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 2018

Siechnice, dnia 25 marca 2019 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 2018 roku 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 31.12.2018 roku wynosi 25 854 200zł, składał się z 129 271 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 2018 roku tworzyli:

- wspólnik Gmina Siechnice, posiadający 129 271 udziałów o wartości nominalnej 200zł każdy, o łącznej wartości nominalnej 25 854 200,00 złotych;

1.3 Władze Spółki

- **Zarząd –** w skład którego na dzień 31.12.2018 roku wchodzą:
  - Prezes Zarządu – Sylwester Marek Sas,

Zarząd w roku 2018 był jednoosobowy.

2. Informacje o stanie majątkowym Spółki

Na dzień 31 grudnia 2018 roku suma bilansowa wynosiła 30 059 tys. zł.

Strukturę poszczególnych pozycji aktywów trwałych w zł przedstawia poniższa tabela:

		31.12.2018	31.12.2017
A.	**AKTYWA TRWAŁE**	**29 194 221,43**	**28 924 444,69**
I.	Wartości niematerialne i prawne	152,00	2 812,00
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
2.	Wartość firmy	-	-
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	152,00	2 812,00
4.	Wartości niematerialne i prawne w trakcie realizacji	-	-
5.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	18 286 289,42	18 014 212,29
1.	Środki trwałe	17 444 357,74	17 724 951,60
	a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	867 904,49	857 886,49
	b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	16 255 271,67	16 560 840,27
	c) urządzenia techniczne i maszyny	174 662,00	153 713,46
	d) środki transportu	84 643,52	128 900,00
	e) inne środki trwałe	61 876,06	23 611,38
2.	Środki trwałe w budowie	841 931,68	289 260,69
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-

Spadek wartości środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych w stosunku do roku 2017 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 2018 roku aktywa trwałe wynosiły 29 194 tys. i stanowiły 97% aktywów ogółem.

Na koniec 2018 roku aktywa obrotowe wynosiły 864 tys. i stanowiły 3% aktywów ogółem. Wartość poszczególnych pozycji aktywów obrotowych w zł na dzień 31 grudnia 2018 roku przedstawia poniższa tabela:

		31.12.2018	31.12.2017
B.	**AKTYWA OBROTOWE**	**864 439,25**	**1 314 854,07**
I.	Zapasy	-	-
1.	Materiały	-	-
2.	Półprodukty i produkty w toku	-	-
3.	Produkty gotowe	-	-
4.	Towary	-	-
5.	Zaliczki na dostawy	-	-
II.	Należności krótkoterminowe	155 471,28	137 418,81
1.	Należności od jednostek powiązanych	23 941,95	40 769,87
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	23 941,95	40 769,87
	- do 12 miesięcy	23 941,95	40 769,87
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b) inne	-	-
2.	Należności od pozostałych jednostek	131 529,33	96 648,94
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	24 057,72	31 497,00
	- do 12 miesięcy	24 057,72	31 497,00
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych	105 915,63	65 123,14
	c) inne	1 555,98	28,80
	d) dochodzone na drodze sądowej	-	-
III.	Inwestycje krótkoterminowe	656 571,12	1 170 957,92
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	656 571,12	1 170 957,92
	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	656 571,12	1 170 957,92
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	656 571,12	1 170 957,92
	- inne środki pieniężne	-	-
	- inne aktywa pieniężne	-	-
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	52 396,85	6 477,34

Stan środków na rachunku środków pieniężnych oraz w kasach Spółki na koniec 2018 roku wynosił 657 tys. zł.

2.1 Opis zdarzeń, jakie nastąpiły w 2018 roku i po jego zakończeniu

W roku 2018 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, transport uczniów do szkół, zarządzanie kąpieliskiem Błękitna Laguna, prowadzenie Targowiska, udostępnienie Hali Sportowej w Siechnicach.

Dodatkowo w roku 2018 Spółka prowadziła punkt ksero oraz była agentem sprzedaży biletów DLA. Spóła osiągała również przychód z najmu budynku znajdującego się w Siechnicach przy ulicy Jana Pawła II 12.

