

## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

### Z DZIAŁALNOŚCI USTECKIEGO TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SPÓŁKI Z O.O. W USTCE ZA ROK OBROTOWY 2017

#### 1. Informacje podstawowe

Usteckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. została utworzona na podstawie Uchwały Nr IX/50/1997 Rady Miejskiej w Ustce z dnia 27.11.1997 roku. Pierwszy akt założycielski spółki zawarty jest w Akcie Notarialnym Rep. „A” nr 9912/1998, Akcie Notarialnym Rep. 17432/1998 oraz Akcie Notarialnym Rep. „A” nr 18237/1998r. Akt założycielski spółki zgodnie z Ustawą z dnia 25 października 1995 roku „o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw,” został zatwierdzony przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast w Warszawie decyzją nr 154 z dnia 11 stycznia 1999 r.

W dniu 19.02.1999 r. spółka wpisana została do Rejestru Handlowego Dział B Nr 1596 w Sądzie Rejonowym w Słupsku i z tym dniem rozpoczęła swoją działalność. W dniu 05.11.2001 r. postanowieniem Sądu Rejonowego w Gdańsku – XVI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego spółka została wpisana do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000058147.

Zarząd spółki jest jednoosobowy. Osobą uprawnioną do reprezentowania spółki jest Prezes Zarządu - P. Edward Rokosz. Bieżący nadzór nad działalnością spółki sprawuje rada nadzorcza. Zgodnie z Aktem Założycielskim działa ona w składzie minimalnym -trzyosobowym, a okres jej kadencji wynosi trzy lata.

#### 2. Udziały własne, liczba i wartość nominalna.

Kapitał zakładowy UTBS Sp. z o.o. wynosi 25.000.000,00 zł (dwadzieścia pięć milionów złotych). Jedynym udziałowcem spółki jest Gmina Miasto Ustka - posiada 49.050 (czterdzieści dziewięć tysięcy pięćdziesiąt ) udziałów.

#### 3. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie rozwoju.

Rok 2017 był dziewiętnastym rokiem działalności spółki, w tym osiemnastym pełnym rokiem obrotowym (kalendarzowym). W 2017 roku spółka prowadziła działalność inwestycyjną, administrowała wybudowanymi w latach poprzednich własnymi mieszkaniami, zarządzała

mieszkalnym i użytkowym mieniem komunalnym i cmentarzami Gminy Miasto Ustka oraz zarządzała wspólnotami mieszkaniowymi.

Od początku 2017 roku Spółka administrowała szesnastoma własnymi budynkami mieszkalnymi z 491 mieszkaniami, o łącznej powierzchni użytkowej 23.628,06 m<sup>2</sup>, 26 własnymi lokalami usługowymi o łącznej powierzchni użytkowej 936,69 m<sup>2</sup> oraz 15 lokalami mieszkalnymi o pow. 790,55 m<sup>2</sup> w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

W 2017 r. z czynszów spłacono łącznie **1.651.000,00 zł** wymaganych przez BGK należnych rat kapitałowo-odsetkowych z zaciągniętych kredytów na budownictwo mieszkaniowe. Z tytułu zaciągniętych kredytów na budowę mieszkań - zadłużenie spółki na koniec 2017 roku wynosiło **24.210.465,42 zł**.

W ramach zarządzania mieniem komunalnym Usteckie TBS występowało w roli wynajmującego lokale mieszkalne oraz wydzierżawiającego lokale użytkowe i tereny komunalne. Prezes Usteckiego TBS na mocy udzielonego mu pełnomocnictwa reprezentował Gminę Miasto Ustka w ponad stu wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Gminy Miasta Ustka. Za czynności zarządzania i administrowania budynkami i lokalami gminnymi oraz nadzór inwestorski nad przeprowadzonymi remontami oraz inne usługi UTBS otrzymała roczne łączne wynagrodzenie w wysokości **282.000,00 zł**

Na podstawie zawartego porozumienia spółka prowadziła również administrowanie cmentarzami komunalnymi w zakresie udostępniania miejsc pochówkowych, prowadziła księgi cmentarne oraz sprawowała nadzór nad właściwym wykonywaniem swoich obowiązków przez firmę zajmującą się sprzątaniem i wywozem odpadów. W 2017 roku z tej działalności spółka osiągnęła przychód w wysokości **144.000,00 zł.**, natomiast poniosła koszty ( sprzątanie , wywóz nieczystości ) – łącznie **70.000,00 zł**.

