

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

W 2022 ROKU**

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI W 2022 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 2021/2022)
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 2022 r.
8. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki.

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.
3. Metody ograniczania ryzyka działalności Spółki.
4. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju.
5. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa.
6. 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 2022r. została dokonana następująca zmiana wpisu w KRS:
- postanowieniem Sądu z dnia 03.03.2022 r., dotyczącym wykreślenia prokurenta Roberta Czerwca.

1.2. Struktura własnościowa kapitału zakładowego Spółki w 2022 r.

	Struktura kapitału
	%
(1) MERKURY S.A., z siedzibą w Krakowie, ul. Siewna 25	77,70 %
- 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”	
(2) WIESŁAW LIKUS	6,75 %
- 565.797 zwykłych akcji imiennych serii „B”	
- 60.000 zwykłych akcji imiennych serii „H”	
- 70.761 zwykłych akcji imiennych serii „I”	
(3) AGNIESZKA LIKUS	4,30 %
- 125.896 zwykłych akcji imiennych serii „F”	
- 300.000 zwykłych akcji imiennych serii „G”	

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

Spółka w 2022 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

W 2022 r. Zarząd działał w jednoosobowym składzie:

Wiesław Likus – Prezes Zarządu

Do dnia 17.02.2022 r. prokura ustanowiona była w osobach:

1. Robert Czerwiec – prokura łączna,

2. Maciej Kucia – prokura łączna,

3. Anna Mądra – prokura łączna.

W dniu 17.02.2022 r. Pan Robert Czerwiec złożył rezygnację z pełnienia funkcji prokurenta.

Od dnia 18.02.2022 r. prokura ustanowiona była w osobach:

1. Maciej Kucia – prokura łączna,
2. Anna Mądra – prokura łączna.

B. Rada Nadzorcza.

W 2022 r. Rada Nadzorcza IX działała w następującym składzie:

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

W dniu 29.09.2022 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, zwołane przez Zarząd Spółki, podjęło uchwałę w sprawie wygaśnięcia mandatów członków Rady Nadzorczej oraz powołania Rady Nadzorczej na kolejną, X kadencję.

Rada Nadzorcza X 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.

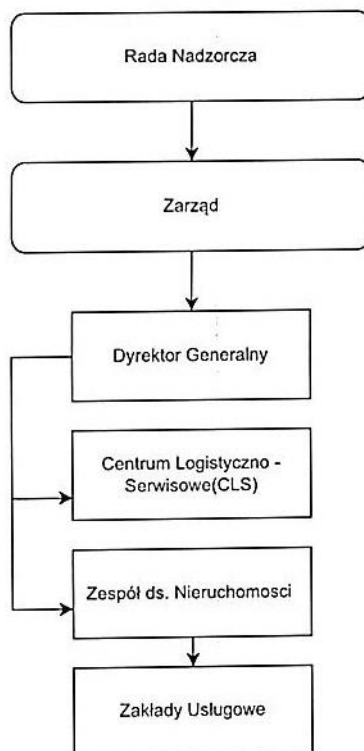
W okresie sprawozdawczym odbyło się:

w dniu 29.09.2022 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, zwołane przez Zarząd Spółki, którego porządek obrad obejmował podjęcie uchwał w sprawie:

- wyboru przewodniczącego,
- przyjęcia porządku obrad,
- zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za 2021 r.,
- zatwierdzenia bilansu, rachunku zysków i strat, informacji dodatkowej, sprawozdania z przepływu środków pieniężnych oraz zestawienia zmian w kapitale własnym za 2021 r.,
- pokrycia straty za 2021 r.,
- wygaśnięcia mandatów członków Rady Nadzorczej oraz powołania Rady Nadzorczej na kolejną kadencję,
- 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
- Darłównu
- 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>2021 r.</i>	<i>2022 r.</i>	<i>Struktura</i>	<i>Struktura</i>
	<i>wart. w tys. zł</i>	<i>wart. w tys. zł</i>	<i>2021 r.</i>	<i>2022 r.</i>
Towary	327	114	3,0	0,9
Usługi	10.653	12.280	97,0	98,7
Materiały	5	54	0,0	0,4
RAZEM	10.985	12.448	100	100

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>	<i>w osobach</i>
	31.12. 2022 r.	31.12. 2022 r.
Zarząd Radom	0,5	1
CLS Radom	23,27	22
Biuro Radom	3,90	7
ZU Radom	3,54	4
ZU Wrocław	0,76	0
Ogółem PT Dystrybucja S.A.	31,97	34

