



Informacja Zarząd o wynikach ekonomiczno-finansowych Spółki za 2020 rok

Przedstawione w niniejszej Informacji dane i informacje miały istotny wpływ dla funkcjonowania Spółki oraz na osiągnięty przez nią w 2020 r. wynik ekonomiczno-finansowy.

I. Informacje podstawowe:

Prudnickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego jest Spółką prawa handlowego z ograniczoną odpowiedzialnością - zwanej w dalszej części „Spółką”. Założycielem i jedynym jej wspólnikiem jest Gmina Prudnik. Siedzibą Spółki jest miasto Prudnik, a obszarem działania teren Rzeczypospolitej Polskiej. Spółka nie posiada oddziałów.

Spółka działa na podstawie:

- ustawy z dnia 26 -11-1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tj. Dz.U. 2019 poz. 2195);
- ustawy z dnia 21-06 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. 2020 poz. 611);
- ustawy z dnia 15-09-2000 r. kodeks spółek handlowych (tj. Dz.U. 2020 poz. 1526)
- ustawy z dnia 20-12-1996 r. o gospodarce komunalnej (tj. Dz.U. 2019 poz. 712).
- postanowień aktu założycielskiego z dnia 14-06-2000 r. (Akt Notarialny Rep. A Nr 3701/2000 z późniejszymi zmianami)

oraz uchwał Zgromadzenia Wspólników, w szczególności Zarządzenia Nr 230/2020 Burmistrza Prudnika z dnia 5 -11-2020 r. w sprawie wprowadzenia zasad nadzoru właścicielskiego nad spółkami z udziałem Gminy Prudnik.

Spółka wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego - Rejestr Przedsiębiorców KRS pod numerem 0000182603. Numer identyfikacji podatkowej NIP: 755-17-65-883 oraz jest wpisana do Rejestru Gospodarki Narodowej pod numerem REGON.531795250.

1. Struktura kapitałowa:

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 2.642.000,00 zł i dzieli się na 5.284 udziałów o wartości nominalnej każdego udziału wynoszącym 500,00 zł. Kapitał zakładowy utworzony został:

- z wkładów pieniężnych w wysokości 483.000,00 zł.
- z aportu rzeczowego w wysokości 2.159.000,00 zł (nieruchomości zabudowane przy ul. Armii Krajowej Nr 8 i Nr 10, nieruchomości niezabudowane przy ul. Sybiraków/Skowrońskiego oraz przy ul. gen. Andersa oraz przy ul. Spokojnej w Prudniku).

W okresie obejmującym niniejszą Informację kapitał zakładowy nie uległ zmianie.

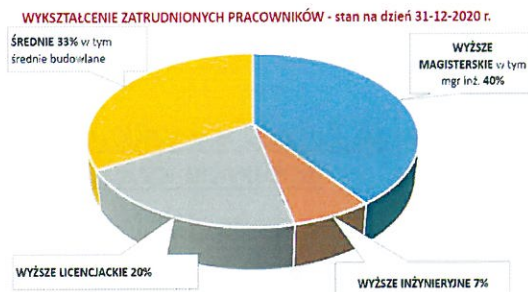
2. Zatrudnienie i struktura organizacyjna:

1.1. Zatrudnienie:

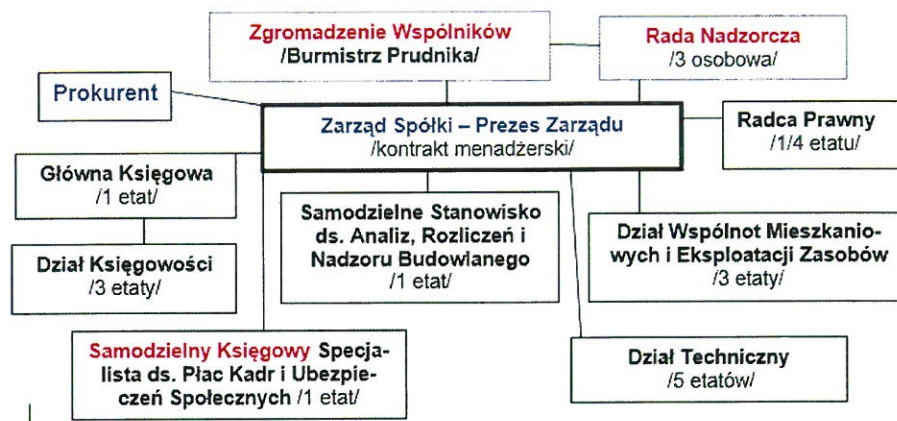
Według stanu na dzień 31-12-2020 r. w Spółce na umowę o pracę w pełnym wymiarze godzin zatrudnionych było 15 pracowników w tym jedna osoba na umowę zlecenie (usługi sprzątnięcia pomieszczeń biurowych oraz części wspólnych budynku przy ul. Mickiewicza 7 w Prudniku).

