

## Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki

SIM OPOLSKIE POŁUDNIE SP. Z O.O.

za rok obrotowy od dnia 01 stycznia 2023 roku

do dnia 31 grudnia 2023 roku



Opracowanie:

Prezes Zarządu – Arkadiusz Karbowski

## Spis treści

1. Dane wstępne.....	5
1.1. Informacje ogólne o Spółce z uwzględnieniem wpływów, jaki na działalność Spółki i jej położenie wywarły m.in.: .....	5
<b>a) Ogólny stan gospodarki (np. przepisy prawa, czynniki ekologiczne itp.), .....</b>	<b>5</b>
<b>b) warunki branży, w której funkcjonuje spółka .....</b>	<b>9</b>
<b>c) czynniki bezpośrednio zależne od Spółki .....</b>	<b>10</b>
1.2. Informacje o nabyciu udziałów (akcji) własnych, a w szczególności celu ich nabycia, liczbie i wartości nominalnej, ze wskazaniem, jaką część kapitału zakładowego reprezentują, cenie nabycia oraz cenie sprzedaży tych udziałów (akcji) w przypadku ich zbycia.....	11
1.3. Struktura organizacyjna.....	11
1.4. Sytuacja kadrowo-płacowa spółki .....	12
1.4.1 – Zatrudnienie średnioroczne i stan zatrudnienia na koniec roku w podziale na pracowników produkcyjnych i nieprodukcyjnych. ....	12
1.4.2 Przedsięwzięcia z zakresu zmiany zatrudnienia i jego struktury .....	12
1.4.3. Krótkie omówienie systemu wynagrodzeń obowiązującego w spółce z podaniem średniej miesięcznej płacy w badanym okresie w tym dla poszczególnych stanowisk. ....	12
1.4.4. Istotne informacje mające wpływ na sytuację kadrowo-płacową w tym: .....	12
1.5. Sytuacja majątkowa w tym: .....	13
1.6. Wielkość i struktura produkcji i sprzedaży, w tym: .....	15
1.7. Znaczący wzrost niepieniężnych i rzeczowych aktywów trwałych, które wystąpiły w omawianym okresie, bądź są przewidywane w dalszych latach, wraz z podaniem źródeł ich finansowania (nakłady zakończone, w toku i rozpoczęte) oraz ich struktura rzeczowa, wynikająca ze Strategii Spółki.....	16
1.8. Istotne osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju technicznego.....	16
1.9. Omówienie stopnia realizacji zleconych przez walne zgromadzenie wspólników konkretnych zadań do wykonania spółce (np. sporządzenia i przedłożenia sprawozdania z realizacji uchwały walnego zgromadzenia wspólników dotyczącej wyrażenia zgody na zbycie składników aktywów trwałych) oraz w przypadku ich niewykonania, podanie przyczyn takiego stanu. ....	16
1.10. Ochrona środowiska z uwzględnieniem sankcji i opłat grożących jednostce z tego tytułu. W przypadku branży elektroenergetycznej i chemii ciężkiej należy przedstawić informacje o spełnieniu norm z ochrony środowiska, a w tym w szczególności stopień jego zanieczyszczenia, kary zapłacone z tego tytułu, wdrożone i wdrażane normy ISO, a także realizowane nakłady z tytułu niefinansowych aktywów trwałych w zakresie ochrony środowiska. ....	17
1.11. Informacja o stanie ewentualnych roszczeń reperywatyzyjnych zgłaszanych do majątku Spółki. ....	17
1.12. Informacja o realizacji programu strategicznego .....	17

2. Dane ekonomiczno-finansowe .....	19
2.1. Omówienie struktury kosztów w układzie rodzajowym i kalkulacyjnym za rok sprawozdawczy i poprzedni, z podaniem przyczyn ewentualnych zmian udziału poszczególnych kosztów.....	19
2.2. Omówienie pkt. 2.9. i 2.10. według numeracji wynikającej z załącznika nr 1 do ustawy o rachunkowości w części „Dodatkowe informacje i objaśnienia” tj. wyszczególnienie poniesionych w ostatnim roku i planowanych na następny rok nakładów na niefinansowe aktywa trwałe i na ochronę środowiska, a także omówienie kwot i charakteru poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości które wystąpiły incydentalnie. ....	19
2.3. Omówienie poręczeń i gwarancji udzielonych przez spółkę, ze wskazaniem zagrożonych oraz kwestii związanych z przekroczeniem limitów określonych w art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 8 maja 1997r. o poręczeniach i gwarancjach udzielonych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne.....	21
2.4. Wykaz głównych należności wg poniższych wzorów. Należności przeterminowane .....	21
2.5. Zobowiązania ogółem, w tym przeterminowane, z uwzględnieniem powiązań wobec budżetu z poszczególnych tytułów .....	22
2.6. Korzystania z kredytów bankowych w ciągu roku.....	22
2.7. Zestawienie (sprawozdanie) kwotowe i podmiotowe z uzasadnieniem:.....	23
2.8. Omówienie instrumentów finansowych w zakresie: .....	24
2.9. Wyszczególnienie pomocy finansowej, łącznie z gwarancjami, otrzymanej od Skarbu Państwa oraz zobowiązań podjętych przez Skarb Państwa w imieniu Spółki. ....	25
2.10. Zestawienie istotnych transakcji pomiędzy Spółką a podmiotami powiązаныmi .....	25
2.11. Przedstawienie stopnia realizacji wyznaczonych do osiągnięcia przez Spółkę wyników ekonomiczno-finansowych (ujętych w rocznym planie rzeczowo-finansowym) oraz w przypadku ich niewykonania podanie przyczyn takiego stanu oraz dalszych zamierzeń w tym zakresie. ....	25
2.12. Przedstawienie .....	26
2.13. Informacja na temat dokonanych w ciągu roku obrotowego odpisów z zysku. ....	27
2.14. Przedstawienie .....	27
3. Przewidywane kierunki rozwoju Spółki.....	28
3.1. Przedstawienie kierunków rozwoju ze wskazaniem zagrożeń i ryzyka, jakie mogą wystąpić w Spółce. ....	28
3.2. Opis możliwości rozwoju przewidywanej sytuacji finansowej, w tym bilans i rachunek zysków i strat w 2024r .....	29
3.3. Strategia Spółki na najbliższe lata min. możliwość pozyskania rynków zbytu, przewidywaną wielkość produkcji oraz niezbędne potrzeby inwestycyjne przedstawione w formie wieloletniego planu inwestycyjnego.....	29
4. Działania restrukturyzacyjne i koszty wdrożenia .....	30
4.1. Omówienie stopnia realizacji programu naprawczego, jeśli był realizowany.....	30

4.2. Omówienie działań związanych z realizacją programu restrukturyzacji , w tym restrukturyzacją organizacyjną, majątkową, zatrudnienia i obniżką kosztów wytwarzania.....	30
4.3. Restrukturyzacja finansowa (w szczególności postępowanie układowe, bankowe postępowanie ugodowe).....	30
4.4. Inne istotne działania .....	30
5. INFORMACJE DODATKOWE.....	30
5.1. Sprawozdanie z działalności Spółki powinno również obejmować inne istotne informacje dla oceny sytuacji Spółki np. wskaźniki finansowe i niefinansowe, a także dodatkowe wyjaśnienia do kwot wykazanych w sprawozdaniu finansowym, dane i analizy zapewniające porównywalność wyników w przypadku różnych okresów sprawozdawczych. itp. ....	30
5.2. Podmioty uprawnione do wykonywania praw z akcji/udziałów należących do skarbu Państwa mogą wymagać umieszczenia w informacjach dodatkowych innych punktów sprawozdawczych uwzględniających specyfikę nadzorowanych sektorów lub branż (np. sektor energetycznego, spółek publicznej radiofonii i telewizji, etc.) .....	32
6. Inne ważne zdarzenia mające istotny wpływ na działalność jednostki, które nastąpiły w roku obrotowym lub są przewidziane w dalszych latach. ....	32

