Towarzystwo Budownictwa Społecznego Motława

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO „MOTŁAWA" SPÓŁKA Z O.O.

Z DZIAŁALNOŚCI W 2016 ROKU

Profil i zakres działania Spółki

1.1. Podstawowe informacje o spółce

1.1.1 Informacje ogólne

Spółka działa pod firmą: Towarzystwo Budownictwa Społecznego "Motława" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Spółka używa również nazwy skróconej: Towarzystwo Budownictwa Społecznego "Motława" Sp. z o.o. W niniejszym sprawozdaniu stosuje się określenia: TBS, TBS „Motława" lub Spółka.
Siedziba Spółki znajduje się w Gdańsku przy ulicy Królikarnia 13.

1.1.2 Geneza i cel powołania spółki

Spółkę powołano do życia jako jednoosobową spółkę Gminy Miasto Gdańsk w lipcu 2000 r. Spółka utworzona została w celu wykorzystania możliwości finansowania budownictwa mieszkaniowego - nakierowanego na potrzeby Gminy, zgodnie z ustawą o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, a także wykorzystania środków kredytowych na potrzeby rewitalizacji zasobów mieszkaniowych Spółki położonych na Dolnym Mieście, przekazanych Spółce przez Gminę Gdańsk.

1.1.3 Podstawa działania spółki

TBS „Motława" działa na podstawie:

- ustawy z dnia 15.09.2000 r. kodeks spółek handlowych (Dz. U. Nr 94 poz.1037.);
- ustawy z dnia 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2016 r. nr 2071);
- ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. nr 1610);
- Aktu zawiązania spółki.

W dniu 7.07.2000 r. Spółka została wpisana do rejestru handlowego prowadzonego przez XII Wydział Rejestrowy Sądu Rejonowego w Gdańsku pod numerem RHB 14715, zaś po utworzeniu Krajowego Rejestru Sądowego została wpisana do tego Rejestru pod numerem 0000090406.

1.1.4 Przedmiot i obszar działania spółki

Przedmiotem działania spółki określonym w Akcie zawiązania spółki jest:

- budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu;
- nabywanie budynków mieszkalnych i ich części;
- prowadzenie remontów i modernizacji obiektów przeznaczonych na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu;
- wynajmowanie lokali użytkowych i garaży znajdujących się w zasobach Spółki;
- sprawowanie na podstawie umów zlecenia zarządzania i administrowania budynkami mieszkalnymi nie stanowiącymi własności Spółki;
- sprzedaż lokali mieszkalnych będących własnością Spółki.
- prowadzenie innej działalności związanej z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą, w szczególności:
- świadczenie usług inwestycyjnych w zakresie budownictwa mieszkaniowego i infrastruktury towarzyszącej,
- pełnienie funkcji inwestora zastępczego w działalności inwestycyjnej związanej z infrastrukturą techniczną,

- budowa budynków i lokali użyteczności publicznej, związanych z funkcjonowaniem zespołów mieszkaniowych.

Spółka działa na obszarze Gminy Miasto Gdańsk.

1.1.5 Status prawny i udziałowcy

TBS „Motława" jest spółką prawa handlowego – spółką z ograniczoną odpowiedzialnością.
Organami Spółki są:

- Zgromadzenie Wspólników (funkcję tę pełni Prezydent Miasta Gdańska),
- Rada Nadzorcza licząca trzech członków,
- Zarząd Spółki. Zarząd Spółki liczy od 1 do 3 osób. Obecnie Zarząd jest jednoosobowy.

Kompetencje organów Spółki określa akt zawiązania spółki.
Jedynym udziałowcem Spółki jest Gmina Miasto Gdańsk. W niniejszym sprawozdaniu stosuje się także określenie Wspólnik, Miasto.
Czas trwania Spółki jest nieograniczony.
Spółka została utworzona w formule Towarzystwa Budownictwa Społecznego, co oznacza, iż zyski Spółki nie mogą być dzielone między wspólników, a muszą być w całości przeznaczane na działalność statutową Spółki.

1.1.6 Kapitał zakładowy

W dniu 31.12.2016 r., kapitał zakładowy wynosił 112 809 000,0 zł.
Wspólnik podnosząc kapitał zakładowy w dniu 6 sierpnia 2002 r. utworzył jednocześnie fundusz zapasowy z kapitałem w wysokości 760,00 zł. Po kolejnych podwyższeniach tego kapitału poprzez dopisywanie do niego, wypracowanych przez Spółkę zysków w latach 2003 – 2015, jego wysokość wynosi na dzień bilansowy 9 688 654,50zł. W roku 2016 został utworzony fundusz inwestycyjno-modernizacyjny, którego wartość na koniec 2016 roku wyniosła 1 033 769,78 zł.

Kapitał zakładowy oraz jego strukturę na dzień 31.12.2016 r. przedstawia tabela nr 1:

Tabela nr 1

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość aportu	Data rej. w Sądzie Rejonowym w Gdańsku
I.	**Nieruchomości**	**41 234 000,00**	
1.	Nieruchomości położone w Gdańsku - Dolnym Mieście w kwartale ulic: Wróbla, Kieturakisa, Reduta Wyskok i Kurza	4 090 000,00	7.07.2000 r.
2.	Nieruchomości położone w Gdańsku przy ul. Trakt św. Wojciecha	1 311 000,00	11.02.2002 r.
3.	Nieruchomość gruntowa – działki budowlane nr 299/6 i 912/3 przy ulicy Srebrnej o pow. 2.3120 ha	2 843 000,00	29.11.2002 r.
4.	Nieruchomość gruntowa – działki budowlane nr 299/7, 910/5, 910/4 i 910/8 o łącznej pow. 1.4166 ha położone przy ul. Srebrnej w Gdańsku Łostowicach	1 991 000,00	25.03.2004 r.
5.	Nieruchomość gruntowa – działki budowlane nr 10/89, 10/94 i 189/4 położone w rejonie ul. Unruga oraz działka nr 299/4 położona przy ul. Kampinoskiej, łącznej pow. 2.0563 ha	1 749 000,00	08.02.2005 r.
6.	Nieruchomości gruntowe – działki budowlane nr 241, 242; 243, 244, 245, 246 przy ul. Panieńskiej oraz 910/12, 910/13, 913/1, 914, 915/2 przy ul. Srebrnej	3 578 000,00	11.10.2006 r.

7.	Nieruchomość gruntowa – działka bud. nr 913/4 przy ulicy Srebrnej/Kolorowej o pow. 0,6913 ha oraz działka budowlana nr 29/4 przy ulicy Trakt Św. Wojciecha o pow. 0,8350 ha	3 264 000,00	03.09.2008 r.
8.	Nieruchomość gruntowa – działka budowlana nr 456 przy ulicy Kieturakisa o pow. 0,0331 ha oraz dz. bud. nr 10/256, 10/253, 8/165 i 12/14 przy ulicy Unruga o pow. 7,1090 ha	17 442 000,00	03.12.2008 r.
9.	Nieruchomość gruntowa – działka budowlana nr 220, 214/2 i 224 - Szklana Huta o łącznej pow. 0,3628 ha oraz działki nr 174 i 181/3 o łącznej pow. 0,7570 ha	2 905 000,00	05.10.2009 r.
10.	Nieruchomość gruntowa – działki budowlane nr 910/20 i 913/6 – Srebrna/Kolorowa o łącznej pow. 0,5017 ha	2 061 000,00	19.12.2013 r.
II.	**Środki pieniężne**	**71 575 000,00**	
Kapitał zakładowy		**112 809 000,00**	

1.1.7. Informacje ogólne na temat inwestycji i majątku wytworzonego przez Spółkę

Inwestycje realizowane przez Spółkę to budowa mieszkań na wynajem, na gruntach przekazanych Spółce aportem przez Wspólnika. Wykonawcy robót budowlanych są wyłaniani zgodnie z ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. „Prawo zamówień publicznych" z późn. zm. Prowadząc inwestycje Spółka pełni funkcję koordynatora robót budowlanych.
W latach 2004 - 2016 TBS „Motława" wybudowała 1077 mieszkań, którymi zarządza. Mieszkania te zlokalizowane są w osiedlach Zielone Wzgórze, Letnica, Piotrkowska, Dolne Miasto i Orunia. Nowe zasoby Spółki na koniec 2016 r. składały się z 51 525,13 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań oraz 6 510,19 m^2 powierzchni lokali użytkowych i garaży.

W roku 2016 zakończono budowę 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Piotrkowskiej 72 i 74 oraz budynku biurowego przy ul. Kieturakisa 10.

W grudniu 2016 rozpoczęto budowę budynków mieszkalnych Unruga 1A i 2A jako kontynuacje programu budowy mieszkań z udziałem finansowania z Funduszu Dopłat.

Strukturę budynków oddanych do użytkowania w latach 2004-2016 będących własnością Spółki, przeznaczonych na wynajem przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2

Lp.	Rok oddania	Ilość budynków	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa mieszkań	Ilość garaży	Ilość lokali użytkowych	Powierzchnia użytkowa lokali użytkowych i garaży
1	2004	4	136*	6 059,4*	21	0	361,10
2	2005	3	112	5 199,6	45	0	762,40
3	2006	6	160	7 440,4	76	6	1 468,14
4	2007	2	62	3 017,7	24	0	334,08
5	2009	1	49	2 602,7	33	0	633,42
6	2010	3	137**	7 288,44	22	1**	509,81
7	2012	5	127	6 218,77	37	0	725,60
8	2013	3	137	6 832,67	0	1	70,81
9	2014	0	18***	739,09***	0	1	218,30

10	2015	3	72	3 074,41	24	0	470,85
11	2016	3****	85	3 791,04	21	1	955,68
Razem		**33**	**1 095**	**52 264,18**	**303**	**9**	**6 510,19**

* 4 lokale mieszkalne o pow. użytkowej 162,64 m^2 są lokalami własnościowymi.

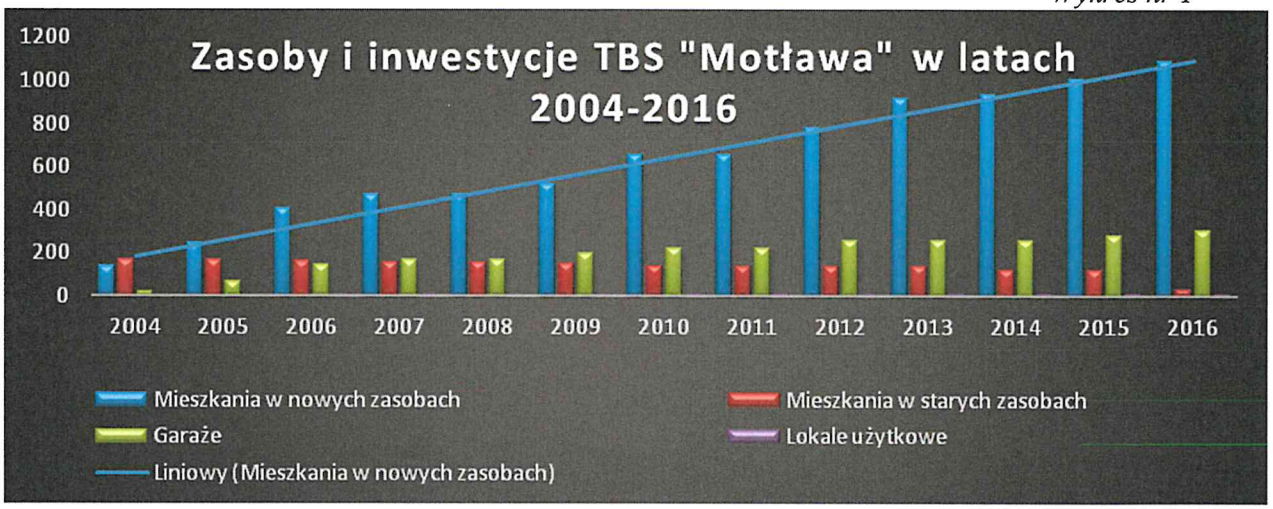
** W 2014 roku dokonano zmiany sposobu użytkowania lokalu użytkowego na lokal mieszkalny.

*** Lokale mieszkalne zmodernizowane w kamienicy przy ul. Wróbla 24.

**** W tym 1 budynek biurowy przy ul. Kieturakisa 10.

Ilość mieszkań, garaży i lokali użytkowych stanowiących własność Spółki, wybudowanych do końca roku 2016 roku obrazuje wykres nr 1

Wykres nr 1



Spółka zarządza 1212 mieszkaniami w tym: 1077 nowo - wybudowanymi, 18 mieszkaniami po modernizacji, 13 w starych zasobach i 104 mieszkaniami wyłączonymi z eksploatacji (pustostany). Spółka w roku 2016 wyłączyła ze sprawozdawczości pustostany wyłączone z eksploatacji.

