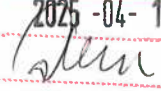


BIURO
Rady Miasta ŻAGANIA
WPLYNĘŁO dn. 2025-04-16
podpis 

Informacja o działalności Spółki

za okres od 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r.

**Żagańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego
Spółka z o.o.**

Żagań, kwiecień 2025 roku

I. INFORMACJE O JEDNOSTCE

I.1. Charakterystyka spółki

□ Informacje wprowadzające

Pełna nazwa

Żagańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Żaganiu

Siedziba

68 – 100 Żagań, ul. Kolejowa 88

□ Forma prawna

Jednostka jest spółką z ograniczoną odpowiedzialnością posiadającą osobowość prawną. Żagańskie TBS zostało zawiązane umową z dnia 10.01.2000 r. w formie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza Janusza Gondka w dniu 10.01.2000 r. (Rep. A nr 118/2000) na mocy uchwały Rady Miasta Żagania z dnia 02 grudnia 1999 r. (nr IXV/97/99) w sprawie utworzenia spółki pod firmą „Żagańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Żaganiu. Powstanie Spółki było zgodne z programem gospodarczym w dziedzinie budownictwa mieszkaniowego Gminy Miejskiej Żagań na lata 1999-2002 w zakresie tworzenia i funkcjonowania Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Żaganiu (uchwała Rady Miejskiej w Żaganiu nr XII/76/99 z dnia 9 września 1999 r.). Ostatnia zmiana umowy Spółki dokonana została w dniu 06.03.2012 r., w formie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza Janusza Gondka (Rep. A. 1321/2012 r.).

□ Struktura organizacyjna

Spółka nie posiada oddziałów.

□ Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy wynosił na dzień 31.12.2024 r. 9 702 500 zł (*dziewięć milionów siedemset dwa tysiące pięćset złotych*) i dzieli się na 97 025 (*dziewięćdziesiąt siedem tysięcy dwadzieścia pięć*) udziałów po 100 (*sto*) złotych, które objęte zostały za:

- wkłady pieniężne – 7 707 100 (*siedem milionów siedemset siedem tysięcy sto*) złotych,
- aport – 1 995 400 (*jeden milion dziewięćset dziewięćdziesiąt pięć tysięcy czterysta*) złotych.

Żagańskie TBS Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2024 r. jest właścicielem piętnastu działek budowlanych. Trzynaście działek jest zabudowanych budynkami wielorodzinnymi (7 etapów budowy) dwie działki jeszcze nie są zabudowane dla jednej z nich przygotowany jest projekt budowlany. Łączną wartość rynkową nieruchomości według operatów szacunkowych przygotowywanych dla Banku wynosi ponad 51 mln zł.

❑ **struktura własności**

Struktura własności opisana w księdze udziałów na dzień 31.12.2024 r. przedstawia się następująco:

- **Gmina Żagań** o statusie miejskim, która obejmuje 97 015 udziałów po 100 zł każdy - wysokość udziałów 9 701 500 złotych.
- **ECOTEX POLAND Sp. z o.o.** ul. Spółdzielcza 2, 68-100 Żagań, który obejmuje 10 udziałów po 100 złotych każdy - wysokość udziałów 1 000 (jeden tysiąc) złotych.

❑ **czas trwania jednostki**

Zgodnie z postanowieniem § 3 pkt.1 Umowy Spółki, czas trwania Spółki jest nieograniczony.

❑ **skład Zarządu**

Zgodnie z postanowieniem § 20 Umowy Spółki zarząd składa się z od jednej do trzech osób. Na dzień 31.12.2024 r Zarząd Spółki jest jednoosobowy. Funkcję Prezesa Zarządu pełni Jan Węgrzyn.

❑ **skład Rady Nadzorczej**

Członkami Rady Nadzorczej na dzień 31.12.2024 roku są:

1. Mariusz Smolarczyk,
2. Agnieszka Skorupka,
3. Paweł Pietrusiak.

❑ **przepisy prawa regulujące działalność Spółki**

Spółka działa na podstawie ustawy z dnia 26 października 1995 roku o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (pierwotnie: o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego) (Dz. U. Nr 133 poz. 654), przepisów Kodeksu Spółek Handlowych Dz. U. z 2000 r. Nr 94, poz.1037) oraz postanowień Umowy Spółki.

❑ **organ rejestrowy**

Żagańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego wpisane zostało do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Zielonej Górze, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, na podstawie postanowienia z dnia 14.02.2000 r. pod numerem KRS 3464 w dziale B.

❑ **przedmiot działalności**

Zgodnie z zapisem § 4 Umowy Spółki przedmiotem działalności jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu (PKD.41.20.Z oraz PKD 68.20.Z). Spółka może również:

- 1) Nabywać budynki mieszkalne (PKD.68.10.Z);

- 2) Przeprowadzać remonty i modernizację obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu (PKD.43.99.Z);
- 3) Wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w budynkach Spółki (PKD.68.20.Z);
- 4) Sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi niestanowiącymi jego własności, z tym, że powierzchnia budynków niemieszkalnych nie może być większa niż powierzchnia zarządzanych budynków mieszkalnych (PKD.68.32.Z);
- 5) Spółka może również prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą polegającą na:
 - a) sprawowaniu funkcji inwestora zastępczego w zakresie inwestycji mieszkaniowych oraz infrastruktury związanej z budownictwem (PKD.41.10.Z),
 - b) budowaniu budynków wielorodzinnych oraz domów jednorodzinnych ze środków przyszłych właścicieli (PKD.41.20.Z),
 - c) budowaniu obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem osiedli mieszkaniowych (PKD.41.20.Z),
 - d) przeprowadzaniu remontów i modernizacji domów mieszkalnych nie będących własnością spółki (PKD.43.99.Z);
- 6) Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami (PKD.68.31.Z).

□ **powiązania kapitałowe i organizacyjne**

Żagańskie TBS Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2024r. nie posiada udziałów i akcji w innych podmiotach i jednostkach gospodarczych.

