

Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Złotnicki” Sp. z o. o. w Zduńskiej Woli

Syntetyczna analiza ekonomiczno – finansowa działalności za 2018 rok

Analiza ekonomiczno – finansowa za okres 2018 roku została przeprowadzona w oparciu o przedłożone przez spółkę dokumenty:

1. wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
2. bilans na dzień 31.12.2018 r. i rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2018,
3. dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania za 2018 rok,
4. sprawozdanie Zarządu TBS „Złotnicki” za okres 01.01.2018 r. – 31.12.2018 r.,
5. sprawozdanie biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego.

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

W okresie obrachunkowym działalność Towarzystwa koncentrowała się:

- 1) administrowaniu zasobami komunalnymi w oparciu o umowę dzierżawy z dnia 01.10.2015r. zawartą z Miastem Zduńska Wola na okres od 01.09.2015 r. do 31.08.2025 r.
- 2) na administrowaniu 46-oma Wspólnotami Mieszkaniowymi,
- 3) na zarządzaniu zasobem własnym.

Wielkość zarządzanych i administrowanych zasobów lokalowych wg stanu na dzień 31.12.2018 r. w porównaniu do roku ubiegłego ujmuje poniższe zestawienie:

Lp	Rodzaj zasobu	2018 rok			2017 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	45 663,96	6 041,93	51 705,89	45 703,36	6 021,93	51 725,29	99,96
2	Wspólnoty Mieszkaniowe w zarządzie spółki, z tego:	67 045,93	2 170,14	69 216,07	67 045,93	2 170,14	69 216,07	100,00
a)	lokale komunalne	21 891,41	1 877,09	23 768,50	22 497,32	1 877,09	24 374,41	97,51
b)	lokale własnościowe	45 154,52	293,05	45 447,57	44 548,61	293,05	44 841,66	101,35
3	Zasoby komunalne we Wspólnoty Mieszkaniowe administr. przez inne podmioty	6 143,34	395,35	6 538,69	6 143,37	395,35	6 538,72	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	124 787,97	8 826,53	133 614,50	124 827,40	8 806,53	133 633,93	99,99

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:

(w m²)

Lp.	Rodzaj lokalu	2018	2017	2016	2015	dynamika 2018/2017 (%)
1	Lokale mieszkalne	73 698,61	74 344,05	74 115,24	74 650,53	99,13
2	Lokale użytkowe	8 314,37	8 294,37	8 587,42	8 337,58	100,24
3	RAZEM	82 012,98	82 638,42	82 702,66	82 988,11	99,24

W 2018 roku w stosunku do roku ubiegłego praktycznie nie nastąpiły zmiany w wielkości zasobów administrowanych i zarządzanych przez spółkę. O 2,5% zmniejszył się jedynie zasób lokali komunalnych we Wspólnotach Mieszkaniowych przy zwiększeniu się o 1,3% lokali własnościowych we Wspólnotach Mieszkaniowych. Stan zasobów własnych spółki nie uległ zmianie i wynosi łącznie 6 153,85m².

I. Zasoby majątkowe

Wg danych bilansowych na dzień 31.12.2018 r. i w analogicznym okresie roku ubiegłego zasoby majątkowe kształtują się następująco:

(w tys. zł)

Lp.	Treść	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2017	Dynamika 2018/2017 (%)	Zmiana	Struktura	
						2018	2017
A	Aktywa trwałe	10 596	10 782	98,3	-186,0	89,3	89,4
I.	Wartości niematerialne i prawne	5	6	83,3	-1,0	0,0	0,0
II.	Rzeczowe aktywa trwałe, z tego:	10 476	10 661	98,3	-185,0	88,3	88,4
1)	środki trwałe:	10 170	10 341	98,3	-171,0	85,8	85,7
a)	grunty	459	460	99,8	-1,0	3,9	3,8
b)	budynki, lokale i obiekty	9 674	9 828	98,4	-154,0	81,6	81,5
c)	urządzenia techniczne	14	20	70,0	-6,0	0,1	0,2
d)	środki transportu	21	30	70,0	-9,0	0,2	0,2
e)	inne środki trwałe	2	3	66,7	-1,0	0,0	0,0
2)	środki trwałe w budowie	306	320	95,6	-14,0	2,6	2,7
III.	Inwestycje długoterminowe	115	115	100,0	0,0	1,0	1,0
B	Aktywa obrotowe	1 264	1 278	98,9	-14,0	10,7	10,6
I.	Zapasy	13	11	118,2	2,0	0,1	0,1
1)	Materiały	13	11	118,2	2,0	0,1	0,1
II.	Należności krótkoterminowe	1 010	1 058	95,5	-48,0	8,5	8,8
a)	z tytułu dostaw i usług	988	1 033	95,6	-45,0	8,3	8,6
b)	podatki, cła, ubezpieczenia	0	0	x	0,0	0,0	0,0
c)	inne	22	25	88,0	-3,0	0,2	0,2
III.	Inwestycje krótkoterminowe (środki pieniężne)	88	70	125,7	18,0	0,7	0,6
1)	środki pieniężne w kasie i na rachunkach	88	70	125,7	18,0	0,7	0,6
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	153	139	110,1	14,0	1,3	1,2
	Aktywa ogółem	11 860	12 060	98,3	-200,0	100,0	100,0

Suma bilansowa na koniec 2018 roku wykazuje spadek do roku ubiegłego o 200 tys. zł i jest to rezultat obniżenia zarówno aktywów trwałych jak i aktywów obrotowych.

Stan wartości aktywów trwałych spadł w 2018 roku w stosunku do roku poprzedniego o 186 tys. zł (w 2017 roku zanotowano spadek w stosunku do roku 2016 o 196 tys. zł), co jest głównie skutkiem odpisów amortyzacyjnych, w tym w szczególności w pozycji budynki (udział w naliczonym umorzeniu w 2018 roku – 86%). Z dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania wynika, że wg stanu na koniec 2018 roku stopień umorzenia środków trwałych ogółem wynosił 24%. Istotną pozycją rzeczowych aktywów trwałych są środki trwałe w budowie – 306 tys. zł (ich poziom w roku ubiegłym wynosił 320 tys. zł), na które składa się osiem tytułów inwestycyjnych, m. in.:

- rewitalizacja – 280 tys. zł,
- dokumentacja – Sieradzka 31 – 14 tys. zł,
- w zasobach niebędących własnością spółki – 12 tys. zł (przyłącze wodno – kanalizacyjne ul. Mickiewicza 7).

