

Grójec, dnia 12 maja 2023 r.

SPRAWOZDANIE

Zarządu Grójeckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z działalności Spółki w roku 2022.

Zarząd GTBS Sp. z o.o. przedstawia Radzie Miejskiej w Grójcu sprawozdanie z działalności Towarzystwa w 2022 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 2022.
 - 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. Przewidywany rozwój Spółki.
6. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa.
7. 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 3.830.732,52 zł;
5. kapitał własny opiewał na wartości 5.278.145,68 zł;
6. skład Rady Nadzorczej: Przewodnicząca Rady – Wioletta Kochanowska oraz Członkowie Rady – Aleksandra Drapała-Woźniak i Piotr Kukułka;
7. jednoosobowy Zarząd nie zmienił się, funkcję Prezesa Zarządu pełnił Jacek Pałka na podstawie umowy kontraktowej;
8. sprawozdanie finansowe i z działalności Spółki za rok 2021 zostały zatwierdzone przez Właściciela Spółki w dniu 21 czerwca 2022 roku;
9. Zarząd i Rada Nadzorcza uzyskali od Właściciela absolutorium za 2021 r. w dniu 21 czerwca 2022 roku;
10. W roku 2022 zwołane zostało w dniu 21 czerwca jedno zwyczajne Zgromadzenie Wspólników;
11. Spółka zatrudniała na podstawie umowy o pracę czterech etatowych pracowników na stanowiskach nierobotniczych.

Ad. 2. Rodzaje działalności prowadzonej przez Spółkę w roku kalendarzowym 2022.

2.1. Budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja

2.1.1 Realizacja i przygotowania inwestycji budowlano-mieszkaniowych:

W 2022 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 i jest brak środków finansowych, które w początkowej fazie planowania i realizacji przedsięwzięcia pozwoliłyby na zakup terenu i wykonanie dokumentacji projektowej.

2.1.2. Administrowanie i eksploatacja posiadanym zasobem mieszkaniowym.

W 2022 roku Grójeckie TBS administrowało własnym zasobem mieszkaniowym. W skład tego zasobu wchodzi 128 szt. lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 6.412 m², które występują w trzech budynkach wielolokalowych: budynku nr 1 przy ul. Wybickiego 3, budynku nr 2 przy ul. Wybickiego 7 i budynku nr 3 przy ul. Orzeszkowej 52. W roku 2022 w zasobach mieszkaniowych Spółki zamieszkiwało średnio około 300 mieszkańców.

W okresie od stycznia do końca czerwca 2022 roku obowiązywała stawka czynszowa w wysokości 11,00 zł/m², która została zatwierdzona przez Właściciela Spółki Uchwałą Nr 8/2020 z dnia 24 czerwca 2020 r. oraz w okresie od lipca do końca grudnia 2022 roku obowiązywała stawka czynszowa w wysokości 13,50 zł/m², która została zatwierdzona przez Właściciela Spółki Uchwałą Nr 9/2022 z dnia 21 czerwca 2022 r.

Na poziom stawki czynszowej mają wpływ następujące składniki: spłata kredytów inwestycyjnych i inne koszty z nimi związane – 57%; materiały i energia – 1%; koszty utrzymania obiektów ok. – 10%; amortyzacja i fundusz remontowy – 22% i pozostała reszta na obsługę administracyjną ok. – 10%.

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 2022 Zarząd Spółki podpisał cztery umowy najmu na lokale mieszkalne w zasobach Towarzystwa, z czego dwie w budynku nr 2 przy ul. Wybickiego 7 oraz dwie w budynku nr 3 przy ul. Orzeszkowej 52. Umowy zostały zawarte na skutek złożenia rezygnacji z najmu przez lokatorów. W każdym przypadku 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*.

Łączna ilość umów najmu lokali mieszkalnych, które zostały zawarte w okresie od 2002 roku do końca 2022 na skutek rezygnacji z zajmowanych mieszkań przez poprzednich najemców, wyniosła osiemdziesiąt sześć, w tym: dwadzieścia w budynku Nr 1, trzydzieści dziewięć w budynku Nr 2 i dwadzieścia siedem w budynku Nr 3. Powyższe dane obrazują o stopniu rotacji najemców mieszkań, w okresie, w którym partycypant ma prawo jako pierwszy wskazać następcę do najmu lokalu.

W roku 2022 Zarząd Spółki zawarł cztery aneksy do umów o partycypację w kosztach budowy lokalu. 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 2022 roku zawarto ich łącznie 45 sztuk. Z powyższego wynika, że 35% stanu lokali, przy czym wszystkie były objęte umowami partycypacyjnymi, ma zmienione warunki umowy aneksami.