5.2. Relacje składników wynagrodzeń (porównanie 2021/2022)

<i>Składniki wynagrodzeń</i>	<i>2021 r.</i>	<i>2022 r.</i>	<i>Relacja</i> <i>2021/2022</i> %
Wynagrodzenia ogółem/brutto/w tys. zł	1.736,0	2.214,7	127,57
w tym: bezosobowe	159,0	353,9	222,57
Wynagrodzenia osobowe	1.577,0	1.860,8	117,99
w tym: - premia	351,2	483,5	137,67
- nagrody jubileuszowe	7,9	2,9	36,70
- odpr. emeryt.- rent.	14,8	4,0	27,02
- odpr. z przycz. Spółki	0	0	0
Wynagrodzenia osobowe bez w\w	1.203,1	1.370,4	113,90
Zatrudnienie (etaty)	32	34	106,24
Przec. wynagr.osob (bez premii, nagród jubil. itp.)	3,160	3,35	107,02

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 Darłównku.

Na majątku Spółki zostały ustanowione hipoteki na rzecz banku PeKaO S.A. tytułem zabezpieczenia umów na gwarancje bankowe oraz umowy handlowej z Philip Morris Polska S.A. tj. zabezpieczenie hipoteczne na środkach trwałych i nieruchomościach inwestycyjnych o wartości 41.923.400,00 zł.

6.2. Zmiany w majątku Spółki.

Majątek trwały brutto w 2022 r. wartość w tys. zł

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Stan na 01.01.2022 r.</i>	<i>Zwiększ.</i>	<i>Zmniejsz.</i>	<i>Stan na 31.12.2022 r.</i>
1. Grunty	911,7	0	0	911,7
2. Budynki i lokale	16.575,5	1.266	0	17.841,5
3. Obiekty inżynierii ląd. i wodn.	2.157,9	247,8	0	2.406,7
4. Kotły i maszyny energetyczne	754,9	0	0	754,9
5. Maszyny, urządz. i aparaty	1.886,6	8,1	0	1.894,7
6. Specjal. masz. i urządz. techn.	1.840,5	58,0	0	1.898,5
7. Środki transportu	1.553,3	196,5	176,6	1.573,3
8. Narzędzia, przyrządy, ruchomości i wyposażenie	470,3	12,5	0	482,9
OGÓLEM ŚRODKI TRWAŁE	26.150,8	1.788,8	176,6	27.763,0
Wartości niematerialne i praw.	3.467,4	0	0	3.467,4
Inwestycje długoterminowe	91.252,1	0	0	91.252,1

Inwestycje długoterminowe na dzień 31.12.2022 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 2022 r.

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

- Zakres prac w obszarze IT w 2022r.

1.	Zamknięcie roku 2021	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 systemu ERP	Prace związane z wdrażaniem i przejściem produkcyjnym na system Comarch XL

- 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 2022 r. jedynymi zdarzeniami wpływającymi na działalność jednostki, było powołanie Rady Nadzorczej na kolejną kadencję w nie zmienionym składzie oraz Zarządu Spółki na kolejną kadencję, również w nie zmienionym składzie.

Brak innych zdarzeń wpływających na działalność jednostki.

II. DANE EKONOMICZNO - FINANSOWE

1. Majątek Spółki i źródła jego finansowania.

1.1. Majątek Spółki.

Na dzień 31.12.2022 r. wartość majątku Spółki zmniejszyła się o kwotę 1.022 tys. zł, co ilustruje tabela:

<i>Aktywa</i>	<i>Stan na 31.12.2021 r.</i>	<i>Strukt. w %</i>	<i>Stan na 31.12.2022 r.</i>	<i>Strukt. w %</i>
	<i>w tys. zł</i>		<i>w tys. zł</i>	
<u>A. Aktywa trwałe</u>	101.628	79,8	101.891	80,6
I. Wartości niematerialne i prawne	129	0,1	72	0,1
II. Rzeczowe aktywa trwałe	6.483	5,1	8.021	6,3
III. Należności długoterminowe	0	0	0	0
IV. Inwestycje długoterminowe	91.252	71,6	91.252	72,2
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3.764	3,0	2.546	2,0
<u>B. Aktywa obrotowe</u>	25.804	20,2	24.519	19,4
I. Zapasy	2.899	2,3	2.740	2,2
II. Należności krótkoterminowe	3.139	2,5	4.184	3,3
III. Inwestycje krótkoterminowe	18.838	14,8	16.743	13,2
IV. Krótkoterminowe rozl. międzyokr.	928	0,6	852	0,7
RAZEM MAJĄTEK	131.167	100,0	126.410	100,0

