

Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Złotnicki” Sp. z o. o. Syntetyczna analiza ekonomiczno – finansowa działalności za 2014 rok

Analizę przeprowadzono w oparciu o przedłożone dokumenty:

1. wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
2. bilans na dzień 31.12.2014r i rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2014,
3. informację dodatkową do sprawozdania za 2014 rok,
4. sprawozdanie Zarządu TBS „Złotnicki” za okres 01.01.2014r – 31.12.2014r;
5. raport i opinia biegłego rewidenta,
6. informacji pozyskanych ze Spółki.

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 obrachunkowym 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 31.12.2014r w porównaniu do roku ubiegłego ujmuje poniższe zestawienie:

Lp	Rodzaj zasobu	2014 rok			2013 rok			dynamika (%)
		Lokale mieszkalne (m ²)	Lokale użytkowe (m ²)	Razem powierzchnia (m ²)	Lokale mieszkalne (m ²)	Lokale użytkowe (m ²)	Razem powierzchnia (m ²)	5:8
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Miasto Zduńska Wola – budynki komunalne	45 212,98	5 688,93	50 901,91	45 865,42	5 865,32	51 730,74	98,40
2	Wspólnoty Mieszkaniowe w zarządzie Spółki, z tego:	67 002,72	2 213,35	69 216,07	66 417,95	2 213,35	68 631,30	100,85
a)	lokale komunalne	22 454,11	1 920,30	24 374,41	22 419,42	1 920,30	24 339,72	100,14
b)	lokale własnościowe	44 548,61	293,05	44 841,66	43 998,53	293,05	44 291,58	101,24
3	Zasoby komunalne we Wspólnotach Mieszkaniowych administrowane przez inne podmioty	6 253,68	395,35	6 649,03	6 253,68	395,35	6 649,03	100,00
4	Zasób własny	5 934,74	219,11	6 153,85	5 934,74	219,11	6 153,85	100,00
5	RAZEM	124 404,12	8 516,74	132 920,86	124 471,79	8 693,13	133 164,92	99,82

Stan zasobu komunalnego stanowiącego własność Miasta Zduńska Wola, w podziale na lokale mieszkalne i użytkowe w m², których na podstawie umowy dzierżawy zarządcą jest Spółka, obrazuje poniższe zestawienie:

Lp.	Rodzaj lokalu	2014 rok	2013 rok	2012 rok	2011 rok	dynamika 2014/2013 (%)
1	Lokale mieszkalne	73 920,77	74 538,52	77 985,13	81 322,88	99,17
2	Lokale użytkowe	8 004,58	8 180,97	8 429,84	8 525,40	97,84
3	RAZEM	81 925,35	82 719,49	86 414,97	89 848,28	99,04

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 6 153,85m².

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

- w 2011 roku sprzedano w drodze bezprzetargowej 74 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 3 539m²,
- w 2012 roku powierzchnia lokali mieszkalnych zmniejszyła się o kolejne 3 975m² w wyniku sprzedaży kolejnych 80 lokali,
- w 2013 roku sprzedano 52 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 2 656 m²,
- w 2014 roku sprzedano 12 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 491 m².

I. Zasoby majątkowe

Wg danych bilansowych na dzień 31.12.2014r i w analogicznym okresie roku ubiegłego zasoby majątkowe kształtują się następująco:

(w tys.)

Lp.	Treść	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2013	Dynamika 2014/2013 (%)	Zmiana	Struktura	
						2014	2013
A	Aktywa trwale	11 368	11 571	98,2	-203,0	87,3	88,3
I.	Wartości niematerialne	1	1	100,0	0,0	0,0	0,0
II.	Rzeczowe aktywa trwale, z tego:	11 252	11 455	98,2	-203,0	86,4	87,4
1)	środki trwale:	10 666	10 930	97,6	-264,0	81,9	83,4
a)	grunty	465	467	99,6	-2,0	3,6	3,6
b)	budynki, lokale i obiekty	10 101	10 382	97,3	-281,0	77,6	79,3
c)	urządzenia techniczne	39	16	243,8	23,0	0,3	0,1
d)	środki transportu	58	59	98,3	-1,0	0,4	0,5
e)	inne środki trwale	3	6	50,0	-3,0	0,0	0,0
2)	środki trwale w budowie	586	525	111,6	61,0	4,5	4,0
III.	Inwestycje długoterminowe	115	115	100,0	0,0	0,9	0,9
B	Aktywa obrotowe	1 653	1 529	108,1	124,0	12,7	11,7
I.	Zapasy	22	23	95,7	-1,0	0,2	0,2
1)	Materialy	22	23	95,7	-1,0	0,2	0,2
II.	Należności krótkoterminowe	1 381	1 389	99,4	-8,0	10,6	10,6
a)	z tytułu dostaw i usług	1 358	1 358	100,0	0,0	10,4	10,4
b)	podatki, cła, ubezpieczenia	2	0	x	2,0	0,0	0,0
c)	inne	21	31	67,7	-10,0	0,2	0,2
III.	Inwestycje krótkoterminowe (środki pieniężne)	57	51	111,8	6,0	0,4	0,4
1)	środki pieniężne w kasie i na rachunkach	57	51	111,8	6,0	0,4	0,4
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	193	66	292,4	127,0	1,5	0,5
	Aktywa ogółem	13 021	13 100	99,4	-79,0	100,0	100,0

Suma bilansowa na koniec 2014 roku wykazuje spadek do roku ubiegłego o 79 tys. zł, przy czym jest to zasadniczo rezultat:

