

## **SPRAWOZDANIE**

### **Zarządu Grójeckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z działalności Spółki w roku 2020.**

Zarząd GTBS Sp. z o.o. przedstawia Radzie Miejskiej w Grójcu sprawozdanie z działalności Towarzystwa w 2020 roku.

Spółka prowadziła działalność zgodnie z umową Spółki oraz z ustawą z dnia 25 października 1995 roku *o niektórych formach wspierania budownictwa mieszkaniowego* (Dz.U. z 2019 r. poz. 2195).

Sprawozdanie zawiera informacje wg następującego porządku tematycznego:

1. Informacje ogólne
2. Rodzaje działalności prowadzonej przez Spółkę w roku kalendarzowym 2020.
  - 2.1. Budowanie domów mieszkalnych i eksploatacja własnych zasobów lokalowych.
  - 2.2. Sprawowanie (na podstawie umów-zleceń) zarządu budynkami mieszkalnymi, nie stanowiącymi własności Towarzystwa.
3. Sytuacja finansowa Spółki.
4. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność Spółki.
5. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa.
6. Podsumowanie.

#### **Ad.1. Informacje ogólne:**

Grójeckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. z siedzibą w Grójcu przy Al. Niepodległości 9 informuje, że:

1. jedynym właścicielem Spółki jest Gmina Grójec;
2. Spółka jest zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod nr KRS 00000 40 848
3. kapitał podstawowy Spółki wynosił w minionym roku 1.108.000,00 zł i dzielił się na 2.770 udziałów po 400,00 zł każdy;
4. kapitał zapasowy z wypracowanego zysku z lat poprzednich wynosił 3.136.365,27 zł;
5. kapitał własny opiewał na wartości 4.609,752,84 zł;
6. skład Rady Nadzorczej: Przewodniczący Rady – Wioletta Kochanowska oraz Członkowie Rady – Aleksandra Drapała-Woźniak, Piotr Kukułka;
7. jednoosobowy Zarząd nie zmienił się, funkcję Prezesa Zarządu pełnił Jacek Pałka;
8. sprawozdanie finansowe i z działalności Spółki za rok 2019 zostały zatwierdzone przez Właściciela Spółki w dniu 24 czerwca 2020 roku;
9. Zarząd i Rada Nadzorcza uzyskali od Właściciela absolutorium za 2019 r. w dniu 24 czerwca 2020 roku;
10. W roku 2020 zwołane zostały dwa Zgromadzenia Wspólników, w dniu 12 maja nadzwyczajne i w dniu 24 czerwca zwyczajne.
11. Spółka zatrudniała na podstawie umowy o pracę pięciu etatowych pracowników na stanowiskach nierobotniczych.

#### **Ad.2. Rodzaje działalności prowadzonej przez Spółkę w roku kalendarzowym 2020.**

##### **2.1. Budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja**

- 2.1.1 Realizacja i przygotowania inwestycji budowlano-mieszkaniowych:

W 2020 roku Spółka nie prowadziła budowy w zakresie realizacji lokali mieszkalnych przeznaczonych na wynajem. Nie prowadziła również prac przygotowawczych w kwestii przyszłej inwestycji. Powodem takiego stanu rzeczy był brak środków finansowych, niezbędnych do spięcia budżetu inwestycyjnego i brak terenu na ten cel.

### 2.1.2. Administrowanie i eksploatacja posiadanym zasobem mieszkaniowym.

W 2020 roku GTBS administrowało własnym zasobem mieszkaniowym. W skład tego zasobu wchodzi 128 szt. lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 6.412 m<sup>2</sup>, które występują w trzech budynkach wielolokalowych: budynku nr 1 przy ul. J. Wybickiego 3, budynku nr 2 przy ul. J. Wybickiego 7 i budynku nr 3 przy ul. E. Orzeszkowej 52. W roku 2020 w zasobach mieszkaniowych Spółki zamieszkiwało średnio 307 mieszkańców.

