ANALIZA

sytuacji ekonomiczno-finansowej
Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
w Zamościu za 2023 rok

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Zamościu
ul. Kolegiacka 16, 22-400 Zamość
tel. 84 611 30 82

NIP 922-24-28-387
REGON 950444000
KRS 0000064045
Kapitał Zakładowy 8 491 560,00zł

I. Dane jednostki

Nazwa:	**Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Zamościu**
Forma prawna:	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba:	ul. Kolegiacka 16, 22-400 Zamość
NIP:	922-24-28-387
REGON:	950444000
KRS:	0000064045
Kapitał zakładowy:	8.491.560,00 zł

Rejestracja:

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Zamościu jest spółką prawa handlowego utworzoną na mocy uchwały Rady Miejskiej w Zamościu nr XII/251/2000r. z dnia 26 stycznia 2000 roku.

W dniu 27.01.2000r. został podpisany Akt Założycielski Spółki przez Zarząd Miasta Zamość (Akt notarialny Nr 179/2000). Statut Spółki został zatwierdzony przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast w dniu 17.04.2000 roku decyzją nr 234.

Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego Rejestru Przedsiębiorców w dniu 20 listopada 2001 roku pod numerem 0000064045 przy Sądzie Rejonowym w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Przedmiot działalności:

Przedmiotem działalności Spółki jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu oraz zarządzanie nieruchomościami i zasobami mieszkaniowymi.

II. Skład organów jednostki

Zarząd:	Andrzej Dudek – Prezes Zarządu
Rada Nadzorcza:	Robert Rychter – Przewodniczący Rady Nadzorczej
	Marcin Podsiadło – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
	Marcin Mazur-Chromiak – Sekretarz Rady Nadzorczej

Skład organów jednostki uległ zmianie po zamknięciu roku sprawozdawczego. W dniu 09.05.2024 w czasie Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Zamościu Prezydent Miasta Zamość Pan Rafał Zwolak Uchwałą Nr 1/2024 odwołał ze składu Członków Rady Nadzorczej Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Zamościu:

1. Panią Iwonę Muszak – Styk,
2. Pana Zbigniewa Okoniewskiego,
3. Pana Damiana Miechowicza.

Uchwałą Nr 2/2024 z dnia 9 maja 2024 Prezydent Miasta Zamość Pan Rafał Zwolak powołał Członków Rady Nadzorczej Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Zamościu:

1. Pana Roberta Rychtera,
2. Pana Marcina Mazur – Chromiaka,
3. Pana Marcina Podsiadło.

III. Udziałowcy

Na dzień 31.12.2023 kapitał podstawowy wynosił 8.491.560,00 zł. Struktura kapitału zakładowego przedstawia się następująco:

Tabela 1. Struktura kapitału podstawowego na dzień 31.12.2023r.

Lp.	Udziałowiec	Ilość posiadanych udziałów	Wartość 1 udziału (zł)	Wartość posiadanych udziałów (zł)	Udział w kapitale (%)
1.	Miasto Zamość	141 526	60,00	8 491 560,00	100
	Razem	**141 526**	**60,00**	**8 491 560,00**	**100**

IV. Informacje ekonomiczno – finansowe

Majątek Spółki:

Tabela 2. Środki trwałe

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2022	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.12.2023
1.	Budynki i budowle	31 138 190,30	0,00	0,00	31 138 190,30
2.	Maszyny i urządzenia	57 050,86	0,00	0,00	57 050,86
3.	Pozostałe środki trwałe	5 291,30	0,00	0,00	5 291,30
4.	Grunty	2 636 121,92	0,00	0,00	2 636 121,92
	Razem środki trwałe	**33 836 654,38**	**0,00**	**0,00**	**33 836 654,38**

Tabela 3. Umorzenie środków trwałych

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2022	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.12.2023
1.	Budynki i budowle	3 066 848,71	485 261,73	0,00	3 562 852,23
2.	Maszyny i urządzenia	25 439,35	4 741,73	0,00	30 181,08
3.	Pozostałe środki trwałe	5 291,30	0,00	0,00	5 291,30
	Razem umorzenie	**3 097 579,36**	**490 003,46**	**0,00**	**3 598 324,61**

Budynki amortyzowane są stawką 1,5%.

Wartość netto aktywów trwałych na koniec roku wyniosła: **30.488.131,13 zł**.

