

Syntetyczna analiza ekonomiczno – finansowa za 2015 rok Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Złotnicki” Sp. z o. o.

Analizę przeprowadzono w oparciu o przedłożone dokumenty:

1. wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
2. bilans na dzień 31.12.2015r. i rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2015,
3. informację dodatkową do sprawozdania za 2015 rok,
4. sprawozdanie Zarządu TBS „Złotnicki” za okres 01.01.2015r. – 31.12.2015r.,
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 obrachunkowym działalność Towarzystwa koncentrowała się:

- 1) na zarządzaniu i eksploatacji zasobów komunalnych w oparciu o umowy dzierżawy zawarte z Miastem:
 - a) z dnia 20.01.2015r. na okres od 01.01.2015r. do 31.08.2015r.,
 - b) z dnia 01.10.2015r. na okres od 07.09.2015r. do 31.08.2025r.
- 2) na administrowaniu wspólnotami mieszkaniowymi,
- 3) na zarządzaniu zasobem własnym.

Wielkość zarządzanych i administrowanych zasobów lokalowych wg stanu na dzień 31.12.2015r. w porównaniu do roku ubiegłego ujmuję poniższe zestawienie:

| Lp | Rodzaj zasobu | 2015 rok | | | 2014 rok | | | dyna mika (%) |
|----|---|---|---|--|---|---|---|---------------------|
| | | Lokale mieszkalne (m ²) | Lokale użytkowe (m ²) | Razem powierzchnia (m ²) | Lokale mieszkalne (m ²) | Lokale użytkowe (m ²) | Razem powierzchni a (m ²) | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| 1 | Miasto Zduńska Wola – budynki komunalne | 45 942,74 | 6 021,93 | 51 964,67 | 45 212,98 | 5 688,93 | 50 901,91 | 102,09 |
| 2 | Wspólnoty Mieszkaniowe w zarządzie Spółki, z tego: | 67 002,72 | 2 213,35 | 69 216,07 | 67 002,72 | 2 213,35 | 69 216,07 | 100,00 |
| a) | lokale komunalne | 22 454,11 | 1 920,30 | 24 374,41 | 22 454,11 | 1 920,30 | 24 374,41 | 100,00 |
| b) | lokale własnościowe | 44 548,61 | 293,05 | 44 841,66 | 44 548,61 | 293,05 | 44 841,66 | 100,00 |
| 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 | 125 133,88 | 8 849,74 | 133 983,62 | 124 404,12 | 8 516,74 | 132 920,86 | 100,80 |

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 | 2015 rok | 2014 rok | 2013 rok | 2012 rok | dynamika 2015/2014 (%) |
|-----|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------------|
| 1 | Lokale mieszkalne | 74 650,53 | 73 920,77 | 74 538,52 | 77 985,13 | 100,99 |
| 2 | Lokale użytkowe | 8 337,58 | 8 004,58 | 8 180,97 | 8 429,84 | 104,16 |
| 3 | RAZEM | 82 988,11 | 81 925,35 | 82 719,49 | 86 414,97 | 101,30 |

W 2015 roku w stosunku do roku ubiegłego praktycznie nie nastąpiły zmiany w wielkości zasobów administrowanych i zarządzanych przez Spółkę. O 2% zwiększył się jedynie zasób budynków komunalnych. 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 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,
- w 2015 roku nie było sprzedaży lokali mieszkalnych.

I. Zasoby majątkowe

Wg danych bilansowych na dzień 31.12.2015r. i w analogicznym okresie roku ubiegłego zasoby majątkowe kształtują się następująco:

(w tys.)

| Lp. | Treść | Stan na 31.12.2015 | Stan na 31.12.2014 | Dynamika 2015/2014 (%) | Zmiana | Struktura | |
|----------|---|--------------------|--------------------|------------------------|---------------|--------------|--------------|
| | | | | | | 2015 | 2014 |
| A | Aktywa trwałe | 11 325 | 11 368 | 99,6 | -43,0 | 89,4 | 87,3 |
| I. | Wartości niematerialne | 0 | 1 | 0,0 | -1,0 | 0,0 | 0,0 |
| II. | Rzecz. aktywa trwałe, z tego: | 11 210 | 11 252 | 99,6 | -42,0 | 88,5 | 86,4 |
| 1) | środki trwałe: | 10 682 | 10 666 | 100,2 | 16,0 | 84,4 | 81,9 |
| a) | grunty | 464 | 465 | 99,8 | -1,0 | 3,7 | 3,6 |
| b) | budynki, lokale i obiekty | 10 136 | 10 101 | 100,3 | 35,0 | 80,1 | 77,6 |
| c) | urządzenia techniczne | 31 | 39 | 79,5 | -8,0 | 0,2 | 0,3 |
| d) | środki transportu | 49 | 58 | 84,5 | -9,0 | 0,4 | 0,4 |
| e) | inne środki trwałe | 2 | 3 | 66,7 | -1,0 | 0,0 | 0,0 |
| 2) | środki trwałe w budowie | 528 | 586 | 90,1 | -58,0 | 4,2 | 4,5 |
| III. | Inwestycje długoterminowe | 115 | 115 | 100,0 | 0,0 | 0,9 | 0,9 |
| B | Aktywa obrotowe | 1 337 | 1 653 | 80,9 | -316,0 | 10,6 | 12,7 |
| I. | Zapasy | 21 | 22 | 95,5 | -1,0 | 0,2 | 0,2 |
| 1) | Materialy | 21 | 22 | 95,5 | -1,0 | 0,2 | 0,2 |
| II. | Należności krótkoterminowe | 1 121 | 1 381 | 81,2 | -260,0 | 8,9 | 10,6 |
| a) | z tytułu dostaw i usług | 1 096 | 1 358 | 80,7 | -262,0 | 8,7 | 10,4 |
| b) | podatki, cła, ubezpieczenia | 5 | 2 | x | 3,0 | 0,0 | 0,0 |
| c) | inne | 20 | 21 | 95,2 | -1,0 | 0,2 | 0,2 |
| III. | Inwestycje krótkoterminowe (środki pieniężne) | 24 | 57 | 42,1 | -33,0 | 0,2 | 0,4 |
| 1) | środki pieniężne w kasie i na rachunkach | 24 | 57 | 42,1 | -33,0 | 0,2 | 0,4 |
| IV. | Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 171 | 193 | 88,6 | -22,0 | 1,4 | 1,5 |
| | Aktywa ogółem | 12 662 | 13 021 | 97,2 | -359,0 | 100,0 | 100,0 |

Suma bilansowa na koniec 2015 roku wykazuje spadek do roku ubiegłego o 359 tys. zł i jest to rezultat obniżenia zarówno aktywów trwałych jak i aktywów obrotowych.