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku obowiązywała stawka czynszowa w wysokości 10,00 zł/m<sup>2</sup> pow. użytkowej mieszkania, która została zatwierdzona przez Właściciela Spółki Uchwałą Nr 9/2016 z dnia 28 czerwca 2016 r. Począwszy od 1 lipca 2020 roku obowiązuje stawka czynszowa w wysokości 11,00 zł/m<sup>2</sup>, która została zatwierdzona przez Właściciela Spółki Uchwałą Nr 8/2020 z dnia 24 czerwca 2020 r.

Na poziom stawki czynszowej mają wpływ następujące składniki: spłata kredytów inwestycyjnych i inne koszty z nimi związane – 58,2%; materiały i energia – 0,7%; koszty utrzymania obiektów ok. – 10%; amortyzacja i fundusz remontowy – 20,3% i pozostała reszta na obsługę administracyjną ok. – 10,8%.

W ramach czynności związanych z prawidłową eksploatacją i administrowaniem własnymi zasobami mieszkaniowymi Spółka prowadziła podstawowe działania wynikające z obowiązującego prawa. Przeprowadzała wymagane prawem przeglądy, dbała o czystość części obiektów przeznaczonych do wspólnego użytkowania, placów i terenów zieleni i innych wchodzących w skład własnych nieruchomości, rozliczała należności na lokatorów oraz prowadziła windykację zaległych należności.

W roku 2020 Spółka uzyskała dwa pozytywne dla niej wyroki Sądu Rejonowego w Grójcu o opróżnienie lokalu przez dwóch byłych lokatorów za nie płacenie należności czynszowych.

### 2.1.3. Przydział lokali

W roku 2020 Zarząd Spółki podpisał sześć umów najmu na lokale mieszkalne w zasobach Towarzystwa, z czego dwie w budynku nr 1 przy ul. J. Wybickiego 3, dwie w budynku nr 2 przy ul. J. Wybickiego 7 oraz dwie w budynku nr 3 przy ul. E. Orzeszkowej 52. Umowy zostały zawarte na skutek złożenia rezygnacji z najmu przez lokatorów.

W pięciu przypadkach umowy mogły być zawarte po spełnieniu niżej określonych warunków przez przyszłych najemców:

1. Nowy najemca został wskazany przez partycypanta w kosztach budowy danego lokalu – warunek wynikający z umowy o partycypacji w kosztach budowy lokalu, zgodnie z którym partycypant ma prawo do wskazania kolejnego najemcy, w przypadku gdy dojdzie do opuszczenia lokalu przez poprzednika. Takie prawo przysługuje tym partycypantom, którzy podpisali zaproponowany przez Spółkę aneks do umowy bazowej.
2. Przyszły najemca złożył standardowy wniosek o przydział przedmiotowego lokalu, z informacjami potwierdzającymi o tym, że kandydat spełnia wszystkie warunki przydziału lokalu finansowanego środkami kredytowymi z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego – warunek wynikający z ustawy o *niektórych formach wspierania budownictwa mieszkaniowego*.

W jednym przypadku najemca został wskazany przez Burmistrza Gminy i Miasta w Grójcu. Dotyczyło to lokalu w budynku nr 1, który został zwolniony przez byłego lokatora, do lokalu wskazanego przez Zakład Gospodarki Komunalnej, zgodnie i na podstawie wyroku Sądu Rejonowego w Grójcu nakazującego opróżnienie lokalu. Dzięki tej pomocy mogło dojść do odzyskania przez Spółkę bardzo zadłużonego i zaniedbanego lokalu. Po przeprowadzeniu remontu odnawiającego, lokal został przedstawiony Burmistrzowi do wykorzystania poprzez wskazanie przyszłego najemcy. Do zawarcia umowy i zasiedlenia lokalu Burmistrz Gminy i Miasta w Grójcu wskazał poszkodowaną rodzinę, mieszkającą wcześniej w lokalu komunalnym w budynku przy ul. Armii Krajowej 32, który uległ poważnemu zniszczeniu w wyniku eksplozji butli gazowej w sąsiednim lokalu. Przyszły najemca musiał spełnić jedynie warunki określone w pkt. 2.

