



ANALIZA

sytuacji ekonomiczno-finansowej Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Zamościu za 2024 rok

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 27.01.2000 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.

Uchwałą Rady Nadzorczej nr 1 z dnia 17 maja 2024 Pani Magdalena Godek została odwołana ze stanowiska Prezesa Zarządu.

Uchwałą Rady Nadzorczej nr 2 z dnia 17 maja 2024 Pan Andrzej Dudek został powołany na stanowisko Prezesa Zarządu.

III. Udziałowcy

Na dzień 31.12.2024 kapitał podstawowy Spółki wynosił 8.491.560,00 zł. Struktura kapitału zakładowego Spółki przedstawia się następująco:

Tabela 1. Struktura kapitału podstawowego na dzień 31.12.2024r.

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 31.12.2023	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.12.2024
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 31.12.2023	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.12.2024
1.	Budynki i budowle	3.562.852,23	496.003,52	0,00	4.058.855,75
2.	Maszyny i urządzenia	30.181,08	4.741,73	0,00	34.922,81
3.	Pozostałe środki trwałe	5.291,30	0,00	0,00	5.291,30
	Razem umorzenie	3.598.324,61	500.745,25	0,00	4.099.069,86

Budynki amortyzowane są stawką 1,5%.

Wartość netto aktywów trwałych na koniec roku wyniosła: **30.151.759,94 zł.**

Tabela 4. Zasoby mieszkaniowe będące w posiadaniu Spółki

Lp.	Adres	Ilość lokali mieszkalnych	Łączna powierzchnia użytkowa (m ²)	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 31.12.2023	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.12.2024
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 31.12.2023	Wartość na dzień 31.12.2024
1.	udziały w pozostałych jednostkach	0,00	0,00

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	25.02.2032	2.566.338,35
2.	Kredyt BGK –nr umowy 12002628/1063/2006	5.631.000,00	25.01.2028	1.275.203,58
3.	Kredyt BGK –nr umowy 12002628/24/2009	3.550.000,00	25.11.2034	2.150.120,57
4.	Kredyt PBS –nr umowy 234/15/I/K/14	1.700.000,00	25.09.2034	1.067.391,95
5.	Kredyt BGK –nr umowy 18/5310	2.975.436,39	26.04.2049	2.648.603,52
	Razem kredyty długoterminowe	18.856.436,39		9.707.657,97

Wartość spłaconych w 2024 roku rat kapitałowych wyniosła łącznie **901.373,95 zł**.

Przychody:

Tabela 8. Zestawienie przychodów

Wyszczególnienie	2023	2024	zmiana
Przychody ze sprzedaży usług najmu lokali mieszkalnych	2.307.984,98	2.431.962,60	+ 123.977,62
Przychody z wpłat partycypacji poprzednich etapów	119.807,43	87.222,16	- 32.585,27
Przychody z tytułu umorzenia kredytu rozliczanego w czasie	11.847,12	11.847,12	0,00
Otrzymane odszkodowania	7.572,74	5.554,58	- 2.018,16
Przychody finansowe (odsetki od lokat i depozytów bankowych, noty księgowe)	63.152,61	56.944,96	- 6.207,65
Dofinansowanie do szkolenia z KFS	3.580,00	0,00	- 3.580,00
zużycie energii elektrycznej dla potrzeb funkcjonowania systemu SISO (System Indywidualnej Segregacji Odpadów)	786,48	1.222,95	+ 436,47
NOTA OBCIĄŻENIOWA nr 1/2024 z dnia 09.05.2024 r.	0,00	12.988,80	+ 12.988,80
Pozostałe	440,00	642,76	202,76
Przychody ogółem	2.515.171,36	2.608.385,93	93.214,57

Na wzrost przychodów w roku 2024 w stosunku do roku 2023 o kwotę **93.214,57 zł** tj. o 3,71 %łożyły się:

- przychody ze sprzedaży usług najmu - wzrost o 123.977,62 zł,
- przychody z wpłat partycypacji – spadek o 32.585,27 zł,
- mniejsza migracja mieszkańców;
- otrzymane odszkodowania – spadek o 2.018,16 zł,
- odsetki od lokat i depozytów – spadek o 6.207,65 zł,
- spadek oprocentowania lokat;
- brak dofinansowania z Krajowego Funduszu Szkoleniowego na podnoszenie kwalifikacji zawodowych pracownika – spadek o 3.580,00 zł.

