

**Informacja
o stanie finansowym i funkcjonowaniu
Spółki Przedsiębiorstwo
„Nieruchomości Puławskie” Sp. z o. o.
w Puławach
za 2023 r. i I półrocze 2024 r.**

SPIS TREŚCI

- I. Wstęp.
- II. Informacja o sytuacji ekonomiczno - finansowej Spółki Przedsiębiorstwo „Nieruchomości Puławskie” Sp. z o. o. w Puławach za 2023 r. i I półrocze 2024 r.
- III. Informacja o realizacji „Programu działania Spółki Przedsiębiorstwo „Nieruchomości Puławskie” Sp. z o. o. w Puławach na lata 2005 - 2009” (z późniejszymi aktualizacjami) w 2023 roku.

I. WSTĘP

Uchwałą Nr XXIX/268/05 z dnia 24 lutego 2005r. w sprawie przyjęcia informacji o stanie i ocenie funkcjonowania spółek komunalnych w mieście Puławy, Rada Miasta Puławy zobowiązała Prezydenta Miasta Puławy do przedstawiania raz w roku informacji o realizacji celów wyznaczonych w ww. uchwale.

Wykonując powyższe zalecenia Prezydent Miasta Puławy zobowiązał Zarządy spółek gminy Miasto Puławy do opracowania i przedłożenia 5-letnich „Programów działania spółek na lata 2005 - 2009” i ich późniejszej aktualizacji.

Niniejsze opracowanie zawiera informację o sytuacji ekonomiczno-finansowej w roku 2023 i w I półroczu roku 2024 oraz informację o realizacji programu działania Spółki Przedsiębiorstwo „Nieruchomości Puławskie” Sp. z o. o. w Puławach w 2023 roku.

II. INFORMACJA O SYTUACJI EKONOMICZNO - FINANSOWEJ SPÓŁKI PRZEDSIĘBIORSTWO „NIERUCHOMOŚCI PUŁAWSKIE” SP. Z O. O. W PUŁAWACH ZA 2023 R. I I PÓLROCZE 2024 R.

Informacje o sytuacji ekonomiczno-finansowej Spółki za 2023 rok sporządzono w oparciu o niżej wymienione dokumenty:

- sprawozdanie finansowe za 2023 r.,
- sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za 2023 r.,
- opinia niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spółki za 2023 r.,
- sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za 2023 r.

Dla czytelności wartości liczbowych określających poszczególne składniki ekonomiczne przyjęto układ tabelaryczny z możliwością dokonania analizy poziomej w odniesieniu do dwóch okresów porównawczych.

Przyjęto jednakowy zakres przedstawianych informacji ekonomiczno-finansowych dla poszczególnych Spółek z uwzględnieniem tych informacji, które są najbardziej niezbędne do właściwej oceny sytuacji ekonomicznej danego przedsiębiorstwa.

Dla porównania średniego wynagrodzenia brutto w Spółce, przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej w 2023r. wyniosło 7 155,48 zł, a przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw bez wypłaty nagród z zysku w 2023r. wyniosło 7 443,28 zł.

PRZEDSIĘBIORSTWO „NIERUCHOMOŚCI PUŁAWSKIE” SP. Z O. O. W PUŁAWACH.

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	2022 r.	2023 r.	30.06.2024 r.
1.	Przychody ogółem	tys. zł	9 073,49	9 155,34	4 940,00
2.	Koszty ogółem	tys. zł	9 049,65	9 223,73	4 904,01
3.	Średnie zatrudnienie	etaty	71,52	66,97	62,92
4.	Średnie wynagrodzenie brutto (bez wynagrodzenia członków zarządu oraz nagród jubileuszowych i odpraw emerytalnych)	zł	4 593,51	4 879,12	5 358,18
5.	Wynik finansowy netto	tys. zł	26,33	(-) 61,95	36,32
6.	Wynik finansowy na działalności operacyjnej	tys. zł	170,52	134,91	117,00
7.	Wynik finansowy na działalności podstawowej	tys. zł	150,12	109,68	104,00
8.	Wskaźnik bieżącej płynności	Majątek obrotowy	2,10	2,48	2,31
		Zobowiązania krótkoterminowe			

W roku 2023 Spółka realizowała w pełni dotychczasowy zakres działalności polegający w szczególności na zarządzaniu i administrowaniu nieruchomościami (m.in. gminnym zasobem lokalowym, terenami gminy, terenami zielonymi oraz Wspólnotami Mieszkaniowymi, Lokalowymi), prowadzeniu i obsłudze targowisk miejskich, poborze opłaty targowej w imieniu gminy Miasto Puławy oraz świadczeniu usług remontowo-konserwacyjnych dla ludności i innych podmiotów gospodarczych.