Łączna ilość umów najmu lokali mieszkalnych, które zostały zawarte w okresie od 2002 roku do końca 2020 na skutek rezygnacji z zajmowanych mieszkań przez poprzednich najemców, wyniosła siedemdziesiąt pięć: dwadzieścia w budynku nr 1, trzydzieści dwie w budynku nr 2 i dwadzieścia cztery w budynku nr 3. Powyższe dane obrazują o stopniu rotacji najemców mieszkań w okresie 18 lat istnienia zasobów mieszkaniowych Spółki.

W roku 2020 Zarząd Spółki zawarł dziewięć aneksów do umów o partycypację w kosztach budowy lokalu. Dwa dotyczyły lokali w budynku nr 1, cztery dotyczyły lokali w budynku nr 2 i trzy dotyczyły lokali w budynku nr 3. Nowe warunki umowy przedłużają partycypantowi prawo do wskazywania kolejnych najemców do czasu odzyskania środków wniesionych w ramach partycypacji. Odzyskiwanie środków odbywa się bezfinansowo w formie rekompensaty, która polega na naliczaniu przez Spółkę niższego czynszu od dopuszczonego ustawą. Aneksy do umów zostały wprowadzone w roku 2014 i do końca 2020 roku zawarto ich łącznie 36 sztuk.

#### 2.1.4. Dzierżawa posiadanych terenów budowlanych.

W roku 2020 Towarzystwo wydierżawiało za odpłatnością teren budowlany składający się z trzech działek o powierzchni 2.209 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem na przedszkole publiczne. Umowa dzierżawy zawarta w dniu 30-11-2011r. Pomiędzy Spółką i Gminą Grójec przewiduje termin dzierżawy na okres 25 lat. Z tego tytułu Spółka uzyskała w roku ubiegłym przychód w wysokości 12.300 zł, który pokrywa koszty bezpośrednie, związane z podatkami od nieruchomości w wysokości 8.669,21 zł oraz koszty wcześniej poniesione na przygotowanie terenu pod zabudowę mieszkaniową.

W lipcu 2020r. Towarzystwo zawarło z Gminą Grójec umowę dzierżawy działki o powierzchni 1.332 m<sup>2</sup> za odpłatnością, z przeznaczeniem na ogródek zabaw dla dzieci. Należności z tego tytułu będą wpływać w roku 2021 po przekazaniu terenu zgodnie z umową.

#### 2.2. Sprawowanie (na podstawie umów-zleceń) zarządu budynkami mieszkalnymi nie stanowiącymi własności Towarzystwa.

W roku 2020 Towarzystwo prowadziło dodatkową działalność usługową, polegającą na zarządzaniu i administrowaniu nieruchomościami nie stanowiącymi własności Spółki. W roku 2020 Spółka zarządzała 31 nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych na terenie miasta i gminy Grójec. W porównaniu z rokiem poprzednim Spółka utrzymała rynek świadczonych usług.

Spośród ogólnej liczby zarządzanych wspólnot mieszkaniowych w 27 wspólnotach właścicielem części lokali jest Gmina Grójec.

Poniżej przedstawia się wykaz wspólnot mieszkaniowych, które powstały na bazie majątku komunalnego i w których Gmina Grójec posiada lokale.

