

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

### Syntetyczna analiza ekonomiczno – finansowa działalności za 2019 rok

Analiza ekonomiczno – finansowa za okres 2019 roku została przeprowadzona w oparciu o przedłożone przez spółkę dokumenty:

1. wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
2. bilans na dzień 31.12.2019 r. i rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2019,
3. dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania za 2019 rok,
4. sprawozdanie Zarządu TBS „Złotnicki” za okres 01.01.2019 r. – 31.12.2019 r.,
5. sprawozdanie biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego.

Podstawowym zadaniem statutowym Towarzystwa jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu. Spółka może również m.in.: nabywać budynki mieszkalne, sprawować zarząd budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi niestanowiącymi jej własności na podstawie umów cywilnoprawnych, wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w jej budynkach.

W okresie obrachunkowym działalność Towarzystwa koncentrowała się na:

- 1) administrowaniu zasobami komunalnymi w oparciu o umowę dzierżawy z dnia 01.10.2015 r. 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 31.12.2019 r. w porównaniu do roku ubiegłego ujmuje poniższe zestawienie:

Lp	Rodzaj zasobu	2019 rok			2018 rok			dynamika (%)
		Lokale mieszkalne (m <sup>2</sup> )	Lokale użytkowe (m <sup>2</sup> )	Razem powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Lokale mieszkalne (m <sup>2</sup> )	Lokale użytkowe (m <sup>2</sup> )	Razem powierzchnia (m <sup>2</sup> )	5:8
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Miasto Zduńska Wola – budynki komunalne	44 749,21	6 041,93	50 791,14	45 663,96	6 041,93	51 705,89	98,23
2	Wspólnoty Mieszkaniowe w zarządzie Spółki, z tego:	67 033,22	2 149,20	69 182,42	67 045,93	2 170,14	69 216,07	99,95
a)	lokale komunalne	20 923,09	1 856,15	22 779,24	21 891,41	1 877,09	23 768,50	95,84
b)	lokale własnościowe	46 110,13	293,05	46 403,18	45 154,52	293,05	45 447,57	102,10
3	Zasoby komunalne we Wspólnotach Mieszkaniowych administrowane przez inne podmioty	5 985,62	395,35	6 380,97	6 143,34	395,35	6 538,69	97,59
4	Zasób własny	5 934,74	219,11	6 153,85	5 934,74	219,11	6 153,85	100,00
5	<b>RAZEM</b>	<b>123 702,79</b>	<b>8 805,59</b>	<b>132 508,38</b>	<b>124 787,97</b>	<b>8 826,53</b>	<b>133 614,50</b>	<b>99,17</b>

Stan zasobu komunalnego stanowiącego własność Miasta Zduńska Wola, w podziale na lokale mieszkalne i użytkowe w m<sup>2</sup>, których na podstawie umowy dzierżawy zarządcą jest spółka, obrazuje poniższe zestawienie:

(w m<sup>2</sup>)

Lp.	Rodzaj lokalu	2019	2018	2017	2016	dynamika 2019/2018 (%)	dynamika 2018/2017 (%)	dynamika 2017/2016 (%)
1	Lokale mieszkalne	71 657,92	73 698,61	74 344,05	74 115,24	97,23	99,13	100,31
2	Lokale użytkowe	8 293,43	8 314,37	8 294,37	8 587,42	99,75	100,24	96,59
3	<b>RAZEM</b>	<b>79 951,35</b>	<b>82 012,98</b>	<b>82 638,42</b>	<b>82 702,66</b>	<b>97,49</b>	<b>99,24</b>	<b>99,92</b>

W 2019 roku w stosunku do roku ubiegłego nastąpiły zmiany w wielkości zasobów administrowanych i zarządzanych przez spółkę. O 2% zmniejszył się zasób lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych Miasta, o 4,4% zmniejszył się zasób komunalnych lokali mieszkalnych we Wspólnotach Mieszkaniowych przy zwiększeniu się o 2,1% lokali własnościowych we Wspólnotach Mieszkaniowych. Stan zasobów własnych spółki nie uległ zmianie i wynosi łącznie 6 153,85m<sup>2</sup>. Zmiany w zasobie komunalnym są wynikiem sprzedaży lokali, rozbiórki budynków i przyjęcia – przekazania nieruchomości.

## I. Zasoby majątkowe

Wg danych bilansowych na dzień 31.12.2019 r. i w analogicznym okresie roku ubiegłego zasoby majątkowe kształtują się następująco:

(w tys. zł)

Lp.	Treść	Stan na 31.12.2019	Stan na 31.12.2018	Dynamika 2019/2018 (%)	Zmiana	Struktura	
						2019	2018
<b>A</b>	<b>Aktywa trwałe</b>	<b>10 292</b>	<b>10 596</b>	<b>97,1</b>	<b>-304,0</b>	<b>87,6</b>	<b>89,3</b>
I.	Wartości niematerialne i prawne	0	5	0,0	-5,0	0,0	0,0
II.	Rzeczowe aktywa trwałe, z tego:	10 292	10 476	98,2	-184,0	87,6	88,3
1)	środki trwałe:	9 958	10 170	97,9	-212,0	84,7	85,8
a)	grunty	457	459	99,6	-2,0	3,9	3,9
b)	budynki, lokale i obiekty	9 463	9 674	97,8	-211,0	80,5	81,6
c)	urządzenia techniczne	22	14	157,1	8,0	0,2	0,1
d)	środki transportu	11	21	52,4	-10,0	0,1	0,2
e)	inne środki trwałe	5	2	250,0	3,0	0,0	0,0
2)	środki trwałe w budowie	334	306	109,2	28,0	2,8	2,6
III.	Inwestycje długoterminowe	0	115	0,0	-115,0	0,0	1,0
<b>B</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>1 461</b>	<b>1 264</b>	<b>115,6</b>	<b>197,0</b>	<b>12,4</b>	<b>10,7</b>
I.	Zapasy	13	13	100,0	0,0	0,1	0,1
1)	Materiały	13	13	100,0	0,0	0,1	0,1
II.	Należności krótkoterminowe	998	1 010	98,8	-12,0	8,5	8,5
a)	z tytułu dostaw i usług	975	988	98,7	-13,0	8,3	8,3
b)	podatki, cła, ubezpieczenia	6	0	x	6,0	0,1	0,0
c)	inne	17	22	77,3	-5,0	0,1	0,2
III.	Inwestycje krótkoterminowe (środki pieniężne)	304	88	345,5	216,0	2,6	0,7
1)	środki pieniężne w kasie i na rachunkach	304	88	345,5	216,0	2,6	0,7
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	146	153	95,4	-7,0	1,2	1,3
	<b>Aktywa ogółem</b>	<b>11 753</b>	<b>11 860</b>	<b>99,1</b>	<b>-107,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>



Suma bilansowa na koniec 2019 roku wykazuje spadek do roku ubiegłego o 107 tys. zł i jest to rezultat obniżenia aktywów trwałych o 304 tys. zł przy jednoczesnym wzroście aktywów obrotowych o 197 tys. zł.