Od dnia 01-07-2017 r. Mirosław Czupkiewicz Prezes Zarządu zatrudniony jest przez Radę Nadzorczą Spółki na podstawie umowy o świadczenie usług w zakresie zarządzania – tzw. „Kontrakt Menadżerski”. Aktualny kontrakt zawarty został w dniu 29-06-2018 r., po powołaniu go przez Radę Nadzorczą na kolejną pięcioletnią kadencję.

Podobnie jak w latach ubiegłych w Spółce odbywały staż osoby bezrobotne skierowane przez Powiatowy Urząd Pracy w Prudniku. Warunkiem skierowania bezrobotnego do odbycia stażu była nasza deklaracja dotycząca jej późniejszego zatrudnienia. W okresie objętym niniejszą informacją Spółce staż odbywało 3 bezrobotnych.



2.2. Schemat organizacyjny:



3. Organy Spółki

Gmina Prudnik jest 100% właścicielem Spółki i zgodnie z prawem bezpośredni nadzór i kontrolę nad nią sprawuje jednoosobowo organ wykonawczy władzy samorządowej, którym jest Burmistrz Prudnika. Pełni on w niej funkcję Zgromadzenia Wspólników będącego jej najwyższą władzą. Obecnie funkcję Burmistrza sprawuje mgr inż. Grzegorz Zawiaślak.

- **Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników** odbywa się corocznie w terminie 6 miesięcy po upływie każdego roku obrotowego. Zwołane ono zostało przez Zarząd Spółki w dniu 28-06-2021 r., i podjęło następujące uchwały:
 - Nr 7/2021 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2020
 - Nr 8/2021 w sprawie podziału zysku za rok obrotowy 2020
 - Nr 9/2021 zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2020
 - Nr 10/2021 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Zarządu z wykonania przez niego obowiązków za rok obrotowy 2020
 - Nr 11/2021 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za rok obrotowy 2020
 - Nr 12-15/2021 w sprawie udzielenia absolutorium członkom Rady Nadzorczej z wykonania przez nich obowiązków za rok obrotowy 2020

- **Rada Nadzorcza:**

Rada Nadzorcza jest w Spółce organem nadzorczym i kontrolnym oraz wykonuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich jej dziedzinach w zakresie określonym przepisami kodeksu spółek handlowych i aktu założycielskiego. W okresie objętym niniejszą Informacją w Spółce działała trzyosobowa Rada Nadzorcza w składzie powołanym na trzy letnią kadencję uchwałą Zgromadzenia Wspólników Nr 10/2020 z dnia 30-06-2020 r. w składzie:

- 1) Leszek Krzysztofczyk - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- 2) Jan Zapała - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- 3) Krystyna Kurpiel - Członek Rady Nadzorczej

W związku ze śmiercią członka Rady Nadzorczej, Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników w dniu 23-11-2020 r. uchwałami Nr 11/2020 i Nr 12/2020 w sprawie zmian w składzie Rady Nadzorczej Spółki, ustaliło jej nowy skład osobowy:

- 1) Leszek Krzysztofczyk - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- 2) Aleksandra Leszczyńska-Ociepa - Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej
- 3) Jan Zapala - Członek

Wszyscy członkowie Rady spełniają przesłanki wynikające z przepisów ustawy o komercjalizacji i prywatyzacji.

• Zarząd:

Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje ją na zewnątrz. Do kompetencji Zarządu należą wszystkie sprawy, których kodeks spółek handlowych oraz zapisy aktu założycielskiego nie zastrzegają dla innych organów Spółki. Od 2000 r. Spółką kieruje jednoosobowy Zarząd w osobie mgr Mirosława Czupkiewicza, który powoływany i odwoływany jest przez Radę Nadzorczą. Kadencja Zarządu trwa 5 lat. Na kolejną kadencję Zarząd powołany został przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 5/2018 na posiedzeniu w dniu 29-06-2018 r. Mandat Zarządu wygasa z dniem odbycia Zgromadzenia Wspólników, zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2023 lub w przypadku odwołania, złożenia rezygnacji lub śmierci. Od 2005 r. funkcję Prokurenta powołanego przez Zarząd pełni Pani Wiesława Mazur, zatrudniona w Spółce na stanowisku Głównej Księgowej.

4. Zasoby własne Spółki:

Zasoby mieszkaniowe:

Własność spółki stanowią dwa budynki położone przy ul. Armii Krajowej Nr 8 i Nr 10 w Prudniku, w których znajduje się **42** lokale mieszkalne o pow. użytkowej 1.939,12 m².



oraz jeden budynek przy ul. Mickiewicza Nr 7 w Prudniku, w którym znajduje się **8** lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej **462,10 m²**.

