

SPRAWOZDANIE

Zarządu Grójeckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z działalności Spółki w roku 2023.

Zarząd GTBS Sp. z o.o. przedstawia Radzie Miejskiej w Grójcu sprawozdanie z działalności Towarzystwa w 2023 roku.

Spółka prowadziła działalność zgodnie z umową Spółki oraz z ustawą z dnia 26 października 1995 roku *o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa* (Dz. U. z 2023 r. poz. 790).

Sprawozdanie zawiera informacje wg następującego porządku tematycznego:

1. Informacje ogólne
2. Rodzaje działalności prowadzonej przez Spółkę w roku kalendarzowym 2023.
 - 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 4.170.145,68 zł;
5. kapitał własny opiewał na wartości 5.701.228,63 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 2022 zostały zatwierdzone przez Właściciela Spółki w dniu 28 czerwca 2023 roku;
9. Zarząd i Rada Nadzorcza uzyskali od Właściciela absolutorium za 2022 r. w dniu 28 czerwca 2023 roku;
10. W roku 2023 zwołane zostało w dniu 28 czerwca jedno zwyczajne Zgromadzenie Wspólników;
11. Spółka zatrudniała na podstawie umowy o pracę czterech etatowych pracowników na stanowiskach nierobotniczych oraz jedną osobę na umowę kontraktową.



Ad. 2. Rodzaje działalności prowadzonej przez Spółkę w roku kalendarzowym 2023.

2.1. Budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja

2.1.1 Realizacja i przygotowania inwestycji budowlano-mieszkaniowych:

W 2023 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 2023 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 2023 w zasobach mieszkaniowych Spółki zamieszkiwało średnio około 286 mieszkańców.

W okresie od stycznia do końca lipca 2023 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. oraz w okresie od sierpnia do końca grudnia 2023 roku obowiązywała stawka czynszowa w wysokości 15,00 zł/m², która została zatwierdzona przez Właściciela Spółki Uchwałą Nr 10/2023 z dnia 28 czerwca 2023 r. Na koniec roku 2023 oraz na dzień opracowania sprawozdania wartość określonego w ustawie dopuszczalnego czynszu w warunkach Grójeckiego TBS wynosiła 19,76 zł/m².

Na poziom stawki czynszowej mają wpływ następujące składniki: spłata kredytów inwestycyjnych i inne koszty z nimi związane – 53%; materiały i energia – 1%; koszty utrzymania obiektów ok. – 10%; amortyzacja i fundusz remontowy – 20% i pozostała reszta na obsługę administracyjną ok. – 16%.

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 2023 Spółka wykonała na posiadanych obiektach remonty i modernizacje na kwotę łączną 52.690,23 zł, która stanowiła 15% dostępnych środków na funduszu remontowym.

Stan funduszu remontowego na koniec roku 2023 wynosił 329.868,46 zł.

2.1.3. Przydział lokali

W roku 2023 Zarząd Spółki podpisał cztery umowy najmu na lokale mieszkalne w zasobach Towarzystwa, z czego jedną w budynku Nr 1 przy ul. Wybickiego 3 oraz trzy w budynku Nr 3 przy ul. Orzeszkowej 52. Przy czym jedna umowa najmu została zawarta z dotychczasowym najemcą, któremu we wcześniejszym okresie Spółka wypowiedziała umowę najmu ze względu na zaległości w opłatach czynszowych. Po uregulowaniu zaległości i złożeniu przez mieszkańca odpowiednich dokumentów została zawarta nowa umowa najmu. Pozostałe trzy 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 2023 na skutek rezygnacji z zajmowanych mieszkań przez poprzednich najemców lub na skutek zaległości czynszowych, wyniosła dziewięćdziesiąt, w tym: dwadzieścia jeden w budynku Nr 1, trzydzieści dziewięć w budynku Nr 2 i trzydzieści 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 2023 Zarząd Spółki zawarł trzy aneksy do umów o partycypację w kosztach budowy lokalu. Wszystkie dotyczyły lokali w budynku nr 3. Aneksy do bazowych umów partycypacyjnych zostały wprowadzone w roku 2014. Od tego czasu, do końca 2023 roku zawarto ich łącznie 48 sztuk. Z powyższego wynika, że 37,5% stanu lokali ma zmienione warunki umowy partycypacyjnej aneksami.

2.1.4. Dzierżawa posiadanych terenów budowlanych.

W roku 2023 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. Pomiędzy 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 bezpośrednie, 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 2023 Towarzystwo prowadziło dodatkową działalność usługową, polegającą na zarządzaniu i administrowaniu nieruchomościami nie stanowiącymi własności Spółki. W roku 2023 Spółka zarządzała 33 nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych na terenie miasta i gminy Grójec. W porównaniu do roku poprzedniego Spółka utrzymała rynek świadczonych usług.

Spośród 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. Śródkowa 2 | 22. Piłsudskiego 94 B |
| 9. Lewiczyńska 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 388,71 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.

