

29 kwietnia 2021



TYSKIE TOWARZYSTWO
BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
Sp. z o.o.

ul. Budowlanych 59, 43-100 Tychy

tel.: (32) 227 03 70

www.ttbs.tychy.pl, sekretariat@ttbs.tychy.pl

NIP: 646-23-12-814, KRS: 0000037223 Sąd Rejonowy w Katowicach,

kapitał zakładowy: 100.572.500,00 zł

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

za okres

01.01.2020 – 31.12.2020

INFORMACJE O CHARAKTERZE WŁASNOŚCIOWYM

Na dzień 1 stycznia 2020 r. kapitał zakładowy wynosił **90.419.500 zł**, tj. 180.299 udziałów, po 500 zł każdy, a na dzień 31 grudnia 2020 r. **100.572.500 zł**, tj. 201.145 udziałów, po 500 zł każdy. 100 % udziałów posiada Gmina Tychy. W 2020 r. nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego Spółki w następującym zakresie:

- 1) Uchwałą nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 27 października 2020 r. o kwotę 10.153.000,00 zł, które w całości pokryte zostało wkładem pieniężnym, z przeznaczeniem na dokończenie budowy budynku przy ul. de Gaulle'a 10-10A i budowę budynku przy al. Bielskiej.

Spółka posiada 606 mieszkań z przeznaczeniem na wynajem, o łącznej powierzchni użytkowej 36.539,98 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 ul. Grota Roweckiego 25-27-29	- 52 mieszkania,
✓ ul. Nowokościelnej 11,11a,11b,11c	- 30 mieszkań,
✓ ul. Barona 16	- 38 mieszkań,
✓ ul. de Gaulle'a 10-10A	- 23 mieszkania.

Spółka administruje lokalami użytkowymi o łącznej powierzchni 17.187 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 325 miejsc parkingowych w garażach podziemnych budynków mieszkalnych, 85 miejsc na parkingu przy biurowcu przy 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 2020 roku skład Rady Nadzorczej wyglądał następująco:

- 1) Pani Urszula Dryka – Przewodnicząca,
- 2) Pani Hanna Skoczylas – Członek,
- 3) Pan Jan Chwiędacz – Członek.

W 2020 roku Zarząd Spółki był jednoosobowy. Funkcję Prezesa Zarządu pełniła Pani Daria Szczepańska.

Ponadto w 2020 r. Spółka posiadała dwie prokury, tj.:

- 1) Pani Ewa Jastrzębska,
- 2) Pan Artur Wyżkiewicz.

INFORMACJE O CHARAKTERZE FINANSOWO-EKONOMICZNYM

W roku 2020 Spółka wypracowała zysk netto w wysokości 0,8 mln zł, przy przychodach na poziomie 12,1 mln zł.

Od 01.01.2020 do 31.12.2020 spłacono raty kredytów inwestycyjnych w kwocie 2,70 mln zł, w tym kapitał 2,5 mln zł, a odsetki 0,2 mln zł.

Do spłaty na ostatni dzień roku pozostał kapitał w wysokości 22,5 mln zł.

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.

W roku 2021 planuje się osiągnięcie zysku w wysokości około 300 tys. zł

Podstawowe elementy sytuacji majątkowej Spółki:

Pozycja bilansu	2019	2020	dynamika 2020/2019
Aktywa trwałe	134 021 777,00	139 788 120,47	104%
Aktywa obrotowe	8 565 639,66	13 425 313,36	157%
	<u>142 587 416,66</u>	<u>153 213 433,83</u>	

Pozycja bilansu	2019	2020	dynamika 2020/2019
Kapitały własne	98 079 086,33	108 991 654,76	111%
Zobowiązania	44 508 330,33	44 221 779,07	99%
	<u>142 587 416,66</u>	<u>153 213 433,83</u>	

W związku z trwającą od marca 2020 r. epidemią koronawirusa SARS-COV-2, Spółka, zgodnie z polityką miasta, wprowadziła program wsparcia dla przedsiębiorców wynajmujących lokale użytkowe w zasobach TTBS. W jego ramach przedsiębiorcy, w zależności od swojej sytuacji finansowej i branży, uzyskali możliwość umorzenia należności czynszowych w wysokości 99%, 50% lub 30%, co dało ulgi w wysokości ponad 180 tys. zł netto.

