

SIM „KZN – ZACHODNI” SP. Z O.O.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI SIM
„KZN – ZACHODNI” SP. Z O.O.
ZA ROK OBROTOWY 2021

CZERWIEC 2022

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.	Organizacja Spółki	4
2.	Inwestycje Spółki	5
5.	Informacja o nabyciu i sprzedaży nieruchomości / przedsiębiorstw / udziałów	5
6.	Informacja o przewidywanym rozwoju Spółki	8
	Strategiczne cele Spółki.....	8
	Zagrożenia	8
7.	Informacja o ważniejszych osiągnięciach w dziedzinie badań i rozwoju	9
8.	Informacja o aktualnej i przewidywanej sytuacji finansowej Spółki.....	9
9.	Informacja o instrumentach finansowych i udziałach własnych	9
10.	Czynniki ryzyka działalności Spółki	9
1.	Ryzyka niefinansowe	9
2.	Ryzyka finansowe i instrumenty finansowe zabezpieczające ryzyka	10

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	bip.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	54 717 200 zł na dzień 31.12.2021 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.)
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 (28.05.2021 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 niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (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.

Na dzień 31.12.2021 r. oprócz Prezesa Zarządu (kontrakt menadżerski) w Spółce zatrudnione były 4 osoby na następujących stanowiskach:

- Asystentka Zarządu,
- Dyrektor ds. Inwestycji,
- Koordynator ds. Inwestycji,
- Koordynator ds. Inwestycji i projektów architektonicznych.

Obsługa księgowa oraz kadrowo-płacowa, a także obsługa prawna zlecone są 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 pierwszym roku działalności należały:

1. Organizacja Spółki

- zarejestrowanie Spółki w:
 - Urzędzie Skarbowym,
 - Zakładzie Ubezpieczeń Społecznych,
 - Głównym Urzędzie Statystycznym,
 - Krajowym Rejestrze Sądowym,
- zatrudnienie pracowników,
- zawarcie umów z osobami fizycznymi oraz prawnymi zabezpieczających potrzeby Spółki w zakresie prowadzonej działalności (m.in. obsługa księgowo-kadrowa, prawna, RODO, PZP, wsparcie IT),
- założenie konta bankowego oraz lokat bankowych,
- wdrożenie Pracowniczych Planów Kapitałowych,
- zgłoszenie do podatku rolnego oraz podatku od nieruchomości,

- zakup dostępu do platformy umożliwiającej elektronizację zamówień publicznych,
- zorganizowanie biura:
 - zakup wyposażenia, sprzętu oraz programów niezbędnych do funkcjonowania Spółki,
 - zapewnienie usług doradztwa w zakresie prowadzenia ksiąg rachunkowych,
 - wdrożenie procedur w zakresie RODO,
 - wdrożenie procedur PZP,
 - zakup domeny internetowej z przeznaczeniem na uruchomienie poczty elektronicznej, strony internetowej, strony BIP,
- przyjęcie następujących zarządzeń Zarządu Spółki:
 - 01/2021 ws. wprowadzenia Regulaminu udzielania zamówień publicznych,
 - 02/2021 ws. wprowadzenia Polityki Bezpieczeństwa w zakresie przetwarzania danych osobowych oraz Instrukcji zarządzania systemem informatycznym w Spółce SIM KZN-Z,
 - 03/2021 ws. wprowadzenia instrukcji w sprawie zasad udostępniania informacji publicznej w SIM KZN-Z,
 - 04/2021 ws. wprowadzenia zasad (polityki) rachunkowości w SIM KZN-Z.

2. Inwestycje Spółki

- wniesienie aportem gruntów do Spółki,
- przeniesienie pozwolenia na budowę z Gminy Kępno na Spółkę,
- przeprojektowanie budynku przy ul. Towarowej w Kępnie,
- złożenie wniosku kredytowego do BGK o udzielenie finansowania zwrotnego (kredyt SBC) dla inwestycji zlokalizowanej w Kępnie,
- uzyskanie WZ dla nieruchomości położonej w Międzyrzeczu przy ul. Winnica,
- zainicjowanie procedur zmierzających do przygotowania inwestycji na wszystkich gruntach znajdujących się w zasobie Spółki (złożenie wniosków o wydanie WZ, postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na sporządzenie projektu budowlanego wraz z pozwoleniem na budowę, badania geotechniczne gruntów oraz inwentaryzacja i wycinka zieleni).

