

**Prezentacja wyników finansowych Brzeskiego Towarzystwa Budownictwa
Społecznego Spółka z o.o. za 2015 rok.**

„Brzeskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością działa na podstawie umowy Spółki sporządzonej w dniu 16.09.1998 roku, w formie aktu notarialnego Rep. A nr 4832/1998. Ostatnia zmiana umowy Spółki została dokonana w dniu 25.06.2003 r. aktem notarialnym Rep. A nr 3092/2003r. Okres działalności Spółki jest nieoznaczony. Siedziba Spółki mieści się w Brzegu przy ul. Towarowej 6.

W dniu 11 maja 2001 roku Spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000011059. Spółka posiada numer NIP 747-15-89-384 nadany przez Urząd Skarbowy w Brzegu, potwierdzony w dniu 30 kwietnia 1999 roku oraz numer identyfikacyjny REGON 531528402 nadany przez Urząd Statystyczny w Opolu, potwierdzony w dniu 7 marca 2008 roku.

Władze spółki :

Zarząd jednoosobowy :

- Czesław Grabiński

Skład Rady Nadzorczej :

- Piotr Rajtar – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Wojciech Solarewicz – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
- Eugeniusz Stain – członek

- 1) Podstawowym przedmiotem i zakresem działalności Spółki są roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (PKD 2007 41.20.Z)**

Towarzystwo może również:

- Nabywać budynki mieszkalne,
- Przeprowadzać remonty i modernizację obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu,
- Wynajmować lokale mieszkalne znajdujące się w zasobach Towarzystwa,
- Sprawować, na podstawie umów zlecenia, zarząd budynkami mieszkalnymi nie stanowiącymi jego własności,
- Budować i sprzedawać lokale mieszkalne, użytkowe realizowane ze środków nie pochodzących z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego,
- Prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą np. budową budynków i lokali użyteczności publicznej związanych z funkcjonowaniem zespołu mieszkaniowego.

W zakresie wynajmu lokali użytkowych i dzierżawy terenów usługi te stanowiły 53 % przychodów Spółki w 2015 roku.

Na dzień 31.12.2015r. przy ul. Towarowej 6, Popiełuszki, Jana Pawła II 20 Spółka wynajmowała lokale użytkowe i stanowiska garażowe 27 podmiotom gospodarczym i osobom fizycznym.

Jednocześnie posiadając tereny przy ul. Kusocińskiego-Chocimskiej, które zagospodarowano jako kompleks pod garaże typu „blaszak”, Spółka wydzierżawiła teren dla 189 osób fizycznych i 4 podmiotów gospodarczych. Kompleks ten zagospodarowany jest w całości. Natomiast w wyodrębnionej części nieruchomości przy ul. Popiełuszki w użytkowanej na zasadach najmu „Parkingu Strzeżonego” z całodobową obsługą osobową na podstawie umów korzystało 27 osób fizycznych i 6 podmiotów gospodarczych, niezależnie od doraźnego parkowania innych osób.

Przy ul. Chocimskiej został przygotowany teren na 6 miejsc dla garaży typu blaszak. Od 2015 roku teren ten został całkowicie zagospodarowany.

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

2) Prezentacja wyników finansowych:

a) Suma aktywów i pasywów na dzień 31.12.2015 r. wynosi
7.111.300,25 zł

b) Analiza największych pozycji bilansu: - **środki trwałe**

- Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)
 - teren zabudowany Towarowa dz.549/1 o pow. 0,2687 ha o wartości 31.400 zł
 - teren zabudowany Popiełuszki – Towarowa dz.520/3 o pow. 0,4323 ha o wartości 86.460 zł
 - teren zabudowany Popiełuszki-Towarowa dz.520/5 o pow. 0,0772 ha o wartości 15.440 zł
 - teren zabudowany Popiełuszki dz.534/2 o pow. 0,0523 ha o wartości 10.460 zł
 - teren zabudowany osiedlowy J. Pawła II dz.571 o pow. 0,3183 ha o wartości 143.000 zł
 - teren osiedlowy Kusocińskiego dz.15/7 o pow.0,5387 ha o wartości 122.000 zł
 - teren osiedlowy Kusocińskiego dz.15/11 o pow. 0,8591 ha o wartości 195.000 zł
 - teren osiedlowy niezabudowany Słowackiego dz. 79/03 o pow. 1,5611 ha o wartości 258.600 zł
 - teren osiedlowy niezabudowany Słowackiego dz.78 o pow. 0,9354 ha o wartości 197.400 zł
 - teren osiedlowy niezabudowany Słowackiego dz. 78/18 o pow. 0,5457 ha o wartości 90.300 zł
 - teren osiedlowy Kusocińskiego dz.15/12 o pow. 0,1723 ha o wartości 87.800 zł
 - teren niezabudowany Chocimska dz. 17/19 o pow. 0,2357 ha o wartości 120.200 zł
- prawo wieczystego użytkowania gruntu dz. 125/16 Kombatantów o pow. 0,1027 ha wartość 27.700 zł
- **Należności** - z tytułu dostaw kwota 14.259,51 zł