## 1. Dane wstępne

1.1. Informacje ogólne o Spółce z uwzględnieniem wpływów, jaki na działalność Spółki i jej położenie wywarły m.in.:

### a) Ogólny stan gospodarki (np. przepisy prawa, czynniki ekologiczne itp.),

Spółka SIM Opolskie Południe spółka z o.o., została powołana do życia dnia 6 września 2021 roku. Tego dnia podpisano Umowę Spółki. Jej siedziba znajduje się w Prudniku na ul. Ratuszowej 9. W Spółce został ustanowiony jednoosobowy zarząd, a jego Prezesem został wybrany 6 grudnia 2021 roku na posiedzeniu Rady Nadzorczej Arkadiusz Karbowski, który w okresie trwającym od dnia 01 stycznia 2023 do dnia 31 grudnia 2023 nadal pełnił tę funkcję. Kadencja Prezesa Zarządu trwa 3 lata.

**Forma Prawna** : spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

**Numer REGON**: 389979347

**Numer NIP**: 7551939343

**Numer KRS**: 0000945873

**Data rejestracji w KRS**: 17.01.2022 r.

**Siedziba**: Polska, woj.opolskie, powiat prudnicki, gmina Prudnik, miejscowość Prudnik

**Adres**: ul.Ratuszowa 9, 48-200 Prudnik

**Adres email**: [biuro@sim.opolskie-poludnie.pl](mailto:biuro@sim.opolskie-poludnie.pl)

**Strona internetowa** : [www.sim.opolskie-poludnie.pl](http://www.sim.opolskie-poludnie.pl)

**Czas trwania Spółki**: nieoznaczony

**Przedmiot przeważającej działalności**: realizacja projektów budowlanych, prowadzenie robót budowlanych związanych z wnoszeniem budynków mieszkalnych oraz wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi

Kapitał zakładowy Spółki na początku 2023 roku wynosił 44 071 950,00 złotych oraz dzielił się na 881 439 udziałów o wartości nominalnej po 50 (pięćdziesiąt) złotych każdy. Spółka nie wydała udziałów uprzywilejowanych, a także nie ustanowiła przywilejów osobistych dla wspólników. Kapitał zakładowy Spółki został w omawianym okresie sprawozdawczym podwyższony do kwoty 44 745 900,00 zł.

#### Udziałowcy:

1. - Skarb Państwa – Krajowy Zasób Nieruchomości - 26,8 % (240196 udziałów),
2. - Gmina Kietrz – 7,8 % (69541 udziałów),
3. - Gmina Prudnik 9,8 % (87158 udziałów)
4. - Gmina Otmuchów – 7,3 % (65141 udziałów)
5. - Gmina Strzelce Opolskie – 7,2 % (64716 udziałów)
6. - Gmina Walce – 7,4 % (66063 udziałów)
7. - Gmina Głogówek – 6,7 % (60 000 udziałów)
8. - Gmina Branice – 6,9 % (62103 udziałów)
9. - Gmina Ujazd – 6,7 % (60 000 udziałów)
10. - Gmina Baborów – 6,7 % (60 000 udziałów)
11. - Gmina Kędzierzyn-Koźle – 6,7 % (60 000 udziałów)

W 2023 roku odbyły się cztery posiedzenia Zgromadzenia Wspólników SIM Opolskie Południe sp. z.o.o.

Pierwsze w dniu **6 marca 2023r.** podjęto min. uchwały w sprawie zmiany planu rzeczowo-finansowego na rok 2022 (uchwała nr 8/2023) oraz w sprawie zatwierdzenia planu rzeczowo-finansowego na rok 2023 (uchwała nr 9/2023).

Na drugim posiedzeniu **30 czerwca 2023 r.** przyjęto min. uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki (uchwała nr 05/06/2023).

Na trzecim posiedzeniu w dniu **24 lipca 2023r.** podjęto m.in. uchwały: w sprawie rozpatrzenia i zatwierdzeniu sprawozdania Zarządu Spółki za pierwszy rok obrotowy (uchwała nr 02/07/2023), w sprawie rozpatrzenia i zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółki za pierwszy rok obrotowy (uchwała nr 03/07/2023), w sprawie pokrycia straty za pierwszy rok obrotowy

(uchwała nr 04/07/2023), w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Spółki (uchwała nr 05/07/2023), w sprawie udzielenia absolutorium przewodniczącemu i członkom Rady Nadzorczej – Krzysztofowi Kowalczykowi, Pawłowi Kurtaszowi, Piotrowi Łojewskiemu, Bogusławowi Dziadkiewiczowi, Dariuszowi Kajsturze, Marcinowi Midze, Witoldowi Rożałowskiemu, Justynie Soppie i Pawłowi Ziorce (uchwały o nr od 06/07/2023, do 14/07/2023).

Na czwartym posiedzeniu które odbyło się w dniu **11 grudnia 2023** podjęto m.in. uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki (uchwała nr 05/12/2023).

Poza Zgromadzeniem Wspólników uchwały podejmował również jednoosobowy Zarząd Spółki.

Uchwały te dotyczyły:

- regulaminu użytkowania samochodu służbowego (uchwała z dnia 2 stycznia 2023 nr 01/01/2023),
- wniosku o podwyższenie kapitału zakładowego poprzez wniesienie aportów gruntowych przez Gminy Kietrz, Branice, Walce (wraz z dokumentacją projektowaną dotyczącą planowanej inwestycji w tej Gminie), Strzelce Opolskie oraz zmiany umowy Spółki (uchwała z dnia 1 marca 2023 nr 01/03/2023),
- sporządzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok 2022, sprawozdania finansowego Spółki za pierwszy rok obrotowy kończący się w dniu 31 grudnia 2022 oraz sprawozdania z realizacji celów zarządczych (uchwała z dnia 1 marca 2023 nr 02/03/2023),
- pokrycia straty Spółki (uchwała z dnia 1 marca 2023 nr 03/03/2023), w sprawie podjęcia przez Radę Nadzorczą uchwał w trybie &16 ust.3 Umowy Spółki oraz art. 219 Kodeksu Spółek Handlowych (uchwała z dnia 1 marca 2023 nr 04/03/2023),
- przyjęcia korekty do sprawozdania z działalności Zarządu za rok 2022 oraz skorygowanego sprawozdania finansowego Spółki za okres od dnia 6 wrzesień 2021 do dnia 31 grudnia 2022 (uchwała z dnia 12 maja 2023 nr 01/05/2023),
- podjęcia przez Radę Nadzorczą uchwał w trybie &16 ust.3 Umowy Spółki oraz art. 219 Kodeksu Spółek Handlowych (uchwała z dnia 12 maja 2023r. nr 02/05/2023),
- przyjęcia sprawozdania z działalności Zarządu za okres od 6 września 2021 do dnia 31

grudnia 2022 oraz sprawozdania finansowego Spółki za okres od dnia 6 września 2021 do dnia 31 grudnia 2022 (uchwała z dnia 19 lipca 2023 nr 01/07/2023),

