

Gdańsk dnia 08/03/2021

Z A W I A D O M I E N I E

Niniejszym zawiadamiam, że w dniu 30 marca 2021 roku o godz 16,00 w lokalu Krajowej Izby Biegłych Rewidentów (III piętro budynku COMPANY HOUSE) w Gdańsku przy ul Grunwaldzkiej 212 odbędzie się zebranie Wspólnoty COMPANY HOUSE.

Porządek obrad :

- 1/ sprawozdanie zarządu z działalności za rok 2020
- 2/ podjęcia uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania zarządu
- 3/ podjęcie uchwały w sprawie przeznaczenia nadwyżki przychodów nad kosztami w 2020 roku
- 4/ prezentacja projektu budżetu na rok 2021
- 5/ podjęcie uchwały w sprawie planu gospodarczego na rok 2021
- 6/ wolne wnioski

Serdecznie zapraszamy.

Prezes Zarządu

mgr Wojciech Lademann

Wspólnota Company House
Al. Grunwaldzka 212
80-266 GDAŃSK
NIP 584-24-77-739, Regon 192807268

Wyniki zestawienia Rachunek zysków i strat - wariant porównawczy (Obliczone 08.03.2021)

Segment \ Nazwa	31.12.2019	31.12.2020
A Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	741 414,82	751 898,93
I Przychody netto ze sprzedaży produktów	741 414,82	751 898,93
II Zmiana stanu produktów (zw.-wart.dod.,zm.-wart.uj)	0,00	0,00
III Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jed	0,00	0,00
IV Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
V w tym od jednostek powiązanych	0,00	0,00
B Koszty działalności operacyjnej	776 192,73	761 807,99
I Amortyzacja	277,51	0,00
II Zużycie materiałów i energii	198 530,18	172 989,94
III Usługi obce	312 740,65	323 701,95
IV Podatki i opłaty	92 501,90	90 294,41
1 - w tym podatek akcyzowy	0,00	0,00
V Wynagrodzenia	144 593,32	144 733,29
VI Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	24 118,84	26 356,85
VII Pozostałe koszty rodzajowe	3 430,33	3 731,55
VIII Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	-34 777,91	-9 909,06
D Pozostałe przychody operacyjne	21 858,97	33 183,53
I Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II Dotacje	0,00	0,00
III Inne przychody operacyjne	21 858,97	33 183,53
E Pozostałe koszty operacyjne	2,43	1 866,67
I Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III Inne koszty operacyjne	2,43	1 866,67
F Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	-12 921,37	21 407,80
G Przychody finansowe	0,00	295,07
I Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
II - w tym od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III Odsetki	0,00	295,07
IV - w tym od jednostek powiązanych	0,00	0,00
V Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
VI Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
VII Inne	0,00	0,00
H Koszty finansowe	36,17	43,37
I Odsetki	29,95	43,37
II -w tym dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
III Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
IV Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
V Inne	6,22	0,00
I Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)	-12 957,54	21 659,50
J Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I - J.II)	0,00	0,00
I Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00
II Straty nadzwyczajne	0,00	0,00
K Zysk (strata) brutto (I+/-J)	-12 957,54	21 659,50
L Podatek dochodowy	8 679,00	8 606,00
M Pozostałe obow. zmniejszenia zysku (zwiąk.straty)	0,00	0,00
N Zysk (strata) netto (K- L- M)	-21 636,54	13 053,50

Wyniki zestawienia Bilans dla jednostek innych niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji (Obliczone 05.03.2021)

Segment \ Nazwa	31.12.2019	31.12.2020
- AKTYWA	421 448,26	470 832,46
A Aktywa trwałe	0,00	0,00
I Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
1 Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2 Wartość firmy	0,00	0,00
3 Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
4 Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II Rzeczowe aktywa trwałe	0,00	0,00
1 Środki trwałe	0,00	0,00
a grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0,00	0,00
b budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,00	0,00
c urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00
d środki transportu	0,00	0,00
e inne środki trwałe	0,00	0,00
2 Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
3 Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III Należności długoterminowe	0,00	0,00
1 Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2 Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3 Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
IV Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
1 Nieruchomości	0,00	0,00
2 Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3 Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
a w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4 Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
1 Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2 Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
B Aktywa obrotowe	421 448,26	470 832,46
I Zapasy	0,00	0,00
1 Materiały	0,00	0,00
2 Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
3 Produkty gotowe	0,00	0,00
4 Towary	0,00	0,00
5 Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00
II Należności krótkoterminowe	192 285,72	150 342,86
1 Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
a z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b inne	0,00	0,00
2 Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00

Wyniki zestawienia Bilans dla jednostek innych niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji (Obliczone 05.03.2021)

Segment \ Nazwa	31.12.2019	31.12.2020
a z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b inne	0,00	0,00
3 Należności od pozostałych jednostek	192 285,72	150 342,86
a z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	128 730,39	✓ 86 802,34
- do 12 miesięcy	128 730,39	✓ 86 802,34
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	14,81	0,00
c inne	0,00	0,00
d dochodzone na drodze sądowej	63 540,52	✓ 63 540,52
III Inwestycje krótkoterminowe	225 226,39	✓ 320 285,00
1 Krótkoterminowe aktywa finansowe	225 226,39	✓ 320 285,00
a w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	225 226,39	✓ 320 285,00
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	225 226,39	✓ 320 285,00
- inne środki pieniężne	0,00	0,00
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2 Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 936,15	✓ 204,60
C Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
D Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
- Aktywa razem	421 448,26	✓ 470 832,46
- PASYWA	421 448,26	✓ 470 832,46
A Kapitał (fundusz) własny	344 317,68	357 371,18
I Kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
II Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	0,00	0,00
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
III Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
IV Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00	0,00
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
- na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
V Zysk (strata) z lat ubiegłych	365 954,22	✓ 344 317,68
VI Zysk (strata) netto	-21 636,54	✓ 13 053,50
VII Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	77 130,58	113 461,28
I Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
1 Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2 Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
- długoterminowa	0,00	0,00
- krótkoterminowa	0,00	0,00
3 Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	0,00
II Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
1 Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2 Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00

