



Tarnobrzekie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
ul. Mickiewicza 4, 39-400 Tarnobrzeg
NIP 867-19-77-128 REGON 831208154 Tel. 15 822 98 60
www.ttbs.tarnobrzeg.pl e-mail: biuro@ttbs.tarnobrzeg.pl

Tarnobrzeg 19.10.2020 r.

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

TARNOBRZESKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO ***SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ***

Tarnobrzekie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Tarnobrzegu rozpoczęło działalność w 2001 roku. Celem powołania Spółki było przede wszystkim zapewnienie rozwoju zasobu mieszkaniowego na terenie miasta Tarnobrzeg. Na przestrzeni 19 lat Spółka wybudowała 9 budynków mieszkalnych (w tym 284 mieszkania i 18 boksów garażowych) na wynajem, a także 2 budynki mieszkalne przy ul. Kopernika 21 i Kopernika 25 oraz 2 osiedla domków jednorodzinnych przy ul. Warszawskiej i na Osiedlu Ocice.

W roku 2019 Spółka zrealizowała swoje założenia priorytetowe, a mianowicie:

1. Najistotniejszym zadaniem w 2019 r. było zakończenie budowy, rozliczenie i zasiedlenie budynku przy ul. Św. Barbary 9B w Tarnobrzegu. Z uwagi na niedotrzymanie terminów oddania inwestycji przez Generalnego Wykonawcę ostatecznie odbiór budynku nastąpił w styczniu 2019 r, a odebranie prawomocnej decyzji na użytkowanie budynku nastąpiło dnia 25 lutego 2019. Od tego momentu rozpoczął się proces zasiedlania budynku.
2. Podpisanie Umowy kredytowej z Bankiem Spółdzielczym w Tarnobrzegu na kwotę 3 300 000,00 PLN na refinansowanie kosztów inwestycji przy ul. Św. Barbary 9B. W roku 2019 wszystkie zobowiązania z tytułu realizowanej inwestycji zostały rozliczone, wezwania podwykonawców do solidarnej zapłaty należności nie uregulowanych przez Generalnego Wykonawcę, zostały zapłacone bezpośrednio podwykonawcom lub też środki pieniężne na ten cel zostały złożone w depozycie sądowym.
3. W miesiącu maju 2019 roku do Sądu Rejonowego w Rzeszowie Wydział V Gospodarczy, wpłynął wniosek Generalnego Wykonawcy inwestycji przy ul. Św. Barbary 9B firmy Marcom Sp. z o.o. o ogłoszenie upadłości TTBS Sp. z o.o. Sąd wyznaczył Tymczasowego Nadzorcę

Sądowego w osobie Restrukturyzacja i Upadłość Szarek Wydro Sp. z o.o. w Mielcu. Ze względu na brak podstaw do ogłoszenia upadłości dnia 10.09.2019 r., Sąd Rejonowy w Rzeszowie oddalił wniosek o upadłość, a dnia 30.09.2019 r uchylił zabezpieczenie w postaci Tymczasowego Nadzorcy Sądowego.

4. Kolejnym działaniem, ważnym dla dalszego rozwoju Spółki, była analiza przychodów i kosztów utrzymania zasobów własnych wraz z kalkulacją wielowariantową podwyższenia czynszów. Na tej podstawie we wrześniu 2019 roku przedłożono Radzie Nadzorczej, a następnie Zgromadzeniu Wspólników propozycję podwyższenia stawki czynszów w dwóch kolejnych latach tj. z dniem 1 stycznia 2020 r. (podwyżka weszła w życie 1 kwietnia 2020 roku), i z dniem 01.01.2021 roku.
5. Równoległe do działalności podstawowej Spółki jaką jest zarządzanie zasobem własnym, Spółka świadczyła usługi zarządzania zasobami powierzonymi na zlecenie tj.:
 - zarządzania zasobem mieszkaniowym i użytkowym Gminy Tarnobrzeg,
 - zarządzania Wspólnotami Mieszkaniowymi i Wspólnotami Nieruchomości lokali użytkowych. Na dzień 31.12.2019 r Spółka zarządzała 10 wspólnotami.

