Towarzystwo Budownictwa Społecznego Motława

# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

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

# Z DZIAŁALNOŚCI W 2017 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. z 2017 r. poz. 1577);
- ustawy z dnia 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego
  (Dz. U. z 2017 r., poz. 79 ze zmianami.);
- ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz.1610 ze zmianami);
- 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 31.12.2017 r., kapitał zakładowy wynosił 127 643 000,0 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 – 2016, jego wysokość wynosi na dzień bilansowy 10 948 079,53 zł. W roku 2017 wartość funduszu inwestycyjno-modernizacyjnego wyniosła 6 071 469,89 zł.

Kapitał zakładowy oraz jego strukturę na dzień 31.12.2017 r. przedstawia tabela nr 1:

*Tabela nr 1*

| L.p. | Wyszczególnienie | Wartość aportu | Data rejestracji w Sądzie Rejonowym w Gdańsku |
|---|---|---|---|
| **I.** | **Nieruchomości** | **41 745 000,00** | |
| 1. | Nieruchomości położone w Gdańsku - Dolnym Mieście w kwartale ulic: Wróbla, Kieturakisa, Reduta Wyskok i Kurza | 4 090 000,00 | 07.07.2000 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. |
| 11. | Nieruchomość gruntowa – działki budowlane nr 466/1 – Kieturakisa o łącznej pow. 0,0806 ha | 511 000,00 | 16.06.2017 r. |
| **II.** | **Środki pieniężne** | **85 898 000,00** | |
| **Kapitał zakładowy** | | **127 643 000,00** | |

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

Inwestycje realizowane przez Spółkę to przede wszystkim budowa mieszkań na wynajem, na nieruchomościach i gruntach przekazanych Spółce aportem przez Gminę Miasto Gdańsk.
Wykonawcy robót budowlanych są wyłaniani zgodnie z Ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. 2017 r. poz. 1579 ze zmianami) . Prowadząc inwestycje Spółka pełni funkcję koordynatora robót budowlanych.
Ponadto Spółka może realizować zadania w systemie deweloperskim.
W latach 2004 – 2017 TBS „Motława" wybudowała i zmodernizowała łącznie 1 206 mieszkań, którymi zarządza w osiedlach Zielone Wzgórze, Letnica, Dolne Miasto, Unruga i Orunia.

Nowe zasoby Spółki składały się z 57 300,21 $m^2$ powierzchni użytkowej mieszkań oraz 6 990,92 $m^2$ powierzchni lokali użytkowych, w tym 5 815,56 $m^2$ garaży.

W roku 2017 zakończono budowę 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych ze 110 mieszkaniami przy ul. Piotrkowskiej 56 i 70 w Gdańsku (Osiedle Unruga).
Dokonano zmiany sposobu użytkowania lokalu użytkowego na lokal mieszkalny w budynku przy ulicy Kolorowej 9 w osiedlu Zielone Wzgórze.

W roku 2017 rozpoczęto budowę budynku mieszkalnego przy ul. Piotrkowskiej 68 jako kontynuację programu budowy mieszkań z udziałem finansowania z Funduszu Dopłat oraz przy ul. Kieturakisa 8 na Dolnym Mieście w ramach programu SBC.

Ilość budynków i lokali oddanych do użytkowania i zmodernizowanych w latach 2004-2017 przedstawia tabela nr 2.

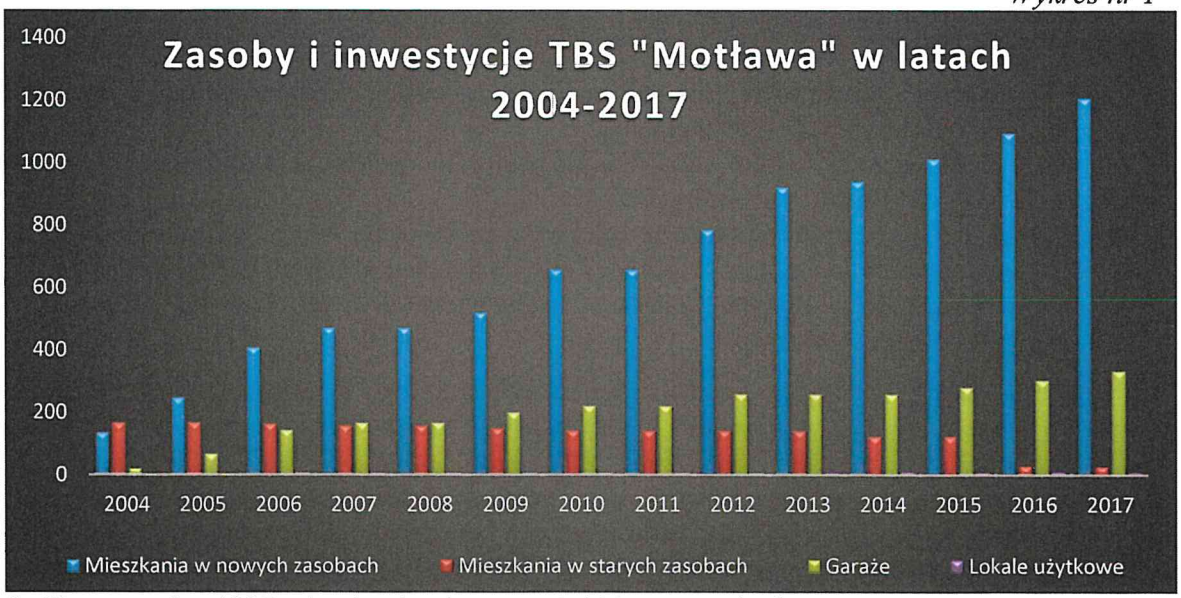
*Tabela nr 2*

| Lp. | Rok oddania | Ilość budynków | Ilość mieszkań [szt.] | Powierzchnia użytkowa mieszkań [$m^2$] | Ilość garaży [szt.] | Ilość lokali użytkowych [szt.] | Powierzchnia użytkowa lokali użytkowych i garaży [$m^2$] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2004-2016 | 34 | 1 095 | 52 264,23 | 303 | 9 | 6 442,52 |
| 2 | 2017 | 2 | 111[1] | 5 035,98 | 30 | 0 | 548,40 |
| **Razem** | | **36** | **1 206** | **57 300,21** | **333** | **9** | **6 990,92** |

[1] W 2017 roku dokonano zmiany sposobu użytkowania lokalu użytkowego na lokal mieszkalny.

Ilość mieszkań, garaży i lokali użytkowych stanowiących własność Spółki, wybudowanych do końca roku 2017 roku obrazuje wykres nr 1

*Wykres nr 1*




Spółka zarządza 1297 mieszkaniami w tym: 1.188 nowowybudowanymi, 18 mieszkaniami po modernizacji (kamienica przy ul. Wróbla 24), 10 mieszkaniami w starych zasobach (Dolne

Miasto (8 mieszkań w kamienicy przy ul. Królikarnia 14) i Orunia (2 mieszkania przy ul. Trakt Św. Wojciecha 161 B ) oraz 77 mieszkaniami wyłączonymi z eksploatacji (pustostany). Spółka w roku 2017 nie ujęła w sprawozdawczości mieszkań wyłączonych z eksploatacji.

### 1.1.8 Struktura organizacyjna Spółki i stan zatrudnienia

Przedsiębiorstwem Spółki kieruje Prezes Zarządu Spółki, zatrudniony na podstawie Umowy o Świadczenie Usług Zarządzania, który pełni funkcję jednoosobowego Zarządu.

W roku 2017 nastąpiła zmiana struktury organizacyjnej Spółki poprzez:

a) podział Działu Technicznego na Dział Eksploatacji oraz Dział Techniczny,

b) utworzenie stanowiska Dyrektora ds. Administrowania Zasobami Spółki.

Dyrektor ds. Administrowania Zasobami Spółki - nadzoruje pracę Działu Administracji i Działu Eksploatacji w zakresie administrowania zasobami Spółki oraz obsługi technicznej zasobów.

Komórkami organizacyjnymi Spółki są:

- Dział Inwestycji i Zamówień Publicznych
- Dział Techniczny
- Dział Eksploatacji
- Dział Księgowości
- Dział Administracji
- 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 specjalistów w zakresie prawa zamówień publicznych oraz inwestycji. Kierownik działu ukończył studia podyplomowe w zakresie rewitalizacji przestrzeni miejskich.

Dział Techniczny - prowadzi nadzór nad realizacją inwestycji, remontami kapitalnymi oraz naprawą budynków w okresie gwarancyjnym.
W Dziale Technicznym Spółka zatrudnia inspektorów nadzoru budowlanego, inspektora nadzoru branży elektrycznej, inżyniera budowy.
Dział Eksploatacji - zajmuje się obsługą techniczną zasobów Spółki tj.: naprawą budynków w okresie gwarancyjnym, remontami i bieżącą konserwacją zarządzanych zasobów.
W Dziale Eksploatacji Spółka zatrudnia specjalistów ds. technicznych, referenta ds. technicznych oraz konserwatora.

Dział Księgowości - obsługuje finanse i rachunkowość Spółki. Uczestniczy w przygotowaniu wniosków kredytowych, negocjacjach z instytucjami finansowymi oraz przygotowuje analizy ekonomiczne.
Ponadto Główny Księgowy nadzoruje pod względem księgowym pracowników Działu Administracyjnego w zakresie rozliczania czynszów i obciążeń około czynszowych wszystkich lokali będących przedmiotem najmu oraz kontroli należności czynszowych i analizy zaległości.

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

Dział Obsługi Spółki – zajmuje się obsługą Zarządu Spółki, sekretariatu, sprawami kadrowymi, organizacyjnymi, porządkowymi, zaopatrzeniem w podstawowe materiały biurowe.

Administrator Bezpieczeństwa Informacji, zajmuje się 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 ze zmianami).

Obsługę prawną Spółki prowadzi Kancelaria Radcy Prawnego "Certus".

Obsługę informatyczną oraz opiekę nad sprzętem komputerowym i urządzeniami biurowymi sprawuje firma „Buchalter".

Obsługę systemu informatycznego „Granitu„ wspomagającego zarządzanie nieruchomościami sprawuje firma „POZ-INWEST Robert Poznański" oraz " DomConsult Sp. z o.o."

Stan zatrudnienia (w osobach) na dzień 31.12.2016 r. oraz zatrudnienie na dzień 31.12.2017 obrazuje tabela nr 3.

*Tabela nr 3*

| L.p. | Wyszczególnienie | Stan na dzień 31.12.2016 r. | Stan na dzień 31.12.2017 r. |
|---|---|---|---|
| 1 | Prezes Zarządu | 1 | 0 |
| 2 | Dyrektor ds. Administrowania Zasobami Spółki | 0 | 1 |
| a | Dział Administracji | 5 | 5 |
| b | Dział Eksploatacji | 0 | 4 |
| 3 | Dział Inwestycji i Zamówień Publicznych | 3 | 3 |
| 4 | Dział Techniczny | 9 | 5 |
| 5 | Dział Księgowości | 4 | 4 |
| 6 | Dział Obsługi Spółki | 3 | 3 |
| 7 | Administrator Bezpieczeństwa Informacji | 1* | 1* |
| | **Razem** | **25** | **25** |

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

W roku 2017 zatrudnienie wynosiło 25 osób, średnioroczne zatrudnienie osiągnęło poziom 24,66 etatów.