- |                        |                            |
|------------------------|----------------------------|
| 1. Armii Krajowej 7    | 15. „Nasz Dom” Bikówek 21A |
| 2. Armii Krajowej 4A   | 16. Piotra Skargi 1        |
| 3. Armii Krajowej 8    | 17. Piotra Skargi 3        |
| 4. Armii Krajowej 8A   | 18. Piotra Skargi 19       |
| 5. Laskowa 2           | 19. Piłsudskiego 11        |
| 6. Laskowa 2 A         | 20. Piłsudskiego 94 A      |
| 7. Laskowa 2 B         | 21. Piłsudskiego 94 B      |
| 8. Starostwo 1 A       | 22. Piłsudskiego 94 C      |
| 9. Środkowa 2          | 23. Piłsudskiego 94 D      |
| 10. Lewiczyńska 12     | 24. Piłsudskiego 94 E i F  |
| 11. Kościelna 4        | 25. Plac Wolności 20       |
| 12. Mogielnicka 10     | 26. Polna 5                |
| 13. Niepodległości 5   | 27. Zatylna 5              |
| 14. Niepodległości 7 B |                            |

Lista nieruchomości, w których Gmina Grójec nie posiada udziałów:

28. Drogowców 5
29. Orzeszkowej 37
30. Orzeszkowej 39
31. Laskowa 4

Poniżej przedstawia się podstawowe informacje na temat nieruchomości zarządzanych przez Spółkę na koniec 2020 roku, dzięki którym można ocenić zakres obsługi pod względem ilości lokali i zamieszkujących w nich liczby osób, powierzonego do dyspozycji łącznego budżetu wspólnot oraz zakres wykonywanych remontów.

1. Łączna ilość lokali we wszystkich wspólnotach wynosiła 603 szt. o powierzchni użytkowej ok. 25.108 m<sup>2</sup>, w tym 220 lokali należało do własności Gminy Grójec.
2. Łączna ilość osób zamieszkujących w tych budynkach wynosiła 1.055 w tym 487 osób to lokatorzy zasobów komunalnych.
3. Łączny budżet roczny wspólnot po stronie przychodów wyniósł około 3.760.647 zł.
4. Wydatki wspólnot związane z zakupem i dalszą odsprzedażą usług pobieranych bezpośrednio przez lokale tzw. świadczenia do lokali typu energia cieplna, woda bytowa wraz z odpływem ścieków i opłata śmieciowa stanowiły wartość 1.463.093 zł.
5. Łącznie 13 obiektów jest podłączonych do miejskiej sieci centralnego ogrzewania, których roczny koszt ogrzewania wyniósł 461.511 zł.
6. Cztery wspólnoty wytwarzają na potrzeby własne ciepło w kotłowniach opalanych gazem ziemnym, w których łączny koszt energii wyniósł 127.317 zł.
7. Łączna wartość środków na funduszach remontowych wszystkich wspólnot wyniosła 1.469.665 zł, z których wydatkowano na przeprowadzone remonty we wspólnotach łącznie 449.284 zł i dodatkowo podparto się kwotą 185.000 zł w postaci zaciągniętych trzech kredytów w sytuacjach braku środków własnych przez wspólnotę na przyjęty do realizacji zakres.
8. Do poważniejszych remontów zaliczamy: WM Laskowa 2A – kompleksowa termomodernizacja obiektu wraz z remontem balkonów plus remont klatek schodowych, dokończenie realizacji zadania rozpoczętego w roku 2019; WM Niepodległości 7B – wykonanie nowej kanalizacji deszczowej wokół budynku; WM Polna 5 – wykonanie modernizacji instalacji domofonowej; WM Laskowa 4 – wymiana instalacji elektrycznej w piwnicach; WM Mogielnicka 10 – remont instalacji gazowej; WM Orzeszkowej 37 – montaż nowych balustrad w wejściach do klatek; WM Piłsudskiego 11 – remont poszycia dachowego na budynku i komórkach; WM Piłsudskiego 94 a,b,c,d,e i f – modernizacja wiaty śmietnikowej; WM Armii Krajowej 7 – remont stropu nad piwnicami wraz z remontem piwnic oraz wykonanie remontu komina; WM Lewicyńska 12 – odnowienie klatek po remoncie instalacji elektrycznej i teletechnicznej; WM Piotra Skargi 1 – rozpoczęcie remontu klatki schodowej wraz z remontem schodów.

