

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI  
PT DYSTRYBUCJA SPÓŁKA AKCYJNA  
W RADOMIU**

**W 2021 ROKU**

## **SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI W 2021 ROKU**

### **I. Dane wstępne z zakresu organizacji i działalności gospodarczej Spółki.**

1. Stan prawny.
  - 1.1. Nazwa i adres jednostki, wpis do KRS.
  - 1.2. Struktura własnościowa kapitału zakładowego Spółki.
2. Struktura organizacyjna
  - 2.1. Władze Spółki.
    - A. Zarząd.
    - B. Rada Nadzorcza.
    - C. Walne Zgromadzenie.
  - 2.2. Schemat organizacyjny przedsiębiorstwa Spółki.
3. Informację o posiadanych przez Spółkę zakładach.
4. Zakres działalności gospodarczej Spółki.
  - 4.1. Przedmiot działalności.
  - 4.2. Wielkość i struktura sprzedaży.
5. Sytuacja kadrowo-płacowa Spółki.
  - 5.1. Zatrudnienie średnioroczne i stan zatrudnienia na koniec roku.
  - 5.2. Relacje składników wynagrodzeń (porównanie 2020/2021)
6. Sytuacja majątkowa Spółki.
  - 6.1. Struktura własnościowa majątku.
  - 6.2. Zmiany w majątku Spółki.
7. Polityka zaopatrzeniowa Spółki.
  - 7.1. Oferowany portfel towarów i usług.
  - 7.2. Ważniejsze przedsięwzięcia Spółki w 2021 r.

### **II. Dane ekonomiczno-finansowe.**

1. Majątek Spółki i źródła jego finansowania.
  - 1.1. Majątek Spółki.
  - 1.2. Źródła finansowania majątku Spółki.
2. Sytuacja dochodowa Spółki.
3. Sytuacja finansowa Spółki.
4. Wskaźniki finansowe.
  - 4.1. Wskaźniki rentowności.
  - 4.2. Wskaźniki płynności.
  - 4.3. Wskaźniki zadłużenia.
5. Informacje dodatkowe w zakresie:
  - 5.1. Należności.
  - 5.2. Zobowiązania.

### **III. Kierunki rozwoju Spółki.**

1. Wybrane elementy strategii rozwoju Spółki.
2. Czynniki ryzyka i opis zagrożeń.
3. Metody ograniczania ryzyka działalności Spółki.
4. Przewidywany rozwój jednostki.
5. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju.
6. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa.
7. Instrumenty finansowe w Spółce.

## I. Dane wstępne z zakresu organizacji i działalności gospodarczej Spółki.

### 1. Stan prawny.

#### 1.1. Nazwa i adres jednostki, wpis do KRS.

**PT Dystrybucja S.A.  
26-600 Radom, ul. Tartaczna 29**

Spółka powstała w wyniku przekształcenia przedsiębiorstwa państwowego pod nazwą Przedsiębiorstwo Handlowo-Produkcyjne „Polski Tytoń” w Radomiu w dniu 19.04.1996 r.

Spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem **KRS: 0000137829** w dniu 06.11.2002 r.

W 2021r. zostały dokonane następujące zmiany wpisu w KRS:

- postanowieniem Sądu z dnia 15.02.2021 r. dotyczącym informacji o zmianie prokurenta,
- postanowieniem Sądu z dnia 17.02.2021 r. dotyczącym informacji o zmianie statutu spółki, zmianie kapitału spółki, informacji o emisji akcji,
- postanowieniem Sądu z dnia 24.05.2021 r. dotyczącym informacji o zmianie przedmiotu działalności Spółki,
- postanowieniem Sądu z dnia 20.07.2021 r. dotyczącym informacji o zmianie składu zarządu Spółki.