1. Obniżenia się stanu wartości aktywów trwałych netto o 203 tys. zł (w 2013 roku zanotowano spadek w stosunku do roku 2012 o 132 tys. zł), co jest głównie skutkiem odpisów amortyzacyjnych, w tym w szczególności w pozycji budynki (udział w

naliczonym umorzeniu w 2013 roku – 80%); z dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania wynika, że wg stanu na koniec 2014 roku stopień umorzenia środków trwałych ogółem wynosił 18%; istotną pozycją rzeczowych aktywów trwałych środki trwałe w budowie – 586 tys. zł (ich poziom na przestrzeni ostatnich kilku lat utrzymuje się zbliżonym poziomie), na które składa się dziewięć tytułów inwestycyjnych, m. in.:

- budowa budynków mieszkalnych Azaliowa/Lawendowa – 111 tys. zł,
- rewitalizacja obiektów – 352 tys. zł,
- w zasobach nie będących własnością Spółki – 106 tys. zł (np. przyłącze kanalizacyjne ul. Złota 25 – 34 tys. zł, przyłącze wod – kan ul. Mickiewicza 13 – 47 tys. zł).

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

2. Wzrostu aktywów obrotowych łącznie o 124 tys. zł (w roku poprzednim wzrost wynosił 78 tys. zł), na co główny wpływ miał wzrost stanu krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych o 127 tys. zł.

Największą pozycją aktywów obrotowych są należności krótkoterminowe, a wśród nich – należności z tytułu dostaw i usług. Ogólna wartość należności w porównaniu do roku ubiegłego nieznacznie spadła – o 8 tys. zł (o 0,6%), natomiast należności z tytułu dostaw i usług pozostały na poziomie roku 2013. Na tle danych z okresów minionych wskazuje, że:

- na koniec 2014 roku dokonano odpisu aktualizującego należności czynszowe i z tytułu dostaw i usług na kwotę 1 653 tys. zł, czyli odpisy były większe niż w roku 2013 o 27 tys. zł (dynamika 102%),
- na koniec 2013 roku dokonano odpisu aktualizującego należności czynszowe i z tytułu dostaw i usług 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%).

Rozliczenia międzyokresowe o charakterze krótkoterminowym stanowią:

- podatek VAT do odliczenia w przyszłych okresach w wysokości 22 tys. zł (w 2013 roku – 23 tys. zł),
- ubezpieczenia majątkowe w wysokości łącznej 37 tys. zł (w 2013 roku – 37 tys. zł),
- docieplenie budynku przy ul. Juliusza 37/39 – 128 tys. zł,
- pozostałe koszty (w tym obsługa informatyczna) – kwota 5,8 tys. zł, (w 2013 roku – 5,5 tys. zł).

II. Źródła finansowania majątku

Źródła finansowania majątku Spółki na koniec 2014 roku, w porównaniu do roku ubiegłego odzwierciedla tabela :

(w tys. zł)

Lp.	Treść	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2013	Dynamika 2014/2013 (%)	Zmiana	Struktura	
						2014	2013
A.	Kapitał własny	6 757	6 591	102,5	166	51,9	50,3
I.	Kapitał podstawowy	5 998	5 867	102,2	131	46,1	44,8
II.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)						
III.	Kapitał zapasowy	715	674	106,1	41	5,5	5,1
IV.	Kapitał rezerwowy						
V.	Zysk netto	44	50	88,0	-6	0,3	0,4
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	6 264	6 509	96,2	-245	48,1	49,7
I.	Rezerwy na zobowiązania	0	0	0,0	0	0,0	0,0
II.	Zobowiązania długoterminowe	2 983	3 272	91,2	-289	22,9	25,0
1.	Wobec pozostałych jednostek	2 983	3 272	91,2	-289	22,9	25,0
a)	kredyty i pożyczki	2 584	2 839	91,0	-255	19,8	21,7
b)	inne	399	433	92,1	-34	3,1	3,3
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	2 225	2 161	103,0	64	17,1	16,5
1.	Wobec pozostałych jednostek	2 201	2 136	103,0	65	16,9	16,3
a)	kredyty i pożyczki	249	165	150,9	84	1,9	1,3
b)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	1 644	1 671	98,4	-27	12,6	12,8
	- do 12 miesięcy	1 644	1 671	98,4	-27	12,6	12,8
	- powyżej 12 miesięcy	0	0	0,0	0	0,0	0,0
c)	z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	168	168	100,0	0	1,3	1,3
d)	z tyt. wynagrodzeń	29	32	90,6	-3	0,2	0,2
e)	inne	111	100	111,0	11	0,9	0,8
2.	Fundusze specjalne	24	25	96,0	-1	0,2	0,2
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	1 056	1 076	98,1	-20	8,1	8,2
1.	Inne rozliczenia międzyokresowe	1 056	1 076	98,1	-20	8,1	8,2
	- długoterminowe	1 036	1 056	98,1	-20	8,0	8,1
	- krótkoterminowe	20	20	100,0	0	0,2	0,2
	Pasywa ogółem	13 021,0	13 100,0	99,4	-79	100,0	100,0

1. Kapitały własne

Kapitały własne na koniec 2014 roku w porównaniu z rokiem ubiegłym wzrosły o 166tys. zł (w 2013 roku wzrost o 163 tys. zł), i jest to efekt:

1. podwyższenia kapitału podstawowego poprzez dokapitalizowanie Spółki przez wspólnika na kwotę 131 tys. zł i utworzenie 263 nowych udziałów o wartości 500 zł każdy,
2. wzrostu kapitału zapasowego o część kwoty zysku z roku 2013 – o 41 tys. zł,
3. uzyskanego zysku netto w roku bieżącym, który ewidencyjnie stanowi element kapitałów własnych – kwota 44 tys. zł (spadek do roku ubiegłego o 4 tys. zł).