- podjęcia przez Radę Nadzorczą uchwał w trybie & 16ust.3 Umowy Spółki oraz art.219 Kodeksu Spółek Handlowych (uchwała z dnia 19 lipca 2023 nr 02/07/2023),
- aktualizacji polityki rachunkowości (uchwała z dnia 19 września 2023 nr 01/09/2023), w sprawie aktualizacji planu rzeczowo-finansowego na rok 2023 (uchwała z dnia 19 września 2023 nr 02/09/2023),
- zmiany Umowy Spółki w zakresie liczby lokali w poszczególnych lokalizacjach (uchwała z dnia 19 września 2023 nr 03/09/2023),
- przyjęcia projektu uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez wniesienie aportu przez Skarb Państwa, którego prawa wykonuje Krajowy Zasób Nieruchomości w Gminie Ujazd oraz w Gminach Branice, Kietrz i zmiany Umowy Spółki (uchwała z dnia 23 października 2023 nr 01/10/2023),
- przyjęcia projektu uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w sprawie zmiany Regulaminu Rady Nadzorczej SIM Opolskie Południe sp. z. o.o. z siedzibą w Prudniku uchwalonego w przez Zgromadzenie Wspólników w dniu 6 grudnia 2021 roku uchwałą nr 06/2021 (uchwała z dnia 23 października 2023 nr 02/10/2023),
- zmiany sprawozdania z wykonania celów zarządczych za rok obrotowy 2022 (uchwała z dnia 3 listopada 2023 nr /01/11/2023), w sprawie zmiany sprawozdania z wykonania celów zarządczych za rok obrotowy 2022 (uchwała z dnia 7 listopada 2023 nr 02/11/2023),
- wystąpienia z zapytaniem ofertowym do firm audytorskich z prośbą o złożenie oferty na badanie sprawozdania finansowego Spółki SIM Opolskie Południe sp. z.o.o. z siedzibą w Prudniku za rok obrotowy 2023 (uchwała z dnia 15 listopada 2023 nr 03/11/2023),
- przyjęcia projektu uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki oraz zmiany Umowy Spółki (uchwała z dnia 1 grudnia 2023 nr 01/12/2023),



- przyjęcia projektu aktualizacji zasad (polityki rachunkowości) obowiązującej w Spółce SIM Opolskie Południe sp. z.o.o. (uchwała z dnia 20 grudnia 2023),
- przyjęcia projektu planu rzeczowo-finansowego na rok 2024 dla Spółki SIM Opolskie Południe sp. z.o.o. (uchwała z dnia 20 grudnia 2023 nr 03/12/2023),
- przyjęcia projektu planu inwestycyjnego obejmującego lata 2024-2027 dla Spółki SIM Opolskie Południe sp. z.o.o. (uchwała nr 04/12/2023 z dnia 20 grudnia 2023r),
- przyjęcia projektu uchwały NZW- w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie blokady środków pieniężnych na rachunku bankowym (uchwała nr 05/12/2023 z dnia 20 grudnia 2023r).

W 2023 roku w Spółce nie byli powoływani prokurenci. Zgromadzenie Wspólników nie podejmowało żadnych uchwał stanowiących zalecenia do wykonania przez Zarząd Spółki.

#### **b) warunki branży, w której funkcjonuje spółka**

SIM Opolskie Południe działa w ściśle określonym otoczeniu rynkowym. Rok 2023 należał podobnie jak rok 2022 do okresu, w którym nastąpiło gwałtowne wyhamowanie inwestycji budowlanych. Sytuacja w tej materii uległa zmianie dopiero w ostatnim kwartale 2023 roku. Czynnikiem mającym wpływ na tę kwestię była inflacja. Jej wielkość spadła w grudniu do poziomu 6,2%. Ta tendencja spowodowała ustabilizowanie się cen materiałów budowlanych, które chociaż systematycznie rosły przez cały rok, to jednak w stopniu wolniejszym niż w roku 2022 (średnio o 7%).

Na ten proces wpływ miał również spadek popytu na mieszkania. Także w tej materii pod koniec roku można było zaobserwować zjawisko pewnego ożywienia. Wiązały się z nim nowe regulacje ustawowe dające możliwość skorzystania z tzw. bezpiecznego kredytu 2%. Jego pojawienie przełożyło się na podniesienie cen mieszkań, co akurat pozytywnie oddziaływało na wzrost zainteresowania potencjalnych najemców konkurencyjnymi cenowo mieszkaniami budowanymi przez SIM.

Podobnie jak w roku 2022 w dalszym ciągu nie udało się rządowym decydom stworzyć warunków dla dostępności innego niż komercyjny kredytu, który pozwoliłby ewentualnym najemcom go zaciągnąć w celu uiszczenia partycypacji.

Do mankamentów występujących na rynku budowlanym należy zaliczyć podniesienie wartości kosztów pracy. Ten proces wiązał się z odpływem w roku 2022 szczególnie z branży budowlanej sporej liczby zatrudnionych pracowników głównie z Ukrainy i brakiem możliwości ich zastąpienia.

### **c) czynniki bezpośrednio zależne od Spółki**

Ważnym czynnikiem w działalności Spółki jest strategia sprzedaży. W jej ramach opracowano plan marketingowy sprzedaży produktu w celu zainteresowania nim potencjalnych najemców. Pierwszym krokiem było stworzenie wizualizacji, oraz przygotowanie dla gmin broszur informacyjnych o wielkości mieszkań przeznaczonych do wynajmu, kwot związanych z kosztami ich wybudowania, rzutów poszczególnych pięter. Przygotowano też banery i materiały reklamowe, które umieszczono w niektórych lokalizacjach (Prudnik, Kędzierzyn-Koźle, Otmuchów, Kietrz, Branice). Uruchomiono także kampanię medialną w Tygodniku Prudnickim i Nowej Trybunie Opolskiej.

Strategia finansowania realizowanych inwestycji opiera się na 4 elementach.

- Pierwszym jest 10 % grant bezzwrotny z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa,
- drugim jest wynoszący maksymalnie 26-30% (25% plus odpowiedni procent będący ekwiwalentem procentowej wielkości gruntu w odniesieniu do całości inwestycji) grant z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego,
- trzecim jest minimum 20% partycypacja ewentualnych najemców,
- czwartym jest wynoszący między 37 % - 44,5 % kredyt preferencyjny zaciągnięty w Banku Gospodarstwa Krajowego.

W roku 2023 na bazie wniosków złożonych przez Gminy: Kietrz, Strzelce Opolskie, Branice, Walce, Kędzierzyn-Koźle, Prudnik, Otmuchów, Ujazd Spółka uzyskała środki z RFRM-u (Gminy Strzelce Opolskie i Otmuchów przekazały je w 2024).

1.2. Informacje o nabyciu udziałów (akcji) własnych, a w szczególności celu ich nabycia, liczbie i wartości nominalnej, ze wskazaniem, jaką część kapitału zakładowego reprezentują, cenie nabycia oraz cenie sprzedaży tych udziałów (akcji) w przypadku ich zbycia.

Nie dotyczy.

1.3. Struktura organizacyjna

**a) oddziały (zakłady) produkcji podstawowej i ich zatrudnienie**

Nie dotyczy

**b) oddziały (wydziały) produkcji pomocniczej i ich zatrudnienie,**

Nie dotyczy

**c) schemat organizacyjny Spółki z uwzględnieniem posiadanych oddziałów (zakładów, wydziałów).**

Prezes Spółki, Biuro Zarządu - asystentka zarządu, Zespół Wsparcia Inwestycji - dyr. ds. inwestycji, główny specjalista ds. inwestycji, projektant branży architektoniczno-budowlanej.