Ad. 3. Sytuacja finansowa Spółki

Szczegółową informację o sytuacji finansowej Spółki przedstawia sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2023, 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 2023.

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 2023 r.

W wyniku prowadzonej działalności gospodarczej w roku 2023 Grójeckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. osiągnęło wynik finansowy w postaci zysku netto, w wysokości 423.082,95 zł. Bilans majątku Spółki zamknął się natomiast z końcem roku po stronie aktywów i pasywów kwotą 10.789.182,56 zł., i zmalał księgowo w stosunku do roku 2022 o 254.517,28 zł.

Poniżej Zarząd GTBS przedstawia analizę uzyskanych przychodów i poniesionych kosztów w roku 2023 w porównaniu do roku 2022.

1. Wzrosły łączne przychody Spółki z 1.478,9 tys. zł za rok 2022 do wartości 1.657,2 tys. zł, o 178,3 tys., czyli o 12,1%. Przy czym poszczególne rodzaje przychodów i ich zmiany w stosunku do roku 2022 przedstawiały się następująco:
 - Wzrosły całkowite przychody ze sprzedaży z 1.414,2 tys. zł do 1.592,3 tys. zł o wartość 178,1 tys., czyli o 12,6%;
 - Wzrosły przychody z własnej działalności mieszkaniowej z 1.045,8 tys. zł do 1.187,9 tys. zł o wartość 142,1 tys., czyli o 13,6%;
 - Wzrosły przychody z działalności usługowej za zarządzanie wspólnotami z 352,3 tys. zł do 388,7 tys. zł o wartość 36,4 tys., czyli o 10,3%;
 - Utrzymane zostały na zbliżonym poziomie przychody operacyjne z 63,0 tys. zł do 63,1 tys. zł;
 - Utrzymane zostały na tym samym poziomie przychody finansowe w wys. 1,7 tys. zł;
2. Łączne koszty poniesione przez Spółkę w 2023 roku wyniosły 1.234,1 tys. zł i wzrosły o 94,7 tys., czyli o 8,3% w stosunku do wszystkich kosztów w roku 2022. Poszczególne rodzaje kosztów i ich zmiany w stosunku do roku poprzedniego przedstawiały się następująco:
 - Wzrosły koszty działalności operacyjnej z 1.031,6 tys. zł do 1.146,8 tys. zł o wartość 115,2 tys., czyli o 11,2%;
 - Zmalały pozostałe koszty operacyjne z 24,5 tys. zł do 21,8 tys. zł o wartość 2,7 tys. zł, czyli o 11%;
 - Zmalały koszty finansowe, które stanowią głównie odsetki od zaciągniętych kredytów, z 75,1 tys. zł do 57,9 tys. zł o wartość 17,2 tys. zł, czyli o 23%.

3. Po odpowiednim zbilansowaniu przychodów i kosztów Spółka odnotowała:
 - Zwiększenie zysku ze sprzedaży z 382,6 tys. zł w roku 2022 do 445,5 tys. zł o wartość 62,9 tys., czyli o 16,4%;
 - Zwiększenie zysku z działalności operacyjnej z 421,0 tys. zł do 486,8 tys. zł o wartość 65,8 tys., czyli o 15,6%;
 - Zwiększenie zysku netto z 339.413 zł osiągniętego w roku 2022 do 423.083 zł o wartość 83.670 zł, czyli o 24,6%.
4. Z rozliczenia podatkowego Spółki za rok 2023 wynika, że wysokość podatku dochodowego z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej wyniosła 7.607 zł.
5. Należności krótkoterminowe w wysokości 107.8 tys. zł zmniejszyły się w stosunku do roku poprzedniego o 6,7 tys. zł, czyli o 5,9%, w tym należności z tytułu czynszu wynosiły 67,3 tys. zł.
6. W przedziale całego 2023 roku Spółka zawsze posiadała płynność finansową. Spowodowane to było posiadaniem środków finansowych na rachunkach. Na koniec roku 2023 stan tych środków wyniósł 500.214,56 zł i zmalał o 83.215,25 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 2023 oraz planowane przychody i koszty na koniec bieżącego roku, które zostały określone przez Zarząd w Planie Finansowym dla Spółki na rok 2024, zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 4/2024 z 20 marca 2024 roku.



RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

wartości w tys. zł

Wykonano - Wersja porównawcza (I)

		WYKONANIE	WYKONANIE	PROGNOZA
		31-12-2023	31-03-2024	31-12-2024
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	1.592,27	427,26	1.678,00
	I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	1.591,52	427,26	1.678,00
	II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i mat.	0,76		
	III. Zmiana stanu produktów [zwiększ.(+), zmniejsz.(-)]			
	IV. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby			
	<i>w tym z I: PRZYCHODY WŁASNE Z DZIAŁALNOŚCI MIESZKANIOWEJ</i>	1.187,93	320,83	1.249,00
	<i>PRZYCHODY Z TYTUŁU ZARZĄDZANIA WSPÓLNOTAMI</i>	388,71	102,72	417,00
	<i>PRZYCHODY Z INNEJ DZIAŁALNOŚCI</i>	14,88	3,71	12,00
B	Koszty działalności operacyjnej (II)	1.146,77	325,37	1.370,00
	I. Amortyzacja	184,74	48,57	187,00
	II. Zużycie materiałów i energii	34,99	5,11	38,00
	III. Usługi obce	166,21	55,32	251,00
	IV. Podatki i opłaty	124,79	32,16	130,00
	<i>w tym opłata za zagospodarowanie odpadów</i>	<i>94,27</i>	<i>24,33</i>	<i>95,00</i>
	V. Wynagrodzenia	512,26	150,97	614,00
	VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	108,49	27,93	130,20
	VII. Pozostałe koszty rodzajowe	15,29	4,21	15,00
	VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		1,10	5,00
B	Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiał. (I)	0,00	0,00	0,00
C	ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY	445,51	101,89	307,80
D	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	63,13	13,75	84,00
	I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych			
	II. Dotacje			
	III. Inne przychody operacyjne	63,13	13,75	84,00
E	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	21,85	0,00	18,00
	I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych			0,00
	II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	20,53	0,00	18,00
	III. Inne koszty operacyjne	1,32	0,00	0,00
F	ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERAC. (C+D-E)	486,79	115,64	373,80
G	PRZYCHODY FINANSOWE	1,76	1,00	2,00
	I. Dywidendy i udziały w zyskach			
	II. Odsetki	1,76	1,00	2,00
	III. Zysk ze zbycia inwestycji			
	IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych			
	V. Inne			
H	KOSZTY FINANSOWE	57,86	13,08	49,50
	I. Odsetki, w tym:	57,86	13,08	49,50
	<i>- Koszty finansowe związane z własną działalnością mieszkaniową</i>	<i>57,86</i>	<i>13,08</i>	<i>49,50</i>
	II. Strata ze zbycia inwestycji			
	III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych			
	IV. Inne			
I	ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODAR. (F+G-H)	430,69	103,56	326,30
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)	430,69	103,56	326,30
L	PODATEK DOCHODOWY	7,61	4,72	24,00
M	Pozostałe obowiązkowe zmniejsz. zysku/zwiększ. straty			
N	ZYSK (STRATA) NETTO (K-L-M)	423,08	98,84	302,30

Ad. 7. Podsumowanie

Działalność Spółki w przedziale całego roku kalendarzowego 2023 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 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); kredyt na budynek nr 2, który był podjęty w 2003 roku, powinien zostać spłacony według analiz banku pod koniec roku 2025 (termin określony w umowie kredytowej to 2032) zaś w listopadzie 2023 roku Spółka spłaciła kredyt w całości.

Odzwierciedleniem efektywności działalności Spółki w roku 2023 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 i jedynym wierzycielem zobowiązań kredytowych Spółki, których łączna wartość na koniec 2023 roku wynosiła 1.530.107,75 zł, na bieżąco monitoruje jej sytuację finansową. Dokonuje kwartalnej i rocznej oceny bilansów, rachunków zysków i strat, płynności finansowej, zobowiązań płatniczych oraz sposobu ścisłości należności.
2. Zgodnie z umowami o zarządzanie nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych, Towarzystwo zarządzało budżetami tych jednostek w wysokości łącznej około 5.000 tys. zł.
3. Prowadzenie usług polegających na zarządzaniu obcymi nieruchomościami przyniosło Spółce dodatkowe przychody w wysokości 388.710,00 zł, które pozytywnie wpłynęły na jej ostateczny wynik finansowy w roku 2023. Przychody z tego tytułu stanowiły 24,4% przychodów netto ze sprzedaży danego roku.
4. Spółka zarządzała jednocześnie własnym budżetem w wysokości 1.592.274 zł.
5. Spółka terminowo w okresie całego roku realizowała spłatę kredytów inwestycyjnych w stosunku do Banku Gospodarstwa Krajowego na łączną kwotę 692.745,17 zł (o 181.786,73 zł więcej niż w roku poprzednim) z czego 57.636,49 zł przypadło na odsetki od zaciągniętych kredytów, a 635.108,68 zł na spłatę kapitału kredytowego. Należy zwrócić uwagę na fakt, iż łączna wartość spłaty raty kredytów w skali roku 2023 stanowiło aż 43,5% przychodów netto Spółki ze sprzedaży.
6. Spółka osiągnęła wyższe przychody od poniesionych kosztów, co w rezultacie przyczyniło się do wypracowania zysku w wysokości 423.082,95 zł.
7. Księgowa wartość środków trwałych Spółki w postaci gruntów i budynków na koniec roku 2023 wynosiła 9.948.662,53 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.

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 15 czerwca 2024 r.