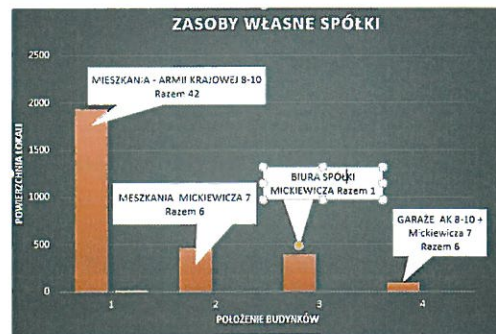
Wszystkie mieszkania w zasobach Spółki były w 2020 r. wynajęte.



5. Zasoby użytkowe tworzą:

- jeden lokal użytkowy położony w Prudniku przy ul. Mickiewicza 7 o powierzchni biurowej 271,87 m² oraz pomieszczeń dodatkowych w części piwnicznej. Wykorzystywany jest on przez Spółkę do prowadzenia działalności gospodarczej (biura)

- jeden garaż o powierzchni 17,16 m² (zaplecze budynku przy ul. Mickiewicza 7 - wykorzystywany przez Spółkę)
- pięć garaży o łącznej powierzchni 76,15 m² (położone na zapleczu budynków AK 8/10) - wszystkie garaże były w 2020 r. wynajęte.



Na dzień 31-12-2020 r. zobowiązania Spółki do Banku Gospodarstwa Krajowego z tytułu udzielonych trzech wieloletnich kredytów inwestycyjnych na w/w budynki wyniosły:

- AK Nr 10 - kredyt 243.436,53 zł + odsetki: 22.51 zł = 243.459,04 zł.
- AK Nr 8 - kredyt 422.151,22 zł + odsetki: 38,93 zł = 422.190,15 zł.

Razem AK8 i AK 10: 665.649,19 zł.

- Mickiewicza Nr 7 - kredyt 841.100,85 zł (odsetki kapitalizowane w kredycie)

Razem zadłużenie z tytułu zaciągniętych kredytów wynosiło: 1.506.750,04 zł.

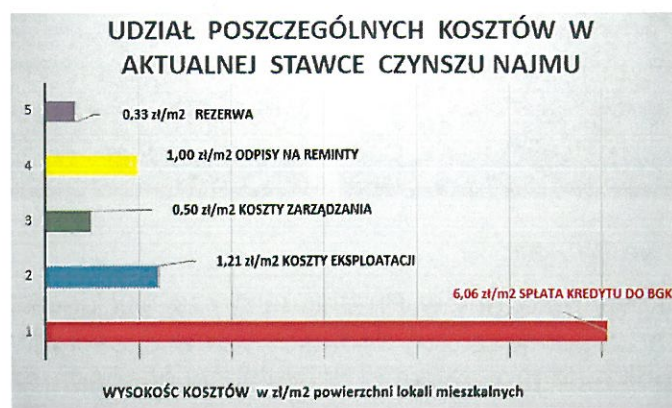
Jedną z form zabezpieczania kredytów, oprócz cesji z pobieranych czynszów najmu jest obciążone w/w nieruchomości hipoteką umowną na rzecz BGK. Spółka terminowo spłaca zobowiązania do BGK, a w 2020 r. była to kwota 168.862,43 zł.

5. Czynsz najmu lokali mieszkalnych:

W zasobach mieszkaniowych Spółki zgodnie z art. 28 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego są ustalane przez Zgromadzenie Wspólników w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali przez nią eksploatowanych pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę.

• Budynki przy ul. Armii Krajowej Nr 8 i Nr 10:

Uchwałą Nr 17/2019 Zgromadzenia Wspólników z dnia 19-06-2019 r. w sprawie ustalenia nowych stawek czynszu najmu w budynkach mieszkalnych położonych przy ul. Armii Krajowej Nr 8 i Nr 10 w Prudniku, uległa zmianie wysokość czynszu. Od dnia 01-10-2019 r. stawka bazowa wynosi **9,10 zł/m²** powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i jest wyższa od wcześniej obowiązującej o 0,81 zł/m². Nowa stawka wyliczona została na podstawie szczegółowej analizy ponoszonych kosztów w obu budynkach.



Wysokość obecnie płaconego czynszu po uwzględnieniu wynikających z uchwały współczynników zwiększających i zmniejszających wysokość czynszu (kondygnacja, położenie lokalu przy drodze krajowej, nasłonecznienie, balkon) jest zróżnicowana w poszczególnych lokalach obu budynków i wynosi:

- najwyższy czynsz - 9,15 zł/m²
- najniższy czynsz - 9,01 zł/m²

Od momentu zasiedlenia budynków AK 10 w roku 2005 i AK 8 w roku 2006 r., stawka czynszu najmu uległa kilkakrotnej zmianie i wzrosła o:

- AK 8: 2,69 zł/m²
- AK 10: 2,82 zł/m².