- pozostałe należności (Vat do odliczenia w następnym miesiącu) 3.846 zł

- Kapitał jednostki na dzień 31.12.2015 roku

Na kapitał własny składają się:

- kapitał (fundusz) podstawowy 4.012.300,00 zł
- kapitał (fundusz) zapasowy 50.000,00 zł
- zysk(strata) z lat ubiegłych - 369.778,19 zł
- zysk (strata) netto 26.156,73 zł

- Zobowiązania i rezerwy na zobowiązaniach to kwota 3.392.621,71 zł a obejmują one :

- zobowiązania długoterminowe 3.158.427,03 zł tj.

a) kredyty i pożyczki 2.720.069,27 zł dotyczy kredytu inwestycyjnego zaciągniętego w Banku Gospodarstwa Krajowego na budowę budynku mieszkalnego przy ul. Kusocińskiego 15-21,

b) inne zobowiązania finansowe dotyczą kaucji mieszkaniowych lokatorów z budynku mieszkalnego z ul. Kusocińskiego 15-21 to kwota 438.357,76 zł

- zobowiązania krótkoterminowe 234.194,68 zł wobec pozostałych jednostek z tytułu :

a) kredytów i pożyczek 120.657,17 zł

b) inne zobowiązania finansowe 50.834,98 zł dotyczą kaucji od najemców lokali użytkowych

c) z tytułu dostaw i usług do 12 m-cy to kwota 31.965,62 zł

d) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń 16.838,44 zł

i) inne 13.898,47 zł

c) Rachunek zysków i strat; kształtowanie się wyniku finansowego w okresie trzech ostatnich lat, analiza czynników warunkujących wypracowany wynik, podział zysku

	2015	rok	2014	rok	2013	rok
Wyszczególnienie	tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału
Działalność podstawowa						
Przychody netto ze sprzedaży						
i zrównane z nimi, w tym:	835,7	94,8	825,9	96,2	949,4	92,1
Koszt własny sprzedaży	709,5	85,6	749,9	85,4	788,4	82
Wynik na sprzedaży	126,2		76		160,9	
Pozostała działalność operacyjna						
Pozostałe przychody operacyjne	32	3,6	25,9	3	74,4	7,2
Pozostałe koszty operacyjne	57,9	7	40,5	4,6	63,5	6,6
Wynik na działalności operacyjnej	-25,9		-14,6		10,9	
Wynik operacyjny	100,3		61,4		171,8	
Działalność finansowa						
Przychody finansowe	14,2	1,6	6,8	0,8	6,9	0,7
Koszty finansowe	61,9	7,5	87,4	10	109	11,3
Wynik na działalności finansowej	-47,7		-80,6		-102,2	
Zdarzenia nadzwyczajne						
Wyniki zdarzeń nadzwyczajnych						
Zysk (strata) brutto	52,7		-19,2		69,7	
Podatek dochodowy	26,5		34,2			
Obowiązkowe obciążenia - razem	26,5		34,2			
Zysk (strata) netto	26,2		-53,3		69,7	
Przychody ogółem	881,9	100	858,6	100	1030,6	100
Koszty ogółem	829,3	100	877,7	100	960,9	100

W 2015 roku przychody z działalności operacyjnej wyniosły 835,7 tys. zł, co oznacza 1,2 % wzrost w stosunku do 2014 roku. Równocześnie zmniejszenie kosztów operacyjnych o 3,4 % spowodowało, że zysk na działalności operacyjnej zwiększył się o 66,1 %.

Wpływ na wynik netto miała ponadto strata na pozostałej działalności operacyjnej w wysokości 25,9 tys. zł oraz strata na działalności finansowej w kwocie 47,7 tys. zł.