## 2. Działalność Spółki w zakresie inwestycyjnym - Realizacja inwestycji

W roku 2017 Spółka realizowała inwestycje w następujących obszarach:

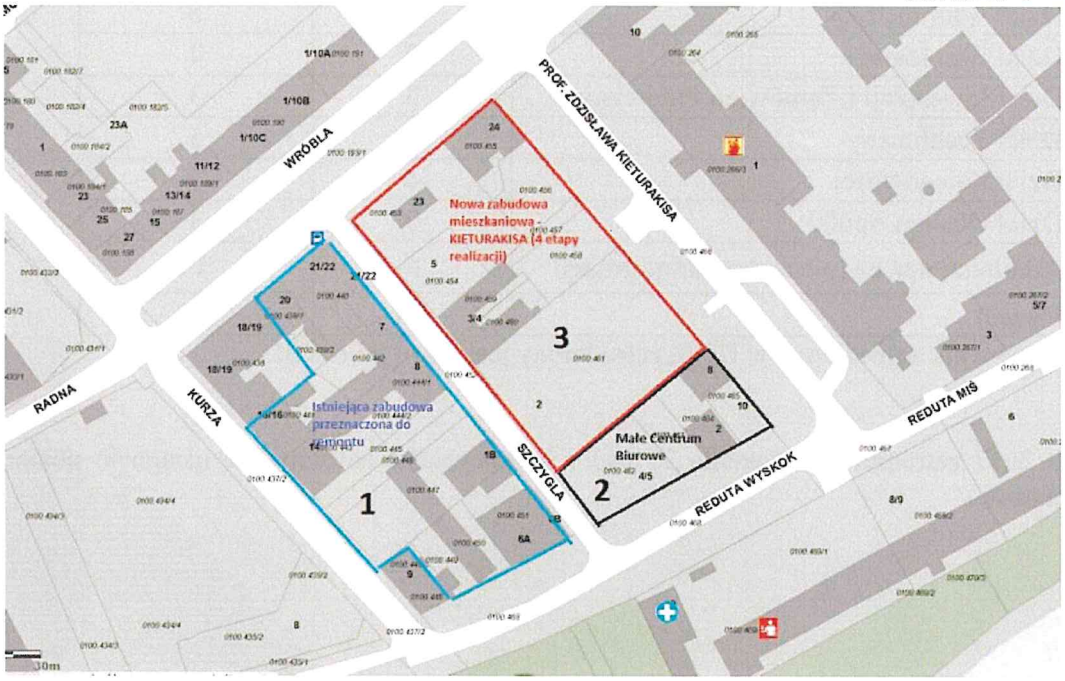
- Rewitalizacja przestrzeni miejskich w ramach posiadanych zasobów;
- Budowa mieszkań komunalnych przy dofinansowaniu z Funduszu Dopłat;
- Inne działania inwestycyjne – zmiana sposobu użytkowania lokalu przy ul. Kolorowej 9/32.

### 2.1. Rewitalizacja przestrzeni miejskich w ramach posiadanych zasobów

Misją Spółki jest przeprowadzanie rewitalizacji fragmentów zaniedbanych, atrakcyjnie położonych historycznych dzielnic Gdańska. Działania rewitalizacyjne prowadzone są na obszarze Dolnego Miasta. Stanowią one element polityki mieszkaniowej Gdańska obejmujący zarówno działania społeczne rewitalizowanych obszarów jak i odnowę substancji materialnej. Rewitalizacja Dolnego Miasta będzie odbywała się m.in. w oparciu o środki z preferencyjnego kredytu w ramach rządowego programu wspierania społecznego budownictwa czynszowego – nowa zabudowa mieszkaniowa (SBC), dofinansowanie z Funduszu Dopłat (kapitalne remonty kamienic) oraz ze środków zwrotnych z UE (budowa lokali biurowych).

#### 2.1.1. Rewitalizacja Dolnego Miasta

*Obraz nr 1*




*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, Reduta Wyskok i Kurza o łącznej powierzchni działek 0,9654 ha zabudowanych budynkami wyłączonymi z eksploatacji, budynkiem mieszkalnym Wróbla 24 i dwoma budynkami biurowymi. Ponadto Spółka posiada budynek przy ul. Królikarnia 13 będący jej siedzibą i kamienicę przy ul. Królikarnia 14.

Przeznaczenie gruntów w tej lokalizacji przedstawia obraz nr 1 i kształtuje się ono 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].

### 2.1.2.1 Kwartał ulic Wróbla, Szczygla, Reduta Wyskok i Kurza – istniejąca zabudowa przeznaczona do remontu i nowej zabudowy mieszkaniowej [obszar nr 1]

W obszarze nr 1 Spółka w roku 2017 zajmowała się terenem inwestycyjnym obejmującym budynek przy ul. Reduta Wyskok 6A i 6B. Po dokonaniu niezbędnych analiz budynek ten, został wytypowany jako lokalizacja nowej siedziby Spółki a także w części pod inną działalność. Po konsultacjach z MOPR, TBS zlecił wykonanie koncepcji architektonicznej i programu funkcjonalno użytkowego dla potrzeb Spółki oraz MOPR. W trakcie licznych spotkań został on uzgodniony. Ze strony architektonicznej uzyskano pozytywną opinię Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków, który nakazał zachowanie dwóch ścian frontowych. W IV kwartale zlecono wykonanie kompletnej dokumentacji projektowo-kosztorysowej modernizacji i rozbudowy tego budynku, ponadto podjęto rozmowy dotyczące przeprowadzenia badań archeologicznych. Uzyskanie pozwolenia na budowę przewiduje się na II/III kwartał 2018 r.
W budynku Reduta Wyskok 6A i 6B, poza siedzibą Spółki będą się mieściły:

- Centrum Pracy Socjalnej nr 8 Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w Gdańsku,
- Centrum Integracji Społecznej w Gdańsku,
- Środowiskowy Domu Samopomocy w Gdańsku

Połączenie funkcji biura TBS Motława razem z miejskimi instytucjami społecznymi pozwoli na optymalizację kosztów inwestycyjnych oraz korzystne zagospodarowanie przestrzeni. Nowa siedziba miejskich organizacji pozytywnie wpłynie na rozwój społeczny lokalnego środowiska poprzez skuteczniejsze zaspokojenie potrzeb osób w trudnej sytuacji życiowej i osób z niepełnosprawnościami.
Zmiana lokalizacji siedziby Spółki podyktowana jest tym, że obecna siedziba TBS Motława została, w projekcie „Rewitalizacja Dolnego Miasta z Placem Wałowym i Starym Przedmieściem w Gdańsku," wskazana jako docelowe miejsce działalności Towarzystwa Profilaktyki Środowiskowej „Mrowisko". „Mrowisko" jest partnerem społecznym projektu „Rewitalizacja Dolnego Miasta, Placu Wałowego, Starego Przedmieścia w Gdańsku" dofinansowanego w ramach RPO WP 2014-2020, na którego realizację podpisano umowy w dniu 30.06.2017 r. na kwotę 18 452 000,00 zł. Zatem aby uzyskać dofinansowanie niezbędnym jest dotrzymanie warunku przeniesienia Mrowiska do budynku przy ul. Królikarnia 13.

*Obraz nr 2*

*Wizualizacja budynku przy ul. Reduta Wyskok 6 A i 6B*

### 2.1.2.2. Kwartał ulic Wróbla, Szczygla, Reduta Wyskok i Kieturakisa – Małe Centrum Biurowe [obszar nr 2]

Na obszarze oznaczonym nr 2 od 2014 r. Spółka realizuje Małe Centrum Biurowe.
W latach 2014-2016 zrewitalizowano zabytkowy budynek przy ul. Reduta Wyskok 2 oraz budynek przy ul. Kieturakisa 10. Ostatnim etapem budowy Małego Centrum Biurowego będzie rekonstrukcja wraz z nadbudową o jedną kondygnację budynku przy ul. Reduta Wyskok 4/5.

Rok 2017 Spółka wykorzystała na przeprojektowanie budynku i dostosowanie go do potrzeb Gdańskiej Fundacji Przedsiębiorczości Starter. Inwestycja zostanie zrealizowana przy udziale preferencyjnych pożyczek z UE. Spółka oczekuje na ogłoszenie terminu naboru wniosków. Po jego ogłoszeniu niezwłocznie zostanie złożony wniosek o udzielenie kredytu. Operator obsługujący pożyczki unijne edycji 2014-2020 został wybrany dopiero w grudniu 2017 r.

*Obraz nr 3*

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

### 2.1.2.3. Kwartał ulic Wróbla, Szczygla, Reduta Wyskok i Kieturakisa – nowa zabudowa „Kieturakisa" [obszar nr 3]

Dla niezabudowanych działek położonych w przedmiotowym kwartale Spółka zleciła wykonanie koncepcji zabudowy terenu w oparciu o możliwą do uzyskania maksymalną ilość miejsc postojowych. Z koncepcji, uwzględniającej przepisy wchodzące w życie z początkiem 2018 roku, wynika, że na terenie o łącznej powierzchni 0,4221 ha, można wybudować 152 mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej około 7 200 $m^2$, miejsca postojowe naziemne oraz w podziemnej hali garażowej.

W roku 2017 Spółka uzyskała warunki techniczne włączenia do mediów projektowanej zabudowy, warunki techniczne remontu infrastruktury technicznej w ulicy Szczygla oraz uzyskała pozytywną opinię Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków dla przedłożonej koncepcji.

W trakcie spotkań roboczych z projektantami ustalono optymalne etapy realizacji:

- Budynek przy ul. Kieturakisa 8 – realizacja w latach 2017-2018
- Budynek przy ul. Kieturakisa 6 – realizacja w latach 2018-2019
- Budynek przy ul. Wróbla 23 (narożny) – realizacja w latach 2019-2020
- Budynek przy ul. Szczygla 3/4 – realizacja w latach 2020-2021
- Budynek przy ul. Szczygla 2 – 2021-2022

*Obraz nr 4*

*Planowane zagospodarowanie działek w kwartale ulic Wróbla, Szczygla, Reduta Wyskok i Kieturakisa- Nowa zabudowa „Kieturakisa"[obszar nr 3]i Małe Centrum biurowe [obszar nr 2].*

### 2.1.2.3.1. Budowa budynku przy ul. Kieturakisa 8

W sierpniu 2017 roku Spółka rozpoczęła budowę pierwszego z 5 budynków mieszkalnych planowanych na Dolnym Mieście w kwartale przeznaczonym pod nową zabudowę mieszkaniową. W budynku przy ul. Kieturakisa 8 będą mieściły się 22 mieszkania o powierzchni użytkowej 1 024,68 $m^2$ oraz miejsca postojowe w podziemnej hali garażowej połączonej z budynkiem windą. Inwestycja realizowana jest przy współudziale preferencyjnego kredytu udzielanego przez BGK. Inwestycja realizowana jest zgodnie z harmonogramem. Zasiedlenie planowane jest w październiku 2018 r.