Z tytułu prowadzenia powyższej działalności Spółka osiągnęła przychody o wartości 318,20 tys. zł. Niniejsza działalność pełni ważną rolę w ogólnej działalności Spółki począwszy od 2005 roku. Dzięki niej Spółka uzyskuje dodatkowe przychody, które częściowo kompensują koszty jej utrzymania i poprawnie wpływają na ogólny wynik finansowy Spółki. Ponadto w efekcie dodatkowych przychodów Spółka może i jest w stanie utrzymywać czynsze w zasobach mieszkaniowych Towarzystwa na niższym poziomie od określonego w ustawie tj. 4% wartości wskaźnika przeliczeniowego odtworzenia powierzchni lokalu. Na dzień opracowania sprawozdania wartość określonego w ustawie dopuszczalnego czynszu w warunkach Grójeckiego TBS wynosi 14,21 zł/m<sup>2</sup>.

### **Ad. 3. Sytuacja finansowa Spółki**

Szczegółową informację o sytuacji finansowej Spółki przedstawia sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2020, sporządzone wersją porównawczą do roku poprzedzającego, które zawiera bilans aktywów i pasywów, rachunek zysków i strat oraz informację dodatkową.

W oparciu o art. 64 ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości Spółka nie ma obowiązku poddania sprawozdania finansowego badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta. Z uwagi na nieprzekroczenie umownego progu zadłużenia kredytowego w wysokości 5.000.000 zł w Banku Gospodarstwa Krajowego, nie obowiązywał również wymóg umowny stawiany przez bank, o konieczności badania sprawozdania finansowego Spółki. W tych okolicznościach, Spółka nie zleciła biegłemu badaniu sprawozdania finansowego za rok 2020.

Zarząd ocenia sytuację finansową Spółki jako dobrą i stwierdza, że kontynuacja działalności Spółki nie jest w najbliższym czasie kilku lat zagrożona.

Powyższa ocena wynika z takich faktów, że w lokalach mieszkaniowych Spółki praktycznie nie ma pustostanów, co stawia przychody z tego rodzaju działalności bezpiecznymi oraz że zakres usług polegających na zarządzaniu nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych nie zmniejsza się, przez co tego rodzaju przychody również należą do stabilnych i pewnych. Jedynym problemem, jak w każdej innej branży, są zaległości w opłatach czynszowych przez niektórych lokatorów. Jednakże ich skala nie stanowi zagrożenia sytuacji finansowej Spółki.

#### Analiza uzyskanych wyników finansowych w 2020 r.

W wyniku prowadzonej działalności gospodarczej w roku 2020 Grójeckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. osiągnęło wynik finansowy w postaci zysku netto, w wysokości 365.387,57 zł. Bilans majątku Spółki zamknął się natomiast z końcem roku po stronie aktywów i pasywów kwotą 11.368.235,87 zł. i zmalał księgowo w stosunku do roku 2019 o 95.656,20 zł.

Poniżej Zarząd GTBS przedstawia analizę uzyskanych przychodów i poniesionych kosztów w roku 2020 w porównaniu do roku 2019.