1.1.8 Struktura organizacyjna Spółki i stan zatrudnienia

Przedsiębiorstwem Spółki kieruje Prezes Zarządu Spółki, który pełni funkcję jednoosobowego Zarządu.

Komórkami organizacyjnymi Spółki aktualnie są:

- Dział Inwestycji i Zamówień Publicznych
- Dział Techniczny
- Dział Księgowości
- Dział Administracyjny
- Dział Obsługi Spółki
- Administrator Bezpieczeństwa Informacji – samodzielne stanowisko

Dział Inwestycji i Zamówień Publicznych obsługuje działalność inwestycyjną Spółki, łącznie z przygotowaniem wniosków kredytowych, wniosków o fundusze unijne, a także przygotowaniem przetargów publicznych w całym zakresie działania Spółki. W Dziale Inwestycji Spółka zatrudnia inżyniera oraz specjalistę prawa zamówień publicznych. Kierownik działu ponadto ukończył studia podyplomowe w zakresie rewitalizacji przestrzeni miejskich.

Dział Techniczny – prowadzi nadzór nad realizacją inwestycji, naprawą budynków w okresie gwarancyjnym oraz remontami i bieżącą konserwacją zarządzanych zasobów.

W Dziale Technicznym Spółka zatrudnia inspektorów nadzoru budowlanego, inspektora nadzoru branży elektrycznej, inżynierów budowy, specjalistów ds. technicznych.

Dział Księgowości - obsługuje finanse i rachunkowość Spółki. Uczestniczy w przygotowaniu wniosków kredytowych, negocjacjach z instytucjami finansowymi oraz przygotowuje analizy ekonomiczne.

Pracownicy działu księgowości podlegają Głównemu Księgowemu, który ponadto nadzoruje pod względem rachunkowym pracowników działu Administracyjnego w zakresie rozliczania obciążeń z tytułu czynszu i kosztów zużycia mediów.

Dział Administracyjny - obsługuje sprawy związane z wynajmem lokali, ewidencjonowaniem wpłat, dokonywaniem rozliczeń najemców oraz we współpracy z Radcą Prawnym - windykacją zaległych należności czynszowych.

Dział Obsługi Spółki - prowadzi obsługę Zarządu Spółki, obsługę sekretariatu, sprawy kadrowe, organizacyjne, porządkowe, zaopatrzenie w podstawowe materiały biurowe.

Administrator Bezpieczeństwa Informacji, prowadzi czynności związane z organizacją bezpieczeństwa i ochrony danych osobowych w Spółce zgodnie z wymogami ustawy o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r., Nr 101, poz. 926 z późn. zmianami).

Obsługę prawną Spółki prowadzi Kancelaria Radcy Prawnego "Certus".

Obsługę informatyczną sprawuje firma „Buchalter".
Stan zatrudnienia (w osobach) na dzień 31.12.2016 r. przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2015 r.	Stan na dzień 31.12.2016 r.
Zarząd Spółki	1	1
Dział Inwestycji i Zamówień Publicznych	3	3
Dział Techniczny	8	9
Dział Księgowości	3	3
Dział Administracyjny	5	5
Dział Obsługi Spółki	4	3
Administrator Bezpieczeństwa Informacji	1*	1*
Razem	**24**	**24**

*Pracownik zatrudniony w DOS, zatrudniony jest także jako ABI.

W roku 2016 zatrudnienie wyniosło 24 osoby. Średnioroczne zatrudnienie osiągnęło poziom 22,58 etatu.
Ze względu na regularne zwiększanie się zasobu mieszkaniowego oraz starzenie się budynków (konieczność wykonywania remontów) zwiększono zatrudnienie w Dziale Technicznym o jednego pracownika

2. Działalność Spółki w zakresie inwestycyjnym - Realizacja inwestycji

W roku 2016 Spółka realizowała inwestycje w dwóch obszarach:

2.1. Rewitalizacja przestrzeni miejskich w ramach posiadanych zasobów

Misją Spółki jest przeprowadzanie rewitalizacji fragmentów zaniedbanych, atrakcyjnie położonych historycznych dzielnic Gdańska. Działania rewitalizacyjne prowadzone były na obszarach Dolnego Miasta. Stanowią one element polityki mieszkaniowej Gdańska obejmujący zarówno działania społeczne na terenie rewitalizowanych obszarów jak i odnowę substancji materialnej.

2.2. Budowa mieszkań komunalnych przy dofinansowaniu z Funduszu Dopłat.

W związku z wyczerpaniem się formuły finansowania mieszkań na wynajem z kredytu KFM/PIB, Spółka realizując swoje cele statutowe przystąpiła do wieloletniego „Programu budowy mieszkań czynszowych na potrzeby Miasta Gdańska dofinansowanych z Funduszu Dopłat z wydzieleniem mieszkań socjalnych z zasobu gminy". Program rozpoczął się w roku 2013 i będzie realizowany przez miejskie TBS-y do roku 2018.
Celem programu jest zwiększenie zasobów mieszkaniowych Gdańska przeznaczonych dla najuboższych przy zapewnieniu określonych standardów technicznych i integracji społecznej najemców. Program ten ma również ułatwić Gminie rozwiązanie problemu roszczeń odszkodowawczych właścicieli mieszkań, w stosunku, do których nastąpiło wstrzymanie wykonania sądowych wyroków eksmisyjnych z powodu braku możliwości zapewnienia lokali socjalnych. Polega on na współfinansowaniu przez BGK ze środków Funduszu Dopłat części kosztów przedsięwzięć mających na celu utworzenie lokali komunalnych, ale pod warunkiem powiększenia zasobu lokali socjalnych lub mieszkań chronionych o lokale w liczbie równej liczbie utworzonych lokali komunalnych.

Struktura finansowania inwestycji z udziałem środków z Funduszu Dopłat dla nowych inwestycji w roku 2016 przedstawia się następująco:

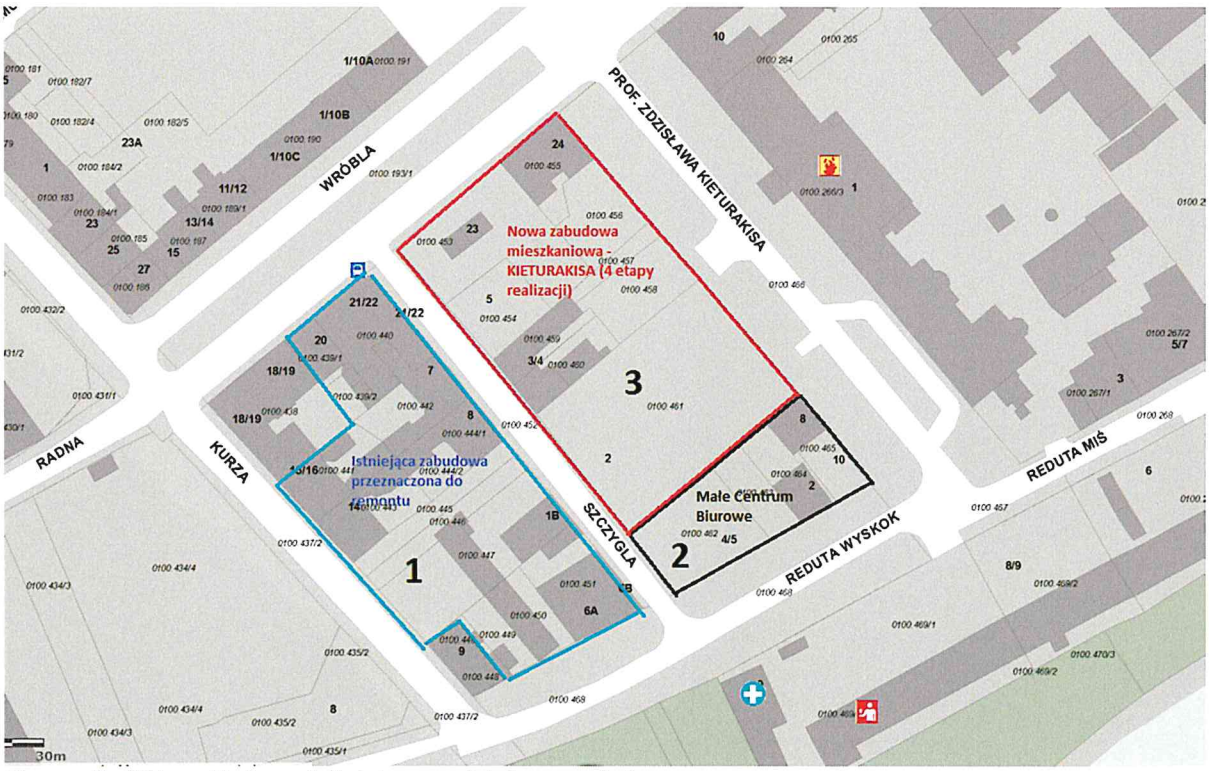
- dofinansowanie Gminy Miasto Gdańsk:
  90 % wartości kosztów przedsięwzięcia oraz w części na infrastrukturę do osiedlową.
- kredyt/środki własne TBS:
  10% wartości kosztów przedsięwzięcia oraz nakłady na koszty niekwalifikowane tj. garaże oraz sieci osiedlowe.

Po zrealizowaniu inwestycji Gmina Miasto Gdańsk otrzymuje bezzwrotną kwotę z Funduszu Dopłat w wysokości 45 % wartości kosztów przedsięwzięcia.

Budynek nr 3A (realizacja 2015-2016)

2.1. Rewitalizacja przestrzeni miejskich

1.1.2 Rewitalizacja Dolnego Miasta



Grunty Spółki na Dolnym Mieście – podział ze względu na przeznaczenie.

TBS „Motława" jest właścicielem nieruchomości w Gdańsku na Dolnym Mieście, położonych w kwartale pomiędzy ulicami Wróbla, Kieturakisa, Redutą Wyskok i Kurzą o łącznej powierzchni działek 0,9654 ha zabudowanych 21 budynkami. Ponadto Spółka posiada budynek przy ul. Królikarnia 13 będący jej siedzibą i kamienicę przy ul. Królikarnia 14.

Przeznaczenie gruntów na Dolnym Mieście przedstawia się następująco:

- Istniejąca zabudowa przeznaczona do remontu i nowej zabudowy mieszkaniowej (obszar nr 1);
- „Małe Centrum Biurowe" (obszar nr 2);
- Nowa zabudowa mieszkaniowa – „Kieturakisa (obszar nr 3)".

Planowane zagospodarowanie działek w południowej części kwartału ulic Wróbla, Szczygla, Reduta Wyskok i Kieturakisa- Małe Centrum Biurowe

Łącznie na terenie kwartału w okresie 2017-2022 możliwe jest wybudowanie około 150 mieszkań w 5 budynkach mieszkalnych oraz 1 budynek biurowy.

W 2016 r. Spółka kontynuowała budowę Małego Centrum Biurowego poprzez wybudowanie oddanie do użytkowania budynku biurowego przy ul. Kieturakisa 10. W IV kwartale 2016 r. Rada Nadzorcza spółki pozytywnie zaakceptowała Plan rzeczowo-finansowy spółki na rok 2017 zakładający przeprojektowanie budynku przy ul. Reduta Wyskok 4/5 i dostosowanie go do potrzeb Spółki. W pierwszej fazie opracowano program funkcjonalno-użytkowy, na podstawie którego zostaną wprowadzone zmiany.
Budynek Reduta Wyskok 4/5 będzie realizowany jako ostatni etap tworzenia centrum biurowego.

2.1.2.1 Kwartał ulic Wróbla, Szczygla, Reduta Wyskok i Kurza – istniejąca zabudowa przeznaczona do remontu i nowej zabudowy mieszkaniowej

Kwartał zabudowy ul. Wróbla, Szczygla, Reduta Wyskok, Kurza stanowi fragment układu urbanistycznego Śródmieścia Gdańska.
Na obszarze tym nie ma żadnych obiektów wpisanych indywidualnymi decyzjami do rejestru zabytków.

TBS „Motława" jest właścicielem budynków, położonych w tym kwartale i obejmujących numery administracyjne:

- Wróbla 20 i Wróbla 21/22
- Szczygla 1B, Szczygla 7, Szczygla 8 i Szczygla 21/22
- Reduta Wyskok 6 A i B
- Kurza 14 i Kurza 15/16
- grunty niezabudowane.

Wszystkie te budynki (łącznie z oficynami) zaznaczono na planie zagospodarowania przestrzennego jako obiekty o wartościach kulturowych.

W roku 2016 dokonano rozbiórki oficyn budynków przy ul. Kurzej 14, Kurzej 15/16, Szczyglej 7 i Szczyglej 8. Po dokonaniu rozbiórki teren wyrównano i uprzątnięto. Budynki główne zabezpieczono przed dostępem osób trzecich. Następne lata zostaną wykorzystane na prace studialne oraz uzyskanie finansowania. W pierwszej kolejności spółka zamierza wyremontować budynku przy ul. Kurzej 14 i 15/16 a następnie realizować modernizację istniejących budynków oraz nową zabudowę. Działania te przewidziane są po roku 2022.

