

# WYSZKOWSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SP Z O. O.

## 1. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZA ROK 2016

### I. INFORMACJE OGÓLNE

Wyszkowski Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. zostało powołane uchwałą Rady Gminy Wyszków Nr XXXVI/54/98 z dnia 26 marca 1998r.

Wyszkowskie TBS Sp. z o. o. działa w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością jest zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym pod Nr KRS: 0000142996

Podstawowym celem działalności TBS jest budowa domów mieszkalnych na wynajem i ich eksploatacja. Towarzystwo działa na zasadzie "non profit"; jest nastawione w większym stopniu na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych niż generowanie zysków.

Wszystkie wypracowane środki finansowe przeznacza na realizację podstawowego celu tj. budowę mieszkań.

Wyszkowskie TBS Sp. z o. o. uczestniczy w realizacji zadania własnego Gminy jakim jest zaspokojenie mieszkaniowych potrzeb lokalnej społeczności.

System budownictwa czynszowego, realizowanego przez TBS, jest modelowym rozwiązaniem partnerstwa publiczno – prywatnego. Umożliwia łączenie kapitałów publicznych ze środków własnych TBS i budżetów gmin oraz osób fizycznych i zakładów pracy zainteresowanych najmem i uczestniczących w finansowaniu budowy mieszkań w formie partycypacji.

Wyszkowskie TBS planuje rozpoczęcie budowy nowych mieszkań w Wyszkowie, przeznaczonych na wynajem. Od listopada 2015r. został uruchomiony rządowy program wspierania budownictwa mieszkaniowego, który otwiera możliwości prawne do wznowienia budownictwa mieszkaniowego z mieszkaniem przeznaczonymi na wynajem. Rządowy program adresowany jest do rodzin niezamożnych, które nie posiadają zgromadzonych środków finansowych jak również zdolności kredytowych warunkujących zakup mieszkań na rynku, uwzględnia dostępność mieszkań dla rodzin oraz osób młodych, rozpoczynających aktywność zawodową.

Działalność Wyszkowskiego TBS obejmuje:

- budowa mieszkań przeznaczonych na wynajem,
- zarządzanie lokalami mieszkalnymi, usługowymi, garażami i miejscami parkingowymi stanowiącymi własność TBS,
- zarządzanie budynkami mieszkalnymi wspólnot mieszkaniowych,
- zarządzanie nieruchomościami komunalnymi,
- zarządzanie budynkami socjalnymi ,
- zarządzanie lokalami i budynkami komercyjnymi,
- zarządzanie cmentarzem miejskim
- zarządzanie terenem byłego wysypiska śmieci

Przychody Towarzystwa stanowią:

- 1) czynsz najmu płacony przez najemców mieszkań, stanowiących własność TBS. Jego wysokość musi być ekonomiczna, tj. pozwalać na spłatę kredytu zaciągniętego na budowę mieszkań oraz pokrycie kosztów eksploatacji i remontów, jednak nie może przekroczyć wskaźnika wynikającego z wartości odtworzeniowej, ustalonej przez Wojewodę.
- 2) czynsz najmu, płacony przez najemców lokali usługowych, garaży i miejsc parkingowych stanowiących własność TBS,
- 3) wpływy z realizacji umów zarządzania nieruchomościami,
- 4) pozostałe przychody operacyjne.

## **II. KAPITAŁ SPÓŁKI**

Kapitał podstawowy Spółki, na dzień 31.12.2016 r., wynosił 4 232 000 zł; 4 232 udziałów po 1.000 zł każdy.

Gmina Wyszków jest właścicielem 100% udziałów Spółki.

Kapitał podstawowy Spółki w roku sprawozdawczym zwiększył się o kwotę 838 000,00 zł.

Kapitał zapasowy Spółki wzrósł o kwotę 249 166,97 zł, w związku z uchwałą nr 5/2016 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w/s przeznaczenia zysku za rok 2015.

