

**Prezentacja wyników finansowych Brzeskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego
Spółki z.o.o. za 2016 rok.**

1. Władze Spółki:

Zarząd jednoosobowy :

- Czesław Grabiński

Skład Rady Nadzorczej :

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

„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. 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.

2. Przedmiot i zakres działalności spółki z uwzględnieniem przeważającej działalności spółki.

Przeważająca działalność spółki związana jest z wynajmem lokali i zarządzaniem nimi .

Towarzystwo może również:

- 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 niestanowiącymi jego własności,
- Prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą np. budową budynków i lokali użyteczności publicznej związanych z funkcjonowaniem zespołu mieszkaniowego.

Na dzień 31.12.2016 r. w zakresie wynajmu lokali użytkowych i dzierżawy terenów działalność Spółki przedstawia się następująco:

- a) ul. Towarowa 6 , wynajmowano: lokale użytkowe i teren: 14 podmiotom gospodarczym, 1 osobie fizycznej,
- b) ul. Popieluszki , wynajmowano: lokale użytkowe i teren : 5 podmiotom gospodarczym, 6 osobom fizycznym , oraz w tzw. części parkingowej pomieszczenia i teren na przechowywanie samochodów : 42 osobom fizycznym, 6 podmiotom

- gospodarczym. Niezależnie od tego w obrębie parkingu wynajmowano w ciągu roku stanowiska postojowe na okresy krótkotrwałe,
- c) ul. J. Pawła II 20 wynajmowano: lokale użytkowe i teren 2 podmiotom gospodarczym,
 - d) ul. Kusocińskiego wydierżawiono teren pod kompleks garaży typu „blaszak” w pełni zagospodarowany dla : 189 osób fizycznych, 4 podmiotów gospodarczych,
 - e) ul. Chocimska wydierżawiono teren na w/w cele dla: 5 osób fizycznych, 1 podmiotu gospodarczego, ul. Chocimska wydierżawiono teren dla 2 podmiotów gospodarczych,
 - f) ul. Słowackiego wydierżawiono teren dla 1 podmiotu gospodarczego.

3. Prezentacja wyników finansowych, w tym m.in.;

a) Suma aktywów i pasywów wg stanu na dzień 31.12.2016 r. wynosi 7.080.880,88 zł

b) Analiza największych pozycji bilansu: - środki trwałe, należności, kapitał, zobowiązania,

- 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 26.525,75 zł

- pozostałe należności (Vat do odliczenia w następnym miesiącu) 4.238,89 zł

- **Kapitał jednostki na dzień 31.12.2016 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 - 343.621,46 zł
- zysk (strata) netto 45.810,69 zł

- **Zobowiązania i rezerwy na zobowiązaniach** to kwota 3.316.391,65 zł a obejmują one :

- zobowiązania długoterminowe 3.007.814,79 zł tj.
 - a) kredyty i pożyczki 2.583.067,70 zł dotyczy kredytu inwestycyjnego zaciągniętego w Banku Gospodarstwa Krajowego na budowę budynku mieszkalnego przy ul. Kusocińskiego 15-21,
 - b) inne zobowiązania finansowe to kaucje mieszkaniowe lokatorów z budynku mieszkalnego z ul. Kusocińskiego 15-21 kwota 424.747,09 zł
- zobowiązania krótkoterminowe 308.576,86 zł wobec pozostałych jednostek z tytułu :
 - a) kredytów i pożyczek 193.403,55 zł
 - b) inne zobowiązania finansowe 53.240,38 zł dotyczy kaucji od najemców lokali użytkowych
 - c) z tytułu dostaw i usług do 12 m-cy to kwota 43.946,46 zł
 - d) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń 17.643,62 zł
 - i) inne 342,85 zł

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

Rachunek zysków i strat

	2016	rok	2015	rok	2014	rok
Wyszczególnienie	tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału
Działalność podstawowa						
Przychody netto ze sprzedaży						
i zrównane z nimi, w tym:	860,19	93,68	835,7	94,8	825,9	96,2
Koszt własny sprzedaży	737,18	86,84	709,5	85,6	749,9	85,4
Wynik na sprzedaży	123,01		126,2		76	
Pozostała działalność operacyjna						
Pozostałe przychody operacyjne	54,99	5,99	32	3,6	25,9	3
Pozostałe koszty operacyjne	55,56	6,54	57,9	7	40,5	4,6
Wynik na działalności operacyjnej	-0,57		-25,9		-14,6	
Wynik operacyjny	122,44		100,3		61,4	
Działalność finansowa						
Przychody finansowe	3,0	0,33	14,2	1,6	6,8	0,8
Koszty finansowe	56,12	6,62	61,9	7,5	87,4	10