Ważne podkreślenia jest, fakt, że sama spłata kredytu BGK wzrosła w tym okresie o ponad 1,50 zł/m² i wynikało to z obowiązkowej kwartalnej indeksacji kwoty spłaty kredytu o wzrost cen w produkcji budowlano-montażowej ustalony na podstawie ogłoszenia GUS nie mniej jednak niż o 0,3%.

Maksymalna dopuszczalna wysokość czynszu dla tych zasobów nie mogła być wyższa niż **13,05 zł/m²** tj. w wysokości 4% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

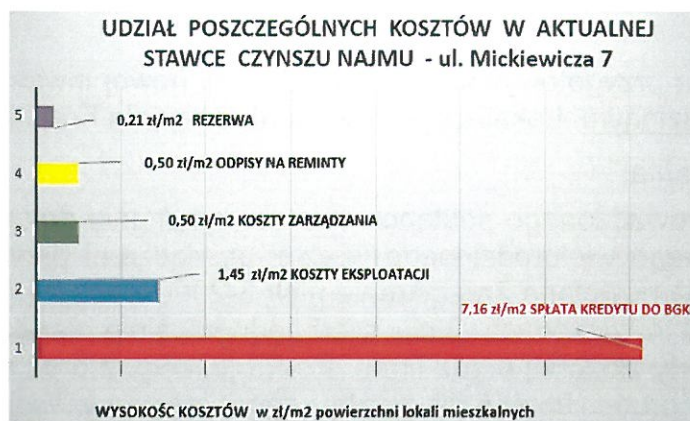
Wyższy czynsz najmu w tych budynkach rekompensowany jest stosunkowo niskimi opłatami dodatkowymi, w szczególności dotyczy to opłat za „co” i „cw”. Nasze budynki ze względu na ich termomodernizację i przyjęte rozwiązania techniczne mają jeden z najniższych wskaźników kosztów centralnego ogrzewania w Prudniku, które w 2020 r. wyniosły średnio miesięcznie 1,62 zł/m² (przy średniej stawce dla budynków WM wynoszącej ok.3,00 zł/m²). Koszty energii cieplnej na podgrzanie wody wyniosły: 20,01 zł/m³ (pobierana wysokość zaliczki: 25,00 zł/m³)

Większość najemców regularnie opłaca czynsz i opłaty dodatkowe. Są jednak przypadki powstawania zaległości z różnych bardziej lub mniej uzasadnionych powodów.

Płatność czynszu najmu i innych opłat dodatkowych regularnie monitorowana jest przez Spółkę oraz BGK w ramach prowadzonego nadzoru z tytułu zaciągniętych kredytów inwestycyjnych. Zobowiązania najemców na dzień 31-12-2020 r. wyniosły: 10.340,50 zł. Wobec dłużników prowadzone są działania windykacyjne.

• Budynek przy ul. Mickiewicza Nr 7:

Budynek zasiedlony od dnia 01-08-2018 r. Uchwałą Nr 18/2019 Zgromadzenia Wspólników z dnia 19-06-2019 r. ustalona została stawka czynszu najmu w wysokości 10,81 zł/m² (wzrost w stosunku o 0,99 zł/m²).



Maksymalna dopuszczalna wysokość czynszu dla tych zasobów nie mogła być wyższa niż 16,32 zł/m² tj. w wysokości 5% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

Na dzień 31 grudnia 2020 r. zadłużenie najemców wynosiło: 1.152,99 zł.

Wyższy czynsz najmu w tych zasobach Spółki rekompensowany jest stosunkowo niskimi opłatami dodatkowymi, w szczególności dotyczy to opłat za „co” i „cw”. Koszty centralnego ogrzewania w 2020 r. dla tego budynku wyniosły średnio miesięcznie 1,33 zł/m². Koszty energii cieplnej na podgrzanie ciepłej wody wyniosły 25,22 zł/m³ (pobierana wysokość zaliczki: 30,00 zł/m³).

Koszty centralnego ogrzewania w 2020 r. dla lokalu użytkowego stanowiącego biura Spółki wyniosły średnio miesięcznie 2,62 zł/m². Zużyto 24 m² wody oraz energii elektrycznej na kwotę 3.383,53 zł. tj. 281,93 zł miesięcznie.