I.2. Opis strategii Spółki

Misją Żagańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych średnio zamożnych mieszkańców Żagania, a także kreowanie i realizacja polityki mieszkaniowej Gminy Miejskiej Żagań. Celami strategicznymi są:

- jak najpełniejsze zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców (w tym także potencjalnych mieszkańców) miasta Żagań,
- samodzielność *ekonomiczno-finansowa* Spółki.

Przez *samodzielność ekonomiczno-finansową* Zarząd rozumie tu – w pierwszym etapie, zdolność do trwałego generowania zysku, w drugim – osiągnięcia zysku skumulowanego na poziomie pozwalającym docelowo na udział Spółki w kosztach realizacji na poziomie nie mniejszym niż 20%. W ocenie Zarządu Spółki warunkiem koniecznym realizacji pierwszego z celów strategicznych – zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych – jest niezachwiana „zdrowa” sytuacja ekonomiczno-finansowa Spółki. W nawiązaniu do tego celu strategicznego, Spółka

corocznie osiąga dodatni wynik finansowy.

Spółka pomimo swojej specyfiki – działając jako Towarzystwo Budownictwa Społecznego – jest przede wszystkim spółką prawa handlowego i jak najlepsza sytuacja ekonomiczno-finansowa jest naturalnym oczekiwaniem. Nie bez powodu, więc Zarząd postawił sobie dwa cele strategiczne. Pierwszy – związany z funkcją społeczną, a drugi – o charakterze ekonomicznym. Działania zmierzające do jego realizacji oparto na trzech programach (filarach), a mianowicie:

- właściwa polityka czynszowa,
- umiejętna polityka inwestycyjna,
- dochody z działalności dodatkowej.

Celem polityki czynszowej, zdefiniowanej przez Zarząd, jako „zrównoważona polityka czynszowa” jest trwałe wprowadzenie zasad (związanych także z polityką inwestycyjną) pozwalających, z jednej strony – na pełne pokrycie kosztów (obciążeń kredytowych, eksploatacji, kosztów zarządu), a także generowanie dochodów pozwalających na rozwój Spółki, z drugiej – na minimalizację obciążeń najemców i utrzymanie czynszu na poziomie niższym niż psychologiczna bariera rynkowa, tj. utrzymania poziomu zainteresowania mieszkaniami czynszowymi i woli najmu, w tym także zdolności ekonomicznej lokalnego społeczeństwa.

Głównym problemem w zakresie nowych inwestycji jest wysokość angażowania środków kredytowych. Biorąc pod uwagę uwarunkowania lokalne, zaciąganie znacznych zobowiązań na poziomie 70% wysokości kosztów inwestycji generowałoby obciążenia spłaty kredytu praktycznie niemożliwe do zrealizowania w ustawowych stawkach czynszowych. Istotnym wyznacznikiem w planowanych inwestycjach, przy założeniu pozyskaniu finansowania stała się więc zdolność do ponoszenia obciążenia kredytowego, przy zrównoważonych czynszach i w miarę możliwości, bez konieczności bezpośredniego dokapitalizowania ze środków własnych, a jedynie udzielania gwarancji kredytowych przez Gminę Miejską Żagań.

Spółka już w latach poprzednich rozpoczęła proces przygotowawczy do inwestycji budowy budynku mieszkalnego Etap VIIa. Uzyskano kompletny projekt budowlany i wizualizację mieszkań podjęto też próby reklamy inwestycji. W pierwotnych założeniach inwestycja miała być realizowana w oparciu o finansowanie zwrotne w programie SBC Banku Gospodarstwa Krajowego, o bezzwrotne środki z Funduszu Doplát Banku BGK, dofinansowaniu ze środków RFRM i partycypacji najemców. Sporządzono kosztorys w oparciu o informacje z SEKOCENBUD. Według tego opracowania z 2022 r. koszt budowy wyniósł 9.641.720,37 zł, bez uwzględnienia dodatkowych kosztów tj. prowizji bankowych, wycen i operatów szacunkowych, prac przygotowawczych, przetargów itp.. Pozyskano na ten cel środki z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa w kwocie 650 tys.zł, na dzień składania wniosku, wiosna 2021 roku, było to 10% inwestycji wg. koncepcji. Uzyskano również pozytywną decyzję kredytową z Banku Gospodarstwa Krajowego S.A. Sytuacja gospodarcza w kraju uległa znacząco pogorszeniu, nagły wzrost cen materiałów budowlanych oraz wzrost inflacji to wszystko

spowodowało, że wniosek o kredytowanie zwrotne nie mógł być przez Bank ostatecznie rozpatrzony, w związku z brakami środków w konstrukcji finansowej.

W 2024 roku dokonano przeceny kosztorysu, koszt wzrósł do 12 239 739,99 zł. zmieniła się również koncepcja użytkowania mieszkań z czynszowych na mieszkania komunalne. Zmieniła się również konstrukcja finansowa inwestycji, która w większości ma być finansowana z bezzwrotnych środków Funduszu Dopłat BGK w wysokości 85% i w pozostałej części z kredytu budowlanego, uzupełnieniem jest również dopłata z RFRM. We wrześniu 2024 roku złożono wniosek o bezzwrotne finansowanie z FD BGK. Uzyskano decyzję pozytywną w listopadzie na kwotę 10,35 mln zł, jednak bez wypłaty środków w związku z wyczerpaniem się przyznanej puli dopłat na program budowy mieszkań.

W grudniu złożono również wniosek do Funduszu Dopłat na pomoc powodziową, która dawałaby dotację na 100% kosztów budowy. Jednak wniosek nie został rozpatrzony z powodu braku środków w tej puli. Zarówno Ministerstwo Rozwoju i Technologii oraz Bank BGK czekają na nową pulę środków na mieszkalnictwo i bardzo prawdopodobnym jest, że w połowie 2025 roku Spółka otrzyma środki na budowę. Spółka nie posiada jednak żadnych gwarancji w tej sprawie. Dlatego też do czasu otrzymania prawomocnej informacji o przyznanych środkach do wypłaty wstrzymano się z wyłonieniem generalnego wykonawcy w drodze przetargu i wnioskowaniem o dodatkowe środki z kredytu budowlanego.

Należy tu podkreślić, że realizacja inwestycji budowy budynku mieszkalnego Etap VIIa przyczyni się bezpośrednio do realizacji celów strategicznych Spółki.