#### 1.2. Struktura własnościowa kapitału zakładowego Spółki w 2021 r.

	<b>Struktura kapitału</b>
	<b>%</b>
<b>(1) MERKURY S.A., z siedzibą w Krakowie, ul. Siewna 25</b>	<b>77,70 %</b>
- 6.390.999 uprzywilejowanych akcji imiennych serii „A”	
- 1.000.000 uprzywilejowanych akcji imiennych serii „E”	
- 3.656 zwykłych akcji imiennych serii „B”	
- 32.796 zwykłych akcji imiennych serii „C”	
- 1 akcja serii „D”	
- 70.000 zwykłych akcji imiennych serii „H”	
- 85.000 zwykłych akcji imiennych serii „I”	
- 80.000 zwykłych akcji imiennych serii „J”	
- 20.000 zwykłych akcji imiennych serii „L”	
<b>(2) WIESŁAW LIKUS</b>	<b>6,75 %</b>
- 565.797 zwykłych akcji imiennych serii „B”	
- 60.000 zwykłych akcji imiennych serii „H”	
- 70.761 zwykłych akcji imiennych serii „I”	
<b>(3) AGNIESZKA LIKUS</b>	<b>4,30 %</b>
- 125.896 zwykłych akcji imiennych serii „F”	
- 300.000 zwykłych akcji imiennych serii „G”	

<b>(4) ARKADIUSZ LIKUS</b>	<b>4,17 %</b>
- 396.828 zwykłych akcji imiennych serii „B”	
- 715 zwykłych akcji imiennych serii „H”	
- 15.000 zwykłych akcji imiennych serii „K”	
<b>(5) AKCJONARIAT PRACOWNICZY</b>	<b>4,08 %</b>
- 402.209 zwykłych akcji imiennych serii „B”	
<b>(6) BROWAR „GŁUBCZYCE” S.A</b>	<b>1,25 %</b>
z siedzibą w <b>Głubczycach</b> , ul. I Armii WP 16/18	
- 123.510 zwykłych akcji imiennych serii „L”	
<b>(7) ANITA GADEMANN</b>	<b>1,10 %</b>
- 63.884 zwykłych akcji imiennych serii „K”	
- 45.000 zwykłych akcji imiennych serii „N”	
<b>(8) ALICJA LIKUS – CHRYSTOWSKA</b>	<b>0,64 %</b>
- 63.884 zwykłych akcji imiennych serii „K”	
<b>(9) TADEUSZ LIKUS</b>	<b>0,01 %</b>
- 10 zwykłych akcji imiennych serii „B	
<b>Wartość kapitału ogółem</b>	<b>98.869.460,00 zł</b>
	<b>100,00</b>

**Spółka w 2021 r. nie nabyła akcji własnych.**

## **2. Struktura organizacyjna Spółki.**

### **2.1. Władze Spółki.**

Władzami Spółki są:

A. Zarząd

B. Rada Nadzorcza

C. Walne Zgromadzenie.

#### **A. Zarząd**

Do dnia 18.06.2021 r. Zarząd działał w dwuosobowym składzie:

1. Wiesław Likus – Prezes Zarządu

2. Wojciech Konstanty – Wiceprezes Zarządu

W dniu 18.06.2021 r. rezygnację z funkcji Członka Zarządu złożył Pan Wojciech Konstanty.

W 2021r. w okresie od 01.01.2021 r. do dnia 18.06.2021 r. ustanowiona była prokura w osobie:

1. Maciej Kucia – prokura łączna,
2. Robert Czerwiec – prokura łączna.

Od dnia 18.06.2021 r. Uchwałą Zarządu Spółki ustanowiono prokurę na rzecz Pani Anny Mądrej.

Od 18.06.2021 r. prokura ustanowiona była w osobach:

1. Robert Czerwiec – prokura łączna,
2. Maciej Kucia – prokura łączna,
3. Anna Mądra – prokura łączna.

### **B. Rada Nadzorcza.**

Obecnie Rada Nadzorcza IX działa w następującym składzie:

1. Leszek Likus - członek Rady Nadzorczej
2. Tadeusz Likus - członek Rady Nadzorczej
3. Arkadiusz Likus - członek Rady Nadzorczej

Zgodnie z § 16 Statutu Spółki, Rada Nadzorcza składa się z co najmniej trzech, lecz nie więcej niż dziewięciu członków.