**d) Zmiany struktury organizacyjnej w ciągu roku obrotowego w poszczególnych obszarach działalności spółki.**

Nie dotyczy

#### 1.4. Sytuacja kadrowo-płacowa spółki

1.4.1 – Zatrudnienie średnioroczne i stan zatrudnienia na koniec roku w podziale na pracowników produkcyjnych i nieprodukcyjnych.

W Spółce zatrudnionych było od stycznia 2023 do kwietnia 2023 roku wraz z Prezesem 5 pracowników, a od maja 2023 do końca 2023 roku 4 pracowników.

#### 1.4.2 Przedsięwzięcia z zakresu zmiany zatrudnienia i jego struktury

W miesiącu kwietniu 2023 r. rozwiązano stosunek pracy z projektantem branży architektoniczno-budowlanej.

1.4.3. Krótkie omówienie systemu wynagrodzeń obowiązującego w spółce z podaniem średniej miesięcznej płacy w badanym okresie w tym dla poszczególnych stanowisk.

Średnia miesięczna płaca brutto w spółce wynosiła 9 612,56 zł brutto. Wynagrodzenie Prezesa 15.413,23 zł. brutto, wynagrodzenie dyrektora ds. inwestycji 12.500,00 zł brutto, wynagrodzenie gł. specjalisty – 10 500,00 zł brutto, wynagrodzenie asystentki zarządu – 6 400,00 zł brutto, wynagrodzenie projektanta – 12 416,61 zł brutto.

1.4.4. Istotne informacje mające wpływ na sytuację kadrowo-płacową w tym:

**a) świadczenia na rzecz pracowników, szkolenia** – Nie dotyczy

**b) zmiany warunków płacy** – główny specjalista podniesienie uposażenia z 9 211,60 zł na 10 500 zł, asystentka zarządu z 4 748,00 zł na 6 400,00 zł, projektant branży architektoniczno-budowlanej z 9 775,00 zł na 12 416,61 zł, następnie do kwoty 1 745,00 zł (wysokość uposażenia w miesiącu kwietniu 2023).

**c) zwolnienia grupowe**

Nie dotyczy

**d) spory zbiorowe**

Nie dotyczy

e) rozwiązanie, zawieszenie, zawarcie zakładowego lub zbiorowego układu pracy

Nie dotyczy

1.5. Sytuacja majątkowa w tym:

a) Informacja o stanie majątku posiadanego przez Spółkę (powierzchnia ogółem, w tym grunty własne, w użytkowaniu wieczystym, budynki, inne środki trwałe, środki trwałe w budowie, zaliczki na środki trwałe w budowie), podać powierzchnię i krótki opis posiadanego majątku.

Spółka posiada grunty własne o pow. 12,6112 ha w następujących lokalizacjach:

- **Otmuchów** - 102/1, 102/2, 102/3, 102/4, 102/5 Nieradowice, gmina Otmuchów, pow. 0,4751 ha, nieruchomość o numerze KW OP1N/00092096/4 przeznaczona pod realizację inwestycji budowlanej,
- **Prudnik** - 2172/2168, obręb Prudnik, pow. 0,8269 ha, nieruchomość o numerze KW OP1P/00063708/8,
- **Kietrz** - 1836/4 Bp ul. Wojska Polskiego 1836/6 Bp ul. Matejki, jedn. ewid. Kietrz-miasto, obr. ewid. 160204\_40013, Kietrz, pow. 0.4698 ha, numer KW OP1G/00041127/2, 1836/7 obręb 0013, pow. 0,0261 ha, numer KW OP1G/00041753/9
- **Strzelce Opolskie** - 4994/110, 4994/112, 4494/117, 4494/119 z obrębu 0082 Strzelce Opolskie, Jednostka ewidencyjna 161105\_5 Strzelce Opolskie, pow. 3,8260 ha, numer KW OP1S/00075312/4, 5152/16 z obrębu Strzelce Opolskie, Jednostka ewidencyjna 161105\_4 Strzelce Opolskie, pow. 0,1037, numer KW OP1S/00075312/4
- **Kędzierzyn-Koźle** - 2692/5, 2692/6 z obrębu 160301\_1, 0046 Kłodnica, jednostka ewidencyjna Kędzierzyn-Koźle, pow. 2,6543 ha, numer KW OP1K/00075374/9, oraz 2581/26, 2581/27, 2581/28, 2581/29, 2581/30, 2581/31, 2581/32, 2581/33 z obrębu 160301\_1, 0046 Kłodnica, jednostka ewidencyjna Kędzierzyn-Koźle, pow. 0,7558 ha, OP1K/00075374/9.

- **Walce** – 18/55 obręb Stradunia, ul. Diamentowa, nieruchomość o numerze KW OP1 S/00076958/8, pow.0,4167 ha
- **Branice** - 188/6, obręb 0003, pow. 0,2575, Branice, OP1G/00041754/6
- **Ujazd** – 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2284, 2285 o łącznej powierzchni 2,7993 ha, obręb 0087 Ujazd, KW OP1S/00076376/7

**b) Informacja dotycząca obiektów socjalno-bytowych z wyszczególnieniem sposobu zarządzania**

Nie dotyczy

c) zmiany w majątku Spółki ze szczególnym uwzględnieniem przedmiotu zbycia, trybu, podstawy podjęcia decyzji – w ujęciu wartościowym i procentowym zmian w stosunku do aktywów Spółki jak i danej pozycji bilansowej, prezentacja zmian powinna nastąpić w układzie pozycji bilansu: grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu), budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej, urządzenia techniczne i maszyny, środki transportu, inne środki trwałe, z opisem zasadniczych zmian na skutek zbycia, nabycia, amortyzacji.

Spółka nie dokonywała operacji zbywania żadnych części swojego majątku, natomiast nabyła grunty.

30 czerwca 2023 roku Gmina Walce wniosła do Spółki aport gruntowy oraz prawa autorskie wraz z wyłącznym prawem do wykonywania i zezwalania na wykonywanie zależnego prawa autorskiego do dokumentacji projektowo-kosztorysowej, obejmując za to 6063 udziały o wartości nominalnej 303 150,00 zł. Tym samym kapitał zakładowy Spółki wzrósł do wysokości 44 375 100,00 zł.

17 sierpnia 2023 roku został podniesiony kapitał zakładowy Spółki poprzez wzniesienie aportu gruntowego przez Gminy: Strzelce Opolskie, która objęła 4716 udziałów o wartości nominalnej 235 800,00 zł; Kietrz, która objęła 597 udziałów o wartości nominalnej 29 850,00 zł;

Branice, która objęła 2103 udziały o wartości nominalnej 105 150,00 zł. Kapitał zakładowy Spółki na dzień sporządzenia sprawozdania wyniósł 44 745 900,00 zł.

Amortyzacja w Spółce wyniosła 16 599,96 zł i dotyczyła samochodu Seat Leon zakupionego przez Spółkę w 2021 roku.