*Realizacja budynku przy ul. Kieturakisa 8* *Zdjęcie nr 1*

**2.1.2.3.2. Przygotowanie inwestycji - budynek przy ul. Kieturakisa 6**

W roku 2017 Spółka wykonała dokumentację projektową oraz uzyskała pozwolenie na budowę budynku przy ul. Kieturakisa 6. Ponadto w edycji wrzesień 2017 wystąpiła z wnioskiem do BGK o udzielenie preferencyjnego kredytu w ramach rządowego programu wspierania społecznego budownictwa czynszowego (SBC). W IV kwartale 2017 r. rozpoczęto badania archeologiczne na terenie pod przyszłą zabudowę, które zostały zakończone w styczniu br.
W budynku zaprojektowano 35 mieszkań o powierzchni użytkowej 1 698,04 $m^2$ oraz miejsca postojowe w podziemnej hali garażowej.
Rozpoczęcie budowy planowane jest na czerwiec/lipiec 2018 r.

*Obraz nr 5*

*Wizualizacja budynków mieszkalnych przy ul. Kieturakisa 8 i 6*

### 2.1.2.3.3. Przygotowanie inwestycji - budynek przy ul. Wróbla 23

W IV kwartale 2017 r. spółka zleciła wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej budynku przy ul. Wróbla 23. Dokumentacja wykonywana jest w oparciu o zatwierdzoną przez Biuro Miejskiego Konserwatora Zabytków koncepcję urbanistyczno-architektoniczną oraz dokumentację geologiczno-inżynierską. Uzyskanie pozwolenia na budowę planuje się na sierpień 2018 r. tak aby w edycji wrzesień 2018 złożyć wniosek o preferencyjny kredyt SBC do Banku Gospodarstwa Krajowego.

*Obraz nr 6*

*Wizualizacja kamienicy przy ul. Wróbla 23*

## 2.2. Budowa mieszkań komunalnych finansowanych z Funduszu Dopłat

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 w roku 2018.
Celem programu jest zwiększenie zasobów mieszkaniowych Gdańska przeznaczonych dla osób oczekujących na miejskiej liście.
Struktura finansowania inwestycji z udziałem środków z Funduszu Dopłat dla nowych inwestycji przedstawia się następująco:
Bezzwrotna kwota z Funduszu Dopłat: 45 % wartości kosztów przedsięwzięcia oraz dofinansowanie Gminy Miasto Gdańsk: 90 % wartości kosztów przedsięwzięcia.
Kwota kredytu/środki własne TBS: pozostała kwota tj. 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.
W roku 2017 była to kwota 7 145 000,00 zł.

### 2.2.1 Osiedle Unruga przy ul. Piotrkowskiej

Na terenie Osiedla Unruga planuje się wybudowanie 10 budynków.
W I etapie (2015-2016) Spółka zrealizowała budynki 3A i 4B z 85 mieszkaniami, w II etapie (2016-2017) powstały budynki 1A i 2 A ze 110 mieszkaniami, zaś w III etapie (2017-2018) budowany jest budynek 5A z 55 mieszkaniami.
Po roku 2018 kontynuowana będzie budowa kolejnych etapów.

*Plan sytuacyjny – lokalizacja zabudowy osiedla*

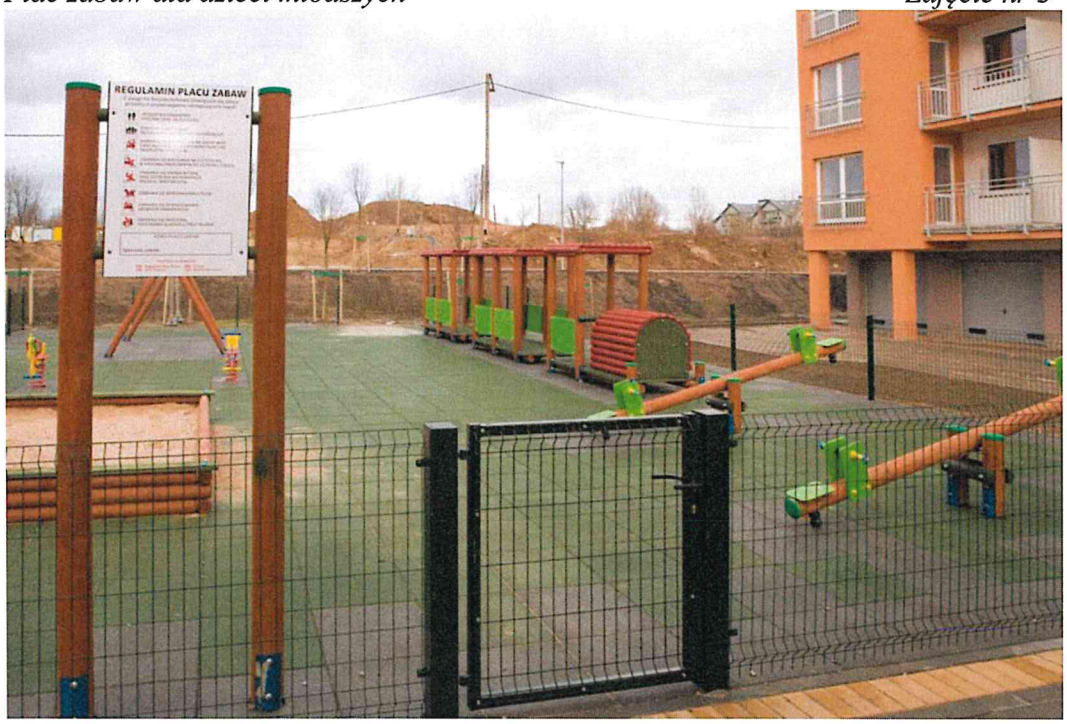
*Obraz nr 7*

### 2.2.1.1 Budowa budynków 1A i 2A – II etap

W październiku 2017 r. Spółka zakończyła budowę 2 budynków wielorodzinnych ze 110 mieszkaniami o powierzchni użytkowej mieszkań 4.969,36 $m^2$ i 30 garażami. Wraz z budynkami wybudowano siłownię zewnętrzną, plac zabaw, infrastrukturę doosiedlową. Budynki są wykończone „pod klucz" i wyposażone w windy. Budynki zostały wybudowane zgodnie z przyjętym harmonogramem i planem roku 2017.

*Siłownia zewnętrzna* *Zdjęcie nr 2*

*Plac zabaw dla dzieci młodszych* *Zdjęcie nr 3*



**2.2.1.2. Budowa budynku nr 5A – III etap**

Na działce nr 10/309 w IV kwartale 2017 r. rozpoczęto realizację III etapu osiedla. W etapie tym budowany jest budynek nr 5A z 55 mieszkaniami o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań: 2.502,5 $m^2$. Na dzień sporządzania niniejszego opracowania Wykonawca realizuje stan zerowy budynku. Budowa przebiega zgodnie z przyjętym harmonogramem.
Zakończenie prac budowlanych planowane jest listopad 2018 r.
Wraz z budynkiem zrealizowane zostanie boisko z nawierzchnią syntetyczną oraz plac zabaw dla dzieci starszych.

*Zdjęcie nr 4*

*Budynek typu A*

**2.2.1.3. Przygotowanie inwestycji - budynek nr 6A – IV etap**

W IV etapie na działce nr 10/310 zostanie wybudowany budynek nr 6A z 55 mieszkaniami. W roku 2017 Spółka wykonała zamienną dokumentację projektową dla zwiększonej liczby mieszkań i uzyskała zamienne pozwolenie na budowę.
W edycji marzec 2018 Spółka planuje złożyć wniosek o dofinansowanie z Funduszu Dopłat
Rozpoczęcie prac budowlanych przewidywane jest na wrzesień/październik 2018 r.

**2.3. Inne działania inwestycyjne – zmiana sposobu użytkowania lokalu przy ul. Kolorowej 9/32 na osiedlu „Zielone Wzgórze"**

W budynku przy ul. Kolorowej 9 wybudowano wraz z funkcją mieszkaniową lokal użytkowy. Jego lokalizacja (na uboczu) nie sprzyjała jego wynajęciu. Wobec powyższego Zarząd Spółki postanowił przekwalifikować lokal na cele mieszkaniowe. W roku 2017 uzyskano pozwolenie na zmianę sposobu użytkowania i dokonano niezbędnych przeróbek. Po wykonaniu prac

mieszkanie zostało wynajęte. Wykonanie prac budowlanych oraz przekwalifikowanie lokalu zostało wykonane w terminie założonym w planie roku 2017.

## 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 przy ul. Niecałej w Letnicy. Wniosek zostanie zrealizowany po wydzieleniu z działki nr 223 części przeznaczonej pod funkcję drogową. Wydział Skarbu uzyskał pozytywną opinię dotyczącą proponowanego podziału. Na dzień sporządzania planu trwają procedury związane z uwidocznieniem podziału oraz zmianą powierzchni działki.
Na przedmiotowym terenie można wybudować budynek z około 20 mieszkaniami o łącznej powierzchni mieszkań około 1.040 $m^2$ .

#### 2.3.1.2 Inne działki gruntowe

Na Kolegium Prezydenta w dniu 14.06.2016 r. zapadła decyzja o sporządzeniu opracowania „Grunty własności Gminy Miasta Gdańska przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w Mieście Gdańsku". W oparciu o to opracowanie oraz korespondencję z DRMG i Wydziałem Urbanistyki i Architektury ustalono, które działki faktycznie pozostają wolne. Po analizie chłonności terenu Spółka wystąpiła o przekazanie aportem działek:

1. 1088/2, 1088/3, 1088/4, 1088/5, 1088/6, 1088/8 w obrębie nr 0074w rejonie ul. Ofiar Grudnia 70. Na przedmiotowym terenie o powierzchni ~ 38 650 $m^2$ możliwe byłoby wybudowanie ~580 mieszkań.
2. fragmentu działki nr 299/12 obręb 0074 położonej przy ul. Kolorowej, po zrealizowaniu przez DRMG żłobka oraz przedszkola.

## 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 nowo wybudowanych 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 2017 przy udziale Funduszu Dopłat stawka czynszu ustalona przez Zgromadzenie Wspólników wynosi 9,60 zł/m$^2$.

Stawki czynszu w 2017 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 - 2017 - 9,60 zł/m$^2$

Stawki czynszu dla mieszkań znajdujących się w budynkach przekazanych aportem na własność Spółce przez Miasto - zgodnie z umową Spółki, są takie same, jak stawki czynszu obowiązujące w mieszkaniowym zasobie 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 utrzymanie terminowej zapłaty należności czynszowych.

### 3.2. Polityka mieszkaniowa

#### 3.2.1. Dolne Miasto

W 2017 roku Spółka kontynuowała politykę mieszkaniową polegającą na racjonalizowaniu wykorzystania zasobów mieszkaniowych na Dolnym Mieście. Celem polityki mieszkaniowej na Dolnym Mieście było ograniczenie ilości mieszkań, znajdujących się w budynkach przekazanych Spółce, tylko do tych, które znajdują się w kamienicach nadających się do zamieszkiwania z racji stanu technicznego tj. do budynków przy ul. Wróbla 24 i przy ul. Królikarnia 14.
Spółka w 2017 r. podjęła działania mające na celu wyłączenie z eksploatacji budynku przy ul. Reduta Wyskok 6A i 6B. W wyniku tych działań budynek został opróżniony i wyłączony z eksploatacji.

