

## **SPRAWOZDANIE**

### **Zarządu Grójeckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z działalności Spółki w roku 2021.**

Zarząd GTBS Sp. z o.o. przedstawia Radzie Miejskiej w Grójcu sprawozdanie z działalności Towarzystwa w 2021 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 2021.
  - 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 3.501.752,84 zł;
5. kapitał własny opiewał na wartości 4.938,732,52 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 2020 zostały zatwierdzone przez Właściciela Spółki w dniu 18 czerwca 2021 roku;
9. Zarząd i Rada Nadzorcza uzyskali od Właściciela absolutorium za 2020 r. w dniu 18 czerwca 2021 roku;
10. W roku 2021 zwołane zostało jedno Zgromadzenie Wspólników, w dniu 18 czerwca zwyczajne.
11. Spółka zatrudniała na podstawie umowy o pracę pięciu etatowych pracowników na stanowiskach nierobotniczych do dnia 31 sierpnia i czterech etatowych pracowników od 1 września do 31 grudnia.



## **Ad. 2. Rodzaje działalności prowadzonej przez Spółkę w roku kalendarzowym 2021.**

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

#### **2.1.1 Realizacja i przygotowania inwestycji budowlano-mieszkaniowych:**

W 2021 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 posiadania terenu przeznaczonego na ten cel, jak również brak środków finansowych do jego zakupu i do zabezpieczenia co najmniej 35-40% przewidywanych kosztów inwestycji budowlanej. Przy założeniu zaangażowania prywatnych środków finansowych pod postacią partycypacji na poziomie 30%, należy przyjąć, że Spółka powinna posiadać około 600 – 700 tys. zł środków własnych przeznaczonych na ten cel, co stanowi około 10% wartości inwestycji. Z uwagi na to, iż są to środki brakujące, najlepszym rozwiązaniem było by przekazanie ich Spółce przez Właściciela poprzez podniesienie kapitału podstawowego. Posiadane zaś przez Spółkę aktywa obrotowe podane w dalszej części sprawozdania, w temacie 3, w postaci środków pieniężnych w wysokości 621 tys. zł nie mogą być docelowo wykorzystane na cele inwestycyjne, gdyż w ich skład wchodzi środki funduszu remontowego, zgromadzone na remonty istniejących budynków, które stanowiły na koniec 2021 roku 382.853 zł oraz kaucje zabezpieczające pokrycie należności z tytułu najmu lokali, niezbędne do zabezpieczenia w pokryciu kosztów utrzymania budynków i spłaty rat kredytowych.

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

W 2021 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 2021 w zasobach mieszkaniowych Spółki zamieszkiwało średnio 299 mieszkańców.

W okresie całego roku obowiązywała 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 – 60,0%; materiały i energia – 0,8%; koszty utrzymania obiektów ok. – 10%; amortyzacja i fundusz remontowy – 20,3% i pozostała reszta na obsługę administracyjną ok. – 9%.

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.

#### **2.1.3. Przydział lokali**

W roku 2021 Zarząd Spółki podpisał sześć umów najmu na lokale mieszkalne w zasobach Towarzystwa, z czego jedną w budynku nr 1 przy ul. J. Wybickiego 3, cztery w budynku nr 2 przy ul. J. Wybickiego 7 oraz jedną w budynku nr 3 przy ul. E. Orzeszkowej 52. Nowe umowy zostały zawarte na skutek złożenia rezygnacji z najmu przez lokatorów.

We wszystkich przypadkach umowy mogły być zawarte pod warunkiem spełnienia 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*.

Łączna ilość umów najmu lokali mieszkalnych, które zostały zawarte w okresie funkcjonowania budynków, czyli od 2002 roku do końca 2021 na skutek rezygnacji z zajmowanych mieszkań przez poprzednich najemców, wyniosła osiemdziesiąt dwa. W tym dwadzieścia w budynku nr 1, trzydzieści siedem w budynku nr 2 i dwadzieścia pięć w budynku nr 3. Powyższe dane obrazują stopień rotacji najemców mieszkań w okresie 19 lat istnienia zasobów mieszkaniowych Spółki.

