

SPRAWOZDANIE

Zarządu Grójeckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z działalności Spółki w roku 2018.

Zarząd GTBS Sp. z o.o. przedstawia Radzie Miejskiej w Grójcu sprawozdanie z działalności Towarzystwa w 2018 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 2013 r. poz. 255, z 2015 r. poz. 1169, 1582).

Sprawozdanie zawiera informacje wg następującego porządku tematycznego:

1. Informacje ogólne
2. Rodzaje działalności prowadzonej przez Spółkę w roku kalendarzowym 2018.
 - 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 2.538.984,77 zł;
5. skład Rady Nadzorczej: Przewodniczący Rady – Tadeusz Krzyżanowski oraz Członkowie Rady – Jolanta Stykowska, Agnieszka Maroszek, Jacek Pietrzak i Wioletta Kochanowska;
6. jednoosobowy Zarząd nie zmienił się, funkcję Prezesa Zarządu pełnił Jacek Pałka;
7. sprawozdanie finansowe i z działalności Spółki za rok 2017 zostały zatwierdzone przez Właściciela Spółki w dniu 26 czerwca 2018 roku;
8. Zarząd i Rada Nadzorcza uzyskali od Właściciela absolutorium za 2017 r. w dniu 26 czerwca 2018 roku;
9. W roku 2018 zwołane zostało w dniu 26 czerwca jedno zwyczajne Zgromadzenie Wspólników oraz w dniu 14 sierpnia nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników.
10. Spółka zatrudniała na podstawie umowy o pracę pięciu etatowych pracowników na stanowiskach nierobotniczych.

Ad. 2. Rodzaje działalności prowadzonej przez Spółkę w roku kalendarzowym 2018.

2.1. Budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja

2.1.1 Realizacja i przygotowania inwestycji budowlano-mieszkaniowych:

W 2018 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 2018 roku GTBS 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 2018 w zasobach mieszkaniowych Spółki zamieszkiwało średnio 319 mieszkańców.

W 2018 roku obowiązywała stawka czynszowa w wysokości 10,00 zł/m², która została zatwierdzona przez Właściciela Spółki Uchwałą Nr 9/2016 z dnia 28 czerwca 2016 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.

2.1.3. Przydział lokali

W roku 2018 Zarząd Spółki podpisał cztery umowy najmu na lokale mieszkalne w zasobach Towarzystwa, z czego jedną w budynku nr 1 przy ul. Wybickiego 3, dwie w budynku nr 2 przy ul. Wybickiego 7 oraz jedną 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 2018 na skutek rezygnacji z zajmowanych mieszkań przez poprzednich najemców, wyniosła sześćdziesiąt: siedemnaście w budynku Nr 1, dwadzieścia sześć w budynku Nr 2 i siedemnaście 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.

2.1.4. Dzierżawa posiadanych terenów budowlanych.

W roku 2018 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. Z tego tytułu Spółka uzyskała w roku ubiegłym przychód w wysokości 11.400 zł, który pokrywa koszty bezpośrednio, związane z podatkami od nieruchomości w wysokości 7.441,56 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 2018 Towarzystwo prowadziło dodatkową działalność usługową, polegającą na zarządzaniu i administrowaniu nieruchomościami nie stanowiącymi własności Spółki. W roku 2018 Spółka zarządzała 32 nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych na terenie miasta Grójca. Przy czym 3 wspólnoty rozpoczęły współpracę ze Spółką od początku 2018 roku, jedna od miesiąca lipca rozpoczęła współpracę i jedna zakończyła współpracę z końcem miesiąca czerwca. W porównaniu z rokiem poprzednim Spółka powiększyła 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 7 | 16. Niepodległości 7 B |
| 2. Armii Krajowej 4A | 17. Piotra Skargi 1 |
| 3. Armii Krajowej 8 | 18. Piotra Skargi 3 |
| 4. Armii Krajowej 8A | 19. Piotra Skargi 19 |
| 5. Laskowa 2 | 20. Piłsudskiego 11 |
| 6. Laskowa 2 A | 21. Piłsudskiego 94 A |
| 7. Laskowa 2 B | 22. Piłsudskiego 94 B |
| 8. Laskowa 4 | 23. Piłsudskiego 94 C |
| 9. Starostwo 1 A | 24. Piłsudskiego 94 D |
| 10. Środkowa 2 | 25. Piłsudskiego 94 E i F |
| 11. Lewiczyńska 12 | 26. Plac Wolności 20 |
| 12. Kościelna 4 | 27. Polna 5 |
| 13. Mogielnicka 10 | 28. Zatylna 5 |
| 14. Mogielnicka 6 | |
| 15. Niepodległości 5 | |