Aktywa trwałe Spółki według stanu na 31.12.2022 r. wzrosły o kwotę 264 tys. zł, przy czym zmniejszyły się wartości niematerialne i prawne o kwotę 58 tys. zł, a wzrosły rzeczowe aktywa trwałe o kwotę 1.538 tys. zł. Zmniejszeniu uległa wartość długoterminowych rozliczeń międzyokresowych o 1.216 tys. zł, w tym aktywa z tytułu podatku odroczonego o kwotę 863 tys. zł. Aktywa obrotowe zmniejszyły się o kwotę 1.286 tys. zł. Należności krótkoterminowe wzrosły o kwotę 1.045 tys. zł, a zapasy zmniejszyły się o kwotę 158 tys. zł. Inwestycje krótkoterminowe zmniejszyły się o kwotę 2.095 tys. zł.

1.2. Źródła finansowania majątku Spółki

Na dzień 31.12.2022 r. nastąpił spadek kapitałów własnych Spółki o kwotę 2.666 tys. zł.

<i>Pasywa</i>	<i>Stan na</i>	<i>Strukt.</i>	<i>Stan na</i>	<i>Strukt.</i>
	<i>31.12.2021 r.</i>	<i>w %</i>	<i>31.12.2022 r.</i>	<i>w %</i>
	<i>w tys. zł</i>		<i>w tys. zł</i>	
A. Kapitał własny	97.767	76,7	95.101	75,2
1. Kapitał podstawowy	98.869	77,6	98.869	78,2
2. Kapitał zapasowy	2.047	1,6	2.047	1,6
3. Kapitał rezerwowy	0	0	0	0
4. Zysk (strata) netto	-3.149	-2,5	-2.666	-2,1
5. Strata z lat ubiegłych	0	0	3.149	-2,5
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania.	29.665	23,3	31.309	24,8
1. Rezerwy na zobowiązania	13.933	10,9	13.923	11,0
- z tyt. odroc. podatku dochodow.	13.920	10,9	13.921	11,0
- inne	13	0	1	0
2. Zobowiązania długoterminowe	44	0	158	0,1
3. Zobowiązania krótkoterminowe	148.14	11,6	16.464	13,0
- z tytułu dostaw	793	0,6	1.118	0,9
- z tytułu kredytów i pożyczek	11.852	9,3	12.271	9,7
- z tytułu podatków, ceł i ubezpiec.	223	0,2	953	0,7
- z tytułu wynagrodzeń	72	0,1	123	0,1
- inne zobowiązania finansowe	26	0	66	0,1
- inne	1.697	1,3	1.787	1,4
- fundusze specjalne	151	0,1	146	0,1
- zaliczki otrzymane na dostawy	-	-	-	-
4. Rozliczenia międzyokresowe	874	0,7	764	0,7
RAZEM PASYWA	127.432	100,0	126.410	100,0

<i>Rodzaj źródeł finansowania</i>	<i>% udział w źródłach finansowania</i>		<i>Zmiana (+) wzrost (-) spadek</i>
	<i>31.12.2021 r.</i>	<i>31.12.2022 r.</i>	
Kapitał własny	76,7	75,2	-1,5
w tym: kapitał akcyjny	77,6	78,2	0,6
w tym: kapitał zapasowy	1,6	1,6	0
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	23,3	24,8	1,5
w tym: - zobowiązania z tytułu dostaw	0,6	0,9	0,3
- kredyty bankowe	9,3	9,7	0,4
- inne zobowiązania	1,7	1,4	-0,3
- rezerwy na zobowiązania	10,9	11,0	0,1

2. Sytuacja dochodowa Spółki.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>2021 r.</i>		<i>2022 r.</i>	
	<i>Wart. w tys. zł</i>	<i>%</i>	<i>Wart. w tys. zł</i>	<i>%</i>
PRZYCHODY				
- przychody ze sprzedaży	10.985	83,5	12.448	77,9
- pozostałe przychody operacyjne	1.406	10,7	1.685	10,5
- przychody finansowe	757	5,8	1.849	11,6
Razem przychody	13.148	100	15.982	100
KOSZTY				
- koszty działalności operacyjnej	13.545	93,2	16.387	92,1
- pozostałe koszty operacyjne	716	4,9	822	4,6
- koszty finansowe	266	1,9	575	3,3
Razem koszty	14.527	100	17.784	100
WYNIK FINANSOWY				
- na sprzedaży	-2.560		-3.939	
- na pozostałej dział. operacyjnej	690		863	
- wynik na działalności finansowej	491		1.274	
Razem wynik finansowy brutto	- 1.380		- 1.802	
Podatek dochodowy	1.769		864	
Wynik finansowy netto	-3.149		-2.666	

W 2022 r. Spółka uzyskała przychody w kwocie 15.982 tys. zł. Koszty ogółem wyniosły 17.784 tys. zł.