### **C. Walne Zgromadzenie.**

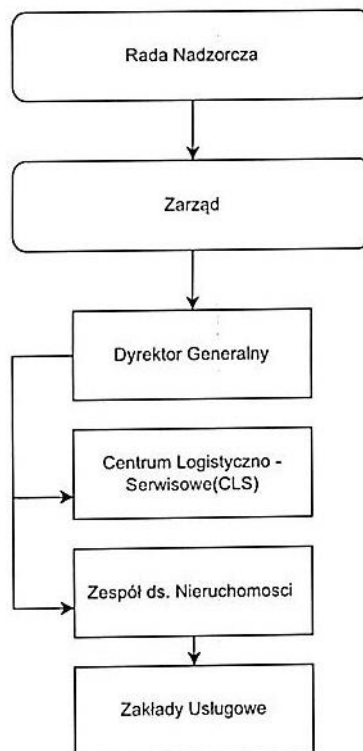
W okresie sprawozdawczym odbyło się:

w dniu 09.09.2021 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, zwołane przez Zarząd Spółki, którego porządek obrad obejmował podjęcie uchwał w sprawie:

- zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za 2020 r.,
- zatwierdzenia bilansu, rachunku zysków i strat, informacji dodatkowej, sprawozdania z przepływu środków pieniężnych oraz zestawienia zmian w kapitale własnym za 2020 r.,
- przeznaczenie zysku za 2020 r.,
- udzielenia absolutorium Członkom Zarządu,
- udzielenia absolutorium Członkom Rady Nadzorczej.

## 2.2. Schemat organizacyjny Spółki.

Organizację wewnętrzną przedsiębiorstwa Spółki, podporządkowanie bezpośrednie i merytoryczne określa schemat organizacyjny obowiązujący w Spółce od 6 października 2020 r.



### 3. Informacje o posiadanych przez Spółkę zakładach.

Spółka posiada 19 Zakładów Usługowych zlokalizowanych w:

- Bydgoszczy
- DarłóWKu
- Gdyni
- Gorzowie Wielkopolskim
- Górze Kalwarii
- Katowicach
- Kielcach
- Łodzi
- Malborku
- Nowym Sączu
- Olsztynie
- Poznaniu
- Raciborzu
- Radomiu
- Tarnowie
- Wałbrzychu
- Warszawie
- Wrocławiu
- Zielonej Górze

### 4. Zakres działalności gospodarczej Spółki.

#### 4.1. Przedmiot działalności.

Spółka prowadzi działalność wyłącznie w zakresie zarządzania i wynajmu nieruchomości oraz usług logistycznych (komercjalizacja nieruchomości i zarządzania nieruchomościami, w tym nieruchomościami wykorzystywanymi w Działalności Dystrybucyjnej oraz świadczenie usług logistycznych poprzez Centrum Logistyczno – Serwisowe)

#### 4.2. Wielkość i struktura sprzedaży.

Przychody ze sprzedaży produktów, towarów, usług i materiałów.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>2020 r.</i>	<i>2021 r.</i>	<i>Struktura</i>	
			<i>2020 r.</i>	<i>2021 r.</i>
		<i>wart. w tys. zł</i>		
Towary	1.250.760	327	98,8	3,0
Usługi	14.534	10.653	1,1	97,0
Materiały	48	5	0,1	0,0
<b>RAZEM</b>	<b>1.265.342</b>	<b>10.985</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

## 5. Sytuacja kadrowo-płacowa Spółki

### 5.1. Zatrudnienie średnioroczne i stan zatrudnienia na koniec roku

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Zatrudnienie</i>	<i>Stan zatrudnienia</i>
	<i>średnioroczne</i> <i>w etatach</i> 2021 r.	<i>w osobach</i> 31.12.2021 r.
Zarząd Radom	0,75	1
CLS Radom	21,17	21
Biuro Radom	2,70	5
ZU Radom	3,99	4
ZU Darłówek	0,68	0
ZU Wrocław	1,00	1
<b>Ogółem PT Dystrybucja S.A.</b>	<b>30,29</b>	<b>32</b>

### 5.2. Relacje składników wynagrodzeń (porównanie 2020/2021)

<i>Składniki wynagrodzeń</i>	<i>2020 r.</i>	<i>2021 r.</i>	<i>Relacja</i> <i>2020/2021</i> %
Wynagrodzenia ogółem/brutto/w tys. zł	13.287,9	1.736,0	13,06
w tym: bezosobowe	172,9	159,0	91,96
Wynagrodzenia osobowe	13.115,0	1.577,0	12,02
w tym: - premia	2.103,8	351,2	16,69
- nagrody jubileuszowe	6,7	7,9	117,91
- odpr. emeryt.- rent.	34,1	14,8	43,40
- odpr. z przycz. Spółki	12,7	0	0
Wynagrodzenia osobowe bez w\w	10.957,7	1.203,1	10,98
Zatrudnienie (etaty)	289	32	11,07
Przec. wynagr.osob (bez premii, nagród jubil. itp.)	3.160	3,13	99,05