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

Uwaga: Z uwagi na finansowanie budowy budynków przy ul. Juliusza 4/8 oraz przy ul. Azaliowej 7 z udziałem pożyczki z Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie, występują ograniczenia w prawach własności i dysponowania majątkiem trwałym jednostki tytułem zabezpieczeń pożyczki:

- hipoteka kaucyjna na nieruchomościach spółki w łącznej kwocie 6 861 tys. zł,
- cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów w łącznej kwocie 239 tys. zł, łącznie 7 100 tys. zł, co stanowi 70% wartości netto środków trwałych.

Aktywa trwałe stanowią 83% wartości aktywów ogółem. W stosunku do roku 2017 ich udział w aktywach ogółem pozostał na niezmiennym poziomie.

Spadek wartości aktywów obrotowych łącznie o 14 tys. zł (w roku poprzednim odnotowano wzrost, który wynosił 90 tys. zł) został spowodowany głównie przez spadek należności krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług – spadek o 45 tys. zł (z poziomu 1 033 tys. zł w 2017 roku do 988 tys. zł w 2018 roku).

Corocznie spółka dokonuje odpisów aktualizujących należności czynszowe, należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności. Wartości tych odpisów kształtują się następująco:

- na koniec 2018 roku – wartość odpisu 2 147 tys. zł, w tym odpis na należności czynszowe – 2 111 tys. zł (dynamika do 2017 roku – 101%),
- na koniec 2017 roku – wartość odpisu 2 126 tys. zł, w tym odpis na należności czynszowe – 2 093 tys. zł (dynamika do 2016 roku – 98%),
- na koniec 2016 roku – wartość odpisu 2 164 tys. zł, w tym odpis na należności czynszowe 2 131 tys. zł (dynamika do 2015 roku – 104%),
- na koniec 2015 roku – wartość odpisu 2 089 tys. zł, w tym odpis na należności czynszowe 2 055 tys. zł (dynamika do 2014 roku – 126%).

Na wartość aktywów obrotowych wpływ mają także inwestycje krótkoterminowe, na które w spółce składają się środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych, które na koniec 2018 roku wyniosły 88 tys. zł (w 2017 roku – 70 tys. zł – wzrost o 26%).

Rozliczenia międzyokresowe o charakterze krótkoterminowym na koniec 2018 roku wyniosły 153 tys. zł i składają się na nie:

- podatek VAT do odliczenia w przyszłych okresach w wysokości 29 tys. zł (w 2017 roku – 24 tys. zł),

- ubezpieczenia majątkowe w wysokości 34 tys. zł (w 2017 roku – 13 tys. zł),
- docieplenie budynku przy ul. Juliusza 37/39 – 85 tys. zł (w 2017 roku – 96 tys. zł),
- pozostałe koszty (w tym obsługa informatyczna) – kwota 5,6 tys. zł, (w 2017 roku – 6,8 tys. zł).

Aktywa obrotowe stanowią 11% wartości aktywów ogółem. W stosunku do roku 2017 ich udział w aktywach ogółem nie uległ zmianie.

Reasumując suma bilansowa aktywów zmalała o 200 tys. zł, w tym:

- aktywa trwałe – spadek o 186 tys. zł,
- aktywa obrotowe – spadek o 14 tys. zł.

II. Źródła finansowania majątku

Źródła finansowania majątku spółki na koniec 2018 roku, w porównaniu do roku ubiegłego odzwierciedla tabela:

(w tys. zł)

Lp.	Treść	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2017	Dynamika 2018/2017 (%)	Zmiana	Struktura	
						2018	2017
A.	Kapitał własny	7 099	6 923	102,5	176	59,9	57,4
I.	Kapitał podstawowy	6 098	5 998	101,7	100	51,4	49,7
II.	Kapitał zapasowy	925	871	106,2	54	7,8	7,2
III.	Kapitał z aktualizacji wyceny						
IV.	Pozostałe kapitały rezerwowe						
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych						
VI.	Zysk (strata) netto	76	54	140,7	22	0,6	0,4
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	4 761	5 137	92,7	-376	40,1	42,6
I.	Rezerwy na zobowiązania	173	127	136,2	46	1,5	1,1
1.	Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	0	0				
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne:	111	127	87,4	-16	0,9	1,1
	- długoterminowe	33	28	117,9	5	0,3	0,2
	- krótkoterminowe	78	99	78,8	-21	0,7	0,8
3.	Pozostałe rezerwy:	62	0		62	0,5	0,0
	- długoterminowe						
	- krótkoterminowe	62	0		62	0,5	
II.	Zobowiązania długoterminowe	2 114	2 349	90,0	-235	17,8	19,5
1.	Wobec pozostałych jednostek	2 114	2 349	90,0	-235	17,8	19,5
a)	kredyty i pożyczki	1 745	1 984	88,0	-239	14,7	16,5
b)	inne	369	365	101,1	4	3,1	3,0
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	1 496	1 663	90,0	-167	12,6	13,8
1.	Wobec pozostałych jednostek	1 474	1 641	89,8	-167	12,4	13,6
a)	kredyty i pożyczki	232	220	105,5	12	2,0	1,8
b)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	901	1 083	83,2	-182	7,6	9,0
	- do 12 miesięcy	901	1 083	83,2	-182	7,6	9,0
	- powyżej 12 miesięcy	0	0	0,0	0	0,0	0,0
c)	z tyt. podatków, ceł, ubezp. i innych tyt. publicznopr.	196	195	100,5	1	1,7	1,6

d)	z tyt. wynagrodzeń	25	22	113,6	3	0,2	0,2
e)	inne	120	121	99,2	-1	1,0	1,0
2.	Fundusze specjalne	22	22	100,0	0	0,2	0,2
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	978	998	98,0	-20	8,2	8,3
1.	Inne rozl. międzyokresowe	978	998	98,0	-20	8,2	8,3
	- długoterminowe	958	978	98,0	-20	8,1	8,1
	- krótkoterminowe	20	20	100,0	0	0,2	0,2
	Pasywa ogółem	11 860	12 060	98,3	-200	100,0	100,0

Kapitały własne na koniec 2018 roku w porównaniu z rokiem ubiegłym wzrosły o 176 tys. zł (w 2017 roku wzrost o 54 tys. zł) i jest to efekt:

1. wzrostu kapitału podstawowego o kwotę 100 tys. zł,
2. wzrostu kapitału zapasowego o kwotę zysku z roku 2017 – o 54 tys. zł,
3. uzyskanego zysku netto w roku bieżącym, który ewidencyjnie stanowi element kapitałów własnych – kwota 76 tys. zł (wzrost do roku ubiegłego o 22 tys. zł).