Przeprowadzenie przez Gminę Miasto Gdańsk rewitalizacji dzielnicy, w szczególności wymiana, modernizacja oraz budowa nowej infrastruktury pozwoliły na rozpoczęcie działań inwestycyjnych w tej części Gdańska.

2.1.2.2 Kwartał ulic Wróbla, Szczygla, Reduta Wyskok i Kieturakisa – nowa zabudowa „Kieturakisa"

Dla niezabudowanych działek położonych zleciła analizę możliwości inwestycyjnych terenu w zakresie ilości miejsc postojowych oraz mieszkań. Z przeprowadzonej analizy wynika, że na terenie obejmującym działki nr 453, 454, 456, 457, 458, 459, 460 i 461 o łącznej powierzchni 0,4221 ha, można wybudować do 150 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 6 351,7 m^2, miejsca postojowe naziemne oraz w podziemnej hali garażowej.
W roku 2016 Spółka uzyskała pozwolenie na budowę budynku Kieturakisa 6 z 22 mieszkaniami i wystąpiła z wnioskiem do BGK o udzielenie preferencyjnego kredytu w ramach programu rządowego budowy mieszkań czynszowych. Budowa zostanie poprzedzona wykonaniem badań archeologicznych i rozpocznie się na przełomie II i III kwartału 2017 r. Na dzień sporządzania niniejszego opracowania trwają prace kameralne związane z badaniami archeologicznymi.
Spółka zleciła także wykonanie dokumentacji projektowej budynku nr 4 z 35 mieszkaniami. Po uzyskaniu pozwolenia na budowę Spółka złoży wniosek kredytowy w edycji wrześniowej 2017.
Etapy zabudowy Kieturakisa planowane są w następujący sposób:

- Budynek Kieturakisa 6 – 2017-2018
- Budynek Kieturakisa 4 – 2018-2019
- Budynek Wróbla 23 (narożny) – 2019-2020
- Budynek Szczygla ¾ - 2020-2021
- Budynek Szczygla 2 – 2021-2022

Łącznie na terenie kwartału będzie planuje się wybudować około 150 mieszkań w okresie 2017-2022.

2.1.2.2.1. Kwartał ulic Wróbla, Szczygla, Reduta Wyskok i Kieturakisa – Małe Centrum Biurowe

Na działkach nr 462, 463, 464 i 465 od 2014 r. Spółka realizuje Małe Centrum Biurowe.

W latach 2014-2015 zrewitalizowano zabytkowy budynek przy ul. Reduta Wyskok 2, w którym mieszczą się przedsiębiorstwa kreatywne.

Budynki Reduta Wyskok 2 i Kieturakisa 10 od strony ul. Reduta Wyskok

W roku 2016 zakończono odbudowę kolejnego z budynków, przy ul. Kieturakisa 10. Budynek przy ul. Kieturakisa 10 został połączony łącznikiem z budynkiem przy ul. Reduta Wyskok 2 tak, aby można było swobodnie poruszać się po obydwu obiektach i korzystać z sali konferencyjnej, która została wybudowana w budynku przy ul. Kieturakisa 10. Od strony podwórza zaprojektowano trzykondygnacyjną, drewnianą werandę. Ogródek od strony północno-wschodniej został zagospodarowany jako część wspólna dla użytkowników przestrzeni biurowych Kieturakisa 10 i Reduta Wyskok 2.

Budynki Reduta Wyskok 2 i Kieturakisa 10 – widok od strony wewnętrznego podwórka.

Realizacja budynków została sfinansowana ze zwrotnych środków z Unii Europejskiej z korzystnym oprocentowaniem w ramach inicjatywy JESSICA.
Ostatnim etapem budowy Małego Centrum Biurowego będzie rekonstrukcja wraz z nadbudową o jedną kondygnację budynku przy ul. Reduta Wyskok 4/5. Na dzień sporządzania niniejszego opracowania Spółka posiada dokumentację projektową oraz pozwolenie na budowę. Całkowita powierzchnia użytkowa obiektu wyniesie około 850 m².

Budynek przy ul. Reduta Wyskok 4/5 przed rozbiórką

Wizualizacja budynku przy ul. Reduta Wyskok 4/5 po rekonstrukcji i nadbudowie o jedną kondygnację

W roku 2016 podjęto działania mające na celu zmianę programu funkcjonalno-użytkowego , który będzie dostosowany do potrzeb spółki. Rok 2017 Zarząd przeznaczy na działania dotyczące pozyskania finansowania.

2.1.3. Kamienica przy ul. Królikarnia 14

W roku 2016 Spółka zamierzała przeprowadzić termomodernizację oraz wymianę stolarki okiennej w kamienicy przy ul. Królikarnia 14. Prace te miały być zrealizowane w ramach funduszu KAWKA dla Województwa Pomorskiego, jednakże nie ogłoszono listy budynków zakwalifikowanych do wsparcia. Mając powyższe na uwadze, w roku 2016 Spółka zleciła wykonanie dokumentacji w zakresie termomodernizacji. Pozwolenie na prowadzenie robót spółka uzyska w 2017 r., a wykonanie robót budowlanych zostanie rozpoczęte po uzyskaniu finansowego wsparcia.

2.2. Budowa mieszkań komunalnych finansowanych z Funduszu Dopłat

2.2.1 Osiedle przy ul. Unruga/Piotrkowskiej

Spółka realizując swoje cele statutowe przystąpiła do wieloletniego „Programu budowy mieszkań czynszowych na potrzeby Miasta Gdańska dofinansowanych z Funduszu Dopłat z wydzieleniem mieszkań socjalnych z zasobu gminy". Program rozpoczął się w roku 2013 i będzie realizowany przez tbsy do roku 2018.

Dla nieruchomości obejmującej działki nr 10/303-10/315 o powierzchni 34 887 m^2 Spółka posiada prawomocne pozwolenia na budowę 10 budynków z 457 mieszkaniami łącznie. Spółka dokonała podziału działki nr 10/256 tak, aby można było realizował każdy budynek oddzielnie. Budynki będą realizowane etapami.
Zgodnie z wariantem optymalnym dotyczącym Programu 1000 mieszkań w latach 2016-2018 przyjętym na Kolegium Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 3 listopada 2015 r.
Spółka zrealizowała w I etapie (2015-2016) budynki 3A i 4B, w II etapie powstają budynki 1A i 2 A (2016-2017) zaś w trzecim – budynek 5A (2017-2018).
Po roku 2018 kontynuowana będzie budowa kolejnych etapów obejmujących budynki 5A, 6A, 7A, 8A, 9B i 10B jako zamierzenie długoterminowe.

Plan sytuacyjny – lokalizacja przyszłej zabudowy

2.2.1.1 Budowa budynków 3A i 4B na osiedlu przy ul. Piotrkowskiej – I etap

W listopadzie 2016 r. Spółka zakończyła budowę 2 budynków wielorodzinnych z 85 mieszkaniami o powierzchni użytkowej mieszkań 3.818,90 m^2 i 21 garażami o powierzchni 391,0 m^2. Realizowane budynki są pierwszymi z 10 budynków zaprojektowanych na terenie osiedla przy ul. Unruga.
Budynki realizowane były z udziałem finansowania z Funduszu Dopłat w ramach wieloletniego „Programu budowy mieszkań czynszowych na potrzeby Miasta Gdańska dofinansowanych z Funduszu Dopłat z wydzieleniem mieszkań socjalnych z zasobu gminy".
Wraz z budynkami wybudowano infrastrukturę do osiedlową oraz tymczasową drogę dojazdową.

Budynki wyposażone są w windy.

2.2.1.2. Przygotowanie inwestycji i budowa budynków nr 1A i 2A na osiedlu przy ul. Piotrkowskiej – II etap

Na działkach nr 10/312 oraz 10/313, położonych w sąsiedztwie budynku Unruga 3A w IV kwartale 2016 r. rozpoczęto realizację II etapu osiedla przy ul. Piotrkowskiej. W etapie tym zostaną wybudowane dwa budynki 1A i 2A ze 110 mieszkaniami o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań: 5.005 m^2. Na dzień sporządzania niniejszego opracowania spółka jest w trakcie realizacji stanu zerowego obu budynków.
Zakończenie prac budowlanych planowane jest na 16.10.2017 r.

Wizualizacja budynku typu A

2.2.1.3. Przygotowanie inwestycji - budynek nr 5A na osiedlu przy ul. Piotrkowskiej – III etap

W III etapie realizacji osiedla przy ul. Piotrkowskiej działce nr 10/309 zostanie wybudowany budynek nr 5A. Na dzień sporządzania Sprawozdania spółka posiada zamienną dokumentację projektową oraz pozwolenie na budowę. W edycji marzec 2017 TBS złoży wniosek o dofinansowanie.
Rozpoczęcie prac budowlanych planowane jest na październik 2017 r.

2.3 Gospodarka gruntami

2.3.1 Aport gruntowy

2.3.1.1 Działki nr 221, 222 i 223 obręb 059 na Letnicy przy ul. Niecałej

W dniu 17 października 2016 r. spółka złożyła wniosek o wniesienie aportem na majątek Spółki działek nr 221, 222 i 223 obręb 059. Wniosek zostanie zrealizowany po wydzieleniu z działki nr 223 części przeznaczonej pod funkcję drogową. Na dzień sporządzania sprawozdania z wykonania planu trwają procedury podziałowe.
Na przedmiotowym terenie można wybudować budynek z około 20 mieszkaniami o łącznej powierzchni mieszkań około 1.043 m^2 .

2.3.1.2 Działka nr 466/1 obręb 0100 na Dolnym Mieście przy ul. Kieturakisa

Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Motława" sp. z o. o. jest właścicielem nieruchomości gruntowych położonych w kwartale ulic Wróbla, Kieturakisa, Reduta Wyskok i Szczygla na Dolnym Mieście w Gdańsku. Zgodnie z przyjętym przez Prezydenta Miasta Gdańska w dniu 02.02.2016 r. programem budownictwa tbs-owskiego współfinansowanego z rządowego programu finansowania społecznego budownictwa czynszowego, na przedmiotowym terenie Spółka zamierza wybudować 5 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z mieszkaniami czynszowymi. Aby w optymalny sposób wykorzystać możliwości inwestycyjne terenu, do działek będących własnością spółki należało przyłączyć cześć działki nr 466, stanowiąc pas drogowy ulicy Kieturakisa, obejmujący funkcję mieszkaniową.

Swoimi działaniami spółka doprowadziła do wydzielenia z pasa drogowego części działki o powierzchni 806 m^2 przeznaczonej zgodnie z mpzp 1124 pod zabudowę mieszkaniową.
Na dzień sporządzania niniejszego opracowania Uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 20.02.2017 r. działka 466/1 została wniesiona aportem na majątek Spółki. Obecnie trwają procedury przeniesienia prawa własności.

2.3.1.3 Inne działki gruntowe

Na Kolegium Prezydenta w dniu 14.06.2016 r. zapadła decyzja o sporządzeniu opracowania dotyczącego zasobów gruntowych miasta Gdańska. W oparciu o przedmiotowe opracowanie oraz analizy i wizje w terenie, TBS wyznaczył lokalizacje w których w przyszłości chciałby realizować zabudowę mieszkaniową i wystąpił z propozycją ich akceptacji. Po akceptacji spółka wystąpi o wniesienie tych gruntów na jej majątek.

3. Polityka czynszowa, mieszkaniowa oraz polityka egzekwowania terminowej zapłaty należności czynszowych

3.1. Polityka czynszowa

Zasoby mieszkaniowe TBS „Motława" obejmują budynki powstałe w wyniku działań inwestycyjnych Spółki oraz budynki przekazane przez Miasto Gdańsk jako aport.

W wybudowanych w latach 2004 - 2013 zasobach mieszkaniowych Spółki stawki czynszu zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego są ustalane przez Zgromadzenie Wspólników, w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez Spółkę pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę.
Stawka czynszu nie może być wyższa niż:
a) 4 % wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30.09.2009 r.
b) 5% wartości odtworzeniowej, której mowa w pkt a) – w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego
c) 3% wartości odtworzeniowej lokalu – w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy udziale Funduszu Dopłat.

W budynkach wybudowanych w roku 2016 przy udziale Funduszu Dopłat stawka czynszu jest ustalana przez Zgromadzenie Wspólników i wynosi 9,60 zł/m^2.

Stawki czynszu w 2016 r. nie uległy zmianie i wynosiły:

- dla zasobów powstałych w latach 2004 - 2007 i 2012-2013 - 12,00 zł/m^2,
- dla zasobów powstałych w latach 2009 - 2010 - 12,50 zł/m^2
- dla zasobów powstałych w latach 2015 - 2016 - 9,60 zł/m^2

Stawki czynszu dla mieszkań znajdujących się w budynkach przekazanych na własność Spółce przez Miasto - zgodnie z umową Spółki, są takie same, jak stawki czynszu obowiązujące dla zasobów mieszkaniowych Gminy Miasto Gdańsk.

