



Ciechocinek, 27.05.2025 r.

**Sprawozdanie**  
**z pracy Zarządu Ciechocińskiego Towarzystwa Budownictwa**  
**Społecznego sp. z o.o. w Ciechocinku w 2024 r.**

**SPIS TREŚCI:**

**I. Informacja ogólna.**

1. Stan prawny i władze spółki.
2. Sytuacja majątkowa i finansowa.
3. Charakterystyka działalności spółki.

**II. Działalność w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym.**

1. Zarządzanie własnym zasobem mieszkaniowym.
2. Zarządzanie zleconym zasobem mieszkaniowym.

**III. Działalność inwestycyjna.**

1. Inwestycje zrealizowane.
2. Inwestycje w trakcie realizacji.

**IV. Zamierzenia w działalności spółki na 2025 rok.**

**V. Dodatkowe informacje.**

**I. Informacja ogólna.**

**1. Stan prawny i władze spółki.**

Pełna nazwa podmiotu i adres siedziby: Ciechocińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Ciechocinku, 87-720 Ciechocinek ul. Bema 23A.

Ciechocińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. z siedzibą w Ciechocinku prowadzi działalność w oparciu o Kodeks Spółek Handlowych i Umowę Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością wg zasady „non profit”. Spółka nie posiada udziałów, jak również nie posiada oddziałów.

Umowę spółki z o.o. spisano w formie aktu notarialnego rep. 9098/1999 w kancelarii notarialnej Iwony Walter z siedzibą we Włocławku przy ul. Kilińskiego nr 20.



Jednostka działająca początkowo pod firmą Włocławskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego spółka z o.o. uzyskała osobowość prawną dnia 09.07.1999 r. będącym dniem pierwszego wpisu do rejestru handlowego Sądu Rejonowego we Włocławku Wydział V Gospodarczy numer RHB 1224. W dniu 12.02.2002 r. nastąpiła zmiana siedziby i nazwy spółki na Ciechocińskie Budownictwo Towarzystwa Społecznego sp. z o.o. z siedzibą w Ciechocinku przy ul. Kopernika 52. W 2006 roku nastąpiła zmiana siedziby spółki na Ciechocinek ul. Bema 23A.

Zarząd Ciechocińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o. jest organem dwuosobowym działającym w składzie:

- Prezes Zarządu – Bartłomiej Strzelecki;
- Członek Zarządu – Elżbieta Madoń.

Na dzień **31** grudnia **2024** roku w Ciechocińskim Towarzystwie Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Ciechocinku zatrudnionych na podstawie umowy o pracę było **12** osób w tym:

- **7** pracowników na pełnym etacie na stanowiskach umysłowych;
- **5** pracowników na pełnym etacie na stanowiskach fizycznych;

oraz **3** osoby na umowę zlecenie (radca prawny, osoba do wykonywania nadzoru nad zadaniami z zakresu bhp i ppoż., osoba do pełnienia funkcji i.o.d.), jak również z 2 osobami zawarto umowę o świadczenie usług zarządczych (prezes zarządu i członek zarządu).

W roku 2024 Zarząd spółki odbył 13 posiedzeń, na które wg potrzeb zapraszał Głównego Księgowego.

## 2. Sytuacja majątkowa i finansowa.

Kapitał podstawowy w momencie powstania Spółki został wniesiony w kwocie 583.300,00 zł i dzielił się na 11.666 niepodzielonych udziałów równej wartości nominalnej 50,00 zł każdy. Aktualny stan kapitału podstawowego po dokonanych zmianach umowy spółki wynosi 15.022 udziałów o wartości nominalnej 1 udziału 649,00 zł należy do Gminy Miejskiej w Ciechocinku. Ogólna wartość kapitału podstawowego na 31.12.2024 r. wynosi 9.749.278,00 zł. Kapitał zapasowy na dzień 31.12.2024 r. wynosi 2.631.568,12 zł.

**Skrócone dane za 2022 r., 2023 r. i 2024 r. po przekształceniu danych spowodowanych zmianą ujęcia waloryzacji wypłacanych partycypacji w 2023 roku**