Wynik na działalności finansowej	-53,12		-47,7		-80,6	
----------------------------------	--------	--	-------	--	-------	--

Zdarzenia nadzwyczajne

Wyniki zdarzeń nadzwyczajnych						
Zysk (strata) brutto	69,31		52,7		-19,2	
Podatek dochodowy	23,5		26,5		34,2	
Obowiązkowe obciążenia - razem	23,5		26,5		34,2	
Zysk (strata) netto	45,81		26,2		-53,3	
Przychody ogółem	918,18	100	881,9	100	858,6	100
Koszty ogółem	848,86	100	829,3	100	877,7	100

Kształtowanie się wyniku finansowego w okresie trzech ostatnich lat

	2016	2015	2014
Wyszczególnienie	tys. zł	tys. zł	tys. zł
Przychody ogółem	918,18	881,9	858,6
Koszty ogółem	848,86	829,3	877,7
Podatek dochodowy	23,5	26,5	34,2
Zysk/Strata netto	45,81	26,2	-53,3

Analiza czynników warunkujących wypracowany wynik

W 2016 roku przychody ze sprzedaży wyniosły 860,19 tys. zł, co oznacza 2,9 % wzrostu w stosunku do 2015 roku. Równocześnie zmniejszenie kosztów operacyjnych o 2,34 tys. zł spowodowało, że zysk na działalności operacyjnej zwiększył się o 22,14 tys. zł

Wpływ na wynik netto miała ponadto strata na pozostałej działalności operacyjnej w wysokości 0,57 tys. zł oraz strata na działalności finansowej w kwocie 53,12 tys. zł.

Najpoważniejszy element kosztów operacyjnych stanowią koszty wynagrodzeń i narzutów na wynagrodzenia (34,95 % kosztów operacyjnych) zużycie materiałów i energii 20,13 % oraz wydatki na usługi obce (19,17 % kosztów operacyjnych)

Podział zysku

Zarząd Brzeskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego wnioskował, aby wypracowany zysk netto za 2016 rok w kwocie 45.810,69 zł przeznaczyć na **pokrycie strat z lat ubiegłych.**

d) Analiza najwyższych pozycji przychodów na przestrzeni trzech ostatnich lat (2014-2016) oraz struktura przychodów w roku 2016

	2016	2015	2014
Wyszczególnienie	tys.zł	tys.zł	tys.zł
1.Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym :			
- z czynszów mieszkaniowych	397,6	386,95	386,4
- z najmu lokali użytkowych	462,6	449,7	438,8
Zmiana stanu produktów	-0,02	-0,96	0,53
2. Pozostałe przychody operacyjne w tym :			
Korekty odpisu aktualizacyjnego	51,8	19,33	20,24
Pozostałe przychody operacyjne	1,58	12,67	2,7
Podatek Vat od odpisu aktualizacyjnego	0,5	0,02	0,5
Uzysk ze sprzedaży śr. trwałych	0	0	0,8
3 Przychody finansowe w tym:			
Odsetki bankowe	0,18	1,47	2,58
Odsetki od należności otrzymane	1,0	11,87	1,4
Odsetki otrzymane od mieszkań	1,7	0,8	2,8
Przychody ogółem	918,18	881,92	858,56

W 2016 roku Spółka osiągnęła najwyższe przychody na przestrzeni lat 2014-2016 i była to kwota 860.194,67 zł a składały się na nią:

- przychody z czynszów mieszkaniowych w wysokości 397.603,92 zł
- przychody z najmu lokali użytkowych w wysokości 462.617,69 zł

Również w 2016 roku Spółka miała najwyższe od trzech lat pozostałe przychody operacyjne w wysokości 54.992,68 zł a miało na to wpływ:

- rozwiązanie odpisów aktualizacyjnych należności z tytułu uregulowania zadłużenia przez kontrahentów w kwocie 52.373,52 zł;
- pozostałe przychody operacyjne w kwocie 1.582,23 zł;
- otrzymane odszkodowania z mieszkań w kwocie 1.036,93 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 2016 roku