Stan wartości aktywów trwałych netto spadł w 2015 roku w stosunku do roku poprzedniego o 43 tys. zł (w 2014 roku zanotowano spadek w stosunku do roku 2013 o 203 tys. zł), co jest głównie skutkiem odpisów amortyzacyjnych, w tym w szczególności w pozycji budynki (udział w naliczonym umorzeniu w 2015 roku – 80%). Z dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania wynika, że wg stanu na koniec 2015 roku stopień umorzenia środków trwałych ogółem wynosił 20%. Istotną pozycją rzeczowych aktywów trwałych są środki trwałe w budowie – 528 tys. zł (ich poziom w roku ubiegłym wynosił 586 tys. zł), na które składa się jedenaście tytułów inwestycyjnych, m. in.:

- budowa budynków mieszkalnych Azaliowa/Lawendowa – 111 tys. zł,
- rewitalizacja obiektów – 316 tys. zł,
- w zasobach nie będących własnością Spółki – 87 tys. zł (np. przyłącze wod – kan ul. Mickiewicza 13 – 54 tys. zł, przyłącze wod – kan ul. Sieradzka 21, 23 – 21 tys. zł).

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

Spadek wartości aktywów obrotowych łącznie o 316 tys. zł (w roku poprzednim odnotowano wzrost, który wynosił 124 tys. zł) został spowodowany głównie przez spadek należności krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług – spadek o 262 tys. zł (z poziomu 1 358 tys. zł w 2014 roku do 1 096 tys. zł w 2015 roku). Na tle danych z okresów minionych wskazuje się, że:

- na koniec 2015 roku dokonano odpisu aktualizującego należności czynszowe oraz należności z tytułu dostaw i usług na kwotę 2 087 tys. zł, w stosunku do 2014 roku wzrost o 434 tys. zł (dynamika 126%),
- 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%).

Rozliczenia międzyokresowe o charakterze krótkoterminowym stanowią:

- podatek VAT do odliczenia w przyszłych okresach w wysokości 20 tys. zł (w 2014 roku – 22 tys. zł),
- ubezpieczenia majątkowe w wysokości łącznej 27 tys. zł (w 2014 roku – 37 tys. zł),
- docieplenie budynku przy ul. Juliusza 37/39 – 118 tys. zł (w 2014 roku – 128 tys. zł),
- pozostałe koszty (w tym obsługa informatyczna) – kwota 5,6 tys. zł, (w 2014 roku – 5,8 tys. zł).

II. Źródła finansowania majątku

Źródła finansowania majątku Spółki na koniec 2015 roku, w porównaniu do roku ubiegłego odzwierciedla tabela :

(w tys. zł)

| Lp. | Treść | Stan na 31.12.2015 | Stan na 31.12.2014 | Dynamika 2015/2014 (%) | Zmiana | Struktura | |
|-------------|---|-----------------------|-----------------------|------------------------------|-------------|--------------|--------------|
| | | | | | | 2015 | 2014 |
| A. | Kapitał własny | 6 820 | 6 757 | 100,9 | 63 | 53,9 | 51,9 |
| I. | Kapitał podstawowy | 5 998 | 5 998 | 100,0 | 0 | 47,4 | 46,1 |
| II. | Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna) | | | | | | |
| III. | Kapitał zapasowy | 759 | 715 | 106,2 | 44 | 6,0 | 5,5 |
| IV. | Kapitał rezerwowy | | | | | | |
| V. | Zysk netto | 63 | 44 | 143,2 | 19 | 0,5 | 0,3 |
| B. | Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | 5 842 | 6 264 | 93,3 | -422 | 46,1 | 48,1 |
| I. | Rezerwy na zobowiązania | 0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0,0 |
| II. | Zobowiązania długoterminowe | 2 790 | 2 983 | 93,5 | -193 | 22,0 | 22,9 |
| 1. | Wobec pozostałych jednostek | 2 790 | 2 983 | 93,5 | -193 | 22,0 | 22,9 |
| a) | kredyty i pożyczki | 2 422 | 2 584 | 93,7 | -162 | 19,1 | 19,8 |
| b) | inne | 368 | 399 | 92,2 | -31 | 2,9 | 3,1 |
| III. | Zobowiązania krótkoterminowe | 2 015 | 2 225 | 90,6 | -210 | 15,9 | 17,1 |
| 1. | Wobec pozostałych jednostek | 1 995 | 2 201 | 90,6 | -206 | 15,8 | 16,9 |
| a) | kredyty i pożyczki | 210 | 249 | 84,3 | -39 | 1,7 | 1,9 |
| b) | z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności | 1 425 | 1 644 | 86,7 | -219 | 11,3 | 12,6 |
| | - do 12 miesięcy | 1 425 | 1 644 | 86,7 | -219 | 11,3 | 12,6 |
| | - powyżej 12 miesięcy | 0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0,0 |
| c) | z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń | 197 | 168 | 117,3 | 29 | 1,6 | 1,3 |
| d) | z tyt. wynagrodzeń | 20 | 29 | 69,0 | -9 | 0,2 | 0,2 |
| e) | inne | 143 | 111 | 128,8 | 32 | 1,1 | 0,9 |
| 2. | Fundusze specjalne | 20 | 24 | 83,3 | -4 | 0,2 | 0,2 |
| IV. | Rozliczenia międzyokresowe | 1 037 | 1 056 | 98,2 | -19 | 8,2 | 8,1 |
| 1. | Inne rozliczenia międzyokresowe | 1 037 | 1 056 | 98,2 | -19 | 8,2 | 8,1 |
| | - długoterminowe | 1 017 | 1 036 | 98,2 | -19 | 8,0 | 8,0 |
| | - krótkoterminowe | 20 | 20 | 100,0 | 0 | 0,2 | 0,2 |
| | Pasywa ogółem | 12 662,0 | 13 021,0 | 97,2 | -359 | 100,0 | 100,0 |

Kapitały własne na koniec 2015 roku w porównaniu z rokiem ubiegłym wzrosły o 63 tys. zł (w 2014 roku wzrost o 166 tys. zł), i jest to efekt:

- wzrostu kapitału zapasowego o kwotę zysku z roku 2014 – o 44 tys. zł,
- uzyskanego zysku netto w roku bieżącym, który ewidencyjnie stanowi element kapitałów własnych – kwota 63 tys. zł (wzrost do roku ubiegłego o 19 tys. zł).

Kapitał podstawowy w relacji do aktywów trwałych stanowi źródło finansowania zaledwie w 53%, choć relacja ta ulega poprawie wskutek, z jednej strony – obniżania wartości netto majątku trwałego, a z drugiej – podwyższania kapitału podstawowego (wskaźnik w roku 2014 – 52,8%, wskaźnik w 2013 roku – 50,7%, w 2012 roku – 49,2%).