Spółka w roku 2018 kontynuowała prace nad przygotowaniem inwestycji i budowy nowego Ośrodka Zdrowia w Siechnicach. Zakończono prace projektowe oraz uzyskano pozwolenie na budowę. Spółka zleciła prace polegające na uporządkowaniu terenu i przygotowaniu go pod budowę. Na rok 2019 planowany jest wybór inżyniera kontraktu oraz firmy wykonawczej.

2.2 Badania i rozwój

Do dnia bilansowego Spółka nie prowadziła działalności badawczo-rozwojowej.

2.3 Sprzedaż

W 2018 roku przychody Spółki ze sprzedaży usług, towarów i materiałów wynosiły 4 848 tys. zł i były wyższe w stosunku do przychodów roku 2017 o 371 tys. zł.

Poniższa tabela prezentuje przychody w zł ze sprzedaży za 2018 rok:

		01.01.2018-31.12.2018	**01.01.2017-31.12.2017**
A.	**PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z NIMI:**	**4 847 687,20**	**4 476 291,53**
	- od jednostek powiązanych	4 508 623,96	4 207 850,81
I.	Przychody netto ze sprzedaży usług	4 847 687,20	4 476 291,53
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 2018 wynosiły:

- z tytułu najmu powierzchni biurowej 1 720 tyś. zł
- z tytułu zarządzania nieruchomościami Gminy i realizacji powierzonych zadań 2 782 tyś zł
- pozostała sprzedaż 346 tyś. zł.

Poniższa tabela przedstawia strukturę kosztów w zł:

		01.01.2018-31.12.2018	**01.01.2017-31.12.2017**
B.	**KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ**	**4 902 240,82**	**4 162 643,13**
I.	Amortyzacja	589 824,51	495 532,37
II.	Zużycie materiałów i energii	822 852,28	723 547,37
III.	Usługi obce	794 200,05	777 453,40
IV.	Podatki i opłaty	64 638,05	45 571,52
V.	Wynagrodzenia	2 138 911,97	1 738 532,86
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	452 027,36	358 553,67
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	39 786,60	23 451,94
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-

Za 2018 rok na działalności operacyjnej Spółka uzyskała stratę 50 tys. zł.

Na wynik z działalności operacyjnej wpłynęły następujące czynniki:

- nakłady inwestycyjne na modernizację obiektów sportowych;
- nakłady inwestycyjne na zakup sprzętu,

Poniesione nakłady na zakup środków trwałych pozwolą realizować zadania powierzone przez Gminę Siechnice przez kolejne lata.

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

		01.01.2018-31.12.2018	01.01.2017-31.12.2017
A.	**PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z NIMI, w tym:**	4 847 687,20	4 476 291,53
B.	**KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ**	4 902 240,82	4 162 643,13
C.	**ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)**	-54 553,62	313 648,40
D.	**POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE**	13 333,10	128 697,15
E.	**POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE**	8 681,24	11 819,14
F.	**ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C+D-E)**	-49 901,76	430 526,41
G.	**PRZYCHODY FINANSOWE**	5 715,29	8 033,76
H.	**KOSZTY FINANSOWE**	142 999,77	196 516,84
I.	**ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ (F+G-H)**	-187 186,24	242 043,33
J.	**PODATEK DOCHODOWY**	-	79 729,00
K.	**POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)**	-	-
L.	**ZYSK (STRATA) NETTO (I-J-K)**	-187 186,24	162 314,33

Poniesiona strata w roku 2018 w wysokości 187 186,24 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.

		31.12.2018	31.12.2017
A.	**KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY**	**26 090 730,32**	**24 525 916,56**
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	25 854 200,00	24 540 200,00
II.	Kapitał (fundusz) zapasowy	-	-
III.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	-	-
IV.	Kapitał (fundusz) rezerwowy	438 000,00	-
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-14 283,44	-176 597,77
VI.	Zysk (strata) netto	-187 186,24	162 314,33
VII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	-	-

Spółka korzysta z kapitałów obcych w finansowaniu działalności.

