

SIM „KZN – ZACHODNI” SP. Z O.O.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI SIM
„KZN – ZACHODNI” SP. Z O.O.
ZA ROK OBROTOWY 2022

MAJ 2023

Spis treści

1.	Ogólne informacje o Spółce	2
2.	Charakterystyka jednostki.....	3
3.	Oddziały Spółki	4
4.	Informacja o istotnych zdarzeniach, które miały wpływ na działalność Spółki w minionym roku obrotowym, a także po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego	4
1.	Inwestycje Spółki	4
2.	Pozostałe działania	5
5.	Informacja o nabyciu i sprzedaży nieruchomości / przedsiębiorstw / udziałów.....	5
6.	Informacja o przewidywanym rozwoju Spółki.....	6
	Strategiczne cele Spółki.....	6
	Zagrożenia	6
7.	Informacja o ważniejszych osiągnięciach w dziedzinie badań i rozwoju.....	7
8.	Informacja o aktualnej i przewidywanej sytuacji finansowej Spółki	7
9.	Informacja o instrumentach finansowych i udziałach własnych.....	7
10.	Czynniki ryzyka działalności Spółki.....	7
1.	Ryzyka niefinansowe	8
2.	Ryzyka finansowe i instrumenty finansowe zabezpieczające ryzyka	8

1. Ogólne informacje o Spółce

Wyszczególnienie	Dane
Pełna nazwa	Spółeczna Inicjatywa Mieszkaniowa „KZN – Zachodni” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba	ul. Bukowska 12 lok. 121, 60-810 Poznań
Adres strony internetowej	www.simkzn-zachodni.pl
Adres poczty elektronicznej	biuro@simkzn-zachodni.pl
Telefon	+48 534 628 510
Podstawowy przedmiot działalności	<ul style="list-style-type: none">– realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 41.10.Z),– roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (41.20.Z),– wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20.Z),– kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10.Z),– działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach (PKD 81.10),– zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (68.32.Z),– przygotowanie terenu pod budowę (PKD 43.12.Z),– działalność świadczona przez agencje inkasa i biura kredytowe (PKD 82.91.Z),– pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (PKD 66.19.Z),
Kapitał zakładowy	76 511 200,00 zł na dzień 25.05.2023 r.
Organ prowadzący rejestr	Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS	0000920074
NIP	779 25 26 507
Skład Zarządu Spółki	Prezes Zarządu – Bogna Narożna

Skład Rady Nadzorczej

1. KZN – Przemysław Zatylny (od 16.04.2021 r. do 29.12.2021 r.), Marek Nowakowski (od 02.02.2022 r.) – *Przewodniczący Rady Nadzorczej*
2. KZN – Przemysław Franczak (od 28.05.2021 r. do 29.12.2021 r.), Małgorzata Pietraszko-Banasiak (od 14.02.2022 r.)
3. KZN – Grzegorz Mickiewicz (od 28.05.2021 r. do 29.12.2021 r.), Bartosz Sokołowski (od 14.02.2022 r.)
4. Gmina Czempiń – Maciej Ławrynowicz (od 16.04.2021 r. do 25.08.2021 r.), Bartosz Kobus (od 26.08.2021 r. do 08.05.2023 r.)
5. Gmina Kargowa – Hanna Walotka (od 16.04.2021 r.) – *Sekretarz*
6. Gmina Kępno – Jan Bronś (od 28.05.2021 r.)
7. Gmina Miasto Gniezno – Michał Powałowski (od 16.04.2021 r.)
8. Gmina Miasto Kalisz – Katarzyna Suszyńska (od 16.04.2021 r.)
9. Gmina Miasto Konin – Sebastian Łukaszewski (28.05.2021 r.)
10. Gmina Międzyrzecz – Grzegorz Rydzanicz (od 16.04.2021 r.)
11. Gmina Oborniki – Jacek Ignaczak (od 16.04.2021 r.)
12. Gmina Pobiedziska – Jacek Ślusarek (od 16.04.2021 r.)
13. Gmina Powidz – Eryk Kosiński (od 28.05.2021 r. do 31.05.2022 r.), Tomasz Ludwicki (od 01.06.2022 r.)
14. Gmina Słubice – Kazimierz Góra (28.05.2021 r.)
15. Gmina Strzelce Krajeńskie – Tomasz Wojcieszynski (od 16.04.2021 r. do 16.12.2021 r.), Mateusz Karkoszka (od 17.12.2021 r.)
16. Gmina Środa Wlkp. – Leszek Gawarecki (od 16.04.2021 r.) – *Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej*
17. Gmina Świebodzin – Katarzyna Kilian-Kowerko (28.05.2021 r.)