INWESTYCJE

- Budowa budynku przy ul. De Gaulle'a (działka nr 1501/46).** 24 kwietnia 2019 r. została podpisana umowa z firmą ZMIROB z siedzibą w Tychach na budowę budynku. Wartość umowy to 8,197 mln zł. Efekt rzeczowy to 23 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 1.354 m². W listopadzie budynek został oddany do użytku i zasiedlony.



2. **Budowa budynku przy al. Bielskiej (działka nr 5573/64).** 24 lipca 2020 r. została podpisana umowa z firmą P.B. Dombud S.A. z siedzibą w Katowicach na budowę budynku. Wartość umowy to 26,882 mln zł. Planowany efekt rzeczowy to 91 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej ponad 4,2 tys. m² i lokale usługowe o łącznej powierzchni ok. 1 tys. m². Planowany termin zakończenia i rozliczenia inwestycji do IV kwartał 2022 r. Nadzór pełni Grzegorz Gwiazda P.B. z siedzibą w Pszczynie. Zaawansowanie finansowe robót na dzień 25 stycznia br. wynosi 2.867.700,00 zł brutto, tj. 10,66 %.



3. **Adaptacja budynku i budowa nowego budynku przy ul. Oświęcimskiej 256 (działki nr 183/54, 184/57, 888/54).** Spółka otrzymała aportem od Gminy Tychy przedmiotowe działki, o łącznej powierzchni 4.605 m². Działki zabudowane są budynkiem po byłej szkole. Zgodnie z koncepcją powstać może około 30 lokali mieszkalnych o powierzchni 1,8 tys. m² i lokal usługowy o powierzchni 100 m² (z przeznaczeniem na przychodnię). Inwestycja została zgłoszona przez Gminę Tychy do Rządowego Funduszu Inwestycji Lokalnych i uzyskała dofinansowanie na poziomie 8 mln zł. Zarząd Spółki przygotował postępowanie przetargowe w formule „zaprojektuj-wybuduj”.



4. Ponadto w 2020 r. rozpoczęto i/lub wykonano **prace remontowe i modernizacje zasobów Spółki**. W tabeli poniżej przedstawiono zbiorczo istotne inwestycje, remonty i modernizacje rozpoczęte i/lub wykonane w 2020 r.:

Lp.	Przedmiot	Wartość w zł	Termin zakończenia
1	Przebudowa łazienek i korytarza w Segmencie B i łazienek w segmencie C oraz remont elewacji w biurowcu przy ul. Budowlanych 59 w Tychach.	467 770	28 lutego 2021
2	Zabudowa szaf w „Informacji” ul. Budowlanych 59.	11 850	20 grudnia 2020
3	Remont posadzki w budynku przy ul. Nowokościelnej 11.	13 315	15 grudnia 2020
4	Dostawa i montaż boksu śmietnikowego na osiedlu Balbina.	19 352	31 grudnia 2020
5	Modernizacja instalacji elektrycznej w pomieszczeniach piwnicznych pawilonu handlowego przy ul. Dąbrowskiego 33 w Tychach.	12 608	30 listopada 2020
6	Malowanie klatki schodowej ul. Nowokościelna 11B.	46 800	14 grudnia 2020
7	Dostawa 57 ciepłomierzy dla budynku przy ul. Trzy Stawy 2-6 ul. Grota Roweckiego 42-44.	29 184	31 października 2020
8	Naprawa balkonów ul. Bacha 5/12, ul. Bacha 7/5, ul. Bacha 2/15.	25 573	30 listopada 2020
9	Przegląd czujników lpg i co w zasobach Spółki.	17 933	31 sierpnia 2020
10	Pomiary instalacji elektrycznej ul. Trzy Stawy 1-3-5-7-9, ul. Bacha 2-4, ul. Barona 25-27, Plac Zbawiciela 2.	14 280	31 października 2020
11	Pomiary instalacji elektrycznej ul. Budowlanych 59 i ul. Grota Roweckiego 42-44.	16 039	31 października 2020
12	Wykonanie klimatyzacji w jednostkach miejskich przy ul. Budowlanych 59.	101 808	31 lipca 2020
13	Modernizacja kanalizacji deszczowej i instalacji drenażowej w budynku przy ul. Wspólnej 3.	59 852	31 lipca 2020
14	Remont tarasów przy ul. Bacha 5.	36 220	31 sierpnia 2020
15	Remont cokołu i opaski od strony zachodniej i północnej przy ul. Budowlanych 59.	29 830	31 lipca 2020
16	Wykonanie rocznych i pięcioletnich przeglądów budowlanych.	25 000	15 października 2020
17	Zadaszenie piaskownicy na placu zabaw na osiedlu Balbina.	52 300	15 lipca 2020
18	Modernizacja sieci internetowej (RODO)	16 126	31 marca 2020
19	Remont lokalu nr 012, 012A, 012B przy ul. Budowlanych 59.	38 957	31 marca 2020
	Razem	1 034 798	

