SIECHNICKA
INWESTYCYJNA
SPÓŁKA KOMUNALNA

SIECHNICKA INWESTYCYJNA SPÓŁKA KOMUNALNA
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
UL. JANA PAWŁA II 12
55-011 SIECHNICE

Sprawozdanie Zarządu
z działalności Spółki za rok 2021

Siechnice, dnia 29 marca 2022 roku

REGON: 022033761, NIP: 8961532506
Rejestracja: Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu
IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS:0000444573 Rejestru Przedsiębiorców

Spis treści

1. Informacje ogólne 3

1.1 Przedmiot działalności 3

1.2 Udziałowcy Spółki 3

1.3 Władze Spółki 3

2. Informacje o stanie majątkowym Spółki 4

2.1 Opis zdarzeń jakie nastąpiły w 2021roku i po jego zakończeniu 6

2.2 Badania i rozwój 6

2.3 Sprzedaż 7

2.4 Sytuacja finansowa Spółki 8

2.5 Procesy sądowe 10

2.6 Zarządzenia wewnętrzne 10

2.7 Zamówienia publiczne 10

3. Strategia rozwoju i planowane działania 11

1. Informacje ogólne

- **Nazwa:** Siechnicka Inwestycyjna Spółka Komunalna Sp. z o.o.
- **Forma prawna:** Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców KRS prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej, IX Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000444573
- **NIP:** 896-15-32-506
- **REGON:** 022033761
- **Data rozpoczęcia działalności:** 15 grudnia 2012 roku
- **Siedziba:** ul. Jana Pawła II 12, 55-011 Siechnice
- **Kapitał:** Kapitał zakładowy w KRS na dzień 31.12.2021 roku wynosi 30 106 200zł, składał się z 150 531 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 200 zł każdy.

1.1 Przedmiot działalności

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest świadczenie usług:

- zarządzania nieruchomościami,
- w zakresie usług komunalnych w ramach zadań powierzonych przez Gminę Siechnice,
- w zakresie inwestycji budowlanych.

1.2 Udziałowcy Spółki

Strukturę udziałową na dzień 31 grudnia 2021 roku tworzyli:

- wspólnik Gmina Siechnice, posiadający 150 531 udziałów o wartości nominalnej 200zł każdy, o łącznej wartości nominalnej 30 106 200,00 złotych;

1.3 Władze Spółki

- **Zarząd** – w skład którego na dzień 31 grudnia 2021 roku wchodzą:
  - Prezes Zarządu – Sylwester Marek Sas,

Zarząd w roku 2021 był jednoosobowy.

2. Informacje o stanie majątkowym Spółki

Na dzień 31 grudnia 2021 roku suma bilansowa wynosiła 33 396 tys. zł.

Strukturę poszczególnych pozycji aktywów trwałych w zł przedstawia poniższa tabela:

		31.12.2021	31.12.2020
A.	**AKTYWA TRWAŁE**	**31 389 689,38**	**28 962 406,70**
I.	Wartości niematerialne i prawne	-	-
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
2.	Wartość firmy	-	-
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	-	-
4.	Wartości niematerialne i prawne w trakcie realizacji	-	-
5.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	20 274 116,14	18 048 967,18
1.	Środki trwałe	16 150 778,09	16 661 542,15
	a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	867 904,49	867 904,49
	b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	15 121 625,73	15 588 688,56
	c) urządzenia techniczne i maszyny	115 767,82	129 803,13
	d) środki transportu	10 532,59	25 257,31
	e) inne środki trwałe	34 947,46	49 888,66
2.	Środki trwałe w budowie	4 123 338,05	1 387 425,03
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-

Spadek wartości środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych w stosunku do roku 2020 związany jest z utratą ich wartości na skutek odpisów amortyzacyjnych.

Wzrost wartości pozycji bilansu „Środki trwałe w budowie" spowodowany jest poniesionymi nakładami na inwestycję rozpoczętą przez Spółkę w roku 2017, tj. budowa Ośrodka Zdrowia w Siechnicach.

Na koniec 2021 roku aktywa trwałe wynosiły 31 390 tys. i stanowiły 94% aktywów ogółem.