W roku sprawozdawczym wzrósł udział kapitałów własnych w finansowaniu majątku o 3,8%, natomiast zmniejszył się udział kapitałów obcych o 3,8%, w tym udział kredytów bankowych o 3% w związku z ich systematyczną spłatą.

Kapitał obcy stanowią długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów inwestycyjnych ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz zobowiązania finansowe - partycypacje najemców w kosztach budowy mieszkań i kaucje zabezpieczające z tytułu najmu.

## **III. MAJĄTEK SPÓŁKI.**

Majątek Spółki stanowią nieruchomości zabudowane, środki trwałe w budowie oraz urządzenia techniczne:

1. Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi – inwestycje zrealizowane z udziałem kredytu ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego;
  - 1) nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym położona w Wyszkanie, przy ul. T. Kościuszki 35A,
  - 1) nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym położona w Wyszkanie, przy ul. T. Kościuszki 41a,
  - 2) nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym położona w Wyszkanie, przy ul. 1 Maja 23a,
  - 3) udział w nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym położonej w Wyszkanie, przy ul. 1 Maja 23,
2. Nieruchomość niezabudowana przy ul. Łącznej w Wyszkanie,
3. Środki trwałe w budowie; w, tym nakłady związane z planowaną inwestycją przy ul. Łącznej w Wyszkanie, wykonano projekt budowlany, przyłącza energetyczne,
4. Urządzenia techniczne i maszyny.

## **IV. SKŁAD OSOBOWY ZARZĄDU I ZATRUDNIENIE:**

Zarząd Wyszkwowskiego TBS Sp. z o. o. w okresie sprawozdawczym pracował w składzie 2 osobowym:

1. Marek Siekierski – Prezes Zarządu
2. Sławomir Rutkowski – Członek Zarządu

Zatrudnienie w okresie sprawozdawczym wynosiło 15 osób.

W 2016 roku pozyskano środki zewnętrzne na częściowe pokrycie kosztów zatrudnienia 2 pracowników.

## **V. ZARZĄDZANIE MAJĄTKIEM I EKSPLOATACJA BUDYNKÓW**

W roku 2016 Spółka zarządzała w okresie sprawozdawczym lokalami mieszkalnymi w budynkach mieszkalnych stanowiących własność TBS przy ul. T. Kościuszki 35A, T. Kościuszki 41A, 1 Maja 23a, lokalami usługowymi, stanowiskami w garażu podziemnym i garażami, 14-ma wspólnotami mieszkaniowymi, budynkami komunalnymi, cmentarzem miejskim, budynkiem dworca kolejowego, terenem byłego wysypiska miejskiego. Zarządzanie w/w majątkiem obejmowało w szczególności utrzymanie w sprawności technicznej instalacji i urządzeń, konserwację, wykonywanie prac porządkowych w otoczeniu budynków oraz przeglądy okresowe wynikające z przepisów prawa budowlanego.

## **6. ANALIZA WYNIKU FINANSOWEGO SPÓŁKI**

Uchwała Zgromadzenia Wspólników 5/2016 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w/s przeznaczenia zysku za rok 2015r. została wykonana, kwota zysku wypracowanego w 2015r. powiększyła kapitał zapasowy Spółki.

Działalność finansową Spółki odzwierciedla sprawozdanie finansowe za rok 2016.

Z analizy rachunku zysków i strat, sporządzonego za okres 01.01.2016 do 31.12.2016 roku wynika, że przychody z działalności gospodarczej osiągnęły 3 815 930,99 zł, natomiast koszty działalności gospodarczej oraz koszty finansowe poniesione na spłatę kredytów wyniosły 3 558 883,48 zł.

Spółka zamknęła rok obrachunkowy 2016 zyskiem netto w wysokości 228 201,51 zł.