Stan wartości aktywów trwałych spadł w 2019 roku w stosunku do roku poprzedniego o 304 tys. zł (w 2018 roku zanotowano spadek w stosunku do roku 2017 o 186 tys. zł), co jest głównie skutkiem odpisów amortyzacyjnych, w tym w szczególności w pozycji budynki, lokale i obiekty – wartość umorzenia w 2019 r. to 219 tys. zł (udział w naliczonym umorzeniu w 2019 roku – 84%). Z dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania wynika, że wg stanu na koniec 2019 roku stopień umorzenia środków trwałych ogółem wynosił 26%. Istotną pozycją rzeczowych aktywów trwałych są środki trwałe w budowie – 334 tys. zł (ich poziom w roku ubiegłym wynosił 306 tys. zł), na które składają się cztery tytuły inwestycyjne:

- rewitalizacja – 280 tys. zł,
- dokumentacja – ul. Sieradzka 31 – 14 tys. zł,
- przyłącze wodno – kanalizacyjne ul. Mickiewicza 7 – 12 tys. zł,
- koncepcja architektoniczna – ul. Juliusza 5 – 9 – 28 tys. zł.

Zmniejszeniu uległy inwestycje długoterminowe, na których w 2018 roku zaewidencjonowana była lokata bankowa w Banku Gospodarstwa Krajowego w wysokości 115 tys. zł – w 2019 roku lokata została rozwiązana i ich stan wynosi 0.

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 z nieruchomości przy ul. Juliusza 4/8 w wysokości 83 tys. zł,

łącznie 6 944 tys. zł, co stanowi 70% wartości netto środków trwałych.

Aktywa trwałe stanowią 87,6% wartości aktywów ogółem. W stosunku do roku 2018 ich udział w aktywach ogółem spadł o 1,7 punktu procentowego.

Wzrost wartości aktywów obrotowych łącznie o 197 tys. zł (w roku poprzednim odnotowano spadek, który wynosił 14 tys. zł) został spowodowany głównie przez wzrost inwestycji krótkoterminowych – środków pieniężnych – wzrost o 216 tys. zł (z poziomu 88 tys. zł w 2018 roku do 304 tys. zł w 2019 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 2019 roku – wartość odpisu 2 146 tys. zł, w tym odpis na należności czynszowe – 2 103 tys. zł (dynamika do 2018 roku – 99,9%),
- 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%).

W 2019 roku należności krótkoterminowe spadły w stosunku do 2018 roku o 12 tys. zł – spadek o 1,2% (w 2018 roku należności krótkoterminowe w stosunku do roku 2017 zanotowały spadek o 48 tys. zł, czyli o 4,5%).

Rozliczenia międzyokresowe o charakterze krótkoterminowym na koniec 2019 roku wyniosły 146 tys. zł i składają się na nie:

- podatek VAT do odliczenia w przyszłych okresach w wysokości 32 tys. zł (w 2018 roku – 29 tys. zł),
- ubezpieczenia majątkowe w wysokości 34 tys. zł (w 2018 roku – 34 tys. zł),
- docieplenie budynku przy ul. Juliusza 37/39 – 75 tys. zł (w 2018 roku – 85 tys. zł),
- pozostałe koszty (w tym obsługa informatyczna) – kwota 5,4 tys. zł, (w 2018 roku – 5,6 tys. zł).

Aktywa obrotowe stanowią 12,4% wartości aktywów ogółem. W stosunku do roku 2018 ich udział w aktywach ogółem wzrósł o 1,7 punktu procentowego.

Reasumując suma bilansowa aktywów zmalała o 107 tys. zł, w tym:

- aktywa trwałe – spadek o 304 tys. zł,
- aktywa obrotowe – wzrost o 197 tys. zł.

## II. Źródła finansowania majątku

Źródła finansowania majątku spółki na koniec 2019 roku, w porównaniu do roku ubiegłego odzwierciedla tabela:

(w tys. zł)

Lp.	Treść	Stan na 31.12.2019	Stan na 31.12.2018	Dynamika 2019/2018 (%)	Zmiana	Struktura	
						2019	2018
<b>A.</b>	<b>Kapitał własny</b>	<b>8 097</b>	<b>7 099</b>	<b>114,1</b>	<b>998</b>	<b>68,9</b>	<b>59,9</b>
<b>I.</b>	<b>Kapitał podstawowy</b>	<b>6 988</b>	<b>6 098</b>	<b>114,6</b>	<b>890</b>	<b>59,5</b>	<b>51,4</b>
<b>II.</b>	<b>Kapitał zapasowy</b>	<b>1 000</b>	<b>925</b>	<b>108,1</b>	<b>75</b>	<b>8,5</b>	<b>7,8</b>
<b>III.</b>	<b>Kapitał z aktualizacji wyceny</b>						
<b>IV.</b>	<b>Pozostałe kapitały rezerwowe</b>						
<b>V.</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>						
<b>VI.</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>109</b>	<b>76</b>	<b>143,4</b>	<b>33</b>	<b>0,9</b>	<b>0,6</b>
<b>B.</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>3 656</b>	<b>4 761</b>	<b>76,8</b>	<b>-1 105</b>	<b>31,1</b>	<b>40,1</b>
<b>I.</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>131</b>	<b>173</b>	<b>75,7</b>	<b>-42</b>	<b>1,1</b>	<b>1,5</b>
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego						
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne:	131	111	118,0	20	1,1	0,9
	- długoterminowe	49	33	148,5	16	0,4	0,3
	- krótkoterminowe	82	78	105,1	4	0,7	0,7
3.	Pozostałe rezerwy:	0	62	0,0	-62	0,0	0,5
	- długoterminowe						
	- krótkoterminowe	0	62	0,0	-62	0,0	0,5
<b>II.</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>1 139</b>	<b>2 114</b>	<b>53,9</b>	<b>-975</b>	<b>9,7</b>	<b>17,8</b>
1.	Wobec pozostałych jednostek	1 139	2 114	53,9	-975	9,7	17,8
a)	kredyty i pożyczki	767	1 745	44,0	-978	6,5	14,7
b)	inne	372	369	100,8	3	3,2	3,1
<b>III.</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>1 427</b>	<b>1 496</b>	<b>95,4</b>	<b>-69</b>	<b>12,1</b>	<b>12,6</b>
1.	Wobec pozostałych jednostek	1 411	1 474	95,7	-63	12,0	12,4