Najpoważniejszy element kosztów operacyjnych stanowią koszty wynagrodzeń i narzutów na wynagrodzenia (34,6 % kosztów operacyjnych) wydatki na usługi obce (20,8 % kosztów operacyjnych)

- Zarząd Brzeskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego wnioskuje, aby wypracowany zysk netto za 2015 rok w kwocie 26.156,73 zł przeznaczyć na pokrycie start z lat ubiegłych.

d) W 2013 roku Spółka osiągnęła **najwyższe przychody** na przestrzeni lat 2013-2015 i była to kwota 949.366,46 zł a składały się na nią:

- przychody z czynszów mieszkaniowych w wysokości 419.751,51 zł
- przychody z najmu lokali użytkowych w wysokości 529.808,65 zł

Również w 2013 roku Spółka miała najwyższe od trzech lat pozostałe przychody operacyjne w wysokości 74.367,81 zł a miało na to wpływ:

- otrzymanie odszkodowania za spalony dach przy ul. J. Pawła II w kwocie 15.025,92 zł;
- rozwiązanie odpisów aktualizacyjnych należności z tytułu uregulowania zadłużenia przez kontrahentów w kwocie 50.267,39 zł;
- pozostałe przychody operacyjne w kwocie 9.074,50 zł.

Natomiast najwyższe przychody finansowe tj. kwota 14.188,82 zł zanotowaliśmy w 2015 roku na co miała wpływ spłata zadłużenia wraz z odsetkami przez kontrahenta u którego miesięczne odsetki to 995,10 zł.

Struktura przychodów w 2015 roku

Lp	Wyszczególnienie	31.12.2015 rok	Struktura %
A	Przychody ze sprzedaży netto	835 706,63 zł	94,76
D	Pozostałe przychody operacyjne	32 034,02 zł	3,63
G	Przychody finansowe	14 188,82 zł	1,61
K	Przychody ogółem	881 929,47 zł	100

e) Natomiast **koszty własne sprzedaży** najwyższe były w 2013 roku i wyniosły 788.442,71 zł, złożyły się na nie: - amortyzacja 44.595,73 zł

- zużycie materiałów i energii 154.014,03 zł
- usługi obce 197.591,09 zł
- podatki i opłaty 122.099,12 zł
- wynagrodzenia 210.622,83 zł
- świadczenia na rzecz prac. 45.755,10 zł
- poz. koszty rodzajowe 13.764,81 zł

Struktura kosztów w 2015 roku

Lp	Wyszczególnienie	31.12.2015 rok	Struktura %
B	Koszty działalności operacyjnej	709 519,09 zł	85,56
E	Pozostałe koszty operacyjne	57 890,24 zł	6,98
H	Koszty finansowe	61 858,41 zł	7,46
L	Koszty ogółem	829 267,74 zł	100

Struktura kosztów działalności operacyjnej przedstawia się następująco :

Lp	Wyszczególnienie	2015 rok	Struktura %
	Koszty ogółem	709 519,09 zł	100
1	Amortyzacja	43 458,39 zł	6,13
2	Materiały i energia	133 838,35 zł	18,86
3	Usługi obce	147 775,23 zł	20,83
4	Podatki i opłaty	125 390,98 zł	17,67
5	Wynagrodzenia	198 688,51 zł	28,00
6	Ubezp. Społ.i inne świadczenia	47 445,88 zł	6,69
7	Pozostałe koszty rodzajowe	12 921,75 zł	1,82

Jak wynika z powyższego największy udział w kosztach stanowią:

- koszty osobowe, tj. wynagrodzenia wraz z narzutami – 34,69 %;
- usługi obce – 20,83 % (remonty i konserwacje, usługi czystości, dozór parkingu, usługi informatyczne, prawne, telefoniczne, pocztowe, bankowe, badanie bilansu, przeglądy techniczne itd.);
- materiały i energia – 18,86 % (koszty energii, gazu c.o., wody i ścieków oraz zużycie materiałów biurowych);

- podatki i opłaty – 17,67% (podatek od nieruchomości, podatek Vat oraz opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi);

- amortyzacja – 6,13 %;

- pozostałe koszty rodzajowe – 1,82 % (delegacje, reprezentacja i reklama, ubezpieczenia majątkowe).

f) Zarząd Brzeskiego TBS Sp. z.o.o. od 2008 r. współpracuje z Powiatowym Urzędem Pracy w Brzegu w ramach takich programów wsparcia jak :

- Aktywizacja Zawodowa Bezrobotnych,

-Poprawa zdolności do zatrudnienia oraz podnoszenie poziomu aktywności zawodowej osób bezrobotnych.

- Program Operacyjny Kapitał Ludzki.

- Realizacja Programu Specjalnego „Aktywny Senior”. Zatrudnienie uczestnika stażu.

