

SIM „KZN – ZACHODNI” SP. Z O.O.

# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI ZA ROK OBROTOWY 2024

Miejsce i data opracowania: Poznań, 20.05.2025 r.  
Zatwierdził: Bogna Narożna – Prezes Zarządu

## Spis treści

---

1.	Ogólne informacje o Spółce .....	2
2.	Charakterystyka jednostki.....	4
3.	Oddziały Spółki .....	5
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.....	5
1.	Inwestycje Spółki.....	5
2.	Pozostałe działania.....	7
5.	Informacja o nabyciu i sprzedaży nieruchomości / przedsiębiorstw / udziałów.....	7
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.....	10
10.	Czynniki ryzyka działalności Spółki .....	10
1.	Ryzyka niefinansowe.....	10
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. Grunwaldzka 19 lok. 2.15, 60-782 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"><li>– realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 41.10.Z),</li><li>– roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (41.20.Z),</li><li>– wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20.Z),</li><li>– kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10.Z),</li><li>– działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach (PKD 81.10),</li><li>– zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (68.32.Z),</li><li>– przygotowanie terenu pod budowę (PKD 43.12.Z),</li><li>– działalność świadczona przez agencje inkasa i biura kredytowe (PKD 82.91.Z),</li><li>– pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych (PKD 66.19.Z),</li></ul>
Kapitał zakładowy	108 865,00 zł
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

---

**Rada Nadzorcza SIM „KZN – Zachodni” składa się z 17 Członków: trzech deleguje Krajowy Zasób Nieruchomości, a każda z Gmin – jednego. Przewodniczącego Rady Nadzorczej wskazuje KZN. Rada spośród swego grona wybiera Wiceprzewodniczącego i Sekretarza.**

**Członkowie RN z ramienia Krajowego zasobu Nieruchomości:**

**Pierwszy Członek:**

- a) Przemysław Zatylny (od 16.04.2021 r. do 29.12.2021 r.)
- b) Marek Nowakowski (od 02.02.2022 r. do 16.11.2023 r.)
- c) Sebastian Bryła (od 17.02.2025 r.)

**Drugi Członek:**

- a) Przemysław Franczak (od 28.05.2021 r. do 29.12.2021 r.)
- b) Małgorzata Pietraszko-Banasiak (od 14.02.2022 r. do 05.09.2023 r.)
- c) Tadeusz Chruszczyk (Członek RN od 12.09.2023 r. do 23.01.2024 r.)
- d) wakat

**Trzeci Członek:**

- a) Grzegorz Mickiewicz (od 16.04.2021 r. do 29.12.2021 r.)
- b) Bartosz Sokołowski (od 14.02.2022 r. do 16.11.2023 r.)
- c) wakat

**Funkcję Przewodniczącego, wskazywanego przez KZN, kolejno pełnili:**

- 1. Przemysław Zatylny (od 16.04.2021 r. do 29.12.2021 r.)
- 2. Marek Nowakowski (od 02.02.2022 r. do 26.09.2023 r.)
- 3. Tadeusz Chruszczyk (od 26.09.2023 r. do 23.01.2024 r.)
- 4. Sebastian Bryła (od 17.02.2025 r.)

Skład Rady Nadzorczej

**Członkowie RN z ramienia Gmin:**

**Gmina Czempiń:**

- a) Maciej Ławrynowicz (od 16.04.2021 r. do 25.08.2021 r.)
- b) Bartosz Kobus (od 26.08.2021 r. do 08.05.2023 r.)
- c) Marcin Jurga (od 01.02.2024 r.)

**Gmina Kargowa:**

- a) Hanna Walotka **Sekretarz Rady Nadzorczej** (od 28.05.2021 r. do 28.02.2025 r.)
- b) wakat

**Gmina Kępno:**

- a) Jan Bronś (od 28.05.2021 r. do 01.08.2024 r.)
- b) Rafał Gil (od 01.12.2024 r.)

**Gmina Miasto Gniezno:**

- a) Michał Powałowski (od 16.04.2021 r. do 30.11.2023 r.)
- b) Michał Kałuża (od 01.12.2023 r.)

**Gmina Miasto Kalisz:**

- a) Katarzyna Suszyńska (od 28.05.2021 r.)

**Gmina Miasto Konin:**

- b) Sebastian Łukaszewski (od 28.05.2021 r.)