6. Czynsz najmu lokali użytkowych/garaże:

Z tytułu wynajmu 5 garaży o łącznej powierzchni 76,15 m² najemcy płacą Spółce zróżnicowany czynsz najmu uzależniony od zaproponowanej stawki w przetargu odgraniczonym do mieszkańców budynków. Łączna miesięczna wysokość czynszu wynosi: 872,07 zł. Garaż przy ul. Mickiewicza 7 wykorzystywany jest przez Spółkę (samochód służbowy). Większość najemców garaży regularnie opłaca czynsz najmu. Zobowiązania najemców garaży na dzień 31 grudnia 2020 r. wynosiły 37,26 zł.

7. Eksploatacja budynków:

Budynki przy ul. Armii Krajowej Nr 8 i Nr 10:

Bieżąca eksploatacja budynków nie przysparza Spółce większych trudności. Nieruchomości są zagospodarowane, ogrodzone, posiadają wydzielone miejsca do postoju samochodów oraz objęte są monitoringiem. Budynek jest regularnie sprzątany. Stan techniczny budynków jest dobry, na bieżąco wykonywane są obowiązkowe przeglądy techniczne oraz w miarę potrzeb prace konserwacyjne i remontowe.

W 2020 r. na budynkach przy ul. Armii Krajowej wykonano prace na kwotę 17.338,79 zł., a do najważniejszych z nich należało:

- prace brukarskie podwórka kwota brutto: 12.999,99 zł (w tym 5.000 zł. z funduszu prewencyjnego firmy ubezpieczeniowej UNIQA);
- naprawy dachów, obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych kwota: 2.745,42 zł.;
- wymiana wodomierzy i liczników ciepła w budynku AK Nr 8.

W budynku przy ul. Mickiewicza 7 dokonano wymiany grzejnika w jednym z mieszkań – kwota: 850 zł.

W 2020 r. w budynku stanowiących własność Spółki nie odnotowano żadnych zdarzeń mogących mieć wpływ na pogorszenie się bezpiecznej eksploatacji.

8. Inwestycje:

W 2020 r. Spółka przygotowywała się do realizacji nowej inwestycji związanej z budownictwem wielorodzinnym. Lokalizacja Prudnik ul. Samuela Frankla w Prudniku.

- Wybór projektanta:

W wyniku przeprowadzonego postępowania na wykonanie dokumentacji technicznej budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z przyłączami przy ul. Samuela Frankla w Prudniku, Komisja powołana Zarządzeniem Nr 3/2000 Zarządu Spółki, po rozpatrzeniu w dniu 14-09-2020 r. złożonych 9-ciu ofert jednomyślnie zarekomendowała Zarządowi Spółki wybór oferty złożonej przez firmę: Ps-Projekt Sp. z o.o., 45-129 Opole ul. Kępska nr 2G na kwotę brutto: 96.555,00 zł. Po uzgodnieniach z Wykonawcą istotnych treści umowy, została ona podpisana w siedzibie Spółki w dniu 80-10-2020 r.

- Projekt:

Prace projektowe przebiegały w okresie niniejszej Informacji zgodnie z umową. Przekazana została wstępna koncepcja architektoniczna wraz z zagospodarowaniem działki

W dniu 20 czerwca 2020 r. podpisana została umowa przeniesienia własności tych nieruchomości na nowego właściciela wyłonionego w rokowaniach (Akt Notarialny Rep. A Nr 2888/2020). Cała kwota w wysokości 964.320 zł. została wpłacona w następujący sposób:

- 100.000 zł. – wpłacona na konto Spółki zaliczka na poczet udziału w rokowaniach
- 864.320 zł. – wpłacona na konto Spółki przed podpisaniem w/w umowy.

II. Wspólnoty Mieszkaniowe:

1. Administrowanie/zarządzanie budynkami WM:

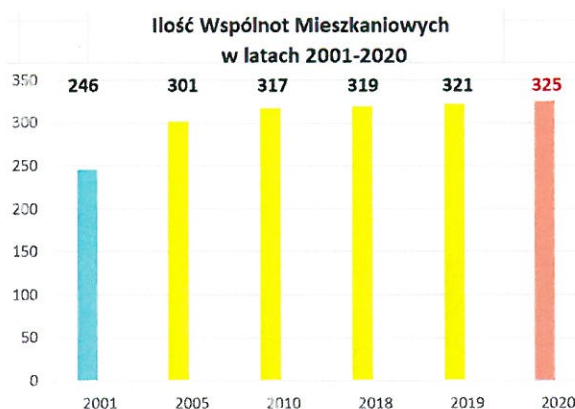
Podstawową działalnością Spółki w 2020 r, mającą istotny wpływ na sytuację ekonomiczną - finansową Spółki było administrowanie i zarządzanie nieruchomościami Wspólnot Mieszkaniowych – dalej „WM”. Spółka posiada podpisane z Zarządem każdej ze WM (lub jej pełnomocnikiem - małe WM wcześniej do 3 lokali) umowy cywilnoprawnej, w której w bardzo szczegółowy sposób określony został zakres świadczonych przez Spółkę usług. Jest on bardzo szeroki, albowiem w blisko 100% wykonujemy zadania przewidziane w obowiązujących przepisach prawa dla Zarządów WM. Również cała dokumentacja WM, w szczególności ta formalno-prawna, techniczna oraz finansowo-księgową znajduje się w siedzibie Spółki.