W roku 2021 Zarząd Spółki zawarł pięć aneksów do umów o partycypację w kosztach budowy lokalu. Jeden dotyczył lokalu w budynku nr 1, dwa dotyczyły lokali w budynku nr 2 i dwa dotyczyły lokali w budynku nr 3. Aneksy do bazowych umów partycypacyjnych zostały wprowadzone w roku 2014. Od tego czasu, do końca 2021 roku zawarto ich łącznie 41 sztuk. Z powyższego wynika, że 32% stanu lokali, przy czym wszystkie były objęte umowami partycypacyjnymi, ma zmienione warunki umowy aneksami.

Dla przybliżenia tematu powodów wprowadzania zmian warunków bazowych umów, przedstawia się kilka istotnych informacji. Podczas realizacji wszystkich trzech przedsięwzięć budowlanych Towarzystwo korzystając z możliwości określonej w ustawie o *niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego* zawierało umowy o partycypację w kosztach budowy lokali z osobami fizycznymi, które miały interes w ufundowaniu mieszkania dla swojego kandydata. Bez wkładu partycypacyjnego nie można było uzyskać lokalu w zasobach mieszkaniowych Spółki. Zaś dzięki partycypacjom Spółka pozyskała i zabezpieczyła 30% kosztów finansowych na realizację mieszkań. Łączna wartość wkładów partycypacyjnych od osób fizycznych na trzech obiektach wyniosła 3.843 tys. zł. Ze względu na to, iż środki te nie podlegały możliwości rozliczenia lub zwrotu, Towarzystwo nadało partycypantowi umowne prawo wskazywania następnych najemców, w przypadku zwolnienia lokalu przez wcześniej wskazanego lokatora. Powyższe prawo obowiązywało przez 10 lat od momentu pierwszego zasiedlenia lokalu. W zamian za wniesione środki, Towarzystwo dodatkowo złożyło deklarację, że w tym okresie będzie naliczało o 30% niższy czynsz od ustawowego, czyli o tyle ile stanowił udział partycypacji w kosztach realizacji mieszkania. Po minięciu przyjętego w umowach okresu 10 lat partycypantowi nie przysługiwały już żadne prawa, a wniesione środki nie podlegały innemu rozliczeniu. W odpowiedzi na oczekiwania partycypantów i najemców w kwestii zachowania pewnych możliwości odzyskania zaangażowanych środków partycypacyjnych, Towarzystwo opracowało nowe warunki umowne, które mogły obowiązywać po zawarciu z partycypantami aneksów do umów bazowych. Treść zmian została zatwierdzona przez Właściciela Spółki w roku 2014, po czym Zarząd Spółki podpisywał w jej imieniu aneksy do umów.

Nowe warunki umowy przedłużyły partycypantowi prawo do wskazywania kolejnych najemców do czasu odzyskania środków wniesionych w ramach partycypacji. Odzyskiwanie środków odbywa się natomiast bez finansowo w formie kompensaty, która polega na naliczaniu przez Spółkę niższego czynszu od dopuszczonego ustawą.

#### 2.1.4. Dzierżawa posiadanych terenów budowlanych.

W roku 2021 Towarzystwo wdzierżawiało 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. 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. Z tych dwóch tytułów Spółka uzyskała w roku ubiegłym przychód w wysokości 14.460 zł, który pokrywa koszty bezpośrednie, związane z podatkami od nieruchomości w wysokości 10.178,33 zł oraz koszty wcześniej poniesione na przygotowanie terenu pod zabudowę mieszkaniową.

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

W roku 2021 Towarzystwo prowadziło dodatkową działalność usługową, polegającą na zarządzaniu i administrowaniu nieruchomościami nie stanowiącymi własności Spółki. W roku 2021

Spółka zarządzała 32 nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych na terenie miasta i gminy Grójec. W porównaniu z rokiem poprzednim Spółka powiększyła rynek świadczonych usług o jedną nieruchomość.