II. INFORMACJE O SYTUACJI FINANSOWEJ

II.1. Aktualna sytuacja finansowa

W roku 2024 Spółka osiągnęła zysk netto w wysokości 68,7 tys. zł, który był niższy o ponad 70% w stosunku do zysku z 2023 roku, wyższy jednak od planowanego.

Wartość przychodów netto ze sprzedaży ukształtowała się na poziomie 3 897,7 tys. zł i była o niespełna 5% wyższa w stosunku do roku poprzedniego. Zysk ze sprzedaży wyniósł natomiast 149,0 tys. zł. Należy przy tym podkreślić, że od stycznia 2024 roku stawki czynszu w budynkach stanowiących własność Żagańskiego TBS Sp. z o.o. nie uległy podwyższeniu, co przyczyniło się do braku uzyskania istotnie wyższych przychodów w odniesieniu do roku poprzedniego. Wzrost przychodów osiągnięto jedynie na zasobach powierzonych.

Tabela 1. Rachunek zysków i strat za lata 2022-2024

wyszczególnienie		2022		2023		2024	
		tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%
1	Przychody netto ze sprzedaży	3261,2	100,0%	3717,0	100,0%	3897,7	100,0%
2	Koszty działalności operacyjnej	2794,8	85,7%	3418,9	92,0%	3748,7	96,2%
3	Zysk (strata) ze sprzedaży	466,4	14,3%	298,1	8,0%	149,0	3,8%
4	Pozostałe przychody operacyjne	11,8	0,4%	29,4	0,8%	15,8	0,4%
5	Pozostałe koszty operacyjne	4,0	0,1%	20,7	0,6%	7,3	0,2%
6	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	474,2	14,5%	306,8	8,3%	157,5	4,0%
7	Przychody finansowe	9,6	0,3%	65,6	1,8%	44,5	1,1%
8	Koszty finansowe w tym:	129,5	4,0%	141,3	3,8%	133,3	3,4%
9	odsetki	129,5	4,0%	141,3	3,8%	133,3	3,4%
10	Zysk (strata) brutto	354,3	10,9%	231,1	6,2%	68,7	1,8%
11	Podatek dochodowy	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
12	Zyska (strata) netto	354,3	10,9%	231,1	6,2%	68,7	1,8%

Koszty zarządu Spółki w roku 2024 były wyższe w stosunku do roku poprzedniego o 349,5 tys. zł to wzrost o 21,9%. Za większość tego wzrostu odpowiadał wzrost w trzech kategoriach kosztów:

- wzrost kosztów usług obcych o 223,9 tys. zł (tj. o 13,2%) głównie to usługi prawnicze, informatyczne, obsługa budynków, remonty i awarie,
- wzrost kosztów wynagrodzeń o 51,7 tys. zł (tj. o 4,8%) duży wzrost wynagrodzenia minimalnego zredukowany zmianami kadrowymi,
- wzrost pozostałych kosztów rodzajowych o 35,7 tys. zł (tj. o 64,7%) między innymi wyposażenie biura zgodnie z wymogami BHP, w tym wymiana biurek i krzesła.

Wzrost tych trzech kategorii kosztów w łącznej wysokości 311,3 tys. zł odpowiadał za ponad 94,4% wzrostu kosztów w 2024 r. Jednocześnie nastąpił wzrost kosztów działalności operacyjnej w stosunku do roku poprzedniego o blisko 330 tys. zł (tj. ponad 9,6%). Poza tym, w 2024 r. odnotowano obniżkę pozostałych kosztów operacyjnych o 64,7% (tj. o 13,4 tys. zł) oraz spadek kosztów finansowych o 5,7% (tj. o ok. 8 tys. zł) w głównej mierze było to spowodowane skorzystaniem z wakacji kredytowych.

Tabela 2. Wyniki finansowe w podziale na poszczególne rodzaje działalności za lata 2022-2024 (tys. zł)

Wyszczególnienie	2022	2023	2024
Przychody netto ze sprzedaży produktów (poz. A rachunku zysków i strat), z tego:	3261,2	3 717,0	3 897,5
z zarządzania zasobami własnymi	2246,6	2 582,5	2 602,4
z zarządzania zasobami powierzonymi	1014,2	1 134,1	1 294,7
z innej działalności	0,4	0,4	0,4
Koszty działalności operacyjnej (poz. B rachunku zysków i strat), w tym:	2794,8	3 419,0	3 748,6
z zarządzania zasobami własnymi	1640,9	2 009,6	2 120,1
z zarządzania zasobami powierzonymi	1153,9	1 409,4	1 628,5
z innej działalności	0,0	-	-

Zysk (strata) ze sprzedaży (poz. C rachunku zysków i strat), w tym:	466,4	298,0	148,9
z zarządzania zasobami własnymi	605,7	572,9	482,3
z zarządzania zasobami powierzonymi	-139,7	-275,3	-333,8
z innej działalności	0,4	0,4	0,4

Głównym źródłem przychodu Spółki są przychody z zarządzania zasobami własnymi, stanowiące blisko dwie trzecie łącznej wartości przychodów netto ze sprzedaży produktów. Pozytywnym zjawiskiem jest nieprzerwalny wzrost tej kategorii przychodów w latach 2019 – 2024. Dodatkowym źródłem przychodu jest zarządzanie zasobami powierzonymi - wspólnotami mieszkaniowymi, co odpowiada za blisko jedną trzecią przychodów.

Przychody z czynszów własnych zasobów w latach 2022, 2023 i 2024 stanowiły odpowiednio 68,9%, 69,5% i 66,8% przychodów z działalności gospodarczej. W roku 2024 przychody z zarządzania zasobami własnymi wzrosły o 0,8% (wzrost zaliczek na media) w stosunku do roku poprzedniego, przy wzroście kosztów o 5,5%.

W 2024 roku nastąpił wzrost przychodów z tytułu zarządzania zasobem powierzonym w stosunku do roku 2023 o 14,2% przy jednoczesnym wzroście kosztów o 15,5%.

