

Brzeskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Brzegu
49-300 Brzeg, ul. Towarowa 6.

Sąd Gospodarczy w Opolu, VIII Wydział Gospodarczy KRS Nr 0000011059,
NIP 747-15-89-384, Kapitał zakładowy 4.012.300 zł

L.dz ⁶⁷⁹ 747-15-89-384/2015

Urząd Miasta Brzeg

wpr 04-08-2015

Brzeg, dnia 04.08.2015r.

odpis

1930/108/2015 MS

Urząd Miasta
Ul. Robotnicza 12
49-300 Brzeg

W odpowiedzi na Państwa pismo z dnia 22 lipca 2015r.

OR-I.0006.8..2015 składamy Informację dotyczącą Brzeskiego

Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Brzegu za 2014

rok.

PREZES ZARZADU

[Signature]
mgr Czesław Grabiński

Informacja dotycząca Brzeskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o w Brzegu za 2014 r.

1.Podstawa prawna działania:

- Ustawa z dnia 15 września 2000 roku Kodeks spółek handlowych /Dz.U. Nr 94, poz. 1037 z późn.zm./
- Umowa Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w postaci Aktu Notarialnego sporządzonego dnia 16.09.1998 r. w Urzędzie Miasta Brzeg, przed notariuszem Barbarą Winiarską w Brzegu (Repertorium A Nr 4832/1998).
- Postanowienie Sądu Rejonowego w Opolu z dnia 26.02.1999 r. o wpisie Spółki do Rejestru Handlowego dział B numer rejestru RHB 3446.
Sygn.akt V Gns Rej. H 1242/98.
- Postanowienie Sądu Rejonowego w Opolu z dnia 11.05.2001 r. o wpisie Spółki do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS: 0000011059.
Ostatni wpis w rejestrze z dnia 08.07.2015 r.

2.Kapitał jednostki na dzień 31.12.2014 roku

c. Kapitał własny wyniósł	3.692.521,81
w tym	
• Kapitał podstawowy	4.012.300,00
• Kapitał zapasowy	50.000,00
• Strata z lat ubiegłych	- 316.442,61
• Zysk/strata netto	-53.335,58

3.Skład Zarządu:

Zarząd jednoosobowy:

- Czesław Grabiński - Prezes Zarządu

4.Skład Rady Nadzorczej:

- Piotr Rajtar - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Wojciech Solarewicz – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
- Ryszard Gruszka – członek

Przedmiot działalności

W zakresie wynajmu lokali użytkowych i dzierżawy terenów w zasobach własnych usługi te stanowiły 53 % przychodów Spółki w 2014 roku.

Na dzień 31.12.2014r. przy ul. Towarowej 6, Popiełuszki, Jana Pawła II 20 Spółka wynajmowała lokale użytkowe i wydierżawiała tereny 23 podmiotom gospodarczym i 4 osobom fizycznym.

Jednocześnie posiadając tereny przy ul. Kusocińskiego-Chocimskiej, które zagospodarowano jako kompleks pod garaże typu „blaszak”, Spółka wydierżawiła teren dla 188 osób fizycznych i 4 podmiotów gospodarczych. Kompleks ten zagospodarowany jest w całości. Natomiast w części nieruchomości przy ul. Popiełuszki w obrębie „Parkingu Strzeżonego” na podstawie umów najmu z terenu i garaży korzysta 37 osób fizycznych i 7 podmiotów gospodarczych, niezależnie od doraźnego parkowania innych osób.

Przy ul. Chocimskiej został przygotowany teren na 6 miejsc dla garaży typu blaszak. Od stycznia 2014 roku zostało ustawionych 6 sztuk garaży.

Przy ul. Słowackiego wydierżawiany jest teren dla jednego podmiotu gospodarczego, a przy ul. Chocimskiej wydierżawiamy teren 2 podmiotom gospodarczym.

Zagospodarowanie nieruchomości własnych BTBS.