a)	kredyty i pożyczki	83	232	35,8	-149	0,7	2,0
b)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	978	901	108,5	77	8,3	7,6
	- do 12 miesięcy	978	901	108,5	77	8,3	7,6
	- powyżej 12 miesięcy	0	0	0,0	0	0,0	0,0
c)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych tytułów publicznoprawnych	203	196	103,6	7	1,7	1,7
d)	z tyt. wynagrodzeń	31	25	124,0	6	0,3	0,2
e)	inne	116	120	96,7	-4	1,0	1,0
2.	Fundusze specjalne	16	22	72,7	-6	0,1	0,2
<b>IV.</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>959</b>	<b>978</b>	<b>98,1</b>	<b>-19</b>	<b>8,2</b>	<b>8,2</b>
1.	Inne rozliczenia międzyokresowe	959	978	98,1	-19	8,2	8,2
	- długoterminowe	939	958	98,0	-19	8,0	8,1
	- krótkoterminowe	20	20	100,0	0	0,2	0,2
	<b>Pasywa ogółem</b>	<b>11 753</b>	<b>11 860</b>	<b>99,1</b>	<b>-107</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Kapitały własne na koniec 2019 roku w porównaniu z rokiem ubiegłym wzrosły o 998 tys. zł (w 2018 roku wzrost o 176 tys. zł) i jest to efekt:

1. wzrostu kapitału podstawowego o kwotę 890 tys. zł,
2. wzrostu kapitału zapasowego o kwotę zysku z roku 2018 – o 75 tys. zł,
3. uzyskanego zysku netto w roku bieżącym, który ewidencyjnie stanowi element kapitałów własnych – kwota 109 tys. zł (wzrost do roku ubiegłego o 33 tys. zł).

Kapitał podstawowy spółki na koniec 2019 roku wynosił 6 988 tys. zł. W 2019 roku Zgromadzenie Wspólników dokonało wniesienia wkładu pieniężnego do spółki. Wniesienie wkładu i podwyższenie kapitału zakładowego odbyło się uchwałą nr 17/09/19 Zgromadzenia Wspólników TBS „Złotnicki” sp. z o. o. z dnia 6 września 2019 r., na podstawie uchwały nr XIII/223/19 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 29 sierpnia 2019 r. w sprawie wniesienia wkładu pieniężnego do Towarzystwa Budownictwa Społecznego „ZŁOTNICKI” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Kapitał zakładowy spółki poprzez wniesienie wkładu pieniężnego w wysokości 890 tys. zł w zamian za objęcie przez właściciela 1 780 nowych udziałów o wartości 500 zł każdy, został podwyższony z wartości 6 098 tys. zł do 6 988 tys. zł. Podwyższenie kapitału własnego miało na celu wzmocnienie finansowe spółki i umożliwienie jej jednorazowej spłaty, pozostałych do zapłaty w 2019 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). Na koniec 2019 roku kapitał zakładowy spółki składał się z 13 976 udziałów o wartości 500 zł każdy.

W 2019 roku Rada Miasta Zduńska Wola podjęła uchwałę nr XIII/224/19 z dnia 29 sierpnia 2019 r. w sprawie określenia zasad objęcia udziałów przez Miasto Zduńska Wola w zamian za wniesienie wkładu niepieniężnego (aportu) do Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Złotnicki” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z przeznaczeniem na podwyższenie kapitału zakładowego. Zgodnie z przedmiotową uchwałą Miasto Zduńska Wola miało wnieść do spółki wkład niepieniężny w postaci prawa własności nieruchomości niezabudowanych przy ul. Juliusza. Do czasu sporządzania niniejszej analizy wkład nie został wniesiony.

Kapitał podstawowy w relacji do aktywów trwałych stanowi źródło finansowania majątku w 68% (w 2018 roku było to w 58%).

Biorąc pod uwagę kapitały własne ogółem, to na koniec roku 2019 stanowią one pokrycie aktywów trwałych na poziomie 79% (w roku 2018 – 67%, w roku 2017 – 64%). Wynika stąd, że po dokapitalizowaniu spółki w 2019 roku jej struktura kapitałowo – majątkowa poprawiła się, przy czym przy prawidłowej strukturze wskaźnik pokrycia powinien osiągać min. 100%.

Kapitały własne stanowią 68,9% pasywów ogółem i ich stan do roku ubiegłego wzrósł o 9 punktów procentowych.

W 2019 roku nastąpiło zmniejszenie się łącznie zobowiązań i rezerw na zobowiązania o wartość 1 105 tys. zł (o 23%). Należy zauważyć, iż w roku 2018 również nastąpiło zmniejszenie zobowiązań i rezerw na zobowiązania w kwocie 376 tys. zł, zaś w 2017 roku – zmniejszenie o 160 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 2019 roku wyniosły 131 tys. zł i składają się na nie jedynie rezerwy na świadczenia pracownicze. W 2018 roku naliczone były również pozostałe rezerwy w wysokości 62 tys. zł, które zostały w 2019 roku rozwiązane w całości. Dynamika rezerw na zobowiązania ogółem w stosunku do 2018 roku wyniosła 76%.

Zobowiązania długoterminowe w bilansie wykazano w wysokości łącznej 1 139 tys. zł. – spadek w stosunku do roku ubiegłego o 975 tys. zł. Składają się na nie:

- kredyty zaciągnięte na finansowanie inwestycji, które na koniec 2019 roku wynosiły 767 tys. zł, na tle roku 2018 notowane obniżenie w wysokości 978 tys. zł (o 56%),
- kaucje lokatorów zabezpieczające czynsze – 372 tys. zł (rok 2017 – 369 tys. zł).