| AKTYWA                                 | Stan na dzień:          |                         |                         |
|----------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                        | 31.12.2022 r.           | 31.12.2023 r.           | 31.12.2024 r.           |
| Aktywa trwałe                          | 24.198.928,89 zł        | 23.994.332,31 zł        | 24.018.161,84 zł        |
| Wartości niematerialne i prawne        | 0 zł                    | 0 zł                    | 0 zł                    |
| Rzeczowe aktywa trwałe                 | 24.198.928,89 zł        | 23.994.332,31 zł        | 24.018.161,84 zł        |
| Należności długoterminowe              | 0 zł                    | 0 zł                    | 0 zł                    |
| Inwestycje długoterminowe              | 0 zł                    | 0 zł                    | 0 zł                    |
| Długoterminowe rozl. międzyokresowe    | 0 zł                    | 0 zł                    | 0 zł                    |
| Aktywa obrotowe                        | 950.140,92 zł           | 712.544,34 zł           | 548.777,67 zł           |
| Zapasy                                 | 3.458,54 zł             | 4.340,54 zł             | 8.520,03 zł             |
| Należności krótkoterminowe             | 139.297,13 zł           | 132.234,42 zł           | 144.396,31 zł           |
| Inwestycje krótkoterminowe             | 787.494,44 zł           | 526.117,70 zł           | 363.987,72 zł           |
| Krótkoterminowe rozl. międzyokresowe   | 19.890,81 zł            | 49.851,68 zł            | 31.873,61 zł            |
| <b>Ogółem AKTYWA</b>                   | <b>25.149.069,81 zł</b> | <b>24.706.876,65 zł</b> | <b>24.566.939,51 zł</b> |
| PASYWA                                 | Stan na dzień:          |                         |                         |
|                                        | 31.12.2022 r.           | 31.12.2023 r.           | 31.12.2024 r.           |
| Kapitał własny                         | 12.458.660,06 zł        | 12.429.053,90 zł        | 12.522.659,63 zł        |
| Kapitał podstawowy                     | 9.749.278,00 zł         | 9.749.278,00 zł         | 9.749.278,00 zł         |
| Należne wpłaty na kapitał podstawowy   | 0 zł                    | 0 zł                    | 0 zł                    |
| Udziały własne                         | 0 zł                    | 0 zł                    | 0 zł                    |
| Kapitał zapasowy                       | 2.584.680,20 zł         | 2.709.382,06 zł         | 2.631.568,12 zł         |
| Kapitał z aktualizacji wyceny          | 0 zł                    | 0 zł                    | 0 zł                    |
| Pozostałe kapitały rezerwowe           | 0 zł                    | 0 zł                    | 0 zł                    |
| Zysk (strata) z lat ubiegłych          | 0 zł                    | 0 zł                    | 48.207,78 zł            |
| Zysk (strata) netto                    | 124.701,86 zł           | - 29.606,16 zł          | 93.605,73 zł            |
| Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | 12.690.409,75 zł        | 12.277.822,75 zł        | 12.044.279,88 zł        |
| Rezerwy na zobowiązania                | 55.278,07 zł            | 79.314,30 zł            | 89.105,47 zł            |
| Zobowiązania długoterminowe            | 11.874.218,13 zł        | 10.979.510,40 zł        | 10.846.931,30 zł        |
| Zobowiązania krótkoterminowe           | 718.241,23 zł           | 1.189.345,64 zł         | 1.085.939,11 zł         |
| Rozliczenia międzyokresowe             | 42.672,32 zł            | 29.652,41 zł            | 22.304,00 zł            |
| <b>Ogółem PASYWA</b>                   | <b>25.149.069,81 zł</b> | <b>24.706.876,65 zł</b> | <b>24.566.939,51 zł</b> |

**Rachunek zysków i strat za 2022 r., 2023 r. i 2024 r. po przekształceniu danych spowodowanych zmianą ujęcia waloryzacji wypłacanych partycypacji w 2023 roku**