Kapitał podstawowy spółki na koniec 2018 roku wynosił 6 098 tys. zł. W 2018 roku Zgromadzenie Wspólników dwukrotnie dokonało wniesienia wkładu pieniężnego do spółki podwyższając tym samym kapitał własny o 100 tys. zł:

1. uchwałą nr 04/06/19 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 7 czerwca 2018 r., na podstawie uchwały nr LVIII/634/18 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 25 maja 2018 r. w sprawie wniesienia wkładu pieniężnego do Towarzystwa Budownictwa Społecznego „ZŁOTNICKI” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, podwyższono kapitał zakładowy spółki poprzez wniesienie wkładu pieniężnego w wysokości 80 tys. zł obejmując tym samym 160 nowych udziałów o wartości 500 zł każdy; podwyższenie kapitału własnego miało na celu wzmocnienie finansowe spółki i umożliwienie jej jednorazowej spłaty, pozostałych do zapłaty w 2018 roku, rat kredytu zaciągniętego w Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie (co jednocześnie umożliwiło zwolnienie w budżecie Miasta środków finansowych stanowiących zabezpieczenie spłaty kredytu przez spółkę),
2. uchwałą nr 19/12/18 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 17 grudnia 2018 r., na podstawie uchwały nr III/24/18 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 30 listopada 2018 r. w sprawie wniesienia wkładu pieniężnego do Towarzystwa Budownictwa Społecznego „ZŁOTNICKI” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, podwyższono kapitał zakładowy spółki poprzez wniesienie wkładu pieniężnego w wysokości 20 tys. zł obejmując 40 nowych udziałów o wartości 500 zł każdy; wzmocnienie finansowe spółki miało na celu umożliwienie jej realizacji przyłączy istniejących instalacji wewnętrznych w budynkach przy ul. Łaskiej 2 i Łaskiej 6 do nowo wybudowanych sieci zasilających te budynki w zimną i ciepłą wodę oraz wykonanie nowych instalacji wewnętrznych w lokalach.

Na koniec 2018 roku na kapitał zakładowy spółki składał się z 12 196 udziałów o wartości 500 zł każdy.

Kapitał podstawowy w relacji do aktywów trwałych stanowi źródło finansowania majątku zaledwie w 58%.

Biorąc pod uwagę kapitały własne ogółem, to na koniec roku 2018 stanowią one pokrycie aktywów trwałych na poziomie 67% (w roku 2017 – 64%, w roku 2016 – 63%). Przy prawidłowej strukturze kapitałowo – majątkowej wskaźnik pokrycia powinien osiągać min. 100%.

W 2018 roku nastąpiło zmniejszenie się łącznie zobowiązań i rezerw na zobowiązania o wartość 376 tys. zł (o 7%). Należy zauważyć, iż w roku 2017 również nastąpiło

zmniejszenie zobowiązań i rezerw na zobowiązania w kwocie 160 tys. zł, zaś w 2016 roku – zmniejszenie o 545 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.

Rezerwy na zobowiązania na koniec 2018 roku wyniosły 173 tys. zł i składają się na nie rezerwy na świadczenia pracownicze w wysokości 111 tys. zł (spadek w stosunku do 2017 roku o 16 tys. zł) i pozostałe rezerwy w wysokości 62 tys. zł (w 2017 roku nie występowały). Dynamika rezerw na zobowiązania ogółem w stosunku do 2017 roku wyniosła 136%.

Zobowiązania długoterminowe w bilansie wykazano w wysokości łącznej 2 114 tys. zł. Składają się na nie:

- kredyty zaciągnięte na finansowanie inwestycji, które na koniec 2018 roku wynosiły 1 745 tys. zł, na tle roku 2017 notowane obniżenie w wysokości 239 tys. zł (o 12%),
- kaucje lokatorów zabezpieczające czynsze – 369 tys. zł (rok 2017 – 365 tys. zł).

Zobowiązania krótkoterminowe na koniec 2018 roku wykazano w bilansie w wysokości 1 496 tys. zł, czyli mniejsze niż w roku poprzednim o 167 tys. zł (dynamika 90%). Należy zauważyć, że zobowiązania krótkoterminowe nie znajdują pokrycia aktywami obrotowymi ogółem (stopień pokrycia 84,5%, w 2017 roku – 76,8%, w 2016 roku było to 74,7%), co rzutuje w konsekwencji na problemy płatnicze spółki. Zasadniczym źródłem powstawania należności, będących w spółce głównym czynnikiem składającym się na aktywa obrotowe (udział 80%), jest spływ czynszów z najmowanych lokali, co jest obarczone dużym ryzykiem (o czym świadczy wysoki wskaźnik odpisów aktualizujących). Sposób sprawowania zarządu nad zasobami mieszkaniowymi, winien dążyć do jak największej skuteczności w ściąganiu należności, gdyż to przekłada się na problemy w regulowaniu zobowiązań.

W strukturze zobowiązań krótkoterminowych największe znaczenie mają zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług (na koniec 2018 roku – 901 tys. zł, na koniec 2017 roku – 1 083 tys. zł, spadek o 182 tys. zł), które stanowią 60% tej pozycji (w 2017 roku było to 65%).

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe obejmują w szczególności:

- kredyty – 232 tys. zł (wzrost do roku poprzedniego o 12 tys. zł),
- podatki, cła, ubezpieczenia i inne tytuły publicznoprawne – 196 tys. zł (wzrost do roku 2017 o 1 tys. zł),
- wynagrodzenia – 25 tys. zł (wzrost o 3 tys. zł),
- inne zobowiązania – 120 tys. zł (spadek o 1 tys. zł),
- fundusze specjalne, tj. Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych – 21 tys. zł (bez zmian do 2017 roku).