Tabela 4. Zasoby mieszkaniowe będące w posiadaniu Spółki

Lp.	Adres	Ilość lokali mieszkalnych	Łączna powierzchnia użytkowa (m²)	Nr działki
1.	ul. Lipska 42, Zamość	45	2 059,59	60/7
2	ul. Lipska 42a, Zamość	45	2 155,20	60/7
3	ul. Lipska 42b, Zamość	36	1 578,12	60/2
4	ul. Lipska 42c, Zamość	36	1 616,24	60/2
5	ul. Lipska 42d, Zamość	45	2 155,20	60/1
6	ul. Chłodna 7, Zamość	36	1 799,28	44/38
7	ul. Chłodna 9, Zamość	34	1 799,17	44/43
	Razem	**277**	**13 162,80**	

Tabela 5. Wartości niematerialne i prawne

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2022	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.12.2023
1.	Umorzenie innych wartości niematerialnych i prawnych	7 911,76	0,00	0,00	7 911,76
	Razem umorzenie wartości niematerialnych i prawnych	**7 911,76**	**0,00**	**0,00**	**7 911,76**

Tabela 6. Długoterminowe aktywa finansowe

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na dzień 31.12.2022	Wartość na dzień 31.12.2023
1.	udziały w pozostałych jednostkach	193 100,00	0,00

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Zamościu 11.01.2023 r. podpisało umowę sprzedaży udziałów Spółki MDR Zamość Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie w celu ich umorzenia.
Cena sprzedaży udziałów była równa wartości nieruchomości wniesionej aportem w dniu 26.05.2020 r. przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Zamościu i wynosiła 193.100,00 zł.

Zobowiązania kredytowe:

Tabela 7. Wykaz zobowiązań kredytowych

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota zaciągniętego kredytu	Termin spłaty	Kwota pozostała do spłaty
1.	Kredyt BGK –nr umowy 12002628/80/2002	5 000 000,00	25.08.2036	2 839 724,27
2.	Kredyt BGK –nr umowy 12002628/1063/2006	5 631 000,00	25.04.2040	1 635 852,27
3.	Kredyt BGK –nr umowy 12002628/24/2009	3 550 000,00	25.07.2042	2 301 076,71
4.	Kredyt PBS –nr umowy 234/15/I/K/14	1 700 000,00	25.09.2034	1 136 078,06
5.	Kredyt BGK –nr umowy 18/5310	2 975 436,39	25.09.2048	2 696 300,61
	Razem kredyty długoterminowe	**18 856 436,39**		**10 609 031,92**

Wartość spłaconych w 2023 roku rat kapitałowych wyniosła łącznie **502.251,30** zł.
W 2023 Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Zamościu skorzystało z możliwości zawieszenia spłaty kredytu tzw. „wakacji kredytowych" w BGK na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 2022 r. o finansowaniu społecznościowym dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom. Obejmowały one styczeń, luty, marzec, lipiec oraz sierpień 2023 r.

Przychody:

Tabela 8. Zestawienie przychodów

Wyszczególnienie	2022	2023	zmiana
Przychody ze sprzedaży usług najmu lokali mieszkalnych	2 012 937,27	2 307 984,98	+ 295 047,71
Przychody z wpłat partycypacji poprzednich etapów	36 284,53	119 807,43	+ 83 522,90
Przychody z tytułu umorzenia kredytu rozliczanego w czasie	11 847,12	11 847,12	0,00
Otrzymane odszkodowania	17 056,52	7 572,74	- 9 483,78
Przychody finansowe (odsetki od lokat i depozytów bankowych, noty księgowe)	12 686,80	63 152,61	+ 50 465,81
Dofinansowanie do szkolenia z KFS	00,00	3 580,00	+ 3 580,00
zużycie energii elektrycznej dla potrzeb funkcjonowania systemu SISO	692,26	786,48	+ 94,22
NOTA OBCIĄŻENIOWA nr 1/2022 z dnia 01.03.2022 r.	48 060,00	0,00	- 48 060,00
Pozostałe	1 506,00	440,00	- 1 066,00
Przychody ogółem	**2 141 070,50**	**2 515 171,36**	**+ 374 100,86**

Na wzrost przychodów w roku 2023 w stosunku do roku 2022 o kwotę **374.100,86** zł tj. 17,47 %, złożyły się:

- przychody ze sprzedaży usług najmu - wzrost o 295.047,71zł,

- wzrost stawki czynszu w zasobach Spółki od grudnia 2022;

- przychody z wpłat partycypacji – wzrost o 83.522,90 zł,

- większa migracja mieszkańców;

- otrzymane odszkodowania – spadek o 9.483,78 zł,

- odsetki od lokat i depozytów – wzrost o 50.465,81zł,

- wzrost oprocentowania lokat;

- pozytywnie rozpatrzony wniosek z Krajowego Funduszu Szkoleniowego na podnoszenie kwalifikacji zawodowych pracownika – 3.580,00 zł.

Koszty:

Tabela 9. Zestawienie kosztów

Wyszczególnienie	2022	2023	zmiana
Koszty działalności operacyjnej, w tym:	1 380 158,49	1 565 682,13	+ 185 523,64
• amortyzacja	500 804,93	500 745,25	- 59,68
• zużycie materiałów i energii	71 364,88	74 511,56	+ 3 146,68
• koszty usług obcych	237 260,63	283 934,22	+ 46 673,59
• podatki i opłaty	34 699,98	35 591,60	+ 891,62
• wynagrodzenia	389 462,39	434 082,41	+ 44 620,02
• ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	44 219,37	51 664,62	+ 7 445,25
• pozostałe koszty rodzajowe	102 346,31	185 152,47	+ 82 806,16
Pozostałe koszty operacyjne	36 517,96	120 569,34	+ 84 051,38
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	48 060,00	0,00	- 48 060,00
Inne zmniejszenia majątku trwałego	20 918,25	0,00	- 20 918,25
Inne koszty operacyjne	476,72	1 148,51	+ 671,79
Koszty finansowe	363 136,08	356 980,34	- 6 155,74
Koszty ogółem:	**1 849 267,50**	**2 044 380,32**	**+ 195 112,82**

W porównaniu do roku 2022 nastąpił wzrost kosztów ogółem o 195 112,82 zł tj. o 10,55 %, na co złożyły się zmiany w poszczególnych pozycjach:

- amortyzacja – spadek o 59,68 zł
  - utrzymanie rocznej stawki amortyzacyjnej dla wszystkich budynków będących w zasobach Spółki do wysokości 1,5%,
- zużycie materiałów i energii – wzrost o 3.146,68 zł
  - większe zużycie wody w blokach na ul. Chłodnej 7 i ul. Chłodnej 9,
- koszty usług obcych – wzrost o 46.673,59 zł
  - od stycznia 2023 r. sprzątanie klatek schodowych na osiedlach,
- podatki i opłaty – wzrost o 891,62 zł,
- wynagrodzenia – wzrost o 44.620,02 zł,
  - wypłacono wynagrodzenie zmienne za 2022 rok dla Zarządu,
  - podwyżka wynagrodzeń pracowników
- ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia – wzrost o 7.445,25 zł,
- pozostałe koszty rodzajowe – wzrost o 82.806,16 zł
  - wzrost stawki funduszu remontowego,
- zwroty partycypacji i pozostałe koszty oper. – wzrost o 84.051,38 zł
  - większa migracja mieszkańców,

- odsetki od kredytów – spadek o 6.155,74 zł
  - wyhamowanie wzrostu stóp procentowych,

Działalność Spółki za 2023 rok zamknęła się wynikiem dodatnim tj. zyskiem brutto w wysokości 470.985,08 złotych.

Spółka na podstawie art.17 ust.1 pkt. 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych jest zwolniona przedmiotowo z opłat podatku dochodowego od osób prawnych.

Dochód do opodatkowania (dochody z innych tytułów niż główne cele mieszkaniowe) wyniósł 16.551,49 zł. Od tej podstawy obliczono podatek w kwocie 1.490,00 zł, kwotę podatku zapłacono.

Na uzyskany wynik finansowy znaczący wpływ miał wzrost stawek czynszu, utrzymanie przez Spółkę stawki amortyzacji wybudowanych budynków w wysokości 1,5% rocznie oraz skorzystanie z możliwości zawieszenia spłaty kredytu tzw. „wakacji kredytowych" w BGK na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 2022 r. o finansowaniu społecznościowym dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom.