Biorąc pod uwagę kapitały własne ogółem, to na koniec roku 2015 stanowią one pokrycie aktywów trwałych na poziomie 60,2% (w roku 2014 – 59,4%, w roku 2013 – 57%,

w roku 2012 – 54,9%). Przy prawidłowej strukturze kapitałowo – majątkowej wskaźnik pokrycia powinien osiągać min. 100%.

W 2015 roku nastąpiło zmniejszenie się łącznie zobowiązań i rezerw o wartość 422 tys. zł (o 6,7%). Należy zauważyć, iż w roku 2014 również nastąpiło zmniejszenie zobowiązań i rezerw w kwocie 224 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 2 790 tys. zł. Składają się na nie:

- kredyty zaciągnięte na finansowanie inwestycji, które na koniec 2015 roku wynosiły 2 422 tys. zł, na tle roku 2014 notowane obniżenie w wysokości 162 tys. zł (o 6,3%),
- kaucje lokatorów zabezpieczające czynsze – 364 tys. zł (rok 2014 – 361 tys. zł – wzrost o 3 tys. zł),
- zabezpieczenia robót – 4 tys. zł (rok 2014 – 37 tys. zł, spadek o 33 tys. zł).

Zobowiązania krótkoterminowe na koniec 2015 roku wykazano w bilansie w wysokości 2 015 tys. zł, czyli mniejsze niż w roku poprzednim o 210 tys. zł (dynamika 90,6%).

Należy zauważyć, że zobowiązania krótkoterminowe nie znajdują pokrycia aktywami obrotowymi ogółem (stopień pokrycia 66,4%, w 2014 roku – 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 2015 roku – 1 425 tys. zł, na koniec 2014 roku – 1 644 tys. zł, spadek o 219 tys. zł), które stanowią 71% tej pozycji (w 2014 roku było to 74%).

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe obejmują w szczególności:

- kredyty – 210 tys. zł (spadek do roku poprzedniego o 39 tys. zł),
- podatki, ubezpieczenia i inne świadczenia – 197 tys. zł (wzrost do roku 2014 o 29 tys. zł),
- wynagrodzenia – 20 tys. zł (spadek o 9 tys. zł),
- inne zobowiązania – 143 tys. zł (spadek o 32 tys. zł),
- fundusze specjalne, tj. Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych – 20 tys. zł (spadek o 4 tys. zł).

Rozliczenia międzyokresowe łącznie wynoszą na koniec 2015 roku 1 037 tys. zł (spadek w stosunku do 2014 roku o 19 tys. zł). Składają się na nie:

- partycypacje najemców lokali w budowę – 384 tys. zł (obniżony stan w stosunku do 2014 roku o 6 tys. zł),
- umorzenia kredytów – 645 tys. zł z obniżeniem do roku ubiegłego o 11 tys. zł,
- wieczyste użytkowanie gruntów – 8 tys. zł (zmniejszenie do roku 2014 o 1 tys. zł).

III. Rachunek zysków i strat

1. Przychody

Przebieg i struktura zrealizowanych przychodów w 2015 roku obrazuje zestawienie:

(w tys. zł)

| Lp | Treść | Stan na 31.12.2015 | Stan na 31.12.2014 | Zmiana | Dynamika 2015/2014 (%) |
|----|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------|------------------------------|
| 1 | Przychody ze sprzedaży | 8 663 | 8 630 | 33 | 100,4 |
| 2 | Pozostałe przychody operacyjne | 162 | 203 | -41 | 79,8 |
| 3 | Przychody finansowe | 71 | 75 | -4 | 94,7 |
| | RAZEM PRZYCHODY | 8 896 | 8 908 | -12 | 99,9 |

Z oceny realizacji przychodów z podstawowej działalności operacyjnej wynika, że zostały one zrealizowane ponad wykonanie roku ubiegłego o 33 tys. zł. Wpływ na to miało m.in. oddanie do użytkowania mieszkań w zrewitalizowanych w ramach projektu „Rewitalizacja Centrum Miasta Zduńska Wola” kamienicach Plac Wolności 3, 5, 6.

W pozycji pozostałych przychodów operacyjnych odnotowano spadek. W stosunku do roku ubiegłego przychody te zmniejszyły się o 41 tys. zł. Na wielkość pozostałych przychodów operacyjnych składają się w szczególności rozwiązane odpisy aktualizujące należności.

Przychody finansowe na tle roku ubiegłego zanotowały spadek o 4 tys. zł. Na wartość 71 tys. zł składają się odsetki uzyskane od należności czynszowych.

2. Koszty

Struktura kosztów poniesionych przez Spółkę w 2015 roku w stosunku do roku ubiegłego przedstawia się następująco:

(w tys. zł)

| Lp. | Treść | Stan na 31.12.2015 | Stan na 31.12.2014 | Zmiana | Dynamika 2015/2014 (%) | Struktura 2015 (%) | Struktura 2014 (%) |
|-----|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 1 | Koszty działalności operacyjnej | 8 259 | 8 304 | -45 | 99,5 | 93 | 95 |
| 2 | Pozostałe koszty operacyjne | 575 | 296 | 279 | 194,3 | 6 | 3 |
| 3 | Koszty finansowe | 93 | 108 | -15 | 86,1 | 1 | 1 |
| | RAZEM KOSZTY | 8 927 | 8 708 | 219 | 102,5 | 100 | 100 |

Rozkład kosztów podstawowej działalności operacyjnej przedstawia zestawienie:

(w tys. zł)

| Lp. | Koszty działalności podstawowej (koszty wg rodzajów) | Stan na 31.12.2015 | Stan na 31.12.2014 | Zmiana | Dynamika 2015/2014 (%) | Struktura 2015 (%) | Struktura 2014 (%) |
|-----|--|-----------------------|-----------------------|------------|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 1 | amortyzacja | 237 | 237 | 0 | 100,0 | 3 | 3 |
| 2 | zużycie materiałów i energii | 960 | 921 | 39 | 104,2 | 12 | 11 |
| 3 | podatki i opłaty | 896 | 885 | 11 | 101,2 | 11 | 11 |
| 4 | usługi obce | 3 762 | 3 869 | -107 | 97,2 | 46 | 47 |
| 5 | wynagrodzenia | 1 769 | 1 754 | 15 | 100,9 | 21 | 21 |
| 6 | ubezp. społ. i inne świad. | 393 | 361 | 32 | 108,9 | 5 | 4 |
| 7 | pozostałe koszty | 237 | 270 | -33 | 87,8 | 3 | 3 |
| 8 | koszty sprzed. tow. i mat. | 5 | 7 | -2 | 71,4 | 0 | 0 |
| | RAZEM | 8 259 | 8 304 | -45 | 99,5 | 100 | 100 |

Koszty działalności operacyjnej (koszty rodzajowe) stanowią 93% ogółu kosztów. Na tle roku ubiegłego odnotowano spadek ich wartości o 45 tys. zł (dynamika 99,5%). Z analizy składników kosztów rodzajowych wynika, że największe zmiany mają miejsce w pozycjach:

- usługi obce – spadek o 107 tys. zł, dynamika 97% (w 2014 roku spadek o 211 tys. zł),
- zużycie materiałów i energii – wzrost o 39 tys. zł, dynamika 104%,
- pozostałe koszty – spadek o 33 tys. zł, dynamika 88%,
- wynagrodzenia – wzrost o 15 tys. zł, dynamika 101%, (w 2014 roku wzrost o 16 tys. zł).