Przychody ogółem z działalności gospodarczej w roku 2023 wyniosły 9.155,34 tys. zł, a więc w stosunku do ubiegłego okresu sprawozdawczego nastąpił ich wzrost o 81,85 tys. zł, tj. o 0,90%. Na przychody ogółem składają się przychody ze sprzedaży, pozostałe przychody operacyjne oraz przychody finansowe.

Przychody netto ze sprzedaży wyniosły 9.046,93 tys. zł i nastąpił ich wzrost w stosunku do roku poprzedniego o kwotę 69,50 tys. zł tj. o 0,77%, w pozostałych przychodach operacyjnych w stosunku do roku poprzedniego zanotowano wzrost o kwotę 29,89 tys. zł tj. o 46,65%, przychody finansowe zanotowały spadek o kwotę 17,54 tys. zł.

W strukturze przychodów ze sprzedaży największą pozycję stanowią przychody z tytułu administrowania budynkami obcymi, terenami i lokalami obcymi, obsługi terenów zielonych (są to m.in. budynki i tereny będące własnością gminy Miasto Puławy zarządzane przez Spółkę, tereny zielone Wspólnot Mieszkaniowych i Lokalowych) - na kwotę 3.309,97 tys. zł., co stanowi 36,15%. W stosunku do roku poprzedniego zanotowano spadek o kwotę 156,00 tys. zł tj. o 4,50 %.

Drugą pozycję w strukturze przychodów stanowią przychody z tytułu zarządzania i administrowania lokalami Wspólnot Mieszkaniowych i Lokalowych (2.355,43 tys. zł), ich udział w strukturze przychodów ze sprzedaży wynosi 25,73%, w stosunku do roku poprzedniego zanotowano wzrost o kwotę 277,71 tys. zł tj. 13,37%.

Trzecią pozycję pod względem wielkości w strukturze zajmują przychody z tytułu zarządzania targowiskami w wysokości 2.025,11 tys. zł. Ich udział w strukturze przychodów ze sprzedaży wynosi 22,12%, w stosunku do roku 2022 zanotowano wzrost przychodów o kwotę 208,17 tys. zł tj. o 11,46%.

Następną czwartą pozycją z 9,17 % udziałem w strukturze przychodów ze sprzedaży stanowią pozostałe usługi (w tym usługi remontowo-konserwacyjne) - w wysokości 839,74 tys. zł, w stosunku do roku 2022 zanotowano spadek przychodów o kwotę 294,24 tys. zł tj. o 25,95%.

Ostatnia, piąta pozycja w strukturze przychodów ze sprzedaży to przychody uzyskiwane z zasobów własnych pozostałe z 5,64% udziałem w wysokości 516,68 tys. zł, w stosunku do roku 2022 zanotowano wzrost o kwotę 33,86 tys. zł tj. o 7,01%.

Koszty ogółem z działalności gospodarczej w roku 2023 wyniosły 9.223,73 tys. zł, w stosunku do ubiegłego okresu sprawozdawczego nastąpił ich wzrost o kwotę 174,08 tys. zł tj. 1,92%. Na koszty ogółem składają się koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, koszty ogólnego zarządu, pozostałe koszty operacyjne i koszty finansowe. Koszty sprzedaży usług i materiałów w okresie sprawozdawczym oraz koszty ogólnego zarządu wyniosły 8.937,25 tys. złotych i w porównaniu do kosztów poniesionych w roku 2022 uległy wzrostowi o kwotę 109,94 tj. o 1,25%.