Za rok 2019 Spółka sporządziła sprawozdanie finansowe zgodnie z art. 45 ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 351 z późn. zm.) składające się z:

- wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
- bilansu,
- rachunku zysków i strat,
- dodatkowych informacji i objaśnień,

Bilans po stronie aktywów i pasywów zamyka się kwotą 40 584 693,98 PLN z czego po stronie **aktywów**:

- 38 209 652,50 PLN – to aktywa trwale w tym wartości niematerialne i prawne (programy komputerowe), budynki mieszkalne oraz grunty własne.
- 570 035,36 PLN – to należności krótkoterminowe w tym:
 - 526 334,36 PLN - są to należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług i inne należności,
 - 43 701,00 PLN – są to należności z tytułu podatków (podatek VAT do odliczenia w okresach następnych),
- 1 786 996,15 PLN - środki pieniężne,

- 18 009,97 PLN – rozliczenia międzyokresowe kosztów – są to skapitalizowane odsetki od kredytów inwestycyjnych z BGK.

Na sumę **pasywów** składa się:

- 16 897 175,77 PLN – kapitał własny,
- 1 051 181,32 PLN – rezerwy na zobowiązania są to rezerwy na przyszłe zobowiązania wobec Spółki Paw-Bud Paweł Syper Michał Ryś z tytułu zaległego wynagrodzenia oraz rezerwy na koszty mediów dotyczących 2019 r., dla których faktury Spółka otrzyma dopiero w 2020 roku.
- 19 819 050,30 PLN – zobowiązania długoterminowe w tym:
 1. kredyty inwestycyjne z Banku Gospodarstwa Krajowego na kwotę 8 575 193,97 PLN.
 2. kredyty inwestycyjne z Banku Spółdzielczego w Tarnobrzegu na kwotę 5 418 750,00 PLN
 3. kaucje i partycypacje zwrotne otrzymane od najemców na kwotę 5 784 451,17 PLN
 4. opłata dotycząca przekształcenia prawa wieczystego użytkowania gruntów we własność na kwotę 40 655,16 PLN
- 1 299 817,86 PLN - zobowiązania krótkoterminowe w tym:
 1. kredyt krótkoterminowy do spłaty w roku 2020: 985 200,00 PLN
 2. zobowiązania wobec dostawców i inne wynikające z terminów płatności: 314 617,86 PLN,
- rozliczenia międzyokresowe przychodów w kwocie 1 517 468,73 PLN obejmują wartość umorzonych kredytów mieszkaniowych przeznaczonych na sfinansowanie budowy budynków mieszkalnych.

Rachunek zysków i strat sporządzony na dzień 31.12.2019 r. wykazuje przychody netto ze sprzedaży w kwocie 3 148 390,99 PLN, a koszty działalności operacyjnej odpowiadające tej sprzedaży to kwota 3 017 295,57 PLN. Na sprzedaży Spółka osiągnęła zysk netto w kwocie 131 095,42 PLN. Z pozostałej działalności operacyjnej Spółka osiągnęła zysk w wysokości 908 006,82 PLN – zysk ten jest wynikiem nałożonych kar umownych na Generalnego wykonawcę firmę Marcom Sp. z o.o.. Cała działalność operacyjna Spółki zamknęła się zyskiem netto w kwocie 1 039 102,24 PLN. Strata na działalności finansowej w kwocie 341 800,10 PLN wynikająca z płaconych miesięcznie wysokich kwot odsetek od kredytów inwestycyjnych znacznie zmniejszyła osiągnięty wynik i ostatecznie **Spółka zamknęła rok 2019 kwotą zysku netto w wysokości 697 302,14 PLN.**

Oceniając działalność Spółki w 2019 roku należy stwierdzić, że zostały zrealizowane założenia zaplanowane na 2019 rok. Spółka wypracowała zysk netto w wysokości 697 302,14 PLN, który w całości został przeznaczony na zwiększenie kapitału zapasowego.

Aktualna sytuacja spółki

Obecnie stan spółki można określić jako stabilny i pozwalający na wzrastanie. W pierwszej kolejności zarząd spółki skupia się na pomniejszaniu straty z lat ubiegłych na zasobie własnym, poprawie relacji z naszymi partnerami biznesowymi oraz wygenerowaniu maksymalnego zysku z potencjału spółki.

