

**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 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	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	RAZEM	123 702,79	8 805,59	132 508,38	124 787,97	8 826,53	133 614,50	99,17

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	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	RAZEM	79 951,35	82 012,98	82 638,42	82 702,66	97,49	99,24	99,92

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 6 153,85m². 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
A	Aktywa trwale	10 292	10 596	97,1	-304,0	87,6	89,3
I.	Wartości niematerialne i prawne	0	5	0,0	-5,0	0,0	0,0
II.	Rzeczowe aktywa trwale, 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	Aktywa obrotowe	1 461	1 264	115,6	197,0	12,4	10,7
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
	Aktywa ogółem	11 753	11 860	99,1	-107,0	100,0	100,0

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
A.	Kapitał własny	8 097	7 099	114,1	998	68,9	59,9
I.	Kapitał podstawowy	6 988	6 098	114,6	890	59,5	51,4
II.	Kapitał zapasowy	1 000	925	108,1	75	8,5	7,8
III.	Kapitał z aktualizacji wyceny						
IV.	Pozostałe kapitały rezerwowe						
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych						
VI.	Zysk (strata) netto	109	76	143,4	33	0,9	0,6
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	3 656	4 761	76,8	-1 105	31,1	40,1
I.	Rezerwy na zobowiązania	131	173	75,7	-42	1,1	1,5
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
II.	Zobowiązania długoterminowe	1 139	2 114	53,9	-975	9,7	17,8
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
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	1 427	1 496	95,4	-69	12,1	12,6
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
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	959	978	98,1	-19	8,2	8,2
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
	Pasywa ogółem	11 753	11 860	99,1	-107	100,0	100,0

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 obciążone 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 ściągalności 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 ściągalności 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
	RAZEM PRZYCHODY	9 866	9 325	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
	RAZEM KOSZTY	9 629	9 103	526	105,8

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
	RAZEM	9 245	8 599	646	107,5	100,0	100,0

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: Karolina Klimkowska
Audytor wewnętrzny

Zduńska Wola, 5 sierpnia 2020 r.