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

I. W dniu 16 kwietnia 2021 r.:

- a) **Krajowy Zasób Nieruchomości**, zwany dalej: „KZN” objął 180 713 udziałów o łącznej wartości nominalnej 9 035 650,00 zł brutto (7 346 074,00 zł netto), pokrytej w całości wkładem niepieniężnym w postaci prawa własności niezabudowanych działek nr 1/6 i 1/7, obręb 029 Tyniec oraz 44/20 i 44/23, obręb 028 Tyniec, o łącznym obszarze 4,2282 ha (cztery hektary dwa tysiące

dwieście osiemdziesiąt dwa metry kwadratowe), wchodzących w skład nieruchomości, położonej w **Kaliszu** (księga wieczysta: KZ1A/00092592/5), której własność wpisana jest na rzecz Krajowego Zasobu Nieruchomości,

- b) **Gmina Kępno** objęła 76 604 udziały o łącznej wartości nominalnej 3 830 200 zł netto, pokrytej w następujący sposób:
- 13 357 udziałów o łącznej wartości nominalnej 667 850,00 zł pokrytej w całości wkładem niepieniężnym w postaci prawa użytkowania wieczystego do dnia 05.12.2089 roku niezabudowanego gruntu Skarbu Państwa – Starosty Kępińskiego, położonego w **Kępnie** (działki nr 615/4 oraz 621/10), o łącznym obszarze 0,2080 ha (dwa tysiące osiemdziesiąt metrów kwadratowych) (księga wieczysta KZ1E/00061590/9), z wpisem prawa użytkowania wieczystego na rzecz Gminy Kępno, o wartości netto 543 000,00 zł,
 - 3 247 udziałów o łącznej wartości nominalnej 162 350,00 zł pokrytej w całości wkładem niepieniężnym w postaci praw majątkowych do projektu budowlanego, obejmującego budowę wielorodzinnego budynku mieszkalnego przy ul. Towarowej w Kępnie (nr działek: 615/4 oraz 621/10),
 - 60 000 udziałów o łącznej wartości nominalnej 3 000 000,00 zł pokrytej w całości wkładem pieniężnym, pochodzącym ze wsparcia jakie Gmina Kępno otrzymała ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa w celu objęcia udziałów w Spółce,
- c) **Gmina Czempień** objęła 60 000 udziałów o łącznej wartości nominalnej 3 000 000,00 zł, pochodzącym ze wsparcia jakie Gmina Czempień otrzymała ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa w celu objęcia udziałów w Spółce,
- d) **Gmina Miasto Gniezno** objęła 60 000 udziałów o łącznej wartości nominalnej 3 000 000,00 zł, pochodzącym ze wsparcia jakie Gmina Miasto Gniezno otrzymała ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa w celu objęcia udziałów w Spółce,
- e) **Gmina Miasto Kalisz** objęła 60 000 udziałów o łącznej wartości nominalnej 3 000 000,00 zł, pochodzącym ze wsparcia jakie Gmina Miasto Kalisz otrzymała ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa w celu objęcia udziałów w Spółce,
- f) **Gmina Kargowa** objęła 60 000 udziałów o łącznej wartości nominalnej 3 000 000,00 zł, pochodzącym ze wsparcia jakie Gmina Kargowa otrzymała ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa w celu objęcia udziałów w Spółce,
- g) **Gmina Oborniki** objęła 60 000 udziałów o łącznej wartości nominalnej 3 000 000,00 zł, pochodzącym ze wsparcia jakie Gmina Oborniki otrzymała ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa w celu objęcia udziałów w Spółce,