Lista nieruchomości, w których Gmina Grójec nie posiada udziałów:

29. Brzozowa 15
30. Drogowców 5
31. Orzeszkowej 37
32. Orzeszkowej 39

Charakteryzując nieruchomości zarządzane przez Spółkę stwierdza się, że:

1. łączna powierzchnia użytkowa lokali we wszystkich wspólnotach wynosiła ok. 25.290 m², z czego 9.812 m² z tej powierzchni należała do własności Gminy Grójec;
2. łączna ilość osób zamieszkujących w tych budynkach wynosiła 1.203 w tym 632 osoby to lokatorzy komunalni;
3. łączny budżet roczny tych wspólnot po stronie przychodów wyniósł około 3.315.900 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 1.240.000 zł;
5. łącznie 13 obiektów jest podłączonych do miejskiej sieci centralnego ogrzewania, których roczny koszt ogrzewania wyniósł 416.862 zł;
6. łączna wartość wydatków remontowych przeprowadzonych w roku 2018 we wszystkich wspólnotach wyniosła 893.365 zł, w tym poważniejsze remonty i modernizacje wykonane w trzynastu wspólnotach wyniosły 717.485 zł, na sfinansowanie których pięć wspólnot zaciągnęło kredyty o wartości łącznej 414.000 zł;
7. do poważniejszych remontów zaliczamy: WM Piotra Skargi 1 – remont elewacji frontowych i bramy; WM Polna 5 – wykonanie nowego przyłącza sanitarnego; WM Środkowa 2 – wymiana instalacji elektrycznej i teletechnicznej oraz wod-kan; WM Niepodległości 5 – remont ściany północnej budynku w oficynie poprzez wykonanie termoizolacji ściany północnej i remontu kominów oraz hydroizolacji poziomej ścian zewnętrznych; WM Laskowa 2B – wykonanie

nowego ogrodu zieleni; WM Kościelna 4 – wykonanie hydroizolacji ścian oraz termoizolacji ściany północnej; WM Piłsudskiego 11 – remont i modernizacja klatki schodowej głównej; WM Armii Krajowej 8A – wykonanie hydroizolacji poziomej ścian zewnętrznych; WM Orzeszkowej 37 – modernizacja kotłowni gazowej; WM Środkowa 2 – wymiana instalacji wod-kan i wymiana instalacji elektrycznej na klatkach i w piwnicach; WM Zatylna 5 – remont schodów zewnętrznych wejściowych do dwóch klatek; WM Armii Krajowej 7 – hydroizolacja ścian w bramie i remont schodów wewnętrznych w dwóch klatkach; WM Drogowców 5 – modernizacja ogrodzenia posesji.

Z tytułu prowadzenia powyższej działalności Spółka osiągnęła przychody o wartości 316,44 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 12,68 zł/m².

Ad. 3. Sytuacja finansowa Spółki

Szczegółową informację o sytuacji finansowej Spółki przedstawia sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2018, 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 2018.

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 zasobach mieszkaniowych Spółki wskaźnik pustostanów praktycznie równa się „0”, 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.

Analiza uzyskanych wyników finansowych w 2018 r.

W wyniku prowadzonej działalności gospodarczej w roku 2018 Grójeckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. osiągnęło wynik finansowy w postaci zysku netto, w wysokości 294.809,84 zł. Bilans majątku Spółki zamknął się natomiast z końcem roku po stronie aktywów i pasywów kwotą 11.602.281,98 zł., i zmalał księgowo w stosunku do roku 2017 o 86.962,95 zł.

Poniżej Zarząd GTBS przedstawia analizę uzyskanych przychodów i poniesionych kosztów w roku 2018 w porównaniu do roku 2017.