1. Wzrosły łączne przychody Spółki z 1.294,7 tys. zł za rok 2019 do wartości 1.345,6 tys. zł, o 50,9 tys., czyli o 3,9%. Przy czym poszczególne rodzaje przychodów i ich zmiany w stosunku do roku 2019 przedstawiały się następująco:
  - wzrosły całkowite przychody ze sprzedaży z 1.221,6 tys. zł do 1.241,7 tys. zł o wartość 20,1 tys., czyli o 1,6%;
  - wzrosły przychody z własnej działalności mieszkaniowej z 895,8 tys. zł do 909,8 tys. zł o wartość 14 tys., czyli o 1,6% i było to efektem podwyżki czynszu od II połowy roku;
  - wzrosły przychody z działalności usługowej za zarządzanie wspólnotami z 312,5 tys. zł do 318,2 tys. zł o wartość 5,7 tys., czyli o 1,8% i było to efektem wzrostu wynagrodzenia za świadczone usługi;
  - wzrosły przychody operacyjne z 68,2 tys. zł do 102,6 tys. zł o wartość 34,4 tys., czyli o 50,4% i było to wynikiem uzyskania pomocy w ramach Tarczy Antykryzysowej w postaci umorzenia trzech składek miesięcznych ZUS na kwotę 29,7 tys. zł oraz otrzymanie i później umorzenie pożyczki w wys. 5,0 tys. zł z Powiatowego Urzędu Pracy na pokrycie bieżących kosztów prowadzenia działalności gosp.;
  - zmalały przychody finansowe z 4,9 tys. zł na 1,3 tys. zł, które stanowiły odsetki od lokat finansowych z uwagi na niskie stopy procentowe od lokat;
2. Łączne koszty poniesione przez Spółkę w 2020 roku wyniosły 980,2 tys. zł i zmalały o 3,7 tys., czyli o 0,4% w stosunku do wszystkich kosztów w roku 2019. Poszczególne rodzaje kosztów i ich zmiany w stosunku do roku poprzedniego przedstawiały się następująco:
  - wzrosły koszty działalności operacyjnej z 881,2 tys. zł do 921,9 tys. zł o wartość 40,7 tys., czyli o 4,6%;
  - zmalały pozostałe koszty operacyjne z 37,9 tys. zł do 25,2 tys. zł, a były one głównie spowodowane dokonaniem aktualizacji należności wątpliwych co do ich zapłaty;
  - zmalały koszty finansowe, które stanowią głównie odsetki od zaciągniętych kredytów, z 64,8 tys. zł do 24,4 tys. zł o wartość 40,4 tys. zł, czyli aż o 62,3%, co było efektem bardzo niskiego oprocentowania kredytów na poziomie około 0,75% w skali roku.
3. Po odpowiednim zbilansowaniu przychodów i kosztów Spółka odnotowała:
  - zmniejszenie zysku ze sprzedaży z 340,4 tys. zł w roku 2019 do 319,8 tys. zł o wartość 20,6 tys., czyli o 6,1%;
  - Zwiększenie zysku z działalności operacyjnej z 370,7 tys. zł do 397,2 tys. zł o wartość 26,5 tys., czyli o 7,1%;
  - Zwiększenie zysku netto z 302.571 zł osiągniętego w roku 2019 do 365.388 zł o wartość 62.817 zł, czyli o 20,8%.
4. Z rozliczenia podatkowego Spółki za rok 2020 wynika, że wysokość podatku dochodowego z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej wyniosła 8.670 zł.
5. Należności krótkoterminowe w wysokości 74.3 tys. zł zwiększyły się w stosunku do roku poprzedniego o 5,9 tys. zł, czyli o 8,6%.
6. W przedziale całego 2020 roku Spółka zawsze posiadała płynność finansową. Spowodowane to było posiadaniem środków finansowych na rachunkach. Na koniec roku 2020 stan tych środków wyniósł 647.516,50 zł i wzrósł o 88.177,50 zł w stosunku do roku poprzedniego.

#### Ad. 4. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Spółki

Zarząd Spółki przedstawia poniżej w tabeli finansowe zestawienia w postaci wyniku osiągniętego przez Spółkę w roku 2020, aktualnego wyniku finansowego Spółki za I kwartał 2021 roku oraz planowane przychody i koszty na koniec bieżącego roku, określone w opracowanej przez Zarząd prognozie finansowej dla Spółki na rok 2021.

### RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

wartości w tys. zł

Wykonano - Wersja porównawcza ( I )

	WYKONANIE	WYKONANIE	PROGNOZA
	31-12-2020	31-03-2021	31-12-2021
<b>A Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi</b>	<b>1.241,71</b>	<b>328,68</b>	<b>1.339,00</b>
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	1.240,29	328,68	1.321,20
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i mat.	1,42		
III. Zmiana stanu produktów [zwiększ.(+), zmniejsz.-]			
IV. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby			
<b>w tym z I: PRZYCHODY WŁASNE Z DZIAŁALNOŚCI MIESZKANIOWEJ</b>	<b>909,79</b>	<b>243,86</b>	<b>975,60</b>
<b>PRZYCHODY Z TYTUŁU ZARZĄDZANIA WSPÓLNOTAMI</b>	<b>318,20</b>	<b>81,30</b>	<b>350,00</b>
<b>PRZYCHODY Z INNEJ DZIAŁALNOŚCI</b>	<b>12,30</b>	<b>3,52</b>	<b>13,40</b>
<b>B Koszty działalności operacyjnej ( II )</b>	<b>921,88</b>	<b>222,16</b>	<b>1.059,00</b>
I. Amortyzacja	175,02	44,78	175,50
II. Zużycie materiałów i energii	20,05	7,58	24,00
III. Usługi obce	130,77	28,91	190,00
IV. Podatki i opłaty	115,96	29,57	118,30
w tym opłata za zagospodarowanie odpadów	91,65	22,99	92,00
V. Wynagrodzenia	383,19	89,93	440,00
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	87,22	18,08	101,20
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	9,67	1,99	10,00
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		1,32	
<b>B Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiał. (I)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>C ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY</b>	<b>319,83</b>	<b>106,52</b>	<b>280,00</b>
<b>D POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE</b>	<b>102,55</b>	<b>14,52</b>	<b>65,00</b>
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych			
II. Dotacje			
III. Inne przychody operacyjne	102,55	14,52	65,00
<b>E POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE</b>	<b>25,19</b>	<b>0,00</b>	<b>23,00</b>
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych			
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	24,67	0,00	23,00
III. Inne koszty operacyjne	0,52	0,00	
<b>F ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERAC. (C+D-E)</b>	<b>397,19</b>	<b>121,04</b>	<b>322,00</b>
<b>G PRZYCHODY FINANSOWE</b>	<b>1,29</b>	<b>0,02</b>	<b>1,50</b>
I. Dywidendy i udziały w zyskach			
II. Odsetki	1,29	0,81	1,50
III. Zysk ze zbycia inwestycji			
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych			
V. Inne			
<b>H KOSZTY FINANSOWE</b>	<b>24,42</b>	<b>0,84</b>	<b>14,50</b>
I. Odsetki, w tym:	24,42	0,84	14,50
- Koszty finansowe związane z własną działalnością mieszkaniową	24,42	0,84	14,50
II. Strata ze zbycia inwestycji			
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych			
IV. Inne			
<b>I ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODAR. (F+G-H)</b>	<b>374,06</b>	<b>120,22</b>	<b>309,00</b>
<b>J WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH (J.I. - J.II.)</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
I. ZYSKI NADZWYCZAJNE			
II. STRATY NADZWYCZAJNE			
<b>K ZYSK (STRATA) BRUTTO (I +/- J)</b>	<b>374,06</b>	<b>120,22</b>	<b>309,00</b>
<b>L PODATEK DOCHODOWY</b>	<b>8,67</b>	<b>3,04</b>	<b>10,00</b>
<b>M Pozostałe obowiązkowe zmniejsz. zysku/zwiększ. straty</b>			
<b>N ZYSK (STRATA) NETTO (K-L-M)</b>	<b>365,39</b>	<b>117,18</b>	<b>299,00</b>

## Ad. 5. Podsumowanie

Działalność Spółki w przedziale całego roku kalendarzowego 2020 obejmowała podstawowy jej profil, który obejmował administrowanie i zarządzanie posiadany majątkiem oraz profil wspomagający, dotyczący zarządzania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych, które nie stanowią własności Spółki.