2.1.4. Dzierżawa posiadanych terenów budowlanych.

W roku 2022 Towarzystwo wydierżawiało za odpłatnością teren budowlany składający się z trzech działek o powierzchni 2.209 m² z przeznaczeniem na przedszkole publiczne. Umowa dzierżawy zawarta w dniu 30-11-2011r. Pomiedzy Spółką i Gminą Grójec przewiduje termin dzierżawy na okres 25 lat. W lipcu 2020 r. Spółka zawarła z Gminą Grójec umowę dzierżawy działki o powierzchni 1.332m² za odpłatnością, z przeznaczeniem na ogródek zabaw dla dzieci. Z tych tytułów Spółka uzyskała w roku ubiegłym przychód w wysokości 14.880 zł, który pokrywa koszty bezpośrednio, związane z podatkami od nieruchomości 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 2022 Towarzystwo prowadziło dodatkową działalność usługową, polegającą na zarządzaniu i administrowaniu nieruchomościami nie stanowiącymi własności Spółki. W roku 2022 Spółka zarządzała 33 nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych na terenie miasta i gminy Grójec. W porównaniu do roku poprzedniego Spółka powiększyła rynek świadczonych usług o jedną nieruchomość. Przy czym 2 wspólnoty rozpoczęły współpracę ze Spółką od początku roku, a jedna zakończyła współpracę z końcem grudnia 2021 roku.

Spółród ogólnej liczby zarządzanych wspólnot mieszkaniowych w 28 wspólnotach właścicielem 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 4A | 15. Niepodległości 7 B |
| 2. Armii Krajowej 8 | 16. Piotra Skargi 1 |
| 3. Armii Krajowej 8A | 17. Piotra Skargi 3 |
| 4. Laskowa 2 | 18. Piotra Skargi 19 |
| 5. Laskowa 2 A | 19. Piłsudskiego 11 |
| 6. Laskowa 2 B | 20. Piłsudskiego 38 |
| 7. Starostwo 1 A | 21. Piłsudskiego 94 A |
| 8. Środkowa 2 | 22. Piłsudskiego 94 B |
| 9. Lewicyńska 12 | 23. Piłsudskiego 94 C |
| 10. Kościelna 4 | 24. Piłsudskiego 94 D |
| 11. Mogielnicka 10 | 25. Piłsudskiego 94 E i F |
| 12. „Nasz Dom” Bikówek 21A | 26. Plac Wolności 20 |
| 13. „Nasza” Bikówek 21B | 27. Polna 5 |
| 14. Niepodległości 5 | 28. Zatylna 5 |

Lista nieruchomości, w których Gmina Grójec nie posiada udziałów:

1. Drogowców 2
2. Drogowców 5
3. Laskowa 4
4. Orzeszkowej 37
5. Orzeszkowej 39

Z tytułu prowadzenia powyższej działalności Spółka osiągnęła przychody o wartości 352,33 tys. zł. Niniejsza działalność pełni ważną rolę w ogólnej działalności Spółki począwszy od 2004 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 18,00 zł/m².

Ad. 3. Sytuacja finansowa Spółki

Szczegółową informację o sytuacji finansowej Spółki przedstawia sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2022, 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 2022.

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 2022 r.

W wyniku prowadzonej działalności gospodarczej w roku 2022 Grójeckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. osiągnęło wynik finansowy w postaci zysku netto, w wysokości 339.413,16 zł. Bilans majątku Spółki zamknął się natomiast z końcem roku po stronie aktywów i pasywów kwotą 11.043.699,84 zł., i zmalał księgowo w stosunku do roku 2021 o 155.933,02 zł.

Poniżej Zarząd GTBS przedstawia analizę uzyskanych przychodów i poniesionych kosztów w roku 2022 w porównaniu do roku 2021.

1. Wzrosły łączne przychody Spółki z 1.383,2 tys. zł za rok 2021 do wartości 1.478,9 tys. zł, o 95,7 tys., czyli o 6,9%. Przy czym poszczególne rodzaje przychodów i ich zmiany w stosunku do roku 2021 przedstawiały się następująco:
 - Wzrosły całkowite przychody ze sprzedaży z 1.318,2 tys. zł do 1.414,2 tys. zł o wartość 96,0 tys., czyli o 7,3%;
 - Wzrosły przychody z własnej działalności mieszkaniowej z 961,3 tys. zł do 1.045,8 tys. zł o wartość 84,5 tys., czyli o 8,8%;
 - Wzrosły przychody z działalności usługowej za zarządzanie wspólnotami z 340,8 tys. zł do 352,3 tys. zł o wartość 11,5 tys., czyli o 3,4%;
 - Zmalały przychody operacyjne z 64,9 tys. zł do 63,0 tys. zł o wartość 1,9 tys., czyli o 2,9%;