**Gmina Międzyrzecz:**

- a) Grzegorz Rydzanicz (od 28.05.2021 r. do 30.06.2024 r.)
- b) Grzegorz Platokos (od 01.11.2024 r. do 19.11.2024 r.)
- c) Sandra Majewska (od 01.05.2025 r.)

**Gmina Oborniki**

- a) Jacek Ignaczak (od 28.05.2021 r.)

**Gmina Pobiedziska:**

- a) Jacek Ślusarek (od 28.05.2021 r.)

---

**Gmina Powidz:**

- a) Eryk Kosiński (od 28.05.2021 r. do 31.05.2022 r.)
- b) Tomasz Ludwicki (od 01.06.2022 r. do 11.04.2024 r.)
- c) Joanna Kaczyńska (od 01.07.2024 r.)

**Gmina Słubice:**

- a) Kazimierz Góra (od 28.05.2021 r.)

**Gmina Strzelce Krajeńskie:**

- a) Tomasz Wojcieszynski (od 28.05.2021 r. do 16.12.2021 r.)
- b) Mateusz Karkoszka (od 17.12.2021 r.)

**Gmina Środa Wlkp.:**

- a) Leszek Gawarecki Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej (od 16.04.2021 r.)

**Gmina Świebodzin:**

- a) Katarzyna Kilian-Kowerko (od 28.05.2021 r. do 23.08.2024 r.)
  - b) wakat
- 

## 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 na podstawie następujących ustaw:

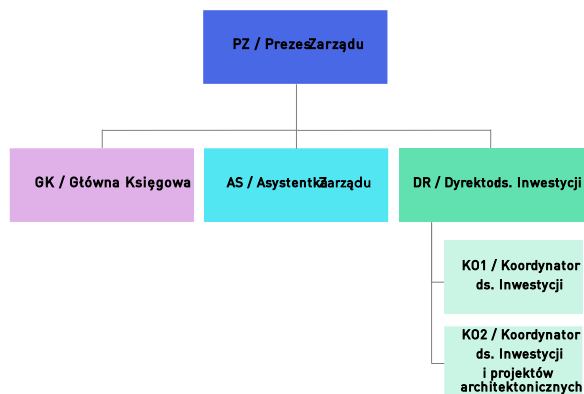
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasadzie Nieruchomości (dalej: „Ustawa o KZN”),
- Ustawa z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych,
- Ustawa z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej,
- Ustawa z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym,
- Ustawy 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)
- Asystentka Zarządu,
- Dyrektor ds. Inwestycji,
- Koordynator ds. Inwestycji (zatrudnienie w niepełnym wymiarze czasu),
- Koordynator ds. Inwestycji i projektów architektonicznych.

## SPOŁECZNA INICJATYWA MIESZKANIOWA „KZN – ZACHODNI” SP. Z O.O.

Schemat organizacyjny od 01.11.2024 r.



Obsługa prawna i informatyczna oraz pełnienie funkcji Inspektora Ochrony Danych Osobowych zlecono 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 czwartym roku działalności, należały:

#### 1. Inwestycje Spółki

---

- zawarcie umowy na *budowę zespołu budynków wielorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną i parkingami w Powidzu przy ul. Polnej* i przekazanie placu budowy (marzec 2024 r.);
- zawarcie umowy na *budowę wielorodzinnego budynku mieszkalnego na przy ul. Towarowej w miejscowości Kępno* i przekazanie placu budowy (marzec 2024 r.);
- zawarcie umów na *pełnienie funkcji inspektora nadzoru inwestorskiego* dla obu inwestycji – marzec 2024 r.;
- zawarcie umowy na *opracowanie dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót oraz pełnienie nadzoru autorskiego dla planowanej inwestycji na działkach nr ewid. 934/15, 934/16 obręb Czempin* w Czempiniu;
- przygotowanie wniosku o bezzwrotne środki z Funduszu Dopłat wraz z Grantem OZE oraz finansowaniem z Planu rozwojowego dla inwestycji planowanej w Gnieźnie;