Dla celów niniejszego opracowania scharakteryzowano najważniejsze obszary funkcjonowania spółki, które przedstawiam poniżej:

Kadry

- Obecnie TTBS Sp. z o.o., zatrudnia 11 osób na umowę o pracę, 3 osoby na umowę zlecenie oraz 4 na umowę o współpracę.

Finanse

1. Spółka wypracowała zysk netto za trzy kwartały 2020 roku w kwocie 473 931,14 PLN.
 - Na koniec trzeciego kwartału 2020 roku zobowiązania długoterminowe wynoszą 19 111 541,04 PLN,
 - a) kredyty i pożyczki 13 231 283,73 PLN,
 - b) kaucje, partycypacje i inne 5 880 257,31 PLN.
2. W czerwcu 2020 roku do Banku Spółdzielczego nadpłaciliśmy kwotę 750 000,00 PLN na rzecz kredytu zaciągniętego w kwietniu 2019 roku, a do Banku Gospodarstwa Krajowego spłacimy o ok. 90 000,00 PLN więcej kapitału rocznie (spółka pomimo obniżki stóp procentowych przez NBP, płaci pełne raty co przeloży się na skrócenie okresu kredytowania).

Remonty

- do końca roku TTBS planuje przeprowadzić remonty na własnych budynkach na kwotę ok. 180 000,00 PLN.
- w 2020 roku na wszystkich zarządzanych przez nas obiektach planujemy przeprowadzić remonty na kwotę ok. 2 000 000,00 PLN.

SARS-CoV-2 i choroba COVID-19

- W związku z wystąpieniem choroby COVID-19, spółka podjęła działania ograniczające transmisję wirusa takie jak:

1. Zamknięcie biura na interesantów z zewnątrz – biuro jest czynne ale klienci obsługiwani są za pomocą wszelkich możliwych środków telekomunikacyjnych oraz korespondencji email jak też poprzez pocztę tradycyjną.
2. Wprowadzony został nakaz używania wszelkich środków ochrony indywidualnej takich jak- maseczki, rękawiczki ochronne, płyny dezynfekcyjne itd.
3. Część pracowników została wysłana na pracę zdalną. Pracownicy podzieleni są na dwa zespoły robocze- pierwszy zespół pracuje w biurze, a drugi w domu i po tygodniu następuje wymiana.

- Działania te pozwoliły zachować jak dotąd zerowy wynik wśród wszystkich pracowników.

Zarządzanie Wspólnotami Mieszkaniowymi

- Na koniec 2019 roku spółka zarządzała 10 wspólnotami mieszkaniowymi ale w grudniu 2019 roku jedna z tych dziesięciu wspólnot wypowiedziała TTBS umowę o zarządzanie ze skutkiem na koniec marca 2020 r.

- Obecnie TTBS Sp. z o.o. ma w zarządzie 18 wspólnot i do końca roku planuje podpisać umowy z kolejnymi dwiema wspólnotami.

W 2020 roku działania spółki ukierunkowane są na

1. Odbudowaniu wizerunku firmy na zewnątrz.
2. Dokończeniu procesu reorganizacji: procedury, regulaminy, kadry, informatyzacja spółki.
3. Maksymalizację zysku poprzez poszerzenie swojej oferty oraz ekspansję poza granice miasta.
4. Sprzedaż lokali w budynku wielorodzinnym przy ul. Św. Barbary 9B. W marcu br. Pan Prezydent Dariusz Bożek przedstawił ofertę wykupu lokali dla mieszkańców budynku przy ul. Św. Barbary 9 B ale ze względu na chorobę COVID 19/ niepewną sytuację na rynku pracy oraz mniejszą dostępnością kredytów bankowych, większość osób zainteresowanych zakupem mieszkań postanowiło przełożyć decyzję na przyszły rok. Do tej pory otrzymaliśmy od naszych najemców tylko dwie propozycje wykupu mieszkań i w październiku 2020 roku zostanie podpisana pierwsza umowa sprzedaży, a kolejna w listopadzie br.

Na tym niniejsze sprawozdanie zakończono.

Z wyrazami szacunku

Łukasz Mędrykowski

Prezes Zarządu TTBS Sp. z o.o.