- Aktywizacja zawodowa bezrobotnych znajdujących się w szczególnie niekorzystnej sytuacji (zatrudnienie w ramach prac interwencyjnych „50 PLUS”)

Zatrudnienie w latach :

Lata	Zatrudnienie w osobach	Stanowisko nierobocze	Średnie wynagrodzenie m-czne
2013	4	4	3 841,00 zł
2014	5	5	3 413,00 zł
2015	5	5	2 899,00 zł

3) Nie nastąpiła zmiana wysokości lub struktury kapitału zakładowego spółki.

4) Źródła finansowania Spółki, zaciągnięte zobowiązania finansowe, udzielone zabezpieczenia spłaty kredytów i pożyczek

Na koniec grudnia 2015 roku kapitał podstawowy Spółki wynosił 4.012.300 zł, na który składało się 40.123 udziałów (każdy o wartości nominalnej 100 zł). Jedynym udziałowcem Spółki jest Gmina Brzeg.

Kapitał własny Spółki na koniec roku obrotowego był dodatni i wyniósł 3.718.678,54 złotych

Do krótkoterminowych (z okresem zapadalności do 1 roku) kapitałów obcych zaliczamy : - krótkoterminowe kredyty bankowe 120.657,17 zł

Do długoterminowych (z okresem zapadalności powyżej 1 roku) kapitałów obcych zaliczamy m.in. – bankowe kredyty inwestycyjne 2.720.069,27 zł

- inne zobowiązania finansowe 438.357,76 zł to kaucje lokatorów mieszkań w budynku przy ul. Kusocińskiego 15-21.

Spółka przekazała weksel in blanco na kwotę 500.000 zł na rzecz Korporacji Ubezpieczeniowej Filar S.A z/s w Szczecinie Oddział Opole celem zabezpieczenia spłaty kredytu preferencyjnego do BGK Wrocław.

Zaciągnięty kredyt preferencyjny z BGK Wrocław zabezpieczono hipoteką kaucyjną na kwotę 5.691.000 zł – działka nr 15/7 ul. Kusocińskiego (obszar 0,5387 ha) na rzecz BGK Wrocław i hipoteką kaucyjną na rzecz Korporacji Ubezpieczeniowej Filar S.A z/s w Szczecinie :

- działka nr 549/1 ul. Towarowa (0,2687 ha) do kwoty 648.800 zł

Zawarto Aneks do umowy z dnia 11 maj 2001 r. dotyczący zmian :

Hipoteka kaucyjna do kwoty 1.069.500 zł na dodatkowej nieruchomości oznaczonej księgą wieczystą KW 31961 działka 15/17 i 15/18 ul. Kusocińskiego (0,8591 ha) oraz hipoteka kaucyjna do kwoty 216.000 zł na dodatkowej nieruchomości oznaczonej księgą wieczystą KW 32853 działka 15/12 ul. Kusocińskiego (0,1723 ha)

5) Nie wszczęto przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej postępowania dotyczącego zobowiązań lub wierzytelności, których wartość stanowi, co najmniej 10 % kapitałów własnych.

6) W 2015 roku Spółka nie prowadziła żadnych inwestycji.


7) Do **największych osiągnięć 2015 roku** zaliczamy wypracowanie zysku netto na kwotę 26.156,73 zł oraz otrzymanie Dyplomu Państwowej Inspekcji Pracy za udział w programie prewencyjnym „Bezpieczeństwo pracy w małych zakładach”.

8) Podsumowanie działalności za 2015 rok.

Pomimo umiarkowanych dochodów związanych z ograniczonymi zasobami Spółka realizowała bez opóźnień wszystkie swoje zobowiązania wobec wszystkich instytucji i partnerów gospodarczych. Również tak jak w latach poprzednich remontowała i modernizowała obiekty będące w zasobach Spółki. Korzystając w jednym przypadku z pomocy de minimis. Spółka dbała o tereny zielone starając się utrzymać je w jak najlepszym stanie.

9) Główne wyzwania stojące przed spółką na rok 2016

W roku 2016 Spółka chciałaby osiągnąć dodatni wynik finansowy oraz planuje wykonać remonty na swoich obiektach w jednym wypadku korzystając z pomocy programu de minimis. Dokonaliśmy modernizacji na obiekcie Parking Strzeżony zastępując ochronę fizyczną obiektu systemem monitoringu. Zadaniem jest dalsze poprawianie dróg i terenów należących do Spółki oraz staranne utrzymanie czystości i porządku na terenach własnych.


PREZES ZARZADU /
inż. Czesław Grabiński