Wynik finansowy:

Wyniki finansowe za ostatnie 3 lata działalności przedstawiają się następująco:

Tabela 10. Wynik finansowy

Rok	Wynik finansowy
2021	+ 606 867,42
2022	+ 291 252,00
2023	+ 470 985,08

Zatrudnienie:

Na dzień 31 grudnia 2023 roku Spółka zatrudniała na umowę o pracę 3 osoby, a także 3 osoby na umowę cywilno-prawną, w tym prezesa Spółki i dozorcę osiedla na ul. Chłodnej.

Średnia płaca brutto pracowników zatrudnionych w Spółce wyniosła 5.200,30 złotych.

Podstawowe wskaźniki uzyskane za lata 2021-2023:

Tabela 11. Wskaźniki charakteryzujące TBS Spółka z o.o. w Zamościu

Nazwa wskaźnika	Stan na dzień 31.12.2021	Stan na dzień 31.12.2022	Stan na dzień 31.12.2023	Dynamika % 2023/2021	Dynamika % 2023/2022
1.Suma bilansowa w zł	32 603 968,50	32 379 542,35	32 444 620,41	99,51	100,20
2.Zysk netto w zł	606 867,42	291 252,00	470 985,08	77,61	161,71
3.Rentowność majątku	1,86	0,90	1,45	77,99	161,39
4.Rentowność kapitału własnego	0,04	0,02	0,03	75,00	150,00
5.Rentowność netto sprzedaży	0,32	0,14	0,20	62,50	142,86
6.Wskaźnik płynności I	1,19	1,89	1,55	130,25	82,01
7. Spływ należności (w dniach)	7,00	9,00	8	----	----
8. Spłata zobowiązań (w dniach)	12,00	15,00	18,00	---	----

Z powyższych informacji analitycznych bilansu, rachunku zysków i strat oraz wskaźników charakteryzujących działalność Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Zamościu nie jest zagrożona.

Płynność finansowa ogólna na poziomie ogólnym ukształtowała się na poziomie 1,55 tj. niższym o 0,34 od wskaźnika roku poprzedniego, ale o 0,36 wyższym w stosunku do roku 2021. W Spółce nie występuje zagrożenie braku płynności, środki pieniężne lokowane są na kontach bankowych płynność nie została zagrożona.

Należności z tytułu dostaw i usług dotyczyły w szczególności najemców lokali mieszkalnych, które spłacane były w okresie 12 miesięcy, windykowane były przeciętnie w ciągu roku w okresie 8 dni, o 1 dzień krócej w stosunku do roku 2022.

Największą pozycję zobowiązań długoterminowych stanowią kredyty zaciągnięte na realizację przedsięwzięć inwestycyjnych – budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Łączna wartość zobowiązań kredytowych na dzień 31.12.2023 r. wyniosła 10.609.031,92zł.

Spadek w stosunku do roku ubiegłego zobowiązań o kwotę 502.251,30 zł to kwota spłaconych w 2023 roku rat kapitałowych.

Wartości wskaźników znajdują się na bezpiecznym poziomie i świadczą o stabilnej kondycji finansowej Spółki oraz braku zagrożenia dla przyszłej działalności.

V. Działalność Spółki

Zadania zrealizowane:

- roczna stawka odpisu amortyzacyjnego budynków została utrzymana na poziomie 1,50%,
- Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Zamościu w 2023 roku po raz trzeci zostało laureatem w Ogólnopolskim Rankingu Towarzystw Budownictwa Społecznego przeprowadzonym przez Dziennik Gazeta Prawna. Wyłoniono 10 najlepszych TBS w kraju, wśród których zamojski TBS uplasował się na miejscu 7. Brano pod uwagę takie kryteria jak dane finansowe, działalność inwestycyjna, podnoszenie kwalifikacji zawodowych pracowników oraz ocenę działalności na polu CSR czyli społecznej odpowiedzialności biznesu,
- w 2023 roku wykonano remonty na łączną kwotę 110.997,60 zł. Do najważniejszych prac należy zaliczyć:
- - naprawa izolacji i remont opaski wokół budynku mieszkalnego wielorodzinnego ul. Lipska 42 C – wartość prac 42.056,40 zł;
- - modernizacja domofonów w bloku ul. Lipska 42D klatka V – wartość prac 3.200 zł;
- - wykonanie przepompowni w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Lipskiej 42D – wartość prac 6.912, 00 zł;
- - wymiana zaworów i kształtek za wodomierzami w blokach przy ul Lipskiej 42, 42A, 42B, 42C i 42D – wartość prac 36.600,76 zł;
- dokonywano analizy wyników finansowych każdego kwartału 2023 r.,
- dokonano przeglądu stanu technicznego wewnętrznej instalacji gazowej oraz przewodów wentylacyjnych i spalinowych w budynkach wynikających z obowiązujących przepisów ustawy - prawo budowlane,
- przeprowadzono kontrolę stanu technicznego budynków,
- na bieżąco dokonywano monitorowania i kontroli zaległości czynszowych,
- podwyższono od dnia 01.01.2023 r. stawkę odpisu na Fundusz Remontowy dla budynków mieszkalnych położonych przy ul. Lipskiej na kwotę 1,30zł / m²,
- podpisano umowy dla:
    - zimowego utrzymania dróg i parkingów w obrębie budynków TBS,
    - przeprowadzenia okresowej kontroli stanu technicznego budynków.
- postępowanie sądowe w toku w związku z niedotrzymaniem umownych terminów wykonania koncepcji zagospodarowania terenu przy ul. Wyszyńskiego oraz złożenia wniosku o ustalenie lokalizacji dla inwestycji mieszkaniowej wynikających z umowy nr PZ-TBS.260.22.2021 z dnia 05.10.2021 odstąpiono od w/w umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy. Wykonawca odmówił zapłacenia kar umownych, wobec czego TBS wystąpił o sądowy nakaz zapłaty.
- w związku ze znaczącym wzrostem oprocentowania kredytów, a co za tym idzie kosztów finansowych, Spółka skorzystała z możliwości zawieszenia spłaty kredytu tzw. „wakacji kredytowych" w BGK na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 2022 r. o finansowaniu społecznościowym dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom. Obejmowały one styczeń, luty, marzec, lipiec oraz sierpień 2023 r.

Przewidywane plany rozwoju Spółki na 2024 rok:

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Zamościu zamierza kontynuować działalność polegającą na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych pod wynajem.

Obecnie podejmowane są działania w celu pozyskania nowych terenów od Miasta Zamość, z celem budowy w tych lokalizacjach kolejnych budynków wielorodzinnych.

Oferta TBS jest pozytywnie odbierana na lokalnym rynku. Cieszy się dużym zainteresowaniem osób, które ze względu na niewystarczające dochody uniemożliwiające im uzyskanie kredytu hipotecznego decydują się na uzyskanie dostępu i możliwości korzystania z lokalu mieszkalnego w zasobach TBS. System zaspokajania potrzeb mieszkaniowych jaki oferuje TBS jest pożądany i oczekiwany przez mieszkańców Zamościa. Najlepszym dowodem wskazującym na potrzeby rynku mieszkaniowego jest objęcie umowami najmu 100% zasobu mieszkaniowego TBS oraz znaczna ilość wniosków oczekujących na realizację.

Na polu inwestycyjnym rok 2023 były to działania zmierzające do rozpoczęcia realizacji inwestycji przy ul. Wyszyńskiego. Spółka dwukrotnie kierowała pod obrady Rady Miasta wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji w trybie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, czyli z zastosowaniem odstępstw od części wytycznych z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wobec uzyskania uchwały odmownej, TBS podjął decyzję o realizacji przedsięwzięcia w oparciu o wytyczne miejscowego planu zagospodarowania.

27.03.2023 r. został złożony w Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie wniosek kredytowy, w ramach programu wspierania społecznego budownictwa czynszowego SBC.

W związku z odmową firmy PRBUD DEVELOPMENT Sp. z o.o. w przedmiocie rozpoczęcia wykonania infrastruktury (droga dojazdowa, przyłącza techniczne) oraz nierozwiązaną sytuacją wynikającą ze zobowiązania zawartego z w/w firmą na etapie wymiany działek, Spółka TBS podjęła decyzję o wycofaniu wniosku o kredyt budowlany i wniosku SBC nr 14/XIV/2023 i w dniu 17.07.2024 złożyła do Banku pismo w tej sprawie.

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez
Andrzej Dudek
Data: 2024.07.23 07:44:23 CEST