Po latach realizacji polityki mieszkaniowej, Spółka osiągnęła założony cel. W roku 2017 lokale mieszkalne przeznaczone do wynajęcia zostały ograniczone do dwóch lokalizacji tj. kamienic przy ul. Wróbla 24 i Królikarnia 14. Pozostałe lokale wyłączono z eksploatacji.

### 3.2.2. Nowe zasoby Spółki – wybudowane z kredytu KFM/PIB

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 np. 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 2017 r. z takiej możliwości skorzystało 6 lokatorów.

## 3.3. Polityka windykacyjna

### 3.3.1. Egzekwowanie terminowej zapłaty należności czynszowych

Po przeprowadzeniu analizy zaległości czynszowych stwierdza się, iż zadłużenie w 2017 r. zmniejszyło się w stosunku do roku 2016 o 54 232,73 zł. Wartość wskaźnika zaległości czynszowych netto w zasobach kredytowanych ze środków KFM/PIB na dzień bilansowy 2017 r. wynosi 1,15 %. Wskaźnik zaległości czynszowych netto zasobów Spółki na dzień bilansowy 2017 r. wynosi 1,32 %. 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 minimalizację zaległości czynszowych, w tym utrzymanie wartości wskaźnika zaległości czynszowych netto w zasobach kredytowanych ze środków KFM/PIP 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 miesiąca i od 1 do 3 miesięcy**

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 miesięcy i od 6 - 12 miesięcy**

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 wysyła do dłużnika wezwanie do zapłaty wraz z uprzedzeniem o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu, wypowiedzenie umowy najmu a następnie 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 ze zmianami).

Po wyczerpaniu drogi sądowej i uzyskaniu wyroku eksmisyjnego działania Spółki koncentrują się na niedopuszczeniu do sytuacji, aby zadłużenie przekroczyło 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 użytkowników z wyrokami eksmisji. Wolne po eksmisji lokale stawiane są do dyspozycji Wydziału Gospodarki Komunalnej Urzędu Miejskiego w Gdańsku.

### 3.3.1.1. Stare zasoby

Zadaniem Spółki w zakresie egzekwowania terminowej zapłaty należności czynszowych na terenie Dolnego Miasta była kontynuacja polityki w zakresie dokonania eksmisji wszystkich użytkowników zalegających z płatnościami czynszowymi oraz odzyskiwania należności z tytułu opłat czynszowych.

W zasobach na Dolnym Mieście na początku 2017 roku zamieszkiwały cztery rodziny kwalifikujące się do eksmisji. Jedna rodzina została wyeksmitowana, dwie spłacały zaległości na raty, w tym jedna spłaciła należności w całości. Wobec ostatniego toczy się postepowanie o eksmisję z lokalu oraz postepowanie sądowe o zapłatę należności.

W stosunku do 2016 r. należności w 2017 r. uległy zmniejszeniu o 46 165,26 zł. Egzekucja kwoty 41 674,90 zł została umorzona przez Komornika wobec bezskuteczności egzekucji i została przez Zarząd Spółki, w oparciu o opinię prawną, spisana w koszty uzyskania przychodów.

### 3.3.1.2. Nowe zasoby - wybudowane z kredytu KFM/PIB

W zasobach wybudowanych przy pomocy KFM/PIB w 2017 roku zamieszkiwało 11 użytkowników kwalifikujących się do eksmisji, w tym:

- 1 rodzina została wyeksmitowana w roku 2017,
- 7 rodzin z wyrokami sądowymi o eksmisję,
- 2 rodziny 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 2017 Spółka przeprowadziła jedną eksmisję z lokalu mieszkalnego.
W stosunku do 2016 r. należności z lokali mieszkalnych w 2017 r. uległy zwiększeniu o 17 392,33 zł.

### 3.3.2. Postępowania sądowe w 2017 r. - lokale mieszkalne

#### 3.3.2.1. Postępowania sądowe o eksmisję

W roku 2017 Spółka wszczęła postępowanie sądowe o eksmisje z lokali mieszkalnych wobec 3 użytkowników lokali mieszkalnych. Dla jednej rodziny postępowanie sądowe o eksmisję zostało zakończone wyrokiem orzekającym uprawnienie do lokalu socjalnego. Wobec 2 rodzin postępowania o eksmisję trwają nadal.

#### 3.3.2.2. Postępowania sądowe o zapłatę

W roku 2017 Spółka wszczęła postępowanie sądowe o zapłatę należności z tytułu opłat za korzystanie z lokali mieszkalnych wobec 6 lokatorów, w tym wobec jednego lokatora z zasobów Dolnego Miasta oraz pięciu lokatorów z nowych zasobów. W stosunku do jednego lokatora postępowanie sądowe o zapłatę należności zostało zakończone. Wobec pięciu lokatorów postępowanie sądowe o zapłatę należności trwa nadal.

### 3.3.3. Postępowania sądowe w 2017 r. - lokale użytkowe

#### 3.3.3.1. Postępowania sądowe o eksmisję

W roku 2017 Spółka wykonała jedną eksmisję z garażu w nowych zasobach. Dla dwóch użytkowników garaży postępowanie sądowe o eksmisję zostało zakończone wyrokiem o eksmisję, w tym jeden użytkownik spłacił należności w całości i przekazał garaż Spółce, drugi spłaca należności w ratach. Wobec jednego użytkownika garażu postępowania o eksmisję trwa nadal. Dla jednego użytkownika lokalu użytkowego postępowanie sądowe o eksmisję zostało zakończone wyrokiem.

#### 3.3.3.2. Postępowania sądowe o zapłatę

W 2017 roku wobec jednego użytkownika garażu postępowanie sądowe o zapłatę należności zostało zakończone. Dłużnik spłacił należności wobec Spółki.

### 3.3.4. Działania windykacyjne

#### 3.3.4.1. Stare zasoby

W wyniku działań windykacyjnych Spółki w 2017 roku odzyskano należności z lat ubiegłych w wysokości 49 993,72 zł.

### 3.3.4.2. Nowe zasoby - wybudowane z kredytu KFM/PIB

#### 3.3.4.2.1. Lokale mieszkalne

W wyniku działań windykacyjnych Spółki w 2017 roku odzyskano należności z lokali mieszkalnych w wysokości 193 900,05 zł.

Ponadto:
- 9 użytkownikom wypowiedziano umowę najmu,
- 13 użytkownikom wysłano uprzedzenia o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu,
- 15 użytkownikom rozłożono spłatę zaległości na raty.

#### 3.3.4.2.2. Lokale użytkowe

W wyniku działań windykacyjnych Spółki w 2017 roku odzyskano należności z lokali użytkowych w wysokości 47 926,27 zł.

## 3.4 Podnoszenie standardów zasobów mieszkaniowych Spółki

### 3.4.1 Nowe zasoby

Od roku 2013 Spółka kontynuuje realizację programów związanych z:
1. remontem klatek schodowych:
   w roku sprawozdawczym wyremontowano klatki schodowe budynków przy ul. Srebrnej 9, 10 i 24 (łącznie 9 klatek schodowych).
2. montażem wspomagaczy ciągu na ostatnich kondygnacjach wytypowanych budynków w celu poprawy działania wentylacji grawitacyjnej:
   w roku sprawozdawczym zamontowano wspomagacze w 8 lokalach mieszkalnych.
3. remontem lokali odzyskanych po przeprowadzonych eksmisjach oraz po śmierci najemcy:
   remontowi zostały poddane 4 lokale mieszkalne i 1 garaż.

Spółka regularnie przeprowadza przeglądy techniczne budynków oraz zagospodarowania terenu i obiektów małej architektury (place zabaw). Poza naprawą płyt balkonowych, jak w latach poprzednich dokonano wymiany drzwi wejściowych wraz z konsolami domofonowymi w 4 budynkach.

Przeglądy techniczne wskazały także na konieczność modernizacji placów zabaw. Spółka dokonała modernizacji placu zabaw przy budynkach ul. Srebrna 8, 10, 12, 14, 16. Zakupiono i zamontowano nowe urządzenia zabawowe.
Zamontowano ogrodzenie wokół placu zabaw przy ul. Kampinoskiej 14. Ogrodzenie to stanowi dodatkowo zabezpieczenie przed niszczycielskim działaniem zwierząt (dzików).

*Zdjęcie nr 5*

*Ogrodzenie placu zabaw przy ul. Kampinoskiej*

Poza przeglądami budynków pracownicy Spółki prowadzą także stały dozór nad posiadanymi urządzeniami takimi jak: instalacja systemu PPOŻ w budynkach przy ul. Piotrkowskiej i ul. Reduta Wyskok, a także kotłowniami w budynkach przy ul. Srebrna 32 i 34 oraz Kieturakisa, przepompowniami ścieków, platformami dla osób niepełnosprawnych i węzłami cieplnymi. W związku z przekroczeniem średniej normy opadów atmosferycznych, przed okresem letnim dokonano dodatkowego przeglądu i czyszczenia kanalizacji deszczowej wraz z przy kanalikami w celu zapobiegnięcia ewentualnym zalewaniem po intensywnych opadach.

### 3.4.2 Dolne Miasto

Wzdłuż ulicy Kurzej 14 i 15/16, Wróblej 20 i 21/22 Szczyglej 21/22 na Dolnym Mieście, ze względu na bezpieczeństwo korzystających z chodników, Spółka wykonała daszki zabezpieczające przed spadającymi odłamkami tynku i gruzu.
W budynku przy ul. Szczygla 3/4 wykonano roboty naprawcze dachu. Spółka dokonała także rozbiórki komórek lokatorskich przy budynku Reduta Wyskok 6 A i 6B. Teren po rozbiórce został uporządkowany i przygotowany pod badania archeologiczne.
Po wyprowadzeniu ostatniego najemcy z budynku Reduta Wyskok 6A i 6B budynek sprzątnięto i zabezpieczono przed dostępem osób trzecich.
W pozostałych nieużytkowanych zasobach Spółka na bieżąco monitoruje stan budynków i zabezpiecza dewastowane wejścia do budynków i otwory okienne.

## 4. Analiza majątkowa i finansowa

### 4.1. Aktywa Spółki

#### 4.1.1. Aktywa trwałe Spółki

Stan majątku trwałego brutto Spółki na dzień 31.12.2017 r. oraz jego zmiany w ciągu roku obrazuje tabela nr 4.

