

Tarnobrzeg, dnia 18 października 2021 r.

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

TARNOBRZESKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Tarnobrzekskie 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 20 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.

Rok 2020 dla Spółki był rokiem wyzwań, trudnych decyzji ale też sukcesów. Dzięki reorganizacji struktury spółki, zmianom kadrowym i otwarciu się na nowych klientów oraz nowe technologie, Spółka jest gotowa na podejmowanie kolejnych wyzwań z jednoczesnym maksymalizowaniem zysków. Jednym z najważniejszych wydarzeń mających strategiczne znaczenie dla funkcjonowania Spółki było zakończenie postępowania upadłościowego prowadzonego przeciw TTBS. Każde z wydarzeń, które zostało wymienione poniżej w znaczący sposób wpłynęło na działalność Tarnobrzekskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., dlatego też zostało ujęte w niniejszym sprawozdaniu.

Kalendarium wydarzeń roku 2020:

- **I 2020.** Podwyższenie stawki czynszów w zasobach własnych na podstawie kalkulacji stawki czynszów zatwierdzonej przez Zgromadzenie Wspólników w roku 2019.

- **III.2020.** Prokurent Spółki zakończył sukcesem trwające ponad 3 miesiące negocjacje ws. przejęcia w zarządzanie 8 nowych wspólnot mieszkaniowych, dzięki czemu od kwietnia 2020 roku TTBS znacząco zwiększył swój udział w rynku zarządców nieruchomości co w efekcie przełożyło się na zwiększenie przychodów Spółki. Na dzień 31.12.2020 r Spółka zarządzała 19 wspólnotami mieszkaniowymi i nieruchomości.

- **III/IV.2020.** Prokurent Spółki rozpoczął wdrażanie nowego oprogramowania CRM o nazwie Mieszczanin. Z uwagi na różnice pomiędzy zmienianymi systemami, zakres działalności Spółki, ilość danych, które wymagały przeniesienia, mnogość konfiguracji oraz dostosowanie polityki rachunkowości, wdrażanie oprogramowania zakończyło się w grudniu 2020 roku.

- **IV.2020.** Rozpoczęcie procedury sprzedaży mieszkań w budynku wielorodzinnym przy ul. Św. Barbary 9B. Sprzedaż mieszkań dla obecnych najemców podyktowana była z jednej strony oczekiwaniami społecznymi, a z drugiej optymalizacją kosztów, które Spółka ponosi na rzeczonym budynku wielorodzinnym.

- **V/XII.2020.** Spłata zobowiązania kredytowego wobec Banku Spółdzielczego - oprócz bieżącego (comiesięcznego), regulowania zobowiązań/rat kredytowych, łącznie - spółka w 2020 roku nadpłaciła kredyt kwotą 910 356,92 PLN.

- **IX.2020.** Sprzedaż nieruchomości gruntowej/zespołu działek z obrębu 12 położonych w Tarnobrzegu przy ul. Jaśminowej, gmina Tarnobrzeg o łącznej powierzchni; 15 372 m² stanowiących własność Tarnobrzeskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego spółka z o.o. w Tarnobrzegu. Po dwóch ogłoszonych przetargach Prezes Zarządu postanowił ogłosić rokowania na sprzedaż w/w nieruchomości. We wrześniu 2020 roku została zawarta umowa sprzedaży/akt notarialny z kupującym. Środki pozyskane ze sprzedaży nieruchomości będą stanowiły częściowe zabezpieczenie na rzecz spłaty postępowania apelacyjnego z firmą **PAW BUD z Mielca**.

- **X.2020.** Zakończenie postępowania upadłościowego prowadzonego na wniosek Marcom Sp. z o.o. W dniu 29.10.2020 r., Sąd Okręgowy w Rzeszowie- VI Wydział Gospodarczy, wydał Postanowienie o oddaleniu zażalenia Wnioskodawcy (Marcom Sp. z o.o.). Tym samym zakończyło się postępowanie o ogłoszenie upadłości dłużnika (TTBS) wraz z wnioskiem o zabezpieczenie majątku.

