



ANALIZA

sytuacji ekonomiczno-finansowej

**Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Zamościu
za 2025 rok**

Zamość, 04.08.2026

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 nie uległ zmianie po zamknięciu roku sprawozdawczego. W dniu 20.10.2025 roku uchwałą nr 1 Rady Nadzorczej Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Zamościu określono funkcje Członków Rady Nadzorczej w następujący sposób:

Marcin Podsiadło – Przewodniczący Rady Nadzorczej
Marcin Mazur - Chromiak – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Robert Rychter – Sekretarz Rady Nadzorczej

III. Udziałowcy

Na dzień 31.12.2025 kapitał podstawowy wynosił 8.491.560,00 zł. Struktura kapitału zakładowego przedstawia się następująco:

Tabela 1. Struktura kapitału podstawowego na dzień 31.12.2025r.

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 31.12.2024	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.12.2025
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 31.12.2024	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.12.2025
1.	Budynki i budowle	4 058 855,75	496 003,52	0,00	4 554 859,27
2.	Maszyny i urządzenia	34 922,81	4 741,73	0,00	39 664,54
3.	Pozostałe środki trwałe	5 291,30	0,00	0,00	5 291,30
	Razem umorzenie	4 099 069,86	500 745,25	0,00	4 599 815,11

Budynki amortyzowane są stawką 1,5%.

Wartość netto aktywów trwałych na koniec roku wyniosła: : **29.347.187,88 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 31.12.2024	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.12.2025
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 31.12.2024	Wartość na dzień 31.12.2025
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	2 267 786,37
2.	Kredyt BGK –nr umowy 12002628/1063/2006	5 631 000,00	25.01.2028	884 446,49
3.	Kredyt BGK –nr umowy 12002628/24/2009	3 550 000,00	25.11.2034	1 984 195,14
4.	Kredyt PBS –nr umowy 234/15/I/K/14	1 700 000,00	25.09.2034	991 564,55
5.	Kredyt BGK –nr umowy 18/5310	2 975 436,39	26.04.2049	2 529 480,68
	Razem kredyty długoterminowe	18 856 436,39		8 723 473,23

Wartość spłaconych w 2025 roku rat kapitałowych wyniosła łącznie **984.184,74 zł**.

Przychody:

Tabela 8. Zestawienie przychodów

Wyszczególnienie	2024	2025	zmiana
Przychody ze sprzedaży usług najmu lokali mieszkalnych	2 431 962,60	2 733 617,49	+301 654,89
Przychody z wpłat partycypacji poprzednich etapów	87 222,16	48 510,08	-38 712,08
Przychody z tytułu umorzenia kredytu rozliczanego w czasie	11 847,12	11 847,12	0,00
Otrzymane odszkodowania	5 554,58	1 892,73	-3 661,85
Przychody finansowe (odsetki od lokat i depozytów bankowych, noty księgowe)	56 944,96	39 378,53	-17 566,43
Dofinansowanie do szkolenia z KFS	0,00	0,00	0,00
zużycie energii elektrycznej dla potrzeb funkcjonowania systemu SISO (System Indywidualnej Segregacji Odpadów)	1 222,95	1 091,54	-131,41
NOTA OBCIĄŻENIOWA nr 1/2024 z dnia 09.05.2024 r.	12 988,80	0,00	-12 988,80
Pozostałe	0,00	1 514 386,99	+1 514 386,99
Umowa zamiany gruntu 1 514 386,99	642,76	971,08	+328,32
Przychody ogółem	2 608 385,93	4 351 695,56	+1 743 309,63

Na wzrost przychodów w roku 2025 w stosunku do roku 2024 o kwotę **1.743.309,63 zł** tj. 66,83 %, złożyły się:

- przychody ze sprzedaży usług najmu - wzrost o 301 654,89 zł,
- przychody z wpłat partycypacji – spadek o 38 712,08 zł,
- mniejsza migracja mieszkańców;
- otrzymane odszkodowania – spadek o 3 661,85 zł,
- odsetki od lokat i depozytów – spadek o 17 566,43 zł,
- spadek oprocentowania lokat;
- umowa zamiany gruntu – wzrost o 1 514 386,99 zł.