1. Wzrosły łączne przychody Spółki z 1.178,5 tys. zł za rok 2017 do wartości 1.239,2 tys. zł, o 15,9 tys., czyli o 1,3%. Przy czym poszczególne rodzaje przychodów i ich zmiany w stosunku do roku 2017 przedstawiały się następująco:
 - Wzrosły całkowite przychody ze sprzedaży z 1.122,7 tys. zł do 1.168,1 tys. zł o wartość 45,4 tys., czyli o 4%;
 - Wzrosły przychody z własnej działalności mieszkaniowej z 819,8 tys. zł do 839,4 tys. zł o wartość 19,6 tys., czyli o 2,4%;
 - Wzrosły przychody z działalności usługowej za zarządzanie wspólnotami z 276,1 tys. zł do 316,4 tys. zł o wartość 40,3 tys., czyli o 14,6%;
 - Zmalały przychody operacyjne z 67,0 tys. zł do 66,4 tys. zł o wartość 0,6 tys., czyli o 0,9%;
 - Przychody finansowe pozostały na podobnym poziomie 4,7 tys. zł i stanowiły odsetki od lokat finansowych;

2. Łączne koszty poniesione przez Spółkę w 2018 roku wyniosły 926,2 tys. zł i wzrosły o 36,9 tys., czyli o 4,1% w stosunku do wszystkich kosztów w roku 2017. Poszczególne rodzaje kosztów i ich zmiany w stosunku do roku poprzedniego przedstawiały się następująco:
 - Wzrosły koszty działalności operacyjnej z 803,8 tys. zł do 811,5 tys. zł o wartość 7,7 tys., czyli o 1,3%;
 - Wzrosły pozostałe koszty operacyjne z 7,5 tys. zł do 43,5 tys. zł i były one głównie spowodowane dokonaniem aktualizacji należności wątpliwych co do ich zapłaty, a dotyczyły one zaległych opłat z tytułu najmu trzech lokali;
 - Zmalały koszty finansowe, które stanowią głównie odsetki od zaciągniętych kredytów, z 78,0 tys. zł do 71,3 tys. zł o wartość 6,7 tys. zł, czyli o 8,6%.
3. Po odpowiednim zbilansowaniu przychodów i kosztów Spółka odnotowała:
 - Zwiększenie zysku ze sprzedaży z 318,9 tys. zł w roku 2017 do 356,7 tys. zł o wartość 37,8 tys., czyli o 11,9%;
 - Zwiększenie zysku z działalności operacyjnej z 378,4 tys. zł do 379,5 tys. zł o wartość 1,1 tys., czyli o 0,3%;
 - Zwiększenie zysku netto z 293.496 zł osiągniętego w roku 2017 do 294.809 zł o wartość 1.313 zł, czyli o 0,4%.
4. Z rozliczenia podatkowego Spółki za rok 2018 wynika, że wysokość podatku dochodowego z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej wyniosła 18.140 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 2018 roku Spółka zawsze posiadała płynność finansową. Spowodowane to było posiadaniem środków finansowych na rachunkach. Na koniec roku 2018 stan tych środków wyniósł 528.110,12 zł.

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.

Fakt wejścia w życie w październiku 2015 r. nowej ustawy *o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw* uruchomił nowy program rządowy budowy mieszkań przeznaczonych na wynajem na lata 2016-2025 według znowelizowanych zasad udzielania kredytów przez Bank BGK oraz warunków stawianym obiektom i mieszkańom, które w danym programie mogą być realizowane.

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 2018, aktualnego wyniku finansowego Spółki za I kwartał 2019 roku oraz planowane przychody i koszty na koniec bieżącego roku, określone w opracowanej przez Zarząd prognozie finansowej dla Spółki na rok 2019.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

wartości w tys. zł

Wykonano - Wersja porównawcza (I)