1. Dane ilościowe:

Na dzień 31 grudnia 2020 r. Spółka zarządza/administrowała 325 nieruchomościami WM (w stosunku do 2019 r. wzrost o 4 WM). Łącznie w tych nieruchomościach znajdowało się w nich 3.047 w tym:

- 2.794 lokali mieszkalnych
- 252 lokali użytkowych.

o łącznej powierzchni: 167.098,79 m² (bez powierzchni przynależnych).



W ramach zawartej umowy wykonujemy między innymi następujące czynności:

- prowadzenie rachunkowości: to nieodłączną częścią funkcjonowania każdej Wspólnoty. Czynności księgowe zostały zlecone Spółce w ramach usługi zarządzania nieruchomością. Prowadzona przez Spółkę indywidualnie dla każdej WM obsługa finansowa wykorzystuje nowoczesne systemy informatyczne, które dają gwarancję dobrej jakości świadczonej usługi zgodnej z zasadami rachunkowości i etyką zawodu księgowego.
- obsługa bankowa wszystkich będących w naszym zarządzaniu WM prowadzona jest w Banku Spółdzielczym w Prudniku. Zgodnie z zapisami umowy o administrowanie oraz stosownego pełnomocnictwa udzielonego Prezesowi Zarządu Spółki, każda ze WM posiada zawartą z Bankiem indywidualną umowę o otwarcie i prowadzenie rachunków bankowych. Wszelkie rozliczenia WM odbywają się wyłącznie poprzez te rachunki.

- elektroniczna obsługa kont bankowych poszczególnych WM, które mają konta w BS Prudnik odbywa się z wykorzystaniem bankowego programu „eCorpoNet”. Każdy właściciel lokalu w danej WM posiada nadane mu indywidualne konta bankowe pozwalające na bezpośrednie księgowanie dokonywanych wpłat przez właścicieli i ich import na ich indywidualne konta (pracownik Działu Księgowości). Do obsługi finansowej i formalno-prawnej WM Spółka korzysta z programu firmy „Probit” z Wrocławia. Dodatkowo niektóre WM korzystają z systemu informatycznego Banku, w którym mają zaciągnięty kredyt inwestycyjny (np. Bank Paribas).

- do naszych obowiązków należy również zlecenie wykonania obowiązkowych przeglądów stanu technicznego budynków. Dotyczą one, w szczególności okresowej 5-letniej kontroli w zakresie przewidzianym art. 62. pkt.1 ust.1 i 2 ustawy Prawo Budowlane oraz okresowej rocznej kontroli w zakresie kontroli przewidzianych art. 62.ust.1 lit a,b,c ustawy tj. budowlanej, gazowej i kominiarskiej. Umowy w imieniu administrowanych WM podpisane są z podmiotami gwarantującymi należyte wykonanie tej usługi.
- w ramach świadczonych usług na rzecz WM przygotowujemy również projekty uchwał wyrażających zgodę na wykonanie prac remontowo-modernizacyjnych w częściach wspólnych budynków. Zajmują się tym pracownicy Działu Wspólnot Mieszkaniowych i Eksploatacji Zasobów.
- na bieżąco współdziałamy z Zarządami i właścicielami poszczególnych Wspólnot w sprawach dotyczących wyboru Wykonawców prac. Pracownicy Działu Technicznego sprawowali nadzór nad prawidłowym ich wykonaniem i odbiorem. W przypadku prac wymagających powołania Inspektora Nadzoru jest on zatrudniany przez Wspólnotę.
- wraz z firmą brokerską z Częstochowy prowadzi negocjacje z firmami ubezpieczeniowymi dotyczące zawarcia umów ubezpieczenia budynków Spółki oraz Wspólnot Mieszkaniowych oraz prowadzi udział w procesie likwidację powstałych szkód.
- zajmujemy się również windykacją zaległych należności od właścicieli tworzących Wspólnotę Mieszkaniową.
- z racji świadczonych usług zbieramy od właścicieli lokali oświadczenia śmieciowe i ich aktualizacje. Na ich podstawie składamy do Gminy Prudnik deklaracje wraz z ich aktualizacjami. Zbieramy również opłaty od właścicieli lokali przekazując je do Gminy Prudnik.