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. Śródkowa 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. Drogowców 2
30. Orzeszkowej 37
31. Orzeszkowej 39
32. Laskowa 4

Poniżej przedstawia się podstawowe informacje na temat nieruchomości zarządzanych przez Spółkę na koniec 2021 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 621 szt. o powierzchni użytkowej ok. 25.906 m<sup>2</sup>, w tym 208 lokali było własnością Gminy Grójec.
2. Łączna ilość osób zamieszkujących w tych budynkach wynosiła 1.052 w tym 467 osób to lokatorzy zasobów komunalnych.
3. Łączny budżet roczny wspólnot po stronie przychodów wyniósł około 4.090.934 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 1.556.710 zł.
5. Łącznie 13 obiektów jest podłączonych do miejskiej sieci centralnego ogrzewania, których roczny koszt ogrzewania wyniósł 537.200 zł.
6. Cztery wspólnoty wytwarzają na potrzeby własne ciepło w kotłowniach opalanych gazem ziemnym, w których łączny koszt energii wyniósł 163.641 zł.
7. Łączna wartość środków na funduszach remontowych wszystkich wspólnot wyniosła 1.621.400 zł, z których wydatkowano na przeprowadzone remonty we wspólnotach łącznie 478.973 zł i dodatkowo podparto się kwotą 110.000 zł w postaci zaciągniętych dwóch kredytów w sytuacjach braku środków własnych przez wspólnotę na przyjęty do realizacji zakres.
8. Do poważniejszych remontów zaliczamy: WM Laskowa 2A – dokończenie remontu budynku; WM Niepodległości 7B – wymiana drzwi wejściowych i okien, remont instalacji elektrycznej na korytarzach; WM Laskowa 4 – remont instalacji elektrycznej na klatkach schodowych i remont klatek; WM Mogielnicka 10 – remont instalacji gazowej i utwardzenie placów na posesji; WM Drogowców 5 – remont wiaty śmietnikowej i wykonanie placu zabaw; WM Piotra Skargi 1 – remont klatki schodowej wraz z remontem schodów.

Z tytułu prowadzenia powyższej działalności Spółka osiągnęła przychody o wartości 340,79 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 17,49 zł/m<sup>2</sup>.

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

Szczegółową informację o sytuacji finansowej Spółki przedstawia sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2021, 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 umowy stawiany przez bank, o konieczności badania sprawozdania finansowego Spółki. W tych okolicznościach, Spółka nie zleciła biegłemu badaniu sprawozdania finansowego za rok 2021.

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 2021 r.**

W wyniku prowadzonej działalności gospodarczej w roku 2021 Grójeckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. osiągnęło wynik finansowy w postaci zysku netto, w wysokości 328.979,68 zł. Bilans majątku Spółki zamknął się natomiast z końcem roku po stronie aktywów i pasywów kwotą 11.199.632,86 zł. i zmalał księgowo w stosunku do roku 2020 o 168.603,01 zł.

Poniżej Zarząd GTBS przedstawia analizę uzyskanych przychodów i poniesionych kosztów w roku 2021 w porównaniu do roku 2020.

1. Wzrosły łączne przychody Spółki z 1.341,5 tys. zł za rok 2020 do wartości 1.383,2 tys. zł, o 41,7 tys., czyli o 3,1%. Przy czym poszczególne rodzaje przychodów i ich zmiany w stosunku do roku 2020 przedstawiały się następująco:
  - wzrosły całkowite przychody ze sprzedaży z 1.241,7 tys. zł do 1.318,2 tys. zł o wartość 76,5 tys., czyli o 6,2%;
  - wzrosły przychody z własnej działalności mieszkaniowej z 909,8 tys. zł do 961,3 tys. zł o wartość 51,5 tys., czyli o 5,7% wzrost był efektem obowiązywania wyższej stawki czynszu przez cały rok kalendarzowy;
  - wzrosły przychody z działalności usługowej za zarządzanie wspólnotami z 318,2 tys. zł do 340,8 tys. zł o wartość 22,6 tys., czyli o 7,1% i było to efektem wzrostu liczby obiektów oraz wynagrodzenia za świadczone usługi;
  - zmalały przychody operacyjne ze 102,6 tys. zł do 64,9 tys. zł o wartość 37,7 tys., czyli o 36,7% i było to wynikiem braku podobnych pomocy finansowych jak w roku ubiegłym;
  - zmalały przychody finansowe z 1,3 tys. zł do 0,1 tys. zł, które stanowiły odsetki od lokat finansowych z uwagi na bardzo niskie stopy procentowe od lokat;
2. Łączne koszty poniesione przez Spółkę w 2021 roku wyniosły 1.057,2 tys. zł i wzrosły o 76,9 tys., czyli o 7,8% w stosunku do wszystkich kosztów w roku 2020. Poszczególne rodzaje kosztów i ich zmiany w stosunku do roku poprzedniego przedstawiały się następująco:

- wzrosły koszty działalności operacyjnej z 921,9 tys. zł do 1.016,2 tys. zł o wartość 94,3 tys., czyli o 10,2%;
  - zmalały pozostałe koszty operacyjne z 25,2 tys. zł do 24,4 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 24,4 tys. zł do 6,4 tys. zł o wartość 18,0 tys. zł, czyli aż o 73,8%, co było efektem bardzo niskiego oprocentowania kredytów na poziomie około 0,2% w skali roku.
3. Po odpowiednim zbilansowaniu przychodów i kosztów Spółka odnotowała:
    - zmniejszenie zysku ze sprzedaży z 319,8 tys. zł w roku 2020 do 302,0 tys. zł o wartość 17,8 tys., czyli o 5,6%;
    - zmniejszenie zysku z działalności operacyjnej z 397,2 tys. zł do 342,5 tys. zł o wartość 54,7 tys., czyli o 13,8%;
    - zmniejszenie zysku netto z 365.388 zł osiągniętego w roku 2020 do 328.980 zł o wartość 36.408 zł, czyli o 9,9%.
  4. Z rozliczenia podatkowego Spółki za rok 2021 wynika, że wysokość podatku dochodowego z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej wyniosła 7.191 zł.
  5. Należności krótkoterminowe w wysokości 80.2 tys. zł zwiększyły się w stosunku do roku poprzedniego o 5,7 tys. zł, czyli o 7,6%.
  6. W przedziale całego 2021 roku Spółka zawsze posiadała płynność finansową. Spowodowane to było posiadaniem środków finansowych na rachunkach. Na koniec roku 2021 stan tych środków wyniósł 621.362,01 zł i zmalał o 26.154,49 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 2021, aktualnego wyniku finansowego Spółki za I kwartał 2022 roku oraz planowane przychody i koszty na koniec bieżącego roku, określone w opracowanej przez Zarząd prognozie finansowej dla Spółki na rok 2022.



# RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

wartości w tys. zł

Wykonano - Wersja porównawcza ( I )