W roku obrotowym spółka prowadziła zarządzanie 129 wspólnotami o powierzchni użytkowej 103.152,18 m<sup>2</sup>. Z tytułu wynagrodzenia za administrowanie wspólnotami w 2017 roku spółka osiągnęła przychód w wysokości **897.000,00 zł**.

#### **W 2017 roku w zakresie działalności inwestycyjnej spółka :**

- dokonała sprzedaży ostatnich dwóch lokali mieszkalnych z budynku przy ulicy Polnej 20a,
- dokonała sprzedaży zrewitalizowanej nieruchomości przy ul. Marynarki Polskiej 13,
- zakończyła budowę i dokonała sprzedaży nieruchomości przy ul. Sprzymierzeńców 5,
- zakończyła budowę i dokonała sprzedaży nieruchomości przy ul. Sprzymierzeńców 1-3,
- przekazała na rzecz Gminy Miasto Ustka nakłady na plac zabaw zlokalizowany na działce przy osiedlu Kościelniaka zgodnie z umową o współfinansowaniu zadania
- rozpoczęła wykonywanie dokumentacji projektowych i starania o pozwolenie na budowę nieruchomości przy ulicach : Bakuły 10 i 12 , Mickiewicza 1 , Sprzymierzeńców 10 Sprzymierzeńców 15 , Kosynierów 14 i Kosynierów 18 .
- realizowała na zasadzie powiernictwa inwestycyjnego budowę dla Gminy Miasto Ustka budynków socjalnych nr 1 i 2 przy ul. Wiejskiej z 24 lokalami , oraz budynków nr 5 i 6



przy ul. Darłowskiej z 18 lokalami .

- za kwotę łączną 686 228,00 zł dokonała zakupu od Gminy Miasto Ustka następujących nieruchomości :

- przy ul. Sprzymierzeńców 10 – z przeznaczeniem do rewitalizacji,
- przy ul. Sprzymierzeńców 15 - z przeznaczeniem do rewitalizacji,
- przy ul. Mickiewicza 1 - z przeznaczeniem do rewitalizacji,
- przy ul. Sprzymierzeńców 5 - z przeznaczeniem do rewitalizacji,
- przy ul. Marynarki Polskiej 73 - z przeznaczeniem do rewitalizacji.

#### **4. Przewidywana działalność spółki w 2018 roku.**

W bieżącym roku obrotowym – 2018 spółka zamierza :

##### **W zakresie inwestycji :**

- dokonać sprzedaży budynku po rewitalizacji przy ul. M. Polskiej 73,
- rozpocząć, zakończyć budowę i dokonać sprzedaży budynku rewitalizowanego przy ul. Sprzymierzeńców 10,
- rozpocząć, zakończyć budowę i dokonać sprzedaży budynku rewitalizowanego przy ul. Kosynierów 14 ,
- rozpocząć budowę budynku rewitalizowanego przy ul. Kosynierów 18,
- zakończyć budowę, zasiedlić i dokonać rozliczenia dopłaty z BGK dla Gminy Miasto Ustka dwóch budynków socjalnych nr 1 i nr 2 z 24 lokalami przy ul. Wiejskiej – na zasadzie powiernictwa inwestycyjnego,
- zakończyć budowę, zasiedlić i dokonać rozliczenia dopłaty z BGK dla Gminy Miasto Ustka dwóch budynków socjalnych nr 5 i nr 6 z 18 lokalami przy ul. Darłowskiej – na zasadzie powiernictwa inwestycyjnego,
- przygotować i złożyć do Banku Gospodarstwa Krajowego wniosek o dopłatę dla Gminy Miasto Ustka do ostatniego budynku socjalnego nr 4 z 12 lokalami przy ul. Wiejskiej – na zasadzie powiernictwa inwestycyjnego,
- zakończyć wykonywanie dokumentacji projektowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Bakuty 10/12,
- rozpocząć wykonanie dokumentacji projektowych dla rewitalizowanych nieruchomości przy ul. Marynarki Polskiej 15, Beniowskiego 16 i Kosynierów 8,
- dokonać zakupu od Gminy Miasto Ustka nieruchomości pod budownictwo mieszkaniowe o wartości ok. 750.000,00 złotych.

##### **W zakresie zarządzania nieruchomościami:**

Czynić starania w zakresie pozyskania do administrowania nowych wspólnot mieszkaniowych oraz zwiększać sukcesywnie zakres i profesjonalizm usług w zakresie tej działalności .