Celem polityki czynszowej TBS „Motława" jest utrzymanie wysokości stawek czynszu na obecnym poziomie, zwiększanie wpływów z najmu poprzez budowę kolejnych mieszkań oraz poprawę terminowej zapłaty należności czynszowych.

3.2. Polityka mieszkaniowa

3.2.1. Dolne Miasto

W 2016 roku Spółka kontynuowała politykę mieszkaniową polegającą na racjonalizowaniu wykorzystania zasobów mieszkaniowych na Dolnym Mieście. Celem polityki mieszkaniowej na Dolnym Mieście jest ograniczenie ilości mieszkań, znajdujących się w budynkach przekazanych Spółce, tylko do tych, które znajdują się w kamienicach, które ze względu na stan techniczny nadają się do zamieszkania tj. do kamienic przy ul. Wróbla 24 i przy ul. Królikarnia 14.
Spółka w 2016 r. podjęła działania mające na celu wyłączenie z eksploatacji budynku przy ul. Szczygla 1B i oficyny Szczygla 3/4. W wyniku tych działań z eksploatacji wyłączono 4 lokale mieszkalne. Obecnie opróżnienia wymagają 3 lokale mieszkalne w budynku przy ul. Reduta Wyskok 6A i 6B, które zajmowane są przez 2 rodziny z wyrokiem eksmisyjnym orzekającym uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego oraz rodzina, która przeprowadzi się do budynku przy ul. Wróbla 24.

3.2.2. Nowe zasoby Spółki – wybudowane z kredytu KFM/PIP

Spółka w ramach zasobów wybudowanych przy udziale kredytu z KFM/PIB, umożliwia zamianę mieszkań mając na uwadze potrzeby najemców. W chwili zwolnienia się większego lokalu mieszkalnego na wniosek najemcy, któremu w naturalny sposób powiększyła się rodzina a zajmującemu lokal mieszkalny o małej powierzchni Spółka umożliwia jego zamianę. Zwolniony lokal mieszkalny w takiej sytuacji przekazywany jest do dyspozycji Wydziału Gospodarki Komunalnej. W 2016 r. z takiej możliwości skorzystało 5 rodzin.

3.3 Polityka egzekwowania terminowej zapłaty należności czynszowych

Po przeprowadzeniu analizy zaległości czynszowych stwierdza się, iż zadłużenie w 2016 r. zmniejszyło się w stosunku do roku 2015 o 123 532,96 zł. Wartość wskaźnika zaległości czynszowych netto w zasobach kredytowanych ze środków KFM/PIB na dzień bilansowy 2016 r. wynosi 1,34 %. Wskaźnik zaległości czynszowych netto zasobów Spółki na dzień bilansowy 2016 r. wynosi 1,47 %. Szczegółową analizę i jej omówienie przedstawiono w punkcie 4.1.2.1 niniejszego sprawozdania.
Prowadzona w Spółce polityka egzekwowania terminowej zapłaty należności czynszowych ma na celu uzyskanie maksymalnie niskich zaległości czynszowych, w tym utrzymanie wartości wskaźnika zaległości czynszowych netto w zasobach kredytowanych ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz w zasobach wybudowanych w ramach realizacji programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego na poziomie nie wyższym niż 5% .
Spółka na bieżąco dokonuje monitoringu stanu zaległości. Bieżąca analiza prowadzona jest poprzez stworzony wyłącznie na potrzeby windykacyjne program komputerowy umożliwiający analizę należności dla wybranego okresu zarówno dla pojedynczego lokatora jak i zbiorczej grupy, co bezpośrednio przedkłada się na możliwość podjęcia natychmiastowych działań przez Spółkę.
Dobór stosowanych procedur windykacyjnych uzależniony jest od kategorii dłużników w zależności od wielokrotności zaległości (w miesiącach):
w grupach zaległości czynszowych do 1 m-ca i od 1 - 3 m-cy
W stosunku do zadłużonych najemców podejmowane są „miękkie" działania windykacyjne. Działania te polegają na kontaktach z najemcami (bezpośrednio, telefonicznie, pocztą elektroniczną, pisemnie) w trakcie, których przekazywane są informacje o stanie zadłużenia oraz konieczności jego spłaty. Kontakty te pozwalają na rozpoznanie przyczyny zadłużenia. W przypadku pogorszenia się sytuacji finansowej najemcy oferowana jest pomoc w staraniu się o dodatek mieszkaniowy. Już sam fakt przyznania dodatku mieszkaniowego obliguje najemcę do terminowego regulowania należności (brak regularnych wpłat czynszów pomniejszonych o przyznany dodatek mieszkaniowy wiąże się z jego utratą). Dodatek mieszkaniowy przyznany przez Prezydenta Miasta Gdańska, przekazywany bezpośrednio na konto Spółki przyczynia się do zatrzymania procesu generowania kolejnych zaległości. Jest to więc działanie mające na celu minimalizowanie powstawania zaległości, dlatego prowadzone jest w sposób ciągły i z należytą starannością.

w grupach zaległości od 3 - 6 m-cy i od 6 - 12 m-cy
Wobec dłużników, którzy zalegają z zapłatą trzy i więcej miesięcy w pierwszej kolejności prowadzone są rozmowy i korespondencja dążąca do wybrania drogi polubownego załatwienia sprawy. Oprócz starań o przyznanie dodatku mieszkaniowego, najemcy informowani są o możliwości zamiany mieszkania na takie, które niesie za sobą mniejsze obciążenia finansowe dla gospodarstwa domowego. Ponadto Spółka proponuje rozłożenie należności na raty i w przypadku takiej możliwości Zarząd zawiera porozumienie spłaty zaległości w dogodnych dla obu Stron ratach.
W sytuacji, gdy powyższe działania są bezskuteczne podejmowane są procedury zgodne z „Regulaminem postępowania przy prowadzeniu czynności windykacyjnych należności Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Motława" Sp. z o. o. oraz postępowaniem przy prowadzeniu czynności podejmowanych w celu opróżnienia lokalu".
Przed złożeniem do sądu pozwu o eksmisję z lokalu Spółka stosuje następującą procedurę, wysyłając do dłużnika kolejno: wezwanie do zapłaty wraz z uprzedzeniem o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu, wypowiedzenie umowy najmu, wezwanie do opuszczenia lokalu.
Procedura ta jest zgodna z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego" (Dz.U. z 2016 r., nr 1610).
Po wyczerpaniu drogi sądowej i uzyskaniu wyroku eksmisji działania Spółki koncentrują się na niedopuszczeniu do sytuacji, gdy zadłużenie przekroczy kwotę kaucji zabezpieczającej tj. dwunastokrotności miesięcznego czynszu.
W związku z powyższym Spółka prowadzi ścisłą współpracę z Wydziałem Gospodarki Komunalnej Urzędu Miejskiego w Gdańsku w celu jak najszybszego wskazania lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego (w zależności od wyroku Sądu) dla rodzin
z wyrokami eksmisji. Wolne po eksmisji lokale stawiane są do dyspozycji Wydziału Gospodarki Komunalnej Urzędu Miejskiego w Gdańsku.

3.3.1 Stare zasoby

Zadaniem Spółki w zakresie egzekwowania terminowej zapłaty należności czynszowych na terenie Dolnego Miasta była kontynuacja polityki w zakresie dokonania eksmisji wszystkich rodzin zalegających z płatnościami czynszowymi oraz odzyskiwania należności z tytułu opłat czynszowych.
W zasobach na Dolnym Mieście w 2016 roku zamieszkiwały 3 rodziny kwalifikujące się do eksmisji, w tym 3 rodziny z wyrokami o eksmisję (2 rodziny spłacają zadłużenie w ratach).
Niezależnie od postępowań eksmisyjnych prowadzone były także działania prawne o zapłatę zaległych należności czynszowych. Postępowania sądowe objęły w 2016 r. 4 dłużników.
W stosunku do 2015 r. należności w 2016 r. uległy zmniejszeniu o 127 605,08 zł. W tym 95 934,45 zł należności, wobec których prowadzona egzekucja została umorzona przez Komornika wobec bezskuteczności egzekucji i została przez Spółkę na podstawie Opinii Prawnej Radcy Prawnego spisana w koszty uzyskania przychodów.

3.3.2 Nowe zasoby - wybudowane z kredytu KFM/PIP

W zasobach wybudowanych przy pomocy Krajowego Funduszu Mieszkaniowego w 2016 roku zamieszkiwało 16 rodzin kwalifikujących się do eksmisji, w tym:

- 3 rodziny zostały eksmitowane w 2016 r.
- 6 rodzin z wyrokami sądowymi o eksmisję,
- 6 rodzin z trwającym postępowaniem eksmisyjnym w sądzie,
- 1 rodzina w okresie wypowiedzenia umowy najmu.

Wykonanie eksmisji z lokali mieszkalnych i zatrzymanie tempa wzrostu zaległości zależy m.in. od wskazania przez Gminę Miasto Gdańsk lokali socjalnych. W roku 2016 Spółka przeprowadziła 3 eksmisje z lokali mieszkalnych.

W stosunku do 2015 r. należności z lokali mieszkalnych w 2016 r. uległy zmniejszeniu o 18.568,06 zł. W tym 14.705,22 zł to należności, wobec których prowadzona egzekucja została umorzona przez Komornika wobec bezskuteczności egzekucji i została przez Spółkę na podstawie Opinii Prawnej Radcy Prawnego spisana w koszty uzyskania przychodów.

3.3.2.1 Postępowania sądowe w 2016 r. - lokale mieszkalne

3.3.2.1.1 Postępowania sądowe o eksmisję

W roku 2016 Spółka wszczęła postępowanie sądowe o eksmisje z lokali mieszkalnych w nowych zasobach wobec 8 rodzin. Dla 5 rodzin postępowanie sądowe o eksmisje zostało zakończone wyrokiem orzekającym uprawnienie do lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego. Wobec 3 rodzin postępowania o eksmisje trwają nadal.

3.3.2.1.2 Postępowania sądowe o zapłatę

W roku 2016 Spółka wszczęła postępowanie sądowe o zapłatę należności z tytułu opłat za korzystanie z lokali mieszkalnych wobec 15 rodzin. W tym wobec 3 rodzin z zasobów Dolnego Miasta oraz 12 rodzin z „nowych zasobów". Dla 5 rodzin postępowanie sądowe o zapłatę należności zostało zakończone. Wobec10 rodzin postępowanie sądowe o zapłatę należności trwa nadal.

3.3.2.2 Postępowania sądowe w 2016 r. - lokale użytkowe

3.3.2.2.1 Postępowania sądowe o eksmisję

W roku 2016 Spółka wszczęła postępowanie sądowe o eksmisje z garaży w nowych zasobach Spółki wobec 4 użytkowników garaży. Dla 2 użytkowników garaży postępowanie sądowe o eksmisje zostało zakończone wyrokiem o eksmisje. Wobec 2 użytkowników garaży postępowania o eksmisje trwa nadal.

3.3.2.2.2 Postępowania sądowe o zapłatę

W 2016 r. Spółka wszczęła postępowanie sądowe o zapłatę należności wobec 4 użytkowników garaży. Wobec 1 użytkownika garażu postępowanie sądowe o zapłatę należności zostało zakończone. Wobec 3 użytkowników garaży postępowanie sądowe o zapłatę należności trwa nadal.

3.3.3 Działania windykacyjne

3.3.3.1. Stare zasoby

W wyniku działań windykacyjnych Spółki w 2016 roku odzyskano należności z lat ubiegłych w wysokości 37 959,81 zł.

3.3.3.2. Nowe zasoby - wybudowane z kredytu KFM/PIP

3.3.3.2.1. Lokale mieszkalne

W wyniku działań windykacyjnych Spółki w 2016 roku odzyskano należności z lokali mieszkalnych w wysokości 227 179,89 zł.

Ponadto:

- 6 rodzinom wypowiedziano umowę najmu,
- 11 rodzinom wysłano uprzedzenia o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu,
- 7 rodzinom rozłożono spłatę zaległości na raty.

3.3.3.2.2. Lokale użytkowe

W wyniku działań windykacyjnych Spółki w 2016 roku odzyskano należności z lokali użytkowych w wysokości 23 037,30 zł.

