

Jarosławskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

I. Przedstawienie Jednostki

Jarosławskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jest spółką prawa handlowego, w której wszystkie udziały posiada ***Gmina Miejska Jarosław***.

Spółka wpisana jest do Krajowego Rejestru Przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym, prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000069724.

Regon: 650953449 NIP: 792 18 79 433 Kapitał Zakładowy: 3 658 500,00

Siedzibą Spółki jest miasto Jarosław, adres Zarządu Spółki: ul. ks. Jakuba Makary 1, 37-500 Jarosław.

Przedmiotem działalności Spółki jest budowa budynków mieszkalnych na wynajem, budowa lokali mieszkalnych ze środków przyszłych właścicieli, administrowanie lokalami mieszkalnymi oraz przygotowanie i realizacja kolejnych inwestycji budowy mieszkań na wynajem, docelową własność i na własność.

II. Rada Nadzorcza i Zarząd Spółki

- *Skład Rady Nadzorczej:*

1. Mariusz Prychocin - Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. Andrzej Kozak - Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
3. Maria Drabik - Sekretarz Rady Nadzorczej

- *Skład Zarządu Spółki:*

- Kazimierz Piotrowicz - Prezes Zarządu

III. Majątek Spółki

Środki trwałe w Spółce na koniec 2020 roku obejmowały: budynki, lokale, grunty maszyny i urządzenia oraz inne środki trwałe. W tym największą wartość przedstawiają budynki i lokale – **9 495 783,59 zł** oraz grunty – **1 077 564,94 zł**.

Aktywa trwałe na koniec roku 2020 wykazywały kwotę: **10 573 348,53 zł**.

W skład środków trwałych wchodzi:

1. Budynek wielorodzinny (28 mieszkań) przy ul. Skarbowskiego 4
2. Budynek wielorodzinny (20 mieszkań) przy ul. Skarbowskiego 6
3. Budynek wielorodzinny (20 mieszkań) przy ul. Skarbowskiego 8
4. Lokal użytkowy „J” (sklep) przy ul. Skarbowskiego 10 wraz z pomieszczeniami przynależnymi (piwnicami)
5. Lokal biurowy przy ul. Ks. Jakuba Makary 1
6. Lokal użytkowy przeznaczony na potrzeby Miejskiej Biblioteki Publicznej przy ul. Ks. Jakuba Makary 1
7. Miejsce postojowe w podziemnym wielostanowiskowym garażu przy ul. ks. Jakuba Makary 1
8. Lokal użytkowy przy ul. Grunwaldzkiej 6
9. Parkingi i drogi przy ul. Skarbowskiego 8 i 10
10. Grunty pod budynkami przy ul. Skarbowskiego
11. Udziały w gruntach (w związku z własnością lokali) przy ul. ks. Jakuba Makary 1, Skarbowskiego 10 oraz przy ul. Grunwaldzkiej 6

IV. Wynik finansowy

Na koniec 2020 roku rachunek zysków i strat w Spółce wykazuje zysk netto w kwocie **57 880,02 zł**.

V. Remonty i Inwestycje

Remonty

- W 2020 roku kontynuowano drobne prace remontowe w budynkach przy ul. Skarbowskiego 4, 6 i 8 w Jarosławiu.

Wykonano również roboty budowlane polegające na usunięciu usterek w ramach odpowiedzialności konsumenckiej na budynku przy ul. Ks. Jakuba Makary 1 w Jarosławiu na kwotę 148 700,76 zł.

W 2021 r. nie planuje się większych remontów. Jeśli zgromadzone środki finansowe pozwolą to w budynku nr 4 na ul. Skarbowskiego w 28 mieszkaniach

przeprowadzi się modernizację polegającą na zamontowaniu podgrzewanych nawietrzników – przewidywany koszt to około 42 000,00 zł. Remontu wymaga także elewacja budynku przy ul. Skarbowskiego 4, remont nawierzchni chodników i opasek wokół budynków przy ul. Skarbowskiego 4, 6 i 8 w Jarosławiu. Niezbędna jest również naprawa części dachu w budynku nr 4 i 8 oraz dalsza wymiana wyeksploatowanych dwufunkcyjnych piecyków w mieszkaniach w których takiej wymiany nie dokonano na koszt JTBS Sp. z o.o..

Inwestycje

Jarosławski TBS Sp. z o.o., planuje w najbliższej (kilkuletniej) perspektywie rozpoczęcie kolejnej inwestycji w Jarosławiu przy ul. Skarbowskiego 12, tj. wybudowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego na wynajem, lecz zależne to jest od spłaty pożyczki zaciągniętej na wyposażenie biblioteki.