**d) informacja o wydzierżawionym majątku Spółki i o dzierżawie przez Spółkę majątku od innych podmiotów (powierzchnia i krótki opis).**

Wydzierżawiony majątek Spółki:

1. Dzierżawa nieruchomości położonej na terenie woj. opolskiego, gminy Strzelce Opolskie, składającej się z działek nr 4994/110, 4994/112, 4994/117, 4994/119 – 1.814,51 zł

**e) informacja, czy w przypadku rozporządzenia składnikami aktywów trwałych w rozumieniu ustawy o rachunkowości, zaliczonymi do wartości niematerialnych i prawnych, rzeczowych aktywów trwałych lub inwestycji długoterminowych, w tym wniesienie jako wkładu do Spółki lub Spółdzielni, jeżeli wartość rynkowa tych składników przekracza wartość 5% sumy aktywów w rozumieniu ustawy o rachunkowości, ustalonych na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego, a także oddanie tych składników do korzystania innemu podmiotowi, na okres dłuższy niż 180 dni w roku kalendarzowym, na podstawie czynności prawnej, jeżeli wartość rynkowa przedmiotu czynności prawnej przekracza 5% sumy aktywów, Spółka uzyskała zgodę Walnego Zgromadzenia Wspólników.**

Nie dotyczy

1.6. Wielkość i struktura produkcji i sprzedaży, w tym:

**a) polityka asortymentowa, stopień wykorzystania zdolności produkcyjnych, struktura wieku parku maszynowego i zmiany w tym zakresie, informacje o systemach jakości produkcji**

Nie dotyczy

b) rentowność brutto i netto liczona jako stosunek wyniku finansowego (brutto i netto) w danej grupie, do przychodów ze sprzedaży danej grupy wyrobów bez VAT, zgodnie z metodologią GUS, w roku sprawozdawczym i poprzednim.

149,15%

1.7. Znaczący wzrost niepieniężnych i rzeczowych aktywów trwałych, które wystąpiły w omawianym okresie, bądź są przewidywane w dalszych latach, wraz z podaniem źródeł ich finansowania (nakłady zakończone, w toku i rozpoczęte) oraz ich struktura rzeczowa, wynikająca ze Strategii Spółki.

Aporty nieruchomości wniesione do Spółki zostały opisane w punkcie 1.5.

W 2024 roku pierwotnie miały zostać aportem wniesione grunty zlokalizowane w Gminie Prudnik i Gminie Głogówek, grunt zlokalizowany w Gminie Baborów przewidywany był do wniesienia aportem w 2025 roku. Przed złożeniem Sprawozdania Zarządu otrzymano informację, że w 2024 roku zostaną wniesione aportem grunty w Gminie Głogówek i Gminie Baborów, natomiast aport gruntu zlokalizowany w Gminie Prudnik przewidywany jest na 2025 rok.

Grunty w Gminie Ujazd zostały wniesione przez Krajowy Zasób Nieruchomości pod koniec 2023 roku w zamian za udziały, ale ten fakt zostanie ujawniony po dokonaniu właściwego wpisu do KRS-u w 2024 roku.

1.8. Istotne osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju technicznego.

Nie dotyczy

1.9. Omówienie stopnia realizacji zleconych przez walne zgromadzenie wspólników konkretnych zadań do wykonania spółce (np. sporządzenia i przedłożenia sprawozdania z realizacji uchwały walnego zgromadzenia wspólników dotyczącej wyrażenia zgody na zbycie składników aktywów trwałych) oraz w przypadku ich niewykonania, podanie przyczyn takiego stanu.

Nie dotyczy



1.10. Ochrona środowiska z uwzględnieniem sankcji i opłat grożących jednostce z tego tytułu. W przypadku branży elektroenergetycznej i chemii ciężkiej należy przedstawić informacje o spełnieniu norm z ochrony środowiska, a w tym w szczególności stopień jego zanieczyszczenia, kary zapłacone z tego tytułu, wdrożone i wdrażane normy ISO, a także realizowane nakłady z tytułu niefinansowych aktywów trwałych w zakresie ochrony środowiska.

Nie dotyczy

1.11. Informacja o stanie ewentualnych roszczeń reprivatyzacyjnych zgłaszanych do majątku Spółki.

Nie dotyczy

1.12. Informacja o realizacji programu strategicznego

31 marca 2023 w tzw. turze wiosennej Spółka złożyła do Banku Gospodarstwa Krajowego 7 wniosków w celu pozyskania kredytu SBC na realizację inwestycji w Gminach: Kędzierzyn-Koźle etap II i III, Strzelce Opolskie etap II i III, Walce, Branice oraz Ujazd. Kolejne wnioski dotyczące Gmin: Baborów, Prudnik i Głogówek zostały złożone 30 września 2023 roku w tzw. turze jesiennej. Niestety ze względu na niską ilość przyznanych punktów wnioski te zostały odrzucone (w przypadku Baborowa wniosek został odrzucony z uwagi na niemożność przesłania umowy użyczenia gruntu na cele budowlane, którego gmina nie podpisała) i Spółka będzie je składać powtórnie wiosną 2024 roku.

W 2023 roku Spółka uzyskała 9 pozwoleń na budowę oraz opracowała kompletną dokumentację projektową niezbędną do realizacji inwestycji w gminach: Branice, Kietrz, Kędzierzyn-Koźle (etap I, II, III), Prudnik (etap I), Strzelce Opolskie (Etap I i II – dla tych etapów trwa opracowanie projektów technicznych), Otmuchów, oraz Walce.

W 2023 roku Gminy: Ujazd, Strzelce Opolskie, Branice, Kędzierzyn-Koźle, Otmuchów, Prudnik, Walce, Kietrz złożyły również wnioski i uzyskały wsparcie z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa na kwotę 23 220 891, 36 zł. Większość z tych środków została przekazana na konto Spółki (poza gminami Strzelce Opolskie i Otmuchów, które wpłaciły je już

w 2024r.), lecz fakt objęcia przez Gminy za to udziałów zostanie ujawniony po wpisie do KRS w 2024 roku.

W 2023 wnioskami o granty z Funduszu Dopałat w roku 2023 wystąpiły Gminy: Kietrz, Branice, Kędzierzyn-Koźle, Strzelce Opolskie, Walce, Otmuchów. Dla realizowanych w tych Gminach inwestycji Spółka posiada pozwolenia na budowę, co było warunkiem koniecznym do ubiegania się o grant. Nadmienić należy, iż wszystkie wysłane wnioski otrzymały informację o pozytywnej kwalifikacji, ale ze względu na brak środków finansowych nie zostały one przekazane (przekazano je w 2024).

Jeżeli chodzi o umowy partycypacyjne w 2023 roku w Gminach: Kietrz, Branice, Prudnik, Strzelce Opolskie rozpoczął się nabór najemców. Jego wyniki poza Gminą Strzelce Opolskie, gdzie jest pełne obłożenie, należy określić jako średnio zadowalające. W większości miejscowości nie udało się pozyskać nawet połowy najemców. Wstępne umowy z częścią z nich podpisano tylko w Prudniku. Spółka przeprowadziła postępowania przetargowe, które wyłoniły wykonawców, na opracowanie dokumentacji projektowych związanymi z inwestycjami w następujących Gminach: Baborów (pozwolenie na budowę dla tej inwestycji nie zostało uzyskane w roku 2023 ze względu na niepodpisanie przez Gminę umowy użyczenia gruntu na cele budowlane), Prudnik (etap II), Kędzierzyn-Koźle (etap II i III), Branice.

W Gminie Strzelce Opolskie (etap III) ogłoszono przetarg i wyłoniono wykonawców na stworzenie koncepcji zagospodarowania przestrzennego, przeprowadzenie ustawy (*Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących*) oraz stworzenie dokumentacji projektowej. Natomiast w Gminie Ujazd ogłoszono przetarg i wyłoniono wykonawcę na stworzenie koncepcji zagospodarowania przestrzennego, oraz przeprowadzenie ustawy (*Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących*). Ogłoszono też przetarg na wybór wykonawcy dokumentacji projektowej, ale podpisanie umowy nastąpi w roku 2024. Podobna sytuacja dotyczy Gminy Głogówek. Tu również umowa z projektantem zostanie zawarta w 2024 roku.