- **III/X.2020.** Postępowanie apelacyjne złożone przeciw spółce **PAW BUD z Mielca**. W marcu 2020 roku do Sądu Apelacyjnego w Rzeszowie Spółka wniosła apelację od wyroku z dnia 23 grudnia 2019 r. sygn. VI GC 193/15. **W dniu 11 lutego 2021 roku o godz. 11:00** w Sądzie Apelacyjnym w Rzeszowie odbyła się rozprawa apelacyjna- skład orzekający nie wydał orzeczenia w w/w terminie i postanowił przełożyć posiedzenie. **Na rozprawie dnia 19.02.2021 r** Sąd

Apelacyjny utrzymał w mocy wyrok Sadu Okręgowego w Rzeszowie o zapłatę, wobec czego Spółka TTBS w miesiącu marcu przełała kwotę 1 185 719,92 zł regulując tym samym całość wierzytelności wobec Spółki Paw-Bud wraz z należnymi odsetkami i kosztami sądowymi.

- **I/XII.2020.** Równolegle do działalności podstawowej Spółki jaką jest zarządzanie zasobem własnym, Spółka w 2020 r. oprócz zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi świadczyła usługi zarządzania zasobem powierzonym Gminy Tarnobrzeg (mieszkaniowym i użytkowym).

Za rok 2020 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 39 097 489,01 PLN z czego po stronie **aktywów**:

- 37 376 346,21 PLN – to aktywa trwale w tym wartości niematerialne i prawne (programy komputerowe), budynki mieszkalne oraz grunty własne.
- 584 954,44 PLN – to należności krótkoterminowe w tym:
 - 574 670,44 PLN - są to należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług i inne należności,
 - 10 284,00 PLN – są to należności z tytułu podatków (nadpłata zaliczek na podatek dochodowy w roku 2020),
- 1 129 064,52 PLN - środki pieniężne,
- 7 123,84 PLN – rozliczenia międzyokresowe kosztów (są to skapitalizowane odsetki od kredytów inwestycyjnych z BGK, podatek VAT do rozliczenia w przyszłych okresach, koszty ubezpieczeń dotyczące następnego okresu obrachunkowego).

Na sumę **pasywów** składa się:

- 17 356 386,26 PLN – kapitał własny,
- 1 034 681,32 PLN – rezerwy na zobowiązania są to rezerwy na przyszłe zobowiązania wobec Spółki Paw-Bud Paweł z tytułu zaległego wynagrodzenia oraz rezerwy na koszty mediów dotyczących 2020 r., dla których faktury Spółka otrzyma dopiero w 2021 roku.
- 17 858 931,65 PLN – zobowiązania długoterminowe w tym:

1. kredyty inwestycyjne z Banku Gospodarstwa Krajowego na kwotę 7 580 341,76 PLN.
 2. kredyty inwestycyjne z Banku Spółdzielczego w Tarnobrzegu na kwotę 4 400 893,08 PLN
 3. kaucje i partycypacje zwrotne otrzymane od najemców na kwotę 5 839 300,27 PLN
 4. opłata dotycząca przekształcenia prawa wieczystego użytkowania gruntów we własność na kwotę 38 396,54 PLN
- 1 343 413,05 PLN - zobowiązania krótkoterminowe w tym:
1. kredyt krótkoterminowy do spłaty w roku 2021: 1 010 000,00 PLN
 2. zobowiązania wobec dostawców i inne wynikające z terminów płatności: 333 413,05 PLN,
- rozliczenia międzyokresowe przychodów w kwocie 1 504 076,73 PLN obejmują wartość umorzonych kredytów mieszkaniowych przeznaczonych na sfinansowanie budowy budynków mieszkalnych.

Rachunek zysków i strat sporządzony na dzień 31.12.2020 r. wykazuje przychody netto ze sprzedaży w kwocie 3 599 155,84 PLN, a koszty działalności operacyjnej odpowiadające tej sprzedaży to kwota 3 145 097,79 PLN. Na sprzedaży Spółka osiągnęła zysk netto w kwocie 454 058,05 PLN. Z pozostałej działalności operacyjnej Spółka osiągnęła zysk w wysokości 267 318,20 PLN – zysk ten wynika głównie ze sprzedaży działek na ul. Jaśminowej w Tarnobrzegu. Cała działalność operacyjna Spółki zamknęła się zyskiem netto w kwocie 731 376,25 PLN. Strata na działalności finansowej w kwocie 236 448,76 PLN wynikająca z płaconych miesięcznie wysokich kwot odsetek od kredytów inwestycyjnych znacznie zmniejszyła osiągnięty wynik i ostatecznie, po uwzględnieniu podatku dochodowego w wysokości 25 717 PLN, **Spółka zamknęła rok 2020 kwotą zysku netto w wysokości 459 210,49 PLN.**

