 839 tys. zł. Składają się na nie:

- kredyty zaciągnięte na finansowanie inwestycji, które na koniec 2013 roku wynosiły 2839 tys. zł, na tle roku 2012 notowane obniżenie w wysokości 183 tys. zł (4%),
- kaucje lokatorów zabezpieczające czynsze – 354 tys. zł (rok 2012 – 355 tys. zł – spadek o 1 tys. zł),
- zabezpieczenia robót – 79 tys. zł (rok 2012 – 31 tys. zł).

Zobowiązania krótkoterminowe na koniec 2013 roku wykazano w bilansie w wysokości 2 161 tys. zł, czyli mniejszej niż w roku poprzednim o 62 tys. zł (dynamika 2,8%).

W strukturze zobowiązań krótkoterminowym największe znaczenie mają zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług (na koniec 2013 roku 1 671 tys. zł, w 2012 roku było to 1 797 tys. zł – spadek o 126 tys. zł), które stanowią 77% tej pozycji (w 2012 roku było to 81%).

Należy zauważyć, że zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług pomimo obniżenia wartości w stosunku do roku ubiegłego, nie znajdują pokrycia aktywami obrotowymi ogółem (stopień pokrycia 70,8%, w 2012 roku było to 80,7%), co rzutuje na utrzymujące się od wielu lat problemy płatnicze Spółki. Zasadniczym źródłem powstawania należności jest działalność sprawowania zarządu nad zasobami mieszkaniowymi, a sływ czynszów jest obciążony wysokim ryzykiem (bardzo wysoki wskaźnik odpisów aktualizujących), stąd notorycznie utrzymujące się problemy w regulowaniu zobowiązań.

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe obejmują w szczególności:

- kredyty – 165 tys. zł (wzrost do roku poprzedniego o 31 tys. zł),
- podatki, ubezpieczenia i inne świadczenia – 168 tys. zł (wzrost o 61 tys. zł),
- wynagrodzenia – 32 tys. zł (wzrost o 10 tys. zł),
- inne zobowiązania – 100 tys. zł (spadek o 37 tys. zł),
- fundusze specjalne, tj. Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych – 25 tys. zł (spadek o 1 tys. zł).

Rozliczenia międzyokresowe łącznie wynoszą na koniec 2013 roku 1 075 tys. zł (spadek w stosunku do 2012 roku o 19 tys. zł). Składają się na nie:

- partycypacje najemców lokali w budowę – 397 tys. zł (obniżony stan w stosunku do 2012 roku o 6,6 tys. zł),
- umorzenia kredytów – 667 tys. zł z obniżeniem do roku ubiegłego o 11,3 tys. zł,

- wieczyste użytkowanie gruntów – 11 tys. zł (zmniejszenie do roku 2012 o 1,4 tys. zł).

### III. Rachunek zysków i strat

#### 1. Przychody

Przebieg i struktura zrealizowanych przychodów w 2013 roku obrazuje zestawienie:

(w tys. zł)

Lp	Treść	stan na 31.12.2013	stan na 31.12.2012	dynamika (%)	zmiana
1	Przychody operacyjne, w tym:	8 622	8 875	97,1	-253
	a) sprzedaż produktów	8 591	8 846	97,1	-255
	b) sprzedaż towarów i materiałów	9	9	100,0	0
	c) zmiana stanu produktów	13	-8	-	21
	d) koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	9	28	32,1	-19
2	Pozostałe przychody operacyjne	275	336	81,8	-61
3	Przychody finansowe	53	88	60,2	-35
	<b>RAZEM PRZYCHODY</b>	<b>8 950</b>	<b>9 299</b>	<b>96,2</b>	<b>-349</b>

Z oceny realizacji przychodów z podstawowej działalności operacyjnej wynika, że zostały one zrealizowane poniżej wykonania roku ubiegłego o 253 tys. zł. Wpływ na to miał przede wszystkim spadek przychodów ze sprzedaży usług (o 255 tys. zł).

W pozycji pozostałych przychodów operacyjnych również odnotowano spadek. W stosunku do roku ubiegłego przychody te zmniejszyły się o 61 tys. zł. Na wielkość pozostałych przychodów operacyjnych składają się w szczególności:

- rozwiązanie odpisów aktualizacyjnych należności 216 tys. zł,
- umorzenie kredytu i partycypacje lokatorów 18 tys. zł.

Przychody finansowe na tle roku ubiegłego zanotowały spadek o 35 tys. zł.