Na koniec 2021 roku aktywa obrotowe wynosiły 2 006 tys. i stanowiły 6% aktywów ogółem. Wartość poszczególnych pozycji aktywów obrotowych w zł na dzień 31 grudnia 2021 roku przedstawia poniższa tabela:

		31.12.2021	31.12.2020
B.	**AKTYWA OBROTOWE**	**2 006 450,21**	**1 909 763,17**
I.	Zapasy	-	-
1.	Materiały	-	-
2.	Półprodukty i produkty w toku	-	-
3.	Produkty gotowe	-	-
4.	Towary	-	-
5.	Zaliczki na dostawy	-	-
II.	Należności krótkoterminowe	425 687,35	315 655,67
1.	Należności od jednostek powiązanych	332 736,22	114 651,55
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	332 736,22	114 651,55
	- do 12 miesięcy	332 736,22	114 651,55
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b) inne	-	-
2.	Należności od pozostałych jednostek	92 951,13	201 004,12
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	36 008,22	26 419,34
	- do 12 miesięcy	36 008,22	26 419,34
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych	54 517,91	170 999,94
	c) inne	2 425,00	3 584,84
	d) dochodzone na drodze sądowej	-	-
III.	Inwestycje krótkoterminowe	1 555 334,80	1 573 669,04
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 555 334,80	1 573 699,04
	a) w jednostkach powiązanych	-	-
	- udziały lub akcje	-	-
	- inne papiery wartościowe	-	-
	- udzielone pożyczki	-	-
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
	b) w pozostałych jednostkach	-	-
	- udziały lub akcje	-	-
	- inne papiery wartościowe	-	-
	- udzielone pożyczki	-	-
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
	c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 555 334,80	1 573 669,04
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 555 334,80	1 573 669,04
	- inne środki pieniężne	-	-
	- inne aktywa pieniężne	-	-
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	25 428,06	20 438,46

Stan środków na rachunku środków pieniężnych oraz w kasach Spółki na koniec 2021 roku wynosił 1 555 tys. zł.

2.1 Opis zdarzeń jakie nastąpiły w 2021 roku i po jego zakończeniu

W roku 2021 Spółka kontynuowała i rozwijała działalność w zakresie realizacji zadań powierzonych przez Gminę Siechnice.

Zadaniem Siechnickiej Inwestycyjnej Spółki Komunalnej Sp. z o.o. jest zarządzanie obiektami Gminy Siechnice, m.in. budynkiem Hali Sportowej w Radwanicach, Świętej Katarzynie i Żernikach Wrocławskich oraz innymi obiektami sportowymi położonymi na terenie Gminy.

Usługi komunalne wykonywane przez Spółkę to utrzymanie infrastruktury ulic i parków, utrzymanie czystości, utrzymanie terenów zieleni, zarządzanie kąpieliskiem Błękitna Laguna, prowadzenie Targowiska, udostępnienie Hali Sportowej w Siechnicach.

Spółka również w roku 2021 przyjęła do realizacji nowe zadanie powierzone polegające na pełnienie funkcji nadzoru na rozbudową Szkoły Podstawowej w Radwanicach.

Dodatkowo w roku 2021 Spółka prowadziła punkt ksero.

Spółka osiągała również przychód z najmu budynku znajdującego się w Siechnicach przy ulicy Jana Pawła II 12.

W związku z trudnościami w wyłonieniu w trybie przetargowym inżyniera kontraktu na potrzeby realizacji inwestycji budowy Ośrodka Zdrowia, Spółka podjęła decyzję o zatrudnieniu inspektora robót budowlanych / koordynatora na umowę o pracę. Dodatkowo zawarła umowy z inspektorami nadzoru w zakresie robót sanitarnych oraz elektrycznych.

W 12 lutego 2021 roku Spółka podpisała umowę z firmą Erbud Operations Sp. Z o.o. na wykonanie robót budowlanych inwestycji „Budowa Ośrodka Zdrowia w Siechnicach w standardzie budynku pasywnego.

Wykonawca zastrzega maksymalny termin realizacji prac do 24 miesięcy.

2.2 Badania i rozwój

Do dnia bilansowego Spółka nie prowadziła działalności badawczo-rozwojowej.

2.3 Sprzedaż

W 2021 roku przychody Spółki ze sprzedaży usług, towarów i materiałów wynosiły 5 226 tys. zł.

Poniższa tabela prezentuje przychody w zł ze sprzedaży za 2021 rok:

		01.01.2021-31.12.2021	01.01.2020-31.12.2020
A.	**PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z NIMI:**	**5 226 510,46**	**5 828 889,39**
	- od jednostek powiązanych	4 870 194,49	5 524 474,00
I.	Przychody netto ze sprzedaży usług	5 226 510,46	5 828 889,39
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększ. "+", zmniejsz. "-")	-	-
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-	-
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-

Przychody Spółki w roku 2021 wynosiły:

- z tytułu najmu powierzchni biurowej 1 012 tyś. zł
- z tytułu zarządzania nieruchomościami Gminy i realizacji powierzonych zadań 3 898 tyś zł
- pozostała sprzedaż 316 tyś. zł.