## 2. Dane ekonomiczno-finansowe

2.1. Omówienie struktury kosztów w układzie rodzajowym i kalkulacyjnym za rok sprawozdawczy i poprzedni, z podaniem przyczyn ewentualnych zmian udziału poszczególnych kosztów.

Koszty rodzajowe	1 651 536,74 zł
Amortyzacja	16 599,96 zł
Zużycie materiałów i energii	93 559,28 zł
Usługi obce	500 882,44 zł
Podatki i opłaty	138 674,09 zł
Wynagrodzenia	728 505,64 zł
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	154 181,47 zł
Pozostałe koszty rodzajowe	19 133,86 zł

2.2. Omówienie pkt. 2.9. i 2.10. według numeracji wynikającej z załącznika nr 1 do ustawy o rachunkowości w części „Dodatkowe informacje i objaśnienia” tj. wyszczególnienie poniesionych w ostatnim roku i planowanych na następny rok nakładów na niefinansowe aktywa trwałe i na ochronę środowiska, a także omówienie kwot i charakteru poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości które wystąpiły incydentalnie.

Wyszczególnienie poniesionych w roku 2022 nakładów na niefinansowe aktywa trwałe:

<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>
1. Środki trwałe

a) grunty ( w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu ) - 6.018.963,50 zł
a) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej – 0,00 zł
b) urządzenia techniczne i maszyny – 0,00 zł
c) środki transportu – 0,00 zł
d) inne środki trwałe – 0,00 zł
1. Środki trwałe w budowie <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.766.185,43 zł ( 1.634.768,99 zł – zakup dokumentacji projektowej,</li> <li>• 29.520,00 zł – wykonanie kosztorysów budynku wielorodzinnego dla poszczególnych gmin,</li> <li>• 24.600,00 zł – przygotowanie i przeprowadzenie postępowań przetargowych,</li> <li>• 77.296,44 zł – pozostałe koszty związane z inwestycjami)</li> </ul>
2. Zaliczki na środki trwałe w budowie – 0,00 zł

Wyszczególnienie planowanych nakładów na niefinansowe aktywa trwałe w roku 2024

<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>
1. Środki trwałe
grunty ( w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu ) – ok 1.000.000,00 zł
budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej – 0,00 zł
urządzenia techniczne i maszyny – 0,00 zł
środki transportu – 0,00 zł

inne środki trwałe – 0,00 zł
<p>2. Środki trwałe w budowie 8.081.769,70 zł</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.630.877,00 zł - usługi projektowe,</li> <li>• 5.895.554,60 zł – usługi budowlane,</li> <li>• 507.338,10 zł – usługi nadzoru,</li> <li>• 12.000,00 zł – usługi geodezyjne,</li> <li>• 36.000,00 zł – pozostałe koszty związane z inwestycjami )</li> </ul>
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie – 0,00 zł

2.3. Omówienie poręczeń i gwarancji udzielonych przez spółkę, ze wskazaniem zagrożonych oraz kwestii związanych z przekroczeniem limitów określonych w art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 8 maja 1997r. o poręczeniach i gwarancjach udzielonych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne.

Nie dotyczy

2.4. Wykaz głównych należności wg poniższych wzorów. Należności przeterminowane

Okres Przeterminowania	Kwota w zł	Udział %
Należności przeterminowane do 3 miesięcy	0,00 zł	Nie dotyczy
Należności przeterminowane powyżej 3 do 6 miesięcy	0,00 zł	Nie dotyczy
Należności przeterminowane powyżej 6 do 12 miesięcy	0,00 zł	Nie dotyczy
Należności przeterminowane powyżej 12 miesięcy	0,00 zł	Nie dotyczy
<b>RAZEM</b>	<b>0,00 zł</b>	<b>100%</b>

Udział należności spornych w należności ogółem	0,00 zł	Nie dotyczy
Należności ogółem	0,00 zł	100%

Nie dotyczy

2.5. Zobowiązania ogółem, w tym przeterminowane, z uwzględnieniem powiązań wobec budżetu z poszczególnych tytułów.

a) **zobowiązania ogółem** – zobowiązania krótkoterminowe 18.523.964,93 zł ( w tym rozrachunki ze współnikami, podwyższenie kapitału w 2023r, natomiast wpis do KRS w 2024r)

b) **zobowiązania przeterminowane** – Nie dotyczy

w tym :

- **zobowiązania przeterminowane wobec budżetu** – Nie dotyczy

W tym wg poszczególnych tytułów.

Nie dotyczy

2.6. Korzystania z kredytów bankowych w ciągu roku.

Kwota kredytu	Koszty kredytu	Data zaciągnięcia	Okres spłaty
0,00	0,00 zł	Nie dotyczy	Nie dotyczy
0,00	0,00 zł	Nie dotyczy	Nie dotyczy

Nie dotyczy

2.7. Zestawienie (sprawozdanie) kwotowe i podmiotowe z uzasadnieniem:

a) przekazanych przez Spółkę darowizn lub zawarcia innej umowy o podobnym skutku o wartości przekraczającej 20 000 zł lub 0,1% sumy aktywów w rozumieniu ustawy o rachunkowości, ustalonych na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego.

Nie dotyczy

b) dokonanych zwolnień z długu lub zawarcie innej umowy o podobnym skutku o wartości przekraczającej 50 000 złotych lub 0,1% sumy aktywów w rozumieniu ustawy o rachunkowości, ustalonych na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego wraz z określeniem beneficjentów pomocy i informacją czy organ nadzoru wyrażał zgodę na takie działania.

Nie dotyczy

c) wydatków reprezentacyjnych a także na usługi prawne, usługi marketingowe, usługi w zakresie stosunków międzyludzkich i komunikacji społecznej oraz usługi doradztwa związanego z zarządzaniem (sprawozdanie może stanowić osobny dokument)

Wydatki na usługi prawne wyniosły 93.633,75 zł.

Wydatki za usługi marketingowe oraz materiały reklamowe wyniosły 55.429,31zł  
Wydatki na obsługę księgowo-kadrową 126.421,84 zł. (ogólna kwota usług księgowych, badanie bilansu, usługa doradcza ).

Wydatków reprezentacyjnych oraz wydatków na usługi doradztwa związanego z zarządzaniem Spółka nie ponosiła.

## 2.8. Omówienie instrumentów finansowych w zakresie:

a) ryzyka: zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej na jakie jest narażona Spółka.

Spadek poziomu inflacji wpłynął na ustabilizowanie się cen materiałów budowlanych, choć nie sposób powiedzieć na jak długo. Trzeba podkreślić, że nie jest to jedyny czynnik mający na nie wpływ.

Drugim jest płynność łańcuchów dostaw. Ich ewentualne przerwanie przełoży się na trudności z pozyskaniem materiałów budowlanych. Ten scenariusz wydaje się możliwy tylko w sytuacji wybuchu konfliktu zbrojnego na Pacyfiku pomiędzy USA a Chinami. Opóźnienia w ich dostarczaniu mogą zaistnieć w przypadku rozlania się na inne kraje konfliktu w strefie Gazy (Egipt – Kanał Sueski). Wydaje się, że obecnie prawdopodobieństwo zaistnienia tych dwóch zdarzeń jest ograniczone, ale trzeba pamiętać iż sytuacja w tej materii jest dynamiczna. Gdyby jednak te prognozy się ziściły ich konsekwencją będą wysokie oferty składane przez potencjalnych wykonawców podczas postępowań przetargowych bądź ich całkowity brak.