Rozliczenia międzyokresowe łącznie wynoszą na koniec 2018 roku 978 tys. zł (spadek w stosunku do 2017 roku o 20 tys. zł). Składają się na nie:

- partycypacje najemców lokali w budowę – 364 tys. zł (obniżony stan w stosunku do 2017 roku o 7 tys. zł),
- umorzenie kredytu KFM – 611 tys. zł z obniżeniem do roku ubiegłego o 11 tys. zł,
- wieczyste użytkowanie gruntów – 3 tys. zł (zmniejszenie do roku 2017 o 1 tys. zł).

III. Przychody działalności

Przebieg i struktura zrealizowanych przychodów w 2018 roku obrazuje zestawienie:

(w tys. zł)

Lp	Treść	stan na 31.12.2018	stan na 31.12.2017	zmiana	dynamika (%)
1	Przychody ze sprzedaży	8 956	8 741	215	102,5
2	Pozostałe przychody operacyjne	309	343	-34	90,1
3	Przychody finansowe	60	67	-7	89,6
	RAZEM PRZYCHODY	9 325	9 151	174	101,9

Z oceny realizacji przychodów z podstawowej działalności operacyjnej wynika, że zostały one zrealizowane ponad wykonanie roku ubiegłego o 215 tys. zł. Wpływ na to miały:

- podwyżki cen dostawy wody i odbioru ścieków,
- pobrane zaliczki na centralne ogrzewanie w budynkach przy ul. Łaska 2 i Łaska 6,
- niższe zwroty z rozliczeń centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej.

W pozycji pozostałych przychodów operacyjnych odnotowano spadek. W stosunku do roku ubiegłego przychody te zmniejszyły się o 34 tys. zł. Na wielkość pozostałych przychodów operacyjnych składają się w szczególności rozwiązane odpisy aktualizujące należności w związku ze spłatami zadłużenia przez najemców.

Przychody finansowe na tle roku ubiegłego zanotowały spadek o 7 tys. zł. Na wartość 60 tys. zł składają się odsetki uzyskane od należności czynszowych.

IV. Koszty działania

Struktura kosztów poniesionych przez spółkę w 2018 roku w stosunku do roku ubiegłego przedstawia się następująco:

(w tys. zł)

Lp.	Treść	stan na 31.12.2018	stan na 31.12.2017	zmiana	dynamika (%)
1	Koszty działalności operacyjnej	8 599	8 605	-6	99,9
2	Pozostałe koszty operacyjne	468	306	162	152,9
3	Koszty finansowe	36	41	-5	87,8
	RAZEM KOSZTY	9 103	8 952	151	101,7

Rozkład kosztów podstawowej działalności operacyjnej przedstawia zestawienie:

(w tys. zł)

Lp.	Koszty działalności operacyjnej	stan na 31.12.2018	stan na 31.12.2017	zmiana	dynamika (%)	struktura 2018 (%)	struktura 2017 (%)
1	amortyzacja	239	245	-6	97,6	2,8	2,8
2	zużycie materiałów i energii	914	932	-18	98,1	10,6	10,8
3	podatki i opłaty	876	887	-11	98,8	10,2	10,3
4	usługi obce	4 065	3 975	90	102,3	47,3	46,2
5	wynagrodzenia	1 910	1 954	-44	97,7	22,2	22,7

6	ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	380	417	-37	91,1	4,4	4,8
7	pozostałe koszty	213	194	19	109,8	2,5	2,3
8	koszty sprzedaży towarów i materiałów	2	1	1	200,0	0,0	0,0
	RAZEM	8 599	8 605	-6	99,9	100,0	100,0

Koszty działalności operacyjnej (koszty rodzajowe) stanowią 94% ogółu kosztów. Na tle roku ubiegłego odnotowano spadek ich wartości o 6 tys. zł (dynamika 99,9%). Z analizy składników kosztów rodzajowych wynika, że największe zmiany mają miejsce w pozycjach:

- usługi obce – wzrost o 90 tys. zł, dynamika 102% (w 2017 roku wzrost o 235 tys. zł),
- wynagrodzenia – spadek o 44 tys. zł, dynamika 98%, (w 2017 roku wzrost o 69 tys. zł),
- pozostałe koszty – wzrost o 19 tys. zł, dynamika 110%,
- zużycie materiałów i energii – spadek o 18 tys. zł, dynamika 98%.

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 2018 roku – 58 tys. zł, udział w kosztach wynagrodzeń – 3%,
- na koniec 2017 roku – 58 tys. zł, udział w kosztach wynagrodzeń – 3%,
- na koniec 2016 roku – 56 tys. zł, udział w kosztach wynagrodzeń – 2,9%.

Wynagrodzenie Zarządu w 2018 roku to koszt 132 tys. zł – udział w kosztach wynagrodzenia ogółem – 7% (w 2017 roku był to koszt 135 tys. zł – udział w kosztach wynagrodzeń ogółem – 7%, w 2016 roku był to koszty 154 tys. zł – udział w kosztach wynagrodzeń 8%).

Przeciętne zatrudnienie na przestrzeni ostatnich lat kształtowało się następująco:

- w 2018 roku wyniosło 37 osób, w tym 10 na stanowiskach robotniczych, 27 na stanowiskach nierobotniczych (w stosunku do roku ubiegłego nastąpił wzrost o 1 osobę na stanowiskach robotniczych i spadek o 3 osoby na stanowiskach nierobotniczych),
- w 2017 roku wyniosło 39 osób, w tym 9 na stanowiskach robotniczych, 30 na stanowiskach nierobotniczych (w stosunku do 2016 roku nastąpił spadek o 1 osobę na stanowiskach robotniczych i spadek o 3 osoby na stanowiskach nierobotniczych),
- w 2016 roku wyniosło 43 osoby, w tym 10 na stanowiskach robotniczych, 33 na stanowiskach nierobotniczych (w stosunku do 2015 roku nastąpił spadek o 2 osoby na stanowiskach robotniczych i wzrost o 3 osoby na stanowiskach nierobotniczych).