2. Charakterystyka jednostki

Spółeczna Inicjatywa Mieszkaniowa „KZN – Zachodni” z siedzibą w Poznaniu (dalej także jako: Spółka, SIM lub SIM KZN-Z) została założona jako spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w dniu 16 kwietnia 2021 r. na mocy umowy notarialnej.

Misją Spółki jest zapewnienie lokali mieszkalnych osobom o średnich dochodach. W tym celu SIM KZN-Z buduje mieszkania czynszowe i eksploatuje je na zasadach najmu, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (dalej: „Ustawa o SIM”).

SIM KZN-Z działa również w oparciu o następujące ustawy:

- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (dalej: „Ustawa o KZN”),
- Ustawa z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych,

- Ustawa z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej,
- Ustawa z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym,
- Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego,
- Ustawa z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych.

Oprócz Prezesa Zarządu (kontrakt menadżerski) w Spółce zatrudnione są osoby na następujących stanowiskach:

- Główna Księgowa – zatrudnienie w niepełnym wymiarze czasu, począwszy od 1 stycznia 2023 r.,
- Asystentka Zarządu,
- Dyrektor ds. Inwestycji,
- Koordynator ds. Inwestycji,
- Koordynator ds. Inwestycji i projektów architektonicznych.

Obsługa prawna oraz informatyczna zlecona jest podmiotom zewnętrznym.

3. Oddziały Spółki

Nie dotyczy.

4. Informacja o istotnych zdarzeniach, które miały wpływ na działalność Spółki w minionym roku obrotowym, a także po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego

Do najważniejszych aspektów, na których skupiły się działania Zarządu Spółki w drugim roku działalności należały:

1. Inwestycje Spółki

- złożenie do BGK wniosków o kredyt SBC dla inwestycji w Gnieźnie i Powidzu,
- wniesienie do Spółki środków na realizację inwestycji z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa (10% kosztów inwestycji) pozyskanych przez Gminy: Gniezno, Kępno i Powidz,
- wniesienie aportem do Spółki gruntu położonego w Gnieźnie przy ul. Cymśa,
- ogłoszenie postępowań przetargowych na opracowanie dokumentacji projektowej wraz z pozyskaniem pozwolenia na budowę dla inwestycji w Strzelcach Krajeńskich oraz Kaliszu,
- pozyskanie pozwoleń na budowę dla inwestycji położonych w: Kępnie, Gnieźnie (spółka oczekuje na wniesienie pozwolenia aportem) oraz Powidzu, a także Strzelcach Krajeńskich (marzec 2023 r.),
- w trakcie procedowane jest pozwolenie na budowę dla inwestycji w Kaliszu (I etap),

- w efekcie powyżej przedstawionych działań Spółka na początku 2023 roku przygotowała wnioski do Funduszu Dopłat dla inwestycji w Kępnie, Powidzu i Strzelcach Krajeńskich, wnioski do Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa oraz wnioski do BGK o kredyt SBC dla Strzelców Krajeńskich i Kalisza,
- w trakcie postępowanie przetargowe na wyłonienie wykonawcy dokumentacji projektowej wraz z pozwoleniem na budowę dla I etapu inwestycji w Obornikach.