Zobowiązania krótkoterminowe na koniec 2019 roku wykazano w bilansie w wysokości 1 427 tys. zł, czyli mniejsze niż w roku poprzednim o 69 tys. zł (dynamika 95%). Należy zauważyć, że w 2019 roku znacznie poprawił się stopień pokrycia zobowiązań krótkoterminowych aktywami obrotowymi ogółem – stopień pokrycia 98% (w 2018 roku – 84,5%, w 2017 roku – 76,8%), co oznacza poprawę zdolności płatniczych spółki w stosunku do lat ubiegłych. Należy tu mieć na uwadze, że zasadniczym źródłem powstawania należności, będących w spółce głównym czynnikiem składającym się na aktywa obrotowe (udział 68%), jest spływ czynszów z najmowanych lokali, co jest obarczone dużym ryzykiem (o czym świadczy wysoki wskaźnik odpisów aktualizujących). Jak wskazywano wcześniej ich stan w stosunku do roku ubiegłego spadł jedynie o 12 tys. zł – 1,2%. Zatem poprawa zdolności płatniczych nie wynika z lepszej ściągальności należności, a ze wzrostu środków pieniężnych (inwestycji krótkoterminowych), który jest wynikiem dokapitalizowania spółki przez Miasto. W związku z tym spółka winna nadal prowadzić taki sposób sprawowania zarządu nad zasobami mieszkaniowymi, aby dążyć do jak największej skuteczności w ściągальności należności, gdyż bez kolejnych dokapitalizowań może to przełożyć się na problemy w regulowaniu zobowiązań.

W strukturze zobowiązań krótkoterminowym największe znaczenie mają zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług (na koniec 2019 roku – 978 tys. zł, na koniec 2018 roku – 901 tys. zł, wzrost o 77 tys. zł), które stanowią 68% tej pozycji (w 2018 roku było to 60%).

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe obejmują w szczególności:

- kredyty i pożyczki – 83 tys. zł (spadek do roku poprzedniego o 149 tys. zł),



- podatki, cła, ubezpieczenia i inne tytuły publicznoprawne – 203 tys. zł (wzrost do roku 2018 o 7 tys. zł),
- wynagrodzenia – 31 tys. zł (wzrost o 6 tys. zł),
- inne zobowiązania – 116 tys. zł (spadek o 4 tys. zł),
- fundusze specjalne, tj. Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych – 16 tys. zł (spadek o 4 tys. zł).

Rozliczenia międzyokresowe łącznie wynoszą na koniec 2019 roku 959 tys. zł (spadek w stosunku do 2018 roku o 19 tys. zł). Składają się na nie:

- partycypacje najemców lokali w budowę – 357 tys. zł (obniżony stan w stosunku do 2017 roku o 7 tys. zł),
- umorzenie kredytu KFM – 600 tys. zł z obniżeniem do roku ubiegłego o 11 tys. zł,
- wieczyste użytkowanie gruntów – 1 tys. zł (zmniejszenie do roku 2018 o 2 tys. zł).

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania stanowią 31,1% sumy pasywów i w stosunku do 2018 roku ich udział spadł o 9 punktów procentowych.

Reasumując suma bilansowa pasywów zmalała o 107 tys. zł, w tym:

- kapitały własne – wzrost o 998 tys. zł,
- zobowiązania i rezerwy na zobowiązania – spadek o 1 105 tys. zł.

### III. Rachunek zysków i strat

#### 1. Przychody

Przebieg i struktura zrealizowanych przychodów w 2019 roku obrazuje zestawienie:

(w tys. zł)

Lp	Treść	stan na 31.12.2019	stan na 31.12.2018	zmiana	dynamika 2019/2018 (%)
1	Przychody ze sprzedaży	9 427	8 956	471	105,3
2	Pozostałe przychody operacyjne	353	309	44	114,2
3	Przychody finansowe	86	60	26	143,3
	<b>RAZEM PRZYCHODY</b>	<b>9 866</b>	<b>9 325</b>	541	105,8

Z oceny realizacji przychodów z podstawowej działalności operacyjnej wynika, że zostały one zrealizowane ponad wykonanie roku ubiegłego o 471 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,
- podwyżka stawki za wywóz nieczystości stałych,
- podwyżka stawek czynszu.

W pozycji pozostałych przychodów operacyjnych odnotowano wzrost – w stosunku do roku ubiegłego przychody te zwiększyły się o 44 tys. zł. Na wielkość pozostałych przychodów operacyjnych składają się w rozwiązane odpisy aktualizujące należności w związku ze spłatami zadłużenia przez najemców oraz rozwiązanie odpisu na koszty zarządu przymusowego dla budynku Plac Wolności 4.

Przychody finansowe na tle roku ubiegłego zanotowały spadek o 26 tys. zł. Na wartość 86 tys. zł składają się odsetki uzyskane od należności czynszowych.

## 2. Koszty

Struktura kosztów poniesionych przez spółkę w 2019 roku w stosunku do roku ubiegłego przedstawia się następująco:

(w tys. zł)

Lp.	Treść	stan na 31.12.2019	stan na 31.12.2018	zmiana	dynamika 2019/2018 (%)
1	Koszty działalności operacyjnej	9 245	8 599	646	107,5
2	Pozostałe koszty operacyjne	350	468	-118	74,8
3	Koszty finansowe	34	36	-2	94,4
	<b>RAZEM KOSZTY</b>	<b>9 629</b>	<b>9 103</b>	<b>526</b>	<b>105,8</b>

Rozkład kosztów podstawowej działalności operacyjnej przedstawia zestawienie:

(w tys. zł)

Lp.	Koszty działalności operacyjnej	stan na 31.12.2019	stan na 31.12.2018	zmiana	dynamika 2019/2018 (%)	struktura 2019 (%)	struktura 2018 (%)
1	amortyzacja	271	239	32	113,4	2,9	2,8
2	zużycie materiałów i energii	1 075	914	161	117,6	11,6	10,6
3	podatki i opłaty	1 089	876	213	124,3	11,8	10,2
4	usługi obce	4 096	4 065	31	100,8	44,3	47,3
5	wynagrodzenia	2 056	1 910	146	107,6	22,2	22,2
6	ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	439	380	59	115,5	4,7	4,4
7	pozostałe koszty	218	213	5	102,3	2,4	2,5
8	koszty sprzedaży towarów i materiałów	1	2	-1	50,0	0,0	0,0
	<b>RAZEM</b>	<b>9 245</b>	<b>8 599</b>	<b>646</b>	<b>107,5</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Koszty działalności operacyjnej (koszty rodzajowe) stanowią 96% ogółu kosztów. Na tle roku ubiegłego odnotowano wzrost ich wartości o 646 tys. zł (dynamika 107,5%). Z analizy składników kosztów rodzajowych wynika, że największe zmiany mają miejsce w pozycjach:

- podatki i opłaty – wzrost o 213 tys. zł, dynamika 124,3% (w 2018 roku spadek o 11 tys. zł),
- zużycie materiałów i energii – wzrost o 161 tys. zł, dynamika 117,6% (w 2018 roku spadek o 18 tys. zł)
- wynagrodzenia – wzrost o 146 tys. zł, dynamika 98%, (w 2018 roku spadek o 44 tys. zł).