Pozostałe koszty operacyjne w 2018 roku odnotowały wzrost w stosunku do roku 2017 o 162 tys. zł (dynamika 153%). Na wartość pozostałych kosztów operacyjnych wpływ mają głównie odpisy aktualizujące należności. W pozostałych kosztach operacyjnych uwzględniono również kwotę 61 tys. zł stanowiącą ok. 50% potencjalnego roszczenia współwłaścicieli nieruchomości przy Placu Wolności 4.

Koszty finansowe na koniec 2018 roku osiągnęły wartość 36 tys. zł i były niższe niż w roku ubiegłym o 5 tys. zł. Całą wartość kosztów finansowych stanowią odsetki od kredytów w BGK w Warszawie.

Ogółem koszty działalności na koniec 2018 roku wyniosły 9 103 tys. zł i w stosunku do roku 2017 były wyższe o 151 tys. zł – dynamika 102% (w roku 2017 w stosunku do roku

poprzedniego koszty ogółem były wyższe o 113 tys. zł – w 2016 roku wynosiły 8 839 tys. zł, dynamika 101,3%).

Relacje poziomu kosztów ogółem w przychodach ogółem kształtują się odpowiednio:

- 2018 rok – 97,6%,
- 2017 rok – 97,8%,
- 2016 rok – 97,8%,
- 2015 rok – 100,3%.

Z powyższego zestawienia wynika, że w ostatnich latach przychody w pełni pokrywają ponoszone przez spółkę koszty.

V. Wynik finansowy

Kształtowanie się wyniku finansowego w poszczególnych sferach działania obrazuje zestawienie:

(w tys. zł)

Lp.	Treść	Rok 2018	Rok 2017	zmiana	dynamika (%)
1	Wynik na podstawowej działalności operacyjnej	357	136	221	262,5
2	Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	-159	37	-196	-429,7
3	Wynik na działalności finansowej	24	26	-2	92,3
4	Zysk / strata brutto	222	199	23	111,6
5	Zysk / strata netto	76	54	22	140,7

W 2018 roku spółka na działalności podstawowej wypracowała zysk, który w stosunku do roku poprzedniego był większy o 221 tys. zł – o 162%. Na pozostałej działalności gospodarczej spółka zanotowała stratę w wysokości 159 tys. zł, co jest znacznie gorszym wynikiem niż w roku 2017, kiedy spółka na pozostałej działalności operacyjnej wypracowała zysk w wysokości 37 tys. zł. Działalność finansowa spółki zamknęła się w 2018 roku zyskiem w wysokości 24 tys. zł i była ona niższa niż w roku ubiegłym o 2 tys. zł (o 8%). Ogólny wynik na działalności spółki jest dodatni i wynosi 222 tys. zł brutto. Po opłaceniu zobowiązań podatkowych w 2018 roku spółka wypracowała zysk netto w wysokości 76 tys. zł, który był wyższy niż w 2017 roku o 22 tys. zł (o 41%).

VI. Podstawowe wskaźniki finansowe

Kształtowanie się istotnych wskaźników ekonomiczno – finansowych przedstawia tabela:

Lp.	Wskaźniki	2018	2017	2016
1	rentowność netto sprzedaży (%)	0,84	0,62	0,55
2	rentowność kapitału własnego (%)	1,07	0,78	0,70
3	rentowność majątku (ROA) (%)	0,64	0,45	0,40
4	wskaźnik płynności bieżącej (1,50 – 2,00)	0,84	0,77	0,75
5	wskaźnik płynności szybki (ok. 1,00)	0,73	0,68	0,64
6	rotacja należności (w dniach)	42,00	43,00	43,00
7	rotacja zobowiązań (w dniach)	42,00	45,00	51,00
8	stopień pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym (>100)	66,99	64,21	62,60

9	stopień samofinansowania (%)	59,85	57,40	56,46
---	------------------------------	-------	-------	-------

Powyższe wskaźniki odzwierciedlają stan majątkowo – finansowy spółki w 2018 roku i tak :

- rentowność sprzedaży netto na wyższym poziomie jak w latach ubiegłych, co jest spowodowane wzrostem zarówno przychodów ze sprzedaży jak zysku netto, poprawiły się również wskaźniki rentowności kapitału własnego i majątku,
- wskaźniki płynności poprawiły się w stosunku do lat 2017 i 2016, w 2018 roku przybliżyły się do wartości uznawanych za pożądane, choć cały czas zawierają się w przedziale poniżej progu minimalnego, czyli są 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 2017 roku) – spółka nie ma możliwości szybkiej spłaty swoich zobowiązań,
- wskaźnik rotacji należności na koniec 2018 roku lepszy niż w roku ubiegłym,
- stopień pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym na koniec 2018 roku uległ poprawie, co wynika z faktu zasilenia kapitału zapasowego zyskiem netto za 2018 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.

VII. Działalność inwestycyjna / remontowa

Spółka w ramach działań inwestycyjnych / remontowych w 2018 roku dokonała:

- wymiany podłóg w 9 lokalach,
- wymiany drzwi wejściowych – 19 szt.,
- wymiany instalacji domofonowej – 9 szt.,
- przygotowania 30 pustych lokali mieszkalnych do zasiedlenia,
- wyposażenia 14 lokali w piece grzewcze,
- wymiany instalacji elektrycznych – 27 szt.,
- wymiany pionów kanalizacyjnych – 9 szt.

Spółka w ramach bieżących remontów i modernizacji usuwała awarie hydrauliczne, elektryczne i ogólnobudowlane (ponad 2500). Ponadto spółka organizowała również postępowania przetargowe, nadzory inwestorskie na robotami budowlanymi oraz roboty remontowe wykonywane przez wykonawców zewnętrznych:

- finansowane przez spółkę:
 - częściowa wymiana pokrycia dachów w 42 budynkach,
 - przemurzenie 8 szt. kominów,
 - wymiana stolarki okiennej i drzwiowej – 9 szt.,
 - wykonanie przyłącza kanalizacji sanitarnej – 2 szt.,
- finansowane z budżetu Miasta Zduńska Wola:
 - budowa i przebudowa 42 szt. ceramicznych pieców grzewczych,
 - wymiana 300 szt. okien,
 - wykonanie kompleksowych remontów pokryć dachowych w 30 budynkach,
 - modernizacja instalacji elektrycznej na klatkach schodowych – 4 szt.