Co roczne zmniejszanie wartości usług obcych jest wynikiem rezygnacji w latach poprzednich 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 2015 roku – 54 tys. zł, udział w kosztach wynagrodzeń – 3,1%,
- 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%.

Wynagrodzenie Zarządu w 2015 roku to koszt 124 tys. zł – udział w kosztach wynagrodzenia ogółem – 7% (w 2014 roku był to koszt 130 tys. zł – udział w kosztach wynagrodzeń ogółem – 7,4%, w 2013 roku był to koszty 116 tys. zł – udział w kosztach wynagrodzeń 6,7%,).

Przeciętne zatrudnienie na przestrzeni lat:

- w 2015 roku wyniosło 42 etaty, w tym 12 na stanowiskach robotniczych, 30 na stanowiskach nierobotniczych (w stosunku do roku ubiegłego nastąpił wzrost o 1 etat na stanowiskach robotniczych, stanowiska nierobotnicze – bez zmian),
- 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).

Pozostałe koszty operacyjne w 2015 roku odnotowały znaczny wzrost w stosunku do roku 2014 – o 279 tys. zł (dynamika 194%). Na wartość pozostałych kosztów operacyjnych wpływ mają głównie odpisy aktualizujące należności, które na koniec 2015 roku wyniosły 530 tys. zł (na koniec 2014 roku ich wartość wyniosła 184 tys. zł).

Koszty finansowe na koniec 2015 roku osiągnęły wartość 93 tys. zł i były niższe niż w roku ubiegłym o 15 tys. zł. Całą wartość kosztów finansowych stanowią odsetki.

Ogółem koszty działalności na koniec 2015 roku wyniosły 8 927 tys. zł i w stosunku do roku 2014 były wyższe o 209 tys. zł – dynamika 102,5% (w roku 2014 w stosunku do roku poprzedniego koszty ogółem były niższe 28 tys. zł, dynamika 99,7%).

Relacje poziomu kosztów ogółem w przychodach ogółem kształtują się odpowiednio:

- 2015 rok – 100,3%,
- 2014 rok – 97,7%,
- 2013 rok – 97,6%,
- 2012 rok – 97,8%.

3. Wynik finansowy

Kształtowanie się wyniku finansowego w poszczególnych sferach działania obrazuje zestawienie:

(w tys. zł)

| Lp. | Treść | Rok 2015 | Rok 2014 | Zmiana | Dynamika 2015/2014 (%) |
|-----|---|----------|----------|--------|------------------------|
| 1 | Wynik na podstawowej działalności operacyjnej | 404 | 325 | 79 | 124 |
| 2 | Wynik na pozostałej działalności operacyjnej | -413 | -93 | -320 | 444 |
| 3 | Wynik na działalności finansowej | -22 | -32 | 10 | 69 |
| 4 | Wynik na działalności ogółem = zysk brutto | -31 | 200 | -231 | -16 |
| 5 | Zyski nadzwyczajne | 260 | 0 | 260 | |
| 6 | Podatek dochodowy | 166 | 155 | 11 | 107 |
| 7 | Zysk netto | 63 | 45 | 18 | 140 |

W 2015 roku Spółka na działalności podstawowej wypracowała zysk, który w stosunku do roku poprzedniego jest większy o 79 tys. zł – o 24%. Na pozostałej działalności gospodarczej Spółka zanotowała stratę w wysokości 413 tys. zł, co jest znacznie gorszym wynikiem niż w roku 2014, kiedy Spółka na pozostałej działalności operacyjnej wypracowała stratę w wysokości 93 tys. zł. Działalność finansowa Spółki zamknęła się w 2015 roku stratą w wysokości 22 tys. zł i była ona niższa niż w roku ubiegłym o 10 tys. zł (o 31%). Ogólny wynik na działalności Spółki jest ujemny i wynosi -31 tys. zł brutto. W wyniku otrzymania przez Spółkę odszkodowania dotyczącego szkody powstałej w 2011 roku, związanej z budynkiem przy ul Kościelnej 18, w wysokości 260 tys. zł wynik finansowy uległ polepszeniu. Po opłaceniu zobowiązań podatkowych w 2015 roku Spółka wypracowała zysk netto w wysokości 63 tys. zł, który był wyższy niż w 2014 roku o 18 tys. zł (o 40%).

IV. Podstawowe wskaźniki finansowe

Kształtowanie się istotnych wskaźników ekonomiczno – finansowych:

| Lp. | Wskaźniki | 2015 | 2014 | 2013 |
|-----|---|-------|-------|-------|
| 1 | rentowność netto sprzedaży | 0,73 | 0,52 | 0,58 |
| 2 | rentowność kapitału własnego (ROE) | 0,93 | 0,66 | 0,76 |
| 3 | rentowność majątku (ROA) | 0,50 | 0,34 | 0,38 |
| 4 | wskaźnik płynności bieżącej (1,50 – 2,00) | 0,66 | 0,74 | 0,70 |
| 5 | wskaźnik płynności szybki (ok. 1,00) | 0,57 | 0,64 | 0,66 |
| 6 | rotacja należności z tyt. dostaw, robót, usług (w dniach) | 47,00 | 58,00 | 56,00 |
| 7 | rotacja zobowiązań z tyt. dostaw, robót, usług (w dniach) | 65,00 | 73,00 | 76,00 |
| 8 | stopień pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym | 60,23 | 59,44 | 57,00 |
| 9 | stopień samofinansowania | 53,87 | 51,90 | 50,31 |

Powyższe wskaźniki odzwierciedlają stan majątkowo – finansowy Spółki w 2015 roku i tak :

- rentowność sprzedaży netto na wyższym poziomie jak w roku ubiegłym, co jest spowodowane wzrostem zarówno przychodów ze sprzedaży jak zysku netto, poprawiły się również wskaźniki rentowności kapitału własnego i majątku,
- wskaźniki płynności pogorszyły się w stosunku do roku 2014 i 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 2014 roku) – Spółka nie ma możliwości szybkiej spłaty swoich zobowiązań,
- wskaźnik rotacji należności na koniec 2015 roku lepszy niż w roku ubiegłym,
- stopień pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym na koniec 2015 roku uległ poprawie, co wynika z faktu zasilenia kapitału zapasowego zyskiem netto za 2014 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.