- Wzrosły przychody finansowe z 0,1 tys. zł do 1,7 tys. zł.;
2. Łączne koszty poniesione przez Spółkę w 2022 roku wyniosły 1.139,4 tys. zł i wzrosły o 82,2 tys., czyli o 7,8% w stosunku do wszystkich kosztów w roku 2021. Poszczególne rodzaje kosztów i ich zmiany w stosunku do roku poprzedniego przedstawiały się następująco:
 - Wzrosły koszty działalności operacyjnej z 1.016,2 tys. zł do 1.031,6 tys. zł o wartość 15,4 tys., czyli o 1,5%;
 - Pozostałe koszty operacyjne nie uległy zmianie w stosunku do roku poprzedniego i wyniosły 24,5 tys.;
 - Wzrosły koszty finansowe, które stanowią głównie odsetki od zaciągniętych kredytów, z 6,4 tys. zł do 75,1 tys. zł o wartość 68,7 tys. zł, czyli o 1.173%.
 3. Po odpowiednim zbilansowaniu przychodów i kosztów Spółka odnotowała:
 - Zwiększenie zysku ze sprzedaży z 302,0 tys. zł w roku 2021 do 382,6 tys. zł o wartość 80,6 tys., czyli o 26,7%;
 - Zwiększenie zysku z działalności operacyjnej z 342,5 tys. zł do 421,0 tys. zł o wartość 78,5 tys., czyli o 22,9%;
 - Zwiększenie zysku netto z 328.980 zł osiągniętego w roku 2021 do 339.413 zł o wartość 10.433 zł, czyli o 3,2%.
 4. Z rozliczenia podatkowego Spółki za rok 2022 wynika, że wysokość podatku dochodowego z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej wyniosła 8.203 zł.
 5. Należności krótkoterminowe w wysokości 68.4 tys. zł zmniejszyły się w stosunku do roku poprzedniego o 24,7 tys. zł, czyli o 26,5%, w tym należności z tytułu niepłacenia czynszów od lokali własnych wyniosły w roku 2018 w kwocie netto 36,4 tys. zł i zmniejszyły się w stosunku do roku poprzedzającego o 26,3 tys. zł, czyli o 41,9%.
 6. W przedziale całego 2022 roku Spółka zawsze posiadała płynność finansową. Spowodowane to było posiadaniem środków finansowych na rachunkach. Na koniec roku 2022 stan tych środków wyniósł 583.429,81 zł i zmalał o 37.932,20 w stosunku do roku poprzedniego.

Ad. 4. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność Spółki

Zarząd Towarzystwa informuje, że w minionym roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia przygotowania sprawozdania finansowego i sprawozdania z działalności, nie miały miejsca zdarzenia niezależne od Spółki, które znacząco wpłynęłyby na jej sytuację finansową lub na stabilność i przewidywalność jej działalności.

Ad. 5. Przewidywany rozwój Spółki

Spółka nie posiada gruntów pod realizację nowych inwestycji, nie posiada również wolnych środków finansowych, które mogłyby zostać przeznaczone na zakup gruntów i opracowanie dokumentacji projektowej i innych prac przygotowawczych do realizacji programu budownictwa czynszowego. W związku z tym nie jest możliwym zaplanowanie do realizacji i oddanie do użytku w najbliższych dwóch latach nowego lub nowych obiektów budowlanych z mieszkaniami na wynajem.

W przypadku uzyskania od Właściciela Spółki pomocy w pozyskaniu gruntu i wsparcia finansowego na realizację obiektu lub obiektów według aktualnego programu budowy mieszkań czynszowych, będzie możliwe powiększenie majątku Spółki i tym samym jej rozwój.

W najbliższych latach Spółka powinna się rozwijać i powiększać rynek swoich usług w temacie zarządzania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych. Zarząd informuje że Grójeckie TBS jest pozytywnie postrzegane na rynku zarządców nieruchomości.

Ad. 6. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Spółki

Zarząd Spółki przedstawia poniżej w tabeli finansowe zestawienia w postaci wyniku osiągniętego przez Spółkę w roku 2022, w I kwartale 2023 roku oraz planowane przychody i koszty na koniec bieżącego roku, które zostały określone przez Zarząd w Planie Finansowym dla Spółki na rok 2023, zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 4/2023 z 9 marca 2023 roku.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

wartości w tys. zł

Wykonano - Wersja porównawcza (I)