Na nieruchomości własne Spółki składają się nieruchomości zabudowane oraz grunty. Na dzień 31.12.2014 roku Spółka posiadała 5 nieruchomości zabudowanych o łącznej powierzchni 7,830 m², w tym:

- budynek mieszkalny przy ul. Kusocińskiego - zagospodarowanie 100 %
 - nieruchomość przy ul. Towarowej 6 - zagospodarowanie 71,15 %
 - nieruchomość przy ul. Popiełuszki - zagospodarowanie 91,16 %
 - nieruchomość przy ul. Jana Pawła II - zagospodarowanie 23,27 %
 - nieruchomość przy ul. Kombatantów - zagospodarowanie 0 %
- grunty przy ul. Słowackiego (trzy działki niezabudowane) w części zadrzewione stanowią tereny inwestycyjne i są zagospodarowane w 0,64 %- usytuowany jest pawilon handlowy.

Zmiana stopnia zagospodarowania nieruchomości na dzień 31.12.2014 roku przy ul.

Towarowej 6, nastąpiła w związku z pozyskaniem w październiku nowego najemcy, który poniósł nakłady inwestycyjne na remont i przystosowanie lokalu do prowadzenia działalności gospodarczej. Pozostałe wolne lokale przy ul. Towarowej i Popiełuszki nie zostały wynajęte. Obiekty przy ul. Jana Pawła II 20 tj. budynek główny i oficyna, kotłownia są w złym stanie technicznym.

Budynek główny (poza wynajętymi pomieszczeniami „Herbaciarni”)

Brak jest instalacji wewnętrznych wod-kan, c.o., elektrycznej. Remontu wymagają stropy, biegi schodowe, stolarka drzwiowa i okienna, podłogi i posadzki. Budynek wymaga kompleksowej modernizacji. Niezależnie od tego w 2013 roku został wykonany remont zabezpieczający dachu budynku.

Budynek oficyny z przybudówkami i kotłownia znajdują się w takim samym złym stanie technicznym, wymagającym modernizacji. Podjęcie remontów wymaga dużych nakładów finansowych w obecnym stanie nie ma możliwości ich zagospodarowania.

Obiekty przy ul. Kombatantów tj. budynek byłego hotelu robotniczego i portiernia również są w złym stanie technicznym.

Pozbawione są instalacji wewnętrznych, stolarka drzwiowa i okienna, dach, podłogi i posadzki, pozostałe elementy budynku wymagają wymiany. W obecnym stanie nie nadaje się do wynajęcia.

W celu utrzymania w należyтым stanie technicznym wynajmowanych nieruchomości Spółka prowadzi działania związane z poprawą stanu technicznego obiektów. Równolegle prowadzone są czynności celem pozyskania nowych użytkowników, co jednak przynosi tylko częściowe efekty, na co ma wpływ stagnacja na rynku nieruchomości.

W 2014 roku w ramach współpracy z Gminą Brzeg Spółka przystąpiła do sukcesywnego usuwania azbestu ze swoich nieruchomości. Działania przeprowadzono na części obiektów przy ul. Popiełuszki i Jana Pawła II 20.

8. Rachunek zysków i strat.

W analizowanym roku Spółka poniosła stratę netto w wysokości – 53.335,58 zł

Ujęcie dynamiczne przychodów, kosztów i zysku przedstawia się jak niżej:

Lp	Wyszczególnienie	31.12.2013 r.	31.12.2014 r.	%
A.	Przych. ze sprzedaży netto	949.366,46	825.860,32	86,99
B.	Koszty dział.operac.	788.442,71	749.905,26	95,11
C.	Zysk ze sprzedaży (A-B)	160.923,75	75.955,06	47,20
D.	Poz.przych.operacyjne	74.367,81	25.906,95	34,83
E.	Poz.koszty operacyjne	63.468,29	40.459,26	63,75
F.	Zysk na pozostałej dz. Operacyjnej (D-E)	10.899,52	-14.552,31	133,51
G.	Przychody finansowe	6.868,90	6.795,35	98,93
H.	Koszty finansowe	109.026,09	87.365,68	80,13
I.	Strata z działalności finansowej (G-H)	-102.157,19	-80.570,33	78,87
J.	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	-	-	-
K.	Przychody ogółem	1.030.603,17	858.562,62	83,31
L.	Koszty ogółem	960.937,09	877.730,20	91,34
Ł.	Zysk/strata brutto (C+F+I+J)	69.666,08	-19.167,58	x
	Zyskowność brutto sprzedaży w %	16,95	9,19	