W 2018 roku Spółka podpisała umowę na leasing operacyjny dotyczącą zakupu ciągnika rolniczego John Deere wraz z osprzętem. Leasing finansowany jest przez BNP Paribas Lease Group Sp. z o.o. podlegający spłacie w przeciągu 60 miesięcy, wartość przedmiotu leasingu wynosi 137 tyś. zł netto. Zakup ciągnika konieczny był z punktu widzenia wymiany części osprzętu z tytułu naturalnego zużycia oraz wyposażenia Spółki w nowy sprzęt do realizacji powierzonych zadań.

Sytuację Spółki w zakresie zadłużenia na koniec 2018 roku przedstawia tabela:

		31.12.2018	31.12.2017
B.	**ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA**	**3 967 930,36**	**5 713 382,20**
I.	Rezerwy na zobowiązania	-	-
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
2.	Rezerwy na świadczenia pracownicze	-	-
	- długoterminowe	-	-
	- krótkoterminowe	-	-
3.	Pozostałe rezerwy	-	-
	a) Długoterminowe	-	-
	b) Krótkoterminowe	-	-
II.	Zobowiązania długoterminowe	1 761 250,00	3 504 000,00
1.	Wobec jednostek powiązanych	-	-
2.	Wobec pozostałych jednostek	1 761 250,00	3 504 000,00
	a) kredyty i pożyczki	1 752 000,00	3 504 000,00
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
	c) inne zobowiązania finansowe	-	-
	d) inne	9 250,00	-
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	2 206 680,36	2 209 382,20
1.	Wobec jednostek powiązanych	22 744,68	-
	a) z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	22 744,68	-
	- do 12 miesięcy	22 744,68	-
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b) inne	-	-
2.	Wobec pozostałych jednostek	2 182 299,89	2 208 570,27
	a) kredyty i pożyczki	1 752 000,00	1 752 000,00
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
	c) inne zobowiązania finansowe	-	-
	d) z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	148 478,71	154 604,47
	- do 12 miesięcy	148 478,71	154 604,47
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	e) zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
	f) zobowiązania wekslowe	-	-
	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadcz.	142 216,60	153 949,46
	h) z tytułu wynagrodzeń	134 108,84	117 340,27
	i) inne	5 495,74	30 676,07
3.	Fundusze specjalne	1 635,79	811,93
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	-	-
1.	Ujemna wartość firmy	-	-
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-

2.5 Procesy sądowe

W roku 2018 nie prowadzono procesów sądowych

2.6 Zarządzenia wewnętrzne

W 2018r. Zarząd przyjął następujące zarządzenia:

1. Powołanie członka Komisji Socjalnej
2. W sprawie udzielania zamówień publicznych
3. W sprawie opłat na parkingu Błękitna Laguna
4. W sprawie opłat na parkingu Błękitna Laguna
5. W sprawie wprowadzenia Regulaminu zorganizowania i przeprowadzenia przetargu na sprzedaż autobusu marki Mercedes-Benz Sprinter 515 CDI
6. W sprawie przeprowadzenia inwentaryzacji rocznej
7. Powołanie członka Komisji Socjalnej
8. W sprawie Regulaminu dotyczącego zasad korzystania z samochodów służbowych

2.7 Zamówienia publiczne

W 2018r. Spółka realizowała następujące postępowania w ramach zamówień publicznych:

1. Usługę sprzątania budynku Ratusza przy ul. Jana Pawła II 12 w Siechnicach
2. Zamówienie usługi dystrybucji energii elektrycznej
3. Zamówienie usługi polegającej na całorocznej pielęgnacji boisk piłkarskich w miejscowościach: Siechnice, Radwanice, Żerniki Wrocławskie
4. Zakup i dostawa rusztowania jezdnego
5. Naprawa i modernizacja instalacji odgromowej na budynku hali sportowej w Siechnicach
6. Budowa Gminnego Ośrodka Zdrowia w Siechnicach jako budynku pasywnego wraz z niezbędną infrastrukturą – dialog techniczny z wykonawcami
7. Zapytanie ofertowe na kompleksową obsługę kąpieliska Błękitna Laguna w Siechnicach
8. Przeglądy budowlane obiektów zarządzanych lub będących własnością SISK
9. Zakup oraz dostawa spalinowej kosiarki samojezdnej o zerowym promieniu skrętu
10. Przegląd instalacji odgromowej i elektrycznej obiektów