Do mankamentów występujących na rynku budowlanym należy zaliczyć brak wykwalifikowanej siły roboczej. Ten proces pogłębił się w roku 2022 w związku z odpływem szczególnie z branży budowlanej sporej liczby zatrudnionych pracowników głównie z Ukrainy i brakiem możliwości ich zastąpienia. Lekarstwem na ten problem jest otwarcie polskiego rynku pracy dla cudzoziemców, co ma miejsce. Tyle, że trzeba czynić to ostrożnie z uwagi na negatywne konsekwencje społeczne jakie taki krok w przypadku przyjazdu dużej liczby pracowników pochodzących z krajów obcych cywilizacyjnie i kulturowo mógłby przynieść.

Zażegnane zostało w roku 2023 niebezpieczeństwo związane z wysokimi stawkami Wiboru, poprzez wprowadzenie tzw. bezpiecznego kredytu 2%. Posunięcie to pozwoliło SIM-om na skorzystanie ze swoistej 60 miesięcznej karencji utrzymującej stawkę 2% Wiboru. Uchwalenie ustawy o wspomnianym kredycie 2% oraz bytność na terenie Polski uchodźców z Ukrainy spowodowała wzrost popytu a co za tym idzie cen na rynku nieruchomości. Dla Spółki oznaczać to może wzrost atrakcyjności prezentowanych produktów ze względu na



konkurencyjne ceny najmu mieszkań. Niestety podobnie jak w roku 2022 nie udało się rządowym decydom stworzyć warunków dla dostępności innego niż komercyjny kredytu, który pozwoliłby ewentualnym najemcom go zaciągnąć w celu uiszczenia partycypacji. Na chwilę obecną niewielkie finansowo interakcje Spółki z kontrahentami zewnętrznymi nie są na tyle duże, by mogły doprowadzić do zakłóceń związanych z przepływami środków pieniężnych. Spółka posiada na tyle znaczące zasoby finansowe, iż nie grozi jej utrata płynności finansowej.

**b) przyjętych przez Spółkę celów i metod zarządzania ryzykiem finansowym, łącznie z metodami zabezpieczenia istotnych rodzajów planowanych transakcji, dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń.**

Nie dotyczy

2.9 Wyszczególnienie pomocy finansowej, łącznie z gwarancjami, otrzymanej od Skarbu Państwa oraz zobowiązań podjętych przez Skarb Państwa w imieniu Spółki.

Nie dotyczy

2.10. Zestawienie istotnych transakcji pomiędzy Spółką a podmiotami powiązаныmi.

Nie dotyczy. Zagadnienie omówione w punkcie 2.2.

2.11. Przedstawienie stopnia realizacji wyznaczonych do osiągnięcia przez Spółkę wyników ekonomiczno-finansowych (ujętych w rocznym planie rzeczowo-finansowym) oraz w przypadku ich niewykonania podanie przyczyn takiego stanu oraz dalszych zamierzeń w tym zakresie.

Nie dotyczy

2.12.Przedstawienie :

1. Kluczowych finansowych wskaźników efektywności związanych z działalnością Spółki.

**Wskaźniki inwestycyjne Spółki w 2023 roku:**

- a) Wykonanie koncepcji projektowych 11 szt. - zrealizowany w 100%.
- b) Wykonanie projektów budowlanych wraz z decyzjami PnB 6 szt. - wykonanie 100%.
- c) Publikacje ogłoszeń o zamówieniach publicznych na roboty budowlane – 6 szt. – wykonanie 0. Wskaźnik nie został wykonany z uwagi na nieotrzymanie przez Spółkę środków finansowych na realizację inwestycji.

**Wskaźniki kapitałowe:**

- a) przeprowadzenie procedury wniesienia do SIM aportów nieruchomości przez gminy w liczbie 3 szt. - Wniesiono 4 aporty więc wykonanie tego wskaźnika wyniosło 133%.
- b) Opracowanie oraz przekazanie Gminom kompletu dokumentów niezbędnych do złożenia wniosku o pozyskanie 10% kosztów inwestycji ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa w terminie do 30.06.2023r., 6 szt. – wskaźnik ten wykonano w 100%.
- c) Opracowanie oraz przekazanie Gminom kompletu dokumentów niezbędnych do złożenia wniosku o pozyskanie finansowania z Funduszu Dopłat w terminie do 31.10.2023r., 6 szt. – wskaźnik wykonany w 100%

**Wskaźniki finansowe:**

- a) Zysk netto na poziomie założonym w PRF na 2023 -336 344,11 zł – wskaźnik wykonano na poziomie 787%.
- b) Realizacja planu inwestycyjnego na 2023r. – wskaźnik wykonano na poziomie finansowym w wysokości - 59,62%, rzeczowym – 62%.

**Wskaźniki niefinansowe :**

- a) Sporządzenie Planu Rzeczowo-Finansowego na 2023 rok – wykonano w 100%
  - b) Sporządzenie Planu Inwestycyjnego na 2023r. – wykonano 100%
  - c) Sporządzenie Planu Rzeczowo-Finansowego na 2024r. – wykonano 100%.
2. Kluczowych niefinansowych wskaźników efektywności związanych z działalnością Spółki oraz informacji dotyczących zagadnień pracowniczych i środowiska naturalnego.

Nie dotyczy

2.13. Informacja na temat dokonanych w ciągu roku obrotowego odpisów z zysku.

- a) wpłaty z zysku dokonanej na podstawie ustawy z dnia 1 grudnia 1995 o wpłatach z zysku przez jednoosobowe Spółki Skarbu Państwa (Dz.U. z 2022 r. poz.44).

Nie dotyczy

- b) wpłaty z zysku na Rządowy Fundusz Rozwoju Dróg dokonanej na podstawie ustawy z dnia 23 października 2018r. o Rządowym Funduszu Rozwoju Dróg (Dz.U. z 2022r. poz. 505, z późn.zm)

Nie dotyczy

2.14. Przedstawienie:

- a) syntetycznej analizy ekonomiczno-finansowej podmiotów, w których Spółka posiadała akcje/udziały wykazywane jako inwestycje długoterminowe aktywów.

Nie dotyczy

- b) Wykazu podmiotów, w których spółka posiada pośrednio przynajmniej 10% głosów na Walnym Zgromadzeniu Wspólników wraz ze zwięzłą analizą celowości takiego zaangażowania kapitałowego (w przypadku trudnych do opisanie powiązań właścicielskich należy sporządzić schemat zależności kapitałowych).

Nie dotyczy

### 3. Przewidywane kierunki rozwoju Spółki.

#### 3.1. Przedstawienie kierunków rozwoju ze wskazaniem zagrożeń i ryzyka, jakie mogą wystąpić w Spółce.

Spółka prowadzi działania zmierzające do wybudowania budynków mieszkalnych przeznaczonych do najmu w 10 lokalizacjach.

Spółka rozpoczęła akcję marketingową w niektórych Gminach: Prudnik, Kietrz, Branice, Strzelce Opolskie, które ogłosiły nabory na najemców. Niestety poza Gminą Strzelce Opolskie okazało się, że w pozostałych Gminach nie ma zbyt dużego zainteresowania ze strony mieszkańców. Powody tego stanu rzeczy mogą być związane z błędnie zdiagnozowaną oceną potrzeb mieszkaniowych w Gminach, brakiem posiadania środków koniecznych do wpłacenia tzw. partycypacji oraz tradycyjną nieufnością wobec realizowanych a nieudanych programów mieszkaniowych. Pewnym elementem hamującym zainteresowanie ofertą Spółki jest prognozowany wzrost cen mediów w wynajmowanych lokalach, co przekłada się w trudnościach na oszacowanie perspektywicznych kosztów związanych z opłatami za nie. Poważnym zagrożeniem dla stabilizacji finansowej Spółki jest też ewentualność drastycznego zmniejszenia przez Wspólników ilości mieszkań, które miałyby być wybudowane.