5. W 2020 zlecono jednocześnie przygotowanie koncepcji pod przyszłe realizacje modernizacji zasobów Spółki:

Lp.	Przedmiot	Wartość w zł	Termin zakończenia
1	Wykonanie wielowariantowej koncepcji modernizacji elewacji biurowca położonego w Tychach przy ul. Grota Roweckiego 42-44.	23 370	28 grudzień 2020
2	Wykonanie projektu budowlanego i wykonawczego remontu klatek schodowych przy ul. Grota Roweckiego 42-44.	28 290	10 czerwiec 2020
3	Wykonanie projektu budowlanego i wykonawczego przebudowy budynku przy ul. Wspólnej 3.	70 110	30 kwiecień 2020
Razem		121 770	

1. W 2020 r. działania Zarządu koncentrowały się na zapewnieniu stabilnego funkcjonowania Spółki i bezpieczeństwa pracowników w związku z pandemią COVID-19, uzgodnieniach z biurami projektowymi koncepcji i dokumentacji przygotowywanych dla Spółki i bieżącą współpracą z wykonawcami dwóch trwających inwestycji.
2. W czerwcu br. przeprowadzono przetarg nieograniczony na ochronę i utrzymanie czystości w biurowcach przy ul. Budowlanych 59 i ul. Grota Roweckiego 42-22. Wygrała firma, która dotychczas świadczyła przedmiotowe usługi, tj. Protection Ochrona Mienia Sp. z o.o. z siedzibą w Tychach. Umowa została zawarta na okres od 1 lipca 2020 r. do 30 czerwca 2021 r. Wartość umowy wyniesie 528.278,10 zł.
3. W czerwcu br. przeprowadzono przetarg nieograniczony na bieżącą konserwację zasobów Spółki. Wygrała firma, która dotychczas świadczyła przedmiotową usługę, tj. Zakład Remontowo-Budowlany Jacek Ryt z siedzibą w Łące. Umowa została zawarta na okres od 1 lipca 2020 r. do 30 czerwca 2022 r. Wartość umowy wyniesie 350.720,02 zł.
4. 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 finansową 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.
5. Jednostka planuje kontynuację rozpoczętych inwestycji budowy budynków mieszkalnych z lokalami na wynajem oraz w razie możliwości pozyskania nowych gruntów, budowę kolejnych budynków.

6. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju – nie dotyczy.
7. W roku 2021 planowany zysk w wysokości około 300 tys. zł.
8. Spółka nie posiada oddziałów (zakładów).
9. Spółka nie nabyła udziałów/ akcji innych podmiotów.
10. Spółka nie nabyła udziałów/ akcji własnych w badanym okresie

Daria SZCZEPAŃSKA

PREZES ZARZĄDU

29.04.2021