VIII. Podsumowanie

Wartość kapitału własnego ma tendencję wzrostową, przy czym jest to efekt zasilenia kapitału zapasowego zyskiem netto oraz podniesieniem w roku 2018 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. Wskaźniki działania w sferze rentowności i struktury majątkowo – kapitałowej są nieco lepsze niż w roku 2017. 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.

W 2018 roku relacja sumy kosztów do sumy przychodów utrzymuje się na poziomie jak w latach poprzednich, tj. wszystkie przychody spółki pokrywają jej wszystkie koszty.

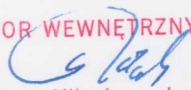
Spółka rokrocznie dokonuje znacznych odpisów aktualizujących należności czynszowe – w 2018 roku była to kwota 2 111 tys. zł. W związku z tym spółka podejmuje liczne działania windykacyjne zmierzające do maksymalnego uzyskania należności od dłużników. Mając jednak na uwadze, iż najemcy zasobów komunalnych to najczęściej osoby osiągające niskie dochody, spółka liczy się z faktem, iż niezależnie od intensyfikacji działań windykacyjnych, ich skuteczność może być coraz mniejsza. Na wartość należności składają się m.in.:

- zadłużenie najemców lokali socjalnych (praktycznie nie do odzyskania, dotyczy osób eksmitowanych z lokali komunalnych oraz Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” z powodu niepłacenia czynszów) – 453,3 tys. zł,
- zadłużenie „byłych najemców” (osoby zmarłe, zaginione, bez spadkobierców) – 457,5 tys. zł,
- zadłużenie najemców za okres do 3 miesięcy (brak podstaw prawnych do wypowiedzenia umowy najmu) – 70 tys. zł.

Wyrażona opinia biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego wskazuje, że sprawozdanie spółki:

- 1) przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej spółki na dzień 31 grudnia 2018 r. oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy 2018,
- 2) zostało sporządzone zgodnie z wymogami prawa, w oparciu o prawidłowo prowadzone księgi rachunkowe.

Sporządził:

AUDYTOR WEWNĘTRZNY

Karolina Klimkowska

Zduńska Wola, 2 września 2019 roku

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

Bilans

Lp.	Wyszczególnienie	stan na 31.12.2018			stan na 31.12.2017			stan na 31.12.2016			Dynamika 2018/2017		Dynamika 2017/2016				
		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	zmiana	%	zmiana	%		
1.																	
		Aktywa															
A.	Aktywa trwałe	10 596 099,97	89,35	10 782 027,51	89,41	10 978 414,85	90,24	-185 927,54	98,28	-196 387,34	98,21						
I.	Wartości niematerialne i prawne	4 749,35	0,04	6 147,74	0,05	0,00		-1 398,39	77,25	6 147,74							
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych																
2.	Wartość firmy																
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	4 749,35	0,04	6 147,74	0,05			-1 398,39	77,25	6 147,74							
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne																
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	10 476 350,62	88,34	10 660 879,77	88,40	10 863 414,85	89,29	-184 529,15	98,27	-202 535,08	98,14						
1.	Środki trwałe	10 170 008,71	85,75	10 341 407,37	85,75	10 553 197,58	86,74	-171 398,66	98,34	-211 790,21	97,99						
a)	grunty	458 708,51	3,87	460 368,51	3,82	462 028,51	3,80	-1 660,00	99,64	-1 660,00	99,64						
b)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	9 673 844,84	81,57	9 828 138,96	81,50	10 024 966,39	82,40	-154 294,12	98,43	-196 827,43	98,04						
c)	urządzenia techniczne i maszyny,	14 471,36	0,12	19 476,71	0,16	25 303,81	0,21	-5 005,35	74,30	-5 827,10	76,97						
d)	środki transportu	20 711,44	0,17	30 103,94	0,25	39 496,44	0,32	-9 392,50	68,80	-9 392,50	76,22						
e)	inne środki trwałe	2 272,56	0,02	3 319,25	0,03	4 402,43	0,01	-1 046,69	68,47	-1 916,82	236,68						
2.	Środki trwałe w budowie	306 341,91	2,58	319 472,40	2,65	310 217,27	2,55	-13 130,49	95,89	9 255,13	102,98						
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie																
III.	Należności długoterminowe	0,00		0,00		0,00											
1.	Od jednostek powiązanych																
2.	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale																
3.	Od pozostałych jednostek																
IV.	Inwestycje długoterminowe	115 000,00	0,97	115 000,00	0,95	115 000,00	0,95	0,00	100,00	0,00	100,00						
1.	Nieruchomości																
2.	Wartości niematerialne i prawne																
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	115 000,00	0,97	115 000,00	0,95	115 000,00	0,95	0,00	100,00	0,00	100,00						
a)	w jednostkach powiązanych																
b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale																
c)	w pozostałych jednostkach	115 000,00		115 000,00		115 000,00	0,95	0,00	100,00	0,00	100,00						
	- udziały i akcje																
	- inne papiery wartościowe																
	- udzielenie pożyczki																
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	115 000,00		115 000,00		115 000,00	0,95	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	1 263 623,46	10,65	1 277 701,08	10,59	1 187 499,95	9,76	-14 077,62	98,90	90 201,13	107,60						
I.	Zapasy	13 114,57	0,11	10 589,60	0,09	14 161,02	0,12	2 524,97	123,84	-3 571,42	74,78						
1.	Materiały	13 114,57	0,11	10 589,60	0,09	14 161,02	0,12	2 524,97	123,84	-3 571,42	74,78						
2.	Półprodukty i produkty w toku																
3.	Produkty gotowe																
4.	Towary																
5.	Zaliczki na dostawy																