Zgodnie ze sprawozdaniem zarządu spółki wzrost kosztów działalności operacyjnej został spowodowany:

- zwiększeniem wartości robót remontowych i renowacji terenów zielonych,
- podwyżkami cen dostawy wody i odbioru śmieci,
- podwyżką stawki za wywóz nieczystości stałych,
- zakupem czujników czadu na wyposażenie lokali mieszkalnych (bez c.o.),



- wzrostem kosztów utrzymania czystości i odśnieżania.

Na koszty wynagrodzeń składają się oprócz wynagrodzenia pracowników i Zarządu spółki, także koszty wynagrodzeń Rady Nadzorczej spółki. Ich wartość na przestrzeni lat 2017 - 2019 kształtowała się na tym samym poziomie 58 tys. zł. W 2019 roku udział kosztów wynagrodzenia Rady Nadzorczej w kosztach wynagrodzeń wyniósł 3% (tak samo jak w latach ubiegłych).

Wynagrodzenie Zarządu w 2019 roku to koszt 138 tys. zł – udział w kosztach wynagrodzenia ogółem – 7% (w 2018 roku był to koszt 132 tys. zł – udział w kosztach wynagrodzeń ogółem – 7%, w 2017 roku był to koszty 135 tys. zł – udział w kosztach wynagrodzeń 7%).

Przeciętne zatrudnienie na przestrzeni ostatnich lat kształtowało się następująco:

- w 2019 roku wyniosło 35,5, w tym 9,5 na stanowiskach robotniczych, 26 na stanowiskach nierobotniczych (w stosunku do roku ubiegłego nastąpił spadek o 0,5 na stanowiskach robotniczych i spadek o 1 na stanowiskach nierobotniczych),
- w 2018 roku wyniosło 37, w tym 10 na stanowiskach robotniczych, 27 na stanowiskach nierobotniczych (w stosunku do roku ubiegłego nastąpił wzrost o 1 na stanowiskach robotniczych i spadek o 3 na stanowiskach nierobotniczych),
- w 2017 roku wyniosło 39, w tym 9 na stanowiskach robotniczych, 30 na stanowiskach nierobotniczych (w stosunku do 2016 roku nastąpił spadek o 1 na stanowiskach robotniczych i spadek o 3 na stanowiskach nierobotniczych).

Pozostałe koszty operacyjne w 2019 roku odnotowały spadek w stosunku do roku 2018 o 118 tys. zł (dynamika 74,8%). Na wartość pozostałych kosztów operacyjnych wpływ mają głównie odpisy aktualizujące należności.

Koszty finansowe na koniec 2019 roku osiągnęły wartość 34 tys. zł i były niższe niż w roku ubiegłym o 2 tys. zł. Główną wartość kosztów finansowych stanowią odsetki od kredytów zaciągniętych w 2003 i 2006 r. w BGK w Warszawie.

Ogółem koszty działalności na koniec 2019 roku wyniosły 9 629 tys. zł i w stosunku do roku 2018 były wyższe o 526 tys. zł – dynamika 105,8% (w roku 2018 w stosunku do roku poprzedniego koszty ogółem były wyższe o 151 tys. zł – w 2017 roku wynosiły 8 952 tys. zł, dynamika 101,7%).

Relacje poziomu kosztów ogółem w przychodach ogółem kształtują się odpowiednio:

- 2019 rok – 97,6%,
- 2018 rok – 97,6%,
- 2017 rok – 97,8%,
- 2016 rok – 97,8%.
- 

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

### 3. Wynik finansowy

Kształtowanie się wyniku finansowego w poszczególnych sferach działania obrazuje zestawienie:

(w tys. zł)

Lp.	Treść	Rok 2019	Rok 2018	zmiana	dynamika 2019/2018 (%)
1	Wynik na podstawowej działalności operacyjnej	182	357	-175	51,0
2	Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	3	-159	162	-1,9
3	Wynik na działalności finansowej	52	24	28	216,7
4	Zysk / strata brutto	237	222	15	106,8
5	Zysk / strata netto	108	76	32	142,1

W 2019 roku spółka na działalności podstawowej wypracowała zysk, który w stosunku do roku poprzedniego był mniejszy o 175 tys. zł – o 49%. Na pozostałej działalności gospodarczej spółka zanotowała zysk w wysokości 3 tys. zł, co jest znacznie lepszym wynikiem niż w roku 2018, kiedy spółka na pozostałej działalności operacyjnej uzyskała stratę w wysokości 159 tys. zł. Działalność finansowa spółki zamknęła się w 2019 roku zyskiem w wysokości 52 tys. zł i była ona wyższa niż w roku ubiegłym o 28 tys. zł. Ogólny wynik na działalności spółki jest dodatni i wynosi 237 tys. zł brutto. Po opłaceniu zobowiązań podatkowych w 2019 roku spółka wypracowała zysk netto w wysokości 108 tys. zł, który był wyższy niż w 2018 roku o 32 tys. zł (o 42%).

### IV. Podstawowe wskaźniki finansowe

Kształtowanie się istotnych wskaźników ekonomiczno – finansowych przedstawia tabela:

Lp.	Wskaźniki	2019	2018	2017
1	rentowność netto sprzedaży	1,15	0,84	0,62
2	rentowność kapitału własnego (ROE)	1,34	1,07	0,78
3	rentowność majątku (ROA)	0,92	0,64	0,45
4	wskaźnik płynności bieżącej (1,50 – 2,00)	1,02	0,84	0,77
5	wskaźnik płynności szybki (ok. 1,00)	0,91	0,73	0,68
6	rotacja należności (w dniach)	39,00	42,00	43,00
7	rotacja zobowiązań (w dniach)	37,00	42,00	45,00
8	stopień pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym (>100)	78,68	66,99	64,21
9	stopień samofinansowania	68,89	59,85	57,40

Powyższe wskaźniki odzwierciedlają stan majątkowo – finansowy spółki w 2019 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 2018 i 2017, w 2019 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 zmniejszenie problemów spółki z regulowaniem zobowiązań, a co potwierdza się w wartości wskaźnika dotyczącego rotacji zobowiązań (który poprawił się w stosunku do 2018 roku),
- wskaźnik rotacji należności na koniec 2019 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.

