

Tyskie TBS sp. z o.o.

ul. Budowlanych 59, 43-100 Tychy
tel: (32) 227 03 70, fax: (32) 219 00 20
www.tbs.tychy.pl
sekretariat@tbs.tychy.pl
NIP: 646-23-12-814, KRS: 0000067223
Sąd Rejonowy w Katowicach,
kapitał zakładowy: 12.130.000,00 zł

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

za okres

01.01.2016 – 31.12.2016



Na dzień 1 stycznia 2016 r. kapitał zakładowy wynosił 71.430.000 zł, tj. 142.860 udziałów po 500 zł każdy. W dniu 1 marca 2016 r. na mocy Uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników podjęto decyzję w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 700.000,00 zł. Nowe udziały zostały pokryte przez Gminę Miasta Tychy wkładem pieniężnym. Na dzień 31 grudnia 2016 r. kapitał zakładowy wynosił 72.130.000 zł, tj. 144.260 udziałów po 500 zł każdy. 100% udziałów posiada Gmina Tychy.

Aktualnie Spółka posiada 545 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 33 255 m². Lokale mieszkalne zlokalizowane są:

✓ ul. Wspólna 3	- 8 mieszkań,
✓ ul. Kochanowskiego 1-3	- 88 mieszkań,
✓ ul. Brzechwy 3 ul. Bacha 1-3-5-7	- 121 mieszkań,
✓ ul. Bacha 2-4 ul. Barona 25-27	- 119 mieszkań,
✓ Plac Zbawiciela 2	- 23 mieszkania,
✓ ul. Hierowskiego 2-4-6	- 57 mieszkań,
✓ ul. Trzy Stawy 1-3-5-7-9	- 47 mieszkań,
✓ ul. Trzy Stawy 2-4-6 /Grota Roweckiego 25-27-29	- 52 mieszkania
✓ ul. Nowokościelnej 11,11a,11b,11c	- 30 mieszkań

Spółka administruje lokalami użytkowymi o łącznej powierzchni 17 181 m², których jest właścicielem:

✓ ul. Grota Roweckiego 42-44	- 5.973,0 m ² ,
✓ ul. Budowlanych 59	- 5.464,4 m ² ,
✓ ul. Dąbrowskiego 33	- 1.777,9 m ² ,
✓ ul. Bacha 3-5	- 647,4 m ² ,
✓ ul. Elfów 30	- 520,6 m ² ,
✓ ul. Wyszyńskiego 20	- 450,6 m ² ,
✓ ul. Edukacji 94	- 407,2 m ² ,
✓ ul. Edukacji 15	- 365,0 m ² ,
✓ ul. Hierowskiego 4	- 359,1 m ² ,
✓ ul. Bacha 2-4	- 243,0 m ² ,
✓ ul. Trzy Stawy 3-5	- 232,9 m ² ,
✓ ul. Trzy Stawy 2-4-6	- 379,0 m ² ,
✓ ul. Wspólna 3	- 56,8 m ²
✓ ul. Nowokościelna 11	- 310,4 m ² .

Ponadto Spółka posiada 308 miejsc parkingowych w garażach podziemnych budynków mieszkalnych, 85 miejsc na parkingu przy biurowcu na ul. Budowlanych 59 i 15 garaży. Dodatkowo Spółka zarządza 4 wspólnotami (2 lokalowymi i 2 mieszkaniowymi).

W omawianym okresie lokale mieszkalne wynajęte były w 100%, miejsca parkingowe i garaże również w 100%, natomiast lokale usługowe w 95%.

W 2016 roku skład Rady Nadzorczej Spółki wyglądał następująco:

- 1) Urszula Dryka – Przewodnicząca – powołana uchwałą z dniem 02.04.2013 r. i 20.05.2016 r.,
- 2) Hanna Skoczylas – powołana uchwałą z dniem 25.05.2012 r. i 16.06.2015 r.,
- 3) Wiktor Solarczyk – powołany uchwałą z dniem 3.01.2013 r., odwołany z dniem 20.05.2016 r.,
- 4) Łukasz Wąsowicz – powołany uchwałą z dniem 20.05.2016 r.

W 2016 roku skład Zarządu Spółki wyglądał następująco:

- 1) Marek Kaszuba – Prezes Zarządu, pełniący obowiązki od 31 lipca 2009 r. do 20 października 2016 r. (zgon),
- 2) Henryk Borczyk – Prezes Zarządu, pełniący obowiązki od 3 listopada 2016 r.,
- 3) Ewa Jastrzębska – Prokurent, pełniąca obowiązki od 24 czerwca 2015 r.,
- 4) Artur Wyżkiewicz – Prokurent, pełniący obowiązki od 23 kwietnia 2013 r.

INFORMACJE CHARAKTERYZUJĄCE WYKONANIE OBLIGACJI W 2016 ROKU

Rok 2016 został zamknięty zyskiem netto w wysokości 1 383 134,35zł, przy przychodach wynoszących 10.697 486,27zł. Uwzględniając wyniki analizy ekonomiczno – finansowej należy stwierdzić, że sytuacja finansowa Spółki jest stabilna, firma nie ma problemów ze spłatą swoich zobowiązań, a kontynuacja działalności nie jest zagrożona.