Kapitał podstawowy w relacji do aktywów trwałych stanowi źródło finansowania zaledwie w 52,8%, choć relacja ta ulega poprawie wskutek, z jednej strony – obniżania wartości netto majątku trwałego, a z drugiej – podwyższania kapitału podstawowego (wskaźnik w 2013 roku – 50,7%, w 2012 roku – 49,2%, w 2011 roku – 48,1%).

Biorąc pod uwagę kapitały własne ogółem, to na koniec roku 2014 stanowią one pokrycie aktywów trwałych na poziomie 59,4% (w roku 2013 – 57%, w roku 2012 – 54,9%, w 2011 – 53,3%). Przy prawidłowej strukturze kapitałowo – majątkowej wskaźnik pokrycia powinien osiągać min. 100%.

2. Kapitały obce

W 2014 roku nastąpiło zmniejszenie się łącznie zobowiązań i rezerw o wartość 224 tys. zł (o 4%). Należy zauważyć, iż w roku 2013 również nastąpiło zmniejszenie zobowiązań i rezerw w kwocie 217 tys. zł. Wynika stąd, że Spółka utrzymuje tendencję obniżania tej pozycji bilansu co wskazuje, że poprawia się jej płynność finansowa i Spółka jest w stanie w coraz większym stopniu regulować swoje zobowiązania.

Zobowiązania długoterminowe w bilansie wykazano w wysokości łącznej 2 982 tys. zł. Składają się na nie:

- kredyty zaciągnięte na finansowanie inwestycji, które na koniec 2014 roku wynosiły 2 584 tys. zł, na tle roku 2013 notowane obniżenie w wysokości 255 tys. zł (o 9%),
- kaucje lokatorów zabezpieczające czynsze – 361 tys. zł (rok 2013 – 354 tys. zł – wzrost o 7 tys. zł),
- zabezpieczenia robót – 37 tys. zł (rok 2013 – 79 tys. zł, spadek o 42 tys. zł).

Zobowiązania krótkoterminowe na koniec 2014 roku wykazano w bilansie w wysokości 2 225 tys. zł, czyli większe niż w roku poprzednim o 64 tys. zł (dynamika 103%).

Należy zauważyć, że zobowiązania krótkoterminowe nie znajdują pokrycia aktywami obrotowymi ogółem (stopień pokrycia 74,3%, w 2013 roku było to 70,8%), co rzutuje na utrzymujące się od wielu lat problemy płatnicze Spółki. Zasadniczym źródłem powstawania należności jest działalność sprawowania zarządu nad zasobami mieszkaniowymi, a spływ czynszów jest obciążony wysokim ryzykiem (bardzo wysoki wskaźnik odpisów aktualizujących), stąd notorycznie utrzymujące się problemy w regulowaniu zobowiązań.

W strukturze zobowiązań krótkoterminowym największe znaczenie mają zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług (na koniec 2014 roku – 1 644 tys. zł, na koniec 2013 roku 1 671 tys. zł – spadek o 27 tys. zł), które stanowią 74% tej pozycji (w 2013 roku było to 77%).

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe obejmują w szczególności:

- kredyty – 249 tys. zł (wzrost do roku poprzedniego o 84 tys. zł),
- podatki, ubezpieczenia i inne świadczenia – 168 tys. zł (na poziomie roku 2013),
- wynagrodzenia – 29 tys. zł (spadek o 3 tys. zł),
- inne zobowiązania – 111 tys. zł (wzrost o 11 tys. zł),
- fundusze specjalne, tj. Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych – 24 tys. zł (spadek o 1 tys. zł).

Pozycja „Zobowiązania krótkoterminowe – kredyty” obejmuje część kredytów długoterminowych, które będą spłacone w roku następnym po roku bilansowym (w roku 2015).

Zgodnie z umową kredytu z roku 2003 i 2006 dotyczącymi budynków Juliusza 4/8 i Azaliowa 7, kwoty kolejnych miesięcznych spłat zadłużenia podlegają, w okresach kwartalnych, zwiększeniu o kwartalny wzrost cen produkcji budowlano-montażowej, ustalony na podstawie ostatnio ogłoszonej przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym GUS. W przypadku, gdy ogłoszona zmiana cen wskazuje na wzrost cen niższy od 0,3% lub spadek cen, kolejna spłata jest powiększana o 0,3%. Kwota raty nie ulega zmianie w trakcie kwartału kalendarzowego, tj. obowiązuje w takiej samej wysokości dla poszczególnych miesięcy kwartału.

Kredyt Juliusza 4/8 (okres spłaty wg umowy 2003 – 2038)
stan na 31.12.2014r. – 1 220 801,09zł
spłata w 2006 roku – 18 605,67zł
spłata w 2014 roku – 55 980,97zł

Kredyt Azaliowa 7 (okres spłaty wg umowy 2006 – 2034)
stan na 31.12.2014r. – 1 611 740,96zł
spłata w 2008 roku – 69 529,40zł
spłata w 2014 roku – 115 870,26zł

W związku z powyższym roczna kwota spłaconego kredytu, w każdym kolejnym roku jest wyższa niż w roku poprzednim. Jednocześnie skróceniu ulega okres spłaty kredytu.

Rozliczenia międzyokresowe łącznie wynoszą na koniec 2014 roku 1 056 tys. zł (spadek w stosunku do 2013 roku o 20 tys. zł). Składają się na nie:

- partycypacje najemców lokali w budowę – 390 tys. zł (obniżony stan w stosunku do 2013 roku o 7 tys. zł),
- umorzenia kredytów – 656 tys. zł z obniżeniem do roku ubiegłego o 11 tys. zł,
- wieczyste użytkowanie gruntów – 9 tys. zł (zmniejszenie do roku 2012 o 2 tys. zł).