## V. Działalność inwestycyjna / remontowa

Spółka w ramach działań inwestycyjnych / remontowych w 2019 roku dokonała m.in.:

- częściowej wymiany pokryć dachowych w 3 budynkach,
- przemurowania kominów – 45 szt.,
- wymiany stolarki okiennej i drzwiowej – 53 szt.,
- wykonania przyłączy wodnych – 1 szt.,
- budowy i przebudowy pieców kaflowych – 32 szt.,
- wykonania wentylacji – 4 szt.,
- wymiany podłóg – 6 szt.,
- wymiany drzwi wejściowych – 11 szt.,
- wymiany instalacji domofonowej – 8 szt.,
- przygotowania 8 pustych lokali mieszkalnych do zasiedlenia,
- wyposażenia 6 lokali w piece grzewcze,
- wymiany instalacji elektrycznych – 14 szt.,
- wymiany pionów kanalizacyjnych – 8 szt.

Spółka w ramach bieżących remontów i modernizacji usuwała awarie hydrauliczne, elektryczne i ogólnobudowlane (ponad 2720). Ponadto spółka organizowała również postępowania przetargowe i nadzory inwestorskie robót budowlanych.

### Podsumowanie:

Wartość kapitału własnego ma tendencję wzrostową, przy czym jest to efekt zasilenia kapitału zapasowego zyskiem netto oraz podniesieniem w roku 2019 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 lepsze niż w roku 2018. Obraz kondycji finansowej spółki jest lepszy niż w latach ubiegłych, choć nadal odbiega od uznawanych za poprawne reguł bilansowania i finansowania.

W 2019 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 2019 roku była to kwota 2 103 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 nie być wystarczająca. 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) – 493,4 tys. zł ( w 2018 roku było 453,3 tys. zł),
- zadłużenie „byłych najemców” (osoby zmarłe, zaginione, bez spadkobierców) – 490 tys. zł (w 2018 roku było 457,5 tys. zł),
- zadłużenie najemców za okres do 3 miesięcy (brak podstaw prawnych do wypowiedzenia umowy najmu) – 85,6 tys. zł (w 2018 roku było 70 tys. zł).

Chcąc pomóc dłużnikom w spłacie należności na rzecz spółki, TBS realizuje program odpracowywania zaległości czynszowych przez najemców. W ramach odpracowania wykonywane są czynności: koszenia terenów zielonych, utrzymywania w czystości dróg, chodników i terenów zielonych, zimowego utrzymywania dróg i chodników. Wartość tych robót wyniosła w 2019 roku 72,4 tys. zł i objęła 29 najemców.

Sporządził:

AUDYTOR WEWNĘTRZNY  
  
Karolina Klimkowska

Zduńska Wola, 5 sierpnia 2020 r.



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

### Bilans

Lp.	Wyszczególnienie	2019			2018			2018/2017			2018/2017		
		stan na 31.12.2019	% udziału	stan na 31.12.2018	% udziału	stan na 31.12.2017	% udziału	zmiana	%	zmiana	%		
1.		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
		<b>Aktywa</b>											
A.	<b>Aktywa trwałe</b>	10 291 578,98	87,57	10 596 099,97	89,35	10 782 027,51	89,41	-304 520,99	97,13	-185 927,54	98,28		
I.	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	0,00	0,00	4 749,35	0,04	6 147,74	0,05	-4 749,35	0,00	-1 398,39			
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych												
2.	Wartość firmy												
3.	Inne wartości niematerialne i prawne		0,00	4 749,35	0,04	6 147,74	0,05	-4 749,35	0,00	-1 398,39			
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne												
II.	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	10 291 578,98	87,57	10 476 350,62	88,34	10 660 879,77	88,40	-184 771,64	98,24	-184 529,15	98,27		
a)	grunty	9 957 167,07	84,72	10 170 008,71	85,75	10 341 407,37	85,75	-212 841,64	97,91	-171 398,66	98,34		
b)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	457 048,51	3,89	458 708,51	3,87	460 368,51	3,82	-1 660,00	99,84	-1 660,00	99,64		
c)	urządzenia techniczne i maszyny,	9 462 817,66	80,52	9 673 844,84	81,57	9 828 138,96	81,50	-211 027,18	97,82	-154 294,12	98,43		
d)	środki transportu	21 467,02	0,18	14 471,36	0,12	19 476,71	0,16	6 995,66	148,34	-5 005,35	74,30		
e)	inne środki trwałe	11 318,94	0,10	20 711,44	0,17	30 103,94	0,25	-9 392,50	54,65	-9 392,50	68,80		
2.	inne środki trwałe	4 514,94	0,04	2 272,56	0,02	3 319,25	0,03	2 242,38	198,67	-1 046,69	68,47		
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	334 411,91	2,85	306 341,91	2,58	319 472,40	2,65	28 070,00	109,16	-13 130,49	95,89		
III.	<b>Należności długoterminowe</b>	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.	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	0,00	0,00	115 000,00	0,97	115 000,00	0,95	-115 000,00	0,00	0,00	100,00		
1.	Nieruchomości												
2.	Wartości niematerialne i prawne												
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	115 000,00	0,97	115 000,00	0,95	-115 000,00	0,00	0,00	100,00		
a)	w jednostkach powiązanych												
b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale												
c)	w pozostałych jednostkach	0,00		115 000,00		115 000,00		-115 000,00	0,00	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	0,00	0,00	100,00		
4.	Inne inwestycje długoterminowe												
V.	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	0,00		0,00		0,00							
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego												
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	1 461 191,31	12,43	1 263 623,46	10,65	1 277 701,08	10,59	197 567,85	115,64	-14 077,62	98,90		
B.	<b>Aktywa obrotowe</b>	13 572,58	0,12	13 114,57	0,11	10 589,60	0,09	488,01	103,49	2 524,97	123,84		
I.	<b>Zapasy</b>	13 572,58	0,12	13 114,57	0,11	10 589,60	0,09	488,01	103,49	2 524,97	123,84		
1.	Materiały												
2.	Półprodukty i produkty w toku												
3.	Produkty gotowe												
4.	Towary												
5.	Zaliczki na dostawy												