Podstawowe elementy sytuacji majątkowej Spółki:

Pozycja bilansu	2015	2016	dynamika 2016/2015
Aktywa trwałe	122 092 356,50	120 753 376,50	98,90%
Aktywa obrotowe	6 257 099,95	7 533 372,43	120,40%
	128 349 456,45	128 286 748,93	

Pozycja bilansu	2015	2016	dynamika 2016/2015
Kapitały własne	76 788 213,39	78 871 347,74	102,71%
Zobowiązania	51 561 243,06	49 415 401,19	95,84%
	128 349 456,45	128 286 748,93	

INWESTYCJE W 2016 ROKU

1. **Budowa budynku przy ul. Barona.** W dniu 17 lutego 2016 r. została podpisana umowa z firmą AB-Projekt Sp. z o.o. na wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej budynku wielomieszkaniowego w Tychach przy ul. Barona. Wartość umowy to 153.873,00 zł. Decyzja pozwolenie na budowę budynku Spółka otrzymała 26 sierpnia br. Na podstawie tej dokumentacji we wrześniu został złożony w BGK Warszawa przez Prezydenta Miasta wniosek o bezzwrotne dofinansowanie inwestycji w wysokości do 45 % wartości. Planowany efekt rzeczowy to 38 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni ponad 1.800 m². Budynek zostanie wybudowany ze środków Miasta Tychy, przy udziale środków z Programu wsparcia budownictwa socjalnego ze środków Funduszu Dopłat. Wniosek został rozpatrzony pozytywnie. 28 lutego br. Gmina podpisała umowę z BGK. Obecnie trwa procedura



podpisania umowy pomiędzy Miastem a Tyskim TBS Sp. z o.o.. Planowany termin zakończenia inwestycji to wrzesień 2018 r.

2. **Budowa budynku przy ul. De Gaulle'a.** Spółka posiada koncepcję zagospodarowania terenu, a 31 października 2016 r. złożono wniosek o wydanie warunków zabudowy. Decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego jako organ wydający warunki wyznaczono Burmistrza Bierunia. Po otrzymaniu warunków Spółka wystąpi o podział działki i wniesienie aportem do Spółki. Efekt rzeczowy: 22 lokale mieszkalne (1.297 m²) i 2 lokale usługowe (76 m²).
3. **Budowa budynku przy al. Bielskiej.** Spółka posiada koncepcję zagospodarowania terenu. Efekt rzeczowy: 91 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 5.046 m².
4. **Budowa budynku przy ul. Spacerowej.** 5 marca 2015 r. został złożony wniosek o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 524/13. 23 czerwca 2016 r. Rada Miasta Tychy przystąpiła do sporządzenia mpzp dla przedmiotowej działki. 15 lutego 2017 r. Spółka wniosła uwagi do projektu planu, m. in. możliwość bilansowania ilości miejsc parkingowych z istniejącym parkingiem.
5. Ponadto w omawianym okresie wykonano liczne prace remontowe i modernizacje zasobów Spółki. W tabeli poniżej przedstawiono zbiorczo istotne inwestycje, remonty i modernizacje wykonane w 2016 r.

lp.	miejsce	przedmiot	koszt netto
1	działka przy ul. Barona	Wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej budynku na działce nr 5815/33 w Tychach przy ul. Barona.	125 000
2	ul. Budowlanych 59	Wymiana systemu parkingowego	44 900
3	ul. Bacha 3	Docieplenie ściany szczytowej	34 700
4	ul. Bacha 4	Remont elewacji i balkonów	23 500
5	działka przy al. Bielskiej	Wykonanie koncepcji zagospodarowania terenu (dwie wersje, niska i wysoka)	22 800
6	ul. Bacha 3 i 5	Remont ścian elewacji	20 041
7	ul. Barona 27	Remont elewacji	19 850
8	ul. Barona 25	Remont elewacji	19 850
9	ul. Barona 25	Malowanie klatki schodowej	19 500
10	ul. Bacha 1	Malowanie klatki schodowej	19 150
11	ul. Bacha 3-5	Wymiana schodów wewnętrznych	18 000
12	ul. Bacha 4	Malowanie klatki schodowej	17 226
13	ul. Hierowskiego 2-6	Wymiana bramy garażowej	17 000
14	ul. Grota Roweckiego 42-44	Remont pomieszczeń WKU	12 048
15	ul. Budowlanych 59	Wymiana hydrantów	11 500
17	działka przy ul. Ch. de Gaulle'a	Wykonanie koncepcji zagospodarowania terenu	4 000
		razem:	429 065

- 1) W 2016 r. działania Zarządu koncentrowały się na remontach infrastruktury budynków mieszkalnych, które są najstarsze w zasobach Spółki.
- 2) Zarząd chroniąc się przed ryzykiem utraty płynności finansowej, związanej z nieterminowymi spłatami należności przez swoich najemców, stosuje zabezpieczenia w postaci kaucji zwrotnych oraz współpracuje z kancelarią prawną w celu wyegzekwowania zaległości. Ryzyko kredytowe zmniejszane jest odpowiednio dostosowaną polityką cenową oraz korzystaniem z instrumentów dostępnych na rynku w postaci lokat overnight oraz terminowych. Z uwagi na niskie stopy redyskonta weksli NBP, których wysokość ma wpływ na oprocentowanie kredytów, Spółka nie przewiduje problemów związanych z ryzykiem kredytowym.
- 3) Spółka nie zdobyła ważniejszych osiągnięć w zakresie badań i rozwoju, o których mowa w art. 49 pkt 2 i 3 ustawy o rachunkowości oraz nie posiada swoich oddziałów (zakładów).

Henryk Borczyk

PREZES ZARZĄDU

PREZES ZARZĄDU

Henryk Borczyk

15 marca 2017 r.