	WYKONANIE	WYKONANIE	PROGNOZA
	31-12-2021	31-03-2022	31-12-2022
<b>A Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi</b>	<b>1.318,21</b>	<b>333,81</b>	<b>1.382,00</b>
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	1.316,51	333,81	1.382,00
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i mat.	1,70		
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>961,26</b>	<b>243,26</b>	<b>1.025,00</b>
<b>PRZYCHODY Z TYTUŁU ZARZĄDZANIA WSPÓLNOTAMI</b>	<b>340,79</b>	<b>86,80</b>	<b>340,00</b>
<b>PRZYCHODY Z INNEJ DZIAŁALNOŚCI</b>	<b>14,46</b>	<b>3,75</b>	<b>17,00</b>
<b>B Koszty działalności operacyjnej ( II )</b>	<b>1.016,22</b>	<b>236,09</b>	<b>1.180,50</b>
I. Amortyzacja	175,54	43,59	175,50
II. Zużycie materiałów i energii	22,94	7,67	32,00
III. Usługi obce	137,82	32,70	240,00
IV. Podatki i opłaty	128,17	27,47	130,00
w tym opłata za zagospodarowanie odpadów	102,28	20,89	102,00
V. Wynagrodzenia	446,21	96,37	485,00
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	94,93	19,39	105,00
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	10,62	2,20	10,00
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		6,70	3,00
<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>301,99</b>	<b>97,72</b>	<b>201,50</b>
<b>D POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE</b>	<b>64,92</b>	<b>14,23</b>	<b>65,00</b>
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych			
II. Dotacje			
III. Inne przychody operacyjne	64,92	14,23	65,00
<b>E POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE</b>	<b>24,39</b>	<b>0,00</b>	<b>27,50</b>
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych			3,50
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	24,18	0,00	24,00
III. Inne koszty operacyjne	0,21	0,00	
<b>F ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERAC. (C+D-E)</b>	<b>342,52</b>	<b>111,95</b>	<b>239,00</b>
<b>G PRZYCHODY FINANSOWE</b>	<b>0,05</b>	<b>1,67</b>	<b>3,00</b>
I. Dywidendy i udziały w zyskach			
II. Odsetki	0,05	1,67	3,00
III. Zysk ze zbycia inwestycji			
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych			
V. Inne			
<b>H KOSZTY FINANSOWE</b>	<b>6,40</b>	<b>14,00</b>	<b>60,00</b>
I. Odsetki, w tym:	6,40	14,00	60,00
- Koszty finansowe związane z własną działalnością mieszkaniową	6,40	14,00	60,00
II. Strata ze zbycia inwestycji			
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych			
IV. Inne			
<b>I ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODAR. (F+G-H)</b>	<b>336,17</b>	<b>99,62</b>	<b>182,00</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>336,17</b>	<b>99,62</b>	<b>182,00</b>
<b>L PODATEK DOCHODOWY</b>	<b>7,19</b>	<b>2,13</b>	<b>7,00</b>
<b>M Pozostałe obowiązkowe zmniejsz. zysku/zwiększ. straty</b>			
<b>N ZYSK (STRATA) NETTO (K-L-M)</b>	<b>328,98</b>	<b>97,49</b>	<b>175,00</b>

## Ad. 5. Podsumowanie

Działalność Spółki w przedziale całego roku kalendarzowego 2021 obejmowała podstawowy jej profil, czyli administrowanie i zarządzanie posiadanym 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).

Odzwiedcieniem efektywności działalności Spółki w roku 2021 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 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 2021 roku wynosiła 2.600.122,64 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 4.090.934 zł.
3. Prowadzenie usług polegających na zarządzaniu obcymi nieruchomościami przyniosło Spółce dodatkowe przychody w wysokości 340.790,00 zł, które pozytywnie wpłynęły na jej ostateczny wynik finansowy w roku 2021. Przychody z tego tytułu stanowiły 25,9% przychodów netto ze sprzedaży danego roku.
4. Spółka zarządzała jednocześnie własnym budżetem w wysokości 1.318.214 zł.
5. Spółka terminowo w okresie całego roku realizowała spłatę kredytów inwestycyjnych w stosunku do Banku Gospodarstwa Krajowego na łączną kwotę 472.648,47 zł (o 7.390,40 zł więcej niż w roku poprzednim) z czego 6.327,11 zł przypadło na odsetki od zaciągniętych kredytów, a 466.321,36 zł na spłatę kapitału kredytowego. Należy zwrócić uwagę na fakt, iż łączna wartość spłaty raty kredytów w skali roku stanowi 35,8% przychodów netto Spółki ze sprzedaży.
6. Spółka osiągnęła wyższe przychody od poniesionych kosztów, co w rezultacie przyczyniło się do wypracowania zysku w wysokości 328.979,68 zł.
7. Księgowa wartość środków trwałych Spółki w postaci gruntów i budynków na koniec roku 2021 wynosiła 10.257.761,95 zł, zaś ich wartość rynkowa w oparciu o operaty szacunkowe wyceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi z roku 2020 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 671043348, NIP 797-16-30-405

PREZES ZARZĄDU

*Jacek Pałka*

Podpis i pieczęć

Grójec, dnia 16 maja 2022 r.