#### 2. Koszty

Struktura kosztów poniesionych przez Spółkę w 2013 roku przedstawia si następująco:

(w tys. zł)

Lp.	Treść	stan na 31.12.2013	stan na 31.12.2012	struktura 2013 (%)	struktura 2012 (%)	zmiana	dynamika (%)
1	Koszty operacyjne, w tym:	8 311	8 564	95	94	-253	97,0
	a) amortyzacja	227	247	3	3	-20	91,9
	b) zużycie materiałów i energii	923	904	11	11	19	102,1
	c) podatki i opłaty	750	600	9	7	150	125,0
	d) usługi obce	4 080	4 568	49	53	-488	89,3
	e) wynagrodzenia	1 738	1 716	21	20	22	101,3
	f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	373	372	4	4	1	100,3
	g) pozostałe koszty	212	148	3	2	64	143,2
	h) koszty sprzedaży towarów i materiałów	8	9	0	0	-1	88,9
2	Pozostałe koszty operacyjne	270	338	3	4	-68	79,9
3	Koszty finansowe	155	196	2	2	-41	79,1
	<b>RAZEM KOSZTY</b>	<b>8 736</b>	<b>9 098</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>-362</b>	<b>96,0</b>

Koszty działalności operacyjnej (koszty rodzajowe) stanowią 95% ogółu kosztów. Na tle roku ubiegłego odnotowano spadek ich wartości o 253 tys. zł (dynamika 97%). Z analizy składników kosztów rodzajowych wynika, że największe zmiany mają miejsce w pozycjach:

- usługi obce – spadek o 488 tys. zł,
- podatki i opłaty – wzrost o 150 tys. zł,
- pozostałe koszty – wzrost o 64 tys. zł,
- wynagrodzenia – wzrost o 22 tys. zł.

Zmniejszenie wartości usług obcych jest wynikiem rezygnacji z zewnętrznych usługodawców poprzez:

- prowadzenie systemu odpracowywania zaległości czynszowych przez najemców,
- zwiększenie wydajności pracowników Spółki przez wyposażenie ich w ciągnik, rozsypywarkę piachu, pług do odśnieżania, kosiarki do trawy co umożliwia wykonywanie robót, poprzednio zleczanych firmom zewnętrznym, systemem gospodarczym.

Na koszty wynagrodzeń składają się oprócz wynagrodzenia pracowników i Zarządu Spółki, także koszty wynagrodzeń Rady Nadzorczej Spółki. Ich wartość na przestrzeni lat minionych kształtowała się następująco:

- na koniec 2013 roku – 51 tys. zł, udział w kosztach wynagrodzeń – 2,9%,
- na koniec 2012 roku – 49 tys. zł, udział w kosztach wynagrodzeń – 2,9%,
- na koniec 2011 roku – 46 tys. zł, udział w kosztach wynagrodzeń – 2,7%,

Wynagrodzenie Zarządu w 2013 roku to koszt 116 tys. zł – udział w kosztach wynagrodzenia ogółem – 6,7% (w 2012 roku był to koszt 113 tys. zł – udział w kosztach wynagrodzeń 6,6%, w 2011 roku – 149 tys. zł, udział w kosztach wynagrodzeń 8,7%, w roku 2010 – była to kwota 108 tys. zł, udział w kosztach wynagrodzeń – 6,5%).

W roku 2013 w stosunku do roku 2012 nastąpił wzrost wynagrodzenia wypłaconego Zarządowi o 3 tys. zł oraz wzrost wynagrodzenia wypłaconego Radzie Nadzorczej o 2 tys. zł.

Przeciętne zatrudnienie na przestrzeni lat:

- w 2013 roku wyniosło 41 etatów, w tym 10 na stanowiskach robotniczych, 31 na stanowiskach nierobotniczych (w stosunku do 2012 roku nastąpił wzrost o 1 etat robotniczy),
- w 2012 roku wyniosło 40 etatów, w tym 9 na stanowiskach robotniczych, 31 na stanowiskach nierobotniczych (spadek w stosunku do roku 2011 o 3 etaty robotnicze i 1 etat nierobotniczy),
- w roku 2011 wyniosło 44 etaty, w tym 12 etatów na stanowiskach robotniczych i 32 etaty na stanowiskach nierobotniczych (obniżenie w stosunku do 2010 roku o 3 etaty, w osobach nastąpił spadek zatrudnienia 9 osób, w tym 5 osób na stanowiskach robotniczych i 4 osób na stanowiskach nierobotniczych).

Pozostałe koszty operacyjne w 2013 roku odnotowały spadek w stosunku do roku 2012 o 68 tys. zł. Na wartość pozostałych kosztów operacyjnych wpływ mają głównie odpisy aktualizujące należności, które na koniec 2013 roku wyniosły 214 tys. zł (na koniec 2012 roku ich wartość wyniosła 263 tys. zł).

Koszty finansowe na koniec 2013 roku osiągnęły wartość 155 tys. zł i były niższe niż w roku ubiegłym o 41 tys. zł. Całą wartość kosztów finansowych stanowią odsetki.

Ogółem koszty działalności na koniec 2013 roku wyniosły 8 736 tys. zł i w stosunku do roku 2012 były niższe o 362 tys. zł (dynamika 96%).