## 6. Sytuacja majątkowa Spółki.

### 6.1 Struktura własnościowa majątku.

Spółka posiada nieruchomości położone w różnych miejscowościach całego kraju, na które posiada prawomocne decyzje na oddanie w użytkowanie wieczyste gruntów i na własność budynków oraz posiada prawo własności gruntów w Bydgoszczy i Darłówku.

Na majątku Spółki zostały ustanowione hipoteki na rzecz banku kredytującego Spółkę: PeKaO S.A. z tytułu poręczenia umowy kredytowej i gwarancji bankowej oraz umowy handlowej z Philip Morris Polska S.A. tj. zabezpieczenie hipoteczne na środkach trwałych i nieruchomościach inwestycyjnych o wartości 64.423.400.



## 6.2. Zmiany w majątku Spółki.

### Majątek trwały brutto w 2021 r. wartość w tys. zł

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Stan na 01.01.2021 r.</i>	<i>Zwiększ.</i>	<i>Zmniejsz.</i>	<i>Stan na 31.12.2021 r.</i>
1. Grunty	911,7	0	0	911,7
2. Budynki i lokale	16,476,1	99,4	0	16.575,5
3. Obiekty inżynierii ląd. i wodn.	2.157,9	0	0	2.157,9
4. Kotły i maszyny energetyczne	754,9	0	0	754,9
5. Maszyny, urządz. i aparaty	1.613,0	273,6	0	1.886,6
6. Specjal. masz. i urządz. techn.	1.832,2	8,3	0	1.840,5
7. Środki transportu	1.845,6	59,1	351,4	1.553,3
8. Narzędzia, przyrządy, ruchomości i wyposażenie	469,1	1,2	0	470,3
<b>OGÓLEM ŚRODKI TRWAŁE</b>	<b>26.060,5</b>	<b>441,7</b>	<b>351,4</b>	<b>26.150,8</b>
<b>Wartości niematerialne i praw.</b>	<b>3.400,3</b>	<b>67,1</b>	<b>0</b>	<b>3.467,4</b>
<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>91.252,1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>91.252,1</b>

Inwestycje długoterminowe na dzień 31.12.2021 r. w tys. zł:

- akcje	40,0
- udziały	5.429,5
- inwestycje długoterminowe – nieruchomości	85.782,5
razem	91.252,0

## 7. Polityka zaopatrzeniowa Spółki.

### 7.1. Oferowany portfel i usług.

Spółka świadczy usługi magazynowania i kompletowania dostaw.

### 7.2. Ważniejsze przedsięwzięcia Spółki w 2021 r.

- implementacja nowych systemów służących do monitoringu wykorzystania samochodów służbowych a także optymalizacji tras dystrybucyjnych
- podwyższenie kapitału zakładowego

### - Zakres prac w obszarze IT w 2021r. – PT Dystrybucja S.A.

1.	Zamknięcie roku 2020	Modyfikacje systemu T2K dotyczące zmian podążających za nowelizacjami prawa podatkowego przy wykorzystaniu tylko własnych zasobów bez wsparcia producenta.
2.	Utrzymanie systemu ERP	Prace związane ze zmianami w systemie ERP podążającymi za wymaganiami funkcjonalnymi przy jednoczesnym modyfikowaniu i utrzymywaniu systemu zasobami działu IT.
3.	Wdrażanie nowego systemu ERP	Prace związane z analiza, projektem i wdrażaniem systemu Comarch XL
4.	Rozdzielanie środowisk serwerowych	Praca z odseparowaniem/podziałem infrastruktury serwerowej oraz sieciowej obu spółek.

### - Odtwarzanie majątku firmy

Specyfika działania PT Dystrybucja S.A. wymaga posiadania sprawnych urządzeń technicznych w postaci sprzętu komputerowego oraz taboru samochodowego, a także wyposażenia magazynów (wózki widłowe, regały itp.)