III. Rachunek zysków i strat

1. Przychody

Przebieg i struktura zrealizowanych przychodów w 2014 roku obrazuje zestawienie:

(w tys. zł)

Lp	Treść	stan na 31.12.2014	stan na 31.12.2013	dynamika (%)	zmiana
1	Przychody operacyjne, w tym:	8 630	8 622	100,1	8
	a) sprzedaż produktów	8 622	8 591	100,4	31
	b) sprzedaż towarów i materiałów	8	9	88,9	-1
	c) zmiana stanu produktów	0	13	0,0	-13
	d) koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	0	9	0,0	-9
2	Pozostałe przychody operacyjne	203	275	73,8	-72
3	Przychody finansowe	75	53	141,5	22
	RAZEM PRZYCHODY	8 908	8 950	99,5	-42

Z oceny realizacji przychodów z podstawowej działalności operacyjnej wynika, że zostały one zrealizowane niewiele ponad wykonanie roku ubiegłego o 8 tys. zł. Wpływ na to miał przede wszystkim spadek pozycji „zmiana stanu produktów” oraz brak w 2014 roku poniesienia przez Spółkę kosztów wytworzenia produktów na własne potrzeby. Istotnym jest, że w 2014 roku w stosunku do roku ubiegłego o 31 tys. zł wzrosły przychody ze sprzedaży usług.

W pozycji pozostałych przychodów operacyjnych odnotowano spadek. W stosunku do roku ubiegłego przychody te zmniejszyły się o 72 tys. zł. Na wielkość pozostałych przychodów operacyjnych składają się w szczególności:

- rozwiązanie odpisów aktualizacyjnych należności 140 tys. zł,
- umorzenie kredytu i partycypacje lokatorów 18 tys. zł.

Przychody finansowe na tle roku ubiegłego zanotowały wzrost o 22 tys. zł.

2. Koszty

Struktura kosztów poniesionych przez Spółkę w 2014 roku przedstawia si następująco:

(w tys. zł)

Lp.	Treść	stan na 31.12.2014	stan na 31.12.2013	struktura 2014 (%)	struktura 2013 (%)	zmiana	dynamika (%)
1	Koszty operacyjne, w tym:	8 304	8 311	95	95	-7	99,9
a)	amortyzacja	237	227	3	3	10	104,4
b)	zużycie materiałów i energii	921	923	11	11	-2	99,8
c)	podatki i opłaty	885	750	11	9	135	118,0
d)	usługi obce	3 869	4 080	47	49	-211	94,8
e)	wynagrodzenia	1 754	1 738	21	21	16	100,9
f)	ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	361	373	4	4	-12	96,8
g)	pozostałe koszty	270	212	3	3	58	127,4
h)	koszty sprzedaży towarów i materiałów	7	8	0	0	-1	87,5
2	Pozostałe koszty operacyjne	296	270	3	3	26	109,6
3	Koszty finansowe	108	155	1	2	-47	69,7
	RAZEM KOSZTY	8 708	8 736	100	100	-28	99,7

Koszty działalności operacyjnej (koszty rodzajowe) stanowią 95% ogółu kosztów. Na tle roku ubiegłego odnotowano nieznaczny spadek ich wartości o 7 tys. zł (dynamika 99,9%). Z analizy składników kosztów rodzajowych wynika, że największe zmiany mają miejsce w pozycjach:

- usługi obce – spadek o 211 tys. zł, dynamika 95% (w 2013 roku spadek o 488 tys. zł),
- podatki i opłaty – wzrost o 135 tys. zł, dynamika 118% (w 2013 roku wzrost o 150 tys. zł),
- pozostałe koszty – wzrost o 58 tys. zł, dynamika 127% (w 2013 roku wzrost o 64 tys. zł),
- wynagrodzenia – wzrost o 16 tys. zł, dynamika 101%, (w 2013 roku wzrost o 22 tys. zł).

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

- prowadzenie systemu odpracowywania zaległości czynszowych przez najemców,
- rezygnacja z usług firm zewnętrznych dotyczących akcji zimowego odśnieżania dróg i chodników i powierzenia ich pracownikom Spółki w ramach systemu gospodarczego.

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 2014 roku – 53 tys. zł, udział w kosztach wynagrodzeń – 3%,
- 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%,

Wynagrodzenie Zarządu w 2014 roku to koszt 130 tys. zł – udział w kosztach wynagrodzenia ogółem – 7,4% (w 2013 roku był to koszty 116 tys. zł – udział w kosztach wynagrodzeń 6,7%, w 2012 roku był to koszt 113 tys. zł – udział w kosztach wynagrodzeń 6,6%).

W roku 2013 w stosunku do roku 2012 nastąpił wzrost wynagrodzenia wypłaconego Zarządowi o 14 tys. zł oraz wzrost wynagrodzenia wypłaconego Radzie Nadzorczej o 2 tys. zł.

Przeciętne zatrudnienie na przestrzeni lat:

- w 2014 roku wyniosło 41 etatów, w tym 11 na stanowiskach robotniczych, 30 na stanowiskach nierobotniczych (w stosunku do 2013 roku nastąpił wzrost o 1 etat na stanowiskach robotniczych i spadek o 1 etat na stanowiskach nierobotniczych),
- 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).

Pozostałe koszty operacyjne w 2014 roku odnotowały wzrost w stosunku do roku 2013 o 26 tys. zł. Na wartość pozostałych kosztów operacyjnych wpływ mają głównie odpisy aktualizujące należności, które na koniec 2014 roku wyniosły 184 tys. zł (na koniec 2013 roku ich wartość wyniosła 214 tys. zł).