- przygotowanie wniosków o środki z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa dla inwestycji w Strzelcach Krajeńskich, Pobiedziskach, Środzie Wielkopolskiej oraz Czempiniu;
- złożenie wniosków o kredyt SBC dla inwestycji w Środzie Wielkopolskiej, Pobiedziskach oraz Czempiniu, które otrzymały pozytywną ocenę zdolności kredytowej;
- wniesienie przez Gminę Czempień aportem do Spółki gruntu położonego w Czempiniu (czerwiec 2024 r.);
- wniesienie do Spółki środków na realizację inwestycji z Funduszu Dopłat pozyskanych przez Gminę Strzelce Krajeńskie;
- wniesienie do Spółki środków na realizację inwestycji z RFRM pozyskanych przez Miasto Kalisz;
- pozyskanie 24 stycznia 2024 r. z Banku Gospodarstwa Krajowego decyzji kredytowej o udzielenie finansowania zwrotnego w ramach rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego dla inwestycji w Powidzu;
- pozyskanie 11 września 2024 r. z Banku Gospodarstwa Krajowego decyzji kredytowych o udzielenie finansowania zwrotnego w ramach rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego dla inwestycji w Gnieźnie oraz Strzelcach Krajeńskich;
- zawarcie z Miastem Kalisz, Miastem Gniezno oraz Gminą Strzelce Krajeńskie umów dotyczących pozyskania bezzwrotnych środków z KPO na realizację inwestycji (refinansowanie części wydatków inwestycyjnych);
- zawarcie w grudniu 2024 r. umowy kredytowej z BGK na finansowanie części inwestycji w Powidzu;
- otrzymanie decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji planowanej w Pobiedziskach;
- otrzymanie decyzji o pozwoleniu na budowę dla kolejnych trzech etapów inwestycji planowanych w Kaliszu;
- otrzymanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji planowanej w Kargowej;
- ogłoszenie postępowań przetargowych na:
  - a. opracowanie dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót oraz pełnienie nadzoru autorskiego dla planowanej inwestycji na działkach nr ewid. 934/15, 934/16 obręb Czempień w Czempiniu – maj 2024 r.,
  - b. opracowanie dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót oraz pełnienie nadzoru autorskiego dla inwestycji na działce nr ewid. 814/5 obręb 1 w Kargowej – grudzień 2024 r.,
  - c. budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą zewnętrzną i zagospodarowaniem terenu przy ul. Adama Asnyka w Strzelcach Krajeńskich – grudzień 2024 r.
- przygotowanie i opublikowanie w styczniu 2025 r. postępowania przetargowego na sprawowanie wielobranżowego nadzoru inwestorskiego dla inwestycji: Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą zewnętrzną i zagospodarowaniem terenu przy ul. Adama Asnyka w Strzelcach Krajeńskich;
- w 2025 r. nastąpiło:
  - a. otrzymanie decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji planowanych w Obornikach oraz Środzie Wielkopolskiej;
  - b. zawarcie umowy *na budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą zewnętrzną i zagospodarowaniem terenu przy ul. Adama Asnyka w Strzelcach Krajeńskich* oraz przekazanie placu budowy;
  - c. zawarcie umowy *na sprawowanie wielobranżowego nadzoru inwestorskiego dla inwestycji w Strzelcach Krajeńskich*;
  - d. zawarcie umowy *na opracowanie dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót oraz pełnienie nadzoru autorskiego dla inwestycji na działce nr ewid. 814/5 obręb 1 w Kargowej*.

## 2. Pozostałe działania

---

- 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,
- otrzymanie tytułu Symbol Polskiego Budownictwa 2024,
- przyjęcie następujących uchwał Zarządu Spółki:
  - a. **Uchwała nr 01/2024** z dnia 3 stycznia 2024 r. ws. wprowadzenia Regulaminu udzielania zamówień publicznych,
  - b. **Uchwała nr 02/2024** z dnia 6 maja 2024 r. ws. wniosku Zarządu do Zgromadzenia Wspólników Spółki o przyjęcie sprawozdania finansowego Spółki i sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2023 oraz o podjęcie uchwały w przedmiocie przeznaczenie zysku osiągniętego w roku obrotowym 2023,
  - c. **Uchwała nr 03/2024** z dnia 6 maja 2024 r. ws. wniosku Zarządu do Zgromadzenia Wspólników Spółki o przeznaczenie niepodzielonego wyniku finansowego osiągniętego przez Spółkę w latach obrotowych 2021 i 2022
  - d. **Uchwała nr 04/2024** z dnia 25 czerwca 2024 r. ws. ustalenia kwoty partycypacji dla inwestycji w Powidzu,
  - e. **Uchwała nr 05/2024** z dnia 26 września 2024 r. ws. ustalenia kwoty partycypacji dla inwestycji w Strzelcach Krajeńskich,
  - f. **Uchwała nr 06/2024** z dnia 26 września 2024 r. ws. przyjęcia zasad najmu i partycypowania w kosztach budowy lokali mieszkalnych wybudowanych w gminie Strzelce Krajeńskie,
  - g. **Uchwała nr 07/2024** z dnia 30 października 2024 r. ws. przyjęcia Instrukcji inwentaryzacyjnej spółki Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa „KZN – Zachodni” sp. z o.o.,
  - h. **Uchwała nr 08/2024** z dnia 30 października 2024 r. ws. przeprowadzenia inwentaryzacji rocznej za 2024 rok.

