

Prezentacja wyników finansowych
Brzeskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego
Spółka z.o.o.
za 2018 rok.

Sierpień 2019r.

1. Władze Spółki:

Zarząd jednoosobowy :

- Czesław Grabiński – Prezes Zarządu

Skład Rady Nadzorczej :

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

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

Brzeskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością istnieje od 1998r.

Spółka działa na podstawie umowy sporządzonej w dniu 16.09.1998 roku, w formie aktu notarialnego, której ostatnia aktualizacja dokonana była w dniu 07.06.2017r. aktem notarialnym Rep. A nr 2030/2017.

Okres działalności Spółki jest nieoznaczony.

Siedziba Spółki mieści się w Brzegu przy ul. Towarowej 6.

Podstawowa działalność Spółki związana jest z wynajmem lokali i zarządzaniem nimi.

Przedmiot pozostałej działalności to :

- Przeprowadzanie remontów i modernizacja obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu,
- Wynajmowanie lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach Towarzystwa,
- Sprawowanie, na podstawie umów zlecenia, zarządu budynkami mieszkalnymi nie stanowiącymi jego własności,
- Prowadzenie innej działalności związanej z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą np. budowa budynków i lokali użyteczności publicznej związanych z funkcjonowaniem zespołu mieszkaniowego.

Działalność Spółki obejmuje budynek mieszkalny, lokale użytkowe i tereny w Brzegu przy ulicy : Kusocińskiego, Towarowej, Popiełuszki, J.Pawła II, Chocimskiej, Słowackiego.

3. Prezentacja wyników finansowych, w tym:

a) suma aktywów i pasywów na dzień 31.12.2018 r. 6 992 859,75 zł

Aktywa i pasywa w porównaniu do roku 2017 zmniejszyły się i stanowią 99,56% kwoty z poprzedniego roku.

b) analiza największych pozycji bilansu:

- Środki trwałe 6 955 434,07zł
W porównaniu do poprzedniego roku środki trwałe zmniejszyły się o 42 801,38 zł w związku z amortyzacją.
- Należności 31 910,67zł
Należności krótkoterminowe stanowią 94,15% aktywów obrotowych z 2018r.
- Kapitał 3 953 379,66zł
W związku z wypracowanym zyskiem za 2018r. kapitał własny zwiększył się o 2,45% do roku 2017.
- Zobowiązania 3 039 480,09zł
W porównaniu do roku 2017 zobowiązania zmniejszyły się o około 4% i jest to związane ze spłaceniem kredytu długoterminowego.

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

Wyszczególnienie	2016	2017	2018
Wynik na sprzedaży	123 006,67	171 688,92	142 498,54
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	-572,85	-1 634,43	10 712,44
Wynik na działalności finansowej	-53 123,13	-51 614,74	-42 711,30
Zysk brutto	69 310,69	118 439,75	110 499,68
Zysk netto	45 810,69	94 528,75	94 361,68
Podział zysku			
- pokrycie straty z lat ubiegłych	45 810,69	94 528,75	94 361,68

Wynik finansowy za 2018r. to kwota 94 361,68 zł i stanowi ona 99,82% wyniku finansowego za 2017r.

Głównym czynnikiem wpływającym na wypracowanie zysku jest wynik na sprzedaży.

Zysk netto został przeznaczony na pokrycie straty z lat ubiegłych.

d) analiza najwyższych pozycji przychodów na przestrzeni trzech ostatnich lat (2016-2018) oraz struktura przychodów w roku (w tys. zł)

Przychody z tytułu	Rok			Struktura w %		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018
- sprzedaży podstawowej	860,19	904,85	916,48	93,68	95,73	97,31
- sprzedaży pozostałej	54,99	38,37	14,79	5,99	4,06	1,57
- refundacji wynagrodzenia	0,00	0,00	9,55	0,00	0,00	1,01
- odsetek	3,00	2,00	1,05	0,33	0,21	0,11
Ogółem	918,18	945,22	941,87	100,00	100,00	100,00

W 2018 roku Spółka osiągnęła przychody w wysokości 941 875,69zł, stanowi to 99,64% przychodów z 2017r.