| Wyszczególnienie |                                                                                                | Za okres:                  |                            |                            |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
|                  |                                                                                                | 01.01.2022 – 31.12.2022 r. | 01.01.2023 – 31.12.2023 r. | 01.01.2024 – 31.12.2024 r. |
| A.               | Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:                                               | <b>2.525.883,97 zł</b>     | <b>2.721.443,20 zł</b>     | <b>2.980.335,67 zł</b>     |
|                  | -od jednostek powiązanych                                                                      | 0 zł                       | 0 zł                       | 0 zł                       |
| I.               | Przychody ze sprzedaży produktów                                                               | 2.537.174,26 zł            | 2.716.043,20 zł            | 2.980.335,67 zł            |
| II.              | Zmiana stanu produktów -<br>(zwiększenie - wartość dodatnia,<br>zmniejszenie - wartość ujemna) | -11.290,29 zł              | 5.400,00 zł                | 0 zł                       |
| III.             | Przychody netto ze sprzedaży materiałów                                                        | 0 zł                       | 0 zł                       | 0 zł                       |
| IV.              | Przychody inne                                                                                 | 0 zł                       | 0 zł                       | 0 zł                       |
| B.               | Koszty działalności operacyjnej                                                                | <b>2.181.334,77 zł</b>     | <b>2.462.445,75 zł</b>     | <b>2.639.786,01 zł</b>     |
| I.               | Amortyzacja                                                                                    | 205.291,64 zł              | 204.596,58 zł              | 204.596,59 zł              |
| II.              | Zużycie materiałów i energii                                                                   | 867.618,82 zł              | 873.602,66 zł              | 797.307,38 zł              |
| III.             | Usługi obce                                                                                    | 186.800,01 zł              | 204.498,64 zł              | 170.032,26 zł              |
| IV.              | Podatki i opłaty                                                                               | 73.375,69 zł               | 138.824,49 zł              | 115.062,18 zł              |
| V.               | Wynagrodzenia i składki                                                                        | 677.770,05 zł              | 836.733,05 zł              | 1.074.053,27 zł            |
| VI.              | Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia                                                     | 151.808,32 zł              | 177.135,43 zł              | 247.057,41 zł              |
|                  | - emerytalne                                                                                   | 64.243,31 z                | 79.851,49 zł               | 103.473,60 zł              |
| VII.             | Pozostałe koszty rodzajowe                                                                     | 18.670,24 zł               | 27.054,90 zł               | 31.676,92 zł               |
| VIII.            | Wartość sprzedanych towarów i materiałów                                                       | 0 zł                       | 0 zł                       | 0 zł                       |
| C.               | Zysk / strata na sprzedaży                                                                     | 344.549,20 zł              | 258.997,45 zł              | 340.549,66 zł              |
| D.               | Pozostałe przychody operacyjne                                                                 | 16.935,72 zł               | 16.662,12 zł               | 53.708,19 zł               |
| E.               | Pozostałe koszty operacyjne                                                                    | 15.507,47 zł               | 51.703,88 zł               | 40.426,47 zł               |
| F.               | Zysk / strata na działalności operacyjnej                                                      | 345.977,45 zł              | 223.955,69 zł              | 353.831,38 zł              |



|      |                                                            |               |               |               |
|------|------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| G.   | Przychody finansowe                                        | 13.630,55 zł  | 4.465,81 zł   | 1.931,86 zł   |
| H.   | Koszty finansowe                                           | 234.906,14 zł | 258.027,66 zł | 262.157,51 zł |
| I.   | Odsetki w tym:                                             | 234.906,14 zł | 258.027,66 zł | 262.157,51 zł |
|      | inne koszty finansowe                                      | 0 zł          | 0 zł          | 0 zł          |
| III. | Aktualizacja wartości aktywów finansowych                  | 0 zł          | 0 zł          | 0 zł          |
| I.   | Zysk / strata brutto( F+G+H)                               | 124.701,86 zł | -29.606,16 zł | 93.605,73 zł  |
| J.   | Podatek dochodowy                                          | 0 zł          | 0 zł          | 0 zł          |
| K.   | Pozostałe obowiązkowe zmniejsz. zysku (zwiększenie straty) | 0 zł          | 0 zł          | 0 zł          |
| L.   | Zysk / strata netto                                        | 124.701,86 zł | -29.606,16 zł | 93.605,73 zł  |

W dniu 06.10.2022 r. Rada Nadzorcza wybrała biegłego rewidenta w celu dokonania oceny prawidłowości działania firmy za rok 2022, 2023 i 2024. Na biegłego rewidenta wybrano firmę MSR Audyt sp. z o.o. w Toruniu, która dokonała badania sprawozdania finansowego za rok 2024 za kwotę 8500 netto.

### 3. Charakterystyka działalności spółki.

Do podstawowych zadań statutowych zawartych w umowie spółki należy:

1. Budowanie budynków mieszkalnych na wynajem;
2. Sprawowanie zarządu/administrowania budynkami mieszkalnymi i nieruchomościami;
3. Sprawowanie zarządu budynkami mieszkalnymi i budynkami użytkowymi nie będącymi jej własnością;
4. Świadczenie usług inwestycyjnych w zakresie budownictwa mieszkaniowego oraz windykacja należności czynszowych.

## II. Działalność w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym.

### 1. Zarządzanie własnym zasobem mieszkaniowym.

Budynki będące własnością spółki:

- nieruchomości szt. 10 - lokali mieszkalnych 241 o powierzchni użytkowej 9.804,27 m<sup>2</sup> (w tym budynek będący własnością spółki przy ulicy Nieszawskiej 149 w Ciechocinku z 24 lokalami o powierzchni użytkowej 1.005,62 m<sup>2</sup> wynajęty w całości Gminie Ciechocinek).



Prace remontowo-inwestycyjne własnego zasobu mieszkaniowego wykonane w 2024 roku:

1. Wykonanie schodów z kostki brukowej w budynkach przy ul. Słońskiej 2b i 2c;
2. Uszczelnienie pokrycia dachowego oraz ocieplenie poddasza w budynku przy ul. Kopernika 15b;

Łączny koszt ww. zrealizowanych prac wyniósł 11.065,69 zł.