Sytuacja na rynku lokalnym w zakresie firm obsługujących wspólnoty mieszkaniowe jest bardzo konkurencyjna. Prowadzi to w efekcie do podwyższania jakości świadczonych usług oraz szerokiego otwarcia na właścicieli wspólnot i tym samym generuje to większe koszty przy jednoczesnym ograniczaniu cen usług własnych, podwyżki stawek za zarządzanie poniżej oczekiwań.

Natomiast przychody dodatkowe z pozostałej działalności, które w roku 2024 dotyczyły dzierżawy powierzchni dachowej – antena (Internet) – pozostały na tym samym poziomie (0,4 tys. zł).

W 2024 roku Spółka, podobnie jak w latach poprzednich, uzyskała ujemny wynik na zasobie powierzonym - zarządzaniu wspólnotami. Strata z tego tytułu wyniosła 333,8 tys. zł. Jest to wynik gorszy od roku poprzedniego o ponad -58,5 tys. zł. Należy przy tym podkreślić, że działalność dodatkowa odciąża proporcjonalnie działalność podstawową z części kosztów stałych, które Spółka ponosi niezależnie od rodzaju prowadzonej działalności.

Spółka na bieżąco monitoruje wydatki oraz szuka nowych źródeł uzyskiwania przychodów związanych z zarządzaniem. Dzięki kadrze pracowników, którzy posiadają odpowiednie wykształcenie i uprawnienia, Spółka planuje nadal świadczyć dodatkowe usługi dla wspólnot mieszkaniowych – przeglądy, kosztorysy czy nadzór nad pracami remontowymi – i dzięki temu czerpać dodatkowe przychody. Zakres takich dodatkowych źródeł jest mocno ograniczony ustawowo i uniemożliwia pozyskiwanie dodatkowych dochodów bez większych nakładów.

II.2. Wykonanie

Spółka osiągnęła w roku 2024 wynik brutto na poziomie 68,7 tys. zł, który był niższy o 162,4 tys. zł od wyniku z roku poprzedniego. Przychody w 2024 roku ze sprzedaży były wyższe w stosunku do 2023 roku o 180,7 tys. zł. Koszty bieżącej działalności były wyższe o 316,4 tys. zł.

Tabela 4. Koszty zarządu TBS oraz Wspólnot Mieszkaniowych (w złotych)

L.P.	Wyszczególnienie	TBS 2023	TBS 2024	WM 2023	WM 2024
1	Wynagrodzenia	295 093,15	309 554,19	840 787,39	879 180,17
2	ZUS	51 320,61	55 052,64	150 825,79	155 813,00
3	Pozostałe pracownicze	25 540,83	19 426,60	6 687,49	5 407,78
4	Zużycie materiałów i energii	14 404,78	13 131,75	33 404,37	39 952,86
5	usługi obce	65 099,07	65 308,16	161 803,44	184 838,91
6	podatki i opłaty	178,00	444,39	-	-
7	amortyzacja	30 256,76	36 378,11	20 636,99	24 167,43
8	pozostałe koszty	3 579,26	10 171,94	9 092,71	30 632,58
9	media	14 746,43	27 862,95	26 776,97	47 145,41
10	czynsz	15 186,74	16 940,26	26 314,73	29 585,15
11	reprezentacja i reklama	-	-	3 690,00	10 690,00
12	ubezpieczenia	652,50	-	1 700,00	3 168,64
13	podatek od nieruchomości	14 159,21	14 158,64		
14	przeglądy			117 966,08	197 898,09
15	leasing - serwer	3 499,56	8 005,56	9 710,20	19 332,95
	Razem koszty administracyjne	533 716,90	576 435,19	1 409 396,16	1 627 812,97

Znaczący wpływ na wzrost kosztów zarządu TBS i wspólnot mieszkaniowych miały pozycje wynagrodzenia i ZUS (wzrost o ponad 61,5 tys. zł), amortyzacja to wzrost o ponad 19%, kwota 9,7 tys. zł, media to wzrost o 80,6% łącznie o kwotę 33,5 tys. zł. W pozycji usługi obce nastąpił również wzrost kosztów o 10,2% tj. kwota 23,2 tys. zł po podwyżkach cen usług firm zewnętrznych (m.in. ECO, ENEA, usługi prawnicze i informatyczne).

Istotny wzrost odnotowano również na kosztach przeglądów (o 67,8%, tj. o 79,9 tys. zł) oraz – ponad dwukrotnie – wzrosły koszty leasingu (serwer i komputery) o 14,1 tys. zł. Zmalały natomiast pozostałe koszty pracownicze o 22,9% (7,4 tys. zł).

II.3. Potencjalne ryzyka i przewidywana sytuacja finansowa

Do istotnych czynników ryzyka determinujących działalność Spółki Żagańskie TBS zaliczyć można m.in.:

- Ryzyko nieosiągnięcia założonych przez Spółkę celów strategicznych,
- Ryzyko zmian bieżących regulacji prawnych,
- Ryzyko wzrostu konkurencji na rynku,
- Ryzyko utraty dotychczasowych lub niepozyskiwanie nowych najemców - patycypantów,
- Ryzyko związane z obsługą zadłużenia,

- Ryzyko utraty płynności finansowej,
- Ryzyko pustostanów,
- Ryzyko wynikające z dynamicznych zmian w otoczeniu makroekonomicznym, w tym ryzyko wzrostu stóp procentowych, które mogłyby implikować wzrost kosztów finansowania Spółki,
- Ryzyko opóźnienia w realizacji inwestycji budowy budynku mieszkalnego Etap VIIa w związku z sytuacją na rynku budowlanym, rosnące ceny materiałów, przy jednoczesnym wzroście inflacji i stóp procentowych może doprowadzić nawet do braku możliwości kontynuacji inwestycji,
- Ryzyko pogorszenia sytuacji makroekonomicznej lub załamania się rynku w związku z napięciami międzynarodowymi, groźbą rozszerzenia konfliktu zbrojnego w Ukrainie oraz konfrontacyjną politykę Stanów Zjednoczonych, opartą w dużym stopniu na podwyższaniu cel, co w bliskiej przyszłości może zostać zastosowane również wobec państw członkowskich Unii Europejskiej (UE).

