

**WYSZKOWSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SP Z O. O.
SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZA ROK 2020**

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.

Wyszkowski 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.

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

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 31.12.2020 r., wynosił 4 232 000 zł; 4 232 udziałów po 1.000 zł każdy.

Gmina Wyszków jest właścicielem 100% udziałów Spółki.

Kapitał zapasowy Spółki wzrósł o kwotę 332.647,90 zł, w związku z uchwałą nr 8/2020 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w/s przeznaczenia zysku za rok 2019.

W roku sprawozdawczym wzrósł udział kapitałów własnych w finansowaniu majątku o 2 % . Jest to spowodowane realizacją Uchwały 8/2020 w/s przeznaczenia zysku za rok 2019 oraz systematyczną spłatą kredytów zaciągniętych w Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie na częściowe pokrycie kosztów budowy mieszkań na wynajem.

Kapitał obcy w działalności Wyszkowskiego TBS Sp. z o.o. stanowią długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów inwestycyjnych zaciągniętych w Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie 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 wielorodzinnym – inwestycje zrealizowane z udziałem kredytu ze środków rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego:
 - 1) nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym położona w Wyszkanie, przy ul. T. Kościuszki 35A,
 - 2) nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym położona w Wyszkanie, przy ul. T. Kościuszki 41a,
 - 3) nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym położona w Wyszkanie, przy ul. 1 Maja 23a,
 - 4) udział w nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym położonej w Wyszkanie, przy ul. 1 Maja 23,
 - 5) nieruchomość zabudowana budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi nr 10 i nr 12, położona w Wyszkanie, przy ul. łącznej.
2. Środki trwałe w budowie; w tym, nakłady związane z rozpoczynaną inwestycją trzeciego budynku mieszkalnego przy ul. łącznej w Wyszkanie. Wydatki na nową inwestycję zostały rozpoczęte w roku 2019, natomiast w III kwartale 2021r planowane jest rozpoczęcie robót budowlanych.
3. Urządzenia techniczne i maszyny.

IV. SKŁAD OSOBOWY ZARZĄDU I ZATRUDNIENIE:

Zarząd Wyszkańskiego 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 13 osób – 12,63 etatu.

W 2020 roku pozyskano środki zewnętrzne z Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych na częściowe pokrycie kosztów zatrudnienia 2 pracowników.

V. ZARZĄDZANIE MAJĄTKIEM I EKSPLOATACJA BUDYNKÓW

W roku 2020 Spółka zarządzała w okresie sprawozdawczym lokalami mieszkalnymi w budynkach mieszkalnych stanowiących własność TBS przy ul. T. Kościuszki 35A, T. Kościuszki 41A, 1 Maja 23a, łączna 10 i 12, lokalami usługowymi, stanowiskami w garażach podziemnych i garażami, 14-stoma 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.

VI. ANALIZA WYNIKU FINANSOWEGO SPÓŁKI

Uchwała Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników nr 8/2020 w/s przeznaczenia zysku za rok 2020 została wykonana, kwota zysku wypracowanego w 2019r. powiększyła kapitał zapasowy Spółki.

Działalność finansową Spółki odzwierciedla sprawozdanie finansowe za rok 2020.

Z analizy rachunku zysków i strat, sporządzonego za okres 01.01.2020 do 31.12.2020 roku wynika, że przychody z działalności gospodarczej osiągnęły poziom 4.928.034,00 zł, natomiast koszty działalności gospodarczej oraz koszty finansowe poniesione na spłatę kredytów inwestycyjnych wyniosły 4.443.595,40 zł.

Spółka zamknęła rok obrachunkowy 2020 zyskiem netto w wysokości 473 003,60, zł.

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

1. W roku sprawozdawczym przychody netto ze sprzedaży wzrosły o 13,67 % i osiągnęły poziom 4 839 291,59 zł, w roku poprzednim stanowiły kwotę 4 257 252,09 zł;
2. W roku sprawozdawczym koszty działalności operacyjnej wzrosły o 15,43 % i osiągnęły poziom 4 289 480,19 zł, w roku poprzednim stanowiły kwotę 3.716.020,52 zł.

VIII. 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 z Oferta mieszkań na wynajem kierowana jest do osób związanych z Gminą Wyszków, zainteresowanych uzyskaniem prawa do mieszkania, osiągających średnie dochody, jednak nie spełniających warunków do uzyskania kredytu na zakup lokali na wolnym rynku,

1. Gmina Wyszków może przystąpić do projektu i uzyskać prawo do pewnej liczby lokali (o charakterze komunalnych, zamiennych itp.).
2. Wyszkowskie TBS może uzyskać dodatkowe dochody z tytułu prowadzenia inwestycji oraz godziwego zysku z przedsięwzięcia,
3. Budowa budynków i zagospodarowanie terenu spowoduje rewitalizację i poprawę estetyki części miasta,
4. Rozwój budownictwa mieszkaniowego jest ważnym elementem zrównoważonego rozwoju Gminy Wyszków.

W 2020 roku rozpoczęto przygotowania do kolejnego etapu rozbudowy osiedla „Na Skarpie” przy ul. Łącznej. W ramach przygotowań do inwestycji została opracowana dokumentacja projektowa i zostały złożone dokumenty niezbędne do uzyskania pozwolenia budowę.

XI. WNIOSKI PODSUMOWUJĄCE

1. Rok obrotowy 2020 Wyszowskie TBS zamknęło wynikiem dodatnim z działalności.
2. Wyszowskie TBS posiada pełną zdolność finansową i na bieżąco realizuje wszystkie zobowiązania.
3. Wynik finansowy za rok 2020 potwierdza dobrą kondycję finansową Spółki i umożliwia dalszy rozwój w następnych latach.
4. W III kwartale 2021r planowane jest rozpoczęcie robót budowlanych przy nowym budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Łącznej w Wyszowie

Wyszów 2021

Zarząd Spółki

PREZES ZARZĄDU

mgr Marek Siekierski