Z uwagi na podjęte dotychczas zobowiązania finansowe w stosunku do banku BGK pod postacią trzech kredytów, Spółka ma obowiązek wywiązywania się z zapisów umów kredytowych do czasu całkowitej ich spłaty. Zgodnie z przewidywaniami banku terminy spłat zobowiązań kredytowych przedstawiają się następująco: kredyt na budynek nr 2, podjęty w 2003 roku, powinien zostać spłacony w roku 2025 (termin określony w umowie to 2032); kredyt powzięty na budynek nr 3, podjęty w 2006 roku, powinien zostać spłacony w roku 2027 (termin określony w umowie to 2038); kredyt na pierwszy budynek, podjęty w 2001 roku, powinien zostać spłacony w 2032 roku (termin założony w umowie to 2029).

Odzwierciedleniem efektywności działalności Spółki w roku 2020 jest uzyskany wynik finansowy, który został odnotowany w postaci zysku. Potwierdzeniem zasadności i prawidłowości jej działania oraz właściwej sytuacji finansowej są niżej wymienione fakty.

1. Brak jakichkolwiek negatywnych opinii, uwag i sygnałów ze strony BGK do Właściciela Spółki na temat jej działalności i osiągniętych wyników. Z racji tej, że Bank jest głównym wierzycielem zobowiązań kredytowych Spółki, których łączna wartość na koniec 2020 roku wynosiła 3.063.112,62 zł, na bieżąco monitoruje jej sytuację finansową. Dokonuje kwartalnej i rocznej oceny bilansów, rachunków zysków i strat, płynności finansowej, zobowiązań płatniczych oraz sposobu ściągłości należności.
2. Zgodnie z umowami o zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi własności Spółki, Towarzystwo zarządzało budżetami jednostek zewnętrznych w wysokości łącznej 3.760.647 zł.
3. Prowadzenie usług polegających na zarządzaniu obcymi nieruchomościami przyniosło Spółce dodatkowe przychody w wysokości 318.200,00 zł, które pozytywnie wpłynęły na jej ostateczny wynik finansowy w roku 2020. Przychody z tego tytułu stanowiły 25,7% przychodów netto ze sprzedaży danego roku.
4. Spółka zarządzała jednocześnie własnym budżetem w wysokości 1.241.712 zł.
5. Spółka terminowo w okresie całego roku realizowała spłatę kredytów inwestycyjnych w stosunku do Banku Gospodarstwa Krajowego na łączną kwotę 465.258,07 zł (o 18.368,74 zł więcej niż w roku poprzednim) z czego 24.421,79 zł przypadło na odsetki od zaciągniętych kredytów, a 440.836,28 zł na spłatę kapitału kredytowego. Należy zwrócić uwagę na fakt, iż łączna wartość spłaty raty kredytów w skali roku stanowi 37,5% przychodów netto ze sprzedaży Spółki.
6. Spółka osiągnęła wyższe przychody od poniesionych kosztów, co w rezultacie przyczyniło się do wypracowania zysku w wysokości 365.387,57 zł.
7. Księgowa wartość środków trwałych Spółki w postaci gruntów i budynków na koniec roku 2020 wynosiła 10.471.701,67 zł, zaś ich wartość rynkowa w oparciu o aktualne operaty szacunkowe wyceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi stanowi 30.405.000 zł, plus dodatkowo wartość szacunkowa działki zabudowanej przedszkolem 700.000 zł.

Grójeckie Towarzystwo  
Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.  
05-600 Grójec  
Aleja Niepodległości 9  
regon 671943348. NIP 797-16-30-405

PREZES ZARZĄDU

*Jacek Pałka*

Podpis i pieczęć

Grójec, dnia 12 maja 2021 r.