## 8. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki.

W 2021 r. istotnymi zdarzeniami wpływającymi na działalność jednostki była zmiana w składzie zarządu Spółki - rezygnacja Pana Wojciecha Konstantego ze stanowiska Wiceprezesa Zarządu oraz podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o 450.000,00 zł, poprzez emisję nowych akcji serii „N”.

## II. DANE EKONOMICZNO - FINANSOWE

### 1. Majątek Spółki i źródła jego finansowania.

#### 1.1. Majątek Spółki.

Na dzień 31.12.2021 r. wartość majątku Spółki zmniejszyła się o kwotę 3.735,2 tys. zł, co ilustruje tabela:

<i>Aktywa</i>	<i>Stan na 31.12.2020 r.</i>	<i>Strukt. w %</i>	<i>Stan na 31.12.2021 r.</i>	<i>Strukt. w %</i>
	<i>w tys. zł</i>		<i>w tys. zł</i>	
<b><u>A. Aktywa trwałe</u></b>	103.176	78,7	101.628	79,8
I. Wartości niematerialne i prawne	106	0,1	129	0,1
II. Rzeczowe aktywa trwałe	6252	4,8	6.483	5,1
III. Należności długoterminowe	0	0	0	0
IV. Inwestycje długoterminowe	91.252	69,6	91.252	71,6
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5.566	4,2	3.764	3,0
<b><u>B. Aktywa obrotowe</u></b>	27.991	21,3	25.804	20,2
I. Zapasy	2.574	2,0	2.899	2,3
II. Należności krótkoterminowe	7.461	5,7	3.139	2,5
III. Inwestycje krótkoterminowe	16.990	13,0	18.838	14,8
IV. Krótkoterminowe rozl. międzyokr.	966	0,6	928	0,6
<b>RAZEM MAJĄTEK</b>	<b>131.167</b>	<b>100,0</b>	<b>127,432</b>	<b>100,0</b>

Aktywa trwałe Spółki według stanu na 31.12.2021 r. zmniejszyły się o kwotę 1.549 tys. zł, przy czym wzrosły wartości niematerialne i prawne o kwotę 24 tys. zł oraz rzeczowe aktywa trwałe o kwotę 231 tys. zł. Zmniejszeniu uległa wartość długoterminowych rozliczeń międzyokresowych o 1.802 tys. zł, w tym aktywa z tytułu podatku odroczonego o kwotę 1.864 tys. zł. Aktywa obrotowe zmniejszyły się o kwotę 2.186 tys. zł, w tym należności krótkoterminowe zmniejszyły się o kwotę 4.322 tys. zł, a zapasy wrosły o kwotę 325 tys. zł. Inwestycje krótkoterminowe wrosły o kwotę 1.848 tys. zł.

## 1.2. Źródła finansowania majątku Spółki

Na dzień 31.12.2021 r. nastąpił spadek kapitałów własnych Spółki o kwotę 2.699 tys. zł., natomiast kapitał podstawowy zwiększył się o kwotę 450 tys. zł. Kapitał zapasowy zwiększył się o kwotę 237 tys. zł.

<i>Pasywa</i>	<i>Stan na</i>	<i>Strukt.</i>	<i>Stan na</i>	<i>Strukt.</i>
	<i>31.12.2020 r.</i>	<i>w %</i>	<i>31.12.2021 r.</i>	<i>w %</i>
	<i>w tys. zł</i>		<i>w tys. zł</i>	
<b>A. Kapitał własny</b>	<b>100.466</b>	<b>76,6</b>	<b>97.767</b>	<b>76,7</b>
1. Kapitał podstawowy	98.419	75,0	98.869	77,6
2. Kapitał zapasowy	1.810	1,4	2.047	1,6
3. Kapitał rezerwowy	0	0	0	0
4. Zysk (strata) netto	23.645	18,0	-3.149	-2,5
5. Strata z lat ubiegłych	23.408	-17,8	0	0
<b>B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania.</b>	<b>30.701</b>	<b>23,4</b>	<b>29.665</b>	<b>23,3</b>
1. Rezerwy na zobowiązania	14.020	10,7	13.933	10,9
- z tyt. odroc. podatku dochodow.	14.016	10,7	13.920	10,9
- inne	4	0	13	0
2. Zobowiązania długoterminowe	0	0	44	0
3. Zobowiązania krótkoterminowe	15.783	12,0	148.14	11,6
- z tytułu dostaw	1.232	0,9	793	0,6
- z tytułu kredytów i pożyczek	12.732	9,7	11.852	9,3
- z tytułu podatków, ceł i ubezpiec.	185	0,1	223	0,2
- z tytułu wynagrodzeń	64	0,1	72	0,1
- inne zobowiązania finansowe	8	0	26	0
- inne	1.417	1,1	1.697	1,3
- fundusze specjalne	145	0,1	151	0,1
- zaliczki otrzymane na dostawy	-	-	-	-
4. Rozliczenia międzyokresowe	898	0,7	874	0,7
<b>RAZEM PASYWA</b>	<b>131.167</b>	<b>100,0</b>	<b>127.432</b>	<b>100,0</b>

