

SPRAWOZDANIE

Zarządu Grójeckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z działalności Spółki w roku 2019.

Zarząd GTBS Sp. z o.o. przedstawia Radzie Miejskiej w Grójcu sprawozdanie z działalności Towarzystwa w 2019 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 2018 r. poz. 1020, 1540 z 2019 r. poz. 1309, 1622).

Sprawozdanie zawiera informacje wg następującego porządku tematycznego:

1. Informacje ogólne
2. Rodzaje działalności prowadzonej przez Spółkę w roku kalendarzowym 2019.
 - 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 2.833.794,61 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 2018 zostały zatwierdzone przez Właściciela Spółki w dniu 27 czerwca 2019 roku;
8. Zarząd i Rada Nadzorcza uzyskali od Właściciela absolutorium za 2018 r. w dniu 27 czerwca 2019 roku;
9. W roku 2019 zwołane zostało w dniu 27 czerwca jedno zwyczajne 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 2019.



2.1. Budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja

2.1.1 Realizacja i przygotowania inwestycji budowlano-mieszkaniowych:

W 2019 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 2019 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 2019 w zasobach mieszkaniowych Spółki zamieszkiwało średnio 306 mieszkańców.

W 2019 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 – 59%; materiały i energia – 1%; koszty utrzymania obiektów ok. – 9%; amortyzacja i fundusz remontowy – 27% i pozostała reszta na obsługę administracyjną ok. – 4%.

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 2019 Zarząd Spółki podpisał dziewięć umów najmu na lokale mieszkalne w zasobach Towarzystwa, z czego żadnej w budynku nr 1 przy ul. Wybickiego 3, cztery w budynku nr 2 przy ul. Wybickiego 7 oraz pięć 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 2019 na skutek rezygnacji z zajmowanych mieszkań przez poprzednich najemców, wyniosła sześćdziesiąt dziewięć: siedemnaście w budynku Nr 1, trzydzieści w budynku Nr 2 i dwadzieścia dwie w budynku Nr 3. Powyższe dane obrazują o stopniu rotacji najemców mieszkań.

2.1.4. Dzierżawa posiadanych terenów budowlanych.

W roku 2019 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 bezpośrednie, 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 2019 Towarzystwo prowadziło dodatkową działalność usługową, polegającą na zarządzaniu i administrowaniu nieruchomościami nie stanowiącymi własności Spółki. W roku 2019 Spółka zarządzała 31 nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych na terenie miasta Grójca. W porównaniu z rokiem poprzednim Spółka zmniejszyła rynek świadczonych usług o jedną nieruchomość.

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. Drogowców 5
30. Orzeszkowej 37
31. Orzeszkowej 39

Charakteryzując nieruchomości zarządzane przez Spółkę stwierdza się, że:

1. łączna ilość lokali we wszystkich wspólnotach wynosiła 614 szt. o powierzchni użytkowej ok. 25.290 m², z czego 243 lokale należały do własności Gminy Grójec;
2. łączna ilość osób zamieszkujących w tych budynkach wynosiła 1.110 w tym 579 osób to lokatorzy komunalni;
3. łączny budżet roczny tych wspólnot po stronie przychodów wyniósł około 3.558.140 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 1.311,920 zł;
5. łącznie 13 obiektów jest podłączonych do miejskiej sieci centralnego ogrzewania, których roczny koszt ogrzewania wyniósł 443.892 zł;
6. trzy wspólnoty wytwarzają na potrzeby własne ciepło w kotłowniach opalanych gazem ziemnym, w których łączny koszt energii wyniósł 120,260 zł;
7. łączna wartość środków na funduszach remontowych wszystkich wspólnot wyniosła 1.489.750 zł, z których wydatkowano na przeprowadzone remonty w roku 2019 we wspólnotach łącznie 493.017 zł i dodatkowo podparto się kwotą 299.559 zł z zaciągniętych w danym roku kredytów w wysokości 495.321 zł;
8. do poważniejszych remontów zaliczamy: WM Laskowa 2A – kompleksowa termomodernizacja obiektu wraz z remontem balkonów plus remont klatek schodowych; WM Niepodległości 7B – wykonanie instalacji domofonowej, modernizacja instalacji oświetleniowej i I etap przebudowy kanalizacji deszczowej; WM Polna 5 – wykonanie remontu kominów i pokrycia dachu oraz wymiana instalacji elektrycznej w piwnicy; WM