- h) **Gmina Powidz** objęła 60 000 udziałów o łącznej wartości nominalnej 3 000 000,00 zł, pochodzącym ze wsparcia jakie Gmina Powidz otrzymała ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa w celu objęcia udziałów w Spółce,
- i) **Gmina Środa Wielkopolska** objęła 60 000 udziałów o łącznej wartości nominalnej 3 000 000,00 zł, pochodzącym ze wsparcia jakie Gmina Środa Wielkopolska otrzymała ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa w celu objęcia udziałów w Spółce,
- j) **Gmina Strzelce Krajeńskie** objęła 60 000 udziałów o łącznej wartości nominalnej 3 000 000,00 zł, pochodzącym ze wsparcia jakie Gmina Strzelce Krajeńskie otrzymała ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa w celu objęcia udziałów w Spółce,
- k) **Gmina Świebodzin** objęła 60 000 udziałów o łącznej wartości nominalnej 3 000 000,00 zł, pochodzącym ze wsparcia jakie Gmina Świebodzin otrzymała ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa w celu objęcia udziałów w Spółce,
- l) **Gmina Międzyrzecz** objęła 60 000 udziałów o łącznej wartości nominalnej 3 000 000,00 zł, pochodzącym ze wsparcia jakie Gmina Międzyrzecz otrzymała ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa w celu objęcia udziałów w Spółce,
- m) **Gmina Miasto Konin** objęła 60 000 udziałów o łącznej wartości nominalnej 3 000 000,00 zł, pochodzącym ze wsparcia jakie Gmina Miasto Konin otrzymała ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa w celu objęcia udziałów w Spółce,
- n) **Gmina Pobiedziska** objęła 60 000 udziałów o łącznej wartości nominalnej 3 000 000,00 zł, pochodzącym ze wsparcia jakie Gmina Pobiedziska otrzymała ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa w celu objęcia udziałów w Spółce,
- o) **Gmina Słubice** objęła 60 000 udziałów o łącznej wartości nominalnej 3 000 000,00 zł, pochodzącym ze wsparcia jakie Gmina Słubice otrzymała ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa w celu objęcia udziałów w Spółce.

Spółka nie zbyła żadnych nieruchomości ani udziałów

II. W dniu 28 maja 2021 r.:

- a) Wniesienie przez KZN aportem do Spółki gruntu położonego w Powidzu przy ul. Polnej (dz. nr 668), o powierzchni 0,7100 ha. Wartość aportu: 315 126 zł brutto.
- b) Wniesienie przez KZN aportem do Spółki gruntu położonego w Strzelcach Krajeńskich przy ul. Asnyka (dz. nr 644/376), o powierzchni 2,2147 ha. Wartość aportu: 1 468 620 zł brutto.
- c) Wniesienie przez KZN aportem do Spółki gruntu położonego w Międzyrzeczu przy ul. Winnica (dz. nr 211), o powierzchni 1,3327 ha. Wartość aportu: 1 067 640 zł brutto.

W wyniku aportu o wartości 2 851 386 zł brutto KZN objął udziały w liczbie 57 027 zł o wartości nominalnej po 50 zł każdy, tj. 2 851 350 zł a nadwyżka w wysokości 36 zł została przekazana na kapitał zapasowy Spółki.

III. W dniu 16 grudnia 2021 r.:

Wniesienie przez KZN aportem do Spółki gruntu położonego w Obornikach przy ul. Czarnkowskiej (dz. nr 507/19, 507/20, 507/21, 507/22, 507/23, 507/24, 507/25, 507/26, 507/27, 507/28, 507/29, 507/31, 507/32), o łącznej powierzchni 8,2222 ha. Wartość aportu: 16 280 218,50 zł brutto. W wyniku aportu KZN objął 325 604 udziały, o wartości nominalnej po 50 zł każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej 16 280 200,00 zł. Nadwyżka w wysokości 18,50 zł została przekazana na kapitał zapasowy Spółki.

Na dzień 31.12.2021 r. kapitał zakładowy wynosił 54 717 200 zł. Dnia 29.04.2022 r. zostało zarejestrowane podniesienie kapitału do kwoty 70 997 400 zł.

6. Informacja o przewidywanym rozwoju Spółki

Strategiczne cele Spółki

1. Harmonijna współpraca z Udziałowcami Spółki na każdym z etapów realizowania inwestycji (PFU, pozyskanie środków finansowych, nabór i zasiedlenie).
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. Nowe procedury PZP.
4. Wyczerpanie się puli bezzwrotnych środków (FD i RFRM).
5. Wzrost oprocentowania kredytów.

6. Inflacja
7. Nieprzewidywalna sytuacja na rynku budowlanym.
8. Brak wykonawców usług i wykwalifikowanej kadry.
9. Dalszy rozwój pandemii SARS-CoV-2.
10. 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 kontach wynoszą 1 777 079,92 zł (stan na dzień 31.12.2021 r.). Ponadto Spółka posiada 3- i 6-miesięczne lokaty bankowe w BGK wynoszące łącznie 39 mln zł (stan na dzień 31.12.2021 r.). Planowane jest przedłużenie lokat.

W związku z tym, że Spółka nie działała pełen rok obrotowy niemożliwym jest zastosowanie standardowych wskaźników.

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. Dalszy rozwój pandemii SARS-CoV-2.
6. Przebieg inwazji Rosji na Ukrainę.
7. Ryzyko związane z utratą czołowych pracowników.

8. 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.