Warto zaznaczyć, że ryzyko związane z brakiem obsługi zadłużenia i przerwaniem dalszego funkcjonowania Spółki jest bardzo niskie. Zabezpieczenie na zaciągnięte kredyty inwestycyjne stanowi głównie hipoteka kaucyjna, a aktualna wartość nieruchomości nawet dla wymuszonej sprzedaży (wg. ostatnich operatów) pokrywa te zobowiązania czterokrotnie. Spółka wywiązuje się systematycznie i w całości ze zobowiązań kredytowych. Ponadto na dzień składania sprawozdania marginalne jest ryzyko zachwiania płynności finansowej, a także niskie ryzyko pustostanów. Na koniec 2024 roku nie było pustostanu, nie wpłynęły też oficjalne wnioski o wypowiedzenie najmu.

Spółka rozpoczęła proces przygotowawczy do inwestycji budowy budynku mieszkalnego Etap VIIa jednak ze względu na pogorszenie sytuacji gospodarczej, korzystając tylko z kredytowania SBC, Spółka nie była w stanie samodzielnie zrealizować tego celu. Spółka otrzymała decyzję o dofinansowaniu z Funduszu Dopłat, a po otrzymaniu decyzji o wypłacie środków zostanie rozpoczęty proces przetargów i rozpoczęcia budowy.

Finalnie, Spółka ogranicza zidentyfikowane potencjalne ryzyka poprzez cykliczne analizy i monitorowanie sytuacji na rynku, mające na celu umożliwienie proaktywnego reagowania i podejmowanie ewentualnych działań mitygujących.

II. POLITYKA CZYNSZOWA

Jeszcze w 2004 roku Spółka przyjęła jako jeden z filarów strategicznych prowadzenie zrównoważonej polityki czynszowej. Spółka osiąga stały wzrost przychodów i dochodów z czynszów. Należy podkreślić że w latach 2014, 2018 i 2024 nie było podwyżki czynszów,

a w latach kolejnych musiano nadrobić ten ubytek, niestety w każdym przypadku były skutki uboczne chociażby w wynikach Spółki. Brak podwyżek nie zachwiał poważnie finansami Spółki, jednak spowodował, że ten ubytek w przychodach wywołał skutek bezpośredni w postaci nie realizowania przez Spółkę zakładanych wskaźników przewidzianych w umowie o finansowanie z Bankiem Gospodarstwa Krajowego. Również spowodowało to naruszenie umownych założeń długoterminowych, które były zatwierdzone przez BGK, że coroczna podwyżka czynszu będzie na poziomie 8%. Miało to również bezpośredni wpływ na słabszy rozwój Spółki oraz gorsze przygotowanie jej na niesprzyjające warunki zewnętrzne. Spowodowało to również posiadanie mniejszych środków na remonty zasobu własnego.

W tabeli nr 5 przedstawiono wysokość czynszów na poszczególnych budynkach. Jak widać między innymi z zaprezentowanych stawek czynszowych z lat 2019 – 2024, stawki są zróżnicowane. Spółka jednak od 2010 roku dąży do wyrównywania różnicy pomiędzy stawkami na budynkach, przy zachowaniu zasady, że każdy z czynszów musi samodzielnie pokrywać, co najmniej: spłatę rat kredytowych, uśredniony jednostkowy koszt eksploatacji i jednostkowy koszt zarządu.

Tabela 5. Czynsze w zasobach własnych w latach 2019 – 2024 w zł/m²

Budynek	Powierzchnia PU m ²	Rok					
		2019	2020	2021	2022	2023	2024
Etap I	1 779,80	9,42	9,80	10,55	11,45	12,55	12,55
Etap II	1 249,40	10,02	10,19	10,94	11,84	12,94	12,94
Etap III	1 830,00	10,02	10,67	11,42	12,32	13,42	13,42
Etap IV	1 216,70	10,02	10,71	11,46	12,36	13,46	13,46
Etap V	1 207,60	9,90	11,02	11,77	12,67	13,77	13,77
Etap VI	1 202,20	9,90	10,88	11,63	12,53	13,63	13,63
Etap VII	1 205,30	9,95	10,82	11,57	12,47	13,57	13,57
Średnia		9,89	10,58	11,33	12,23	13,33	13,33

Przewiduje się, że w przyszłości trzeba będzie zmienić założenie ujednolicania czynszów ze względu na warunki zewnętrzne, dotyczy to przede wszystkim ustawowego sterowania tą polityką bez możliwości regulowania jej z poziomu Spółki. Prowadzona obecnie polityka czynszowa daje gwarancję spłaty zobowiązań wobec BGK z tytułu zaciągniętych zobowiązań, pokrycia kosztów eksploatacji i pokrycia kosztów zarządu jak również sprzyja odkładaniu środków na remonty. Istotne jest przy tym, że aby wypełnić w 100% politykę czynszową jak również zobowiązania umowne z tytułu zaciągniętych kredytów minimalne roczne podwyżki czynszu powinny wynosić ok. 8%. Dotychczas dawało to bezpieczne proporcje regulowania zaciągniętych zobowiązań, pokrycia kosztów eksploatacji i remontów oraz pokrycia kosztów zarządu. Warto przy tym zauważyć, że w ostatnim – 2024 roku – czynsz nie uległ podwyższeniu. Powodem jest fakt ograniczania podwyżek czynszu przez właściciela ze względu na pogarszającą się sytuację konsumentów w tym bezpośrednio najemców. Tym samym poziom

stawek powinien być ustalany w taki sposób, aby z jednej strony był akceptowalny z perspektywy najemców, a z drugiej był akceptowalny przez Spółkę, umożliwiając generowanie dodatniego wyniku finansowego i stabilnego rozwoju. Widać to w wynikach za rok 2024, w którym nie było podwyżki czynszu, że powtarzanie takiej sytuacji w kolejnych latach może doprowadzić do ujemnego zysku lub zmuszenie Spółki do drastycznej redukcji kosztów. W długim terminie planowany jest systematyczny wzrost stawek czynszowych celem poprawienia płynności Spółki i gwarancji spłaty zobowiązań który jest wymagany przez BGK. Realizacja planu podwyżek jest konieczna również w świetle planowania budowy budynku mieszkalnego jako Etap VIIa.