Przychody ze sprzedaży	917,13 tys. zł
- przychody z czynszów mieszkaniowych	408,72 tys. zł
- przychody z najmu lokali użytkowych	508,41 tys. zł
Przychody z pozostałej działalności operacyjnej	24,34 tys. zł
- rozwiązanie odpisów aktualizujących należności	14,79 tys. zł
- refundacja wynagrodzeń	9,55 tys. zł
Przychody z działalności finansowej	1,05 tys. zł
- odsetki od zaległości	1,05 tys. zł

Struktura przychodów w 2018 roku

L.p.	Wyszczególnienie	31.12.2018 rok	Struktura %
1	Przychody ze sprzedaży netto w tym :	917 134,01 zł	97,31
a.	<i>Przychody z czynszów mieszkaniowych</i>	<i>408 726,80 zł</i>	<i>43,36</i>
b.	<i>Przychody z najmu lokali użytkowych</i>	<i>508 407,21 zł</i>	<i>53,95</i>
2	Pozostałe przychody operacyjne	24 344,08 zł	2,58
3	Przychody finansowe	1 049,02 zł	0,11
4	Przychody ogółem	942 527,11 zł	100,00

e) analiza znaczących pozycji kosztów na przestrzeni ostatnich trzech lat (2016-2018) oraz struktura kosztów (w tys. zł)

Rodzaj kosztów	Rok			Struktura w %		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018
Amortyzacja	43,59	44,77	42,80	5,91	6,11	5,53
Wynagrodzenia	208,37	215,90	226,47	28,27	29,45	29,25
Materiały i energia	149,75	146,07	150,74	20,31	19,92	19,48
Podatki i opłaty	134,51	141,46	140,52	18,25	19,29	18,16
Ubezpiec. społ. i inne świadcz.	49,33	50,86	50,05	6,69	6,94	6,47
Usługi obce	141,34	126,30	155,49	19,17	17,23	20,09
Pozostałe	10,30	7,80	7,91	1,40	1,06	1,02
RAZEM	737,19	733,16	773,98	100,00	100,00	100,00

Koszty działalności operacyjnej w 2018r. wyniosły 773 984,05 zł i są wyższe w porównaniu do kosztów z 2017r. o 5,57%.

Koszty działalności operacyjnej są to koszty związane z zapewnieniem prawidłowego funkcjonowania Spółki.

Pozostałe koszty operacyjne to kwota 13,63 tys. zł, składają się na nią utworzone odpisy aktualizacyjne 12,45 tys. zł oraz rewaloryzacje kaucji 1,2 tys. zł.

Koszty działalności finansowej w wysokości 43,75 tys. zł to odsetki zapłacone od kredytu.

Struktura kosztów w 2018 roku

L.p.	Wyszczególnienie	31.12.2018 rok	Struktura %
1	Koszty działalności operacyjnej, w tym :	773 984,05 zł	100,00
a.	Amortyzacja	42 801,38 zł	5,53
b.	Materiały i energia	150 745,88 zł	19,48
c.	Usługi obce	155 486,50 zł	20,09
d.	Podatki i opłaty	140 517,82 zł	18,16
e.	Wynagrodzenia	226 472,76 zł	29,25
f.	Ubezpie. Społ.i inne świadczenia	50 052,86 zł	6,47
g.	Pozostałe koszty rodzajowe	7 906,85 zł	1,02

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

Stan zatrudnienia od wielu lat nie uległ zmianie i na dzień 31.12.2018r. stanowi 5 osób. Średnie wynagrodzenie w Spółce w 2018r. , bez wynagrodzenia Prezesa Zarządu i Rady Nadzorczej, wyniosło 2 716,70 zł brutto.

Zarząd BTBS Sp. z o.o. od 2008r. współpracuje z Powiatowym Urzędem Pracy w Brzegu. W 2018r. Spółka otrzymywała refundację kosztów zatrudnienia osoby bezrobotnej, w ramach programu „Dofinansowanie do wynagrodzenia za zatrudnienie osoby bezrobotnej powyżej 50 roku życia”.

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 2018 roku Kapitał własny Spółki wyniósł	3 953 379,66 zł
Zobowiązania finansowe z tyt. kredytów i pożyczek :	
- bankowy kredyt inwestycyjny	2 239 235,01 zł
- zobowiązania finansowe t. j. kaucje lokatorów mieszkań w budynku przy ul. Kusocińskiego 15-21	415 519,63 zł
- krótkoterminowe kredyty bankowe	257 565,12 zł
- na inne zobowiązania finansowe składają się kaucje od lokali użytkowych i dzierżawców terenu pod garaże	55 762,29 zł

Zaciągnięty kredyt preferencyjny z Banku Gospodarstwa Krajowego we Wrocławiu zabezpieczono:

- hipoteką kaucyjną na kwotę 5 691 000,00 zł -- działka nr 15/7 ul. Kusocińskiego (obszar 0,5387 ha),

- hipoteką kaucyjną do kwoty 1 069 500,00 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),

- hipoteką kaucyjną do kwoty 216 000,00 zł na dodatkowej nieruchomości oznaczonej księgą wieczystą KW 32853 działka 15/12 ul. Kusocińskiego (0,1723 ha).