Koszty finansowe na koniec 2014 roku osiągnęły wartość 108 tys. zł i były niższe niż w roku ubiegłym o 47 tys. zł. Całą wartość kosztów finansowych stanowią odsetki.

Ogółem koszty działalności na koniec 2014 roku wyniosły 8 708 tys. zł i w stosunku do roku 2013 były niższe o 28 tys. zł – dynamika 99,7% (w roku 2013 w stosunku do roku poprzedniego koszty ogółem były niższe 326 tys. zł, dynamika 96%).

Śledząc kształtowanie się wartości kosztów Spółki w latach minionych:

- w 2014 roku – 8 708 tys. zł,
- w 2013 roku – 8 736 tys. zł,
- w 2012 roku – 9 098 tys. zł,
- w 2011 roku – 9 193 tys. zł,
- w 2010 roku – 9 269 tys. zł,

należy zauważyć, iż charakteryzują się one tendencją malejącą.

Relacje poziomu kosztów ogółem w przychodach ogółem kształtują się odpowiednio:

- 2014 rok – 97,7%,
- 2013 rok – 97,6%,
- 2012 rok – 97,8%,
- 2011 rok – 96,5%,
- 2010 rok – 97,9%.

3. Wynik finansowy

Kształtowanie się wyniku finansowego w poszczególnych sferach działania obrazuje zestawienie:

(w tys. zł)

Lp.	Treść	Rok 2014	Rok 2013	zmiana	dynamika 2014/2013 (%)
1	Wynik na podstawowej działalności operacyjnej	325	311	14	105

2	Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	-93	5	-98	-1 860
3	Wynik na działalności finansowej	-32	-102	70	31
4	Wynik na działalności ogółem = zysk brutto	200	214	-14	93
6	Zysk netto	45	50	-5	90

W 2014 roku spółka na działalności podstawowej wypracowała zysk, który w stosunku do roku poprzedniego jest większy o 14 tys. zł – o 5%.

Na pozostałej działalności operacyjnej Spółka zanotowała stratę w wysokości 93 tys. zł, co jest znacznie gorszym wynikiem niż w roku 2013, kiedy Spółka na pozostałej działalności operacyjnej wypracowała 5 tys. zł zysku. Strata w wysokości 93 tys. zł. wynika z niższych przychodów operacyjnych. Wysokie przychody w 2013 roku były efektem spłaty zadłużenia czynszowego w wyniku zamian na „wprost lokali” związanych ze spłatą zadłużenia najemców. Zadłużenie to dotyczyło okresu powyżej 12 miesięcy i stanowiło wcześniej podstawę utworzenia odpisu aktualizującego należności. Odpis ten w latach poprzednich był kosztem dla Spółki, a w roku 2013 stanowił przychód.

Działalność finansowa Spółki zamknęła się w 2014 roku stratą w wysokości 32 tys. zł i była ona niższa niż w roku ubiegłym o 70 tys. zł (o 69%).

Ogólny wynik na działalności Spółki jest dodatni i wynosi 200 tys. zł brutto (45 tys. zł netto) i jest niższy niż w 2013 roku o 14 tys. zł brutto (o 7%).

IV. Podstawowe wskaźniki finansowe

Kształtowanie się istotnych wskaźników ekonomiczno – finansowych:

Lp.	Wskaźniki	2014	2013	2012
1	rentowność netto sprzedaży (zysk netto / przychód ze sprzedaży %)	0,52	0,58	0,61
2	rentowność kapitału własnego (ROE) (zysk netto / kapitał własny %)	0,66	0,76	0,84
3	rentowność majątku (ROA) (zysk netto / aktywa ogółem %)	0,34	0,38	0,41
4	wskaźnik płynności bieżącej (aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe) (1,50 – 2,00)	0,74	0,70	0,65
5	wskaźnik płynności szybki (aktywa obrotowe – zapasy – krótkoterm. RKM) / zobowiązania krótkoterminowe) (ok. 1,00)	0,64	0,66	0,62
6	rotacja należności z tyt. dostaw, robót, usług (przeciętny stan należności / przychody ze sprzedaży * 365) (w dniach)	58,00	56,00	52,00
7	rotacja zobowiązań z tyt. dostaw, robót, usług (średni stan zobowiązań / przychody ze sprzedaży * 365) (w dniach)	73,00	76,00	81,00
8	stopień pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym (kapitał własny / aktywa trwałe %)	59,44	57,00	54,92
9	stopień samofinansowania (kapitał własny / aktywa ogółem%)	51,90	50,31	48,87

Powyższe wskaźniki odzwierciedlają stan majątkowo – finansowy Spółki w 2014 roku i tak :

- rentowność sprzedaży netto na nieco niższym poziomie niż w roku ubiegłym, co jest spowodowane spadkiem zysku netto,
- wskaźniki płynności cały czas zawierają się w przedziale bardzo poniżej progu 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 2013 roku) – Spółka nie ma możliwości szybkiej spłaty swoich zobowiązań,

- wskaźnik rotacji należności na koniec 2014 roku nieco gorszy niż w roku ubiegłym,
- stopień pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym na koniec 2014 roku uległ poprawie, co wynika z faktu zasilenia kapitału zapasowego zyskiem netto za 2013 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 2014 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 / remontowa

Spółka w ramach działań inwestycyjnych / remontowych w 2014 roku dokonała:

- wykonania 21 szt. łazienek w lokalach mieszkalnych,
- wyposażenia 12 lokali w instalacje wod – kan,
- modernizacji 9 lokali mieszkalnych,
- przygotowania 20 pustych lokali mieszkalnych do zasiedlenia,
- przebudowy 26 szt. kominów,
- wymiany 114 szt. okien,
- przebudowy / budowy 49 szt. pieców kaflowych,
- naprawy 76 dachów.