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

---

Podniesienie w dniu 23.05.2024 r. kapitału zakładowego o kwotę 196 850,00 zł do kwoty 98 638 000,00 zł poprzez:

- wniesienie przez Gminę Czempin aportem do Spółki gruntu położonego w Czempiniu. W wyniku aportu gruntu Wspólnik objął 3 937 udziałów, o wartości nominalnej po 50 zł każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej 196 850,00 zł.

Podniesienie w dniu 13.12.2024 r. kapitału zakładowego o kwotę 10 227 000,00 zł do kwoty 108 865 000,00 zł poprzez:

- wniesienie przez Gminę Strzelce Krajeńskie aportem do Spółki wkładu pieniężnego pochodzącego ze wsparcia, jakie Gmina otrzymała z Funduszu Dopląt. W wyniku aportu Wspólnik objął 114 000 udziałów, o wartości nominalnej po 50 zł każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej 5 700 000,00 zł,
- wniesienie przez Miasto Kalisz aportem do Spółki wkładu pieniężnego pochodzącego ze wsparcia, jakie Gmina otrzymała z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa. W wyniku aportu Wspólnik objął 90 540 udziałów, o wartości nominalnej po 50 zł każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej 4 527 000,00 zł.

Na dzień 31.12.2024 r. kapitał zakładowy wynosił 98 638 000,00 zł. W dniu 11.03.2025 r. zarejestrowano udziały wniesione w dniu 13.12.2024 r. w kwocie 10 227 000,00 zł. Po zarejestrowaniu wniesionych udziałów kapitał podstawowy wynosi 108 865 000,00 zł.



Obecnie Spółka oczekuje na zarejestrowanie podniesienia kapitału zakładowego do kwoty 124 035 050,00 zł, które jest wynikiem:

- wniesienia w dniu 28.03.2025 r. przez Gminę Czempin aportem do Spółki wkładu pieniężnego pochodzącego ze wsparcia, jakie Gmina otrzymała z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa. W wyniku aportu Wspólnik objął 45 632 udziały, o wartości nominalnej po 50 zł każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej 2 281 000,00 zł,
- wniesienia w dniu 28.03.2025 r. przez Gminę Oborniki aportem do Spółki wkładu pieniężnego pochodzącego ze wsparcia, jakie Gmina otrzymała z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa. W wyniku aportu Wspólnik objął 82 480 udziałów, o wartości nominalnej po 50 zł każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej 4 124 000,00 zł,
- wniesienia w dniu 28.03.2025 r. przez Gminę Pobiedziska aportem do Spółki wkładu pieniężnego pochodzącego ze wsparcia, jakie Gmina otrzymała z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa. W wyniku aportu Wspólnik objął 47 220 udziałów, o wartości nominalnej po 50 zł każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej 2 361 000,00 zł,
- wniesienia w dniu 28.03.2025 r. przez Gminę Strzelce Krajeńskie aportem do Spółki wkładu pieniężnego pochodzącego ze wsparcia, jakie Gmina otrzymała z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa. W wyniku aportu Wspólnik objął 42 069 udziałów, o wartości nominalnej po 50 zł każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej 2 103 450,00 zł,
- wniesienia w dniu 28.03.2025 r. przez Gminę Środa Wielkopolska aportem do Spółki wkładu pieniężnego pochodzącego ze wsparcia, jakie Gmina otrzymała z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa. W wyniku aportu Wspólnik objął 86 000 udziałów, o wartości nominalnej po 50 zł każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej 4 300 000,00 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. Niestołość przepisów prawa.
4. Wyczerpanie się puli bezzwrotnych środków w Funduszu Dopłat.
5. Wydatki na zbrojenia pochłaniające środki pierwotnie przeznaczone na rozwój budownictwa.