Śledząc kształtowanie się wartości kosztów Spółki w latach minionych:

- w 2012 roku – 9 098 tys. zł,
- w 2011 roku – 9 193 tys. zł,
- w 2010 roku – 9 269 tys. zł,
- w 2009 roku – 9 374 tys. zł

należy zauważyć, iż charakteryzują się one tendencją malejącą.

Relacje poziomu kosztów ogółem w przychodach ogółem kształtują się odpowiednio:

- wykonanie 2013 roku – 97,6%,
- wykonanie 2012 roku – 97,8%,
- wykonanie 2011 roku – 96,5%,
- wykonanie 2010 roku – 97,9%,
- wykonanie 2009 roku – 98,3%.

### 3. Wynik finansowy

Kształtowanie się wyniku finansowego w poszczególnych sferach działania obrazuje zestawienie:

(w tys. zł)

Lp	Treść	Rok 2013	Rok 2012	zmiana	dynamika 2013/2012 (%)
1	Wynik na podstawowej działalności operacyjnej	311	311	0	100
2	Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	5	-2	7	-250
3	Wynik na działalności finansowej	-102	-108	6	94
4	Wynik na działalności ogółem = zysk brutto	214	201	13	106
6	Zysk netto	50	54	-4	93

W 2013 roku spółka na działalności podstawowej wypracowała zysk, przy czym jest on na takim samym poziomie jak w roku ubiegłym i to on głównie wpływa na wynik ogółem. Na pozostałej działalności gospodarczej Spółka zanotowała zysk, przy czym w 2012 roku była strata w wysokości 2 tys. zł. Działalność finansowa Spółki zamknęła się w 2013 roku stratą w wysokości 102 tys. zł i była ona niższa niż w roku ubiegłym o 6 tys. zł (o 6%). Ogólny wynik na działalności Spółki jest dodatni i wynosi 214 tys. zł brutto (50 tys. zł netto) i jest wyższy niż w 2012 roku o 13 tys. zł brutto.

### IV. Podstawowe wskaźniki finansowe

Kształtowanie się istotnych wskaźników ekonomiczno – finansowych:



Lp.	Wskaźniki	2013	2012	2011	2010
1	rentowność netto sprzedaży (zysk netto / przychód ze sprzedaży %)	0,6	0,6	1,6	0,3
2	rentowność kapitału własnego (ROE) (zysk netto / kapitał własny %)	0,8	0,8	2,3	0,5
3	rentowność majątku (ROA) (zysk netto / aktywa ogółem %)	0,4	0,4	1,1	0,2
4	wskaźnik płynności bieżącej (aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe) (1,50 – 2,00)	0,7	0,7	0,6	0,6
5	wskaźnik płynności szybki (aktywa obrotowe – zapasy / zobowiązania krótkoterminowe) (ok. 1,00)	0,7	0,6	0,6	0,6
6	rotacja należności z tyt. dostaw, robót, usług (przeciętny stan należności / przychody ze sprzedaży * 365) (w dniach)	56,0	52,0	53,0	52,0
7	rotacja zobowiązań z tyt. dostaw, robót, usług (średni stan zobowiązań / koszty sprzedanych produktów * 365) (w dniach)	76,0	81,0	90,0	94,0
8	stopień pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym (kapitał własny / aktywa trwałe %)	57,0	54,9	53,0	52,0
9	stopień samofinansowania (kapitał własny / aktywa ogółem%)	50,3	48,9	47,0	46,0

Powyższe wskaźniki odzwierciedlają stan majątkowo – finansowy Spółki w 2013 roku i tak :

- rentowność sprzedaży netto na zbliżonym poziomie jak w roku ubiegłym, co jest spowodowane jednocześnie spadkiem zysku netto i przychodów ze sprzedaży; wskazuje się, że wszystkie wskaźniki rentowności odnotowały wartości bardzo zbliżone do tych z poprzedniego roku,
- wskaźniki płynności cały czas zawierają się w przedziale bardzo poniżej progmu minimalnego uznawanego za pożądany, czyli są znacznie poniżej wartości 1, co wskazuje na kłopoty z regulowaniem zobowiązań, a co potwierdza się w wartości wskaźnika dotyczącego rotacji zobowiązań (który i tak poprawił się w stosunku do 2012 roku) – Spółka nie ma możliwości szybkiej spłaty swoich zobowiązań,
- wskaźnik rotacji należności na koniec 2013 roku nieco gorszy niż w roku ubiegłym,
- stopień pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym na koniec 2013 roku uległ poprawie, co wynika z faktu zasilenia kapitału zapasowego zyskiem netto za 2012 rok oraz podwyższeniem kapitału zakładowego; wskaźnik ten jest nadal dalece nieprawidłowy, biorąc za punkt odniesienia tzw. złotą regułę bilansową, stanowiącą, iż całość posiadanych aktywów trwałych powinna być finansowana przy pomocy kapitału własnego,
- utrzymuje się zjawisko ujemnego kapitału obrotowego, co oznacza kłopoty z płynnością finansową.