Ponadto Spółka w ramach bieżących remontów i modernizacji usuwała awarie hydrauliczne, elektryczne i ogólnobudowlane (ponad 2 000).

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 2013. Pomimo spadku wartości kosztów – o 41 tys. zł, nastąpił jednocześnie spadek wartości przychodów – o 28 tys. zł.
- 3) Odpisy aktualizujące należności czynszowe są bardzo wysokie, gdyż stanowią kwotę 1 655 tys. zł (w stosunku do roku poprzedniego były większe o 29 tys. zł).
- 4) Wskaźniki działania w sferze rentowności i struktury majątkowo – kapitałowej są na poziomie roku 2013. 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:
- hipoteki kaucyjne w kwocie łącznej 7 061 tys. zł na trzech nieruchomościach,
 - cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów na dwóch nieruchomościach 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 2015 roku.

Sporządził:

AUDYTOR WEWNĘTRZNY

Karolina Klimkowska

Zduńska Wola, dnia: 7 września 2015

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

Bilans

Lp.	Wyszczególnienie	stan na 31.12.2014	% udziału	stan na 31.12.2013	% udziału	stan na 31.12.2012	% udziału	Dynamika 2014/2013		Dynamika 2013/2012	
								zmiana	%	zmiana	%
1.	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Aktywa											
A.	Aktywa trwałe	11 368 500,45	87,31	11 571 095,31	88,33	11 703 148,22	88,97	-202 594,86	98,25	-132 052,91	98,87
I.	Wartości niematerialne i prawne	727,92	0,01	1 522,02	0,01	4 336,97	0,03	-794,10	47,83	-2 814,95	35,09
1.	Koszt zakończonych prac rozwojowych										
2.	Wartość firmy										
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	727,92	0,01	1 522,02	0,01	4 336,97	0,03	-794,10	47,83	-2 814,95	35,09
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne										
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	11 252 772,53	86,42	11 454 573,29	87,44	11 583 811,25	88,06	-201 800,76	98,24	-129 237,96	98,88
1.	Środki trwałe	10 666 419,00	81,92	10 929 579,31	83,43	11 047 061,23	83,98	-263 160,31	97,59	-117 481,92	98,94
a)	grunty	465 348,51	3,57	467 008,51	3,56	468 668,51	3,56	-1 660,00	99,64	-1 660,00	99,65
b)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	10 100 504,75	77,57	10 382 378,73	79,25	10 560 537,97	80,28	-281 873,98	97,29	-178 159,24	96,31
c)	urządzenia techniczne i maszyny	38 901,99	0,30	15 814,44	0,12	11 907,95	0,09	23 087,55	245,99	3 906,49	132,81
d)	środki transportu	58 281,44	0,45	58 737,00	0,45	2 101,00	0,02	-455,56	99,22	56 636,00	2 795,67
e)	inne środki trwałe	3 382,31	0,03	5 640,63	0,04	3 845,80	0,03	-2 258,32	59,96	1 794,83	146,67
2.	Środki trwałe w budowie	585 353,53	4,50	524 993,98	4,01	536 750,02	4,08	61 359,55	111,69	-11 756,04	97,81
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie										
III.	Należności długoterminowe	0,00		0,00		0,00					
1.	Od jednostek powiązanych										
2.	Od pozostałych jednostek										
IV.	Inwestycje długoterminowe	115 000,00	0,88	115 000,00	0,88	115 000,00	0,87	0,00	100,00	0,00	100,00
1.	Nieruchomości										
2.	Wartości niematerialne i prawne										
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	115 000,00	0,88	115 000,00	0,88	115 000,00	0,87	0,00	100,00	0,00	100,00
4.	Inne inwestycje długoterminowe										
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00		0,00		0,00					
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego										
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe										
B.	Aktywa obrotowe	1 652 511,13	12,69	1 529 330,19	11,67	1 450 916,98	11,03	123 180,94	108,05	78 413,21	105,40
I.	Zapasy	21 644,84	0,17	22 809,69	0,17	23 899,59	0,18	-1 164,85	94,89	-1 089,90	95,44
1.	Materiały	21 644,84	0,17	22 809,69	0,17	23 899,59	0,18	-1 164,85	94,89	-1 089,90	95,44
2.	Półprodukty i produkty w toku										
3.	Produkty gotowe										
4.	Towary										
5.	Zaliczki na dostawy										
II.	Należności krótkoterminowe	1 380 650,53	10,60	1 388 856,74	10,60	1 288 355,35	9,79	-8 206,21	99,41	100 501,39	107,80
1.	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
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					
2.	Należności od pozostałych jednostek	1 380 650,53	10,60	1 388 856,74	10,60	1 288 355,35	9,79	-8 206,21	99,41	100 501,39	107,80
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 358 226,88	10,43	1 358 043,55	10,37	1 264 102,75	9,61	183,33	100,01	93 940,80	107,43
	- do 12 miesięcy	1 358 226,88	10,43	1 358 043,55	10,37	589 082,67	4,48	183,33	100,01	768 960,88	230,54
	- powyżej 12 miesięcy					675 020,08	5,13	0,00		-675 020,08	
b)	z tytułu podatków, ubezpieczeń społecznych zdrowotnych i innych świadczeń	1 754,68	0,01	138,66	0,00	1 061,66	0,01	1 616,02	1 265,46	-923,00	13,06
c)	inne	20 668,97	0,16	30 674,53	0,23	23 190,94	0,18	-10 005,56	67,38	7 483,59	132,27
d)	dochodzone na drodze sądowej										