*Tabela nr 4*

| Wyszczególnienie | Saldo Otwarcia 2017 r. | Zwiększenia | Zmniejszenia | Saldo Zamknięcia 2017 r. |
|---|---|---|---|---|
| Grunty własne | 35 673 133,74 | 511 000,00 | 0,00 | 36 184 133,74 |
| Budynki i budowle | 172 107 562,05 | 18 229 100,82 | 901 411,23 | 189 435 251,64 |
| Urządzenia techniczne i maszyny | 1 389 323,03 | 72 305,97 | 0,00 | 1 461 629,00 |
| Środki transportu | 63 322,35 | 0,00 | 0,00 | 63 322,35 |
| Pozostałe środki trwałe | 15 142,22 | 0,00 | 15 142,22 | 0,00 |
| Środki trwałe w budowie | 2 171 292,45 | 19 467 871,43 | 18 229 100,82 | 3 410 063,06 |
| ***Razem*** | ***211 419 775,84*** | ***38 280 278,22*** | ***19 145 654,27*** | ***230 554 399,79*** |

Wartość majątku trwałego brutto według stanu na dzień bilansowy roku 2017 w stosunku do roku 2016 zwiększyła się o 19 134,62 tys. zł, przy czym:

1. Wartość budynków i budowli zwiększono w wyniku:
   - Poniesionych nakładów na budowę dwóch budynków mieszkalnych przy ul. Piotrkowskiej 56 i 70 w Gdańsku wraz z infrastrukturą;
2. Wartość środków trwałych w budowie zwiększyła się o 1 238,77 tys. zł.
3. Wartość posiadanych gruntów zwiększyła się o 511,00 tys. zł. w wyniku aportu gruntu.

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

*Tabela nr 5*

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

| Lp. | Wyszczególnienie | Wartość nakładów |
|---|---|---|
| 1. | Nakłady na dokumentację projektową, opłaty przyłączeniowe, roboty budowlane – Osiedle Unruga (6 budynków mieszkalnych) | 1 148 906,52 |
| 2. | Nakłady na budowę budynku mieszkalnego ul. Kieturakisa 8 | 1 500 891,55 |
| 3. | Nakłady na rewitalizację Dolnego Miasta w Gdańsku | 760 264,99 |
| 4. | **Razem** | **3 410 063,06** |

Wartość netto rzeczowego majątku trwałego Spółki na dzień 31.12.2017 r. wyniosła 216 687,77 tys. zł i w stosunku do roku poprzedniego wzrosła o 16 995,54 tys. zł, to jest o 7,84%.

### 4.1.2. Aktywa obrotowe Spółki

Aktywa obrotowe Spółki w porównaniu z rokiem poprzednim zwiększyły się o kwotę 3 094,14 tys. zł i wynoszą na koniec roku obrotowego 26 311,42 tys. zł. W głównej mierze miało na to wpływ zwiększenie środków pieniężnych w kasie i na rachunkach bankowych o kwotę 898,42 tys. zł oraz zwiększenie w pozycji należności krótkoterminowe o kwotę 1 808,73 tys. zł.

Zmiany aktywów obrotowych obrazuje tabela nr 6. *Tabela nr 6*

| Lp. | Wyszczególnienie | Stan na 31.12.2016 r. | Zwiększenia | Zmniejszenia | Stan na 31.12.2017 r. |
|---|---|---|---|---|---|
| **1** | **Należności od pozostałych jednostek do 12 miesięcy** | **349 523,91** | **35 508 614,28** | **33 945 737,79** | **1 912 400,40** |
| | Z tytułu dostaw i usług | 234 060,10 | 25 622 232,27 | 24 754 288,58 | 1 102 003,79 |
| | Rozrachunki z tytułu najmu | 841 831,51 | 11 481 179,97 | 10 845 900,62 | 1 477 110,86 |
| | Odsetki z tytułu najmu | 307 310,04 | 0,00 | 52 906,21 | 254 403,83 |
| | Aktualizacja należności (-) | 760 832,18 | 1 099 811,65 | 1 204 741,53 | 655 902,30 |
| | Aktualizacja odsetek (-) | 272 845,56 | 494 986,31 | 502 616,09 | 265 215,78 |
| **2** | **Należności od pozostałych jednostek inne** | **261 780,23** | **537 162,70** | **496 381,95** | **302 560,98** |
| | Długo terminowe kredyty | 0,00 | 16 624,90 | 0,00 | 16 624,90 |
| | Koszty sądowe | 138 857,92 | 21 262,61 | 5 457,25 | 154 663,28 |
| | Inne rozrachunki | 360,00 | 49 242,65 | 49 602,26 | 0,39 |
| | Rozrachunki z partycypantami | 14 691,04 | 0,00 | 0,00 | 14 691,04 |
| | Rozrachunki z pracownikami | 1,00 | 0,00 | 1,00 | 0,00 |
| | Rozrachunki z najemcami | 75 934,11 | 0,00 | 508,50 | 75 425,61 |
| | Rozrachunki z urzędami | 31 936,16 | 450 032,54 | 440 812,94 | 41 155,76 |
| **3** | **Środki pieniężne** | **22 705 570,98** | **1 734 393 521,29** | **1 733 495 103,63** | **23 603 988,64** |
| **4** | **Rozliczenia międzyokresowe** | **105 477,23** | **1 207 162,52** | **820 168,71** | **492 471,04** |
| **5** | **Należności długoterminowe** | **205 070,30** | **0,00** | **205 070,30** | **0,00** |
| **6** | **Razem aktywa obrotowe** | **23 627 422,65** | **1 771 646 460,79** | **1 768 962 462,38** | **26 311 421,06** |

*W powyższej tabeli omówiono stany zgodnie z księgami, pozycje łączne bilansu.*

*4.1.2.1. Przychody i należności czynszowe*

*4.1.2.1. Należności czynszowe*

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

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

*Tabela nr 7*

| Wyszczególnienie | własne lokale mieszkalne | | własne lokale użytkowe | | Razem | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Rok 2016 | Rok 2017 | Rok 2016 | Rok 2017 | Rok 2016 | Rok 2017 |
| **Należności** | | | | | | |
| Należności z tytułu czynszu wraz z mediami | 715 493,64 | 686 720,71 | 126 337,87 | 100 878,07 | 841 831,51 | 787 598,78 |
| W tym:<br>- „stare" zasoby Spółki | 270 823,88 | 224 658,62 | 11 929,66 | 9 861,41 | 282 753,54 | 234 520,03 |
| - „nowe" zasoby Spółki | 444 669,76 | 462 062,09 | 114 408,21 | 90 086,74 | 559 077,97 | 552 148,83 |
| - garaże przy ul. Człuchowskiej | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 929,92 | 0,00 | 929,92 |
| **Przychody** | | | | | | |
| Przychody należne z tytułu czynszu wraz z mediami w okresie od 01.01. do 31.12. | 8 502 185,84 | 8 998 013,06 | 795 829,15 | 968 662,01 | 9 298 014,99 | 9 966 675,07 |
| W tym:<br>- „stare" zasoby Spółki | 110 684,57 | 132 702,18 | 90 816,54 | 202 471,03 | 201 501,11 | 335 173,21 |
| - „nowe" zasoby Spółki | 8 391 501,27 | 8 865 310,88 | 668 070,29 | 723 689,62 | 9 059 571,56 | 9 589 000,50 |
| - garaże przy ul. Człuchowskiej | 0,00 | 0,00 | 36 942,32 | 42 501,36 | 36 942,32 | 42 501,36 |

Na dzień 31.12.2017 r. należności brutto z tytułu czynszów wynosiły 787 598,78 zł i w stosunku do stanu z dnia 31.12.2016 r. zmalały o 54 232,73 zł tj. o 6,44 %.
W tym:

1. lokale mieszkalne:
   - „stare" zasoby Spółki - zmniejszenie należności czynszowych o 46 165,26 zł
   - „nowe" zasoby Spółki - zwiększenie należności czynszowych o 17 392,33 zł

2. lokale użytkowe:
   - „stare" zasoby Spółki - zmniejszenie należności czynszowych o 2 068,25 zł
   - „nowe" zasoby Spółki - zmniejszenie należności czynszowych o 24 321,47 zł
   - garaże przy ul. Człuchowskiej - zwiększenie należności czynszowych o 929,92 zł

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

*Tabela nr 8*

| Wyszczególnienie | Kwota należności | |
|---|---|---|
| | Stan na dzień 31.12.2016 | Stan na dzień 31.12.2017 |
| do 1 miesiąca | 42 476,63 | 66 369,17 |
| od 1 do 3 miesięcy | 73 687,56 | 64 622,20 |
| od 3 do 6 miesięcy | 24 548,46 | 8 468,09 |
| od 6 do 12 miesięcy | 59 382,86 | 92 707,02 |
| ponad 1 rok | 641 736,00 | 555 432,30 |
| **Razem** | **841 831,51** | **787 598,78** |

**4.1.2.1.3**. Struktura czasowa należności czynszowych w złotych brutto w zasobach własnych w roku 2017 (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 | 1 409,13 | 55 313,02 | 52 046,47 | 56 722,15 |
| Od 1 do 3 miesięcy | 1 347,93 | 56 112,45 | 49 505,62 | 57 460,38 |
| Od 3 do 6 miesięcy | 0,00 | 4 632,36 | 4 632,36 | 4 632,36 |
| Od 6 do 12 miesięcy | 5 114,30 | 52 918,97 | 52 918,97 | 58 033,27 |
| Ponad 1 rok | 216 787,26 | 293 085,29 | 279 988,46 | 509 872,55 |
| **Razem** | **224 658,62** | **462 062,09** | **439 091,88** | **686 720,71** |

| Lokale użytkowe | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Stare zasoby | | Nowe zasoby | | Garaże przy ul. Człuchowskiej | Ogółem należności |
| Wyszczególnienie | Należności | Należności | w tym: lokale KFM | | |
| do 1 miesiąca | 1 722,00 | 7 484,81 | 7 484,81 | 440,21 | 9 647,02 |
| Od 1 do 3 miesięcy | 964,23 | 5 707,88 | 5 707,88 | 489,71 | 7 161,82 |
| Od 3 do 6 miesięcy | 1 990,78 | 1 844,95 | 1 844,95 | 0,00 | 3 835,73 |
| Od 6 do 12 miesięcy | 0,00 | 34 673,75 | 34 673,75 | 0,00 | 34 673,75 |
| Ponad 1 rok | 5 184,40 | 40 375,35 | 40 375,35 | 0,00 | 45 559,75 |
| **Razem** | **9 861,41** | **90 086,74** | **90 086,74** | **929,92** | **100 878,07** |
| **Ogółem lokale mieszkalne i użytkowe** | | | | | |
| **Ogółem** | **234 520,03** | **552 148,83** | **529 178,62** | **929,92** | **787 598,78** |

W 2017 roku Spółka tytułem spłaty należności z lat ubiegłych w całych zasobach odzyskała kwotę 291 820,04 zł, w tym:

- w „starych" zasobach w wysokości 49 993,72 zł,
- w „nowych" zasobach w wysokości 241 826,32 zł, z czego 47 926,27 zł stanowią należności od najemców lokali użytkowych.