Koszty:

Tabela 9. Zestawienie kosztów

Wyszczególnienie	2024	2025	zmiana
Koszty działalności operacyjnej, w tym:	1 668 367,61	1 742 675,81	+74 308,20
• amortyzacja	500 745,25	500 745,25	0,00
• zużycie materiałów i energii	96 237,51	93 692,62	-2 544,89
• koszty usług obcych	301 497,02	379 129,83	+77 632,81
• podatki i opłaty	40 445,56	38 445,00	-2 000,56
• wynagrodzenia	472 654,97	431 515,43	-41 139,54
• ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	70 347,99	86 501,34	+16 153,35
• pozostałe koszty rodzajowe	186 439,31	212 646,34	+26 207,03
Pozostałe koszty operacyjne	72 251,41	1 875 841,54	+1 803 590,13
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00
Inne zmniejszenia majątku trwałego	0,00	0,00	0,00
Inne koszty operacyjne	1 119,46	1 119,17	-0,29
Koszty finansowe	469 743,77	420 485,34	-49 258,43
Koszty ogółem:	2 211 482,25	4 040 121,86	+1 828 639,61

W porównaniu do roku 2024 nastąpił wzrost kosztów ogółem o 1.828.639,61 zł tj. o 82,69 %, 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 – spadek o 2 544,89 zł
- mniejsze zużycie wody w blokach na ul. Chłodnej 7 i ul. Chłodnej 9,
- koszty usług obcych – wzrost o 77 632,81 zł
- docieplenie gładów wraz ze ścianką kolankową mieszkania 9/34, 9/32, 9/22 na ulicy Chłodna 9, izolacja natryskowa pianką pur na ul. Chłodna 9, sporządzenie operatów szacunkowych dla bloków przy ul. Lipskiej 42 i 42 A
- podatki i opłaty – spadek o 2 000,56 zł,
- wynagrodzenia – spadek o 41 139,54 zł,
- brak jednoczesnych wypłat wynagrodzenia obecnemu i byłemu Prezesowi Zarządu.
- ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia – wzrost o 16 153,35 zł,
- pozostałe koszty rodzajowe – wzrost o 26 207,03 zł,
- pozostałe koszty oper:
zwroty partycypacji i. – spadek o 23 741,33 zł - mniejsza migracja mieszkańców,
wyksięgowanie działek w związku z zamianą 1 825 194,63 – wzrost o 1 825 194,63 zł.
- odsetki od kredytów – spadek o 49 258,43 zł.

W 2025 r. Spółka poniosła stratę, która wystąpiła incydentalnie (dotyczy rozchodu niefinansowych aktywów trwałych -grunty) na kwotę 310.807,64 zł.

Zamiana działek (przekazanie przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Zamościu nieruchomości gruntowych nr 194/8, 104/27, 194/14, 103/64, 104/22, 103/47 przy ul. Wyszyńskiego na rzecz Miasta Zamość w zamian za nieruchomość gruntową nr 710/85 przy ul. Sikorskiego).

Działalność Spółki za 2025 rok zamknęła się wynikiem dodatnim tj. zyskiem brutto w wysokości 311.913,88 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 6.247,31 zł. Od tej podstawy obliczono podatek w kwocie 562,00 zł, kwotę podatku zapłacono.

Na uzyskany wynik finansowy wpływ miał wzrost stawek czynszu od 01.10.2025 r., 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
2023	+ 470 985,08
2024	+ 395 676,27
2025	+ 311 913,88

Zatrudnienie:

Na dzień 31 grudnia 2025 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 6.651,98 złotych.