Lp.	Wyszczególnienie	stan na		stan na		Dynamika 2014/2013		Dynamika 2013/2012			
		31.12.2014	% udziału	31.12.2013	% udziału	31.12.2012	% udziału	zmiana	%	zmiana	%
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.
III.	Inwestycje krótkoterminowe	56 606,31	0,43	51 558,85	0,39	81 822,08	0,62	5 047,46	109,79	-30 263,23	63,01
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	56 606,31	0,43	51 558,85	0,39	81 822,08	0,62	5 047,46	109,79	-30 263,23	63,01
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	0,00	0,00	6 800,00	0,05	0,00		-6 800,00	0,00
	- udziały lub akcje										
	- inne papiery wartościowe										
	- udzielone pożyczki					6 800,00	0,05	0,00		-6 800,00	0,00
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe										
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	56 606,31	0,43	51 558,85	0,39	75 022,08	0,57	5 047,46	109,79	-23 463,23	68,72
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	56 606,31	0,43	51 558,85	0,39	75 022,08	0,57	5 047,46	109,79	-23 463,23	68,72
	- inne środki pieniężne										
	- inne aktywa pieniężne										
2.	Inne inwestycje długoterminowe										
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	193 609,45	1,49	66 104,91	0,50	56 839,96	0,43	127 504,54	292,88	9 264,95	116,30
	Aktywa razem	13 021 011,58	100,00	13 100 425,50	100,00	13 154 065,20	100,00	-79 413,92	99,39	-53 639,70	99,59

Lp.	Wyszczególnienie	stan na 31.12.2014	% udziału	stan na 31.12.2013	% udziału	stan na 31.12.2012	% udziału	Dynamika 2014/2013		Dynamika 2013/2012	
								zmiana	%	zmiana	%
1.	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Pasywa											
A.	Kapitał (fundusz) własny	6 757 434,96	51,90	6 591 180,74	50,31	6 427 870,90	48,87	166 254,22	102,52	163 309,84	102,54
I.	Kapitał podstawowy	5 998 000,00	46,06	5 866 500,00	44,78	5 753 500,00	43,74	131 500,00	102,24	113 000,00	101,96
II.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)										
III.	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)										
IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	714 669,87	5,49	674 370,90	5,15	620 288,97	4,72	40 298,97	105,98	54 081,93	108,72
V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny										
VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe										
VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych										
VIII.	Zysk (strata) netto	44 765,09	0,34	50 309,84	0,38	54 081,93	0,41	-5 544,75	88,98	-3 772,09	93,03
IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)										
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	6 263 576,82	48,10	6 509 244,76	49,69	6 726 194,30	51,13	-245 668,14	96,23	-216 949,54	96,77
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.	Zobowiązania długoterminowe	2 982 543,91	22,91	3 272 461,32	24,98	3 407 769,45	25,91	-289 917,41	91,14	-135 308,13	96,03
1.	Wobec jednostek powiązanych										
2.	Wobec pozostałych jednostek	2 982 543,91	22,91	3 272 461,32	24,98	3 407 769,45	25,91	-289 917,41	91,14	-135 308,13	96,03
a)	kredyty i pożyczki	2 583 755,53	19,84	2 839 326,08	21,67	3 021 903,80	22,97	-255 570,55	91,00	-182 577,72	93,96
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych										
c)	inne zobowiązania finansowe	398 788,38	3,06	433 135,24	3,31	385 865,65	2,93	-34 346,66	92,07	47 269,59	112,25
d)	inne										
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	2 225 164,19	17,09	2 161 406,04	16,50	2 223 538,57	16,90	63 758,15	102,95	-62 132,53	97,21
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	2 200 619,35	16,90	2 136 428,12	16,31	2 197 590,06	16,71	64 391,23	103,01	-61 161,94	97,22
a)	kredyty i pożyczki	248 786,52	1,91	165 067,20	1,26	133 934,16	1,02	83 719,32	150,72	31 133,04	123,25
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych										
c)	inne zobowiązania finansowe										
d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 643 808,80	12,62	1 671 521,47	12,76	1 797 170,32	13,66	-27 712,67	98,34	-125 648,85	93,01
	- do 12 miesięcy	1 643 808,80	12,62	1 671 521,47	12,76	1 797 170,32	13,66	-27 712,67	98,34	-125 648,85	93,01
	- powyżej 12 miesięcy										
e)	zaliczki otrzymane na dostawy										
f)	zobowiązania wekslowe										
g)	z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	168 589,77	1,29	167 954,08	1,28	107 343,48	0,82	615,71	100,37	60 610,58	156,46
h)	z tytułu wynagrodzeń	29 106,02	0,22	32 340,59	0,25	22 017,74	0,17	-3 234,57	90,00	10 322,85	146,88
i)	inne	110 548,24	0,85	99 544,80	0,76	137 124,36	1,04	11 003,44	111,05	-37 579,56	72,59
3.	Fundusze specjalne	24 344,84	0,19	24 977,92	0,19	25 948,51	0,20	-633,08	97,47	-970,59	96,26

Lp.	Wyszczególnienie	stan na 31.12.2014		stan na 31.12.2013		stan na 31.12.2012		Dynamika 2014/2013		Dynamika 2013/2012	
			% udziału		% udziału		% udziału	zmiana	%	zmiana	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	1 055 868,52	8,11	1 075 377,40	8,21	1 094 886,28	8,32	-19 508,88	98,19	-19 508,88	98,22
1.	Ujemna wartość firmy										
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	1 055 868,52	8,11	1 075 377,40	8,21	1 094 886,28	8,32	-19 508,88	98,19	-19 508,88	98,22
	- długoterminowe	1 036 359,64	7,96	1 055 868,52	8,06	1 075 377,40	8,18	-19 508,88	98,15	-19 508,88	98,19
	- krótkoterminowe	19 508,88	0,15	19 508,88	0,15	19 508,88	0,15	0,00	100,00	0,00	100,00
	Pasywa razem	13 021 011,58	100,00	13 100 425,50	100,00	13 154 065,20	100,00	-79 413,92	99,39	-53 639,70	99,59