Nadmienić należy, że w raporcie z badania sprawozdania finansowego za 2013 rok, biegły rewident, wskazał, iż „Spółka jest w stanie kontynuować działalność w dotychczasowym zakresie, w dającej się przewidzieć przyszłości, jednak konieczna jest jeszcze większa determinacja Zarządu w kierunku poprawy płynności finansowej Spółki”.

#### V. Działalność inwestycyjna

Spółka w ramach działań inwestycyjnych w 2013 roku dokonała:

- modernizacji 17 lokali mieszkalnych,
- przygotowania 22 pustych lokali mieszkalnych do zasiedlenia,

- przebudowała 15szt. kominów,
- wymiany 32szt. okien,
- przebudowy / budowy 72szt. pieców kaflowych,
- naprawy 64 dachów.

Ponadto Spółka w ramach bieżących remontów i modernizacji usuwała awarie hydrauliczne, elektryczne i ogólnobudowlane.

#### **Podsumowanie:**

- 1) Wartość kapitału własnego ma tendencję wzrostową, przy czym jest to efekt zasilenia kapitału zapasowego zyskiem netto oraz podniesieniem przez właściciela kapitału zakładowego w drodze dokapitalizowania i zwiększenia ilości udziałów. Wysokość kapitałów własnych nie zapewnia prawidłowego źródła finansowania aktywów trwałych. Niedobór kapitału własnego w finansowaniu aktywów powoduje angażowanie zobowiązań krótkoterminowych w finansowaniu mienia trwałego, co powoduje, że struktura kapitałowo – majątkowa jest nieodpowiednia w kontekście trwałości finansowania. Brak kapitału obrotowego.
- 2) Relacja poziomu sumy kosztów w sumie przychodów na bardzo zbliżonym poziomie jak w roku 2012. Pomimo znacznego spadku wartości kosztów – o 362 tys. zł, nastąpił jednocześnie znaczny spadek wartości przychodów – o 349 tys. zł.
- 3) Odpisy aktualizujące należności czynszowe są bardzo wysokie, gdyż stanowią kwotę 1 626 tys. zł (w stosunku do roku poprzedniego były mniejsze o 61 tys. zł).
- 4) Wskaźniki działania w sferze rentowności i struktury majątkowo – kapitałowej są na poziomie roku 2012. Obraz kondycji finansowej Spółki jest niekorzystny i odbiega znacząco od, uznawanych za poprawne, reguł bilansowania i finansowania, co przenosi się na niską zdolność płatniczą.
- 5) Na dzień bilansowy istnieją obciążenia na majątku trwałym ograniczające prawo swobodnego dysponowania i potencjalnego dociążania w związku z ustanowionym zabezpieczeniem zaciągniętych kredytów (hipoteka kaucyjna w kwocie łącznej 2 831 tys. zł oraz cesja wierzytelności na łączną kwotę 239 tys. zł).

Opinia biegłego rewidenta na temat sprawozdania finansowego za rok obrotowy – pozytywna, ze wskazaniem, że analiza finansowa nie wskazuje na zagrożenie kontynuacji działalności w 2014 roku.

Opracował:

**AUDYTOR WEWNĘTRZNY**  
  
**Karolina Klimkowska**

Zduńska Wola, 9 września 2014 roku

## Towarzystwo Budownictwa Społecznego "ZŁOTNICKI" Sp. z o. o.

## Bilans

Lp.	Wyszczególnienie	stan na 31.12.2013		stan na 31.12.2012		stan na 31.12.2011		Dynamika 2013/2012		Dynamika 2012/2011	
		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
<b>Aktywa</b>											
<b>A.</b>	<b>Aktywa trwałe</b>	<b>11 571 095,31</b>	<b>88,33</b>	<b>11 703 148,22</b>	<b>88,97</b>	<b>11 950 970,65</b>	<b>88,86</b>	<b>-132 052,91</b>	<b>98,87</b>	<b>-247 822,43</b>	<b>97,93</b>
<b>I.</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>1 522,02</b>	<b>0,01</b>	<b>4 336,97</b>	<b>0,03</b>	<b>9 421,59</b>	<b>0,07</b>	<b>-2 814,95</b>	<b>35,09</b>	<b>-5 084,62</b>	<b>46,03</b>
1.	Koszt zakończonych prac rozwojowych										
2.	Wartość firmy										
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	1 522,02	0,01	4 336,97	0,03	9 421,59	0,07	-2 814,95	35,09	-5 084,62	46,03
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne										
<b>II.</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>11 454 573,29</b>	<b>87,44</b>	<b>11 583 811,25</b>	<b>88,06</b>	<b>11 819 749,06</b>	<b>87,88</b>	<b>-129 237,96</b>	<b>98,88</b>	<b>-235 937,81</b>	<b>98,00</b>
1.	Środki trwałe	10 929 579,31	83,43	11 047 061,23	83,98	11 280 329,12	83,87	-117 481,92	98,94	-233 267,89	97,93
a)	grunty	467 008,51	3,56	468 668,51	3,56	470 328,51	3,50	-1 660,00	99,65	-1 660,00	99,65
b)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	10 382 378,73	79,25	10 560 537,97	80,28	10 766 336,79	80,05	-178 159,24	98,31	-205 798,82	98,09
c)	urządzenia techniczne i maszyny	15 814,44	0,12	11 907,95	0,09	19 165,90	0,14	3 906,49	132,81	-7 257,95	62,13
d)	środki transportu	58 737,00	0,45	2 101,00	0,02	14 706,80	0,11	56 636,00	2 795,67	-12 605,80	14,29
e)	inne środki trwałe	5 640,63	0,04	3 845,80	0,03	9 791,12	0,07	1 794,83	146,67	-5 945,32	39,28
2.	Środki trwałe w budowie	524 993,98	4,01	536 750,02	4,08	539 419,94	4,01	-11 756,04	97,81	-2 669,92	99,51
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie										
<b>III.</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>100,00</b>	<b>-6 800,00</b>	<b>94,42</b>
1.	Od jednostek powiązanych										
2.	Od pozostałych jednostek										
<b>IV.</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>115 000,00</b>	<b>0,88</b>	<b>115 000,00</b>	<b>0,87</b>	<b>121 800,00</b>	<b>0,91</b>	<b>0,00</b>	<b>100,00</b>	<b>-6 800,00</b>	<b>94,42</b>
1.	Nieruchomości										
2.	Wartości niematerialne i prawne										
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	115 000,00	0,88	115 000,00	0,87	121 800,00	0,91	0,00	100,00	-6 800,00	94,42
4.	Inne inwestycje długoterminowe										
<b>V.</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>100,00</b>	<b>-6 800,00</b>	<b>94,42</b>
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego										
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe										
<b>B.</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>1 529 330,19</b>	<b>11,67</b>	<b>1 450 916,98</b>	<b>11,03</b>	<b>1 498 303,16</b>	<b>11,14</b>	<b>78 413,21</b>	<b>105,40</b>	<b>-47 386,18</b>	<b>96,84</b>
<b>I.</b>	<b>Zapasy</b>	<b>22 809,69</b>	<b>0,17</b>	<b>23 899,59</b>	<b>0,18</b>	<b>18 848,05</b>	<b>0,14</b>	<b>-1 089,90</b>	<b>95,44</b>	<b>5 051,54</b>	<b>126,80</b>
1.	Materiały	22 809,69	0,17	23 899,59	0,18	18 848,05	0,14	-1 089,90	95,44	5 051,54	126,80
2.	Półprodukty i produkty w toku										
3.	Produkty gotowe										
4.	Towary										
5.	Zaliczki na dostawy										
<b>II.</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>1 388 856,74</b>	<b>10,60</b>	<b>1 288 355,35</b>	<b>9,79</b>	<b>1 287 266,36</b>	<b>9,57</b>	<b>100 501,39</b>	<b>107,80</b>	<b>1 088,99</b>	<b>100,08</b>
1.	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100 501,39	107,80	1 088,99	100,08
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
	- do 12 miesięcy										
	- powyżej 12 miesięcy										
b)	inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
2.	Należności od pozostałych jednostek	1 388 856,74	10,60	1 288 355,35	9,79	1 287 266,36	9,57	100 501,39	107,80	1 088,99	100,08
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 358 043,55	10,37	1 264 102,75	9,61	1 252 450,99	9,31	93 940,80	107,43	11 651,76	100,93
	- do 12 miesięcy	1 358 043,55	10,37	589 082,67	4,48	740 294,81	5,50	768 960,88	230,54	-151 212,14	79,57
	- powyżej 12 miesięcy			675 020,08	5,13	512 156,18	3,81	-675 020,08	0,00	162 863,90	
b)	z tytułu podatków, ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	138,66	0,00	1 061,66	0,01	95,66	0,00	-923,00	13,06	966,00	1 109,83
c)	inne	30 674,53	0,23	23 190,94	0,18	34 719,71	0,26	7 483,59	132,27	-11 528,77	66,79
d)	dochodzone na drodze sądowej										