	WYKONANIE	WYKONANIE	PROGNOZA
	31-12-2022	31-03-2023	31-12-2023
A Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	1.414,21	382,92	1.610,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	1.413,03	382,92	1.610,00
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i mat.	1,17		
III. Zmiana stanu produktów [zwiększ.(+), zmniejsz.-]			
IV. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby			
w tym z I: PRZYCHODY WŁASNE Z DZIAŁALNOŚCI MIESZKANIOWEJ	1.045,82	290,08	1.196,00
PRZYCHODY Z TYTUŁU ZARZĄDZANIA WSPÓLNOTAMI	352,33	88,91	400,00
PRZYCHODY Z INNEJ DZIAŁALNOŚCI	14,88	3,93	14,00
B Koszty działalności operacyjnej (II)	1.031,64	278,42	1.248,00
I. Amortyzacja	182,07	44,64	177,00
II. Zużycie materiałów i energii	25,14	7,13	41,00
III. Usługi obce	161,81	45,60	270,00
IV. Podatki i opłaty	119,04	31,69	130,00
w tym opłata za zagospodarowanie odpadów	92,67	24,06	98,00
V. Wynagrodzenia	436,98	121,53	506,00
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	94,41	24,46	109,00
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	12,19	2,87	10,00
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		0,50	5,00
B Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiał. (I)	0,00	0,00	0,00
C ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY	382,57	104,50	362,00
D POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	62,98	14,98	63,00
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych			
II. Dotacje			
III. Inne przychody operacyjne	62,98	14,98	63,00
E POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	24,54	0,90	21,50
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych			3,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	22,54		18,50
III. Inne koszty operacyjne	2,00	0,90	0,00
F ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERAC. (C+D-E)	421,00	118,58	403,50
G PRZYCHODY FINANSOWE	1,71	0	2,00
I. Dywidendy i udziały w zyskach			
II. Odsetki	1,71		2,00
III. Zysk ze zbycia inwestycji			
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych			
V. Inne			
H KOSZTY FINANSOWE	75,10	18,53	80,00
I. Odsetki, w tym:	75,10	18,53	80,00
- Koszty finansowe związane z własną działalnością mieszkaniową	75,10	18,53	80,00
II. Strata ze zbycia inwestycji			
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych			
IV. Inne			
I ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODAR. (F+G-H)	347,62	100,05	325,50
J WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH (J.I. - J.II.)	0,00	0,00	0,00
I. ZYSKI NADZWYCZAJNE			
II. STRATY NADZWYCZAJNE			
K ZYSK (STRATA) BRUTTO (I +/- J)	347,62	100,05	325,50
L PODATEK DOCHODOWY	8,20	1,36	8,50
M Pozostałe obowiązkowe zmniejsz. zysku/zwiększ. straty			
N ZYSK (STRATA) NETTO (K-L-M)	339,41	98,69	317,00

Ad. 7. Podsumowanie

Działalność Spółki w przedziale całego roku kalendarzowego 2022 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).

Odzwierciedleniem efektywności działalności Spółki w roku 2022 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 2022 roku wynosiła 2.166.847,91 zł, na bieżąco monitoruje jej sytuację finansową. Dokonuje kwartalnej i rocznej oceny bilansów, rachunków zysków i strat, płynności finansowej, zobowiązań płatniczych oraz sposobu ściągania należności.
2. Zgodnie z umowami o zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi własności Spółki, Towarzystwo zarządzało budżetami jednostek zewnętrznych w wysokości łącznej 4.500.0 tys. zł.
3. Prowadzenie usług polegających na zarządzaniu obcymi nieruchomościami przyniosło Spółce dodatkowe przychody w wysokości 352.330,00 zł, które pozytywnie wpłynęły na jej ostateczny wynik finansowy w roku 2022. Przychody z tego tytułu stanowiły 24,9% przychodów netto ze sprzedaży danego roku.
4. Spółka zarządzała jednocześnie własnym budżetem w wysokości 1.414.207 zł.
5. Spółka terminowo w okresie całego roku realizowała spłatę kredytów inwestycyjnych w stosunku do Banku Gospodarstwa Krajowego na łączną kwotę 510.958,44 zł (o 38.309,97 zł więcej niż w roku poprzednim) z czego 75.005,78 zł przypadło na odsetki od zaciągniętych kredytów, a 435.952,66 zł na spłatę kapitału kredytowego. Należy zwrócić uwagę na fakt, iż łączna wartość spłaty raty kredytów w skali roku stanowi 36,1% przychodów netto Spółki ze sprzedaży.
6. Spółka osiągnęła wyższe przychody od poniesionych kosztów, co w rezultacie przyczyniło się do wypracowania zysku w wysokości 339.413,16 zł.
7. Księgowa wartość środków trwałych Spółki w postaci gruntów i budynków na koniec roku 2022 wynosiła 10.104.698,11 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 1.100.000 zł.

PREZES ZARZĄDU

Jacek Palka

Podpis i pieczęć

Grójec, dnia 12 maja 2023 r.