Poniższa tabela przedstawia strukturę kosztów w zł:

		01.01.2021-31.12.2021	01.01.2020-31.12.2020
B.	**KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ**	**5 736 101,79**	**5 634 950,55**
I.	Amortyzacja	538 959,59	566 329,06
II.	Zużycie materiałów i energii	836 937,04	840 155,31
III.	Usługi obce	1 379 510,84	1 280 315,56
IV.	Podatki i opłaty	90 934,00	98 763,61
V.	Wynagrodzenia	2 341 833,67	2 280 044,46
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	492 064,63	499 821,85
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	55 862,02	69 520,70
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-

Za 2021 rok na działalności operacyjnej Spółka uzyskała stratę 508 tys. zł.

Główne pozycje rachunku zysków i strat (w zł), zawiera poniższa tabela:

		01.01.2021-31.12.2021	01.01.2020-31.12.2020
A.	PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z NIMI, w tym:	5 226 510,46	5 828 889,39
B.	KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	5 736 101,79	5 634 950,55
C.	ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	-509 591,33	193 938,84
D.	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	4 469,74	40 262,13
E.	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	3 033,07	33 658,04
F.	ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C+D-E)	-508 154,66	200 542,93
G.	PRZYCHODY FINANSOWE	30,68	1 075,77
H.	KOSZTY FINANSOWE	319,11	33 151,23
I.	ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ (F+G-H)	-508 443,09	168 467,47
J.	PODATEK DOCHODOWY	10 272,00	54 406,00
K.	POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	-	-
L.	ZYSK (STRATA) NETTO (I-J-K)	-518 715,09	114 061,47

Osiągnięta strata w roku 2021 w wysokości 518 715,09 zł zostanie w całości pokryta z zysków osiągniętych w latach następnych.

2.4 Sytuacja finansowa Spółki

Źródła finansowania majątku Spółki:

1. Kapitał własny,
2. Leasing,
3. Kredyt bankowy.

Poniższa tabela przedstawia wysokość poszczególnych kapitałów własnych Spółki.

		31.12.2021	31.12.2020
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	30 207 295,66	30 126 010,75
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	30 106 200,00	30 106 200,00
II.	Kapitał (fundusz) zapasowy	19 810,75	-
III.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	-	-
IV.	Kapitał (fundusz) rezerwowy	600 000,00	-
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	-94 250,72
VI.	Zysk (strata) netto	-518 715,09	114 061,47
VII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	-	-

Spółka korzysta z kapitałów obcych w finansowaniu działalności.

W 2021 roku Spółka podpisała umowę na leasing operacyjny na:

- System parkingowy (szlabany, kasy, parkometry) - leasing finansowany przez PKO Leasing S.A. podlegający spłacie w przeciągu 60 miesięcy, wartość przedmiotu leasingu wynosi 193 tyś. zł netto.

W następstwie negocjacji i analizy zdolności Spółka otrzymała nową decyzję kredytową na kredyt inwestycyjny, niezbędny na realizację budowy Gminnego Ośrodka Zdrowia w Siechnicach. 28 stycznia 2021 roku podpisano aneks do umowy kredytu inwestycyjnego z PKO BP SA z dnia 31 stycznia 2019 r. na warunkach:

- wysokość kredytu: 20.500.000,00 zł
- wysokość dodatkowej prowizji uzupełniającej: 41.000,00 (prowizja łącznie 137.350,00 zł)
- nowe koszt odsetek: zmienny, WIBOR 3M + 1,59% marży
- inne opłaty - nie występują, odstąpiono od opłat za wcześniejszą spłatę, opłat za niewykorzystany kredyt i administrowanie kredytem.

Dodatkowo zawarto umowę kredytu obrotowego odnawialnego w wysokości 920.000,00 zł na sfinansowanie podatku od towarów i usług.