Lp.	Wyszczególnienie	stan na 31.12.2019			stan na 31.12.2018			stan na 31.12.2017			Dynamika 2019/2018		Dynamika 2018/2017	
		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	zmiana	%	zmiana
1.	Należności krótkoterminowe	997 455,74	8,49	1 010 171,33	8,52	1 058 101,20	8,77	-12 715,59	98,74	-47 929,87	95,47			
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	997 455,74	8,49	1 010 171,33	8,52	1 058 101,20	8,77	-12 715,59	98,74	-47 929,87	95,47			
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	975 129,94	8,30	988 317,39	8,33	1 033 075,61	8,57	-13 187,45	98,67	-44 758,22	95,67			
	- do 12 miesięcy	975 129,94	8,30	988 317,39	8,33	1 033 075,61	8,57	-13 187,45	98,67	-44 758,22	95,67			
	- powyżej 12 miesięcy													
b)	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych	5 744,00					0,00	5 744,00		0,00				
	zrownoważonych i innych tytułów publicznoprawnych	16 581,80	0,14	21 853,94	0,18	25 025,59	0,21	-5 272,14	75,88	-3 171,65	87,33			
c)	inne													
d)	dochodzone na drodze sądowej													
III.	Investycje krótkoterminowe	303 991,34	2,59	87 746,98	0,74	69 826,08	0,58	216 244,36	346,44	17 920,90	125,67			
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	303 991,34	2,59	87 746,98	0,74	69 826,08	0,58	216 244,36	346,44	17 920,90	125,67			
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	303 991,34	2,59	87 746,98	0,74	69 826,08	0,58	216 244,36	346,44	17 920,90	125,67			
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	303 991,34	2,59	87 746,98	0,74	69 826,08	0,58	216 244,36	346,44	17 920,90	125,67			
	- inne środki pieniężne													
	- inne aktywa pieniężne													
2.	Inne inwestycje długoterminowe													
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	146 171,65	1,24	152 590,58	1,29	139 184,20	1,15	-6 418,93	95,79	13 406,38	109,63			
	Aktywa razem	11 752 770,29	100,00	11 859 723,43	100,00	12 059 728,59	100,00	-106 953,14	99,10	-200 005,16	98,34			



Lp.	Wyszczególnienie	Dynamika 2019/2018				Dynamika 2018/2017					
		stan na 31.12.2019	% udziału	stan na 31.12.2018	% udziału	stan na 31.12.2017	% udziału	zmiana	%		
1.	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
					Pasywa						
A.	Kapitał (fundusz) własny	8 096 956,55	66,89	7 098 412,80	59,85	6 922 771,34	57,40	998 543,75	114,07	175 641,46	102,54
I.	Kapitał podstawowy	6 988 000,00	59,46	6 098 000,00	51,42	5 998 000,00	49,74	890 000,00	114,59	100 000,00	101,67
II.	Kapitał (fundusz) zapasowy	1 000 412,80	8,51	924 771,34	7,80	870 978,66	7,22	75 641,46	108,18	53 792,68	106,18
III.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny										
IV.	pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe										
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych										
VI.	Zysk (strata) netto	108 543,75	0,92	75 641,46	0,64	53 792,68	0,45	32 902,29	143,50	21 848,78	140,62
VII.	Opisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (większość ujemna)										
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	3 655 813,74	31,11	4 761 310,63	40,15	5 136 957,25	42,60	-1 105 496,89	76,78	-375 646,62	92,69
I.	Rezerwy na zobowiązania	131 032,93	1,11	173 529,80	1,46	126 891,52	1,05	-42 496,87	75,51	46 638,28	136,75
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego										
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne:										
	- długoterminowe	131 032,93	1,11	111 637,30	0,94	126 891,52	1,05	19 395,63	117,37	-15 254,22	87,98
	- krótkoterminowe	49 431,93	0,42	33 388,30	0,28	28 403,77	0,24	16 043,63	148,05	4 984,53	117,55
3.	Pozostałe rezerwy:	81 601,00	0,69	78 249,00	0,66	98 487,75	0,82	3 352,00	104,28	-20 238,75	79,45
	- długoterminowe	0,00	0,00	61 892,50	0,52			-61 892,50	0,00	61 892,50	
	- krótkoterminowe		0,00	61 892,50	0,52			-61 892,50			
II.	Zobowiązania długoterminowe	1 138 609,54	9,69	2 113 820,02	17,82	2 349 108,81	19,48	-975 210,48	53,87	-235 288,79	89,98
1.	Wobec jednostek powiązanych zaangażowane w kapitale										
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale										
3.	Wobec pozostałych jednostek	1 138 609,54	9,69	2 113 820,02	17,82	2 349 108,81	19,48	-975 210,48	53,87	-235 288,79	89,98
a)	kredyty i pożyczki	766 687,83	6,52	1 745 135,88	14,71	1 984 493,32	16,46	-978 448,05	43,93	-239 357,44	87,94
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych										
c)	inne zobowiązania finansowe										
d)	zobowiązania wekslowe										
e)	inne	371 921,71	3,16	368 684,14	3,11	364 615,49	3,02	3 237,57	100,88	4 068,65	101,12
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	1 427 847,15	12,15	1 496 127,81	12,62	1 663 615,04	13,79	-68 280,66	95,44	-167 487,23	89,93
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	stan na 31.12.2019		stan na 31.12.2018		stan na 31.12.2017		Dynamika 2019/2018		Dynamika 2018/2017	
		3	4	5	6	7	8	zmiana	%	zmiana	%
1.	2										
3.	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	1 411 502,87	12,01	1 474 269,67	12,43	1 641 246,15	13,61	-62 766,80	10	95,74	89,83
a)	kredyty i pożyczki	83 249,88	0,71	232 089,84	1,96	220 015,68	1,82	-148 839,96	35,87	12 074,16	105,49
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych										
c)	inne zobowiązania finansowe										
d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	978 259,50	8,32	901 284,94	7,60	1 083 270,90	8,98	76 974,56	108,54	-181 985,96	83,20
	- do 12 miesięcy	978 259,50	8,32	901 284,94	7,60	1 083 270,90	8,98	76 974,56	108,54	-181 985,96	83,20
	- powyżej 12 miesięcy										
e)	zaliczki otrzymane na dostawy										
f)	zobowiązania wekslowe										
g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych i innych tytułów publicznoprawnych	203 015,35	1,73	196 454,99	1,66	195 182,79	1,62	6 560,36	103,34	1 272,20	100,65
h)	z tytułu wynagrodzeń	30 507,49	0,26	24 947,98	0,21	22 364,69	0,19	5 559,51	122,28	2 583,29	111,55
i)	inne	116 470,65	0,99	119 491,92	1,01	120 412,09	1,00	-3 021,27	97,47	-920,17	99,24
4.	Fundusze specjalne	16 344,28	0,14	21 858,14	0,18	22 368,89	0,19	-5 513,86	74,77	-510,75	97,72
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	958 324,12	8,15	977 833,00	8,24	997 341,88	8,27	-19 508,88	98,00	-19 508,88	98,04
1.	Ujemna wartość firmy										
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	958 324,12	8,15	977 833,00	8,24	997 341,88	8,27	-19 508,88	98,00	-19 508,88	98,04
	- długoterminowe	938 815,24	7,99	958 324,12	8,08	977 833,00	8,11	-19 508,88	97,96	-19 508,88	98,00
	- krótkoterminowe	19 508,88	0,17	19 508,88	0,16	19 508,88	0,16	0,00	100,00	0,00	100,00
	Pasywa razem	11 752 770,29	100,00	11 859 723,43	100,00	12 059 728,59	100,00	-106 953,14	99,10	-200 005,16	98,34