## TBS-B

Lp.	Wyszczególnienie	Dynamika 2013/2012				Dynamika 2012/2011					
		stan na 31.12.2013	% udziału	stan na 31.12.2012	% udziału	stan na 31.12.2011	% udziału	zmiana	%	zmiana	%
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.
III.	<b>inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>51 558,85</b>	<b>0,39</b>	<b>81 822,08</b>	<b>0,62</b>	<b>128 434,13</b>	<b>0,95</b>	<b>-30 263,23</b>	<b>63,01</b>	<b>-46 612,05</b>	<b>63,71</b>
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	51 558,85	0,39	81 822,08	0,62	128 434,13	0,95	-30 263,23	63,01	-46 612,05	63,71
	a) w jednostkach powiązanych	0,00		0,00		0,00					
	- udziały lub akcje										
	- inne papiery wartościowe										
	- udzielone pożyczki										
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe										
	b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	6 900,00	0,05	9 600,00	0,07	-6 800,00	0,00	-2 800,00	70,83
	- udziały lub akcje										
	- inne papiery wartościowe										
	- udzielone pożyczki			6 800,00	0,05	9 600,00	0,07	-6 800,00	0,00	-2 800,00	70,83
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe										
	c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	51 558,85	0,39	75 022,08	0,57	118 834,13	0,88	-23 463,23	68,72	-43 812,05	63,13
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	51 558,85	0,39	75 022,08	0,57	118 834,13	0,88	-23 463,23	68,72	-43 812,05	63,13
	- inne środki pieniężne										
	- inne aktywa pieniężne										
2.	Inne inwestycje długoterminowe										
IV.	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>66 104,91</b>	<b>0,50</b>	<b>58 839,96</b>	<b>0,43</b>	<b>63 754,62</b>	<b>0,47</b>	<b>9 264,95</b>	<b>116,30</b>	<b>-6 914,66</b>	<b>89,15</b>
	<b>Aktywa razem</b>	<b>13 100 425,60</b>	<b>100,00</b>	<b>13 154 065,20</b>	<b>100,00</b>	<b>13 449 273,81</b>	<b>100,00</b>	<b>-53 639,70</b>	<b>99,59</b>	<b>-295 208,61</b>	<b>97,81</b>

## TBS-B

Lp.	Wyszczególnienie	stan na 31.12.2013	% udziału	stan na 31.12.2012	% udziału	stan na 31.12.2011	% udziału	Dynamika 2013/2012		Dynamika 2012/2011	
								zmiana	%	zmiana	%
1.	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
<b>Pasywa</b>											
A.	Kapitał (fundusz) własny	6 591 180,74	50,31	6 427 870,90	48,87	6 373 788,97	47,39	163 309,84	102,54	54 081,93	100,85
I.	Kapitał podstawowy	5 866 500,00	44,78	5 753 500,00	43,74	5 753 500,00	42,78	113 000,00	101,96	0,00	100,00
II.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)										
III.	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)										
IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	674 370,90	5,15	620 288,97	4,72	573 115,63	4,26	54 081,93	108,72	47 173,34	108,23
V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny										
VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe										
VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych										
VIII.	Zysk (strata) netto	50 309,84	0,38	54 081,93	0,41	-100 999,31					
IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)					148 172,65	1,10	-3 772,09	93,03	-94 090,72	36,50
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	6 509 244,76	49,69	6 726 194,30	51,13	7 075 484,84	52,61	-216 949,54	96,77	-349 290,54	95,06
I.	Rezerwy na zobowiązania	0,00		0,00		0,00					
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00		0,00		0,00					
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne:	0,00		0,00		0,00					
	- długoterminowe										
	- krótkoterminowe										
3.	Pozostałe rezerwy:	0,00		0,00		0,00					
	- długoterminowe										
	- krótkoterminowe										
II.	Zobowiązanie długoterminowe	3 272 461,32	24,98	3 407 769,45	25,91	3 501 816,60	26,04	-135 308,13	96,03	-94 047,15	97,31
1.	Wobec jednostek powiązanych										
2.	Wobec pozostałych jednostek	3 272 461,32	24,98	3 407 769,45	25,91	3 501 816,60	26,04	-135 308,13	96,03	-94 047,15	97,31
a)	kredyty i pożyczki	2 839 326,08	21,67	3 021 903,80	22,97	3 151 394,45	23,43	-182 577,72	93,96	-129 490,65	95,89
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych										
c)	inne zobowiązania finansowe	433 135,24	3,31	385 865,65	2,93	350 422,15	2,61	47 269,59	112,25	35 443,50	110,11
d)	inne										
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	2 161 406,04	16,50	2 223 538,57	16,90	2 459 273,08	18,29	-62 132,53	97,21	-235 734,51	90,41
1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00		0,00		0,00					
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00		0,00		0,00					
	- do 12 miesięcy										
	- powyżej 12 miesięcy										
b)	inne										
2.	Wobec pozostałych jednostek	2 136 428,12	16,31	2 197 590,06	16,71	2 423 727,17	18,02	-61 161,94	97,22	-226 137,11	90,67
a)	kredyty i pożyczki	165 067,20	1,26	133 934,16	1,02	135 570,72	1,01	31 133,04	123,25	-1 636,56	98,79
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych										
c)	inne zobowiązania finansowe										
d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 671 521,47	12,76	1 797 170,32	13,66	2 019 264,80	15,01	-125 648,85	93,01	-222 094,48	89,00
	- do 12 miesięcy	1 671 521,47	12,76	1 797 170,32	13,66	2 019 264,80	15,01	-125 648,85	93,01	-222 094,48	89,00
	- powyżej 12 miesięcy										
e)	zaliczki otrzymane na dostawy										
f)	zobowiązania wekslowe										
g)	z tytułu podatków, cel. ubezpieczeń i innych świadczeń	167 954,06	1,28	107 343,48	0,82	108 003,18	0,80	60 610,58	156,46	-659,70	99,39
h)	z tytułu wynagrodzeń	32 340,59	0,25	22 017,74	0,17	20 514,68	0,15	10 322,85	146,88	1 503,06	107,33
i)	inne	99 544,80	0,76	137 124,96	1,04	140 373,79	1,04	-37 579,56	72,59	-3 249,43	97,69
3.	Fundusze specjalne	24 977,92	0,19	25 948,51	0,20	35 545,91	0,26	-970,59	96,26	-9 597,40	73,00