Egzekwowanie należności od najemców opisano w pkt. 3.3 - Polityka windykacyjna

**4.1.2.1.4**. Strukturę czasową należności czynszowych w złotych netto w zasobach własnych w roku 2017 (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 | 1 409,13 | 55 313,02 | 52 046,47 | 56 722,15 |
| Od 1 do 3 miesięcy | 1 347,93 | 56 112,45 | 61 911,83 | 57 460,38 |
| Od 3 do 6 miesięcy | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 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** | **2 757,06** | **111 425,47** | **101 552,09** | **114 182,53** |

| **Lokale użytkowe** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Stare zasoby** | | **Nowe zasoby** | | **Garaże przy ul. Człuchowskiej** | **Ogółem należności** |
| **Wyszczególnienie** | **Należności** | **Należności** | **w tym: lokale KFM** | | |
| do 1 miesiąca | 1 722,00 | 7 484,81 | 7 484,81 | 440,21 | 9 647,02 |
| Od 1 do 3 miesięcy | 964,23 | 5 707,88 | 5 707,88 | 489,71 | 7 161,82 |
| Od 3 do 6 miesięcy | 0,00 | 705,11 | 705,11 | 0,00 | 705,11 |
| 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** | **2 686,23** | **13 897,80** | **13 897,80** | **929,92** | **17 513,95** |
| **Ogółem lokale mieszkalne i użytkowe** | | | | | |
| **Ogółem** | **5 443,29** | **125 323,27** | **115 449,89** | **929,92** | **131 696,48** |

Na dzień 31.12.2017 r. należności czynszowe netto z tytułu najmu lokali wynoszą 131,70 tys. zł (bez odsetek z tytułu nieterminowej zapłaty i po pomniejszeniu o kwotę dokonanych w latach 2005-2017 odpisów aktualizacyjnych należności czynszowych. Wskaźnik zaległości czynszowych netto zasobów Spółki na dzień bilansowy 2017 r. wynosi 1,32 % w stosunku do przychodów czynszowych.

#### 4.1.2.2. Środki pieniężne

Posiadane środki pieniężne w wysokości 23 603,99 tys. zł pozwalają na zaspokojenie bieżących zobowiązań Spółki oraz ewentualnych wypłat kaucji mieszkaniowych. Utrzymanie stanu środków pieniężnych pokrywających wysokość zobowiązań z tytułu wpłaconych kaucji jest wymogiem banku kredytującego inwestycje Spółki. Kwota kaucji na dzień 31.12.2017 r wynosi 5 691,64 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 15 592 77 tys. zł osiągając na dzień bilansowy poziom 145 421,32 tys. zł. Kapitał własny stanowi 59,97 % sumy bilansowej oraz pokrywa w 67,25 % aktywa trwałe Spółki.
Zwiększenie kapitału własnego nastąpiło poprzez:

- Podniesienie przez Wspólnika w 2017 r. kapitału podstawowego o kwotę 14 834,00 tys. zł. Kapitał został pokryty w gotówce oraz w aporcie gruntu.
- Wypracowanie w roku sprawozdawczym zysku netto w wysokości 758,77 tys. zł.

Zysk roku 2016 został podzielony w następujący sposób:

- Zwiększono w kapitale rezerwowym fundusz inwestycyjno-modernizacyjny o kwotę 5 037,70 tys. zł z zysku netto z roku 2016.
- Zwiększono kapitał zapasowy o wypracowaną przez Spółkę w roku 2016 część zysku netto w kwocie 1 259,42 tys. zł
- Zniesiono korektę wyniku lat poprzednich na kwotę 60,37 tys. zł

### 4.2.2. Kapitał obcy

W stosunku do roku 2016 uległa zwiększeniu wielkość kapitałów obcych Spółki o kwotę 4 001,21 tys. zł. Kapitał obcy wynosi na dzień bilansowy 97 287,24 tys. zł.
Strukturę kapitału obcego prezentuje tabela nr 11.

*Tabela nr 11*

| Lp. | Wyszczególnienie | Stan na 31.12.2016 | Zwiększenia | Zmniejszenia | Stan na 31.12.2017 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Kredyty ogółem | **55 158 261,23** | **11 124 904,25** | **8 969 589,17** | **57 313 576,31** |
| 2 | Inne zobowiązania finansowe, w tym: | **30 393 312,47** | **981 248,87** | **754 350,80** | **30 620 210,54** |
| 2a. | Kaucje mieszkaniowe | 5 651 661,81 | 207 855,06 | 167 879,10 | 5 691 637,77 |
| 2b. | Partycypacje osób fizycznych będącymi najemcami w kosztach budowy | 24 680 060,93 | 745 589,81 | 560 077,97 | 24 865 572,77 |
| 2c. | Zabezpieczenie należytego wykonania umów budowlanych | 61 589,73 | 27 804,00 | 26 393,73 | 63 000,00 |
| 3 | Zobowiązania z tyt. podatków i ubezpieczeń społecznych | **1 105 047,50** | **5 152 736,00** | **2 947 067,54** | **3 310 715,96** |
| 4 | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, | **231 180,34** | **25 622 232,27** | **25 638 938,81** | **214 473,80** |
| 5 | Rezerwa na przewidywane zobowiązania tytułu robót remontowych/ inwestycyjnych | **584 122,46** | **42 345,77** | **461 866,42** | **164 601,81** |
| 6 | Rezerwy na odprawy emerytalne i podobne | **228 385,17** | **319 073,83** | **228 385,17** | **319 073,83** |
| 7 | Zobowiązania wykazane w RMK | **5 579 811,60** | **599 760,59** | **1 041 787,64** | **5 137 784,55** |
| 8 | Pozostałe zobowiązania | **0,00** | **201 681,84** | **0,00** | **201 681,84** |
| 9 | Fundusze specjalne | **5 915,76** | **74 104,76** | **74 895,53** | **5 124,99** |
| **10** | **Razem 1-9** | **93 286 036,53** | **44 118 088,18** | **40 116 881,08** | **97 287 243,63** |

W roku 2017 nastąpiła zmiana wysokości obcych źródeł finansowania Spółki, których udział wzrósł o 3,76%. Zaciągnięto kredyty w wysokości 4 840,00 tys. zł. na uzupełnienie finansowania budynków mieszkalnych przy ul. Piotrkowskiej 56,70,72,74, realizowanych z Funduszu Dopłat. Wzrosły krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług o kwotę 1 622,05. zł. Wzrost ten wynika z dużo wyższego zobowiązania wobec kontrahentów.

## 4.3. Rachunek zysków i strat

### 4.3.1. Przychody

Prowadząc swoją statutową działalność Spółka w roku 2017 osiągnęła przychody, których strukturę prezentuje tabela nr 12.

*Tabela nr 12*

| L.p. | Wyszczególnienie | Wykonanie 2016 r | Plan 2017 r. | Wykonanie 2017 r. | Wykonanie planu (%) | 2017/2016 (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym: | **13 172 283,49** | **10 638 582,48** | **9 865 169,93** | **92,73%** | **74,89%** |
| | - przychody z najmu lokali mieszkalnych wraz mediami, | 8 662 413,30 | 9 023 961,56 | 9 059 907,73 | 100,40% | 104,59% |
| | - przychody z najmu lokali użytkowych | 168 110,13 | 278 198,36 | 319 832,91 | 114,97% | 190,25% |
| | - przychody z najmu garaży | 531 192,73 | 519 037,56 | 648 661,03 | 124,97% | 122,11% |
| | - 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 | 630 867,50 | 414 381,51 | 694 435,73 | 167,58% | 110,08% |
| | Sprzedaż inwestycji Panieńska | 4 602 276,42 | 0,00 | 0,00 | | |
| | Zmiana stanu produktów | -1 450 345,31 | 375 234,77 | - 885 436,19 | -235,97% | 61,05% |
| 2. | Przychody finansowe | **479 227,04** | **679 614,93** | **690 568,91** | **101,61%** | **144,10%** |
| 3. | Pozostałe przychody operacyjne | **2 788 446,84** | **1 002 552,22** | **1 058 181,34** | **105,55%** | **37,95%** |
| 4. | **Razem** | **16 439 957,37** | **12 320 749,63** | **11 613 920,18** | **94,26%** | **70,64%** |

W roku bilansowym Spółka wypracowała przychody w łącznej wysokości 11 613,92 tys. zł, tj. 70,64% wielkości przychodów w roku 2016. Na tak znaczną różnicę w stosunku do roku 2016 ma wpływ sprzedaż inwestycji Panieńska o wartości 4 602,27 tys. zł w roku 2016.
Przychody z najmu lokali użytkowych są wyższe od planowanych o 14,97 %, a od wykonania roku 2016 o 90,25 %. Wynika to z tego, że budynki biurowe przy ul. Reduta Wyskok i Kieturakisa były wynajmowane przez cały rok obrotowy. Przychody z najmu garaży są wyższe od wykonania roku 2016 o kwotę 117,46 zł z powodu wynajmu garażu w nowo wybudowanych budynkach przy ul. Piotrkowskiej. Przychody z tytułu korzystania z placu budowy są wyższe o kwotę 280,05 tys. zł od planowanych z tytułu rozliczenia budowy na budynki 1A i 2A Unruga.

Zmiana stanu produktów jest pozycją rozliczeniową i wynika z zasady rachunkowości mówiącej o współmierności kosztów do przychodów. Planowana była dodatnia zmiana, co oznaczałoby, że Spółka więcej sprzedaje usług niż ponosi kosztów. Ujemna zmiana stanu produktu wskazuje, że koszty usług roku 2017 zostały poniesione w roku obrotowym i nie wystąpią w kosztach rodzajowych kolejnego roku obrotowego.
Wysokość przychodów finansowych to wynik negocjacji oprocentowania lokat bankowych z bankami.
Pozostałe przychody operacyjne to koszty kar umownych i innych. Wynik tej pozycji jest na podobnym poziomie do planowanego. Pozycja ta jest niższa od wykonania roku 2016 gdyż w roku poprzednim w tej pozycji mieściła się sprzedaż usług towarzyszących sprzedaży inwestycji Panieńska.

### 4.3.2 Koszty działalności

Rodzaje kosztów działalności przedstawia tabela nr 13

*Tabela nr 13*

| Lp. | Wyszczególnienie | Wykonanie 2016r. | Plan 2017 r. | Wykonanie 2017r. | Wykonanie planu (%) | 2017/2016 (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Amortyzacja | 1 818 693,91 | 2 005 416,97 | 2 157 605,29 | 107,59% | 118,63% |
| 2. | Zużycie materiałów i energii | 1 767 110,48 | 2 032 177,05 | 1 713 398,73 | 84,31% | 96,96% |
| 3. | Usługi obce | 1 442 647,02 | 1 656 044,07 | 1 414 649,28 | 85,42% | 98,06% |
| 4. | Podatki i opłaty | 833 652,67 | 1 227 184,56 | 843 022,08 | 68,70% | 101,12% |
| 5. | Wynagrodzenia | 922 813,40 | 1 301 316,06 | 1 151 820,51 | 88,51% | 124,82% |
| 6. | Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia | 260 302,51 | 416 421,14 | 332 247,70 | 79,79% | 127,64% |
| 7. | Pozostałe koszty rodzajowe | 73 209,63 | 135 711,04 | 158 516,74 | 116,80% | 216,52% |
| 8. | Pozostałe koszty operacyjne | 455 237,51 | 340 605,18 | 1 000 353,44 | 293,70% | 219,74% |
| 9. | Koszty finansowe | 1 244 370,06 | 1 175 280,28 | 1 659 660,85 | 141,21% | 133,37% |
| 10. | Razem | **8 818 037,19** | **10 290 156,35** | **10 431 274,62** | **101,37%** | **118,29%** |

Jak wynika z powyższego zestawienia tabelarycznego, Spółka poniosła koszty na poziomie zbliżonym do planowanego, natomiast o 18,29% wyższe niż w wykonaniu roku 2016. Wynika to głównie z dużo wyższych kosztów operacyjnych w roku 2017.
Zanotowano zmniejszenia wartości w stosunku do wartości planowanej w pozycjach: zużycie materiałów i energii, usług obcych, podatkach i opłatach, wynagrodzeniach, ubezpieczeniach społecznych i innych świadczeniach. Koszty te stanowią podstawę działalności i są nazywane kosztami działalności operacyjnej. Stanowią one 76,31% przychodu z działalności podstawowej, co oznacza że Spółka wykazuje zysk na poziomie 2 093,909 tys. zł na działalności podstawowej.