Wzrostowi uległy koszty zużycia materiałów i energii o kwotę 194,81 tys. zł (tj. 15,32%). Wzrosły także koszty wynagrodzeń o kwotę 55,20 tys. zł (tj. 1,24%).

Najwyższy udział w strukturze wydatków mają: koszty wynagrodzeń - 50,38%, koszty zużycia materiałów i energii - 16,40%, koszty ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń - 10,82 %

Koszty działalności operacyjnej w roku 2023 wyniosły 68,72 tys. zł, w stosunku do roku 2022 zanotowano wzrost o kwotę 25,07 tys. zł tj. wzrost o 57,42 %.

W przypadku kosztów finansowych nastąpił wzrost o 39,07 tys. zł tj. 21,87%.

Wskaźniki płynności w 2023 r. uległy znacznemu wzrostowi, wskaźnik płynności szybkiej I stopnia do wartości 2,70. Rosnąca tendencja wskaźników świadczy o polepszającej się zdolności regulowania zobowiązań krótkoterminowych, oznacza to także poprawę płynności Spółki. Przedsiębiorstwo w takiej sytuacji lepiej wykorzystuje posiadany majątek obrotowy, splacając swoje zobowiązania bieżące na czas.

W roku obrotowym cykl obrotu należnościami wzrósł i wynosi 14 dni. Wskaźnik obrotu zobowiązaniami wzrósł w stosunku do roku ubiegłego do poziomu 12 dni.

Rok 2023 Spółka zakończyła ujemnym wynikiem finansowym w wysokości netto (-) 61,95 tys. zł

Na koniec okresu sprawozdawczego zatrudnienie w Spółce zmniejszyło się o 5 osób.

Średnie miesięczne wynagrodzenie w roku 2023r. (bez nagród jubileuszowych, odpraw emerytalno-rentowych z wyłączeniem Zarządu) wyniosło 4 879,12 zł, co oznacza wzrost w stosunku do roku 2022 o 6,22%.

Spółka na koniec I półrocza 2024 r. osiągnęła wynik dodatni w wysokości 36,32 tys. zł. Spółka osiągnęła przychody ze sprzedaży produktów i usług w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego wyższe o kwotę 374,74 tys. zł przy jednoczesnym wzroście kosztów z działalności operacyjnej o 544,86 tys. zł. Wzrost przychodów można zaobserwować w prawie każdym obszarze działalności Spółki, z wyjątkiem przychodów z usług remontowo-konserwacyjnych oraz przychodów z zasobów własnych.

Średnie miesięczne wynagrodzenie za 6 miesięcy 2024 r. (bez nagród jubileuszowych, odpraw emerytalno-rentowych z wyłączeniem Zarządu) wyniosło 5.358,18 zł i było wyższe niż w tym samym okresie roku poprzedniego o 16,30 %.

Wskaźniki płynności Spółki pozostają na zbliżonym poziomie w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego. Spółka zachowuje zdolność do regulowania bieżących zobowiązań.

III. INFORMACJA O REALIZACJI „PROGRAMU DZIAŁANIA SPÓŁKI PRZEDSIĘBIORSTWO „NIERUCHOMOŚCI PUŁAWSKIE” SP. Z O. O. W PUŁAWACH NA LATA 2005-2009” (WRAZ Z PÓŹNIEJSZĄ AKTUALIZACJĄ) W 2023 ROKU.

Informacje o zrealizowanych działaniach Spółki za rok 2023 sporządzono w oparciu o „Program działania Spółki Przedsiębiorstwo „Nieruchomości Puławskie” Sp. z o. o. w Puławach na lata 2005 - 2009” wraz z późniejszą jego aktualizacją i sprawozdanie z jego realizacji.

Informacja uwzględnia realizację głównych celów operacyjnych Spółki przyjętych w ramach planu z podziałem na zadania rzeczowe i wskaźniki ekonomiczne, wraz z wyjaśnieniem ewentualnych przyczyn braku ich realizacji.