Na wynik finansowy wpłynęły następujące czynniki:

a) po stronie dochodów

- realizacja przychodów z najmu lokali mieszkalnych,
- realizacja przychodów z najmu lokali usługowych i garaży,
- przychody finansowe,
- przychody z tytułu realizacji umów o zarządzanie nieruchomościami

b) po stronie kosztów

- koszty finansowe związane ze spłatą kredytów inwestycyjnych zaciągniętych na finansowanie kosztów budowy budynków przy ul. T. Kościuszki 35A i T. Kościuszki 41A, 1 Maja 23a, 1 Maja 23,
- koszty działalności operacyjnej, w tym wynagrodzenia, amortyzacja majątku, koszty administracyjne, podatki, opłaty oraz ubezpieczenia majątkowe i społeczne, zużycie materiałów i energii, usługi obce,
- koszty związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych, w tym zużycie materiałów i energii, usługi, ubezpieczenia majątkowe, usługi obce, podatki.

Z zestawienia kwot uzyskanych przychodów i poniesionych kosztów wynika, że :

W roku sprawozdawczym przychody netto ze sprzedaży wzrosły o 9% i osiągnęły poziom 3 751 448,35 zł, w roku poprzednim stanowiły kwotę 3 442 331,48 zł;

W roku sprawozdawczym koszty działalności operacyjnej wzrosły o 13% i osiągnęły poziom 3 357 915,39 zł, w roku poprzednim stanowiły kwotę 2 969 814,72.

## **7. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA**

Przedmiotem działania Towarzystwa jest realizacja społecznego budownictwa czynszowego i eksploatacja wybudowanych mieszkań na zasadach umowy najmu.

Program społecznego budownictwa mieszkaniowego cieszy się dużym zainteresowaniem. Na liście zainteresowanych najmem lokali mieszkalnych w zasobach Wyszковского TBS znajduje się ponad 250 wnioskodawców, którzy złożyli wnioski o wynajem mieszkań.

Działania inwestycyjne Wyszковского TBS Sp. z o.o. w 2016r.:

W dniu 15.02.2016 r. w Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie został złożony wniosek o udzielenie finansowania zwrotnego na przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane, planowane do realizacji przy ul. Łącznej. W kwietniu 2016 r. Bank podał do publicznej wiadomości listę rankingową podmiotów, które złożyły w I-edycji programu wnioski i uzyskały pozytywną ocenę wiarygodności kredytowej. Wyszkowski TBS zostało umieszczone na liście rankingowej. W czerwcu 2016 r., zgodnie z procedurami opisanymi w ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, do banku zostały złożone dokumenty dotyczące prawnych aspektów nieruchomości przy ul. Łącznej oraz kosztów i źródeł finansowania inwestycji. W grudniu 2017r. ekspert Banku, w celu potwierdzenia stanu prawnego, dokonał kontroli nieruchomości przy ul. Łącznej. Rozpoczęcie inwestycji będzie możliwe po zakończeniu postępowania o udzielenie finansowania zwrotnego na częściowe sfinansowanie kosztów budowy.

## 9. WNIOSKI PODSUMOWUJĄCE

- ✓ Rok obrotowy 2016 Wyszkowski TBS zamknęło wynikiem dodatnim z działalności.
- ✓ Wyszkowski TBS sp. z o. o. posiada pełną zdolność finansową i na bieżąco realizuje wszystkie zobowiązania.
- ✓ Wynik finansowy za rok 2016 potwierdza dobrą kondycję finansową Spółki i umożliwia dalszy rozwój w następnych latach.
- ✓ Uruchomiony w listopadzie 2015 program rządowy popierania budownictwa mieszkaniowego stwarza możliwości dalszego rozwoju TBS oraz kontynuacji wymiernego uczestniczenia w realizacji zadania własnego Gminy jakim jest zaspokojenie mieszkaniowych potrzeb lokalnej społeczności.
- ✓ Wyszkowski TBS czyni starania o uzyskanie finansowania zwrotnego, realizowanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na przedsięwzięcie inwestycyjne p.n.: Zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej „Na Skarpie” przy ul. Łącznej w Wyszkowie.

Wyszków 2017r.

PREZES ZARZĄDU

*mgr Marek Siękierski*