Strukturę procentową udziału poszczególnych rodzajów kosztów w kosztach ogółem w roku 2017 r. prezentuje diagram nr 1.

*Diagram nr 1*

### 4.3.2.1 Zużycie materiałów i energii

W roku 2017 koszty zużycia materiałów i energii wyniosły 1 713,39 tys. zł, co stanowi 96,96% wykonania roku 2016.

W roku 2017 Spółka zakupiła materiały na kwotę (58,66 tys. zł). Materiały te przeznaczone zostały do bezpośredniego zużycia. Główne pozycje to: zakup materiałów biurowych (17,03 tys. zł), zakup prasy, literatury fachowej, programów do kosztorysowania (24,67 tys. zł), środków czystości (2,94 tys. zł), zakup art. spożywczych (1,97 tys. zł), wyposażenie biura w sprzęty (1,77 tys. zł) oraz pozostałe zakupy (10,28 tys. zł.).
Wymienione koszty są kosztami niezbędnymi do funkcjonowania Spółki.
Koszty zużycia energii ukształtowały się na poziomie 1 654,73 tys. zł. Na wielkość tej pozycji składają się: koszty zużycia energii elektrycznej (254,49 tys. zł), gazu (144,99 tys. zł), energii cieplnej (359,74 tys. zł) oraz koszty zużycia wody (895,51 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 2016 r. | Plan 2017 r. | Wykonanie 2017 r. | Wykonanie planu (%) | 2017/2016 (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Usługi remontowe | 946 311,10 | 1 132 712,02 | 911 807,82 | 80,50% | 96,35% |
| 2. | Usługi komunalne | 205 380,87 | 258 469,28 | 246 161,22 | 95,24% | 119,86% |
| 3. | Obsługa prawna, informatyczna, | 164 713,75 | 176 949,44 | 174 096,45 | 98,39% | 105,70% |
| 4. | Usługi pocztowe | 7 099,60 | 7 454,58 | 8 001,98 | 107,34% | 112,71% |
| 5. | Ochrona obiektu | 5 146,44 | 4 889,12 | 4 152,23 | 84,93% | 80,68% |
| 6. | Usługi telekomunikacyjne | 11 076,56 | 10 522,73 | 10 162,18 | 96,57% | 91,74% |
| 7. | Usługi dot. inwestycji przy ul. Panieńskiej oraz koszty budowy sieci wod.-kan. przeznaczonych na sprzedaż | 4 300,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00% |
| 8. | Pozostałe | 98 618,70 | 68 046,90 | 60 267,40 | 88,57% | 61,11% |
| **9.** | **Razem** | **1 442 647,02** | **1 659 044,07** | **1 414 649,28** | **85,27%** | **98,06%** |

W roku 2017 usługi obce ukształtowały się na poziomie 1 414,64 tys. zł, co stanowi 98,06 % wykonania roku 2016 i 85,27% planu na rok 2017. Wynika to ze zmniejszonych kosztów poniesionych głównie w pozycji usługi remontowe.
Obniżenie kosztów usług obcych pokazuje racjonalne 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 545,56 tys. zł, wywóz nieczystości w wysokości 279,41 tys. zł, opłaty sądowe, skarbowe, notarialne w wysokości 17,50 tys. zł, podatek rolny w wysokości 0,55 tys. zł.
Na poziom tych kosztów Spółka nie ma wpływu.

### 4.3.2.4. Wynagrodzenia

W roku 2017 jak i w latach ubiegłych pracownicy TBS „Motława" Spółka z o.o. wynagradzani byli na podstawie Regulaminu Wynagradzania Pracowników.
Koszty wynagrodzeń w roku 2017 obrazuje tabela nr 15.

*Tabela nr 15*

| L.p. | Wyszczególnienie | Wykonanie 2016 r. | Plan 2017 r. | Wykonanie 2017 r. | Wykonanie planu (%) | 2017/2016 (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Wynagrodzenia – umowy o pracę - koszty | 787 828,38 | 1 141 316,06 | 1 015 743,81 | 89,00% | 128,93% |
| 2. | Wynagrodzenie – z tytułu umów cywilno-prawnych – koszty | 134 985,02 | 160 000,00 | 136 076,70 | 85,05% | 100,81% |
| 3. | **Razem** | **922 813,40** | **1 301 316,06** | **1 151 820,51** | **88,51%** | **124,82%** |

W roku 2017 koszty wynagrodzeń ukształtowały się na poziomie 1 151,82 tys. zł, co stanowi 124,82 % wykonania roku 2016 r. jest to 88,51 % wykonania planu roku 2017.

Osobowy fundusz płac oraz średnie wynagrodzenie przedstawia tabela nr 16.

*Tabela nr 16*

| Lp. | Wyszczególnienie | Plan 2017 r. | Wykonanie 2017 r. | Wykonanie planu (%) |
|---|---|---|---|---|
| 1. | Osobowy fundusz płac w zł | 1 773 414,00 | 1 699 697,67 | 95,84% |
| 2. | Średnioroczne zatrudnienie - etaty | 25,00 | 24,66 | 98,64% |
| 3. | Średnie wynagrodzenia w zł | 5 911,38 | 5 743,77 | 97,16% |

W roku 2017 wykonano fundusz płac zgodnie z założonym planem. Osobowy fundusz płac roku 2017 osiągnął 95,84 % planu. Średnie wynagrodzenie za rok 2017 wyniosło 5 743,77 zł przy planowanej wielkości 5 911,38 zł.

### 4.3.2.5. Świadczenia na rzecz pracowników

W tej pozycji mieszczą się narzuty na wynagrodzenia w postaci kosztów ubezpieczeń społecznych (206,72 tys. zł), koszty szkoleń pracowników (25,45 tys. zł), zakładowy fundusz świadczeń socjalnych (73,59 tys. zł), koszty bhp, wydatki na ochronę zdrowia – koszty badań okresowych (3,60 tys. zł) oraz pozostałe (22,88 tys. zł).

#### 4.3.2.6. Amortyzacja

Poziom kosztów amortyzacji ukształtował się w wysokości wynikającej z obowiązujących przepisów w tym zakresie i uległ zwiększeniu o 15,71 % 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 158,52 tys. zł, na co składają się: ubezpieczenia majątkowe (124,45 tys. zł), ryczałty za używanie własnych pojazdów do celów służbowych (15,26 tys. zł) oraz pozostałe (18,81 tys. zł).

#### 4.3.2.8. Pozostałe koszty operacyjne

W roku 2017 Spółka poniosła wyższe w stosunku do roku ubiegłego pozostałe koszty operacyjne – 1 000,35tys. zł (w 2016 roku – 455,23 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 | 66 274,37 |
| 2. | Koszty sądowe wniesionych spraw sądowych, zastępstwa procesowego | 53 449,30 |
| 3. | Kary umowne | 153 687,95 |
| 4. | Refaktury | 211 998,28 |
| 5. | Rezerwy na zobowiązania | 483 675,65 |
| 6. | Pozostałe koszty operacyjne | 31 267,89 |
| **7.** | **Razem** | **1 000 353,44** |

W roku 2017 zostały uaktualnione rezerwy o kwotę 483,67 tys. zł z roku 2016 z tytułu przyszłych zobowiązań na niezafakturowane, 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 oraz uaktualniono rezerwy na świadczenia pracownicze.
Kwota refaktur wyniosła 211,99 tys. zł ze względu na najem budynków mieszkalnych przez Gdański Zarząd Nieruchomości Komunalnych, który jest obciążany za media.
Kwota kar umownych, która została zwrócona kontrahentom wynika z terminowego procesu inwestycyjnego w roku obrotowym 2017.

#### 4.3.2.9. Koszty finansowe

W roku 2017 Spółka poniosła wyższe, w stosunku do roku ubiegłego pozostałe koszty finansowe – 1 659,66 tys. zł (w 2016 roku – 998,89 tys. zł). Koszty finansowe obejmują: odsetki od kredytów bankowych (1 389,71 tys. zł), koszty waloryzacji kaucji i partycypacji (53,70 tys. zł), wielkość utworzonej rezerwy na ewentualne odsetki od zobowiązań (172,22 tys. zł), pozostałe (44,03 tys. zł).W tej pozycji, tak jak wspomniano powyżej, w stosunku do planu roku 2017 zanotowano wzrost ze względu na zwiększoną wartość zaciągniętych kredytów oraz na

przejście w spłatach kredytów na raty annuitetowe, w których występuje zwiększona wartość odsetek.

### 4.3. Wynik na działalności

Wynik na działalności Spółki obrazuje tabela nr 18

*Tabela nr 18*

| Lp. | Wyszczególnienie | Wykonanie 2016 r. | Plan 2017 r. | Wykonanie 2017 r. | Wykonanie planu (%) | 2017/2016 w (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Przychody netto ze sprzedaży | 13 172 283,49 | 10 638 022,23 | 9 865 169,93 | 92,74% | 74,89% |
| 2. | Koszty działalności operacyjnej | 7 118 429,62 | 8 777 270,89 | 7 771 260,33 | 88,54% | 109,17% |
| **3.** | **Wynik na sprzedaży** | **6 053 853,87** | **1 861 311,59** | **2 093 909,60** | **112,50%** | **34,59%** |
| 4. | Pozostałe przychody operacyjne | 2 788 446,84 | 1 002 552,22 | 1 058 181,34 | 105,55% | 37,95% |
| 5. | Pozostałe koszty operacyjne | 455 237,51 | 340 605,18 | 1 000 353,44 | 293,70% | 219,74% |
| **6.** | **Wynik na działalności operacyjnej** | **8 387 063,20** | **2 523 258,63** | **2 151 737,50** | **85,28%** | **25,66%** |
| 7. | Przychody finansowe | 479 227,04 | 679 614,93 | 690 568,91 | 101,61% | 144,10% |
| 8. | Koszty finansowe | 1 244 370,06 | 1 543 493,63 | 1 659 660,85 | 107,53% | 133,37% |
| **12.** | **Zysk brutto** | **7 621 920,18** | **1 659 379,93** | **1 182 645,56** | **71,27%** | **15,52%** |
| 13. | Podatek dochodowy | 1 264 469,00 | 315 282,19 | 423 871,00 | 134,44% | 33,52% |
| **15.** | **Zysk netto** | **6 357 451,18** | **1 344 097,74** | **758 774,56** | **56,45%** | **11,94%** |

Wyniki roku 2016 i 2017 są nieporównywalne, gdyż w roku 2016 nastąpiła sprzedaż inwestycji Panieńska, która bezpośrednio miała wpływ się na wynik roku 2016.
Zarząd Spółki wnioskuje, aby wypracowany przez Spółkę w roku 2017 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 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.