Lp.	Wyszczególnienie	31.12.2016 rok	Struktura %
1	Przychody ze sprzedaży netto w tym :	860 194,67 zł	93,68
a.	Przychody z czynszów mieszkaniowych	397 603,92 zł	43,30
b.	Przychody z najmu lokali użytkowych	462 617,69 zł	50,38
2	Pozostałe przychody operacyjne	54 992,68 zł	5,98
3	Przychody finansowe	3 000,74 zł	0,34
4	Przychody ogółem	918 188,09 zł	100

e) Analiza znaczących pozycji kosztów na przestrzeni ostatnich trzech lat oraz struktura kosztów w roku 2016

	2016	2015	2014
Wyszczególnienie	tys.zł	tys.zł	tys.zł
1.Koszty działalności operacyjnej, w tym:	737,18	709,5	749,9
Amortyzacja	43,60	43,5	43,56
Zużycie materiałów i energii	149,75	133,8	137,04
Usługi obce	141,34	147,77	156,71
Podatki i opłaty	134,51	125,39	125,54
Wynagrodzenia	208,37	198,68	222,25
Świadczenia na rzecz pracowników	49,32	47,44	47,8
Pozostałe koszt rodzajowe	10,29	12,92	17
2. Pozostałe koszty operacyjne, w tym:	55,56	57,9	40,5
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	45,49	56,6	34,8
Inne koszt operacyjne	10,07	1,3	5,7
3Koszty finansowe, w tym:	56,12	61,9	87,4
odsetki	48,62	54,4	79,9
Ubezpieczenie kredytu BGK	7,5	7,5	7,5
Koszty ogółem	848,86	829,3	877,7

Koszty własne sprzedaży najwyższe były w 2014 roku i wyniosły 749.905,26 zł, złożyły się na nie:

- amortyzacja 43.550,01 zł
- zużycie materiałów i energii 137.038,91 zł
- usługi obce 156.711,15 zł
- podatki i opłaty 125.534,71 zł

- wynagrodzenia 222.250,62 zł
 - świadczenia na rzecz prac. 47.809,52 zł
 - poz. koszty rodzajowe 17.010,34 zł
- Natomiast na przestrzeni ostatnich trzech lat najniższe koszty działalności operacyjnej były w

2015 roku. Obserwujemy tendencje malejącą w zakresie zużycia materiałów i energii 133.838,35 zł, usług obcych 147.775,23 zł, a także wynagrodzeń 198.688,51 zł oraz pozostałych kosztów rodzajowych 12.92175 zł.

Struktura kosztów w 2016 roku

Lp.	Wyszczególnienie	31.12.2016 rok	Struktura %
1	Koszty działalności operacyjnej, w tym :	737 188,00 zł	86,84
a.	Amortyzacja	43 591,61 zł	5,13
b.	Materiały i energia	149 745,73 zł	17,64
c.	Usługi obce	141 335,49 zł	16,65
d.	Podatki i opłaty	134 514,39 zł	15,84
e.	Wynagrodzenia	208 373,25 zł	24,55
f.	Ubezp. Społ.i inne świadczenia	49 328,15 zł	5,81
g.	Pozostałe koszty rodzajowe	10 299,38 zł	1,22
2	Pozostałe koszty operacyjne	55 565,53 zł	6,54
3	Koszty finansowe	56 123,87 zł	6,62
4	Koszty ogółem	848 877,40 zł	100

Jak wynika z powyższego największy udział w kosztach stanowią:

- koszty osobowe, tj. wynagrodzenia wraz z narzutami – 30,36 %;
- materiały i energia – 17,64 % (koszty energii, gazu c.o., wody i ścieków oraz zużycie materiałów biurowych);
- usługi obce – 16,65 % (remonty i konserwacje, usługi czystości, usługi informatyczne, prawne, telefoniczne, pocztowe, bankowe, przeglądy techniczne itd.);
- podatki i opłaty – 15,84% (podatek od nieruchomości, podatek Vat oraz opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi);
- amortyzacja – 5,13 %;
- pozostałe koszty rodzajowe – 1,22 % (delegacje, ubezpieczenia majątkowe).

f) Analiza zatrudnienia informacja o średnim wynagrodzeniu w spółce; podział na stanowiska robotnicze i nierobotnicze, rotacja zatrudnienia.

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”)

Zawarto umowę z PUP na prace interwencyjne:

Pierwsza umowa dotyczyła zatrudnienia w okresie : 27.02.2014r. - 26.02.2016r.