Nadmienić należy, że w raporcie z badania sprawozdania finansowego za 2015 rok, biegły rewident, wskazał, iż „nie istnieje zagrożenie do kontynuowania przez nią (Spółkę) działalności w roku następnym (...) w niezmnieszonej istotnie zakresie. Jednakże niezbędna jest kontrola wewnętrzna poziomu wskaźników płynności finansowej, gdyż sytuacja finansowa jednostki nie jest w pełni stabilna.”

V. Działalność inwestycyjna / remontowa

Spółka w ramach działań inwestycyjnych / remontowych w 2015 roku dokonała:

- wymiany podłóg w 8 lokalach,
- wymiany drzwi wejściowych – 24 szt.,
- wymiany instalacji domofonowej na cyfrową – 1 szt.,
- przygotowania 19 pustych lokali mieszkalnych do zasiedlenia,
- wyposażenia 7 lokali mieszkalnych w instalacje wod – kan,
- wyposażenia lokali w piece grzewcze – 15 szt.

Ponadto Spółka w ramach bieżących remontów i modernizacji usuwała awarie hydrauliczne, elektryczne i ogólnobudowlane (blisko 2700).

Podsumowanie:

- 1) Wartość kapitału własnego ma tendencję wzrostową, przy czym jest to efekt zasilenia kapitału zapasowego zyskiem netto oraz podniesieniem w roku 2014 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) W 2015 roku relacja sumy kosztów do sumy przychodów odwróciła się w porównaniu do lat poprzednich, kiedy wszystkie przychody Spółki pokrywały jej wszystkie koszty – nastąpił spadek sumy przychodów (o 12 tys. zł) przy jednoczesnym wzroście sumy kosztów (o 219 tys. zł).

- 3) Odpisy aktualizujące należności czynszowe są bardzo wysokie, gdyż stanowią kwotę 2 089 tys. zł (w stosunku do roku poprzedniego były większe o 434 tys. zł).
- 4) Wskaźniki działania w sferze rentowności i struktury majątkowo – kapitałowej są nieco lepsze niż w roku 2014. Mimo to 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.

Opracował:

AUDYTOR WEWNĘTRZNY

Karolina Klimkowska

Zduńska Wola, 2 września 2016 roku

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

| Lp. | Wyszczególnienie | Rok 2015 | % udziału | Rok 2014 | % udziału | Rok 2013 | % udziału | Dynamika 2015/2014 | | Dynamika 2014/2013 | |
|-----------|--|---------------------|--------------|---------------------|--------------|---------------------|--------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------|
| | | | | | | | | zmiana | % | zmiana | % |
| A. | Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym od jednostek powiązanych | 8 663 560,14 | 97,39 | 8 629 907,32 | 96,87 | 8 622 136,29 | 96,34 | 33 652,82 | 100,39 | 7 771,03 | 100,09 |
| I. | Przychody ze sprzedaży produktów | 8 667 899,91 | 100,05 | 8 622 372,51 | 99,91 | 8 590 732,98 | 99,64 | 45 527,40 | 100,53 | 31 639,53 | 100,37 |
| II. | Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna) | -9 724,79 | -0,11 | -113,75 | 0,00 | 12 829,60 | 0,15 | -9 611,04 | 8 549,27 | -12 943,35 | -0,89 |
| III. | Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby | | | | | 9 429,42 | 0,11 | | | -9 429,42 | 0,00 |
| IV. | Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów | 5 385,02 | 0,06 | 7 648,56 | 0,09 | 9 144,29 | 0,11 | -2 263,54 | 70,41 | -1 495,73 | 83,64 |
| B. | Koszt działalności operacyjnej | 8 259 388,05 | 92,52 | 8 304 355,08 | 95,36 | 8 311 019,83 | 95,13 | -44 967,03 | 99,46 | -6 664,75 | 99,92 |
| I. | Amortyzacja | 236 994,36 | 2,87 | 236 672,96 | 2,85 | 227 146,33 | 2,73 | 321,40 | 100,14 | 9 526,63 | 104,19 |
| II. | Zużycie materiałów i energii | 960 087,32 | 11,62 | 920 942,57 | 11,09 | 922 460,80 | 11,10 | 39 144,75 | 104,25 | -1 518,23 | 99,84 |
| III. | Usługi obce | 3 761 704,13 | 45,54 | 3 868 826,67 | 46,59 | 4 079 681,02 | 49,09 | -107 122,54 | 97,23 | -210 854,35 | 94,83 |
| IV. | Podatki i opłaty | 896 342,86 | 10,85 | 885 454,19 | 10,66 | 750 372,09 | 9,03 | 10 888,67 | 101,23 | 135 082,10 | 118,00 |
| V. | Wynagrodzenia | 1 769 378,60 | 21,42 | 1 753 822,12 | 21,12 | 1 738 349,48 | 20,92 | 15 556,48 | 100,89 | 15 472,64 | 100,89 |
| VI. | Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia | 392 993,13 | 4,76 | 361 364,09 | 4,35 | 372 882,03 | 4,49 | 31 629,04 | 108,75 | -11 517,94 | 96,91 |
| VII. | Pozostałe koszty rodzajowe | 236 634,05 | 2,87 | 270 501,53 | 3,26 | 212 179,26 | 2,55 | -33 867,48 | 87,48 | 58 322,27 | 127,49 |
| VIII. | Wartość sprzedanych towarów i materiałów | 5 253,60 | 0,06 | 6 770,95 | 0,08 | 7 948,82 | 0,10 | -1 517,35 | 77,59 | -1 177,87 | 85,18 |
| C. | Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B) | 404 172,09 | | 325 552,24 | | 311 116,46 | | 78 619,85 | 124,15 | 14 435,78 | 104,64 |
| D. | Pozostałe przychody operacyjne | 161 578,72 | 1,82 | 202 935,57 | 2,28 | 274 895,68 | 3,07 | -41 356,85 | 79,62 | -71 960,11 | 73,82 |
| I. | Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych | | | | | | | | | | |
| II. | Dotacje | | | | | | | | | | |
| III. | Inne przychody operacyjne | 161 578,72 | 100,00 | 202 935,57 | 100,00 | 274 895,68 | 100,00 | -41 356,85 | 79,62 | -71 960,11 | 73,82 |
| E. | Pozostałe koszty operacyjne | 574 382,26 | 6,43 | 296 310,58 | 3,40 | 269 975,76 | 3,09 | 278 071,68 | 193,84 | 26 334,82 | 109,75 |
| I. | Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych | | | | | | | 0,00 | | | |
| II. | Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych | 530 560,53 | 92,37 | 183 996,23 | 62,10 | 213 877,56 | 79,22 | 346 564,30 | 288,35 | -29 881,33 | 86,03 |
| III. | Inne koszty operacyjne | 43 821,73 | 7,63 | 112 314,35 | 37,90 | 56 098,20 | 20,78 | -68 492,62 | 39,02 | 56 216,15 | 200,21 |
| F. | Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E) | -8 631,45 | | 232 177,23 | | 316 036,38 | | -240 808,68 | -3,72 | -83 859,15 | 73,47 |
| G. | Przychody finansowe | 70 800,60 | 0,80 | 75 549,37 | 0,85 | 52 633,30 | 0,59 | -4 748,77 | 93,71 | 22 916,07 | 143,54 |
| I. | Dywidendy i udziały w zyskach | | | | | | | | | | |
| - | od jednostek powiązanych | | | | | | | | | | |
| II. | Odsetki, w tym: | 70 800,60 | 100,00 | 75 549,37 | 100,00 | 52 633,30 | 100,00 | -4 748,77 | 93,71 | 22 916,07 | 143,54 |
| - | od jednostek powiązanych | | | | | | | | | | |
| III. | Zysk ze zbycia inwestycji | | | | | | | | | | |
| IV. | Aktualizacja wartości inwestycji | | | | | | | | | | |
| V. | Inne | | | | | | | | | | |
| H. | Koszty finansowe | 93 163,35 | 1,04 | 107 493,51 | 1,23 | 155 034,84 | 1,77 | -14 330,16 | 86,67 | -47 541,33 | 69,34 |
| I. | Odsetki, w tym: | 93 163,35 | 100,00 | 107 493,51 | 100,00 | 155 034,84 | 100,00 | -14 330,16 | 86,67 | -47 541,33 | 69,34 |