Rozpoczęcie inwestycji jest uzależnione również od niezbędnej pomocy ze strony Właściciela (przeznaczenie środków finansowych na projekt oraz wynagrodzenie dla Inwestora Zastępczego przewidywany koszt około 10% inwestycji – czyli około 1 200 000,00 zł).

VI. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa.

Osiągnięty w roku obrotowym zysk powoduje, iż wszystkie wskaźniki rentowności przyjmują wartość dodatnią:

- złota reguła bilansowania wyniosła **95,18%** (w 2019 wynosiła **94,38%**) czyli uległa poprawie wskutek wzrostu kapitału własnego w finansowaniu majątku;
- złota reguła bilansowania II wyniosła **200,87%** (w 2019 wynosiła **313,34%**) potwierdza, że spada udział krótkoterminowych źródeł finansowania majątku w stosunku do długoterminowych;
- złota reguła finansowania (wskaźnik struktury pasywów) wyniósł **76,90%** (w 2019 wynosiła **73,77%**) która świadczy, że sukcesywnie wzrasta udział kapitału własnego przy spadku kapitału obcego w strukturze finansowania, co jednocześnie wskazuje na potrzebę dokapitalizowania Spółki funduszem własnym Właściciela Spółki;
- wskaźnik struktury aktywów wyniósł **2 094,43%** (w 2019 wyniósł **3 794,33%**) wskazuje na wysoki udział majątku trwałego w aktywach bilansu, co wynika ze specyfiki prowadzonej działalności Spółki;
- wartość bilansowa Spółki (aktywa ogółem – zobowiązania ogółem) wyniosły **4 827,70 tys. zł** (w 2019 wynosiła **4 753,40 tys. zł**) - ulega

- stałemu wzrostowi na przestrzeni poprzednich dwóch lat co świadczy zmniejszeniu zadłużenia (spadek zobowiązań);
- rentowność majątku (ROA) wyniósł **0,52%** (w 2019 roku **0,37%**) co pokazuje, że rentowność majątku uległa znacznej poprawie w stosunku do roku ubiegłego wskutek wypracowania wyższego zysku;
 - rentowność przychodów wyniosła **4,66%** (w 2019 roku **2,45%**) i również uległa poprawie w stosunku do roku ubiegłego;
 - rentowność kapitału własnego (ROE) wyniosła **1,20%** (w 2019 roku wynosiła **0,86%**) co świadczy, że rentowność kapitału własnego (przy jego wzroście) również wykazała poprawę w porównaniu do roku ubiegłego;
 - rentowność sprzedaży produktów, towarów i materiałów (ROS) uległa znacznemu obniżeniu w porównaniu do roku ubiegłego i wyniosła **9,95%** (w 2019 roku **13,57%**);
 - wskaźnik płynności finansowej I stopnia wyniósł **1,07** (w 2019 roku wynosił **0,81**) czyli wykazał znaczny wzrost w porównaniu do poprzednich lat;
 - wskaźnik płynności finansowej II stopnia wyniósł **1,07** (w 2019 roku wynosił **0,81**) co świadczy o jego dużym wzroście choć nadal sygnalizuje że całość zobowiązań wobec dostawców nie ma pokrycia w należnościach od odbiorców;
 - wskaźnik płynności finansowej III stopnia wynoszący **0,96** (w 2019 roku wyniósł **0,71**) wykazał znaczny wzrost, co świadczy o polepszającej się zdolności regulowania zobowiązań wymagalnych a w tym poprawę płynności Spółki.
 - szybkość obrotu zapasów (w dniach) na koniec 2020 roku nie występowały żadne zapasy w Spółce.
 - spływ należności (w dniach) wynoszący **11 dni** (wobec **6 dni** w 2019 roku) uległ niewielkiemu pogorszeniu lecz pokazuje o terminowym ściąganiu należności;
 - spłata zobowiązań (w dniach) wynosząca **27 dni** (wobec **6 dni** w 2019 roku) świadczy o wydłużeniu terminowych spłat wobec poprzedniego okresu sprawozdawczego.

Jarosławskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. od wielu już lat nie otrzymało wsparcia ze strony Właściciela Spółki, dlatego celowym byłoby podniesienie wartości Spółki poprzez pomoc w pozyskaniu na własność nowych lokali użytkowych.

Na wynik finansowy wpływ miały wydatki związane z utrzymaniem istniejących zasobów mieszkaniowych, pracami remontowymi i konserwacyjnymi.

W ciągu roku obrachunkowego Spółka nie dokonała dodatkowego zatrudnienia.

W 2021 r. przewidujemy utrzymanie przychodów uzyskiwanych z wynajmu zasobów Spółki na poziomie nieznacznie większym od przychodów z końca 2020 roku.

PREZES ZARZĄDU
*Jaroslawskiego Towarzystwa
Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.*

Kazimierz Piotrowicz

.....