Lp.	Wyszczególnienie	stan na 31.12.2018			stan na 31.12.2017			stan na 31.12.2016			Dynamika 2018/2017		Dynamika 2017/2016	
		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	zmiana	%	zmiana
1.	2	1 010 171,33	8,52	1 058 101,20	8,77	992 715,93	8,16	-47 929,87	95,47	65 385,27	11	12	106,59	
II.	Należności krótkoterminowe													
1.	Należności od jednostek powiązanych													
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:													
	- do 12 miesięcy													
	- powyżej 12 miesięcy													
b)	inne													
2.	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale													
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:													
	- do 12 miesięcy													
	- powyżej 12 miesięcy													
b)	inne													
3.	Należności od pozostałych jednostek	1 010 171,33	8,52	1 058 101,20	8,77	992 715,93	8,16	-47 929,87	95,47	65 385,27	11	12	106,59	
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	988 317,39	8,33	1 033 075,61	8,57	963 456,43	7,92	-44 758,22	95,67	69 619,18	11	12	107,23	
	- do 12 miesięcy	988 317,39	8,33	1 033 075,61	8,57	963 456,43	7,92	-44 758,22	95,67	69 619,18	11	12	107,23	
	- powyżej 12 miesięcy													
b)	z tytułu podatków, dotacji, cel. ubezpieczeń społecznych zwróconych i innych tytułów publicznoprawnych													
c)	inne	21 853,94	0,18	25 025,59	0,21	20 137,82	0,17	-3 171,65	87,33	4 887,77	11	12	124,27	
d)	dochodzone na drodze sądowej													
III.	Inwestycje krótkoterminowe	87 746,98	0,74	69 826,08	0,58	21 930,22	0,18	17 920,90	125,67	47 895,86	11	12	318,40	
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	87 746,98	0,74	69 826,08	0,58	21 930,22	0,18	17 920,90	125,67	47 895,86	11	12	318,40	
a)	w jednostkach powiązanych:													
	- udziały lub akcje													
	- inne papiery wartościowe													
	- udzielenie pożyczki													
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe													
b)	w pozostałych jednostkach													
	- udziały lub akcje													
	- inne papiery wartościowe													
	- udzielenie pożyczki													
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe													
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	87 746,98	0,74	69 826,08	0,58	21 930,22	0,18	17 920,90	125,67	47 895,86	11	12	318,40	
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	87 746,98	0,74	69 826,08	0,58	21 906,85	0,18	17 920,90	125,67	47 919,23	11	12	318,74	
	- inne środki pieniężne					23,37	0,00			-23,37	11	12	0,00	
	- inne aktywa pieniężne													
2.	Inne inwestycje długoterminowe													
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	152 590,58	1,29	139 184,20	1,15	158 692,78	1,30	13 406,38	109,63	-19 508,58	11	12	87,71	
	Aktywa razem	11 859 723,43	100,00	12 059 728,59	100,00	12 165 914,80	100,00	-200 005,16	98,34	-106 186,21	11	12	99,13	

Lp.	Wyszczególnienie	31.12.2018			31.12.2017			31.12.2016			Dynamika 2018/2017		Dynamika 2017/2016	
		stan na	% udziału	stan na	% udziału	stan na	% udziału	zmiana	%	zmiana	%	zmiana	%	
1.	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12			
Pasywa														
A.	Kapitał (fundusz) własny	7 098 412,80	59,85	6 922 771,34	57,40	6 868 978,66	56,46	175 641,46	102,54	53 792,68	100,78			
I.	Kapitał podstawowy	6 098 000,00	51,42	5 998 000,00	49,74	5 998 000,00	49,30	100 000,00	101,67	0,00	100,00			
II.	Kapitał (fundusz) zapasowy	924 771,34	7,80	870 978,66	7,22	822 674,94	6,76	53 792,68	106,18	48 303,72	105,87			
III.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny													
IV.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe													
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych													
VI.	Zysk (strata) netto	75 641,46	0,64	53 792,68	0,45	48 303,72	0,40	21 848,78	140,62	5 488,96	111,36			
VII.	Opisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)													
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	4 761 310,63	40,15	5 136 957,25	42,60	5 296 936,14	43,54	-375 646,62	92,69	-159 978,89	96,98			
I.	Rezerwy na zobowiązania	173 529,80	1,46	126 891,52	1,05	117 520,87	0,97	46 638,28	136,75	9 370,65	107,97			
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego													
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne:	111 637,30	0,94	126 891,52	1,05	117 520,87	0,97	-15 254,22	87,98	9 370,65	107,97			
	- długoterminowe	33 388,30	0,28	28 403,77	0,24	34 699,72	0,29	4 984,53	117,55	-6 295,95	81,86			
	- krótkoterminowe	78 249,00	0,66	98 487,75	0,82	82 821,15	0,68	-20 238,75	79,45	15 666,60	118,92			
3.	Pozostałe rezerwy:	61 892,50	0,52					61 892,50						
	- długoterminowe													
	- krótkoterminowe	61 892,50	0,52					61 892,50						
II.	Zobowiązania długoterminowe	2 113 820,02	17,82	2 349 108,81	19,48	2 573 388,31	21,15	-235 288,79	89,98	-224 279,50	91,28			
1.	Wobec jednostek powiązanych													
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale													
3.	Wobec pozostałych jednostek	2 113 820,02	17,82	2 349 108,81	19,48	2 573 388,31	21,15	-235 288,79	89,98	-224 279,50	91,28			
a)	kredyty i pożyczki	1 745 135,88	14,71	1 984 493,32	16,46	2 208 772,82	18,16	-239 357,44	87,94	-224 279,50	89,85			
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych													
c)	inne zobowiązania finansowe													
d)	zobowiązania wekslowe													
e)	inne	368 684,14	3,11	364 615,49	3,02	364 615,49	3,00	4 068,65	101,12	0,00	100,00			
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	1 496 127,81	12,62	1 663 615,04	13,79	1 589 176,20	13,06	-167 487,23	89,93	74 438,84	104,68			
1.	Wobec jednostek powiązanych													
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:													
	- do 12 miesięcy													
	- powyżej 12 miesięcy													
b)	inne													
2.	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale													
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:													
	- do 12 miesięcy													
	- powyżej 12 miesięcy													
b)	inne													