| | | | | | | | | | | | | |
|------|---|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|-------------|--------|------------|--|-------|
| - | dla jednostek powiązanych | | | | | | | | | | | |
| II. | Strata ze zbycia inwestycji | | | | | | | | | | | |
| III. | Aktualizacja wartości inwestycji | | | | | | | | | | | |
| IV. | Inne | | | | | | | | | | | |
| I. | Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H) | -30 994,20 | | 200 233,09 | | 213 634,84 | | -231 227,29 | -15,48 | -13 401,75 | | 93,73 |
| J. | Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I-J.II) | 259 918,18 | | | | | | 259 918,18 | | | | |
| I. | Zyski nadzwyczajne | 259 918,18 | | | | | | 259 918,18 | | | | |
| II. | Straty nadzwyczajne | | | | | | | | | | | |
| K. | Zysk (strata) brutto (I+/-J) | 228 923,98 | | 200 233,09 | | 213 634,84 | | 28 690,89 | 114,33 | -13 401,75 | | 93,73 |
| L. | Podatek dochodowy | 165 684,00 | | 155 468,00 | | 163 325,00 | | 10 216,00 | 106,57 | -7 857,00 | | 95,19 |
| M. | Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty) | | | | | | | | | | | |
| N. | Zysk (strata) netto (K-L-M) | 63 239,98 | | 44 765,09 | | 50 309,84 | | 18 474,89 | 141,27 | -5 544,75 | | 88,98 |
| | Przychody ogółem | 8 895 939,46 | 100,00 | 8 908 392,26 | 100,00 | 8 949 665,27 | 100,00 | -12 452,80 | 99,86 | -41 273,01 | | 99,54 |
| | Koszty ogółem | 8 926 933,66 | 100,00 | 8 708 159,17 | 100,00 | 8 736 030,43 | 100,00 | 218 774,49 | 102,51 | -27 871,26 | | 99,68 |