3.2. Opis możliwości rozwoju przewidywanej sytuacji finansowej, w tym bilans i rachunek zysków i strat w 2024r.

W 2024 roku przewidywane przychody ze sprzedaży wyniosą jedynie ok 3.000 zł ( są to przychody z tyt. dzierżawy gruntów, przychody ze sprzedaży operacyjnej planowane są dopiero od 2026 roku), zaś przychody finansowe z tyt. odsetek od lokat planowane są na poziomie 1.683.958,00 zł. Koszty działalności operacyjnej planowane są na poziomie 1.718.848,00 zł zaś pozostałe koszty finansowe na poziomie 4.000,00 zł. Przewidywana strata na koniec roku wynosi -35.390,00 zł.

3.3 Strategia Spółki na najbliższe lata min. możliwość pozyskania rynków zbytu, przewidywaną wielkość produkcji oraz niezbędne potrzeby inwestycyjne przedstawione w formie wieloletniego planu inwestycyjnego.

Spółka ze względu na konieczność wybudowania mieszkań do 2027 roku nie przewiduje podejmowania działań związanych z pozyskiwaniem dalszych udziałowców. Ważnym elementem jej aktywności będzie przekonywanie Gmin do nie zmniejszania ilości lokali mieszkalnych jakie zgodnie z Umową Spółki mają być wybudowane w poszczególnych lokalizacjach. W odniesieniu do niektórych lokalizacji decyzje w tym względzie zapadły w roku 2023 (ilość planowanych do wybudowania mieszkań spadła z 1100 do 893. Jeżeli Spółka pozyska kredyt SBC, Fundusz Dopłat i oraz podpisze umowy z najemcami oraz przeprowadzi w 2024 roku postępowania przetargowe na wybór firm wykonawczych, które rozpocząłby realizację inwestycji budowlanych w Strzelcach Opolskich, Kietrze, Otmuchowie, Kędzierzynie-Koźlu, Walcach, Branicach. Planowany termin rozpoczęcia robót budowlanych to jesień 2024 roku. Kolejne przetargi na roboty budowlane dotyczące Ujazdu, Kędzierzyna-Koźła (etapy II i III), Strzelec Opolskich (etap II i III) Głogówka, Baborowa, Prudnika (etap II), są planowane w I połowie 2025 roku (termin uzależniony jest od uzyskania kredytu SBC oraz środków z Funduszu Dopłat). Druga połowa 2025 to przewidywany moment rozpoczęcia robót budowlanych w tych lokalizacjach. Oddanie do użytku pierwszych budynków planowane jest w II połowie 2026 roku, a ostatnich w I półroczu 2027 roku.

#### 4. Działania restrukturyzacyjne i koszty wdrożenia.

Nie dotyczy

##### 4.1. Omówienie stopnia realizacji programu naprawczego, jeśli był realizowany.

Nie dotyczy

4.2. Omówienie działań związanych z realizacją programu restrukturyzacji, w tym restrukturyzacją organizacyjną, majątkową, zatrudnienia i obniżką kosztów wytwarzania.

Nie dotyczy

4.3. Restrukturyzacja finansowa (w szczególności postępowanie układowe, bankowe postępowanie ugodowe)

Nie dotyczy

4.4. Inne istotne działania

Nie dotyczy

#### 5. INFORMACJE DODATKOWE

5.1. Sprawozdanie z działalności Spółki powinno również obejmować inne istotne informacje dla oceny sytuacji Spółki np. wskaźniki finansowe i niefinansowe, a także dodatkowe wyjaśnienia do kwot wykazanych w sprawozdaniu finansowym, dane i analizy zapewniające porównywalność wyników w przypadku różnych okresów sprawozdawczych. itp.

Przychody podstawowej działalności operacyjnej i zrównanie z nimi – 3.196,60 zł

- przychody ze sprzedaży usług – przychody z tyt. dzierżawy nieruchomości zlokalizowanej w Gminie Strzelce Opolskie w kwocie 1.814,51 zł

**Pozostałe przychody i zyski:**

- pozostałe przychody operacyjne – 58.506,96 zł (rozliczenie odszkodowania z tyt. ZUS – zwrot z Biura Rachunkowego, pomniejszone wadium, wystawione noty tyt. umownych kar za nieterminowość)

- przychody finansowe – odsetki od lokat – 1.900.137,53 zł

**Razem Przychody – 1.960.459,00 zł**

Zmiana stanu produktów (zwiększenie-wartość dodatnia, zmniejszenie-wartość ujemna), utworzone rezerwy na świadczenia emerytalno-rentowe i urlopowe kwota minus 2.387,42

Koszty podstawowej działalności operacyjnej – 1.651.536,74 zł
- amortyzacja – 16.599,96 zł (samochód)
- zużycie materiałów i energii – 93.559,28 zł
- usługi obce – 500.882,44 zł
Doradcze – 52.508,70 zł
Prawne – 93.633,75 zł
Marketingowe – 26.739,22 zł
Pozostałe – 328.000,77 zł
- podatki i opłaty – 138.674,09 zł
- wynagrodzenia – 728.50,64 zł
- ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia – 154.181,47 zł

- wartość sprzedanych towarów i materiałów – 0,00 zł
--

- pozostałe koszty – 19.133,86 zł
-----------------------------------

**Pozostałe koszty i straty:**

- pozostałe koszty operacyjne – 11.870,00 zł
--

- koszty finansowe – 24.035 zł
--------------------------------

Razem koszty – 1.687.441,74 zł
--------------------------------

Wynik finansowy brutto – 270.629,84 zł
--

Podatek dochodowy – 0,00 zł
-----------------------------

Zysk finansowy netto – 270.629,84 zł
--------------------------------------

5.2. Podmioty uprawnione do wykonywania praw z akcji/udziałów należących do skarbu Państwa mogą wymagać umieszczenia w informacjach dodatkowych innych punktów sprawozdawczych uwzględniających specyfikę nadzorowanych sektorów lub branż (np. sektor energetycznego, spółek publicznej radiofonii i telewizji, etc.)

Nie dotyczy

6. Inne ważne zdarzenia mające istotny wpływ na działalność jednostki, które nastąpiły w roku obrotowym lub są przewidziane w dalszych latach.

W związku z kosztami finansowymi jakie Spółka poniosła w wyniku błędów popełnionych ze strony obsługującego Spółkę Biura Rachunkowego Abakus z tytułu zapłaconych odsetek za nieterminowe wpłaty składek na ubezpieczenie społeczne SIM Opolskie Południe sp. z o.o. wystąpiła do biura o zwrot poniesionych kosztów, co też nastąpiło w kwocie 11 854 zł.

Jeżeli chodzi o nienależnie zawyżone wypłacone (zawyżone) środki finansowe członkom Rady Nadzorczej oraz Prezesowi Spółki, to w przypadku Prezesa zostały zwrócone w całości,



natomiast wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej za rok 2023 zostały zwrócone, natomiast za rok 2022 zostaną spłacone poprzez potrącenie z bieżącego wynagrodzenia w roku 2024. Spółka rozwiązała z dniem 28 lutego 2023 roku umowę z Biurem Rachunkowym Abakus, a 31 grudnia 2023 wygasła umowa z Kancelarią Sokołowski & Bialic, która prowadziła obsługę prawną Spółki.