<i>Rodzaj źródeł finansowania</i>	<i>% udział w źródłach finansowania</i>		<i>Zmiana (+) wzrost (-) spadek</i>
	<i>31.12.2020 r.</i>	<i>31.12.2021 r.</i>	
<b>Kapitał własny</b>	<b>76,6</b>	<b>76,7</b>	<b>0,1</b>
w tym: kapitał akcyjny	75,0	77,6	2,6
w tym: kapitał zapasowy	1,4	1,6	0,2
<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>23,4</b>	<b>23,3</b>	<b>-0,1</b>
w tym: - zobowiązania z tytułu dostaw	0,9	0,6	-0,3
- kredyty bankowe	9,7	9,3	-0,4
- inne zobowiązania	1,4	1,7	0,4
- rezerwy na zobowiązania	10,7	10,9	0,2

## 2. Sytuacja dochodowa Spółki.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>2020 r.</i>		<i>2021 r.</i>	
	<i>Wart. w tys. zł</i>	<i>%</i>	<i>Wart. w tys. zł</i>	<i>%</i>
<b>PRZYCHODY</b>				
- przychody ze sprzedaży	1.265.342	95,6	10.985	83,5
- pozostałe przychody operacyjne	57.966	4,4	1.406	10,7
- przychody finansowe	558	0	757	5,8
Razem przychody	1.323.866	100	13.148	100
<b>KOSZTY</b>				
- koszty działalności operacyjnej	1.267.380	98,1	13.545	93,2
- pozostałe koszty operacyjne	20.895	1,6	716	4,9
- koszty finansowe	4.057	0,3	266	1,9
Razem koszty	1.292.332	100	14.527	100
<b>WYNIK FINANSOWY</b>				
- na sprzedaży	-2.038		-2.560	
- na pozostałej dział. operacyjnej	37.071		690	
- wynik na działalności finansowej	-3.499		491	
<b>Razem wynik finansowy brutto</b>	<b>31.534</b>		<b>- 1.380</b>	
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>7.889</b>		<b>1.769</b>	
<b>Wynik finansowy netto</b>	<b>23.645</b>		<b>-3.149</b>	

W 2021 r. Spółka uzyskała przychody w kwocie 13.148 tys. zł. Koszty ogółem wyniosły 14.527 tys. zł.

W strukturze przychodów w roku 2021 przychody ze sprzedaży stanowiły 83,5 %. W strukturze kosztów roku 2021 koszty działalności operacyjnej wyniosły 93,2 %. W 2021 roku Spółka na sprzedaży uzyskała ujemny wynik finansowy w kwocie – 2.560 tys. zł, dodatni wynik finansowy na pozostałej działalności operacyjnej w kwocie 690 tys. zł. oraz dodatni wynik na działalności finansowej 491 tys. zł.

Wynik finansowy brutto za 2021 r. zamknął się stratą w kwocie -1.380 tys. zł. Strata netto wyniosła - 3.149 tys. zł.

### 3. Sytuacja finansowa Spółki

Rok 2021 Spółka zakończyła stratą netto 3.149 tys. zł.