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

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

Bilans

| Lp. | Wyszczególnienie | stan na 31.12.2015 | | stan na 31.12.2014 | | stan na 31.12.2013 | | Dynamika 2015/2014 | | Dynamika 2014/2013 | |
|---------------|---|--------------------|-----------|--------------------|-----------|--------------------|-----------|--------------------|--------|--------------------|----------|
| | | | % udziału | | % udziału | | % udziału | zmiana | % | zmiana | % |
| 1. | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| Aktywa | | | | | | | | | | | |
| A. | Aktywa trwałe | 11 325 002,10 | 89,44 | 11 368 500,45 | 87,31 | 11 571 095,31 | 88,33 | -43 498,35 | 99,62 | -202 594,86 | 98,25 |
| I. | Wartości niematerialne i prawne | 0,00 | 0,00 | 727,92 | 0,01 | 1 522,02 | 0,01 | -727,92 | 0,00 | -794,10 | 47,83 |
| 1. | Koszt zakończonych prac rozwojowych | | | | | | | | | | |
| 2. | Wartość firmy | | | | | | | | | | |
| 3. | Inne wartości niematerialne i prawne | | 0,00 | 727,92 | 0,01 | 1 522,02 | 0,01 | -727,92 | 0,00 | -794,10 | 47,83 |
| 4. | Zaliczki na wartości niematerialne i prawne | | | | | | | | | | |
| II. | Rzeczowe aktywa trwałe | 11 210 002,10 | 88,53 | 11 252 772,53 | 86,42 | 11 454 573,29 | 87,44 | -42 770,43 | 99,62 | -201 800,76 | 98,24 |
| 1. | Środki trwałe | 10 681 724,07 | 84,36 | 10 666 419,00 | 81,92 | 10 929 579,31 | 83,43 | 15 305,07 | 100,14 | -263 160,31 | 97,59 |
| a) | grunty | 463 688,51 | 3,66 | 465 348,51 | 3,57 | 467 008,51 | 3,56 | -1 660,00 | 99,64 | -1 660,00 | 99,64 |
| b) | budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej | 10 135 623,34 | 80,05 | 10 100 504,75 | 77,57 | 10 382 378,73 | 79,25 | 35 118,59 | 100,35 | -281 873,98 | 97,29 |
| c) | urządzenia techniczne i maszyny, | 31 130,91 | 0,25 | 38 901,99 | 0,30 | 15 814,44 | 0,12 | -7 771,08 | 80,02 | 23 087,55 | 245,99 |
| d) | środki transportu | 48 888,94 | 0,39 | 58 281,44 | 0,45 | 58 737,00 | 0,45 | -9 392,50 | 83,88 | -455,56 | 99,22 |
| e) | inne środki trwałe | 2 392,37 | 0,02 | 3 382,31 | 0,03 | 5 640,63 | 0,04 | -989,94 | 70,73 | -2 258,32 | 59,96 |
| 2. | Środki trwałe w budowie | 528 278,03 | 4,17 | 586 353,53 | 4,50 | 524 993,98 | 4,01 | -58 075,50 | 90,10 | 61 359,55 | 111,69 |
| 3. | Zaliczki na środki trwałe w budowie | | | | | | | | | | |
| III. | Należności długoterminowe | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | |
| 1. | Od jednostek powiązanych | | | | | | | | | | |
| 2. | Od pozostałych jednostek | | | | | | | | | | |
| IV. | Inwestycje długoterminowe | 115 000,00 | 0,91 | 115 000,00 | 0,88 | 115 000,00 | 0,88 | 0,00 | 100,00 | 0,00 | 100,00 |
| 1. | Nieruchomości | | | | | | | | | | |
| 2. | Wartości niematerialne i prawne | | | | | | | | | | |
| 3. | Długoterminowe aktywa finansowe | 115 000,00 | 0,91 | 115 000,00 | 0,88 | 115 000,00 | 0,88 | 0,00 | 100,00 | 0,00 | 100,00 |
| 4. | Inne inwestycje długoterminowe | | | | | | | | | | |
| V. | Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | |
| 1. | Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | | | | | | | | | | |
| 2. | Inne rozliczenia międzyokresowe | | | | | | | | | | |
| B. | Aktywa obrotowe | 1 337 274,04 | 10,56 | 1 652 511,13 | 12,69 | 1 529 330,19 | 11,67 | -315 237,09 | 80,92 | 123 180,94 | 108,05 |
| I. | Zapasy | 20 673,65 | 0,16 | 21 644,84 | 0,17 | 22 809,69 | 0,17 | -971,19 | 95,51 | -1 164,85 | 94,89 |
| 1. | Materiały | 20 673,65 | 0,16 | 21 644,84 | 0,17 | 22 809,69 | 0,17 | -971,19 | 95,51 | -1 164,85 | 94,89 |
| 2. | Półprodukty i produkty w toku | | | | | | | | | | |
| 3. | Produkty gotowe | | | | | | | | | | |
| 4. | Towary | | | | | | | | | | |
| 5. | Zaliczki na dostawy | | | | | | | | | | |
| II. | Należności krótkoterminowe | 1 121 380,41 | 8,86 | 1 380 650,53 | 10,60 | 1 388 856,74 | 10,60 | -259 270,12 | 81,22 | -8 206,21 | 99,41 |
| 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 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | |
| 2. | Należności od pozostałych jednostek | 1 121 380,41 | 8,86 | 1 380 650,53 | 10,60 | 1 388 856,74 | 10,60 | -259 270,12 | 81,22 | -8 206,21 | 99,41 |
| a) | z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty: | 1 096 489,48 | 8,66 | 1 358 226,88 | 10,43 | 1 358 043,55 | 10,37 | -261 737,40 | 80,73 | 183,33 | 100,01 |
| | - do 12 miesięcy | 1 096 489,48 | 8,66 | 1 358 226,88 | 10,43 | 1 358 043,55 | 10,37 | -261 737,40 | 80,73 | 183,33 | 100,01 |
| | - powyżej 12 miesięcy | | | | | | | 0,00 | | 0,00 | |
| b) | z tytułu podatków, ubezpieczeń społecznych zdrowotnych i innych świadczeń | 5 228,68 | 0,04 | 1 754,68 | 0,01 | 138,66 | 0,00 | 3 474,00 | 297,98 | 1 616,02 | 1 265,46 |
| c) | inne | 19 682,25 | 0,16 | 20 668,97 | 0,16 | 30 674,53 | 0,23 | -1 006,72 | 95,13 | -10 005,56 | 67,38 |
| d) | dochodzone na drodze sądowej | | | | | | | | | | |

| Lp. | Wyszczególnienie | stan na 31.12.2015 | | stan na 31.12.2014 | | stan na 31.12.2013 | | Dynamika 2015/2014 | | Dynamika 2014/2013 | |
|------|---|----------------------|---------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|--------------------|--------------|--------------------|---------------|
| | | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| III. | Inwestycje krótkoterminowe | 24 269,58 | 0,19 | 56 606,31 | 0,43 | 51 558,85 | 0,39 | -32 336,73 | 42,87 | 5 047,46 | 109,79 |
| 1. | Krótkoterminowe aktywa finansowe | 24 269,58 | 0,19 | 56 606,31 | 0,43 | 51 558,85 | 0,39 | -32 336,73 | 42,87 | 5 047,46 | 109,79 |
| 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 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | #DZIEL/0! |
| | - udziały lub akcje | | | | | | | | | | |
| | - inne papiery wartościowe | | | | | | | | | | |
| | - udzielone pożyczki | | | | | | | 0,00 | | 0,00 | #DZIEL/0! |
| | - inne krótkoterminowe aktywa finansowe | | | | | | | | | | |
| c) | środki pieniężne i inne aktywa pieniężne | 24 269,58 | 0,19 | 56 606,31 | 0,43 | 51 558,85 | 0,39 | -32 336,73 | 42,87 | 5 047,46 | 109,79 |
| | - środki pieniężne w kasie i na rachunkach | 24 269,58 | 0,19 | 56 606,31 | 0,43 | 51 558,85 | 0,39 | -32 336,73 | 42,87 | 5 047,46 | 109,79 |
| | - inne środki pieniężne | | | | | | | | | | |
| | - inne aktywa pieniężne | | | | | | | | | | |
| 2. | Inne inwestycje długoterminowe | | | | | | | | | | |
| IV. | Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 170 950,40 | 1,35 | 193 609,45 | 1,49 | 66 104,91 | 0,50 | -22 659,05 | 88,30 | 127 504,54 | 292,88 |
| | Aktywa razem | 12 662 276,14 | 100,00 | 13 021 011,58 | 100,00 | 13 100 425,50 | 100,00 | -358 735,44 | 97,24 | -79 413,92 | 99,39 |