Zgodnie z ustawą z dnia 26 października 1995 roku o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, Spółka może ustalić czynsz na maksymalnym poziomie 4% wartości odtworzeniowej lokalu, dla województwa lubuskiego obowiązująca stawka na koniec roku 2023 wynosiła 7417 zł za metr kwadratowy, maksymalna stawka czynszu mogła wynosić więc 24,72 zł/m². Na koniec pierwszego kwartału 2024 roku wskaźnik wynosił 7029 zł za metr kwadratowy co dawało maksymalny czynsz w kwocie 23,43 zł/m², a na koniec trzeciego kwartału 2024 roku wskaźnik wynosił już 7277 złotych za metr kwadratowy co dawało maksymalną stawkę czynszu 24,26 zł/m². Najwyższa stawka czynszu na zasobie własnym w 2024 roku wynosiła 13,77 zł/m² co daje wskaźnik 2,27%, najniższa stawka czynszu to 12,55 zł/m², wskaźnik 2,06%. Średnia stawka czynszu to 13,33 zł/m² i jest to poziom 2,19% wartości odtworzeniowej lokalu dla województwa lubuskiego na koniec 2024 roku.

Należy tutaj zaznaczyć, że właściciel w ostatnich latach ograniczał wzrost czynszu, w związku z sytuacją w kraju i na świecie głównie pandemia i w następstwie szalejąca inflacja, próbując przez to pomagać najemcom jednak pogarszał jednocześnie warunki rozwoju Spółki. Pomimo, że podwyżki czynszów były realizowane i nominalnie czynsz ulegał wzrostom to jednak realnie malał. I tak dla przykładu średni czynsz procentowo do wartości wskaźnika odtworzeniowego lokalu w roku 2019 wynosił 3,11% to w kolejnych latach realnie ulegał zmniejszeniu i w 2024 roku wynosił 2,16%. Jeszcze w 2016 roku wskaźnik czynszu wynosił 3,39%, w 2012 roku był na poziomie 2,88%, za rok 2024 to poziom 2,19% niższy od najwyższego o 1,20%. W tym samym czasie wskaźnik wartości odtworzeniowej wzrastał i od 2016 roku wzrósł o 208%. Maksymalny czynsz w roku 2016 mógł wynosić 11,17 zł/m² a w roku 2024 mógł wynosić 24,72 zł/m² a realnie w 2016 był średni czynsz 9,46 zł/m² a w 2024 to 13,33 zł/m². To wszystko odbija się na wynikach Spółki a przede wszystkim powoduje ograniczanie jej zasobu o możliwość gromadzenia środków na nieprzewidziane wydatki (awarie i obowiązkowe udoskonalenia) i rozwój Spółki.

Spółka nie ma problemów zarówno ze spłatą własnych zobowiązań, które reguluje terminowo, jak i ze ściąganiem należności z tytułu najmu. Windykacja należności prowadzona jest na bieżąco, ściągłość czynszów w roku 2024 wyniosła ponad 99%. Zaległości czynszowe do 1 miesiąca to 0,58%, powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy to 0,22%, a powyżej 3 miesięcy do

6 miesięcy 0,07%. Długotrwałe zaległości powyżej 6 miesięcy to 0,04% wynikają jednak z rozliczenia mediów przy przekazaniu mieszkania, a nie bezpośrednio z czynszu. W każdym przypadku zaległości czynszowych prowadzone są sprawy ugodowe i zawierane porozumienia co do spłaty.

IV. POTENCJAŁ SPÓŁKI

IV.1. Majątek

Wartość aktywów razem na koniec 2024 roku wyniosła 22,5 mln zł. Majątek trwały Spółki stanowią głównie budynki mieszkalne oraz grunty. Wartość księgowa netto środków trwałych na koniec 2024 roku wynosi 21,2 mln zł, z czego wartość budynków to 18,9 mln zł, wartość gruntów 1,9 mln zł. Rzeczowe aktywa trwałe spadły o 0,9% w wyniku amortyzacji środków trwałych, w roku 2024, nie ponoszono nakładów na inwestycje. Aktywa obrotowe, na które składają się głównie inwestycje krótkoterminowe, spadły o 18% w porównaniu do roku poprzedniego.

Łączna wartość rynkowa budynków z działkami według operatów szacunkowych, wykonanych w 2023 roku na potrzeby monitoringu bankowego przekracza 49 mln zł, same działki niezabudowane to ponad 2 mln zł, odpowiednio wartości dla sprzedaży wymuszonej to 36,9 mln zł i 1,6 mln zł.

Tabela 6. Bilans - Aktywa (w tys. zł)

Bilans - Aktywa			
Wyszczególnienie	31.12.2023	31.12.2024	Dynamika
A. Aktywa trwałe (w tys. zł.)	21 416,2	21 214,0	99,1%
1 Wartości niematerialne i prawne	48,8	3,8	7,8%
2 Rzeczowe aktywa trwałe	21 350,0	21 194,0	99,3%
3 Należności długoterminowe	0,0	0,0	
4 Inwestycje długoterminowe	0,2	0,2	100%
5 Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	17,2	16,0	93%
B. Aktywa obrotowe (w tys. zł.)	1 602,7	1 314,8	82%
1 Zapasy	0,0	0,0	
2 Należności krótkoterminowe	47,6	87,6	184%
3 Inwestycje krótkoterminowe	1 543,6	1 219,9	79%
4 Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11,5	7,3	63,5%
Aktywa razem	23 018,9	22 528,8	97,9%

W pasywach bilansu, poziom kapitału własnego wzrósł o 0,5% w związku z przeniesieniem zysku za poprzedni rok bilansowy na pozostały kapitał rezerwowy. Dużą część sumy bilansowej stanowią zobowiązania długoterminowe, które spadły o 712,5 tys. zł. W skład tych zobowiązań wchodzi: zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów z KFM oraz zobowiązania wynikające z wpłaconych kaucji mieszkaniowych i partycypacji. Spłata kapitału kredytów w 2024 r. wyniosła 426,4 tys. zł.