AUDYTOR WEWNETRZNY  
*Wioletta Klimkowska*  
 Wioletta Klimkowska



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

Lp.	Wyszególnienie	Rok 2019	% udziału	Rok 2018	% udziału	Rok 2017	% udziału	Dynamika 2019/2018		Dynamika 2018/2017	
								zmiana	%	zmiana	%
<b>A.</b>	<b>Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym od jednostek powiązanych</b>	<b>9 426 894,88</b>	<b>95,55</b>	<b>8 956 220,70</b>	<b>96,05</b>	<b>8 741 333,11</b>	<b>95,52</b>	<b>470 674,18</b>	<b>105,26</b>	<b>214 887,59</b>	<b>102,46</b>
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	9 425 464,24	99,77	8 935 234,44	99,77	8 743 205,48	100,02	490 228,80	105,49	192 028,96	102,20
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	724,69	0,01	19 204,78	0,21	-4 170,63	-0,05	-18 480,09	3,77	23 375,41	-460,48
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki										
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	705,95	0,01	1 781,48	0,02	2 298,26	0,03	-1 075,53	39,63	-516,78	77,51
<b>B.</b>	<b>Koszt działalności operacyjnej</b>	<b>9 244 978,55</b>	<b>96,01</b>	<b>8 599 376,54</b>	<b>94,47</b>	<b>8 604 500,18</b>	<b>96,12</b>	<b>645 602,01</b>	<b>107,51</b>	<b>-5 123,64</b>	<b>99,94</b>
I.	Amortyzacja	270 891,06	2,93	238 881,21	2,78	245 278,54	2,85	32 009,85	113,40	-6 397,33	97,39
II.	Zużycie materiałów i energii	1 075 513,44	11,63	914 240,98	10,63	931 813,32	10,83	161 272,46	117,64	-17 572,34	98,11
III.	Usługi obce	4 096 009,97	44,31	4 065 504,17	47,28	3 975 313,56	46,20	30 505,80	100,75	90 190,61	102,27
IV.	Podatki i opłaty	1 089 422,64	11,78	875 855,25	10,19	886 430,04	10,30	213 567,39	124,38	-10 574,79	98,81
V.	Wynagrodzenia	2 056 012,82	22,24	1 910 497,45	22,22	1 953 666,80	22,71	145 515,37	107,62	-43 169,35	97,79
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	438 785,37	4,75	379 696,72	4,42	416 556,96	4,84	59 088,65	115,56	-36 860,24	91,15
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	217 637,30	2,35	212 919,28	2,48	193 337,70	2,25	4 718,02	102,22	19 581,58	110,13
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	705,95	0,01	1 781,48	0,02	2 103,26	0,02	-1 075,53	39,63	-321,78	84,70
<b>C.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>181 916,33</b>		<b>356 844,16</b>		<b>136 832,93</b>		<b>-174 927,83</b>	<b>50,98</b>	<b>220 011,23</b>	<b>260,79</b>
<b>D.</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>352 758,06</b>	<b>3,58</b>	<b>308 581,90</b>	<b>3,31</b>	<b>343 452,75</b>	<b>3,75</b>	<b>44 176,16</b>	<b>114,32</b>	<b>-34 870,85</b>	<b>89,85</b>
I.	Zysk ze zbycia nieruchomości aktywów trwałych										
II.	Dotacje										
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	228 571,64	64,80	261 253,28	84,66	279 834,94	81,48	-32 681,64	87,49	-18 581,66	93,36
IV.	Inne przychody operacyjne	124 186,42	35,20	47 328,62	15,34	63 617,81	18,52	76 857,80	262,39	-16 289,19	74,40
<b>E.</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>349 996,41</b>	<b>3,63</b>	<b>467 384,06</b>	<b>5,13</b>	<b>306 179,58</b>	<b>3,42</b>	<b>-117 387,65</b>	<b>74,88</b>	<b>161 204,48</b>	<b>152,65</b>
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych							0,00			
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	277 561,14	79,30	281 840,11	60,30	242 552,02	79,22	-4 278,97	98,48	39 288,09	116,20
III.	Inne koszty operacyjne	72 435,27	20,70	185 543,95	39,70	63 627,56	20,78	-113 108,68	39,04	121 916,39	291,61
<b>F.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>	<b>184 677,98</b>		<b>198 042,00</b>		<b>174 106,10</b>		<b>-13 364,02</b>	<b>93,25</b>	<b>23 935,90</b>	<b>113,75</b>
<b>G.</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>85 871,55</b>	<b>0,87</b>	<b>59 956,84</b>	<b>0,64</b>	<b>66 725,19</b>	<b>0,73</b>	<b>25 914,71</b>	<b>143,22</b>	<b>-6 768,35</b>	<b>89,86</b>
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:	85 871,55	100,00	59 956,84	100,00	66 725,19	100,00	25 914,71	143,22	-6 768,35	89,86
-	od jednostek powiązanych										

III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym: - w jednostkach powiązanych																			
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych																			
V.	Inne																			
H.	Koszty finansowe	34 110,78	0,35	36 356,38	0,40	41 131,61	0,46	-2 245,60	93,82	-4 775,23	88,39									
I.	Odsetki, w tym:	34 110,78	100,00	36 356,38	100,00	41 131,61	100,00	-2 245,60	93,82	-4 775,23	88,39									
-	dla jednostek powiązanych																			
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:																			
-	w jednostkach powiązanych																			
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych																			
IV.	Inne																			
I.	Zysk (strata) brutto (F+G+H)	236 438,75		221 642,46		199 699,68		14 796,29	106,68	21 942,78	110,99									
J.	Podatek dochodowy	127 895,00		146 001,00		145 907,00														
K.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)																			
L.	Zysk (strata) netto (I-J-K)	108 543,75		75 641,46		53 792,68		32 902,29	143,50	21 848,78	140,62									
	Przychody ogółem	9 865 524,49	100,00	9 324 759,44	100,00	9 151 511,05	100,00	540 765,05	105,80	173 248,39	101,89									
	Koszty ogółem	9 629 085,74	100,00	9 103 116,98	100,00	8 951 811,37	100,00	525 968,76	105,78	151 305,61	101,69									

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

AUDYTOR WEWNĘTRZNY  
  
 Karolina Klimkowska