## 4.4. Podstawowe wskaźniki ekonomiczne – porównanie roku 2016 i 2017

*Tabela nr 19*

**Wskaźniki aktywności**

| | | | 2016 | 2017 |
|---|---|---|---|---|
| Cykl rotacji należności | Należności z tytułu dostaw i usług / Przychody ze sprzedaży | * 365 | 14,59 | 64,93 |
| Cykl rotacji zobowiązań | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług / Przychody ze sprzedaży | * 365 | 25,02 | 60,94 |
| Produktywność majątku | Przychody ze sprzedaży / Stan aktywów na koniec okresu sprawozdawczego | *100 | 4,31 | 4,06 |

**Wskaźniki płynności**

| | | 2016 | 2017 |
|---|---|---|---|
| Wskaźnik bieżącej płynności | Aktywa obrotowe ogółem / Zobowiązania krótkoterminowe | 5,14 | 3,98 |
| Wskaźnik szybki płynności | Aktywa obrotowe ogółem - zapasy / Zobowiązania krótkoterminowe | 5,14 | 3,98 |

**Wskaźniki rentowności**

| | | | 2016 | 2017 |
|---|---|---|---|---|
| Rentowność sprzedaży netto | Zysk netto / Przychody ze sprzedaży | * 100 | 12,63 | 7,69 |
| Rentowność sprzedaży brutto | Wynik na działalności gospodarczej / Przychody ze sprzedaży | * 100 | 17,50 | 21,23 |
| Rentowność na działalności gospodarczej | Zysk netto / Stan aktywów na koniec okresu sprawozdawczego | * 100 | 23,72 | 21,81 |
| Rentowność majątku ogółem | Zysk netto / Stan kapitału wł. na koniec okresu sprawozdawczego | * 100 | 0,54 | 0,31 |
| Rentowność kapitału własnego | Zysk netto / Przychody ze sprzedaży | * 100 | 0,92 | 0,52 |

**Wskaźniki finansowania**

| | | | 2016 | 2017 |
|---|---|---|---|---|
| Stopa zadłużenia ogółem | Zobowiązania ogółem / Aktywa ogółem | * 100 | 40,88 | 40,08 |
| Pokrycie majątku trw. kap. wł. | Kapitał własny / Aktywa trwałe | * 100 | 65,98 | 67,09 |
| Trwałość struktury finansowania | Kapitał własny + zobow. długoterm. / Stan pasywów na koniec okresu sprawozdawczego. | * 100 | 96,38 | 94,99 |
| Pokrycia zadłużenia | zysk netto + amortyzacja + koszty finansowe / koszty finansowe+ raty kredytów | | 3,17 | 2,76 |
| Wskaźnik finansowania kosztów | Przychody ze sprzedaży / koszty działalności operacyjnej + koszty finansowe | | 1,03 | 1,05 |

Porównanie wskaźników za rok 2017 z rokiem 2016 jest nie zasadne, ponieważ w roku 2016 na wysokość wskaźników i wyników miała wpływ sprzedaż inwestycji Panieńska, która wszystkie wskaźniki wprowadziła na poziomy zgodne z wypracowanym zyskiem tj. o 88,06 % wyższym niż w roku 2017.

**Wskaźniki aktywności**

Wskaźnik rotacji zobowiązań pokazuje liczbę dni, jaka potrzebna jest Spółce do spłacenia swoich zobowiązań krótkoterminowych. Wartość wskaźnika na poziomie 60,94 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 3,98, co oznacza, 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 3,98, 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 bardzo często uważane są za najważniejszy element analizy sytuacji finansowo-majątkowej Spółki. Wskaźniki rentowności obrotu są stosunkiem procentowym zysku do przychodu ze sprzedaży lub kosztów uzyskania przychodów. Określają one udział odpowiedniego wyniku finansowego w wartości uzyskanej ze sprzedaży usług oraz zrealizowanych operacji finansowych. Wskaźniki rentowności oznaczają, jak wiele zysku netto ze sprzedaży pozostaje w Spółce. Zysk ten wyniósł w 2017 roku 758 774,56zł. a wszystkie 5 wskaźników rentowości znajdują się na pożądanym poziomie (tabela nr 19 wskaźniki rentowności).

**Wskaźniki finansowania kosztów**

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.

Wysoka wartość wskaźników finansowania w naszym przypadku jest prawidłowa ze względu na konieczność zatrzymania na rachunku bankowym kaucji. Wynika to ze specyfiki działalności i modelowego prezentowania wskaźnika.

Wysokość kaucji w 2017 r wyniosła 5 691 637,77 zł.

## 5. Analiza Celów Zarządczych Spółki

### 5.1. Cele Zarządcze Spółki ustalone przez Prezydenta Miasta Gdańska.

Prezydent Miasta Gdańska uszczegółowił Cele Zarządcze Spółki, przedstawione w tabeli nr 20 ustalając dwa cele z wagą 20 % każdy, łącznie 40% :

*Tabela nr 20*

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1. Optymalizacja kosztów funkcjonowania Spółki | Wskaźnik maksymalnego przyrostu przeciętnego wynagrodzenia [1] | $\frac{5\,743{,}77}{5\,911{,}38}$ | 0,97 | ≤ 1 |
| 2. Realizacja programu inwestycji | Stopień realizacji planu inwestycji/ remontu | $\frac{2}{2}$ | 100% | >85% |

[1] bez stażystów, praktykantów, wolontariuszy i podobnych stanowisk, które zaburzają wartość wskaźnika.

**Ad 1. Optymalizacja kosztów funkcjonowania Spółki**

Planowana wysokość średniego wynagrodzenia roku 2017: 5.911,38 zł
Wysokość średniego wynagrodzenia roku 2017: 5.743,77 zł

**Optymalizacja kosztów funkcjonowania Spółki : 5.911,38 : 5.743,77 = 0,97**

Wykonanie wskaźnika „Optymalizacja kosztów funkcjonowania Spółki wyniosło 0,97 zgodnie ze wskaźnikiem, który miał wynosić co najwyżej 1.

**Ad 2. Realizacja programu inwestycji**

W roku 2017 Spółka zrealizowała dwa zadania w ramach wskaźnika „Realizacja programu inwestycji" tj.:

1. Budowę 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych nr 1A i 2A na osiedlu Unruga przy udziale Funduszu Dopłat.
2. Zmianę sposobu użytkowania lokalu nr 32 przy ul. Kolorowej 9, na Osiedlu „Zielone Wzgórze" w Gdańsku.

**Realizacja programu inwestycji: 2 : 2 * 100% = 100%**

Obydwa zadania inwestycyjne zostały wykonane terminowo.

Wykonanie wskaźnika „Realizacja programu inwestycji" wyniosło 100 % przy założeniu, że wskaźnik miał wynosić co najmniej 85%.

**Cele Zarządcze Spółki ustalone przez Prezydenta Miasta Gdańska, opisane w pozycji 1 i 2 Tabeli nr 20, z wagą 20% każdy (łącznie 40%) zostały wykonane w 100%.**

**5.2. Cele Zarządcze Spółki indywidualne, wyznaczone przez Radę Nadzorczą (w łącznej wadze 60 %):**

Rada Nadzorcza uszczegółowiła Cele Zarządcze Spółki, przedstawione w tabeli nr 21 ustalając dwa cele z wagą 60% łącznie:

*Tabela nr 21*

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1.Realizacja inwestycji mieszkaniowych | 1.a. Obsługa zadłużenia | **4 548 257 ,65 / 4 429 057,62** | 1,02 | ≥ 1 |
| | 1.b. Płynność | **25 818 950,02 / 6 529 176,40** | 3,95 | ≥ 1,5 |
| 2. Administrowanie i zarządzanie nieruchomościami | Wskaźnik zaległości czynszowych netto | **131 696,48 / 10 028 401,67** | 1,31 % | ≤ 5% |

**Ad. 1 Realizacja inwestycji mieszkaniowych**

Wskaźniki te oparte są na prognozowanej wartości bilansowej oraz rachunku zysków i strat z ostatniej zmiany planu, jeżeli taka zaistnieje w związku ze zmianą sytuacji gospodarczej bądź czynnikami niezależnymi od Spółki, np. zmianami założeń właściciela ujętych ww. planie. Skrót r.m.p rozumie się jako rozliczania miedzy okresowe pod aktywami pozycja B IV w bilansie po stronie aktyw.

**1 a. Obsługa zadłużenia**

wynik finansowy netto + amortyzacja + odsetki od kredytów i pożyczek:
758 774,56 + 2.157.605,29 + 1.631.877,80 = 4.548.257,65

spłacone raty kapitałowe kredytów i pożyczek + odsetki:
2.797.179,82 + 1.631.877,80 = 4.429.057,62

**Obsługa zadłużenia: 4.548.257,65: 4.429.057,62 = 1,02**

Wykonanie wskaźnika „Obsługa zadłużenia" wyniosło 1,02 zgodnie z wskaźnikiem, który miał wynosić co najmniej 1.

**1 b. Płynność**

aktywa obrotowe – należności długoterminowe - r.m.p:
25.955.803,08 – 0,00 – 136.853,06 = 25.818.950,02

zobowiązania krótkoterminowe: 6.529.176,40

**Płynność: 25.818.950,02 : 6.529.176,40 = 3,95**

Wykonanie wskaźnika „Płynność" wyniosło 3,95 zgodnie z wskaźnikiem, który miał wynosić co najmniej 1,5.

Dwa cele zarządcze opisane w pozycji 1a i 1b Tabeli nr 21, z wagą 20% każdy (łącznie 40%) zostały wykonane w 100%.

**2.Administrowanie i zarządzanie nieruchomościami**

| | |
|---|---|
| Suma należności czynszowych na dzień: | 131.696,48 |
| Suma przychodów z czynszów za 12 miesięcy: | 10.028.401,67 |

**Wskaźnik zaległości czynszowych netto: 131.696,48:10.028.401,67 * 100% = 1,31%**

Wykonanie wskaźnika „Zaległości czynszowe" wyniosło 1,31%, zgodnie ze wskaźnikiem, który miał być mniejszy od 5%.

Cel Zarządczy opisany w pozycji 2 Tabeli nr 21, z wagą 20% został wykonany w 100%.

**Cele Zarządcze Spółki indywidualne, wyznaczone przez Radę Nadzorczą opisane w pozycji 1 (1a+1b) i 2 Tabeli nr 201 z wagą łącznie 60% zostały wykonane w 100%.**

**5.3. Wykonanie Celów Zarządczych wyznaczonych Spółce w roku 2017.**

Spółka w roku 2017 wykonała wyznaczone jej przez Prezydenta Miasta Gdańska i Radę Nadzorczą Spółki Cele Zarządcze w 100 % zgodnie z planem roku 2017.

TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
"MOTŁAWA" Sp. z o.o.
80-744 Gdańsk, ul. Królikarnia 13
NIP 583-26-77-715, REGON 192043457
tel. 58 320 37 48, fax 58 301 96 93

GŁÓWNY KSIĘGOWY
Edyta Piwowarczyk

PREZES ZARZĄDU
Tadeusz Mękal

Gdańsk, 19 lutego 2018