2. Pozostałe działania

- przygotowanie i zawarcie z Gminami-Wspólnikami umów o świadczenie usług w ogólnym interesie gospodarczym,
- członkostwo w Polskiej Izbie Gospodarczej TBS – włączenie się w proces opiniowania projektów ustaw,
- uczestnictwo w konferencjach branżowych i szkoleniach w celu ustawicznego podnoszenia kompetencji zespołu SIM KZN-Z,
- wdrożenie strony internetowej Spółki,
- przyjęcie następujących zarządzeń i uchwał Zarządu Spółki:
 - zarządzenie nr 01/2022 ws. wniosku Zarządu o przyjęcie przez Zgromadzenie Wspólników Spółki sprawozdania finansowego Spółki i sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2021 oraz o podjęcie uchwały w przedmiocie pokrycia straty za rok obrotowy 2021,
 - zarządzenie nr 02/2022 ws. powołania Administratora oraz Redaktora strony podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Spółki SIM KZN-Z,
 - zarządzenie nr 03/2022 ws. zapewnienia okularów korygujących wzrok pracownikom zatrudnionym na stanowiskach pracy wyposażonych w monitory ekranowe,
 - zarządzenie nr 04/2022 ws. powołania Koordynatora do spraw dostępności cyfrowej i komunikacyjno-informacyjnej,
 - zarządzenie nr 05/2022 ws. powołania Koordynatora do spraw dostępności architektonicznej,
 - uchwała nr 01/2022 ws. zmiany zasad (polityki) rachunkowości.

5. Informacja o nabyciu i sprzedaży nieruchomości / przedsiębiorstw / udziałów

Podniesienie w dniu 30 listopada 2022 r. kapitału zakładowego Spółki o kwotę 5 513 800,00 zł poprzez:

- wniesienie przez Gminę Miasto Gniezno aportem do Spółki gruntu położonego w Gnieźnie przy ul. Cymsa (dz. nr 9/8), o łącznej powierzchni 0,1994 ha. W wyniku aportu gruntu Gmina Miasto Gniezno

objęła 21 648 udziałów, o wartości nominalnej po 50 zł każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej 1 082 400,00 zł,

- objęcie przez Gminę Miasto Gniezno 37 596 (tj. 1 879 800,00 zł) udziałów w kapitale zakładowym Spółki poprzez wkład pieniężny pochodzący ze wsparcia jakie Gmina otrzymała ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa w celu objęcia udziałów w Spółce,
- objęcie przez Gminę Kępno 14 784 (tj. 739 200,00 zł) udziałów w kapitale zakładowym Spółki poprzez wkład pieniężny pochodzący ze wsparcia jakie Gmina otrzymała ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa w celu objęcia udziałów w Spółce,
- objęcie przez Gminę Powidz 36 248 (tj. 1 812 400,00 zł) udziałów w kapitale zakładowym Spółki poprzez wkład pieniężny pochodzący ze wsparcia jakie Gmina otrzymała ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa w celu objęcia udziałów w Spółce.

Dnia 06.04.2023 r. zarejestrowano podniesienie kapitału zakładowego do kwoty 76 511 200,00 zł.

6. Informacja o przewidywanym rozwoju Spółki

Strategiczne cele Spółki

1. Harmonijna współpraca z Udziałowcami Spółki na każdym z etapów realizowania inwestycji.
2. Pozyskanie finansowania zewnętrznego umożliwiającego budowę mieszkań o umiarkowanym czynszu.
3. Sprawne przygotowanie oraz realizacja inwestycji mieszkaniowych na nieruchomościach położonych na terenie Gmin – Udziałowców Spółki.
4. Optymalizacja kosztów działania spółki oraz prowadzonych inwestycji w celu osiągnięcia akceptowalnej stawki czynszu.
5. Budowa pozytywnego wizerunku Spółki.
6. Zapewnienie bezpiecznego oraz zgodnego z prawem funkcjonowania Spółki oraz organów.
7. Sprawne zbudowanie potencjału nieruchomości, będących w zasobie Spółki wystarczającego, do zapewnienia jej samofinansowania się.
8. Bieżące reagowanie na aktualną sytuację na rynku mieszkaniowym, na potrzeby Gmin, najemców oraz rynku usług.