3.4 Podnoszenie standardów zasobów mieszkaniowych Spółki

3.4.1 Nowe zasoby

Od roku 2013 Spółka realizuje remonty klatek schodowych. W roku 2016 wyremontowano klatki schodowe budynków przy ul. Srebrnej 16 i 22 (łącznie 5 klatek schodowych).
Dział Techniczny regularnie przeprowadza przeglądy techniczne budynków roczne i pięcioletnie. Ostatnie kontrole wykazały konieczność wykonania częściowych napraw a w niektórych przypadkach kapitalnego remontu płyt balkonowych. W roku 2016 naprawie zostało poddanych 10 płyt balkonowych wraz z wykończeniem kaflami mrozoodpornymi.
Ponadto Spółka kontynuowała program montażu wspomagaczy ciągu celem poprawy działania wentylacji grawitacyjnej na ostatnich kondygnacjach wytypowanych budynków. W roku sprawozdawczym zamontowano wspomagacze ciągu w ośmiu lokalach mieszkalnych.
W 2016 r. dokonano wymiany drzwi wejściowych wraz z domofonami w budynkach przy ul. Srebrna 14 i 16 tj. 5 szt.
W pierwszym półroczu 2016 r. dokonano dla budynków Srebrna 9, Kolorowa 9, 11 i 25 wymiany centrali M-BUS na nową M-BUS master CMeX13S wraz z modułem GPRS +antena+ karta SIM. Umożliwia to automatyczny odczyt wodomierzy i ciepłomierzy oraz przesyłanie danych do siedziby Spółki. Spółka przeprowadziła także remonty mieszkań odzyskanych po przeprowadzonych eksmisjach z lokali mieszkalnych oraz po śmierci najemcy. Remontowi zostało poddanych 9 lokali mieszkalnych.

3.4.2 Dolne Miasto

Na Dolnym Mieście Spółka ze względu na bezpieczeństwo korzystających z chodników wzdłuż ulicy Kurzej 14 i 15/16, Wróblej 20 i 21/22 Szczyglej 21/22, wykonano daszki zabezpieczające przed spadającymi odłamkami tynku i gruzu. Zabezpieczono po pożarze dach budynku przy ul. Kurzej 14.
Ponadto na bieżąco wykonywano niezbędne roboty zabezpieczające w budynkach przy ul. Kurzej i Szczyglej.
W okresie września i października roku sprawozdawczego Spółka dokonała rozbiórki 5 oficyn: Kurza 14, Kurza 15/16 (2oficyny), Szczygla 7 i Szczygla 8.
Teren po rozbiórce oficyn został uporządkowany a pozostałe otwory okienne zamurowane wedle potrzeb lub zabezpieczone twardymi płytami pilśniowymi.

4. Analiza majątkowa i finansowa

4.1. Aktywa Spółki

4.1.1. Aktywa trwałe Spółki

Stan majątku trwałego brutto Spółki na dzień 31.12.2016 r. oraz jego zmiany w ciągu roku obrazuje tabela nr 4.

Tabela nr 4

Wyszczególnienie	*Saldo otwarcia 2016*	*Zwiększenia*	*Zmniejszenia*	*Saldo zamknięcia 2016*
Grunty własne	36 748 716,74	0,00	1 075 583,00	35 673 133,74
Budynki i budowle	155 003 154,11	17 310 637,94	206 230,00	172 107 562,05
Urządzenia techniczne i maszyny	844 862,97	544 460,06	0,00	1 389 323,03
Środki transportu	0,00	63 322,35	0,00	63 322,35
Pozostałe środki trwałe	15 142,22	0,00	0,00	15 142,22
Środki trwałe w budowie	2 590 014,11	17 392 243,07	17 810 964,73	2 171 292,45
Niskocenne środki trwałe	1 479,69	0,00	1 479,69	0,00
Zaliczki na poczet inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	***195 203 369,84***	***35 310 663,42***	***19 094 257,42***	***211 419 775,84***

Wartość majątku trwałego brutto według stanu na dzień bilansowy roku 2016 w stosunku do roku 2015 zwiększyła się o 16 216,41 tys. zł, przy czym:

1. Wartość budynków i budowli zwiększono w wyniku:
   - Poniesionych nakładów na budowę dwóch budynków mieszkalnych przy ul. Piotrkowskiej 72 i 74 w Gdańsku wraz z infrastrukturą;
   - Poniesionych nakładów na budowę budynku biurowego przy ul. Kieturakisa 10.
2. Wartość środków trwałych w budowie zmniejszyła się o 418,72 tys. zł
3. Wartość posiadanych gruntów zmalała o 1 075,58 tys. zł. w wyniku sprzedaży działki dla Energa Operator S.A. zgodnie z aktem notarialnym oraz o sprzedaż środka trwałego tj. gruntu przy ul. Panieńskiej (szczegółowe omówienie w rachunku zysków i strat w dalszej części sprawozdania).

Nakłady na środki trwałe w budowie omówiono w tabeli nr 5.

Na wielkość nakładów inwestycyjnych (środki trwałe w budowie) składają się następujące pozycje:

Tabela nr 5

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość nakładów
1.	Nakłady na dokumentacje projektową, opłaty przyłączeniowe, roboty budowlane – ul. Unruga (8 budynków mieszkalnych)	1 535 323,08
2.	Nakłady na dokumentacje projektową, opłaty przyłączeniowe, roboty budowlane – pozostałe inwestycje	494 145,65
3.	Nakłady na dokumentację projektową – ul. Reduta Wyskok 4/5	141 823,72
4.	**Razem**	**2 171 292,45**

Wartość netto rzeczowego majątku trwałego Spółki na dzień 31.12.2016 r. wyniosła 199 692,23 tys. zł i w stosunku do roku poprzedniego wzrosła o 14 433,32 tys. zł to jest o 13,83%.

4.1.2. Aktywa obrotowe Spółki

Aktywa obrotowe Spółki w porównaniu z rokiem poprzednim zwiększyły się o kwotę 5 875,21 tys. zł i wynoszą na koniec roku obrotowego 23 217,28 tys. zł. W głównej mierze miało na to wpływ zwiększenie środków pieniężnych w kasie i na rachunkach bankowych o kwotę 7 352,26 tys. zł. Zmniejszenie nastąpiło w pozycjach;

- zapasy w związku ze sprzedażą inwestycji przy ul. Panieńskiej o 1 362,18 tys. zł
- należności krótkoterminowe o 129,44 tys. zł.

Zmiany aktywów obrotowych obrazuje tabela nr 6.

Tabela nr 6

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na **31.12.2015.**	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na **31.12.2016.**
1.	Należności brutto z tyt. czynszów	965 364,47	0,00	123 532,96	841 831,51
2.	Odpis aktualizacyjny należności czynszowych	808 280,31	0,00	103 425,79	704 854,52
3.	**Należności czynszowe netto (w.1-w.2)**	**157 084,16**	**0,00**	**20 107,17**	**136 976,99**
4.	Należności brutto z tyt. odsetek od zaległości czynszowych	358 264,63	0,00	50 954,59	307 310,04
5.	Odpis aktualizacyjny odsetki od należności czynszowych	321 799,87	0,00	48 954,31	272 845,56
6.	**Należności netto z tyt. odsetek od należności czynszowych (w.4-w 5.)**	**36 464,76**	**0,00**	**2 000,28**	**34 464,48**
7.	**Należności netto z tyt. czynszów wraz z odsetkami (w.3+w.6)**	**193 548,92**	**0,00**	**22 107,45**	**171 441,47**
8.	Należności brutto z tyt. dostaw i usług-krótkoterminowe	80 553,89	0,00	74 763,52	5 790,37
9.	**Razem należności z tytułu dostaw i usług (w.7+w.8)**	**274 102,81**	**0,00**	**96 870,97**	**177 231,84**

10.	Należności z tyt. podatków, dotacji i ubezpieczeń społecznych	8 765,85	0,00	8 765,85	0,00
11.	Pozostałe należności	252 798,19	20 286,51	44 082,70	229 002,00
12.	Środki pieniężne	15 356 311,10	7 349 259,88	0,00	22 705 570,98
13.	Rozliczenia międzyokresowe	87 911,51	17 565,72	0,00	105 477,23
14.	Półprodukty i produkty w toku	1 362 181,14	0,00	1 362 181,14	0,00
15.	**Razem aktywa obrotowe (suma od w.09 do w.14)**	**17 342 070,60**	**7 387 112,11**	**1 511 900,66**	**23 217 282,05**

4.1.2.1. Należności czynszowe

4.1.2.1. Należności czynszowe

Szczegółowe dane oraz analizy dotyczące należności czynszowych podano w tabelach numer 7-10.

4.1.2.1.1. Przychody i należności brutto z tytułu czynszu w zasobach własnych przedstawia tabela nr 7.

Tabela nr 7

Wyszczególnienie	własne lokale mieszkalne (ogółem)		własne lokale użytkowe		**Razem**	
	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2015	Rok 2016
Należności						
Należności z tytułu czynszu wraz z mediami	861 666,78	715 493,64	103 697,69	126 337,87	965 364,47	841 831,51
W tym: - „stare" zasoby Spółki	398 428,96	270 823,88	15 865,30	11 929,66	414 294,26	282 753,54
- „nowe" zasoby Spółki	463 237,82	444 669,76	87 625,88	114 408,21	550 863,70	559 077,97
- garaże przy ul. Człuchowskiej	0,00	0,00	206,51	0,00	206,51	0,00
Przychody						
Przychody należne z tytułu czynszu wraz z mediami w okresie od 01.01. do 31.12.	8 357 409,29	8 502 185,84	710 382,88	795 829,15	9 067 792,17	9 298 014,99
W tym: - „stare" zasoby Spółki	140 308,97	110 684,57	80 009,57	90 816,54	220 318,54	201 501,11
- „nowe" zasoby Spółki	8 217 100,32	8 391 501,27	590 318,99	668 070,29	8 807 419,31	9 059 571,56
- garaże przy ul. Człuchowskiej	0,00	0,00	40 054,32	36 942,32	40 054,32	36 942,32

Na dzień 31.12.2016 r. należności brutto z tytułu czynszów wynosiły 841 831,51 zł i w stosunku do stanu z dnia 31.12.2015 r. zmalały o 123 532,96 zł tj. o 12,78 %.

W tym:

1. lokale mieszkalne:

- „stare" zasoby Spółki - zmniejszenie należności czynszowych o 127 605,08 zł
- „nowe" zasoby Spółki - zmniejszenie należności czynszowych o 18 568,06 zł

2. lokale użytkowe:

- „stare" zasoby Spółki - zmniejszenie należności czynszowych o 3 935,64 zł
- - „nowe" zasoby Spółki - zwiększenie należności czynszowych o 26 782,33 zł
- - garaże przy ul. Człuchowskiej - zmniejszenie należności czynszowych o 206,51 zł

4.1.2.1.2. Strukturę czasową należności czynszowych w zasobach własnych przedstawia tabela nr 8.

Tabela nr 8

Wyszczególnienie	**Kwota należności**	
	Stan na dzień 31.12.2015	Stan na dzień 31.12.2016
do 1 miesiąca	40 289,15	42 476,63
Od 1 do 3 miesięcy	75 444,01	73 687,56
Od 3 do 6 miesięcy	41 028,66	24 548,46
Od 6 do 12 miesięcy	65 707,23	59 382,86
Ponad 1 rok	742 895,42	641 736,00
Razem	**965 364,47**	**841 831,51**

4.1.2.1.3. Struktura czasowa należności czynszowych brutto w zasobach własnych w roku 2016 (lokale mieszkalne i lokale użytkowe) w podziale na stare i nowe zasoby mieszkaniowe przestawiona jest w tabeli nr 9.

Tabela nr 9

Lokale mieszkalne				
Stare zasoby mieszkaniowe		Nowe zasoby mieszkaniowe		Ogółem Należności
Wyszczególnienie	Należności	Należności	W tym: lokale KFM	
do 1 miesiąca	409,24	33 978,04	31 408,18	34 387,28
Od 1 do 3 miesięcy	1 497,41	63 722,41	61 911,83	65 219,82
Od 3 do 6 miesięcy	3 388,30	14 927,49	10 197,02	18 315,79
Od 6 do 12 miesięcy	2 270,48	41 357,35	41 357,35	43 627,83
Ponad 1 rok	263 258,45	290 684,47	275 941,39	553 942,92
Razem	**270 823,88**	**444 669,76**	**420 815,77**	**715 493,64**

Lokale użytkowe					
Stare zasoby		Nowe zasoby		Garaże przy ul. Człuchowskiej	Ogółem należności
Wyszczególnienie	Należności	Należności	w tym: lokale KFM		
do 1 miesiąca	1 899,70	6 189,65	6 189,65	0,00	8 089,35
Od 1 do 3 miesięcy	2 007,08	6 460,65	6 460,65	0,00	8 467,74
Od 3 do 6 miesięcy	1 990,78	4 241,89	4 241,89	0,00	6 232,67
Od 6 do 12 miesięcy	0,00	15 755,03	15 755,03	0,00	15 755,03
Ponad 1 rok	6 032,10	81 760,98	81 760,98	0,00	87 793,08
Razem	**11 929,66**	**114 408,21**	**114 408,21**	**0,00**	**126 337,87**
Ogółem lokale mieszkalne i użytkowe					
Ogółem	**282 753,54**	**559 077,97**	**535 223,98**	**0,00**	**841 831,51**

W 2016 roku Spółka tytułem spłaty należności z lat ubiegłych w całych zasobach odzyskała kwotę 288 177,00 zł, w tym:

- w „starych" zasobach w wysokości 45 173,86 zł,
- w „nowych" zasobach w wysokości 243 003,14 zł, z czego 15 823,25 zł stanowią należności od najemców lokali użytkowych.