## TBS-B

<b>IV.</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>1 075 377,40</b>	<b>8,21</b>	<b>1 094 886,28</b>	<b>8,32</b>	<b>1 114 395,16</b>	<b>8,29</b>	<b>-19 508,88</b>	<b>98,22</b>	<b>-19 508,88</b>	<b>98,25</b>
1.	Ujemna wartość firmy										
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	1 075 377,40	8,21	1 094 886,28	8,32	1 114 395,16	8,29	-19 508,88	98,22	-19 508,88	98,25
	- długoterminowe	1 055 868,52	8,06	1 075 377,40	8,18	1 094 886,28	8,14	-19 508,88	98,19	-19 508,88	98,22
	- krótkoterminowe	19 508,88	0,15	19 508,88	0,15	19 508,88	0,15	0,00	100,00	0,00	100,00
	<b>Pasywa razem</b>	<b>13 100 425,50</b>	<b>100,00</b>	<b>13 154 065,20</b>	<b>100,00</b>	<b>13 449 273,81</b>	<b>100,00</b>	<b>-53 639,70</b>	<b>99,59</b>	<b>-295 208,61</b>	<b>97,81</b>

AUDYTOR WEWNĘTRZNY  
  
Karolina Klimkowska

**Towarzystwo Budownictwa Społecznego "ZŁOTNICKI" Sp. z o. o.**  
**Rachunek zysków i strat**

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2013	% udziału	Rok 2012	% udziału	Rok 2011	% udziału	Dynamika 2013/2012		Dynamika 2012/2011	
								zmiana	%	zmiana	%
<b>A.</b>	<b>Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym od jednostek powiązanych</b>	<b>8 622 136,29</b>	<b>96,34</b>	<b>8 875 286,12</b>	<b>95,44</b>	<b>9 231 817,77</b>	<b>96,89</b>	<b>-253 149,83</b>	<b>97,15</b>	<b>-356 531,65</b>	<b>96,14</b>
I.	Przychody ze sprzedaży produktów	8 590 732,98	99,64	8 846 372,97	99,67	9 171 425,31	99,35	-255 639,99	97,11	-325 052,34	96,46
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	12 829,60	0,15	-8 538,15	-0,10	23 588,20	0,26	21 367,75	-150,26	-32 126,35	-36,20
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	9 429,42	0,11	28 254,46	0,32	22 108,42	0,24	-18 825,04	33,37	6 146,04	
IV.	Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	9 144,29	0,11	9 196,84	0,10	14 695,84	0,16	-52,55	99,43	-5 499,00	62,58
<b>B.</b>	<b>Koszt działalności operacyjnej</b>	<b>8 311 019,83</b>	<b>95,13</b>	<b>8 564 285,69</b>	<b>94,12</b>	<b>8 656 681,91</b>	<b>94,17</b>	<b>-253 265,86</b>	<b>97,04</b>	<b>-92 396,22</b>	<b>98,93</b>
I.	Amortyzacja	227 146,33	2,73	247 024,75	2,88	246 447,14	2,85	-19 878,42	91,95	577,61	100,23
II.	Zużycie materiałów i energii	922 460,80	11,10	904 246,61	10,56	805 496,85	9,30	18 214,19	102,01	98 749,76	112,26
III.	Usługi obce	4 079 681,02	49,09	4 567 487,93	53,33	4 951 552,12	57,20	-487 806,91	89,32	-384 064,19	92,24
IV.	Podatki i opłaty	750 372,09	9,03	600 081,62	7,01	551 299,65	6,37	150 290,47	125,05	48 781,97	108,85
V.	Wynagrodzenia	1 738 349,48	20,92	1 715 474,87	20,03	1 709 950,34	19,75	22 874,61	101,33	5 524,53	100,32
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	372 882,03	4,49	372 390,79	4,35	345 100,50	3,99	491,24	100,13	27 290,29	107,91
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	212 179,26	2,55	148 169,45	1,73	36 229,86	0,42	64 009,81	143,20	111 939,59	408,97
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	7 948,82	0,10	9 409,67	0,11	10 605,45	0,12	-1 460,85	84,48	-1 195,78	88,72
<b>C.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>311 116,46</b>		<b>311 000,43</b>		<b>575 135,86</b>		<b>116,03</b>	<b>100,04</b>	<b>-264 135,43</b>	<b>54,07</b>