Zagrożenia

1. Współpraca z BGK w zakresie pozyskania finansowania.
2. Niejednomyślność Wspólników co do podejmowanych działań.

3. Niestatość przepisów prawa.
4. Nowe procedury PZP.
5. Wyczerpanie się puli bezzwrotnych środków (FD i RFRM).
6. Obniżenie możliwości finansowych potencjalnych najemców (koszty partycypacji i opłat związanych z najmem mieszkania).
7. Wzrost oprocentowania kredytów.
8. Inflacja.
9. Nieprzewidywalna sytuacja na rynku budowlanym.
10. Brak wykonawców usług i wykwalifikowanej kadry.
11. Przebieg inwazji Rosji na Ukrainę.

7. Informacja o ważniejszych osiągnięciach w dziedzinie badań i rozwoju

Ze względu na charakter działalności Spółka nie wykazuje aktywności w zakresie prac badawczo-rozwojowych.

8. Informacja o aktualnej i przewidywanej sytuacji finansowej Spółki

Sytuacja finansowa Spółki jest stabilna, środki finansowe zgromadzone na rachunkach bankowych wynoszą 727 575,81 zł (stan na dzień 31.12.2022 r.). Ponadto Spółka posiada lokaty bankowe w Banku Millenium wynoszące łącznie 44 mln zł (stan na dzień 31.12.2022 r.). Planowane jest dalsze przedłużanie lokat.

W związku z tym, że w roku 2021 Spółka nie działała pełen rok obrotowy i był on rokiem organizacyjnym, a dopiero rok 2022 był pełnym rokiem funkcjonowania SIM, niemożliwym jest dokonanie porównania rok do roku.

Spółka wystąpiła z wnioskiem do Urzędu Skarbowego o ustalenie wskaźnika sprzedaży dla odliczenia podatku VAT od zakupów. W dniu 29 grudnia 2022 r. Spółka otrzymała decyzję ustalającą wskaźnik proporcji na 2023 r. w wysokości 19 %.

W dniu 16 listopada Spółka złożyła do Krajowej Informacji Podatkowej wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej w zakresie kwalifikowania wydatków związanych z inwestycjami. W dniu 16 lutego otrzymała potwierdzenie: interpretacja indywidualna – stanowisko prawidłowe.

9. Informacja o instrumentach finansowych i udziałach własnych

Poza wymienionymi w punkcie 8 lokatami, Spółka nie korzysta z instrumentów finansowych. Spółka nie posiada udziałów własnych.

10. Czynniki ryzyka działalności Spółki

1. Ryzyka niefinansowe

1. Niejednomyślność Wspólników co do podejmowanych działań.
2. Nowe procedury pzp.
3. Nieprzewidywalna sytuacja na rynku budowlanym.
4. Brak wykonawców usług i wykwalifikowanej kadry.
5. Przebieg inwazji Rosji na Ukrainę.
6. Ryzyko związane z utratą czołowych pracowników.
7. Ryzyko braku możliwości przyłączenia do sieci gazowej projektowanych budynków.

2. Ryzyka finansowe i instrumenty finansowe zabezpieczające ryzyka

1. Brak możliwości uzyskania finansowania z BGK (w ramach programu SBC).
2. Wyczerpanie się puli bezzwrotnych środków (Fundusz Dopłat i RFRM).
3. Ryzyko związane ze wzrostem stóp procentowych.
4. Wzrost inflacji.

Brak instrumentów finansowych zabezpieczających ryzyka.