Koszty:

Tabela 9. Zestawienie kosztów

Wyszczególnienie	2023	2024	zmiana
Koszty działalności operacyjnej, w tym:	1.565.682,13	1.668.367,61	102.685,48
• amortyzacja	500.745,25	500.745,25	0,00
• zużycie materiałów i energii	74.511,56	96.237,51	+ 21.725,95
• koszty usług obcych	283.934,22	301.497,02	+ 17.562,80
• podatki i opłaty	35.591,60	40.445,56	+ 4.853,96
• wynagrodzenia	434.082,41	472.654,97	+ 38.572,56
• ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	51.664,62	70.347,99	+ 18.683,37
• pozostałe koszty rodzajowe	185.152,47	186.439,31	+ 1.286,84
Pozostałe koszty operacyjne	120.569,34	72.251,41	- 48.317,93
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00
Inne zmniejszenia majątku trwałego	0,00	0,00	0,00
Inne koszty operacyjne	1.148,51	1.119,46	- 29,05
Koszty finansowe	356.980,34	469.743,77	+ 112.763,43
Koszty ogółem:	2.044.380,32	2.211.482,25	+ 167.101,93

W porównaniu do roku 2023 nastąpił wzrost kosztów ogółem o 167.101,93 zł tj. o 8,17 %, na co złożyły się zmiany w poszczególnych pozycjach:

- amortyzacja – bez zmian - utrzymanie rocznej stawki amortyzacyjnej dla wszystkich budynków będących w zasobach Spółki do wysokości 1,5%,
- zużycie materiałów i energii – wzrost o 21.725,95 zł:
- większe zużycie wody w blokach na ul. Chłodnej 7 i ul. Chłodnej 9, zakup wyposażenia do biura, wzrost ceny energii elektrycznej,
- koszty usług obcych – wzrost o 17.562,80 zł:
- wymiana wodomierzy w blokach na ul. Chłodnej 7 oraz ul. Chłodnej 9, sporządzenie operatów szacunkowych dla bloków przy ul. Lipskiej 42 B, 42 C oraz 42 D.
- podatki i opłaty – wzrost o 4.853,96 zł,
- wynagrodzenia – wzrost o 38.572,56 zł:
- podwyżka wynagrodzeń pracowników,
- w okresie od maja do sierpnia wypłacano wynagrodzenie jednocześnie obecnemu i byłemu Prezesowi Zarządu,
- ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia – wzrost o 18.683,37 zł,
- pozostałe koszty rodzajowe – wzrost o 1.286,84 zł,
- zwroty partycypacji i pozostałe koszty oper. – spadek o 48.317,93 zł:
- mniejsza migracja mieszkańców,
- odsetki od kredytów – wzrost o 112.763,43 zł.

Działalność Spółki za 2024 rok zamknęła się wynikiem dodatnim tj. zyskiem brutto w wysokości **395.679,27 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 13.612,31 zł. Od tej podstawy obliczono podatek w kwocie 1.225,00 zł. Kwotę podatku zapłacono.

Na uzyskany wynik finansowy wpływ miał utrzymanie stawek czynszu, utrzymanie przez Spółkę stawki amortyzacji wybudowanych budynków w wysokości 1,5% rocznie

Wynik finansowy:

Wyniki finansowe za ostatnie 3 lata działalności przedstawiają się następująco:

Tabela 10. Wynik finansowy

Rok	Wynik finansowy
2022	+ 291.252,00
2023	+ 470.985,08
2024	+ 395.676,27

Zatrudnienie:

Na dzień 31 grudnia 2024 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 5.763,46 złotych.

Podstawowe wskaźniki uzyskane za lata 2022-2024:

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

Nazwa wskaźnika	Stan na dzień 31.12.2022	Stan na dzień 31.12.2023	Stan na dzień 31.12.2024	Dynamika % 2024/2022	Dynamika % 2024/2023
1. Suma bilansowa w zł	32.379.542,35	32.444.620,41	31.901.851,95	98,54	98,33
2. Zysk netto w zł	291.252,00	470.985,08	395.679,27	135,85	84,01
3. Rentowność majątku	0,90	1,45	1,24	137,78	85,52
4. Rentowność kapitału własnego	0,02	0,03	0,03	150,00	100,00
5. Rentowność netto sprzedaży	0,14	0,20	0,16	114,29	80,00
6. Wskaźnik płynności I	1,89	1,55	1,33	70,37	85,81
7. Spływ należności (w dniach)	9	8	5	----	----
8. Spłata zobowiązań (w dniach)	15	18	19	---	----

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 1,33 tj. niższym o 0,22 od wskaźnika roku poprzedniego i o 0,56 niższym w stosunku do roku 2022. 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 5 dni, o 3 dni krócej w stosunku do roku 2023.