Sytuację Spółki w zakresie zadłużenia na koniec 2021 roku przedstawia tabela:

		31.12.2021	31.12.2020
B.	**ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA**	**3 188 843,93**	**746 159,12**
I.	Rezerwy na zobowiązania	-	59 805,00
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
2.	Rezerwy na świadczenia pracownicze	-	-
	- długoterminowe	-	-
	- krótkoterminowe	-	-
3.	Pozostałe rezerwy	-	59 805,00
	a) Długoterminowe	-	-
	b) Krótkoterminowe	-	59 805,00
II.	Zobowiązania długoterminowe	1 931 833,09	9 250,00
1.	Wobec jednostek powiązanych	-	-
2.	Wobec pozostałych jednostek	1 931 833,09	9 250,00
	a) kredyty i pożyczki	1 922 583,09	-
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
	c) inne zobowiązania finansowe	-	-
	d) inne	9 250,00	9 250,00
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	1 257 010,84	677 104,12
1.	Wobec jednostek powiązanych	40 490,47	21 659,20
	a) z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	40 490,47	21 659,20
	- do 12 miesięcy	40 490,47	21 659,20
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b) inne	-	-
2.	Wobec pozostałych jednostek	1 214 644,25	643 333,11

	a) kredyty i pożyczki	-	-
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
	c) inne zobowiązania finansowe	-	-
	d) z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	880 554,58	123 750,20
	- do 12 miesięcy	880 554,58	123 750,20
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	e) zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
	f) zobowiązania wekslowe	-	-
	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadcz.	152 038,33	81 732,91
	h) z tytułu wynagrodzeń	164 697,16	112 905,92
	i) inne	17 354,18	324 944,08
3.	Fundusze specjalne	1 876,12	12 111,81
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	-	-
1.	Ujemna wartość firmy	-	-
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-

2.5 Procesy sądowe

W roku 2021 Spółka nie prowadziła procesów sądowych.

2.6 Zarządzenia wewnętrzne

W 2021 roku Zarząd przyjął następujące zarządzenia:

1. W sprawie powołania członka Komisji Socjalnej
2. W sprawie powołania uzupełnienia składu komisji przetargowej do zamówienia SISK.Z.14.2021
3. W sprawie zmiany kwoty dopłaty do ubezpieczenia grupowego
4. W sprawie przeprowadzenia inwentaryzacji rocznej
5. W sprawie zmiany regulaminu ZFŚS – aneks – zmiana oświadczenia o dochodach

2.7 Zamówienia publiczne

W 2021 roku Spółka realizowała następujące postępowania w ramach zamówień publicznych:

1. Pielęgnacja, konserwacja i utrzymanie boisk do piłki nożnej o nawierzchni trawiastej naturalnej
2. Dostawa w formie leasingu operacyjnego pojazdu ciężarowego brygadowego typu wywrotka d DMC do 3,5t – postępowanie unieważniono.
3. Wykonywanie usługi w zakresie ratownictwa wodnego na kąpielisku „Błękitna Laguna"

4. Dostawa w formie leasingu operacyjnego systemu poboru opłat na parkingu (w skład systemu chodzi system szlabanów, kasy, parkometry)
5. Wykonywanie usługi ochrony oraz sprzątania na terenie kąpieliska „Błękitna Laguna"
6. Wykonanie prac remontowych na Sali sesyjnej w budynku Urzędu Miejskiego w Siechnicach – postępowanie unieważniono.
7. Zapytanie o usługi księgowe – postępowanie unieważniono
8. Remont i naprawa poszycia dachu hali sportowej w Siechnicach

3. Strategia rozwoju i planowane działania

Wysiłki Spółki w 2022 roku w dalszym ciągu zmierzają do realizacji zadań, które są zapisane w planie wieloletnim lub są naturalnym, kolejnym etapem w planowanych działaniach.
12 lutego 2021 roku Spółka podpisała umowę z firmą Erbud Operations Sp. Z o.o. na wykonanie robót budowlanych inwestycji „Budowa Ośrodka Zdrowia w Siechnicach w standardzie budynku pasywnego".
Dzięki temu już niedługo, obok Urzędu Miejskiego pojawi się, przyjazny klientom budynek ośrodka zdrowia, który swą interesującą architekturą będzie rywalizował z Ratuszem, ale przede wszystkim zadba o bezpieczeństwo zdrowotne wszystkich mieszkańców gminy.

Spółka planuje w roku 2022 zakup samochodu typu brygadówka, do realizacji zadań w ramach utrzymania gminnych terenów zieleni.

W roku 2022 Spółka skupi się przede wszystkim na ukończeniu rozpoczętej inwestycji „Budowa Ośrodka Zdrowia w Siechnicach w standardzie budynku pasywnego", wychodząc tym samym naprzeciw potrzebom mieszkańców gminy.

Siechnice, 29 marca 2022 r.

Prezes Zarządu
SISK sp. z o. o.
Sylwester Sas

.....

Podpis Zarządu