Egzekwowanie należności od najemców opisano w pkt. 3.3 - Polityka egzekwowania terminowej zapłaty należności czynszowych

4.1.2.1.4. Strukturę czasową należności czynszowych netto w zasobach własnych w roku 2016 (lokale mieszkalne i lokale użytkowe) w podziale na stare i nowe zasoby mieszkaniowe przedstawia tabela nr 10.

Tabela nr 10

Lokale mieszkalne				
Stare zasoby mieszkaniowe		Nowe zasoby mieszkaniowe		Ogółem Należności
Wyszczególnienie	Należności	Należności	W tym: lokale KFM	
do 1 miesiąca	409,24	33 978,04	31 408,18	34 387,28
Od 1 do 3 miesięcy	1 497,41	63 722,41	61 911,83	65 219,82
Od 3 do 6 miesięcy	3 388,30	14 927,49	10 197,02	18 315,79
Od 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
Ponad 1 rok	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	**5 294,95**	**112 627,94**	**103 517,03**	**117 922,89**

Lokale użytkowe					
Stare zasoby		Nowe zasoby		Garaże przy ul. Człuchowskiej	Ogółem należności
Wyszczególnienie	Należności	Należności	w tym: lokale KFM		
do 1 miesiąca	1 899,70	6 189,65	6 189,65	0,00	8 089,35
Od 1 do 3 miesięcy	2 007,08	6 460,66	6 460,66	0,00	8 467,74
Od 3 do 6 miesięcy	0,00	2 497,01	2 497,01	0,00	2 497,01
Od 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ponad 1 rok	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	**3 906,78**	**15 147,32**	**15 147,32**	**0,00**	**19 054,10**
Ogółem lokale mieszkalne i użytkowe					
Ogółem	**9 201,73**	**127 775,26**	**118 664,35**	**0,00**	**136 976,99**

Na dzień 31.12.2016 r. należności czynszowe netto z tytułu najmu lokali wynoszą 136,97 tys. zł (bez odsetek z tytułu nieterminowej zapłaty i po pomniejszeniu o kwotę dokonanych w latach 2005-2016 odpisów aktualizacyjnych należności czynszowych w wysokości 704,85 tys. zł). Wskaźnik zaległości czynszowych netto zasobów Spółki na dzień bilansowy 2016 r. wynosi 1,47 % w stosunku do przychodów czynszowych.

4.1.2.2. Środki pieniężne

Posiadane środki pieniężne w wysokości 22 705,57 tys. zł pozwalają na zaspokojenie bieżących zobowiązań Spółki oraz kaucji mieszkaniowych. Utrzymanie stanu środków pieniężnych pokrywających wysokość zobowiązań z tytułu wpłaconych kaucji jest wymogiem banku kredytującego inwestycje Spółki. Kwota kaucji na dzień 31.12.2016 r wynosi 5 651,66 tys. zł.

4.2. Kapitały Spółki

4.2.1. Kapitał własny

Kapitał własny Spółki w wyniku decyzji Wspólnika oraz wypracowanego zysku uległ w roku sprawozdawczym zwiększeniu o 19 974,45 tys. zł osiągając na dzień bilansowy poziom 129 828,55 tys. zł. Kapitał własny stanowi 58,20 % sumy bilansowej oraz pokrywa w 64,95 % aktywa trwałe Spółki.
Zwiększenie kapitału własnego nastąpiło poprzez:

- Podniesienie przez Wspólnika w 2016 r. kapitału podstawowego o kwotę 13 617,00 tys. zł. Kapitał został pokryty w gotówce.
- Wypracowanie w roku sprawozdawczym zysku netto w wysokości 6 357,45 tys. zł.

Zysk roku 2015 został podzielony w następujący sposób:

- Utworzono w kapitałach rezerwowych fundusz inwestycyjno modernizacyjny z 80% wypracowanego przez Spółkę w roku 2015 zysku netto w kwocie 1 033,77 tys. zł.
- Zwiększono, kapitał zapasowy o 20% wypracowanego przez Spółkę w roku 2015 zysku netto w kwocie 258,44 tys. zł

4.2.2. Kapitał obcy

W stosunku do roku 2015 uległa zwiększeniu wielkość kapitałów obcych Spółki o kwotę 331,86 tys. zł. Kapitał obcy wynosi na dzień bilansowy 93 286,03 tys. zł.
Strukturę kapitału obcego prezentuje tabela nr 11

Tabela nr 11

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2015	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2016
1.	**Kredyty ogółem, w tym:**	56 454 110,70	1 205 777,67	**2 501 627,14**	**55 158 261,23**
1a.	Kredyty z KFM i komercyjne	55 754 654,05	0,00	2 370 755,02	53 383 899,03
1b.	Kredyt w ramach programu JESSICA	699 456,65	1 205 777,67	130 872,12	1 774 362,20
2.	**Inne zobowiązania finansowe, w tym:**	**29 929 404,12**	**2 211 175,68**	**1 808 857,06**	**30 331 722,74**
2a.	Kaucje mieszkaniowe	5 552 432,91	406 001,16	306 772,26	5 651 661,81
2b.	Partycypacje osób fizycznych będącymi najemcami w kosztach budowy	24 376 971,21	1 805 174,52	1 502 084,80	24 680 060,93
3.	Zabezpieczenie należytego wykonania umów budowlanych	75 585,70	0,00	8 273,39	67 312,31
4.	Zobowiązania z tyt. podatków i ubezpieczeń społecznych	210 093,13	7 930 819,82	7 035 865,45	1 105 047,50
5.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, w tym:	445 301,17	61 132,54	0,00	506 433,71
6.	Rezerwa na przewidywane zobowiązania tytułu robót remontowych/ inwestycyjnych	588 603,73	39 521,66	44 002,93	584 122,46
7.	Rezerwy na odprawy emerytalne i podobne	140 221,00	228 385,17	140 221,00	228 385,17
9.	Zobowiązania wykazane w RMK	15 833,68	40 499,96	0,00	56 333,64
10.	Pozostałe zobowiązania	354 445,10	209 318,40	0,00	563 763,50
11.	Partycypacje w kosztach budowy	922 387,91	0,00	11 257,44	911 130,47
12.	Umorzenie kredytu KFM	3 810 086,64	0,00	45 076,20	3 765 010,44
13.	Zajęcia komornicze wynagrodzenia pracownika	2 597,60	0	0	2 597,60
15.	Fundusze specjalne	5 507,81	71 035,04	70 627,09	5 915,76
16.	**Razem**	**92 954 178,29**	**11 997 665,94**	**11 665 807,69**	**93 286 036,53**

W roku 2016 nastąpiła nieznaczna zmiana wysokości obcych źródeł finansowania Spółki, która uległa spadkowi o 1,16 %. Spłacono kredyty w wysokości 4 788,34 tys. zł. Wykorzystano ogółem kredyty na kwotę 3 974,46 tys. zł, w tym Spółka wykorzystała środki z pożyczki z Funduszu JESSICA w wysokości 1 205,78 tys. zł, która finansowała budowę budynku zlokalizowanego na Dolnym Mieście przy ul. Kieturakisa 10. Wzrosły krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług o kwotę 1 278,74 tys. zł. Wzrost ten wynika z dużo wyższego zobowiązania wobec jednostek budżetowych w związku ze sprzedażą inwestycji przy ul. Panieńskiej. Utworzono rezerwy na przyszłe zobowiązania w wysokości 812,51 tys. zł

4.3. Rachunek zysków i strat

4.3.1. Przychody

Prowadząc swoją statutową działalność Spółka w roku 2016 osiągnęła przychody, których strukturę prezentuje tabela nr 12.

Tabela nr 12

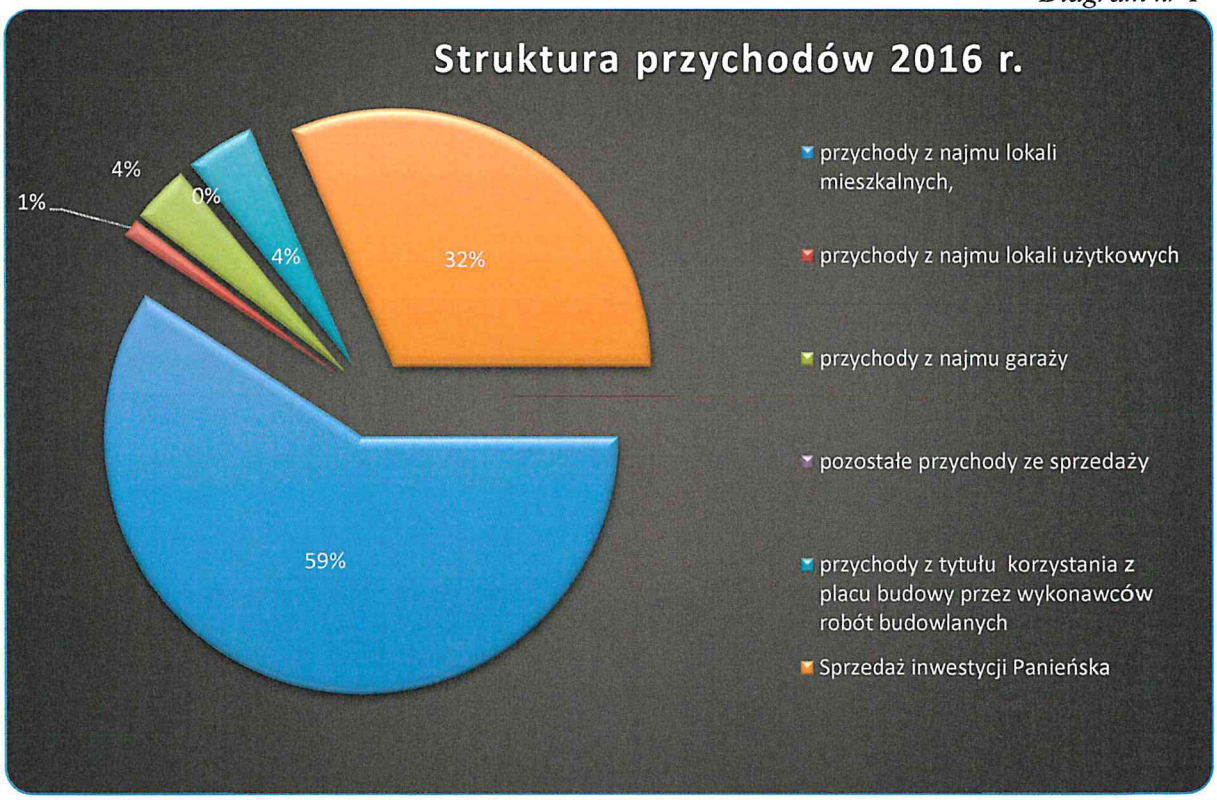
L.p.	Wyszczególnienie	Wykonanie 2015 r.	Plan 2016 r.	Wykonanie 2016 r.	% wykonanie planu	2016/2015 (%)
1.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	**9 353 012,23**	**14 719 564,76**	**14 622 628,80**	**99,34%**	**156,34%**
	- przychody z najmu lokali mieszkalnych wraz mediami,	8 164 044,95	8 663 521,80	8 662 413,30	99,99%	106,10%
	- przychody z najmu lokali użytkowych	186 028,24	166 120,18	168 110,13	101,20%	90,36%
	- przychody z najmu garaży	153 796,08	527 991,20	531 192,73	100,61%	345,39%
	- pozostałe przychody ze sprzedaży	27 768,72	27 768,72	27 768,72	100,00%	100,00%
	- przychody z tytułu korzystania z placu budowy przez wykonawców robót budowlanych	450 815,68	620 197,99	630 867,50	101,72%	139,94%
	Sprzedaż inwestycji Panieńska	0,00	4 713 964,87	4 602 276,42	97,63%	-
	Zmiana stanu produktów	286 931,78	- 1 362 181,14	- 1 450 345,31	106,47%	- 505,47%
2.	Przychody finansowe	**609 496,24**	**482 467,71**	**479 227,04**	**99,33%**	**78,63%**
3.	Pozostałe przychody operacyjne	**165 737,74**	**3 169 088,29**	**2 788 446,84**	**87,99%**	**1 682,45%**
4.	Razem	***10 415 177,99***	***17 008 939,62***	***16 439 957,37***	***96,65%***	***157,85%***