## **2. Zarządzanie zleconym zasobem mieszkaniowym.**

W 2024 roku spółka administrowała lub zarządzała nw. nieruchomościami lub lokalami:

2.1. Budynki będące własnością Gminy Ciechocinek:

- nieruchomości szt. 10 – lokali szt. 153 o powierzchni użytkowej 5.165,83 m<sup>2</sup>.

2.2. Budynki prywatno – czynszowe:

- nieruchomości szt. 6 - lokali szt. 63 o powierzchni użytkowej 2.881,99 m<sup>2</sup>.

2.3. Wspólnoty Mieszkaniowe:

- nieruchomości szt. 38.

2.4. Lokale Gminy we Wspólnotach Mieszkaniowych:

- lokale mieszkalne - szt. 57.

## **III. Działalność inwestycyjna.**

### **1. Inwestycje zrealizowane.**

Spółka w 2024 roku dokonała zakupu trzech niezabudowanych nieruchomości gruntowych stanowiących kompleks o powierzchni 3162 m<sup>2</sup>, położonych w Ciechocinku na ul. Słońsk Górny. Koszt zakupu wraz z kosztami notarialnymi wyniósł 228.426,12 zł.

### **2. Inwestycje w trakcie realizacji.**

Spółka w 2024 roku rozpoczęła proces inwestycyjny związany z budową nowego bloku mieszkalnego na zakupionych nieruchomościach gruntowych.

## **IV. Zamierzenia w działalności spółki na 2025 rok.**

Zamierzeniami Zarządu spółki na rok 2025 jest:

1. Wykonanie koncepcji architektoniczno – urbanistycznej na kompleksie nieruchomości o nr geodezyjnych 1825/1, 1825/2 i 1825/3 o pow. 3152m<sup>2</sup> położonych przy ul. Słońsk Górny;
2. Zakup pojazdu elektrycznego typu Melex oraz nowego garażu;
3. Założenie monitoringu na nieruchomości przy ul. Kopernika 15b i Słońskiej 2b i 2c;
4. Wykonanie instalacji odgromowych oraz niezbędnych konserwacji na budynkach będących własnością spółki.



## V. Dodatkowe informacje.

Ciechocińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w 2024 roku nie prowadziło aktywności w zakresie badań i rozwoju, jak również nie nabywało udziałów własnych. Należy podkreślić, iż spółka w ww. okresie swojej działalności należycie i z dużą starannością realizowała swoje zadania statutowe. Bieżące i planowane programy rządowe, ograniczona dostępność i zdolność do powzięcia kredytów hipotecznych (utrzymujące się wysokie stopy procentowe vs. niska zdolność kredytowa) spowodowały stale utrzymujące się zainteresowanie na partycypowanie w kosztach budowy. Na dzień 31.12.2024 r. do spółki wpłynęło kolejnych 19 zgłoszeń od osób zainteresowanych w partycypowaniu w kosztach budowy.

Zarząd spółki w 2025 roku planuje wykonanie koncepcji architektoniczno – urbanistycznej na kompleksie nieruchomości o nr geodezyjnych 1825/1, 1825/2 i 1825/3 o pow. 3152m<sup>2</sup> położonych przy ul. Słońsk Górny, aby docelowo móc rozpocząć prace projektowe i budowę nowego bloku, celem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych obywateli Ciechocinka.

Warto nadmienić, iż zagrożenie związane z niskim stanem środków finansowych w kapitale własnym i zapasowym, znaczącym i systematycznym wzrostem kosztów działalności oraz utrzymującymi się wysokimi stopami procentowymi zaciągniętych kredytów w zasadniczy sposób wpływa na sytuację finansową przedsiębiorstwa i przyszły rozwój. Wzrost kosztów prowadzenia działalności w porównaniu do 2023 roku o 170.192,70 zł tj. zużycie materiałów i energii, usługi obce, podatki i opłaty, pozostałe koszty operacyjne, wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i emerytalne oraz odsetki kredytowe został pokryty wzrostem przychodów w 2024 roku o 293.404,59 zł.

Pomimo wzrostu kosztów, jak również innych niesprzyjających czynników ekonomicznych Zarząd spółki zrealizował wszystkie postawione przed nim cele zarządcze, zrealizował cele statutowe i doprowadził do utrzymania nieruchomości w należyтым (bezpiecznym) stanie dla wszystkich najemców.

Zarząd spółki na bieżąco monitoruje sytuację finansową i podejmuje wszelkie możliwe kroki, aby łagodzić negatywne skutki dla spółki. Nieuniknione jest również regularne wprowadzanie niezbędnych podwyżek czynszu najemców. Zarząd stawia przed sobą za cel budowę nowych nieruchomości i sukcesywną modernizację obecnego zasobu mieszkaniowego, aby utrzymać w należyтым stanie posiadany majątek.

Z wyrazami szacunku Zarząd spółki,