W strukturze przychodów w roku 2022 przychody ze sprzedaży stanowiły 77,9 %. W strukturze kosztów roku 2022 koszty działalności operacyjnej wyniosły 92,1 %. W 2022 roku Spółka na sprzedaży uzyskała ujemny wynik finansowy w kwocie – 3.939 tys. zł, dodatni wynik finansowy na pozostałej działalności operacyjnej w kwocie 863 tys. zł. oraz dodatni wynik na działalności finansowej 1.274 tys. zł.

Wynik finansowy brutto za 2022 r. zamknął się stratą w kwocie -1.802 tys. zł. Strata netto wyniosła – 2.666 tys. zł.

3. Sytuacja finansowa Spółki

Rok 2022 Spółka zakończyła stratą netto 2.666 tys. zł.

4. Wskaźniki finansowe.

	<i>Wyszczególnienie</i>	
	<i>2021 r. w</i>	<i>2022 r. w</i>
	<i>tys. zł</i>	<i>tys. zł</i>
1. Suma bilansowa	127.432	126.410
2. Wynik finansowy netto (+) zysk (-) strata	-3.149	-2.666

4.1. Wskaźniki rentowności (%)

<i>Rodzaj wskaźnika</i>	<i>2021 r.</i>	<i>2022 r.</i>	<i>Zmiana</i> <i>(+)poprawa</i> <i>(-)pogorszenie</i>
1. Rentowność majątku	-2,5%	-2,1%	+0,4
2. Rentowność kapitału własnego	-3,2%	-2,8%	+0,4
3. Rentowność sprzedaży	-28,7%	-21,4%	+7,3
4. Rentowność działalności operacyjnej	-15,1%	-21,8%	-6,7

4.2. Wskaźniki płynności

<i>Rodzaj wskaźnika</i>	<i>2021 r.</i>	<i>2022 r.</i>	<i>Zmiany</i>
			+/-
1. Płynność bieżąca I	1,6	1,4	-0,2
2. Wskaźnik płynności II	1,4	1,2	-0,2

4.3. Wskaźniki zadłużenia

<i>Wskaźniki zadłużenia</i>	<i>2021 r.</i>	<i>2022 r.</i>	<i>Zmiany</i>
			+/-
1. Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,23	0,25	+0,02
2. Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	0,30	0,33	+0,03
3. Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałami stałymi	1,10	1,07	-0,03

5. Informacje dodatkowe.

5.1. Należności.

		udział procentowy w sumie bilansowej
Należności krótkoterminowe na dzień 31.12.2022 r. wynosiły	4.184 tys. zł	3,3 %
Na należności te składają się:		
- należności z tytułu dostaw i usług wynosiły:	1.655 tys. zł	1,3 %
- należności z tyt. podatków, ceł, ubezpieczeń i innych	55 tys. zł	0,1 %
- pozostałe	2.398 tys. zł	1,9%
- dochodzone na drodze sądowej	76 tys. zł	0,1 %

5.2. Zobowiązania.

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania na dzień 31.12.2022 r. wynosiły: **31.309 tys. zł**

Udział tych zobowiązań w sumie bilansowej wyniósł: **24,8 %**

Na zobowiązania te składają się:		udział procentowy w sumie bilansowej
- zobowiązania długoterminowe	158 tys. zł	0,1 %
- zobowiązania krótkoterminowe	16.464 tys. zł	13,0 %
- rozliczenia międzyokresowe	764 tys. zł	0,6 %
- rezerwy na zobowiązania	13.923 tys. zł	11,0 %

Na zobowiązania krótkoterminowe składają się:

- zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1.118 tys. zł	0,9 %
- kredyty i pożyczki	12.271 tys. zł	9,7 %
- inne zobowiązania	1.787 tys. zł	1,4 %
- pozostałe zobowiązania	3.075 tys. zł	2,4 %

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.