PRZEDSIĘBIORSTWO „NIERUCHOMOŚCI PUŁAWSKIE SP. Z O. O. W PUŁAWACH

Głównym zadaniem - misją jakie postawiono przed Spółką Przedsiębiorstwo „Nieruchomości Puławskie” Sp. z o.o. jest jak najlepsze zabezpieczenie zbiorowych potrzeb mieszkańców przy możliwie najniższych kosztach.

Cele strategiczne Spółki zapisane w aktualnym Programie związane z realizacją głównego ww. zadania to:

- zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi,
- prowadzenie i obsługa sieci targowisk miejskich,
- świadczenie usług remontowo-budowlanych,
- zarządzanie miejskimi terenami zielonymi.

Powyższe cele strategiczne zgodnie z aktualnym Programem realizowane są poprzez następujące działania operacyjne:

- kompleksowość i ciągłość świadczonych usług,
- wysoką jakość świadczonych usług przy spełnieniu oczekiwań usługobiorców,
- poprawną obsługę klienta,
- tworzenie warunków dla rozwoju zorganizowanego handlu targowiskowego,
- tworzenie warunków dla rozwoju działalności gospodarczej podmiotów z sektora małych i średnich przedsiębiorstw,
- utrzymanie prawidłowego stanu technicznego nieruchomości własnych i zarządzanych,
- wdrażanie zintegrowanego systemu rozliczeń obsługiwanych podmiotów,
- minimalizację kosztów utrzymania nieruchomości komunalnych,
- zwiększenie przychodów Spółki poprzez rozwój działalności i oferowanie nowego rodzaju usług,
- minimalizację kosztów usług przy zachowaniu ich wysokiej jakości.

Informację o zrealizowanych działaniach Spółki w 2023 r. sporządzono w odniesieniu do przyjętego „Programu działania Spółki na lata 2023-2027”.

Informacja uwzględnia realizację celów operacyjnych Spółki przyjętych w ramach Programu wraz z wyjaśnieniem ewentualnych przyczyn braku ich wykonania lub komentarzem uzyskanych wyników.

W roku 2023 Spółka realizowała wszystkie cele operacyjne wynikające z wdrażanego „Programu działania Spółki na lata 2023-2027”.

I. W zakresie wyników ekonomicznych:

- 1) Spółka założyła w 2023 r. koszty na poziomie 9 376,00 tys., poniosła koszty w wysokości 9 049,65 tys. zł. tj. 96,52%
- 2) Przewidywany w Programie działania wynik finansowy brutto to (-) 117,00 tys. zł, osiągnięto wynik finansowy w wysokości (-) 62,00 tys. zł. uzyskano wynik lepszy od prognozowanego.
- 3) W zakresie rzeczowym:
 - 1) Nakłady na uzupełnienie wartości trwałych w roku sprawozdawczym wyniosły łącznie 95 193,80 zł, w tym:

- wartości niematerialne i prawne	7 502,38 zł
- środki trwałe	
74 921,49 zł	
- środki trwałe nisko cenne	12 769,93 zł
z czego środki trwałe:	
- zespoły komputerowe	64 335,14 zł
- maszyny, urządzenia i aparaty specjalistyczne	10 586,35 zł

W roku sprawozdawczym realizowano zakupy inwestycyjne. Zakupy w zakresie wartości trwałych (ruchomych) poniesiono dla poprawy warunków gospodarowania Spółki.

- 2) systematycznie podnoszono kwalifikacje pracowników poprzez szkolenia branżowe.

III. Realizując cele operacyjne:

- 1) Przedsiębiorstwo „Nieruchomości Puławskie” Sp. z o.o. kontynuuje działania mające na celu utrzymanie kompleksowości i ciągłości świadczonych usług. Spółka oferuje pełny zakres usług zarządczych od czynności biurowo-administracyjnych, księgowych i konserwacyjno-remontowych, poczynając od planowania zadań, sposobów finansowania ich realizacji i rozliczania.
- 2) Poprzez bieżące działania, w tym: odpowiednią jakość świadczonych usług przy stabilnych cenach i krótkich terminach wykonania, Spółka utrzymuje zaufanie kontrahentów do Spółki jako zarządcy nieruchomości.
- 3) W analizowanym roku Spółka zapewniła ciągłość i wysoką jakość wykonywanych zadań.
- 4) Od 2021 r. na terenie Targowiska Spółka realizuje i rozwija nowe aktywności jak cykliczna comiesięczna organizacja „Giełdy staroci” oraz tzw. Wyprzedaże garażowe połączone z okresowymi kiermaszami szkółkarskimi i ogrodniczymi.

Spółka nie zrealizowała zakładanych w „Programie działania Spółki na lata 2023-2027” w zakresie wyników ekonomicznych następujących celów:

- 1) Spółka planowała osiągnąć przychody w wysokości 9 259,00 tys. zł, osiągnęła 9 155,00 tys. zł, wartość mniejsza niż w Programie o 1,13%

W roku 2023, w Spółce Przedsiębiorstwo „Nieruchomości Puławskie” Sp. z o. o. w efektywny sposób realizowano cele strategiczne i operacyjne założone w Programie działania Przedsiębiorstwa „Nieruchomości Puławskie” Sp. z o.o. w Puławach na lata 2023-2027.

Spółka systematycznie realizowała w ww. okresie zadania założone do wykonania. Poprzez systematyczne realizowanie działań operacyjnych podstawowe cele strategiczne Spółki zostały osiągnięte.

Dla zapewnienia rozwoju Spółki tym samym utrzymania ciągłości realizacji jej zadań i podnoszenia ich jakości, zapewnienia konkurencyjności konieczne są: wzrost przychodów i stała kontrola/monitoring kosztów. Spółka optymalizuje - obniża koszty, upraszcza i usprawnia organizację, racjonalizuje zatrudnienie, poprawia efektywność pracy.

W ramach kontroli wewnętrznej istotną rolę odgrywa Dział Księgowości poprzez praktyczne stałe podnoszenie znaczenia i doskonalenie rachunkowości oraz wdrażanie controllingu finansowego. Oszczędność kosztów to narzędzie racjonalizacji funkcjonowania firmy, jednak ma ono ograniczony wpływ na rozwój Spółki. O rozwoju każdej firmy decyduje zdolność do zwiększania przychodów i ekonomiczna efektywność ich realizacji. PNP Sp. z o.o. została powołana do realizacji określonych w Akcie Założycielskim zadań Miasta Puławy. Zadania te są realizowane na zasadach określonych w Umowach Wykonawczych zawartych pomiędzy Miastem i Spółką. Umowy te były zawarte w roku 2014. Umowy określają rodzaje zadań i stawki za ich realizację. Realizacja umów na rzecz Miasta Puławy zapewnia ponad 50% przychodów Spółki.

W latach 2015 - 2019 stawki za realizację usług na rzecz Miasta nie były zmieniane, nie były waloryzowane nawet o wskaźnik inflacji. Dopiero od roku 2020 zostały w minimalnym stopniu zrealizowane wnioski Zarządu Spółki o podwyższenie stawek.

W roku 2023 stawki za realizację usług na rzecz miasta Puławy ponownie nie zostały zmienione mimo inflacji a przychody z usług związanych z utrzymaniem terenów zielonych (Umowa Wykonawcza 128/2014 z ZDM) zostały zmniejszone o około 30% w stosunku do planowanych na podstawie harmonogramu robót z roku 2022. W warunkach inflacji roku 2023 miało to bardzo negatywny wpływ na funkcjonowanie spółki.

W roku 2023 wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych w stosunku do roku poprzedniego wyniósł 11,4%, natomiast wzrost płacy minimalnej w stosunku do stycznia roku 2022 to 19,6%.

Biorąc powyższe pod uwagę należy podkreślić, że osiągnięcie przychodów tylko o 1,13% niższych niż zakładane w wieloletnim Programie działania Spółki oraz realizacja zadań Spółki przy poniesionych kosztach Spółki niższych o 3,48% w stosunku do planowanych w tym Programie to zasługa wszystkich pracowników Spółki pracujących na stanowiskach robotniczych, w administracji oraz na stanowiskach zarządczych.

Decydujące znaczenie dla rozwoju Spółki mają więc warunki realizacji zadań na rzecz Właściciela posiadającego 100% udziałów Spółki tj. gminy Miasto Puławy.