| Lp. | Wyszczególnienie | stan na 31.12.2015 | | stan na 31.12.2014 | | stan na 31.12.2013 | | Dynamika 2015/2014 | | Dynamika 2014/2013 | |
|---------------|---|---------------------|--------------|---------------------|--------------|---------------------|--------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------|
| | | | % udziału | | % udziału | | % udziału | zmiana | % | zmiana | % |
| 1. | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| Pasywa | | | | | | | | | | | |
| A. | Kapitał (fundusz) własny | 6 820 674,94 | 53,87 | 6 757 434,96 | 51,90 | 6 591 180,74 | 50,31 | 63 239,98 | 100,94 | 166 254,22 | 102,52 |
| I. | Kapitał podstawowy | 5 998 000,00 | 47,37 | 5 998 000,00 | 46,06 | 5 866 500,00 | 44,78 | 0,00 | 100,00 | 131 500,00 | 102,24 |
| II. | Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna) | | | | | | | | | | |
| III. | Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna) | | | | | | | | | | |
| IV. | Kapitał (fundusz) zapasowy | 759 434,96 | 6,00 | 714 669,87 | 5,49 | 674 370,90 | 5,15 | 44 765,09 | 106,26 | 40 298,97 | 105,98 |
| V. | Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny | | | | | | | | | | |
| VI. | Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe | | | | | | | | | | |
| VII. | Zysk (strata) z lat ubiegłych | | | | | | | | | | |
| VIII. | Zysk (strata) netto | 63 239,98 | 0,50 | 44 765,09 | 0,34 | 50 309,84 | 0,38 | 18 474,89 | 141,27 | -5 544,75 | 88,98 |
| IX. | Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna) | | | | | | | | | | |
| B. | Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | 5 841 601,20 | 46,13 | 6 263 576,62 | 48,10 | 6 509 244,76 | 49,69 | -421 975,42 | 93,26 | -245 668,14 | 96,23 |
| I. | Rezerwy na zobowiązania | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | |
| 1. | Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | |
| 2. | Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne: | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | |
| | - długoterminowe | | | | | | | | | | |
| | - krótkoterminowe | | | | | | | | | | |
| 3. | Pozostałe rezerwy: | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | |
| | - długoterminowe | | | | | | | | | | |
| | - krótkoterminowe | | | | | | | | | | |
| II. | Zobowiązanie długoterminowe | 2 789 922,15 | 22,03 | 2 982 543,91 | 22,91 | 3 272 461,32 | 24,98 | -192 621,76 | 93,54 | -289 917,41 | 91,14 |
| 1. | Wobec jednostek powiązanych | | | | | | | | | | |
| 2. | Wobec pozostałych jednostek | 2 789 922,15 | 22,03 | 2 982 543,91 | 22,91 | 3 272 461,32 | 24,98 | -192 621,76 | 93,54 | -289 917,41 | 91,14 |
| a) | kredyty i pożyczki | 2 421 707,14 | 19,13 | 2 583 755,53 | 19,84 | 2 839 326,08 | 21,67 | -162 048,39 | 93,73 | -255 570,55 | 91,00 |
| b) | z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | | | | | | | | | | |
| c) | inne zobowiązania finansowe | | | | | | | | | | |
| d) | inne | 368 215,01 | 2,91 | 398 788,38 | 3,06 | 433 135,24 | 3,31 | -30 573,37 | 92,33 | -34 346,86 | 92,07 |
| III. | Zobowiązania krótkoterminowe | 2 015 319,41 | 15,92 | 2 225 164,19 | 17,09 | 2 161 406,04 | 16,50 | -209 844,78 | 90,57 | 63 758,15 | 102,95 |
| 1. | Wobec jednostek powiązanych | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | |
| a) | z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności: | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | |
| | - do 12 miesięcy | | | | | | | | | | |
| | - powyżej 12 miesięcy | | | | | | | | | | |
| b) | inne | | | | | | | | | | |
| 2. | Wobec pozostałych jednostek | 1 994 849,48 | 15,75 | 2 200 819,35 | 16,90 | 2 136 428,12 | 16,31 | -205 969,87 | 90,64 | 64 391,23 | 103,01 |
| a) | kredyty i pożyczki | 209 792,91 | 1,66 | 248 786,52 | 1,91 | 165 067,20 | 1,26 | -38 993,61 | 84,33 | 83 719,32 | 150,72 |
| b) | z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | | | | | | | | | | |
| c) | inne zobowiązania finansowe | | | | | | | | | | |
| d) | z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności: | 1 424 682,03 | 11,25 | 1 643 808,80 | 12,62 | 1 671 521,47 | 12,76 | -219 126,77 | 86,67 | -27 712,67 | 98,34 |
| | - do 12 miesięcy | 1 424 682,03 | 11,25 | 1 643 808,80 | 12,62 | 1 671 521,47 | 12,76 | -219 126,77 | 86,67 | -27 712,67 | 98,34 |
| | - powyżej 12 miesięcy | | | | | | | | | | |
| e) | zaliczki otrzymane na dostawy | | | | | | | | | | |
| f) | zobowiązania wekslowe | | | | | | | | | | |
| g) | z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń | 197 368,59 | 1,56 | 168 569,77 | 1,29 | 167 954,06 | 1,28 | 28 798,82 | 117,08 | 615,71 | 100,37 |
| h) | z tytułu wynagrodzeń | 20 491,25 | 0,16 | 29 106,02 | 0,22 | 32 340,59 | 0,25 | -8 614,77 | 70,40 | -3 234,57 | 90,00 |
| i) | inne | 142 514,70 | 1,13 | 110 548,24 | 0,85 | 99 544,80 | 0,76 | 31 966,46 | 128,92 | 11 003,44 | 111,05 |
| 3. | Fundusze specjalne | 20 469,93 | 0,16 | 24 344,84 | 0,19 | 24 977,92 | 0,19 | -3 874,91 | 84,08 | -633,08 | 97,47 |

| Lp. | Wyszczególnienie | stan na | | stan na | | stan na | | Dynamika 2015/2014 | | Dynamika 2014/2013 | |
|-----|-----------------------------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|--------------------|--------------|--------------------|--------------|
| | | 31.12.2015 | % udziału | 31.12.2014 | % udziału | 31.12.2013 | % udziału | zmiana | % | zmiana | % |
| 1. | 2. | 3. | 4. | 5. | 6. | 7. | 8. | 9. | 10. | 11. | 12. |
| IV. | Rozliczenia międzyokresowe | 1 036 359,64 | 8,18 | 1 055 868,52 | 8,11 | 1 075 377,40 | 8,21 | -19 508,88 | 98,15 | -19 508,88 | 98,19 |
| 1. | Ujemna wartość firmy | | | | | | | | | | |
| 2. | Inne rozliczenia międzyokresowe | 1 036 359,64 | 8,18 | 1 055 868,52 | 8,11 | 1 075 377,40 | 8,21 | -19 508,88 | 98,15 | -19 508,88 | 98,19 |
| | - długoterminowe | 1 016 850,76 | 8,03 | 1 036 359,64 | 7,96 | 1 055 868,52 | 8,06 | -19 508,88 | 98,12 | -19 508,88 | 98,15 |
| | - 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 | 12 662 276,14 | 100,00 | 13 021 011,58 | 100,00 | 13 100 425,50 | 100,00 | -358 735,44 | 97,24 | -79 413,92 | 99,39 |

AUDYTOR WEWNĘTRZNY

 Karolina Klimkowska