	WYKONANIE	WYKONANIE	PROGNOZA
	31-12-2018	31-03-2019	31-12-2019
A Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	1.168,14	305,78	1.222,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	1.168,14	305,78	1.220,00
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i mat.			
III. Zmiana stanu produktów [zwiększ.(+), zmniejsz.-)]			
IV. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby			
w tym z I: PRZYCHODY WŁASNE Z DZIAŁALNOŚCI MIESZKANIOWEJ	839,43	224,35	897,50
PRZYCHODY Z TYTUŁU ZARZĄDZANIA WSPÓLNOTAMI	316,44	78,12	312,50
PRZYCHODY Z INNEJ DZIAŁALNOŚCI	12,27	3,31	12,00
B Koszty działalności operacyjnej (II)	811,47	202,94	974,00
I. Amortyzacja	174,34	44,42	178,00
II. Zużycie materiałów i energii	23,69	5,61	24,00
III. Usługi obce	122,47	31,22	210,00
IV. Podatki i opłaty	84,04	35,61	145,00
w tym opłata za zagospodarowanie odpadów	60,50	29,98	120,00
V. Wynagrodzenia	323,05	69,46	330,00
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	75,12	14,53	77,00
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	8,76	1,53	10,00
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		0,56	
B Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiał. (I)	0,00	0,00	0,00
C ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY	356,67	102,84	248,00
D POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	66,38	16,08	65,00
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych			
II. Dotacje			
III. Inne przychody operacyjne	66,38	16,08	65,00
E POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	43,51	0,00	5,00
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych			
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	42,72		5,00
III. Inne koszty operacyjne	0,79	0,00	
F ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERAC. (C+D-E)	379,54	118,82	308,00
G PRZYCHODY FINANSOWE	4,67	1,20	4,60
I. Dywidendy i udziały w zyskach			
II. Odsetki	4,67	1,20	4,60
III. Zysk ze zbycia inwestycji			
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych			
V. Inne			
H KOSZTY FINANSOWE	71,26	16,81	68,60
I. Odsetki, w tym:	71,26	16,81	68,60
- Koszty finansowe związane z własną działalnością mieszkaniową	71,26	16,81	68,60
II. Strata ze zbycia inwestycji			
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych			
IV. Inne			
I ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODAR. (F+G-H)	312,95	103,21	244,00
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)	312,95	103,21	244,00
L PODATEK DOCHODOWY	18,14	3,56	18,00
M Pozostałe obowiązkowe zmniejsz. zysku/zwiększ. straty			
N ZYSK (STRATA) NETTO (K-L-M)	294,81	99,65	226,00

Ad. 7. Podsumowanie

Działalność Spółki w przedziale całego roku kalendarzowego 2018 obejmowała podstawowy jej profil, który obejmował 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, zrealizowany w 2003 roku, powinien zostać spłacony w roku 2025 (termin określony w umowie w); kredyt powzięty na budynek nr 3, zrealizowany w 2006 roku, powinien zostać spłacony w roku 2027 (termin określony w umowie w); kredyt na pierwszy budynek w 2032 roku (termin założony w umowie).

Odzwierciedleniem efektywności działalności Spółki w roku 2018 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 2018 roku wynosiła 3.886.590,03 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. Prowadzenie usług polegających na zarządzaniu obcymi nieruchomościami przyniosło Spółce dodatkowe przychody w wysokości 316.436,30 zł, które pozytywnie wpłynęły na jej ostateczny wynik finansowy w roku 2018. Przychody z tego tytułu stanowiły 27,1% przychodów netto ze sprzedaży danego roku.
3. Spółka terminowo w okresie całego roku realizowała spłatę kredytów inwestycyjnych w stosunku do Banku Gospodarstwa Krajowego na łączną kwotę 432.234,85 zł (o 7.400,93 zł więcej niż w roku poprzednim) z czego 71.257,22 zł przypadło na odsetki od zaciągniętych kredytów, a 360.977,63 zł na spłatę kapitału kredytowego. Należy zwrócić uwagę na fakt, iż łączna wartość spłaty raty kredytów w skali roku stanowi 37% przychodów netto ze sprzedaży Spółki.
4. Spółka osiągnęła wyższe przychody od poniesionych kosztów, co w rezultacie przyczyniło się do wypracowania zysku w wysokości 294.809,84 zł.
5. Księgowa wartość środków trwałych Spółki w postaci gruntów i budynków na koniec roku 2018 wynosiła 10.821.054,52 zł, zaś ich wartość rynkowa w oparciu o operaty szacunkowe wycen nieruchomości stanowi około 25.000.000 zł, w tym szacunkowa wartość gruntów pod budynkami stanowi wartość około 3.600.000 zł, a pod zabudową przedszkola dodatkowo około 700.000 zł.

PREZES ZARZĄDU

Jacek Pałka

Podpis i pieczęć

Grójec, dnia 15 maja 2019 r.

1. 1992-1993

2. 1993-1994