6. Obniżenie możliwości finansowych potencjalnych najemców (koszty partycypacji i opłat związanych z najmem mieszkania).
7. Wzrost oprocentowania kredytów.
8. Obniżenie oprocentowania lokat.
9. Inflacja.
10. Nieprzewidywalna sytuacja na rynku budowlanym.
11. Brak wykonawców usług i wykwalifikowanej kadry.
12. 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

Spółka zakończyła rok 2024 z dodatnim wynikiem finansowym brutto na poziomie 1 436 148,65 zł, co daje wynik finansowy netto w wysokości 1 333 072,65 zł, pomimo że Plan rzeczowo-finansowy na 2024 r. przewidywał stratę na poziomie 463 800 zł. Uzyskanie dodatniego wyniku finansowego było możliwe dzięki uzyskaniu wyższej kwoty odsetek tj.: 2 657 089,69 zł zamiast planowanych 2 200 000 zł, przy jednoczesnym ograniczeniu kosztów funkcjonowania Spółki – koszty działalności operacyjnej wyniosły 1 603 533,34 zł zamiast planowanych 2 672 800 zł.

Sytuacja finansowa Spółki jest stabilna, środki finansowe zgromadzone na rachunkach bankowych wynoszą 587 891,24 zł (stan na dzień 31.12.2024 r.). Ponadto Spółka posiada lokaty bankowe w Banku Millenium wynoszące łącznie 60 500 000 zł (stan na dzień 31.12.2024 r.). Planowane jest dalsze przedłużanie lokat.

Spółka złożyła informację do Urzędu Skarbowego o wskaźniku sprzedaży dla odliczenia podatku VAT od zakupów na 2025 r. w wysokości 6%.

Mając na uwadze, że Spółka wciąż znajduje się w początkowym okresie swojej działalności, brak jest wskaźników adekwatnych do aktualnej sytuacji SIM.

W związku z powyższym poniżej zaprezentowano **wskaźnik płynności bieżącej**:

$$\frac{\text{aktywa bieżące}}{\text{pasywa bieżące}} = \frac{(63\,063\,626,69 - 1\,308\,386,42) = 61\,755\,240,27}{1\,375\,179,97} = 44,91$$

Wartość wskaźnika świadczy o dużej nadpłynności finansowej Spółki. Należy tu wskazać, że SIM została powołana w celu realizacji budownictwa czynszowego i wyposażona w duży kapitał zakładowy. W 2024 r. otrzymała kolejne środki finansowe pozyskane przez Udziałowców: Miasto Kalisz oraz Gminę Strzelce Krajeńskie na realizację inwestycji na ich terenie (z RFRM i FD). W 2024 r. rozpoczęto budowy w Powidzu oraz Kępnie, w obecnym – w Strzelcach Krajeńskich, a zgromadzone fundusze służą pokryciu bieżących zobowiązań wynikających z postępu prac. Biorąc pod uwagę montaż finansowy przygotowywany dla kolejnych przedsięwzięć inwestycyjnych, Spółka będzie zasilana na bieżąco przez Udziałowców kolejnymi kwotami pochodzącymi z budżetu państwa z przeznaczeniem na konkretne zadania budowlane. Dlatego pomimo realizacji kolejnych inwestycji należy się spodziewać wysokich wskazań ww. wskaźnika w kolejnych latach.

## 9. Informacja o instrumentach finansowych i udziałach własnych

---

Poza wymienionymi w punkcie 8 lokatami Spółka zawarła umowę kredytową z Bankiem Gospodarstwa Krajowego na częściowe sfinansowanie zadania inwestycyjnego realizowanego w Powidzu. Kredyt jest udzielany w ramach programu społecznego budownictwa czynszowego i ma preferencyjny charakter. Planowana jest jednorazowa wypłata transzy na zakończenie prac budowlanych.

Spółka nie posiada udziałów własnych.

## 10. Czynniki ryzyka działalności Spółki

---

### 1. Ryzyka niefinansowe

---

1. Niejednomyślność Wspólników co do podejmowanych działań.
2. Nieprzewidywalna sytuacja na rynku budowlanym.
3. Brak wykonawców usług i wykwalifikowanej kadry.
4. Przebieg inwazji Rosji na Ukrainę.
5. Ryzyko związane z utratą czołowych pracowników.
6. Zmiany ustawowe.

### 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).
3. Ryzyko związane ze wzrostem stóp procentowych.
4. Wzrost inflacji.
5. Spadek oprocentowania lokat.

Brak instrumentów finansowych zabezpieczających ryzyka.