Tabela 7. Bilans – Pasywa (w tys. zł)

Bilans - Pasywa				
Wyszczególnienie		31.12.2023	31.12.2024	Dynamika
A. Kapitał własny (w tys. zł.)		13 012,3	13 081,0	100,5%
1	Kapitał (fundusz) podstawowy	9 702,5	9 702,5	100,0%
2	Kapitał (fundusz) zapasowy			
3	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny			
4	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	3 078,7	3 309,8	107,5%
5	Wielkości korygujące kapitał (fundusz) własny			
6	Zysk (strata) z lat ubiegłych			
7	Zysk (strata) netto	231,1	68,7	29,7%
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania (w tys. zł)		10 006,6	9 447,8	94,4%
1	Rezerwy na zobowiązania			
2	Zobowiązania długoterminowe	9 121,3	8 408,8	92,2%
3	Zobowiązania krótkoterminowe	885,3	1 039,0	117,4%
4	Rozliczenia międzyokresowe			
Razem pasywa		23 018,9	22 528,8	97,9%

Zobowiązania krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2024 roku wyniosły 1 039 tys. zł, na tę pozycję dodatkowo składają się zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek kwota 685,2 tys. zł, dostaw i usług kwota 297 tys. zł, zobowiązania z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych to 46,2 tys. zł, pozostałe zobowiązania krótkoterminowe to 10,5 tys. zł.

Struktura zasobu mieszkaniowego Żagańskiego TBS:

- 56 mieszkań 1-pokojowych o powierzchni w przedziale od 32 m² do 35 m²,
- 123 mieszkania 2 pokojowe o powierzchni w przedziale od 44 m² do 54 m²,
- 26 mieszkań 3 pokojowych o powierzchni w przedziale od 62 m² do 64 m².

W tym 4 mieszkania dwupokojowe dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Do każdego mieszkania przynależna jest komórka lokatorska. W każdym etapie budowy, a jest ich siedem, są pomieszczenia wspólnego użytkowania typu pralnia, suszarnia i wózkownia.

Budynki utrzymywane są w jak najlepszym stanie technicznym jak też wizualnym. Terminowo przeprowadzane są malowania klatek schodowych, wymiana elementów zużywających się np. drzwi wejściowe do bloku. Wszystkie awarie usuwane są na bieżąco.

Prowadzone są też działania modernizacyjne np. wymieniono oświetlenie zewnętrzne na energooszczędne i przy tym bardziej wydajne, w połowie zakończono również wymianę oświetlenia na energooszczędne i zdalnie sterowane na klatkach schodowych i prace są kontynuowane. W następnym etapie wymienione zostanie oświetlenie na energooszczędne w pozostałych częściach wspólnych tj. piwnice, suszarnie, pralnie, wózkownie.

IV. 2 Zatrudnienie

Na koniec 2024 roku, Spółka zatrudniała 12 pracowników. Blisko dwie trzecie, tj. 66% pracowników posiada wykształcenie wyższe. Na wszystkich stanowiskach, w miarę możliwości Spółki oraz lokalnego rynku pracy, zatrudnione są osoby posiadające odpowiednie przygotowanie, a na stanowisku kierowniczym posiadająca również odpowiednie przygotowanie i doświadczenie zawodowe związane z powierzonymi zadaniami. Nowo zatrudniani pracownicy przyjmowani są do tak zwanego przyuczenia i są to w ocenie Spółki najlepsi kandydaci jakich lokalny rynek pracy oferuje. Trzeba zaznaczyć, że pozyskiwanie nowych pracowników na lokalnym rynku jest coraz trudniejsze, ze względu na znaczne wymagania płacowe i wąską specjalizację branży, co znacząco zwiększa koszty pozyskania kadry. Dlatego też przy niewspółmiernie rosnących kosztach zatrudnienia do przychodów ze sprzedaży, istnieje ryzyko ograniczania nowych rekrutacji i zwiększanie zakresu obowiązków obecnej kadry.

Trzech pracowników Spółki posiada Licencję Zarządcy nieruchomości. Pracownicy na bieżąco biorą udział w szkoleniach, które dobierane są indywidualnie do zakresu czynności, obszarów działania lub związanych ze zmianami przepisów prawa obowiązujących Spółkę. Nie przewiduje się zwiększenia zatrudnienia, a raczej optymalizację zasobów w związku z wdrożonym już nowym oprogramowaniem wspierającym pracę. Celem jednak jest zrównoważenie procesów i dostosowanie struktury oraz czynności i zadań do stawianych przed Spółką wyzwań w ramach obecnego stanu zatrudnienia.

V. WSKAŹNIKI

Poniżej zamieszczono podstawowe wskaźniki sytuacji ekonomiczno-finansowej, obrazujące kondycję Spółki. Na początek analizy wskaźnikowej należy zwrócić uwagę na fakt, że, Żagańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego zostało powołane na mocy ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (przed zmianą ustawy - o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego), a art. 24 ustawy pkt.2 jasno określa, że dochody towarzystwa nie mogą być przeznaczone do podziału pomiędzy wspólnikami lub członków. Przeznacza się je w całości na działalność statutową towarzystwa. Nie zmienia to faktu, że Spółka jako podmiot działający na podstawie Kodeksu Handlowego dąży do osiągnięcia zysku.

Poniżej w tabelach (od 8 do 11) zaprezentowano wskaźniki rentowności, płynności finansowej, sprawności wykorzystania zasobów, finansowania działalności. Na początek niniejszego sprawozdania obliczono i zaprezentowano wskaźniki finansowe z pięciu ostatnich lat (2020-2024), co umożliwi przeprowadzenie analizy zmian wartości tych wskaźników w czasie (tj. analizy poziomej). Warto podkreślić przy tym, że poziomy wszystkich zaprezentowanych wskaźników należy rozpatrywać w szerokim kontekście - uwzględniając również przedmiot działalności, branżę oraz sytuację gospodarczą w kraju.

Z uwagi na niższy poziom wyniku finansowego Spółki istotnemu pogorszeniu uległy wskaźniki rentowności majątku, kapitału własnego oraz sprzedaży (Tabela 8).