Celem zabezpieczenia spłaty kredytu preferencyjnego do BGK Wrocław Spółka przekazała weksel in blanco na kwotę 500 000,00 zł na rzecz Korporacji Ubezpieczeniowej Filar S.A z/s w Szczecinie Oddział Opole oraz zabezpieczono hipoteką kaucyjną do kwoty 648 800,00 zł. działkę nr 549/1 ul. Towarowa (0,2687 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 dotyczy.

7. Działania inwestycyjne

W 2018 roku Spółka nie podejmowała działań inwestycyjnych.

8. Podsumowanie działalności spółki i największe osiągnięcia 2018r.

BTBS jako właściciel 40 -sto rodzinnego budynku mieszkalnego przy ulicy J. Kusocińskiego 15-21 wynajmuje lokale mieszkalne, które są w 100% zasiedlone. Budynek posiada cztery klatki schodowe, powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi 2 130,07m². Na dzień 31.12.2018r. budynek zamieszkiwało 107 osób.

Pozostała działalność Spółki w 2018r. przedstawia się następująco:

1. Ulica Towarowa 6 - wynajmowano lokale użytkowe i tereny dla piętnastu podmiotów gospodarczych.
2. Ulica Popieluszki - wynajmowano lokale użytkowe i tereny 4 podmiotom gospodarczym i osobom fizycznym oraz w tzw. części parkingowej pomieszczenia i tereny na przechowywanie samochodów.
Niezależnie od tego w obrębie parkingu wynajmowano w ciągu roku stanowiska postojowe na okresy krótkotrwałe.
3. Ulica J. Pawła II 20 - wynajmowano lokale użytkowe i tereny 3 podmiotom gospodarczym.

- w/w nieruchomości nr 4: Ulica Kusocińskiego - wydzierżawiono tereny w kompleksie garaży typu „blaszak” BTBS, które powstałym w 2006r. dla 189 osób fizycznych i 3 podmiotów gospodarczych.
- w/w nieruchomości nr 5: Ulica Chocimska Dz. 17/15 - wydzierżawiano teren na w/w cele dla osób fizycznych i podmiotu gospodarczego.
- w/w nieruchomości nr 6: Ulica Chocimska na działce nr 17/15 - wydzierżawiono teren dla 2 podmiotów gospodarczych.
- w/w nieruchomości nr 7: Ulica Słowackiego wydzierżawiono teren dla podmiotu gospodarczego.

Zagospodarowanie nieruchomości własnych BTBS.

Na nieruchomości własne Spółki składają się nieruchomości zabudowane oraz grunty. Na dzień 31.12.2018 roku Spółka posiadała 5 nieruchomości zabudowanych o łącznej powierzchni 7,830 m², w tym :

- budynek mieszkalny ul. Kusocińskiego	- zagospodarowanie 100,00 %
- nieruchomość przy ul. Towarowej 6	- zagospodarowanie 74,49 %
- nieruchomość przy ul. Popiełuszki	- zagospodarowanie 50,82 %
- nieruchomość przy ul. Jana Pawła II	- zagospodarowanie 26,54 %
- nieruchomość przy ul. Kombatantów	- zagospodarowanie 0,00 %

W 2018r. działania Spółki skierowane były przede wszystkim na utrzymaniu w należytym stanie technicznym posiadanych obiektów.

Dokonano częściowych remontów dachów na budynkach przy ulicy Towarowej 6, Jana Pawła II 20, Ks. Jerzego Popiełuszki/Towarowa 8.

Niezależnie od tych działań dokonano wymiany na nowy, układu sterowniczego przepompowni ścieków, budynku mieszkalnego Spółki przy ulicy J. Kusocińskiego 15-21.

W ubiegłym roku zakończono procedurę podziału i scalenia działek gruntowych, niezabudowanych przy ulicy J. Słowackiego.

Ponadto rozpoczęto procedurę podziału działki nr 15/12 przy ulicy J. Kusocińskiego, celem wydzielenia działki do sprzedaży.


Przychody z działalności podstawowej pokryły koszty tej działalności.

Do największych osiągnięć 2018 roku zaliczamy wypracowanie zysku netto w kwocie 94 361,68 zł.

9. Główne wyzwania stojące przed spółką na rok 2019.

Spółka zakończy podział geodezyjny działki nr 15/12 przy ulicy J. Kusocińskiego. Celem podziału było wyodrębnienie działki nr. 15/25 o powierzchni 0,0805ha i jej sprzedaż na cele budownictwa mieszkaniowego.

Pozyskane środki Spółka zamierza zainwestować w modernizację posiadanych obiektów, przede wszystkim nieruchomości przy ulicy Jana Pawła II 20 (dawny „Chemipral”).

PREZES ZARZĄDU

 inż. Czesław Grabowski