

Sprawozdanie Zarządu JTBS Sp. z o.o. za 2023 rok

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 2022 roku obejmowały: budynki, lokale, grunty maszyny i urządzenia oraz inne środki trwałe. W tym największą wartość przedstawiają budynki i lokale – **8 595 842,63 zł** oraz grunty – **1 058 388,94 zł**.

Aktywa trwałe na koniec roku 2023 wykazywały kwotę: **9 663 496,91 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 2023 roku rachunek zysków i strat w Spółce wykazuje zysk netto w kwocie **112 099,81 zł**.

V. Remonty i Inwestycje

Remonty

- W 2023 roku kontynuowano drobne prace remontowe w budynkach przy ul. Skarbowskiego 4, 6 i 8 w Jarosławiu (naprawy drzwi wejściowych do klatek schodowych. W związku z notorycznym wyrzucaniem „gabarytów” przez mieszkańców do wiaty oraz porzucaniem go w piwnicach i na strychach –

zaistniała czterokrotnie konieczność ich usuwania i wywozu do PSZOK na koszt JTBS Sp. z o.o. na ul. Krakowską.

Nie wykonano planowanego w 2023 roku rozbudowania parkingu, drogi dojazdowej pomiędzy blokami 4 i 6 na ul. Skarbowskiego wraz z nowym placem na wiaty śmietnikowe w nowym usytuowaniu za budynkami wraz z niezbędnym oświetleniem i monitoringiem. Spowodowane to było kolejnymi drastycznymi podwyżkami cen materiałów budowlanych i robocizny a zebrane środki finansowe na funduszu remontowym okazały się nie wystarczające. Wobec tego zaplanowane w 2023 r. wybudowanie drogi wraz z 12 miejscami parkingowymi pomiędzy budynkami nr 4 i 6 i na jej przedłużeniu postawienie nowej wiaty śmietnikowej która zapewni postawienie w środku wszystkich pojemników na selektywną zbiórkę odpadów komunalnych a obok niej przestawienie starej wiaty która będzie służyła do gromadzenia „gabarytów” aby wyeliminować zjawisko wyrzucania ich w piwnicach i strychach przeniesiono na rok 2024. Uaktualniony kosztorys tej inwestycji pozwala przypuszczać że w 2024 roku inwestycja ta w końcu zostanie zrealizowana.

W 2023 roku dokonano wymiany wkładu kominowego odprowadzającego spaliny z pieca gazowego w lokalu na ul. Grunwaldzkiej 6.

Inwestycje

Jarosławski TBS Sp. z o.o., w 2024 roku poza wspomnianą powyżej rozbudową oraz koniecznością dalszej spłaty kredytu komercyjnego (pozostało jeszcze ponad 780 tys. zł) nie planuje poważniejszej inwestycji a skupić się na wykonanie (w miarę posiadanych środków finansowych) wkładów odprowadzających spaliny z pieców gazowych mieszkań we wszystkich blokach. Spowodowane to jest faktem że w budynkach tych nie przewidziano żadnych wkładów a cegła w kominach od spalin niestety ulega degradacji. Jednocześnie napraw wymagają balkony w blokach 6 i 8 w których stwierdzono przecieki wody.

VI. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa.

Osiągnięty w roku obrotowym wyższy zysk powoduje, iż wskaźniki rentowności przyjmują wartość także wyższą niż w roku 2022 i w 2023 wyniosły:

- złota reguła bilansowania wyniosła **100,06 %** (w 2022 wynosiła **95,98 %**) czyli **uległa poprawie o 4,08 % wskutek wzrostu kapitału własnego w finansowaniu majątku;**

- **złota reguła bilansowania II** wyniosła **99,43 %** (w 2022 wynosiła **165,18 %**) potwierdza, że spada udział krótkoterminowych źródeł finansowania majątku w stosunku do długoterminowych;
- **złota reguła finansowania** (wskaźnik struktury pasywów) wyniósł **90,02 %** (w 2022 wynosiła **87,77 %**) 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 **952,34 %** (w 2022 wynosił **1 620,58 %**) wskazuje nadal na wysoki udział majątku trwałego w aktywach bilansu, co **wynika ze specyfiki prowadzonej działalności Spółki**;
- wartość bilansowa Spółki (aktywa ogółem – zobowiązania ogółem) wyniosły **5 058,8 tys. zł** (w 2022 wynosiła **4 946,7 tys. zł**) - ulega stałemu wzrostowi na przestrzeni poprzednich dwóch lat co **świadczy zmniejszeniu zadłużenia (spadek zobowiązań)**;
- **rentowność majątku (ROA)** wyniosła **1,05 %** (w 2022 roku **0,95 %**) co pokazuje, że rentowność majątku **uległa poprawie** w stosunku do roku ubiegłego wskutek wypracowania **wyższego zysku**;
- **rentowność przychodów** wyniosła **7,95 %** (w 2022 roku **7,25 %**) i również **uległa poprawie** w stosunku do roku ubiegłego;
- **rentowność kapitału własnego (ROE)** wyniosła **2,22 %** (w 2022 roku wynosiła **2,02%**) co świadczy, że rentowność kapitału własnego (przy jego wzroście) również **uległa poprawie** w porównaniu do roku ubiegłego;
- **rentowność sprzedaży produktów, towarów i materiałów (ROS)** uległa wzrostowi w porównaniu do roku ubiegłego i wyniosła **21,65 %** (w 2022 roku **21,56 %**);
- **wskaźnik płynności finansowej I stopnia** wyniósł **2,18** (w 2022 roku wynosił **1,30**) czyli wykazał wzrost w porównaniu do poprzedniego roku;
- **wskaźnik płynności finansowej II stopnia** wyniósł **2,18** (w 2022 roku wynosił **1,30**) co świadczy także o jego wzroście;
- **wskaźnik płynności finansowej III stopnia** wynoszący **1,94** (w 2022 roku wyniósł **1,22**) wykazał również wzrost. **Wzrosty wskaźników płynności finansowej, w stosunku do poprzedniego roku, oznaczają stabilizację w terminowym regulowaniu zobowiązań wymagalnych oraz poprawę płynności finansowej Spółki.**
- **szybkość obrotu zapasów** (w dniach) na koniec 2023 roku **nie występowały żadne zapasy w Spółce.**

PREZES ZARZĄDU
Jarosławskiego Towarzystwa
Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

Kazimierz Piotrowicz