### 4. Wskaźniki finansowe.

	<i>Wyszczególnienie</i>	
	<i>2020 r. w tys. zł</i>	<i>2021 r. w tys. zł</i>
1. Suma bilansowa	131.168	127.432
2. Wynik finansowy netto (+) zysk (-) strata	23.645	-3.149

#### 4.1. Wskaźniki rentowności (%)

<i>Rodzaj wskaźnika</i>	<i>2020 r.</i>	<i>2021 r.</i>	<i>Zmiana</i>
			<i>(+) poprawa (-) pogorszenie</i>
1. Rentowność majątku	18%	-2,5%	-20,5
2. Rentowność kapitału własnego	23,5%	-3,2%	-26,7
3. Rentowność brutto sprzedaży	2,5%	-12,6%	-15,1
4. Rentowność netto sprzedaży	1,9%	-28,7%	-30,6

#### 4.2. Wskaźniki płynności

<i>Rodzaj wskaźnika</i>	<i>2020 r.</i>	<i>2021 r.</i>	<i>Zmiany</i>
			+/-
1. Płynność bieżąca I	1,7	1,6	-0,1
2. Wskaźnik płynności II	1,5	1,4	-0,1

#### 4.3. Wskaźniki zadłużenia

<i>Wskaźniki zadłużenia</i>	<i>2020 r.</i>	<i>2021 r.</i>	<i>Zmiany</i>
			+/-
1. Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,23	0,23	0
2. Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	0,31	0,30	-0,01
3. Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałami stałymi	1,11	1,10	-0,01

#### 5. Informacje dodatkowe.

##### 5.1. Należności.

		udział procentowy w sumie bilansowej
Należności krótkoterminowe na dzień 31.12.2021 r. wynosiły	3.139 tys. zł	2,5 %
Na należności te składają się:		
- należności z tytułu dostaw i usług wynosiły:	2.028 tys. zł	1,6 %
- należności z tyt. podatków, ceł, ubezpieczeń i innych	176 tys. zł	0,1 %
- pozostałe	612 tys. zł	0,5 %
- dochodzone na drodze sądowej	322 tys. zł	0,3 %

## 5.2. Zobowiązania.

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania na dzień 31.12.2021 r. wynosiły: **29.665 tys. zł**  
Udział tych zobowiązań w sumie bilansowej wyniósł: **23,3 %**

Na zobowiązania te składają się:		udział procentowy w sumie bilansowej
- zobowiązania długoterminowe	44 tys. zł	0
- zobowiązania krótkoterminowe	14.814 tys. zł	11,6 %
- rozliczenia międzyokresowe	874 tys. zł	0,8 %
- rezerwy na zobowiązania	13.933 tys. zł	10,9 %

Na zobowiązania krótkoterminowe składają się:		
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług	793 tys. zł	0.6 %
- kredyty i pożyczki	11.852 tys. zł	9,3 %
- inne zobowiązania	2.169 tys. zł	1,7%



### **III. KIERUNKI ROZWOJU SPÓŁKI.**

#### **1. Wybrane elementy rozwoju Spółki.**

Spółka prowadzi działalność związaną z zarządzaniem nieruchomościami oraz obsługą logistyczną firm zewnętrznych. W najbliższym okresie planowana jest komercjalizacja kolejnych obiektów należących do Spółki.

Jednocześnie Spółka prowadzi prace związane z wdrożeniem nowego systemu IT oraz przygotowaniem do outsourcingu procesów związanych jej działalnością.

Spółka utrzymywać będzie sprawdzone i stosowane dotychczas metody analizy wewnętrznej i zewnętrznej, formułowania strategii przedsiębiorstwa, budżetowania i monitorowania kosztów.

#### **2. Czynniki ryzyka.**

- ryzyko związane z brakiem dostępności pracowników i kosztami pracy

#### **3. Metody ograniczania ryzyka działalności Spółki.**

W celu ograniczenia podstawowego czynnika ryzyka prowadzone są działania zmierzające do dywersyfikacji źródeł przychodów.

#### **4. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju.**

W Spółce nie wystąpiły ważne osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju.

#### **5. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa.**

Zarząd ocenia, że sytuacja finansowa Spółki pozostaje stabilna.

#### **6. Instrumenty finansowe w Spółce.**

Spółka nie korzysta z instrumentów finansowych w zakresie ryzyka: zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej.