

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

Syntetyczna analiza ekonomiczno – finansowa działalności za 2020 rok

Analiza ekonomiczno – finansowa za okres 2020 roku została przeprowadzona w oparciu o przedłożone przez spółkę dokumenty:

1. wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
2. bilans na dzień 31.12.2020 r. i rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2020,
3. dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania za 2020 rok,
4. sprawozdanie Zarządu TBS „Złotnicki” za okres 01.01.2020 r. – 31.12.2020 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, przeprowadzać remonty i modernizacje obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu, wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w budynkach Spółki, sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi niestanowiącymi własności Towarzystwa, z tym że powierzchnia zarządzanych budynków niemieszkalnych nie może być większa niż powierzchnia zarządzanych budynków mieszkalnych, prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą.

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 31.12.2020 r. w porównaniu do roku ubiegłego ujmuję poniższe zestawienie:

Lp	Rodzaj zasobu	2020 rok			2019 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	44 796,59	5 893,29	50 689,88	44 749,21	6 041,93	50 791,14	99,80
2	Wspólnoty Mieszkaniowe w zarządzie Spółki, z tego:	67 060,57	2 149,20	69 209,77	67 033,22	2 149,20	69 182,42	100,04
a)	lokale komunalne	19 991,58	1 856,15	21 847,73	20 923,09	1 856,15	22 779,24	95,91
b)	lokale własnościowe	47 068,99	293,05	47 362,04	46 110,13	293,05	46 403,18	102,07
3	Zasoby komunalne we Wspólnotach Mieszkaniowych	5 956,00	395,35	6 351,35	5 985,62	395,35	6 380,97	99,54

	administrowane przez inne podmioty							
4	Zasób własny	5 934,74	219,11	6 153,85	5 934,74	219,11	6 153,85	100,00
5	RAZEM	123 747,90	8 656,95	132 404,85	123 702,79	8 805,59	132 508,38	99,92

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 i inne podmioty, obrazuje poniższe zestawienie:

(w m²)

Lp.	Rodzaj lokalu	2020	2019	2018	2017	dynamika 2020/2019 (%)	dynamika 2019/2018 (%)	dynamika 2018/2017 (%)
1	Lokale mieszkalne	70 348,82	71 657,92	73 698,61	74 344,05	98,17	97,23	99,13
2	Lokale użytkowe	8 144,79	8 293,43	8 314,37	8 294,37	98,21	99,75	100,24
3	RAZEM	78 493,61	79 951,35	82 012,98	82 638,42	98,18	97,49	99,24

W 2020 roku w stosunku do roku ubiegłego nastąpiły zmiany w wielkości zasobów administrowanych i zarządzanych przez spółkę. O 0,2% zmniejszył się zasób lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych Miasta, o 4% zmniejszył się zasób komunalnych lokali mieszkalnych we Wspólnotach Mieszkaniowych przy zwiększeniu się o 2% 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 31.12.2020 r. i w analogicznym okresie roku ubiegłego zasoby majątkowe kształtują się następująco:

(w tys. zł)

Lp.	Treść	Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2019	Dynamika 2020/2019 (%)	Zmiana	Struktura	
						2020	2019
A	Aktywa trwałe	11 848	10 292	115,1	1 556,0	86,8	87,6
I.	Wartości niematerialne i prawne	0	0	x	0,0	0,0	0,0
II.	Rzeczowe aktywa trwałe, z tego:	11 848	10 292	115,1	1 556,0	86,8	87,6
1)	środki trwałe:	11 391	9 958	114,4	1 433,0	83,4	84,7
a)	grunty	1 599	457	349,9	1 142,0	11,7	3,9
b)	budynki, lokale i obiekty	9 772	9 463	103,3	309,0	71,6	80,5
c)	urządzenia techniczne	17	22	77,3	-5,0	0,1	0,2
d)	środki transportu	2	11	18,2	-9,0	0,0	0,1
e)	inne środki trwałe	1	5	20,0	-4,0	0,0	0,0
2)	środki trwałe w budowie	457	334	136,8	123,0	3,3	2,8
III.	Inwestycje długoterminowe	0	0	x	0,0	0,0	0,0
B	Aktywa obrotowe	1 803	1 461	123,4	342,0	13,2	12,4
I.	Zapasy	16	13	123,1	3,0	0,1	0,1
1)	Materiały	16	13	123,1	3,0	0,1	0,1
II.	Należności krótkoterminowe	987	998	98,9	-11,0	7,2	8,5

a)	z tytułu dostaw i usług	952	975	97,6	-23,0	7,0	8,3
b)	podatki, cła, ubezpieczenia	18	6	x	12,0	0,1	0,1
c)	inne	17	17	100,0	0,0	0,1	0,1
III.	Inwestycje krótkoterminowe (środki pieniężne)	670	304	220,4	366,0	4,9	2,6
1)	środki pieniężne w kasie i na rachunkach	670	304	220,4	366,0	4,9	2,6
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	130	146	89,0	-16,0	1,0	1,2
	Aktywa ogółem	13 651	11 753	116,1	1 898,0	100,0	100,0

Suma bilansowa na koniec 2020 roku wykazuje wzrost do roku ubiegłego o 1 898,00 tys. zł i jest to rezultat wzrostu aktywów trwałych o 1 556,00 tys. zł przy jednoczesnym wzroście aktywów obrotowych o 342 tys. zł.

Jak wskazano wcześniej, stan wartości aktywów trwałych wzrósł w 2020 roku w stosunku do roku poprzedniego o 1 556,00 tys. zł (w 2019 roku zanotowano spadek w stosunku do roku 2018 o 304 tys. zł), co jest głównie skutkiem zwiększenia wartości gruntów o 1 142 tys. zł. Na podstawie uchwały nr XIII/224/19 Rady Miasta Zduńska Wola 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, w 2020 roku Zgromadzenie Wspólników dokonało wniesienia do spółki wkładu niepieniężnego (aportu) w postaci prawa własności nieruchomości niezabudowanych w wysokości 973 tys. zł. W związku z faktem, że przekazany grunt został przeznaczony pod zabudowę budynkiem mieszkalno – usługowym, część podatku VAT, tj. ta przypisana do zabudowy mieszkalnej, podwyższyła wartość gruntu w środkach trwałych o 177 tys. zł.

Inną istotną pozycją o charakterze wzrostowym w stosunku do roku ubiegłego są budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej – ich wzrost o 309 tys. wynika z wartości zakupionych środków trwałych i zakończonych inwestycji.

Spółka corocznie dokonuje umorzenia wartości środków trwałych, w tym w szczególności w pozycji budynki, lokale i obiekty – wartość umorzenia w 2020 r. per saldo wyniosła 182 tys. zł (zwiększenie umorzenia o 233 tys., zmniejszenie umorzenia o 51 tys. zł). Udział naliczonego umorzenia przedmiotowej pozycji bilansu w naliczonym umorzeniu w 2020 roku wyniósł 90%). Z dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania wynika, że wg stanu na koniec 2020 roku stopień umorzenia środków trwałych ogółem wynosił 24%.

Istotną pozycją rzeczowych aktywów trwałych są środki trwałe w budowie – 456 tys. zł (ich poziom w roku ubiegłym wynosił 334 tys. zł), na które składa się siedem tytułów inwestycyjnych:

- 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 – 138 tys. zł,
- instalacja co i cw – ul. Łaska 22 – 4 tys. zł,
- instalacja co i cw – ul. Sieradzka 61 – 7 tys. zł,
- pergola – 1 tys. zł.

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 kwocie 2 631 tys. zł,

- cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów z nieruchomości przy ul. Juliusza 4/8 w wysokości 83 tys. zł, łącznie 2 714 tys. zł, co stanowi 24% wartości netto środków trwałych.

Aktywa trwałe stanowią 86,8% wartości aktywów ogółem. W stosunku do roku 2019 ich udział w aktywach ogółem spadł o 0,8 punktu procentowego.

Wzrost wartości aktywów obrotowych łącznie o 342 tys. zł (w roku poprzednim odnotowano wzrost, który wynosił 197 tys. zł) został spowodowany głównie przez wzrost inwestycji krótkoterminowych – środków pieniężnych – wzrost o 366 tys. zł (z poziomu 304 tys. zł w 2019 roku do 670 tys. zł w 2020 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 2020 roku – wartość odpisu 2 212 tys. zł, w tym odpis na należności czynszowe – 2 170 tys. zł (dynamika do 2019 roku – 103%),
- 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%),

W 2020 roku należności krótkoterminowe spadły w stosunku do 2019 roku o 11 tys. zł – spadek o 1,1% (w 2019 roku należności krótkoterminowe w stosunku do roku 2018 zanotowały spadek o 12 tys. zł, czyli o 1,2%).

Rozliczenia międzyokresowe o charakterze krótkoterminowym na koniec 2020 roku wyniosły 130 tys. zł i składają się na nie:

- podatek VAT do odliczenia w przyszłych okresach w wysokości 35 tys. zł (w 2019 roku – 32 tys. zł),
- ubezpieczenia majątkowe w wysokości 27 tys. zł (w 2019 roku – 34 tys. zł),
- docieplenie budynku przy ul. Juliusza 37/39 – 64 tys. zł (w 2019 roku – 75 tys. zł),
- pozostałe koszty (w tym obsługa informatyczna) – kwota 4,4 tys. zł, (w 2019 roku – 5,4 tys. zł).

Aktywa obrotowe stanowią 13,2% wartości aktywów ogółem. W stosunku do roku 2019 ich udział w aktywach ogółem wzrósł o 0,8 punktu procentowego.

Reasumując suma bilansowa aktywów wzrosła o 1 898,00 tys. zł, w tym:

- aktywa trwałe – wzrost o 1 555,00 tys. zł,
- aktywa obrotowe – wzrost o 343 tys. zł.

II. Źródła finansowania majątku

Źródła finansowania majątku spółki na koniec 2020 roku, w porównaniu do roku ubiegłego odzwierciedla tabela:

(w tys. zł)

Lp.	Treść	Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2019	Dynamika 2020/2019 (%)	Zmiana	Struktura	
						2020	2019
A.	Kapitał własny	10 050	8 097	124,1	1 953	73,6	68,9
I.	Kapitał podstawowy	8 561	6 988	122,5	1 573	62,7	59,5
II.	Kapitał zapasowy	1 109	1 000	110,9	109	8,1	8,5
III.	Kapitał z aktualizacji wyceny						
IV.	Pozostałe kapitały rezerwowe						
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych						
VI.	Zysk (strata) netto	380	109	348,6	271	2,8	0,9
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	3 601	3 656	98,5	-55	26,4	31,1
I.	Rezerwy na zobowiązania	106	131	80,9	-25	0,8	1,1
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	0	x	0	0	0
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne:	106	131	80,9	-25	0,8	1,1
	- długoterminowe	37	49	75,5	-12	0,3	0,4
	- krótkoterminowe	69	82	84,1	-13	0,5	0,7
3.	Pozostałe rezerwy:	0	0	x	0	0,0	0,0
II.	Zobowiązania długoterminowe	1 022	1 139	89,7	-117	7,5	9,7
1.	Wobec pozostałych jednostek	1 022	1 139	89,7	-117	7,5	9,7
a)	kredyty i pożyczki	654	767	85,3	-113	4,8	6,5
b)	inne	368	372	98,9	-4	2,7	3,2
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	1 533	1 427	107,4	106	11,2	12,1
1.	Wobec pozostałych jednostek	1 515	1 411	107,4	104	11,1	12,0
a)	kredyty i pożyczki	100	83	120,5	17	0,7	0,7
b)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	1 016	978	103,9	38	7,4	8,3
	- do 12 miesięcy	1 016	978	103,9	38	7,4	8,3
	- powyżej 12 miesięcy	0	0	0,0	0	0,0	0,0
c)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych tytułów publicznoprawnych	255	203	125,6	52	1,9	1,7
d)	z tyt. wynagrodzeń	20	31	64,5	-11	0,1	0,3
e)	inne	124	116	106,9	8	0,9	1,0
2.	Fundusze specjalne	18	16	112,5	2	0,1	0,1
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	940	959	98,0	-19	6,9	8,2
1.	Inne rozliczenia międzyokresowe	940	959	98,0	-19	6,9	8,2
	- długoterminowe	922	939	98,2	-17	6,8	8,0
	- krótkoterminowe	18	20	90,0	-2	0,1	0,2
	Pasywa ogółem	13 651	11 753	116,1	1 898	100,0	100,0

Kapitały własne na koniec 2020 roku w porównaniu z rokiem ubiegłym wzrosły o 1 953,00 tys. zł (w 2019 roku wzrost o 998 tys. zł) i jest to efekt:

1. wzrostu kapitału podstawowego o kwotę 1 573,00 tys. zł,
2. wzrostu kapitału zapasowego o kwotę 109 tys. zł,
3. uzyskanego zysku netto w roku bieżącym, który ewidencyjnie stanowi element kapitałów własnych – kwota 380 tys. zł (wzrost do roku ubiegłego o 271 tys. zł).

Kapitał podstawowy spółki na koniec 2020 roku wynosił 8 561,00 tys. zł. W 2020 roku Zgromadzenie Wspólników dokonało wniesienia wkładu pieniężnego do spółki. Wniesienie wkładu i podwyższenie kapitału zakładowego odbyło się uchwałą nr 02/05/20

Zgromadzenia Wspólników TBS „Złotnicki” sp. z o. o. z dnia 20 maja 2020 r., na podstawie uchwały nr XXI/378/20 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 7 maja 2020 r. w sprawie wniesienia wkładu pieniężnego do Towarzystwa Budownictwa Społecznego „ZŁOTNICKI” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Kapitał zakładowy spółki poprzez wniesienie wkładu pieniężnego w wysokości 600 tys. zł w zamian za objęcie przez właściciela 1 200 nowych udziałów o wartości 500 zł każdy, został podwyższony z wartości 6 988 tys. zł do 7 588 tys. zł. Podwyższenie kapitału własnego miało na celu wzmocnienie finansowe spółki i umożliwienie jej realizacji zaplanowanych na rok 2020 zadań inwestycyjnych.

Jak pisano wcześniej, w 2020 roku dokonano również wniesienia do spółki wkładu niepieniężnego (aportu) w postaci prawa własności nieruchomości niezabudowanych, a co za tym idzie – podwyższenia kapitału zakładowego. W zamian za wkład niepieniężny utworzonych zostało 1 946 nowych udziałów o wartości 500 zł każdy. Kapitał zakładowy spółki został podwyższony tym samym o kwotę 973 tys. zł.

Kapitał podstawowy w relacji do aktywów trwałych stanowi źródło finansowania majątku w 72% (w 2019 roku było to w 68%).

Biorąc pod uwagę kapitały własne ogółem, to na koniec roku 2020 stanowią one pokrycie aktywów trwałych na poziomie 85% (w roku 2019 – 79%, w roku 2018 – 67%). Wynika stąd, że po dokapitalizowaniu spółki w 2020 roku jej struktura kapitałowo – majątkowa poprawiła się, przy czym przy prawidłowej strukturze wskaźnik pokrycia powinien osiągać min. 100%.

Kapitały własne stanowią 73,6% pasywów ogółem i ich stan do roku ubiegłego wzrósł o 5 punktów procentowych.

W 2020 roku nastąpiło zmniejszenie się łącznie zobowiązań i rezerw na zobowiązania o wartość 55 tys. zł (o 1,5%). Należy zauważyć, iż w roku 2019 również nastąpiło zmniejszenie zobowiązań i rezerw na zobowiązania w kwocie 1 105 tys. zł, zaś w 2018 roku – zmniejszenie o 376 tys. zł. Wynika stąd, że w 2020 roku w porównaniu do roku 2019 i 2018 obniżenie tej pozycji bilansu jest nieznaczne, co wskazuje na niższą zdolność do regulowania swoich zobowiązań.

Rezerwy na zobowiązania na koniec 2020 roku wyniosły 106 tys. zł i składają się na nie jedynie rezerwy na świadczenia pracownicze. Na kwotę 106 tys. zł składają się rezerwy na świadczenia emerytalne w kwocie 39 tys. zł oraz rezerwy wnioskujące z nagród jubileuszowych w kwocie 67 tys. zł. Dynamika rezerw na zobowiązania ogółem w stosunku do 2019 roku wyniosła 81%.

Zobowiązania długoterminowe w bilansie wykazano w wysokości łącznej 1 022 tys. zł. – spadek w stosunku do roku ubiegłego o 117 tys. zł. Składają się na nie:

- kredyty zaciągnięte na finansowanie inwestycji, które na koniec 2020 roku wynosiły 654 tys. zł, na tle roku 2019 notowane obniżenie w wysokości 113 tys. zł,
- kaucje lokatorów zabezpieczające czynsze – 368 tys. zł (rok 2019 – 372 tys. zł).

Zobowiązania krótkoterminowe na koniec 2020 roku wykazano w bilansie w wysokości 1 533 tys. zł, czyli wyższe niż w roku poprzednim o 106 tys. zł (dynamika 107%). Należy zauważyć, że w 2020 roku pogorszył się stopień pokrycia zobowiązań krótkoterminowych aktywami obrotowymi ogółem – stopień pokrycia 85% (w 2019 roku – 98%, w 2018 roku – 84,5%), co oznacza pogorszenie zdolności płatniczych spółki w stosunku

do roku ubiegłego. Należy tu mieć na uwadze, że zasadniczym źródłem powstawania należności, będących w spółce istotnym czynnikiem składającym się na aktywa obrotowe (udział 55%), 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 11 tys. zł – 1,1%. 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 2020 roku – 1 016 tys. zł, na koniec 2019 roku – 978 tys. zł, wzrost o 38 tys. zł), które stanowią 66% tej pozycji (w 2019 roku było to 68%).

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe obejmują w szczególności:

- kredyty i pożyczki – 100 tys. zł (wzrost do roku poprzedniego o 17 tys. zł),
- podatki, cła, ubezpieczenia i inne tytuły publicznoprawne – 255 tys. zł (wzrost do roku 2019 o 52 tys. zł),
- wynagrodzenia – 20 tys. zł (spadek o 11 tys. zł),
- inne zobowiązania – 124 tys. zł (wzrost o 8 tys. zł),
- fundusze specjalne, tj. Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych – 18 tys. zł (wzrost o 2 tys. zł).

Rozliczenia międzyokresowe łącznie wynoszą na koniec 2020 roku 940 tys. zł (spadek w stosunku do 2019 roku o 19 tys. zł). Składają się na nie:

- partycypacje najemców lokali w budowę – 351 tys. zł (obniżony stan w stosunku do 2019 roku o 6 tys. zł),
- umorzenie kredytu KFM – 589 tys. zł z obniżeniem do roku ubiegłego o 11 tys. zł.

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania stanowią 26,4% sumy pasywów i w stosunku do 2019 roku ich udział spadł o 5 punktów procentowych.

Reasumując suma bilansowa pasywów wzrosła o 1 898,00 tys. zł, w tym:

- kapitały własne – wzrost o 1 953,00 tys. zł,
- zobowiązania i rezerwy na zobowiązania – spadek o 55 tys. zł.

III. Rachunek zysków i strat

1. Przychody

Przebieg i struktura zrealizowanych przychodów w 2020 roku obrazuje zestawienie:

(w tys. zł)

Lp.	Treść	stan na 31.12.2020	stan na 31.12.2019	zmiana	dynamika 2020/2019 (%)
1	Przychody ze sprzedaży	9 880	9 427	453	104,8
2	Pozostałe przychody operacyjne	582	353	229	164,9
3	Przychody finansowe	85	86	-1	98,8
	RAZEM PRZYCHODY	10 547	9 866	681	106,9

Z oceny realizacji przychodów z podstawowej działalności operacyjnej wynika, że zostały one zrealizowane ponad wykonanie roku ubiegłego o 453 tys. zł. Wpływ na to miały:

- podwyżki cen dostawy wody i odbioru ścieków,
- podwyżka stawki czynszu za najem mieszkalnych lokali komunalnych,
- podwyżka stawki za wywóz nieczystości stałych.

W pozycji pozostałych przychodów operacyjnych odnotowano wzrost – w stosunku do roku ubiegłego przychody te zwiększyły się o 229 tys. zł. Na wielkość pozostałych przychodów operacyjnych składają się rozwiązane odpisy aktualizujące należności oraz wynik na sprzedaży środków trwałych. Zysk ze sprzedaży lokali w budynku TBS przy ul. Konwaliowej 13 wyniósł 316 tys. zł.

Przychody finansowe na tle roku ubiegłego zanotowały spadek o 1 tys. zł. Na wartość 86 tys. zł składają się odsetki uzyskane od należności czynszowych.

2. Koszty

Struktura kosztów poniesionych przez spółkę w 2020 roku w stosunku do roku ubiegłego przedstawia się następująco:

(w tys. zł)

Lp.	Treść	stan na 31.12.2020	stan na 31.12.2019	zmiana	dynamika 2020/2019 (%)
1	Koszty działalności operacyjnej	9 593	9 245	348	103,8
2	Pozostałe koszty operacyjne	396	350	46	113,1
3	Koszty finansowe	24	34	-10	70,6
	RAZEM KOSZTY	10 013	9 629	384	104,0

Rozkład kosztów podstawowej działalności operacyjnej przedstawia zestawienie:

(w tys. zł)

Lp.	Koszty działalności operacyjnej	stan na 31.12.2020	stan na 31.12.2019	zmiana	dynamika 2020/2019 (%)	struktura 2020 (%)	struktura 2019 (%)
1	amortyzacja	258	271	-13	95,2	2,7	2,9
2	zużycie materiałów i energii	1 065	1 075	-10	99,1	11,1	11,6
3	podatki i opłaty	1 358	1 089	269	124,7	14,2	11,8
4	usługi obce	4 213	4 096	117	102,9	43,9	44,3
5	wynagrodzenia	2 054	2 056	-2	99,9	21,4	22,2
6	ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	426	439	-13	97,0	4,4	4,7
7	pozostałe koszty	218	218	0	100,0	2,3	2,4
8	koszty sprzedaży towarów i materiałów	1	1	0	100,0	0,0	0,0
	RAZEM	9 593	9 245	348	103,8	100,0	100,0

Koszty działalności operacyjnej (koszty rodzajowe) stanowią 96% ogółu kosztów. Na tle roku ubiegłego odnotowano wzrost ich wartości o 348 tys. zł (dynamika 103,8%). Z analizy składników kosztów rodzajowych wynika, że największe zmiany mają miejsce w pozycjach:

- podatki i opłaty – wzrost o 269 tys. zł, dynamika 124,7% (w 2019 roku wzrost o 213 tys. zł),

- usługi obce – wzrost o 117 tys. zł, dynamika 102,9%, (w 2019 roku wzrost o 31 tys. zł).

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

- wzrostem cen dostawy wody i odbioru ścieków,
- wzrostem stawek podatku za wywóz nieczystości stałych,
- wzrostem stawek podatku od nieruchomości.

Na koszty wynagrodzeń składają się oprócz wynagrodzenia pracowników i Zarządu spółki, także koszty wynagrodzeń Rady Nadzorczej spółki. Ich wartość na przestrzeni lat 2017 - 2020 kształtowała się na tym samym poziomie 58 tys. zł. W 2020 roku udział kosztów wynagrodzenia Rady Nadzorczej w kosztach wynagrodzeń wyniósł 3% (tak samo jak w latach ubiegłych).

Wynagrodzenie Zarządu w 2020 roku to koszt 155 tys. zł – udział w kosztach wynagrodzenia ogółem – 8% (w 2019 roku był to koszt 138 tys. zł – udział w kosztach wynagrodzeń ogółem – 7%, w 2018 roku był to koszt 132 tys. zł – udział w kosztach wynagrodzeń 7%).

Przeciętne zatrudnienie na przestrzeni ostatnich lat kształtowało się następująco:

- w 2020 roku wyniosło 33, w tym 9 na stanowiskach robotniczych, 24 na stanowiskach nierobotniczych (w stosunku do roku ubiegłego nastąpił spadek o 0,5 na stanowiskach robotniczych i spadek o 2 na stanowiskach nierobotniczych),
- 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),

Pozostałe koszty operacyjne w 2020 roku odnotowały wzrost w stosunku do roku 2019 o 46 tys. zł (dynamika 113,1%). Na wartość pozostałych kosztów operacyjnych wpływ mają głównie utworzone odpisy aktualizujące należności.

Koszty finansowe na koniec 2020 roku osiągnęły wartość 24 tys. zł i były niższe niż w roku ubiegłym o 10 tys. zł. Główną wartość kosztów finansowych stanowią odsetki od kredytu zaciągniętego w 2003 w BGK w Warszawie.

Ogółem koszty działalności na koniec 2020 roku wyniosły 10 013 tys. zł i w stosunku do roku 2019 były wyższe o 384 tys. zł – dynamika 104% (w roku 2019 w stosunku do roku poprzedniego koszty ogółem były wyższe o 526 tys. zł – w 2018 roku wynosiły 9 103 tys. zł, dynamika 105,8%).

Relacje poziomu kosztów ogółem w przychodach ogółem kształtują się odpowiednio:

- 2020 rok – 94,9%
- 2019 rok – 97,6%,
- 2018 rok – 97,6%,
- 2017 rok – 97,8%.

Z powyższego zestawienia wynika, że w ostatnich latach przychody w pełni pokrywają ponoszone przez spółkę koszty, aczkolwiek w roku bieżącym nastąpił spadek w stosunku do roku ubiegłego o 2,7 punkty procentowe.

3. Wynik finansowy

Kształtowanie się wyniku finansowego w poszczególnych sferach działania obrazuje zestawienie:

(w tys. zł)

Lp.	Treść	Rok 2020	Rok 2019	zmiana	dynamika 2020/2019 (%)
1	Wynik na podstawowej działalności operacyjnej	287	182	105	157,7
2	Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	186	3	183	6 200,0
3	Wynik na działalności finansowej	61	52	9	117,3
4	Zysk / strata brutto	534	237	297	225,3
5	Zysk / strata netto	380	108	272	351,9

W 2020 roku spółka na działalności podstawowej wypracowała zysk, który w stosunku do roku poprzedniego był większy o 105 tys. zł – o 158%. Na pozostałej działalności gospodarczej spółka zanotowała zysk w wysokości 186 tys. zł, co jest znacznie lepszym wynikiem niż w roku 2019, kiedy spółka na pozostałej działalności operacyjnej uzyskała zysk w wysokości 3 tys. zł. Działalność finansowa spółki zamknęła się w 2020 roku zyskiem w wysokości 61 tys. zł i była ona wyższa niż w roku ubiegłym o 9 tys. zł. Ogólny wynik na działalności spółki jest dodatni i wynosi 534 tys. zł brutto. Po opłaceniu zobowiązań podatkowych w 2020 roku spółka wypracowała zysk netto w wysokości 380 tys. zł, który był wyższy niż w 2019 roku o 272 tys. zł.

IV. Podstawowe wskaźniki finansowe

Kształtowanie się istotnych wskaźników ekonomiczno – finansowych przedstawia tabela:

Lp.	Wskaźniki	2020	2019	2018
1	rentowność netto sprzedaży	3,84	1,15	0,84
2	rentowność kapitału własnego (ROE)	3,78	1,34	1,07
3	rentowność majątku (ROA)	2,78	0,92	0,64
4	wskaźnik płynności bieżącej	1,18	1,02	0,84
5	wskaźnik płynności szybki	1,08	0,91	0,73
6	rotacja należności (w dniach)	37,00	39,00	42,00
7	rotacja zobowiązań(w dniach)	37,00	37,00	42,00
8	stopień pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym	84,80	78,68	66,99
9	stopień samofinansowania	73,62	68,89	59,85

Powyższe wskaźniki odzwierciedlają stan majątkowo – finansowy spółki w 2020 roku i tak :

- rentowność sprzedaży netto na wyższym poziomie jak w latach ubiegłych, co jest spowodowane wzrostem zarówno przychodów ze sprzedaży jak i zysku netto, ze poprawiły się również wskaźniki rentowności kapitału własnego i majątku,
- wskaźniki płynności poprawiły się w stosunku do lat 2019 i 2018, w 2020 roku przybliżyły się do wartości uznawanych za pożądane, choć wskaźnik płynności

bieżącej cały czas zawiera się w przedziale poniżej progu minimalnego, czyli jest poniżej wartości 1,5,

- wskaźnik rotacji należności na koniec 2020 roku nieco lepszy niż w roku ubiegłym, zaś wskaźnik rotacji zobowiązań na poziomie roku poprzedniego,
- stopień pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym na koniec 2020 roku uległ poprawie, co wynika z faktu podwyższenia kapitału zakładowego oraz zasilenia kapitału zapasowego zyskiem netto za 2019 rok; wskaźnik ten jest nadal 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 2020 roku dokonała m.in.:

- malowania klatek schodowych – 4 szt.,
- robót zduńskich – 38 szt.,
- remontu pomieszczeń – 3 szt.,
- wiaty śmietnikowe – 2 szt.,
- naprawy kominów – 84 szt.,
- naprawy dachów – 5 szt.
- naprawy balkonów – 15 szt.,
- wykonania i montażu logo w budynkach – 2 szt.,
- robót kominiarskich - 1 szt.,
- sporządzenia dokumentacji i opracowań – 10szt.,
- wymiany podłóg - 5 szt.,
- wymiany drzwi wejściowych – 7 szt.,
- wymiany instalacji domofonowej – 5 szt.,
- przygotowania do zasiedlenia lokali tzw. „pustostanów” – 5 szt.,
- wymiany instalacji elektrycznych – 12 szt.,
- wymiany pionów kanalizacyjnych – 6 szt.,
- remontu elewacji ul. Sieradzka 23,
- remontu komórek ul. Łaska 73,
- malowania kamienic ul. Łaska 45,
- malowania korytarza ul. Sieradzka 61,
- położenia papy na całym bloku ul. Konwaliowa 13,
- malowania kamienicy, remontu elewacji ul. Sieradzka 4a,
- malowania klatki schodowej ul. Łaska 68.

Spółka w ramach bieżących remontów i modernizacji usuwała awarie hydrauliczne, elektryczne i ogólnobudowlane (ponad 2210). Ponadto spółka organizowała również postępowania przetargowe i nadzory inwestorskie robót budowlanych.

VI. Podsumowanie:

Wartość kapitału własnego ma tendencję wzrostową, przy czym jest to efekt przede wszystkim podnoszenia przez właściciela kapitału zakładowego w drodze dokapitalizowania i zwiększenia ilości udziałów oraz zasilania kapitału zapasowego zyskiem netto. Wysokość kapitałów własnych nie zapewnia prawidłowego źródła finansowania aktywów trwałych. Wskaźniki działania w sferze rentowności i struktury majątkowo – kapitałowej są lepsze niż

w roku 2019. Obraz kondycji finansowej spółki jest lepszy niż w latach ubiegłych, choć nadal odbiega od uznawanych za poprawne reguł bilansowania i finansowania.

W 2020 roku relacja sumy kosztów do sumy przychodów nieznacznie się pogorszyła w stosunku do lat poprzednich.

Spółka rokrocznie dokonuje znacznych odpisów aktualizujących należności czynszowe – w 2020 roku była to kwota 2 171 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. Zeszły rok był szczególnie trudny w tym aspekcie ze względu na trwającą pandemię. 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) – 498,6 tys. zł (w 2019 roku było 493,4 tys. zł),
- zadłużenie „byłych najemców” (osoby zmarłe, zaginione, bez spadkobierców) – 527,3 tys. zł (w 2019 roku było 490 tys. zł),
- zadłużenie najemców za okres do 3 miesięcy (brak podstaw prawnych do wypowiedzenia umowy najmu) – 68,7 tys. zł (w 2019 roku było 85,6 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 2020 roku 54,4 tys. zł i objęła 23 najemców.

Analizując wyniki spółki należy zauważyć, że w roku 2020 osiągnęła ona wzrost zysków w każdym aspekcie swojej działalności. Taki stan rzeczy przełożył się na wartość zysku brutto, który w 2020 roku był znacznie wyższy niż w 2019 roku – jego wartość to 534 tys. zł, czyli wzrost o 297 tys. zł. oraz zysku netto, który osiągnięto w wysokości 380 tys. zł, czyli o 272 tys. zł większym niż w roku 2019.

Sporządził: Karolina Klimkowska
Audytor wewnętrzny

Zduńska Wola, 24 września 2021 r.