W roku bilansowym Spółka wypracowała przychody w łącznej wysokości 16 439,96 tys. zł tj. 157,85% wielkości przychodów w roku 2015. Na tak znaczny wynik ma przełożenie sprzedaży inwestycji Panieńska o wartości 4 602,27 tyś zł. Przychody z najmu lokali mieszkalnych wykazanych w pozycji wykonanie 2016 r. są pomniejszone o kwotę 201,68 tys. zł, która to stanowi zaliczkę na media rozliczoną w roku 2017 oraz zaliczkę na wymianę wodomierzy w okresie pięcioletnim. Spółka w roku 2016 zmieniła klasyfikacje przychodów z garaży i są one traktowane księgowo i podatkowo jako lokale użytkowe ale wykazywane w osobnej pozycji, co bezpośrednio wpłynęło na zwiększenie z tego tytułu przychodów o kwotę 345,16 tys. zł. W pozycji pozostałe przychody ze sprzedaży znajduje się opłata za zarządzanie wspólnotą mieszkaniową zgodnie z obowiązującą polityką rachunkowości. Osiągnięto

dużo wyższe w porównaniu z rokiem poprzednim przychody z tytułu korzystania przez wykonawców robót budowlanych z placu budowy ze względu na prowadzenie zwieszonej liczby inwestycji w roku 2016. Przychody te są pochodną wykonanych i zafakturowanych robót budowlanych i przeznaczone są na pokrycie między innymi kosztów energii i wody zużytych na cele budowlane. W roku sprawozdawczym w porównaniu z rokiem poprzednim poniesiono wyższe nakłady na zmianę stanu produktów, które wynikają z inwestycji Panieńska. Przychody finansowe są na niższym poziomie niż w roku ubiegłym a w stosunku do planu roku 2016 uzyskano niższe oprocentowanie lokat. W pozycji pozostałe przychody operacyjne znajduje się sprzedaż środka trwałego w wartości 2 398,56 tys. zł inwestycji Panieńska oraz zasądzone koszty sądowe, refaktury, kary umowne itp. Pozostałe przychody operacyjne z pominięciem sprzedaży inwestycji są na poziomie planu na rok 2016. Na te przychody spółka nie ma wpływu.

„Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nim" w przychodach ogółem stanowią 88,93%, udział poszczególnych przychodów, które składają się na te przychody przedstawia diagram nr 1.

Diagram nr 1



W przychodach ogółem procentowy udział mają również następujące pozycja rachunku zysków i strat:

- Zmiana stanu produktów (-)8,81%,
- Przychody finansowe 2,92%,
- Pozostałe przychody operacyjne 16,96%.

4.3.2 Koszty działalności

Rodzaje kosztów działalności przedstawia tabela nr 13

Tabela nr 13

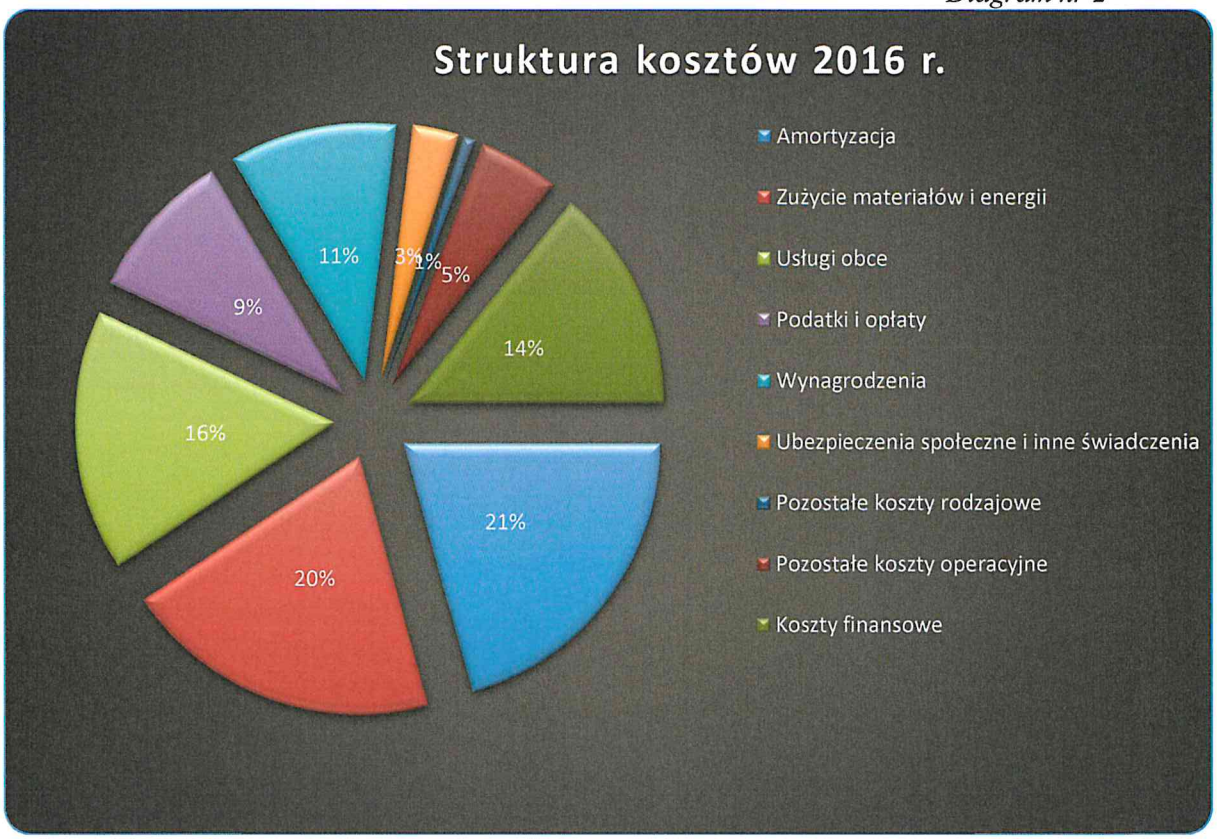
Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie 2015 r.	Plan 2016 r.	Wykonanie 2016r.	% wykonania planu	2016/2015 w %
1.	Amortyzacja	1 585 364,79	1 743 840,84	1 818 693,91	104,29%	114,72%
2.	Zużycie materiałów i energii	1 551 701,13	841 510,38	1 767 110,48	209,99%	113,88%
3.	Usługi obce	1 544 066,32	3 278 754,88	1 442 647,02	44,00%	93,43%
4.	Podatki i opłaty	717 616,03	857 670,00	833 652,67	97,20%	116,17%
5.	Wynagrodzenia	895 043,56	925 179,18	922 813,40	99,74%	103,10%
6.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	242 977,94	212 791,21	260 302,51	122,33%	107,13%
7.	Pozostałe koszty rodzajowe	80 369,64	146 422,50	73 209,63	50,00%	91,09%
8.	Pozostałe koszty operacyjne	907 638,82	236 186,06	455 237,51	192,75%	50,16%
9.	Koszty finansowe	1 370 803,53	2 186 679,98	1 244 370,06	56,91%	90,78%
10.	**Razem**	***8 895 581,76***	***10 429 035,03***	***8 818 037,19***	***84,55%***	***99,13%***

Jak wynika z powyższego zestawienia tabelarycznego Spółka poniosła koszty na poziomie zbliżonym do w roku 2015, natomiast o 16,45% mniejszym niż w planie na rok 2016. Wynika to głównie z dużo niższych kosztów usług obcych, w których zaplanowano większe nakłady na inwestycję Panieńska. Zanotowano zmniejszenie wartości w stosunku do wartości planowanej w pozycji koszty finansowe, ponieważ planowano zakup obligacji na rynku wtórnym do którego nie doszło w wyniku uzyskania niekorzystnej z punktu widzenia spółki interpretacji Ministerstwa Finansów.
Pozostałe koszty operacyjne zostały na poziomie roku 2015. Natomiast planowane były niższe koszty operacyjne jednak wartość refaktur oraz kosztów spisanych należności zwiększyła te koszty o 49,84% w stosunku do planowanych .

W dalszej części opracowania omówiono poszczególne rodzaje kosztów.

Strukturę procentową udziału poszczególnych rodzajów kosztów w kosztach ogółem w roku 2016 r. prezentuje diagram nr 2.

Diagram nr 2



4.3.2.1 Zużycie materiałów i energii

W roku 2016 koszty zużycia materiałów i energii wyniosły 1 767,11 tys. zł, co stanowi 113,88% wykonania roku 2015.

W roku 2016 Spółka zakupiła materiały na kwotę (151,44 tys. zł). Materiały te przeznaczone zostały do bezpośredniego zużycia. Główne pozycje to: zakup materiałów biurowych (22,84 tys. zł), zakup prasy, literatury fachowej, programów do kosztorysowania (12,61 tys. zł), środków czystości (4,06 tys. zł), zakup art. spożywczych (5,50tys. zł), wyposażenie biura w sprzęty (73,92 tys.. zł) oraz pozostałe zakupy (32,51 tys. zł.).
Wymienione koszty są kosztami niezbędnymi do funkcjonowania biura.
Koszty zużycia energii ukształtowały się na poziomie 1 615,67 tys. zł. Na wielkość tej pozycji składają się: koszty zużycia energii elektrycznej (228,70 tys. zł), gazu (116,63 tys. zł), energii cieplnej (399,26 tys. zł) oraz koszty zużycia wody (871,08 tys. zł).Zużycie energii dotyczące wynajmowanych lokali użytkowych i mieszkalnych jest refakturowane na najemców poprzez pobieranie zaliczki na media.

4.3.2.2. Koszty usług obcych

Poziom zakupionych usług obcych w poszczególnych ich rodzajach obrazuje tabela nr 14.

Tabela nr 14

L.p.	Wyszczególnienie	Wykonanie 2015 r.	Plan 2016 r.	Wykonanie 2016 r.	% wykonania planu	2016/2015 %
1.	Usługi remontowe	737 409,34	878 600,00	946 311,10	107,71%	128,33%
2.	Usługi komunalne	158 527,19	226 354,57	205 380,87	90,73%	129,56%
3.	Obsługa prawna, informatyczna,	117 309,67	167 400,00	164 713,75	98,40%	140,41%
4.	Usługi pocztowe	6 832,00	7 600,00	7099,60	93,42%	103,92%
5.	Ochrona obiektu	14 243,72	6 000,00	5146,44	85,77%	36,13%
6.	Usługi telekomunikacyjne	13 147,80	11 400,00	11076,56	97,16%	84,25%
7.	Usługi dot. inwestycji przy ul. Panieńskiej oraz koszty budowy sieci wod.-kan. przeznaczonych na sprzedaż	352 537,24	1 884 070,38	4300,00	0,23%	1,22%
8.	Pozostałe	144 059,36	97 329,93	98 618,7	101,32%	68,46%
9.	**Razem**	**1 544 066,32**	**3 278 754,88**	**1 442 647,02**	**44,00%**	**93,43%**

W roku 2016 usługi obce ukształtowały się na poziomie 1 442,65tys. zł, co stanowi 93,43 % wykonania roku 2015 i 44% planu na rok 2016, wynika to z nie ponoszenia nakładów na inwestycję Panieńska która, została sprzedana.
Największy spadek co do planu oraz do wykonania roku 2015 wystąpił w pozycji usługi związane z realizacją inwestycji przy ul. Panieńskiej. Na co bezpośrednio złożyła się sprzedaż inwestycji i nie ponoszenie na nią już żadnych nakładów.
Obniżenie kosztów usług obcych pokazuje racjonale podejście do gospodarowania zasobem mieszkaniowym i użytkowym.

4.3.2.3. Podatki i opłaty

Na wielkość podatków i opłat składają się między innymi: podatek od nieruchomości w wysokości 491,97 tys. zł, wywóz nieczystości w wysokości 255,60 tys. zł, opłaty sądowe, skarbowe, notarialne 64,20 tys. zł, podatek rolny w wysokości 9,38 tys. zł podatek od czynności cywilno- prawnych PCC 12,5 tys. zł. Na poziom tych kosztów Spółka nie ma wpływu.

4.3.2.4. Wynagrodzenia

W roku 2016 jak i w latach ubiegłych pracownicy TBS „Motława" Spółka z o.o. wynagradzani byli na podstawie Regulaminu Wynagradzania Pracowników.

Koszty wynagrodzeń w roku 2016 obrazuje tabela nr 15.

Tabela nr 15

L.p.	Wyszczególnienie kosztów	Wykonanie 2015 r.	Wykonanie 2016 r.	Wykonanie 2016/2015 w %
1.	Wynagrodzenia umowy o pracę - koszty	755 545,43	787 828,38	104,27%
2.	Wynagrodzenie – z tytułu umów cywilno-prawnych – koszty	139 498,13	134 985,02	96,76%
3.	**Razem**	**895 043,56**	922 813,40	103,10%

W roku 2016 koszty wynagrodzeń ukształtowały się na poziomie 922,81 tys. zł, co stanowi 103,10 % wykonania roku 2015 r. jest to 99,74 % wykonania planu roku 2016.