Największą pozycję zobowiązań długoterminowych stanowią kredyty zaciągnięte na realizację przedsięwzięć inwestycyjnych – budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Łączna wartość zobowiązań kredytowych na dzień 31.12.2024 r. wyniosła 9.707.657,97 zł.

Spadek w stosunku do roku ubiegłego zobowiązań o kwotę 901.373,95 zł to kwota spłaconych w 2024 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 2024 roku po raz czwarty 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 10. 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 2024 roku wykonano remonty na łączną kwotę 161.543,85 zł. Do najważniejszych prac należy zaliczyć:
 - sporządzono opinię techniczną dotyczącą wykonania odwodnienia budynku przy ul. Lipskiej 42D – wartość prac 1.000,00;
 - wymieniono membranę dachową i zamontowano folię budowlaną na izolacji z wełny mineralnej na poddaszu w bloku nr 7 przy ul. Chłodnej – wartość prac 15.500,68;
 - wymieniono okno w mieszkaniu przy ul. Chłodnej 9/34 – wartość prac 1.237,38;
 - wykonano modernizację domofonów w 9 lokalach mieszkalnych w bloku przy ul. Lipskiej 42D klatka III – wartość prac 3.500,00;
 - wymieniono zawory w blokach na ul. Lipskiej 42D/1, 42D/35, 42D/42 oraz wymieniono zawór pod kotłem w mieszkaniu przy ul. Lipskiej 42A/6 – wartość prac 1.390,00;
 - wykonano naprawy i konserwacje urządzeń na placu zabaw – wartość prac 934,80;
 - wymieniono kaloryfer w mieszkaniu przy ul. Lipskiej 42D/5 – wartość prac 1.168,50;
 - wykonano modernizację domofonów w 9 lokalach mieszkalnych bloku przy ul. Lipskiej 42 klatka I – wartość prac 3.800,00;
 - dokonano czyszczenia i malowania konstrukcji balkonów i naprawy stóp balkonowych przy ul. Lipskiej 42 – wartość prac 107.946,18;
 - naprawiono ubytki w kostce brukowej i w odpływach przy wejściu do klatki w bloku przy ul. Lipskiej 42D – wartość prac 1.052,88;
 - umyto (ze zwýżki przy użyciu środków) elewację bloku przy ul. Lipskiej 42 – wartość prac 3.515,00;
- w wyniku zapytania ofertowego wyłoniono wykonawcę usługi w zakresie utrzymania czystości i porządku w częściach wspólnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych należących do zasobu TBS;
- dokonywano analizy wyników finansowych każdego kwartału 2024r.;
- 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 – kontrola roczna oraz pięcioletnia, na bieżąco dokonywano monitorowania i kontroli zaległości czynszowych.

Na polu inwestycyjnym rok 2024 były to działania zmierzające do rozpoczęcia realizacji inwestycji przy ul. Wyszyńskiego. W dniu 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.

Podjęto czynności zmierzające do pozyskania terenów pod budownictwo mieszkaniowe przy ul. Sikorskiego wg. projektu posiadanego przez Urząd Miasta. Przygotowano i złożono na tą inwestycję wniosek do BGK na kredyt SBC w ramach XVII edycji konkursu. Wniosek przeszedł ocenę formalną ale nie otrzymał dofinansowania - ilość punktów otrzymana w ocenie i zajęta pozycja na liście rankingowej wykluczyła wniosek z puli kredytów.

- *Przewidywane plany rozwoju Spółki na 2025 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 pożądanym 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.

Obecnie Spółka realizuje plan mający na celu rozpoczęcie budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Sikorskiego w Zamościu. W zaprojektowanym budynku powstanie 48 lokali mieszkalnych o pow. 2.249 m².