Z tytułu tej działalności spółka planuje w roku obrotowym 2018 uzyskać przychód w postaci wynagrodzenia za zarządzanie oraz wykonane w tych zasobach usługi w wysokości 1.173.000,00 zł.

#### **5. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa.**

W roku obrotowym 2017 osiągnięto przychody z działalności podstawowej w wysokości 5.460.989,37 zł oraz pozostałe przychody operacyjne i finansowe w wysokości 3.043.526,69 zł

**Ogółem przychody** spółki w 2017 roku ze wszystkich działalności wyniosły **8.504.516,06 zł**. Koszty działalności operacyjnej w tym roku wynosiły 4.785.200,75 zł, natomiast pozostałe koszty operacyjne i finansowe – 2.563.651,02 zł.

**Ogółem koszty** spółki w 2017 roku ze wszystkich działalności wyniosły **7.348.851,77 zł**.  
**W 2017 roku Spółka osiągnęła wynik finansowy w wysokości 1.155.664,29 zł.**

Podatek dochodowy z działalności gospodarczej spółki nie dotyczącej gospodarki zasobem mieszkaniowym wyniósł **109.379,00 zł** wobec czego w roku 2017 spółka osiągnęła **zysk netto** w wysokości **1.046.285,29 zł**.

Zarząd Spółki zamierza wnioskować do Zgromadzenia Wspólników, żeby cały zysk netto w kwocie 1.046.285,29 zł przeznaczyć na zwiększenie kapitału zapasowego .

W roku **2018 planuje się** osiągnięcie przychodów z działalności w kwocie 9.192.000,00zł oraz poniesienie kosztów w wysokości 8.449.000,00 co pozwoli osiągnąć planowany wynik w kwocie 743.000,00 .

W roku bieżącym - 2018 Spółka planuje prowadzić działalność w nie zmienionym istotnie zakresie .

#### **6. Posiadane przez jednostkę oddziały.**

Usteckie TBS sp. z o.o. nie posiada oddziałów.

#### **7. Informacja na temat instrumentów finansowych i metod zarządzania ryzykiem finansowym.**

Ryzyko finansowe związane z działalnością spółki istnieje na poziomie minimalnym występującym w otoczeniu każdego przedsiębiorstwa działającego w warunkach rynkowych. Ewentualne zmiany cen towarów i usług na poziomie przewidywanego stopnia inflacji nie stanowią zagrożenia dla działalności spółki. Nie istnieją trudności w bieżącym regulowaniu zobowiązań przez UTBS a należności z tytułu czynszów od najemców spływają w terminie nie zagrażającym zachwianiem równowagi przepływów pieniężnych w jednostce a tym samym utratą płynności finansowej. Należności czynszowe zabezpieczono kaucjami mieszkaniowymi , umowy podpisane z dostawcami usług remontowych i budowlanych – zabezpieczeniami wykonania tych umów - wszystkie te zabezpieczenia otrzymano w formie pieniężnej lub gwarancji bankowych . Kalkulacja bieżących stawek czynszu obowiązującego w zasobach



UTBS zawiera nie tylko bieżącą spłatę kredytu dotyczącego danego zasobu mieszkaniowego ale i niezbędną na poziomie minimalnym rezerwę na nie przewidziane koszty i jest to średnio ok.0,20 groszy na metr kwadratowy powierzchni . Wszystkie wymienione rozwiązania stanowią zabezpieczenie spółki przed ryzykiem finansowym związanym z prowadzoną działalnością i specyfiką jednostki i jej kontrahentów.

#### **8. Stosowanie zasad ładu korporacyjnego.**

Nie dotyczy Usteckiego TBS Spółki z o.o.

#### **9. Dodatkowe informacje i wyjaśnienia istotne dla oceny sytuacji jednostki.**

W spółce zdaniem Zarządu nie zaistniały zdarzenia które wymagałyby dodatkowych informacji poza danymi zawartymi w niniejszym opracowaniu i sprawozdaniu finansowym.

Ustka dn. 23. 02. 2018 r.

PREZES ZARZĄDU

*mgr inż. Edward Rokosz*

USTECKIE TOWARZYSTWO  
BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO  
Spółka z o.o.  
76-270 Ustka, ul. Krótka 3  
Reg. 771240336, NIP 839-25-99-555  
tel. 059-8154-840 fax. 059-8154-841