Dynamika przychodów ze sprzedaży jest mniejsza od dynamiki kosztów operacyjnych o 8,12% w stosunku do roku poprzedniego, przy zmniejszeniu kosztów o 4,89 %.

Niższa dynamika przychodów ze sprzedaży w porównaniu z dynamiką kosztu własnego doprowadziła do zmniejszenia wyniku na sprzedaży o 84.968,69 zł. Na pozostałej działalności operacyjnej poniesiono stratę w wysokości 14.552,31 zł. Z tytułu pozostałych kosztów operacyjnych poniesiono nakłady na: rewaloryzacje kaucji dla lokatora zwalnającego mieszkanie przy ul. Kusocińskiego 15-21. Utworzono odpisy aktualizujące należności, które w przyszłych okresach staną się przychodami Spółki.

Działalność finansowa wykazuje stratę w roku badanym w wysokości 80.570,33 zł głównie są to koszty odsetek od kredytu do Banku Gospodarstwa Krajowego w wysokości

79.834,32 zł oraz ubezpieczenie kredytu dotyczące budynku mieszkalnego przy ul. Kusocińskiego 15-21.

W roku 2014 poniesiono stratę brutto na działalności gospodarczej w kwocie 53.335,58 zł przy osiągniętym zysku 69.666,08 zł w 2013 roku.

Zyskowność brutto uległa zmniejszeniu do 9,19 punktów procentowych, w stosunku do roku poprzedniego zmalała o 7,76 punktów procentowych.

9. Struktura kosztów

Struktura kosztów działalności operacyjnej przedstawia się następująco:

Lp	Wyszczególnienie	2013 r.	Struktura %	2014 r.	Struktura %
	Koszty ogółem	788.442,71	100	749.905,26	100
1.	Amortyzacja	44.595,73	5,66	43.550,01	5,81
2.	Materiały i energia	154.014,03	19,54	137.038,91	18,27
3.	Usługi obce	197.591,09	25,06	156.711,15	20,90
4.	Podatki i opłaty	122.099,12	15,48	125.534,71	16,74
5.	Wynagrodzenia	210.622,83	26,71	222.250,62	29,64
6.	Ubezp.społ.i inne św.	45.755,10	5,80	47.809,52	6,38
7.	Pozostałe koszty rodz.	13.764,81	1,75	17.010,34	2,26

Jak wynika z powyższego największy udział w kosztach stanowią :

- Koszty osobowe, tj. wynagrodzenia wraz z narzutami – 36,02 %;
- Usługi obce – 20,90 % (remonty i konserwacje, usługi czystości , usługi informatyczne, prawne, telefoniczne, pocztowe, bankowe, badanie bilansu przeglądy techniczne itd.);
- Materiały i energia - 18,27 % (koszty energii, gazu, c.o., wody i ścieków oraz zużycie materiałów biurowych);
- Podatki i opłaty – 16,74 % (podatek od nieruchomości, podatek VAT oraz opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi);
- Amortyzacja - 5,81 %;
- Pozostałe koszty rodzajowe – 2,26 %. (delegacje, reprezentacja i reklama, ubezpieczenia majątkowe).

10. Podsumowanie

Reasumując powyższe należy stwierdzić, że rok 2014 był rokiem trudnym. Spółka musiała dostosować swoją działalność w zakresie relacji przychodów i kosztów do nowej sytuacji po przekazaniu części zasobów do ZNM i wdrożeniu nowej polityki rachunkowości.

PREZES ZARZADU /
[Signature]
inż. Czesław Grabiański

.....
podpis