Najwyższe zobowiązania WM przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Kontrahent	Miesięczne naliczenie /stan 31.12.2020/	Zadłużenie na dzień	
			Stan na 31.12.2020 zł	31.12.2019 r.
1.	Prudnickie TBS	84.099,27 zł	18.532,51 zł	16.641,67 zł
2.	Zakład Wodociągów i Kanalizacji	198.917,16 zł	69.964,15 zł	34.448,99 zł
3.	Zakład Usług Komunalnych	62.757,17 zł	12.122,42 zł	10.983,55 zł
4.	Gmina Prudnik	106.709,14 zł	0,00 zł	0,00 zł
5.	Zakład Energetyki Ciepłej	290.875,05 zł	13.511,56 zł	17.645,26 zł

Zadłużenie w do najważniejszych kontrahentów WM w porównaniu do 2019 r. uległo obniżeniu (z wyjątkiem ZEC), co jest również zasługą prowadzonej przez Spółkę polityki informacyjnej i windykacyjnej.

Panująca pandemię Covid19 miał duży wpływ sposób wywiązywania się z umów zawartych ze Wspólnotami Mieszkaniowymi, oraz organizację pracy w Spółce, nie miała jednak większego wpływu na sytuację finansową Spółki.

III. Informacja o wynikach ekonomiczno-finansowych Spółki za 2020 r.

Spółka zgodnie z art.64 ust.1. ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości nie ma obowiązku badania i ogłaszanie rocznego sprawozdania finansowego. Obowiązek taki wynika z zawartych przez Spółkę umów kredytowych na przedsięwzięcia Inwestycyjno-budowlane zawartych z Bankiem Gospodarstwa Krajowego O/Wrocław. Spółka ma obowiązek przedstawiania Bankowi wymagane umową informacje i dokumenty niezbędne do oceny jego sytuacji ekonomiczno-finansowej i prawnej oraz umożliwiające kontrolę wykorzystania i spłaty kredytu w tym rocznego sprawozdania finansowego.

Ze względu na bardzo dobrą wieloletnią współpracę, terminową spłatę zobowiązań kredytowych, składanych wymaganych dokumentów i sprawozdań. BGK na wniosek Spółki wyraził zgodę na zmianę częstotliwości składania raportów i opinii biegłego rewidenta z okresu dwuletniego na trzyletni. Sprawozdanie Finansowe za 2020 r. przeprowadziła uprawniona osoba z Agencji Biegłych Rewidentów „Badex” z Opola za kwotę 5.535,00 zł brutto. Wybór tej firmy dokonała Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 29-12-2020 r.

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2020 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się kwotą 7.042.723,76 zł, oraz zyskiem bilansowym netto w wysokości 451.856,38 zł.

1. Przychody Koszty i Zysk za rok obrotowy 2020:

<u>Przychody:</u>	1.980.314,27 zł
- przychody ze sprzedaży (WM oraz zasoby własne)	1.443.743,00 zł
- pozostałe przychody operacyjne	61.265,79 zł
- zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	480.905,48 zł
- zmiana stanu produktów	-5.600,00 zł
<u>Koszty :</u>	1.477.790,89 zł
- koszty z działalności operacyjnej	1.464.012,57 zł
- koszty finansowe (odsetki BGK)	13.778,32 zł
<u>Zysk:</u>	
- zysk brutto:	502.523,38 zł
- podatek dochodowy	50.667,00 zł
- ZYSK NETTO:	451.856,38 zł

2. Stan należności i zobowiązań na koniec na koniec roku obrotowego 2020:

<u>Należności:</u>	102.351,90 zł
- z tytułu dostaw i usług (WM + najemcy)	40.849,32 zł
- z tytułu podatków i ubezpieczeń (VAT)	61.502,58 zł

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania: **2.522.619,14 zł**

w tym:

- zobowiązania długoterminowe:	1.329.565,37 zł (kredyt BGK)
- zobowiązania krótkoterminowe:	378.151,07 zł

w tym:

* z tyt. podatków ubezpieczeń i innych świadczeń: 41.270,34 zł (podatek od osób

	fizycznych +ZUS)
* inne :	63.984,50 zł (kaucje)
* z tyt. dostaw i usług:	95.711,55 zł
* kredyt: (1rok)	177.184,68 zł
- rozliczenia między okresowe:	815.593,34 zł:
* 340.323,30 zł (umorzenie kredytu)	
* 475.270,04 zł (partycypacje)	

3. Środki pieniężne na rachunkach na koniec roku obrotowego 2020:

Spółka posiada jeden rachunek bankowy w Banku Spółdzielczym w Prudnik Nr 078905 00002000000266190001 - kwota: **669.624,48 zł.**

4. Wynagrodzenie pracowników w 2020 r :

Wynagrodzenie pracowników wyniosło brutto:	798.434,74 zł
w tym:	
- nagrody roczne i świadczenia świąteczne brutto:	37.840,00 zł
- umowy zlecenie:	13.786,00 zł (sprzątanie pomieszczeń biurowych)
- nagrody jubileuszowe:	15.587,50 zł
- odprawa emerytalna:	3.550,00 zł
- kontrakt menedżerski Prezesa Zarządu:	125.689,68 zł

Średnia płaca zasadnicza brutto wyniosła: 3.740,68 zł (łącznie z kontraktem)

Średnia płaca zasadnicza brutto bez wynagrodzenia Zarządu i Główniej Księgowej 3.048,93 zł.