11. Naprawa obróbki blacharskiej opierzeń na budynku administracji publicznej w Siechnicach przy ul. Jana Pawła II 12
12. Dostawa i montaż systemu parkingowego w Siechnicach ul. Sportowa 10
13. Wykonanie stolarki okiennej aluminiowej i zabudowy portierni z profili aluminiowych, bez montażu
14. Projekt zaplecza socjalnego i pomieszczenia technicznego
15. Udzielenie i obsługa kredytu inwestycyjnego na budowę Ośrodka Zdrowia
16. Przebudowa szatni i natrysków na hali sportowej Siechnice
17. Projekt zaplecza socjalnego i pomieszczenia technicznego
18. Przewóz uczniów do placówek oświatowych na terenie Gminy Siechnice
19. Zakup, dostawę, montaż dekoracji świątecznych świetlnych na potrzeby udekorowania ulicy Jana Pawła II w Siechnicach wraz z placem przed budynkiem Urzędu Miejskiego w Siechnicach.

3. Strategia rozwoju i planowane działania

Spółka na roku 2019 przyjęła dodatkowe obiekty sportowe, którymi będzie zarządzać w ramach realizacji zadań powierzonych przez Gminę Siechnice.

1. Boisko z nawierzchnią naturalnej trawy w Sulimowie,
2. Boisko z nawierzchnią naturalnej trawy w Groblicach,
3. Boisko z nawierzchnią naturalnej trawy w Świętej Katarzynie,
4. Boisko z nawierzchnią naturalnej trawy w Iwinach,
5. Boisko z sztuczna nawierzchnią w Świętej Katarzynie,

Wysiłki Spółki w 2019 roku zmierzają do realizacji zadań, które są zapisane w planie wieloletnim lub są naturalnym, kolejnym etapem w planowanych działaniach. I tak 31.01.2019 r. Siechnicka Inwestycyjna Spółka Komunalna Sp. z o.o. podpisała z Bankiem PKO BP umowę na udzielenie kredytu inwestycyjnego na budowę nowego gminnego ośrodka zdrowia. Podpisanie umowy kredytowej na kwotę 20 500 000 zł do roku 2032 (14 lat) jest kolejnym etapem w harmonogramie realizacji tej inwestycji. Dzięki temu już niedługo, obok Urzędu Miejskiego, Spółka zacznie budowę nowoczesnego, przyjaznego klientom ośrodka

zdrowia, który swą interesującą architekturą będzie rywalizował z Ratuszem, ale przede wszystkim zadba o bezpieczeństwo zdrowotne wszystkich mieszkańców gminy. Po podpisaniu umowy, Spółka rozpoczęła kolejny etap jakim jest wybór firmy nadzorującej proces budowlany, a następnie samej firmy budowlanej i rozpoczęcie budowy i jest to plan na ten rok.

Spółka planuje również nadal obniżyć koszty związane z utrzymaniem terenów sportowych. Trwają prace związane z uzyskaniem odpowiednich pozwoleń wodno-prawnych oraz zakupem urządzeń do studni, która ma zaopatrywać stadion miejski w wodę do podlewania co znacznie obniży koszty eksploatacyjne. Prowadzone są również badania hydrogeologiczne na innych obiektach i gdy wykażą one możliwość czerpania wody Spółka planuje dalsze inwestycje w pozostałych obiektach.

Spółka planuje także zakup pojazdów specjalistycznych do obsługi działu zieleni aby jeszcze bardziej usprawnić działania służb utrzymania terenów.

Spółka planuje zwiększyć komercjalizację terenów pod usługi dla mieszkańców z zadań powierzonych czyli Targowisko Miejskie i kąpielisko Błękitna Laguna.

Siechnice, 25 marzec 2019 r.

Sylwester Sas
Prezes Zarządu