Powyzsza umowa była kontynuowana w okresie : 15.06.2016r. - 14.06.2017r.

Wynagrodzenie w Spółce w 2016 r. wyniosło 3.109 zł brutto, łącznie z Zarządem.

Zatrudnienie od 2014r. nie uległo zmianie i jest to 5 osób.

4. Informacja o rejestracji przez sąd zmiany wysokości lub struktury kapitału zakładowego spółki.

Nie nastąpiły zmiany wysokości lub struktury kapitału zakładowego spółki.

5. Źródła finansowania Spółki, zaciągnięte zobowiązania finansowe, udzielone zabezpieczenia spłaty kredytów i pożyczek.

Na dzień 31 grudnia 2016 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 3.764.489,23 złotych

Do długoterminowych (z okresem zapadalności powyżej 1 roku) kapitałów obcych zaliczamy m.in. – bankowe kredyty inwestycyjne 2.583.067,70 zł

- inne zobowiązania finansowe 424.747,09 zł to kaucje lokatorów mieszkań w budynku przy ul. Kusocińskiego 15-21.

Do krótkoterminowych (z okresem zapadalności do 1 roku) kapitałów obcych zaliczamy : - krótkoterminowe kredyty bankowe 193.403,55 zł

-na inne zobowiązania finansowe składają się kaucje od lokali użytkowych i dzierżawców terenu pod garaże jest to kwota 53.240,38 zł,

-zobowiązania z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności do 12 miesięcy 43.946,46 zł,

- z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń 17.643,62 zł

- inne 342,85 zł

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 15/21 oraz 15/22 ul. Kusocińskiego o łącznej powierzchni (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)

6. Informacje o wszczęciu przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej postępowania dotyczącego zobowiązań lub wierzytelności, których własność stanowi, co najmniej 10 % kapitałów własnych. W przypadku wystąpienia takiej sytuacji podanie: przedmiotu postępowania; wartości przedmiotu sporu; daty wszczęcia postępowania; oznaczenie stron wszczętego postępowania; stanowisko spółki.

Nie wszczęto przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej postępowania dotyczącego zobowiązań ani wierzytelności.

7. Działania inwestycyjne

W 2016 roku wydatki inwestycyjne Brzeskiego TBS-u wyniosły 11.230 zł a dotyczyły zakupu telewizji dozorowanej na nieruchomości przy ul. Popiełuszki.

8. Podsumowanie działalności spółki i największe osiągnięcia 2016 r.

Spółka zleciła demontaż pokrycia z azbestu ,a w ślad za tym położenie więźby dachowej i pokrycie dachu wraz z obróbką na budynku magazynu przy ul. Popiełuszki w kwocie 17.299,52 zł

Wyremontowano także dach Herbaciarni przy ul. J. Pawła II 20 – koszt 7.664,23 zł

Terminowo realizowano płatności wszelkiego rodzaju zobowiązań. Ponadto Spółka dbała o tereny zielone z zakresu utrzymania czystości na terenach zewnętrznych.

Do **największych osiągnięć 2016 roku** zaliczamy wypracowanie zysku netto w kwocie **45.810,69 zł**

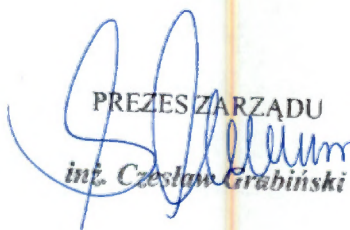
9. Główne wyzwania stojące przed spółką na rok 2017.

Spółka zamierza sprzedać budynek hotelowy wraz z portiernią przy ul. Kombatantów 1A. Przetarg ogłoszono w dniu 15.12.2016r. oraz powtórnie 22.06.2017r. jednak nieruchomości nie udało się sprzedać z powodu braku chętnych.

Jednym z poważniejszych działań jest wymiana wodomierzy ciepłej i zimnej wody oraz ciepłomierzy mieszkaniowych a także ciepłomierzy w kotłowni.

Przy współpracy z Urzędem Miasta Brzeg odbywa się w ramach ochrony środowiska dalsze sukcesywne usuwanie azbestu z nieruchomości stanowiących własność Spółki.

Wszczęto ponadto czynności związane z podziałem działki nr 81 przy ul. Słowackiego celem sprzedaży wydzielonej części działki i zagospodarowania środków na ewentualne wydatki mieszkaniowe.

PREZESZARZADU

inż. Czesław Grabiński