1. Wynagrodzenie Rady Nadzorczej

Ustalono zostało Uchwałą Nr 8/2019 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 30-04-2019 r. w sprawie zasad kształtowania wynagrodzeń Członków Rady Nadzorczej. Ustalane jest ono wysokości iloczynu przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w czwartym kwartale 2018 r. Wynagrodzenie to uzależnione jest od pełnionej w radzie funkcji.

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej i wyniosło w 2020 r: **35.600,19 zł**

2. Analiza sytuacji finansowej Spółki:

Sytuacja majątkowa i finansowa Spółki oraz efektywność działalności jednostki w okresie objętym informacją była dobra, o czym świadczą między innymi wskaźniki płynności finansowej. Wynik działalności gospodarczej to zysk netto w wysokości 451.856,38 zł. Na dzień 31 grudnia 2020 r. wartość sumy bilansowej wynosi: 7.042.723,76 zł, w stosunku do stanu z dnia 31.12.2019 r. zwiększyła się ona o kwotę 220.390,84 zł tj. o 3,23%.

w aktywach:

- zmniejszyła się wartość aktywów trwałych w ujęciu realnym o kwotę 387.784,81 zł. tj. o 5,85 %.
- zwiększyła się wartość aktywów obrotowych o 608.175,65 zł. tj. o 312,38 %.
- zmniejszyła się wartość należności krótkoterminowych o 21.637,03 tj. 17,45% .
- zwiększył się stan inwestycji krótkoterminowych o 609.283,85 zł. tj. o 1009,74%.

w pasywach:

- zmniejszył się wartość zobowiązań i rezerw na zobowiązania o kwotę 132.265,54 zł. tj. o 4,79%.
- zmniejszyła się wartość zobowiązań krótkoterminowych o kwotę 27.461,93 zł. tj. o 6,77%

Zgromadzenia Wspólników Uchwała Nr 8/2021 z dnia 28-06-2021 r. Zysk bilansowy netto za rok 2020 w kwocie 451.856,38 zł przeznaczył na:

- kapitał zapasowy: kwotę 352.656,38 zł
- na pokrycie straty z lat ubiegłych: kwotę 99.200,00 zł (utworzono rezerwy na przyszłe świadczenia pracownicze – nagrody jubileuszowe, odprawy).

3. Promowanie Spółki poprzez jej reklamę.

Spółka reklamę swojej działalności oparła w szczególności o działające w Prudniku Kluby Sportowe. Z tego tytułu na reklamę i sponsoring wydano w 2020 r.:

- UKS "Czwórka" Prudnik – unihokej /Sponsor Strategiczny/ kwota: 1.000,00 zł

Na wspieranie lokalnych i ponad lokalnych inicjatyw kulturalnych i społecznych

- Zespół Szkolno-Przedszkolny Nr 6 w Prudniku – kwota: 1.000,00 zł (zakup oczyszczacza powietrza – Kovid19)

Łącznie na w/w cele wydano w 2020 r. kwotę: **2.000,00 zł.**

4. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa:

W roku obrotowym 2020 Spółka nie nabywała udziałów własnych, nie wystąpiły w niej również ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju. Zdaniem Zarządu Spółki działalność jednostki jest dochodowa. Spółka na bieżąco realizuje swoje zobowiązania i utrzymuje bezpieczny poziom środków pieniężnych pozwalający na zachowanie płynności. Spółka rozwija się realizuje i zamierza w przyszłości realizować nowe inwestycje związane z budownictwem mieszkaniowym. Sytuacja ekonomiczna jest dobra i brak jest zagrożeń dalszego kontynuowania jej działalności. Spółka przewiduje, że w roku 2021 osiągnie zysk na poziomie ok. 10 tys. Poza ryzykiem kredytowym nie zidentyfikowano innych ryzyk.

W okresie objętym niniejszą informacją:

- Nie toczyły się żadne postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.
- Spółka nie udzielała poręczeń i gwarancji

Prudnik 2021-07-20

PREZES ZARZĄDU

mgr Mirosław Czupkiewicz