Podstawowe wskaźniki uzyskane za lata 2023-2025:

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

Nazwa wskaźnika	Stan na dzień 31.12.2023	Stan na dzień 31.12.2024	Stan na dzień 31.12.2025	Dynamika % 2025/2023	Dynamika % 2025/2024
1. Suma bilansowa w zł	32 444 620,41	31 901 851,95	31 305 573,13	96,49	98,13
2. Zysk netto w zł	470 985,08	395 679,27	311 913,88	66,23	78,83
3. Rentowność majątku	1,45	1,24	1,00	68,64	80,33
4. Rentowność kapitału własnego	0,03	0,03	0,02	66,67	66,67
5. Rentowność netto sprzedaży	0,20	0,16	0,11	55,00	68,75
6. Wskaźnik płynności I	1,55	1,33	1,30	83,87	97,74
7. Spływ należności (w dniach)	8	5	4,00	----	----
8. Spłata zobowiązań (w dniach)	18,00	19,00	17,00	---	----

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 1,30 tj. niższym o 0,03 od wskaźnika roku poprzedniego i o 0,25 niższym w stosunku do roku 2023. 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, windygowane były przeciętnie w ciągu roku w okresie 4 dni, o 1 dzień krócej w stosunku do roku 2024.

Największą pozycję zobowiązań długoterminowych stanowią kredyty zaciągnięte na realizację przedsięwzięć inwestycyjnych – budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Łączna wartość zobowiązań kredytowych na dzień 31.12.2025 r. wyniosła 8 723 473,23 zł.

Spadek w stosunku do roku ubiegłego zobowiązań o kwotę 984.184,74 zł to kwota spłaconych w 2025 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%;
- w 2025 roku wykonano remonty na łączną kwotę 117.053,70 zł. Do najważniejszych prac należy zaliczyć:
 - dofinansowanie wymiany pieca gazowego dwufunkcyjnego dla lokali – 5.904,00 (6 szt.),
 - wymiana zaworów głównych odcinających wodę w lokalach – 2.165,28 zł (5 szt.),
 - uzupełnienie ubytków tynku, ścian oraz elewacji budynku wraz z naprawą rynien – 2.600,00 zł,
 - przebudowa fragmentu pasa zieleni na miejsca parkingowe przy budynku Lipska 42D – 10.891,70 zł,
 - utwardzenie kostką brukową części terenu przy klatkach wejściowych przy budynku Chłodna 7 oraz montaż stojaków rowerowych (6 sztuk – 18 stanowisk) – 2.370,47 zł,
 - przycinka i pielęgnacja zieleni na osiedlu Lipska i Chłodna - 3.662,29 zł,
 - wymiana oświetlenia w bloku 42A (4 klatki) – 2.004,90 zł,
 - remont metalowych części balkonów oraz stóp 42C – 86.485,06 zł,
 - montaż samozamykaczy w budynku Chłodna 9 – 3 szt. – 970,00 zł;
- 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 2025r.;
- 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 2025 były to działania zmierzające do pozyskania środków finansowych dla rozpoczęcia realizacji inwestycji przy ul. Sikorskiego.

Plan inwestycyjny na rok 2025 zakładał pozyskanie kredytu w BGK w ramach programu SBC. W roku 2025 w obu naborach kredytu SBC zostały przygotowane i złożone wnioski. Wnioski zostały przyjęte przez bank (poprawność wniosku) i wzięty udział w ocenie konkursowej zajmując wysokie pozycje na liście rankingowej (jakość wniosku).

Nabór	Lista rankingowa	nasza pozycja	pozycje biorące	Pula środków
XVIII	127	34	29	294 mln
XIX	164	46	41	443 mln

Pula dostępnych środków w banku nie objęła naszych wniosków.

- *Przewidywane plany rozwoju Spółki na 2026 rok:*

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

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 (ok. 100) oczekujących na realizację.

Spółka realizuje plan mający na celu pozyskanie środków z kredytu preferencyjnego SBC oraz w imieniu Miasta grantu z Funduszu Dopłat i rozpoczęcie budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Sikorskiego w Zamościu. W zaprojektowanym budynku powstanie 48 lokali mieszkalnych.