Niepodległości 5 – remont ściany północnej budynku dalszy etap; WM Laskowa 4 – wykonanie remontu kominów ponad dachem; WM Kościelna 4 – wykonanie wzmocnienia konstrukcyjnego ściany południowej i zachodniej wraz z remontem gzymsów; WM Mogielnicka 10 – remont instalacji elektrycznej, remont kominów oraz oczyszczenie elewacji północnej i zachodniej; WM Armii Krajowej 8 – wykonanie remontu ściany ogrodzeniowej; WM Orzeszkowej 37 – remont klatek schodowych; WM Orzeszkowej 39 – modernizacja oświetlenia na klatkach i w piwnicach; WM Piotra Skargi 19 – montaż ław kominiarskich; WM Armii Krajowej 7 – remont klatek schodowych, remont stropu między lokalami oraz wykonanie instalacji domofonowej; WM Lewicyńska 12 – wymiana instalacji elektrycznej i teletechn. Na klatkach i w piwnicach; WM Piotra Skargi 3 – wykonanie remontu klatki schodowej wraz z remontem schodów.

Z tytułu prowadzenia powyższej działalności Spółka osiągnęła przychody o wartości 312,50 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 13,70 zł/m².

Ad. 3. Sytuacja finansowa Spółki

Szczegółową informację o sytuacji finansowej Spółki przedstawia sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2019, 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 2019.

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.

Analiza uzyskanych wyników finansowych w 2019 r.

W wyniku prowadzonej działalności gospodarczej w roku 2019 Grójeckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. osiągnęło wynik finansowy w postaci zysku netto, w wysokości 302.570,66 zł. Bilans majątku Spółki zamknął się natomiast z końcem roku po stronie aktywów i pasywów kwotą 11.463.892,07 zł., i zmalał księgowo w stosunku do roku 2018 o 138.389,91 zł.

Poniżej Zarząd GTBS przedstawia analizę uzyskanych przychodów i poniesionych kosztów w roku 2019 w porównaniu do roku 2018.

1. Wzrosły łączne przychody Spółki z 1.239,2 tys. zł za rok 2018 do wartości 1.294,7 tys. zł, o 55,5 tys., czyli o 4,5%. Przy czym poszczególne rodzaje przychodów i ich zmiany w stosunku do roku 2018 przedstawiały się następująco:
 - Wzrosły całkowite przychody ze sprzedaży z 1.168,1 tys. zł do 1.221,6 tys. zł o wartość 53,5 tys., czyli o 4,6%;
 - Wzrosły przychody z własnej działalności mieszkaniowej z 839,4 tys. zł do 895,8 tys. zł o wartość 56,4 tys., czyli o 6,7%;
 - Zmalały przychody z działalności usługowej za zarządzanie wspólnotami z 316,4 tys. zł do 312,5 tys. zł o wartość 3,9 tys., czyli o 1,2%;
 - Wzrosły przychody operacyjne z 66,4 tys. zł do 68,2 tys. zł o wartość 1,8 tys., czyli o 2,7%;

- Wzrosły nieznacznie przychody finansowe z 4,7 tys. zł na 4,9 tys. zł, które stanowiły odsetki od lokat finansowych;
- 2. Łączne koszty poniesione przez Spółkę w 2019 roku wyniosły 983,9 tys. zł i wzrosły o 57,7 tys., czyli o 6,2% w stosunku do wszystkich kosztów w roku 2018. Poszczególne rodzaje kosztów i ich zmiany w stosunku do roku poprzedniego przedstawiały się następująco:
 - Wzrosły koszty działalności operacyjnej z 811,5 tys. zł do 881,2 tys. zł o wartość 69,7 tys., czyli o 8,6%;
 - Zmalały pozostałe koszty operacyjne z 43,5 tys. zł do 37,9 tys. zł, a były one głównie spowodowane dokonaniem aktualizacji należności wątpliwych co do ich zapłaty w wys. 25,7 tys. zł oraz opłat sądowych 11,7 tys. zł.i;
 - Zmalały koszty finansowe, które stanowią głównie odsetki od zaciągniętych kredytów, z 71,3 tys. zł do 64,8 tys. zł o wartość 6,5 tys. zł, czyli o 9,1%.
- 3. Po odpowiednim zbilansowaniu przychodów i kosztów Spółka odnotowała:
 - Zmniejszenie zysku ze sprzedaży z 356,7 tys. zł w roku 2018 do 340,4 tys. zł o wartość 16,3 tys., czyli o 4,6%;
 - Zmniejszenie zysku z działalności operacyjnej z 379,5 tys. zł do 370,7 tys. zł o wartość 8,8 tys., czyli o 2,3%;
 - Zwiększenie zysku netto z 294.810 zł osiągniętego w roku 2018 do 302.571 zł o wartość 7.761 zł, czyli o 2,6%.
- 4. Z rozliczenia podatkowego Spółki za rok 2019 wynika, że wysokość podatku dochodowego z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej wyniosła 8.243 zł.
- 5. Należności krótkoterminowe w wysokości 74.3 tys. zł zwiększyły się w stosunku do roku poprzedniego o 5,9 tys. zł, czyli o 8,6%.
- 6. W przedziale całego 2019 roku Spółka zawsze posiadała płynność finansową. Spowodowane to było posiadaniem środków finansowych na rachunkach. Na koniec roku 2019 stan tych środków wyniósł 559.339,00 zł i wzrósł o 31.228,88 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 2019, aktualnego wyniku finansowego Spółki za I kwartał 2020 roku oraz planowane przychody i koszty na koniec bieżącego roku, określone w opracowanej przez Zarząd prognozie finansowej dla Spółki na rok 2020.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

wartości w tys. zł

Wykonano - Wersja porównawcza (I)

	WYKONANIE	WYKONANIE	PROGNOZA
	31-12-2019	31-03-2020	31-12-2020
A Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	1.221,60	306,34	1.282,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	1.219,65	306,34	1.282,00
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i mat.	1,95		
III. Zmiana stanu produktów [zwiększ.(+), zmniejsz (-)]			
IV. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby			
w tym z I: PRZYCHODY WŁASNE Z DZIAŁALNOŚCI MIESZKANIOWEJ	895,75	223,67	934,00
PRZYCHODY Z TYTUŁU ZARZĄDZANIA WSPÓLNOTAMI	312,50	78,84	336,00
PRZYCHODY Z INNEJ DZIAŁALNOŚCI	11,40	3,83	12,00
B Koszty działalności operacyjnej (II)	881,16	194,56	1.024,43
I. Amortyzacja	175,56	44,26	176,00
II. Zużycie materiałów i energii	20,68	5,26	22,00
III. Usługi obce	119,51	29,15	190,00
IV. Podatki i opłaty	140,80	28,27	139,00
w tym opłata za zagospodarowanie odpadów	118,40	22,20	115,00
V. Wynagrodzenia	339,53	69,08	397,90
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	76,48	15,36	89,53
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	8,60	2,10	10,00
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		1,08	
B Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiał. (I)	0,00	0,00	0,00
C ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY	340,44	111,78	257,60
D POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	68,18	14,85	68,00
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych			
II. Dotacje			
III. Inne przychody operacyjne	68,18	14,85	68,00
E POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	37,92	0,00	10,00
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych			
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	25,74	0,00	10,00
III. Inne koszty operacyjne	12,18	0,00	
F ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERAC. (C+D-E)	370,70	126,63	315,57
G PRZYCHODY FINANSOWE	4,91	0,81	3,50
I. Dywidendy i udziały w zyskach			
II. Odsetki	4,91	0,81	3,50
III. Zysk ze zbycia inwestycji			
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych			
V. Inne			
H KOSZTY FINANSOWE	64,80	15,16	64,00
I. Odsetki, w tym:	64,80	15,16	64,00
- Koszty finansowe związane z własną działalnością mieszkaniową	64,80	15,16	64,00
II. Strata ze zbycia inwestycji			
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych			
IV. Inne			
I ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODAR. (F+G-H)	310,81	112,28	255,07
J WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH (J.I. - J.II.)	0,00		0,00
I. ZYSKI NADZWYCZAJNE			
II. STRATY NADZWYCZAJNE			
K ZYSK (STRATA) BRUTTO (I +/- J)	310,81	112,28	255,07
L PODATEK DOCHODOWY	8,24	4,74	6,00
M Pozostałe obowiązkowe zmniejsz. zysku/zwiększ. straty			
N ZYSK (STRATA) NETTO (K-L-M)	302,57	107,64	249,07

Ad. 7. Podsumowanie

Działalność Spółki w przedziale całego roku kalendarzowego 2019 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 to 2032); kredyt powzięty na budynek nr 3, zrealizowany w 2006 roku, powinien zostać spłacony w roku 2027 (termin określony w umowie to 2038); kredyt na pierwszy budynek w 2032 roku (termin założony w umowie to 2029).

Odzwierciedleniem efektywności działalności Spółki w roku 2019 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 2019 roku wynosiła 3.504.497,84 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. Prowadzenie usług polegających na zarządzaniu obcymi nieruchomościami przyniosło Spółce dodatkowe przychody w wysokości 312.501,33 zł, które pozytywnie wpłynęły na jej ostateczny wynik finansowy w roku 2019. Przychody z tego tytułu stanowiły 25,6% 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 446.889,33 zł (o 14.654,48 zł więcej niż w roku poprzednim) z czego 64.797,14 zł przypadło na odsetki od zaciągniętych kredytów, a 382.092,19 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 302.570,66 zł.
5. Księgowa wartość środków trwałych Spółki w postaci gruntów i budynków na koniec roku 2019 wynosiła 10.646.041,39 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 14 maja 2020 r.