Tabela 8. Wskaźniki rentowności

Wskaźnik	Wartość pożądana	Wartość wskaźnika				
		2020	2021	2022	2023	2024
Zyskowność brutto sprzedaży	max	11,6%	12,8%	10,9%	6,2%	1,8%
Zyskowność netto sprzedaży	max	11,6%	12,8%	10,9%	6,2%	1,8%
Rentowność kapitału własnego	max	2,7%	3,3%	2,8%	1,8%	0,5%
Rentowność majątku	max	1,4%	1,7%	1,6%	1,0%	0,3%

Niezależnie od powyższego, dodatnie wskaźniki rentowności za 2024 rok świadczą o efektywności prowadzonej działalności. Spadek poziomów wskaźników rentowności wynika z wzrostu kosztów operacyjnych i finansowych, w tempie przewyższającym wzrost przychodów Spółki (bezpośredni wpływ - brak podwyżek czynszów).

W zakresie analizy płynności finansowej (Tabela 9), wskaźniki płynności szybkiej i bieżącej uległy zmniejszeniu względem roku 2023. Niemniej poziom płynności kształtuje się na pożądanym poziomie zapewniając możliwość bieżącego regulowania krótkoterminowych zobowiązań.

Tabela 9. Płynność finansowa

Wskaźnik	Wartość pożądana	Wartość wskaźnika				
		2020	2021	2022	2023	2024
Płynność szybka	1,0 - 1,2	0,8	0,96	1,67	1,81	1,27
Płynność bieżąca	1,2 - 2,0	0,8	0,96	1,67	1,81	1,27
Kapitał pracujący (w tys. zł.)	max	477,1	591,6	544,1	717,4	275,8
Udział kapitału pracującego w aktywach	max	2,05	2,54	2,37	3,11	1,22

W nawiązaniu do wskaźników sprawności wykorzystania zasobów (Tabela 10) należy zaznaczyć, że w roku 2024 uległy one podwyższeniu w stosunku do roku 2023. Zbliżone wartości obu tych wskaźników są charakterystyczne dla sektora, w którym funkcjonuje Spółka, co wynika z wysokiego udziału rzeczowych aktywów trwałych w łącznych aktywach. Wzrost poziomu tych wskaźników świadczy o zwiększonej relacji przychodów ze sprzedaży generowanych przez Spółkę do jej aktywów.

Tabela 10. Wskaźnik sprawności wykorzystania zasobów.

Wskaźnik	Wartość pożądana	Wartość wskaźnika				
		2020	2021	2022	2023	2024
Wskaźnik obrotu aktywów	max	0,12	0,17	0,14	0,16	0,17
Wskaźnik obrotu rzeczowych aktywów trwałych	max	0,12	0,18	0,15	0,17	0,18

W zakresie wskaźników finansowania działalności Spółki (Tabela 11), odnotowano nieznaczny spadek poziomu współczynnika zadłużenia z 46,7% w 2023 roku do 44,5% w 2024 roku (wypłata rozliczonych partycypacji z 2023 roku). Zarówno poziom wskaźnika zadłużenia jak i wskaźnika pokrycia zadłużenia kapitałem własnym mieści się natomiast w pożądanym zakresie.

Tabela 11. Finansowanie działalności.

Wskaźnik	Wartość pożądana	Wartość wskaźnika				
		2020	2021	2022	2023	2024
Współczynnik zadłużenia	30% - 50%	50,5%	48,8%	44,2%	46,7%	44,5%
Pokrycie zadłużenia kapitałem własnym	>1,0	1,05	1,05	1,27	1,30	1,38

Dokonując analizy wskaźnikowej należy zwrócić uwagę, że wskaźniki w roku 2024 są na dobrym poziomie. Spółka osiągnęła dodatni wynik na działalności podstawowej – najem lokali mieszkalnych – na poziomie 482,3 tys. zł, na całości sprzedaży Spółka wypracowała zysk w wysokości 148,9 tys. zł oraz stratę na dodatkowej działalności – zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi – co ostatecznie przełożyło się na osiągnięcie zysku netto w wysokości 68,7 tys. zł. Spółka odnotowała również wzrost przychodów ze sprzedaży co pozytywnie oddziaływało na wyniki finansowe Spółki i to przy pozbawieniu spółki większych przychodów na zasobie własnym (brak podwyżki czynszu). Z drugiej strony, odnotowano znaczący wzrost niektórych kategorii kosztów. Finalnie, choć wzrost poniesionych kosztów nie zaważył mocno negatywnie na ogólnej sytuacji finansowej Spółki, to znacząco wpłynął na obniżenie zysku finansowego. Ze względu na brak dostępnych danych, nie dokonano odniesienia sytuacji finansowej Spółki do branży.

Na dzień 31 grudnia 2024 Spółka posiadała środki pieniężne w wysokości 1 220 tys. zł, znaczna większość z nich jest zgromadzona jako fundusze celowe (fundusz remontowy, zabezpieczenie kaucji, środki z RFRM na budowę Etapu VIIa) co ogranicza ich płynność. Spółka jednak posiada potrzebne środki finansowe i zachowuje bieżącą płynność finansową.

Podsumowując, przeprowadzona analiza i całościowy przegląd sytuacji finansowej świadczą o efektywnym funkcjonowaniu Spółki. Nie zidentyfikowano żadnych przesłanek, które zagroziłyby bezpośrednio Spółce w prowadzeniu swojej działalności. Co więcej, nie przewiduje się znaczącego pogorszenia sytuacji finansowej Spółki w roku bieżącym. Należy mieć jednak na uwadze uwarunkowania zewnętrzne (zarówno makroekonomiczne jak i polityczne), które – niezależnie od stabilnej sytuacji finansowej spółki – mogą w nieoczekiwany sposób negatywnie wpłynąć na jej dalsze funkcjonowanie. Dotyczy to przede wszystkim ryzyka wzrostu kosztów prowadzenia działalności gospodarczej determinującej wynik finansowy, a także ryzyka braku możliwości pozyskania finansowania niezbędnego do rozpoczęcia inwestycji budowy budynku mieszkalnego Etap VIIa.

Podpis członków Zarządu

/-/ Jan Węgrzyn - Prezes Zarządu

.....
(imię, nazwisko, stanowisko)

Data sporządzenia: 16 kwietnia 2025 r.