Lp.	Wyszczególnienie	Dynamika 2018/2017				Dynamika 2017/2016					
		stan na 31.12.2018 3	% udziału 4	stan na 31.12.2017 5	% udziału 6	stan na 31.12.2016 7	% udziału 8	zmiana 9	% 10	zmiana 11	% 12
1.	2										
3.	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	1 474 269,67	12,43	1 641 246,15	13,61	1 566 536,95	12,88	-166 976,48	89,83	74 709,20	104,77
a)	kredyty i pożyczki	232 089,84	1,96	220 015,68	1,82	212 626,36	1,75	12 074,16	105,49	7 389,32	103,48
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych										
c)	inne zobowiązania finansowe										
d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	901 284,94	7,60	1 083 270,90	8,98	1 035 356,12	8,51	-181 985,96	83,20	47 914,78	104,63
	- do 12 miesięcy	901 284,94	7,60	1 083 270,90	8,98	1 035 356,12	8,51	-181 985,96	83,20	47 914,78	104,63
	- powyżej 12 miesięcy										
e)	zaliczki otrzymane na dostawy										
f)	zobowiązania wekslowe										
g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych i innych tytułów publicznoprawnych	196 454,99	1,66	195 182,79	1,62	173 554,30	1,43	1 272,20	100,65	21 628,49	112,46
h)	z tytułu wynagrodzeń	24 947,98	0,21	22 364,69	0,19	17 066,88	0,14	2 583,29	111,55	5 297,81	131,04
i)	inne	119 491,92	1,01	120 412,09	1,00	127 933,29	1,05	-920,17	99,24	-7 521,20	94,12
	l) inne	21 858,14	0,18	22 368,89	0,19	22 639,25	0,19	-510,75	97,72	-270,36	98,81
4.	Fundusze specjalne	977 833,00	8,24	997 341,88	8,27	1 016 850,76	8,36	-19 508,88	98,04	-19 508,88	98,08
1.	Ujemna wartość firmy	977 833,00	8,24	997 341,88	8,27	1 016 850,76	8,36	-19 508,88	98,04	-19 508,88	98,08
2.	inne rozliczenia międzyokresowe	958 324,12	8,08	977 833,00	8,11	997 341,88	8,20	-19 508,88	98,00	-19 508,88	98,04
	- długoterminowe	19 508,88	0,16	19 508,88	0,16	19 508,88	0,16	0,00	100,00	0,00	100,00
	- krótkoterminowe	11 859 723,43	100,00	12 059 728,59	100,00	12 165 914,80	100,00	-200 005,16	98,34	-106 186,21	99,13
	Pasywa razem										

AUDYTOR WEWNETRZNY

Karolina Klimkowska

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

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2018			Rok 2017			Rok 2016			Dynamika 2018/2017			Dynamika 2017/2016		
		Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym od jednostek powiązanych	Rok 2018	% udziału	Rok 2017	% udziału	Rok 2016	% udziału	zmiana	%	zmiana	%	zmiana	%		
A.	Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym od jednostek powiązanych	8 956 220,70	96,05	8 741 333,11	95,52	8 749 172,99	96,85	214 887,59	102,46	7 839,88	99,91					
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	8 935 234,44	99,77	8 743 205,48	100,02	8 754 416,57	100,06	192 028,96	102,20	-11 211,09	99,87					
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	19 204,78	0,21	-4 170,63	-0,05	-9 580,74	-0,11	23 375,41	-460,48	5 410,11	43,53					
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki															
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 781,48	0,02	2 298,26	0,03	4 337,16	0,05	-516,78	77,51	-2 038,90	52,99					
B.	Koszt działalności operacyjnej	8 599 376,54	94,47	8 604 500,18	96,12	8 389 839,37	94,92	-5 123,64	99,94	214 660,81	102,56					
I.	Amortyzacja	238 881,21	2,78	245 278,54	2,85	233 850,11	2,79	-6 397,33	97,39	11 428,43	104,89					
II.	Zużycie materiałów i energii	914 240,98	10,63	931 813,32	10,83	939 181,73	11,19	-17 572,34	98,11	-7 368,41	99,22					
III.	Usługi obce	4 065 504,17	47,28	3 975 313,56	46,20	3 739 998,97	44,58	90 190,61	102,27	235 314,59	106,29					
IV.	Podatki i opłaty	875 855,25	10,19	886 430,04	10,30	884 342,46	10,30	-10 574,79	98,81	22 087,58	102,56					
V.	Wynagrodzenia	1 910 497,45	22,22	1 953 666,80	22,71	1 884 388,40	22,46	-43 169,35	97,79	69 278,40	103,68					
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	379 696,72	4,42	416 556,96	4,84	527 629,13	6,29	-36 860,24	91,15	-111 072,17	78,95					
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	212 919,28	2,48	193 337,70	2,25	196 485,56	2,34	19 581,58	110,13	-3 147,86	98,40					
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 781,48	0,02	2 103,26	0,02	3 963,01	0,05	-321,78	84,70	-1 859,75	53,07					
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	356 844,16	3,93	136 832,93	1,56	359 333,62	4,05	220 011,23	260,79	-222 500,69	38,08					
D.	Pozostałe przychody operacyjne	308 581,90	3,31	343 452,75	3,75	234 340,94	2,59	-34 870,85	89,85	109 111,81	146,56					
I.	Zysk ze zbycia nieruchomości aktywów trwałych															
II.	Dotacje															
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	261 253,28	84,66	279 834,94	81,48	178 432,30	76,14	-18 581,66	93,36	101 402,64	156,83					
IV.	Inne przychody operacyjne	47 328,62	15,34	63 617,81	18,52	55 908,64	23,86	-16 289,19	74,40	7 709,17	113,79					
E.	Pozostałe koszty operacyjne	467 384,06	5,13	306 179,58	3,42	405 333,38	4,59	161 204,48	152,65	-99 153,80	75,54					
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych							0,00								
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	281 840,11	60,30	242 552,02	79,22	252 940,72	62,40	39 286,09	116,20	-10 388,70	95,89					
III.	Inne koszty operacyjne	185 543,95	39,70	63 627,56	20,78	152 392,66	37,60	121 916,39	291,61	-88 765,10	41,75					
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	198 042,00	2,14	174 106,10	1,98	188 341,18	2,14	23 935,90	113,75	-14 235,08	92,44					
G.	Przychody finansowe	59 956,84	0,64	66 725,19	0,73	50 368,23	0,56	-6 768,35	89,86	16 356,96	132,47					
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:															
a)	od jednostek powiązanych, w tym:															
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale															
b)	od jednostek pozostałych, w tym:															
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale															
II.	Odsetki, w tym:	59 956,84	100,00	66 725,19	100,00	50 368,23	100,00	-6 768,35	89,86	16 356,96	132,47					
-	od jednostek powiązanych															