Osobowy fundusz płac oraz średnie wynagrodzenie przedstawia tabela nr 16.

Tabela nr 16

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2016 r.	Wykonanie 2016 r.	% wykonania planu
1.	Osobowy fundusz płac w zł	1 687 247,30	1 676 885,11	99,39%
2.	Średnioroczne zatrudnienie etaty	22,66	22,58	99,65%
3.	Średnie wynagrodzenia w zł	5 689,27	5 685,43	99,93%

W roku 2016 wykonano fundusz płac zgodnie z założonym planem. Osobowy fundusz płac roku 2016 osiągnął 99,39 % planu. Średnie wynagrodzenie za rok 2016 wyniosło 5 685,43 zł przy planowanej wielkości 5 698,27 zł.

4.3.2.5. Świadczenia na rzecz pracowników

W tej pozycji mieszczą się narzuty na wynagrodzenia w postaci kosztów ubezpieczeń społecznych (162,49 tys. zł), koszty szkoleń pracowników (10,53 tys. zł), zakładowy fundusz świadczeń socjalnych (66,46 tys. zł), koszty bhp, wydatki na ochronę zdrowia – koszty badań okresowych (8,68 tys. zł) oraz pozostałe (12,14 tys. zł). W stosunku do roku 2015 uległy niewielkiemu wzrostowi o 0,7%.

4.3.2.6.Amortyzacja

Poziom kosztów amortyzacji ukształtował się w wysokości wynikającej z obowiązujących przepisów w tym zakresie i uległ zwiększeniu o 14,71 % w stosunku do roku ubiegłego z uwagi na wzrost majątku oraz podwyższenie stawki amortyzacyjnej budynków.

4.3.2.7. Pozostałe koszty rodzajowe.

Pozycja „pozostałe koszty rodzajowe" wynoszą 73,21 tys. zł, na co składają się, ubezpieczenia majątkowe (46,11 tys. zł), ryczałty za używanie własnych pojazdów do celów służbowych (15,04 tys. zł) oraz pozostałe (12,06 tys. zł).

4.3.2.8. Pozostałe koszty operacyjne

W roku 2016 Spółka poniosła niższe w stosunku do roku ubiegłego pozostałe koszty operacyjne – 455,24 zł (w 2015 roku – 907,64 tys. zł). Na wielkość tych kosztów składają się następujące pozycje przedstawione w tabeli 17.

Tabela nr 17

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota zł
1.	Odpis w koszty należności czynszowych	56 333,64
2.	Koszty sądowe wniesionych spraw sądowych, zastępstwa procesowego	62 900,77
3.	Wycena nieruchomości	7 164,75
4.	Refaktury	163 482,17
5.	Rezerwy na zobowiązania	44 002,93
6.	Pozostałe koszty operacyjne	121 353,25
7.	***Razem***	***455 237,51***

W roku 2016 zostały uaktualnione rezerwy o kwotę 44,00 tys. zł z roku 2015 (wartość bilansowa na koniec 2016r. rezerw wynosi 584,12 tys. zł) z tytułu przyszłych zobowiązań na nie zafakturowane a wykonane prace dotyczące inwestycji przy ul. Wróbla 24 i Reduta Wyskok 2 gdzie w wyniku odstąpienia od umowy z winy wykonawcy w roku 2014 kontrahent nie wystawił faktur.

4.3.2.9. Koszty finansowe

W roku 2016 Spółka poniosła niższe, w stosunku do roku ubiegłego pozostałe koszty finansowe – 1 244,37 tys. zł (w 2015 roku – 1 370,80 tys. zł). Koszty finansowe obejmują : odsetki od kredytów bankowych (998,89 tys. zł), koszty waloryzacji kaucji i partycypacji (113,23 tys. zł), wielkość utworzonej rezerwy na ewentualne odsetki od zobowiązań (26,92 tys. zł), zapłacone odsetki od sprawy sądowej w której zapadł wyrok (23,78 tys. zł), naliczone odsetki kredytowe, na rok 2016 zapłacone w 2017 (tys.78,71 zł), pozostałe (2,84 tys. zł).W tej pozycji tak jak już wspomniano wyżej w opracowaniu w stosunku do planu roku 2016 zanotowano zmniejszenie ze względu na nie korzystną dla spółki interpretacje Ministerstwa Finansów na skutek, której nie doszło do zakupu obligacji.

4.3. Wynik na działalności

Wynik na działalności Spółki obrazuje tabela nr 18

Tabela nr 18

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie 2015 r.	Wykonanie 2016 r.	2016/2015 w %
1.	Przychody netto ze sprzedaży	9 639 944,01	13 172 283,49	136,64%
2.	Koszty działalności operacyjnej	6 617 139,41	7 118 429,62	107,58%
3.	**Wynik na sprzedaży**	**3 022 804,60**	**6 053 853,87**	**200,27%**
4.	Pozostałe przychody operacyjne	165 737,74	2 788 446,84	1682,45%
5.	Pozostałe koszty operacyjne	907 638,82	455 237,51	50,16%
6.	**Wynik na działalności operacyjnej**	**2 280 903,52**	**8 387 063,20**	**367,71%**
7.	Przychody finansowe	609 496,24	479 227,04	78,63%
8.	Koszty finansowe	1 370 803,53	1 244 370,06	90,78%
12.	**Zysk brutto**	**1 519 596,23**	**7 621 920,18**	**501,58%**
13.	Podatek dochodowy	227 384,00	1 264 469,00	556,09%
15.	**Zysk netto**	**1 292 212,23**	**6 357 451,18**	**491,98%**

Na poszczególnych rodzajach działalności Spółka w roku 2016 osiągnęła wynik, który obrazuje tabela nr 19.

Tabela nr 19

Lp.	*Wyszczególnienie*	*Przychody wg ksiąg*	*Koszt własny*	*Wynik brutto*	*Podatek*	*Wynik netto*
1.	Sprzedaż Panieńska	4 602 276,42	1 697 690,97	2 904 585,45	551 871,24	2 352 714 ,21
2.	Sprzedaż środka trwałego	3 653 044,00	1 254 487,34	2 398 556,66	455 725,77	1 942 830,89
3.	Przychody z działalności gospodarczej	10 863 080,00	8 603 301,93	2 259 783,07: w tym gzm 998 331,41	256 871,99	2 002 911,08: w tym gzm 741 459,42
4.	***Przychody wg rachunku wyników***	***19 117 400,42***	***11 555 480,24***	***7 621 920,18***	***1 264 469,00***	***6 357 451,18***

Zarząd Spółki wnioskuje, aby wypracowany przez Spółkę w roku 2016 zysk netto, zgodnie z art. 24 ust. 2 ustawy „O niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego" oraz § 14 aktu zawiązania spółki został uchwałą Zgromadzenia Wspólników przeznaczony w procentowym podziale na podwyższenie kapitału zapasowego Spółki w wysokości 20% zysku netto a w wysokości 80% na utworzony fundusz modernizacyjno – inwestycyjny w kapitale rezerwowym, którego środki będą przeznaczone na rewitalizację zasobu Spółki na Dolnym Mieście oraz na zniesienie straty z lat ubiegłych w wysokości – 60 326,04 zł.

4.4. Podstawowe wskaźniki ekonomiczne

Tabela nr 20

Wskaźniki aktywności

		2015	2016
Cykl rotacji należności =	Średni stan należności z tytułu dostaw i usług / Przychody netto ze sprzedaży * 365	13 dni	8 dni
Cykl rotacji zobowiązań =	Średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług / Przychody ze sprzedaży * 365 / Wartość sprzedanych towarów i materiałów	48 dni	17 dni
Produktywność majątku =	Przychody ze sprzedaży / Stan aktywów na koniec okresu sprawozd.	4,61%	7,37%

Wskaźniki płynności

		2015	2016
Wskaźnik bieżącej płynności =	Aktywa obrotowe – należności z tyt. Dostaw i usług powyżej 12 m-cy / Zobowiązania krótkoterminowe – zob. krótk. pow. 12 m-cy	4,80	4,73
Wskaźnik szybki płynności =	Aktywa obrotowe ogółem – zapasy-krótkoterminowe RMK / Zobowiązania krótkoterminowe	4,40	4,71

Wskaźniki rentowności

		2015	2016
Rentowność netto =	Zysk netto / Przychody ogółem * 100	12,19%	38,67
Rentowność na działalności gospodarczej =	Wynik finansowy / Przychody ze sprzedaży / Stan aktywów na koniec okresu sprawozd. * 100	31,82%	10,22
Rentowność majątku trwałego =	Zysk netto / Stan aktywów trwałych na koniec okresu sprawozd. *100	0,68%	2,84
Rentowność kapitału własnego =	Zysk netto / Stan kapitału wł. na koniec okresu sprawozd. * 100	1,16%	4,89

Wskaźniki finansowania

		2015	2016
Stopa zadłużenia ogółem =	Zobowiązania ogółem / Aktywa ogółem * 100 / Aktywa trwałe	45,84%	41,81%
Trwałość struktury finansowania =	Kapitał własny + zobow. długoterm. / Stan pasywów na koniec okresu sprawozd. * 100	95,50%	97,53%
Pokrycie aktywów trwałych kapitałami własnymi =	Kapitał własny+zobowiązania długoterm.+ dług. RMK / Aktywa trwałe	105,35	116,61%
Pokrycie majątku trw. kap. stałym =	Kapitał własny+kredyty długoterminow i krótko terminowe +partycypacje * 100	59,22%	107,23%

Wskaźniki aktywności

Wskaźnik rotacji zobowiązań pokazuje liczbę dni, jaka potrzebna jest Spółce do spłacenia swoich zobowiązań krótkoterminowych. Wartość wskaźnika na poziomie 8 dni świadczy o bardzo dobrej płynności w regulowaniu swoich bieżących zobowiązań.

Wskaźniki płynności

Wskaźnik bieżącej płynności pokazuje jaka jest zdolność firmy do regulowania krótkoterminowych zobowiązań środkami obrotowymi. W Spółce ten wskaźnik znajduje się na poziomie 4,73 oznacza to, że Spółka posiada płynność finansową i nie ma problemów ze spłatą bieżących zobowiązań.
Wskaźnik szybki płynności jest uzupełnieniem wskaźnika bieżącej płynności. Informuje on o możliwościach Spółki spłacania krótkoterminowych zobowiązań aktywami o wysokiej płynności. Jego wysokość wynosi 4,71 co oznacza iż Spółka ma szybką płynność.
Na wielkość wskaźników wpływa wyższy na dzień bilansowy poziom zobowiązań krótkoterminowych przy jednoczesnym wzroście aktywów obrotowych. Są to jednak zobowiązania bieżące i wynikają z realizacji procesu inwestycyjnego. Stan środków pieniężnych gwarantuje w pełni ich terminową zapłatę

Wskaźniki rentowności

Wskaźniki rentowności oznaczają, jak wiele zysku netto ze sprzedaży pozostaje w Spółce. Zysk ten wyniósł 6 357 451,18 zł. Wpływ na zwiększenie wskaźników rentowności w stosunku do roku 2015 ma wypracowanie większego zysku w związku dodatkowymi wpływami z tytułu najmu nowo wybudowanych budynków mieszkalnych oraz sprzedaż inwestycji Panieńska na kwotę księgową 4 295 545,10 zł. Wynik netto na działalności gospodarczej spółki wyniósł 741 459,42 zł i jest porównywalny z latami zeszłymi.

Wskaźnik finansowania kosztów działalności

Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałami własnymi ilustruje efektywność polityki finansowej spółki. Wskaźnik na poziomie 1 i powyżej wskazuje, że skalkulowana stawka czynszu na działalności mieszkaniowej pokrywa koszty działalności mieszkaniowej oraz koszty finansowe związane ze spłatą kredytów zaciągniętych na prowadzenie tej działalności. Wskaźnik ilustruje zdolność podmiotu do regulowania zobowiązań bieżących aktywami bieżącymi, które mogą być szybko przekształcone w formę pieniężną. Wielkość wskaźnika powinna się kształtować na poziomie 1 dla utrzymania równowagi finansowej. Zbyt niski wskaźnik może doprowadzić do niewypłacalności. W naszym przypadku wysoka wartość wskaźnika jest prawidłowa i zwiększyła się ze względu na konieczność zatrzymania na rachunku bankowym kaucji, wynika to ze specyfiki działalności i modelowego prezentowania wskaźnika. Wysokość kaucji w 2016 r wyniosła 5 651 661,81 zł.

Gdańsk, 21 lutego 2017 r.

GŁÓWNY KSIĘGOWY
Edyta Piwowarczyk

PREZES ZARZĄDU
Tadeusz Mękal