<b>D.</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>274 895,68</b>	<b>3,07</b>	<b>336 043,73</b>	<b>3,61</b>	<b>224 353,40</b>	<b>2,35</b>	<b>-61 148,05</b>	<b>81,80</b>	<b>111 690,33</b>	<b>149,78</b>
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych										
II.	Dotacje										
III.	Inne przychody operacyjne	274 895,68	100,00	336 043,73	100,00	224 353,40	100,00	-61 148,05	81,80	111 690,33	149,78
<b>E.</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>269 975,76</b>	<b>3,09</b>	<b>338 426,70</b>	<b>3,72</b>	<b>380 111,62</b>	<b>4,13</b>	<b>-68 450,94</b>	<b>79,77</b>	<b>-41 684,92</b>	<b>89,03</b>
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych							0,00			
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	213 877,56	79,22	262 623,15	77,60	339 638,33	89,35	-48 745,59	81,44	-77 015,18	77,32
III.	Inne koszty operacyjne	56 098,20	20,78	75 803,55	22,40	40 473,29	10,65	-19 705,35	74,00	35 330,26	187,29
<b>F.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>	<b>316 036,38</b>		<b>308 617,46</b>		<b>419 377,64</b>		<b>7 418,92</b>	<b>102,40</b>	<b>-110 760,18</b>	<b>73,59</b>
<b>G.</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>52 633,30</b>	<b>0,59</b>	<b>88 412,80</b>	<b>0,95</b>	<b>71 602,33</b>	<b>0,75</b>	<b>-35 779,50</b>	<b>59,53</b>	<b>16 810,47</b>	<b>123,48</b>
I.	Dywidendy i udziały w zyskach										
-	od jednostek powiązanych										
II.	Odsetki, w tym:	52 633,30	100,00	88 412,80	100,00	71 602,33	100,00	-35 779,50	59,53	16 810,47	123,48
-	od jednostek powiązanych										
III.	Zysk ze zbycia inwestycji										
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji										
V.	Inne										
<b>H.</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>155 034,84</b>	<b>1,77</b>	<b>196 224,33</b>	<b>2,16</b>	<b>156 236,32</b>	<b>1,70</b>	<b>-41 189,49</b>	<b>79,01</b>	<b>39 988,01</b>	<b>125,59</b>
I.	Odsetki, w tym:	155 034,84	100,00	196 224,33	100,00	156 236,32	100,00	-41 189,49	79,01	39 988,01	125,59

## TBS-RZS

-	dla jednostek powiązanych										
II.	Strata ze zbycia inwestycji										
III.	Aktualizacja wartości inwestycji										
IV.	Inne										
I.	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)	213 634,84		200 805,93		334 743,65		12 828,91	106,39	-133 937,72	59,99
J.	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I-J.II)										
I.	Zyski nadzwyczajne										
II.	Straty nadzwyczajne										
K.	Zysk (strata) brutto (I+/-J)	213 634,84		200 805,93		334 743,65		12 828,91	106,39	-133 937,72	59,99
L.	Podatek dochodowy	163 325,00		146 724,00		186 571,00		16 601,00	111,31	-39 847,00	78,64
M.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)										
N.	Zysk (strata) netto (K-L-M)	50 309,84		54 081,93		148 172,65		-3 772,09	93,03	-94 090,72	36,50
	Przychody ogółem	8 949 665,27	100,00	9 299 742,65	100,00	9 527 773,50	100,00	-350 077,38	96,24	-228 030,85	97,61
	Koszty ogółem	8 736 030,43	100,00	9 098 936,72	100,00	9 193 029,85	100,00	-362 906,29	96,01	-94 093,13	98,98

1. udział przychodów i kosztów liczony do sumy przychodów i kosztów  
udział poszczególnych pozycji liczony do sumy tych pozycji, np. udział amortyzacji
2. liczony do sumy kosztów z działalności operacyjnej

AUDYTOR WEWNĘTRZNY

  
 Karolina Klimkowska