AUDYTOR WĘWNETRZNY

Karolina Klimkowska

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

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2014	% udziału	Rok 2013	% udziału	Rok 2012	% udziału	Dynamika 2014/2013		Dynamika 2013/2012	
								zmiana	%	zmiana	%
A.	Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym od jednostek powiązanych	8 629 907,32	96,87	8 622 136,29	96,34	8 875 286,12	95,44	7 771,03	100,09	-253 149,83	97,15
I.	Przychody ze sprzedaży produktów	8 622 372,51	99,91	8 590 732,98	99,64	8 846 372,97	99,67	31 639,53	100,37	-255 639,99	97,11
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	-113,75	0,00	12 829,60	0,15	-8 538,15	-0,10	-12 943,35	-0,89	21 367,75	-150,26
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	0,00	0,00	9 429,42	0,11	28 254,46	0,32	-9 429,42	0,00	-18 825,04	
IV.	Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	7 648,56	0,09	9 144,29	0,11	9 196,84	0,10	-1 495,73	83,64	-52,55	99,43
B.	Koszt działalności operacyjnej	8 304 355,08	95,36	8 311 019,83	95,13	8 564 285,69	94,12	-6 664,75	99,92	-253 265,86	97,04
I.	Amortyzacja	236 672,96	2,85	227 146,33	2,73	247 024,75	2,88	9 526,63	104,19	-19 878,42	91,95
II.	Zużycie materiałów i energii	920 942,57	11,09	922 460,80	11,10	904 246,61	10,56	-1 518,23	99,84	18 214,19	102,01
III.	Usługi obce	3 868 826,67	46,59	4 079 681,02	49,09	4 567 487,93	53,33	-210 854,35	94,83	-487 806,91	89,32
IV.	Podatki i opłaty	885 454,19	10,66	750 372,09	9,03	600 081,62	7,01	135 082,10	118,00	150 290,47	125,05
V.	Wynagrodzenia	1 753 822,12	21,12	1 738 349,48	20,92	1 715 474,87	20,03	15 472,64	100,89	22 874,61	101,33
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	361 364,09	4,35	372 882,03	4,49	372 390,79	4,35	-11 517,94	96,91	491,24	100,13
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	270 501,53	3,26	212 179,26	2,55	148 169,45	1,73	58 322,27	127,49	64 009,81	143,20
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	6 770,95	0,08	7 948,82	0,10	9 409,67	0,11	-1 177,87	85,18	-1 460,85	84,48
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	325 552,24		311 116,46		311 000,43		14 435,78	104,64	116,03	100,04
D.	Pozostałe przychody operacyjne	202 935,57	2,28	274 895,68	3,07	336 043,73	3,61	-71 960,11	73,82	-61 148,05	81,80
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych										
II.	Dotacje										
III.	Inne przychody operacyjne	202 935,57	100,00	274 895,68	100,00	336 043,73	100,00	-71 960,11	73,82	-61 148,05	81,80
E.	Pozostałe koszty operacyjne	296 310,58	3,40	269 975,76	3,09	338 426,70	3,72	26 334,82	109,75	-68 450,94	79,77
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych							0,00			
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	183 996,23	62,10	213 877,56	79,22	262 823,15	77,60	-29 881,33	86,03	-48 745,59	81,44
III.	Inne koszty operacyjne	112 314,35	37,90	56 098,20	20,78	75 803,55	22,40	58 216,15	200,21	-19 705,35	74,00
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	232 177,23		316 036,38		308 617,46		-83 859,15	73,47	7 418,92	102,40
G.	Przychody finansowe	75 549,37	0,85	52 633,30	0,59	88 412,80	0,95	22 916,07	143,54	-35 779,50	59,53
I.	Dywidendy i udziały w zyskach										
-	od jednostek powiązanych										
II.	Odsetki, w tym:	75 549,37	100,00	52 633,30	100,00	88 412,80	100,00	22 916,07	143,54	-35 779,50	59,53
-	od jednostek powiązanych										
III.	Zysk ze zbycia inwestycji										
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji										
V.	Inne										
H.	Koszty finansowe	107 493,51	1,23	155 034,84	1,77	196 224,33	2,16	-47 541,33	69,34	-41 189,49	79,01
I.	Odsetki, w tym:	107 493,51	100,00	155 034,84	100,00	196 224,33	100,00	-47 541,33	69,34	-41 189,49	79,01

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)	200 233,09		213 634,84		200 805,93		-13 401,75	93,73	12 828,91	106,39
J.	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I-J.II)										
I.	Zyski nadzwyczajne										
II.	Straty nadzwyczajne										
K.	Zysk (strata) brutto (I+/-J)	200 233,09		213 634,84		200 805,93		-13 401,75	93,73	12 828,91	106,39
L.	Podatek dochodowy	155 468,00		163 325,00		146 724,00		-7 857,00	95,19	16 601,00	111,31
M.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)										
N.	Zysk (strata) netto (K-L-M)	44 765,09		50 309,84		54 081,93		-5 544,75	88,98	-3 772,09	93,03
	Przychody ogółem	8 908 392,26	100,00	8 949 665,27	100,00	9 299 742,65	100,00	-41 273,01	99,54	-350 077,38	96,24
	Koszty ogółem	8 708 159,17	100,00	8 736 030,43	100,00	9 098 936,72	100,00	-27 871,26	99,68	-362 906,29	96,01

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 WEWNETRZNY
K. Klimkowska
Karolina Klimkowska