Oceniając działalność Spółki w 2020 roku należy stwierdzić, że zostały zrealizowane założenia zaplanowane na 2020 rok. Spółka wypracowała zysk netto w wysokości 459 210,49 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 optymalizacji stawki czynszów w 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 23 osób na umowę o pracę (wzrost o 12 osób), 5 osób na umowę zlecenie (wzrost o 2 osoby), oraz 4 na umowę o współpracę (usługi elektryczne, hydrauliczne, informatyczne i sprzątania).

Finanse

1. Spółka wypracowała zysk brutto za trzy kwartały 2021 roku w kwocie **275 710,88 PLN**.
2. Na koniec trzeciego kwartału 2021 roku zobowiązania długoterminowe wynoszą **17 911 762,07 PLN** w tym:
 - a) kredyty i pożyczki 11 981 175,70 PLN,
 - b) kaucje, partycypacje i inne 5 930 586,37 PLN.
3. Wszystkie zobowiązania krótkoterminowe Spółki są regulowane na bieżąco.
4. Spółka dysponuje środkami pieniężnymi w wysokości 283 245,76 PLN.

Remonty

- w 2021 roku na wszystkich zarządzanych przez nas obiektach planujemy przeprowadzić remonty na kwotę ok. 890 000,00 PLN (obecnie wydatki wynoszą 810 578,87 PLN).
- Obecnie spółka oczekuje na wprowadzenie Krajowego Planu Odbudowy oraz funduszy Unijnych aby móc aplikować o środki zewnętrzne. Pozyskanie środków zewnętrznych ułatwi spółce przeprowadzenie termomodernizacji budynków oraz wymianę starych piecyków grzewczych na bardziej ekologiczne formy ogrzewania substancji.

SARS-CoV-2 i choroba COVID-19

- W związku z wystąpieniem choroby COVID-19, spółka podejmuje działania ograniczające transmisję wirusa takie jak:
 1. Zamknięcie biura na interesantów z zewnątrz – do czerwca 2021 biuro było zamknięte, ale klienci obsługiwani byli za pomocą wszelkich możliwych środków telekomunikacyjnych oraz korespondencji email jak też poprzez pocztę tradycyjną. W chwili obecnej biuro jest otwarte dla interesantów.

2. W dalszym ciągu obowiązuje nakaz używania wszelkich środków ochrony indywidualnej takich jak- maseczki, rękawiczki ochronne, płyny dezynfekcyjne itd.

3. Pracownicy biurowi mają możliwość pracy zdalnej.

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

Zarządzanie Wspólnotami Mieszkaniowymi

- Na koniec 2020 roku spółka zarządzała 19 wspólnotami mieszkaniowymi i nieruchomości.

- Obecnie TTBS Sp. z o.o. ma w zarządzie 22 wspólnoty, Jezioro Tarnobrzskie i do końca roku 2021 planuje podpisać umowy z kolejnymi dwiema wspólnotami.

Park Maszynowy

- W 2021 roku spółka zakupiła maszyny do obsługi wszystkich zasobów mieszkaniowych na kwotę 562 000,00 PLN. W IV kwartale 2021 roku TTBS zakupi jeszcze pług śnieżny oraz posypywarke soli i piachu.

W 2021 roku działania spółki ukierunkowane są na

1. Utrzymaniu dobrego wizerunku firmy na zewnątrz.

2. Maksymalizację zysku poprzez poszerzenie swojej oferty oraz ekspansję poza granice miasta.

3. Dalszą sprzedaż lokali w budynku wielorodzinnym przy ul. Św. Barbary 9B. Planujemy do końca 2021 roku sprzedać kolejne dwa lokale mieszkalne.

4. Przygotowanie inwestycji pn. „Budowa nowego budynku wielorodzinnego zlokalizowanego przy ul. Św. Barbary 9A”.

Na tym niniejsze sprawozdanie zakończono.

Z wyrazami szacunku

Łukasz Mędrykowski

Prezes Zarządu TTBS Sp. z o.o.