Wyniki zestawienia Bilans dla jednostek innych niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji (Obliczone 05.03.2021)

Segment \ Nazwa	31.12.2019	31.12.2020
3 Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
a kredyty i pożyczki	0,00	0,00
b z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
e inne	0,00	0,00
III Zobowiązania krótkoterminowe	77 130,58	√ 113 461,28
1 Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
a z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b inne	0,00	0,00
2 Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b inne	0,00	0,00
3 Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	74 195,93	/ 66 917,21
a kredyty i pożyczki	0,00	0,00
b z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	66 737,06	√ 58 731,26
- do 12 miesięcy	66 737,06	/ 58 731,26
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
f zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	7 458,87	√ 8 149,95
h z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
i inne	0,00	√ 36,00
4 Fundusze specjalne	2 934,65	√ 46 544,07
IV Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
1 Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2 Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	0,00
- Pasywa razem	421 448,26	470 832,46

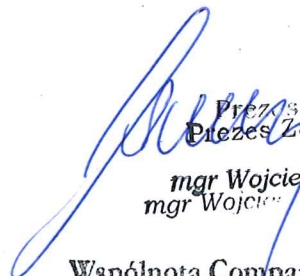
Operator drukujący: Norbert Nowak

Godzina wydruku: 11:53

Comarch ERP Optima, v. 2021.2.1.930, nr klucza 1984266161

LEGIS SP. Z O.O. SP.K.

Koniec wydruku


mgr Wojciech Lademann
Wspólnota Company House
Al. Grunwaldzka 212
80-266 GDANSK
NIP 684-24-77-739, Regon 192807268

PLAN GOSPODARCZY WSPÓLNOTY COMPANY HOUSE NA ROK 2021

CZĘŚCI WSPÓLNE

LP	PRZEDMIOT	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA zł/ m2 /m-c
1	Sprzątanie	1,95
2	Dozór	6,61
3	Administracja i stałe konserwacje	1,49
4	Bieżące naprawy i remonty	1,55
5	Koszty prowadzenia rachunku bankowego	0,05
6	Ubezpieczenia	0,05
7	Zużycie mediów i wywóz śmieci	5,60
	razem 1 m2 pow.	17,30

Plan gospodarczy na rok 2021 zakłada utrzymanie całkowitych kosztów eksploatacyjnych budynku na poziomie roku poprzedniego. Z uwagi na realny wzrost kosztów, w tym w szczególności wzrost kosztów usługi dozoru o 15% (co daje ok. 0.63 zł /m2) wynikający ze zmiany minimalnego wynagrodzenia oraz niewielki wzrost kosztów bieżących napraw i remontów zmuszeni zostaliśmy szukać oszczędności w kosztach administracyjnych budynku. W 2020 roku rozwiązaliśmy umowę z dotychczasowym administratorem tj firmą TED sp. z o.o.. Pozwoliło to na pewne przesunięcia budżetowe i w efekcie utrzymanie dotychczasowego poziomu kosztów eksploatacyjnych. Działania te mają mieć jednak w przekonaniu Zarządu charakter czasowy podyktowany głównie trudną sytuacją (Covid) współwłaścicieli budynku. Utrzymanie zatrudnienia własnego konserwatora i sprzątaczek, przy obecnym stanie technicznym budynku /20 lat/ pozwala istotnie ograniczyć bieżące koszty konserwacyjne świadczone przez podmioty zewnętrzne. W kolejnych latach należy jednak spodziewać się konieczności poniesienia większych nakładów remontowych i modernizacyjnych.

W roku 2021 podobnie jak w latach poprzednich proponujemy utrzymać refakturowanie jedynie energii cieplnej dostarczanej do poszczególnych lokali rozliczając ją w oparciu o ułamkowy udział we współwłasności nieruchomości. Stawka za 1 mkw. powierzchni podlegająca refakturowaniu po uwzględnieniu wzrostu cen OPEC powinna utrzymać się na nieco wyższym niż dotychczas poziomie tj 1,7 zł/mkw/m-c

MIEJSCA POSTOJOWE

LP	PRZEDMIOT	STANOWISKO zł/m-c
1	Sprzątanie	21,70
2	Konserwacje bieżące i energia elektryczna	17,00
3	Ubezpieczenia	1,20
	razem stanowisko m-c	39,90

Zrealizowane remonty w 2020 roku :

- naprawa uszkodzonego opierzenia na dachu (ogniomury)
- hydroizolacja części ścian piwnicy
- naprawa bramy garażowej

PLANOWANE POŻYTKI Z NIERUCHOMOŚCI

LP	PRZEDMIOT	DOCHÓD ROCZNY
1	Udostępniona pow. reklamowa	0 000,00
2	Dzierżawa dachu dla operatorów telef.	66 000,00
	Razem	66 000,00 / brutto/

PROPONOWANE OBNIŻKI KOSZTÓW EKSPLOATACYJNYCH W 2021 ROKU

Założenia :

1. Przeznaczyć 50% dochodów z pożytków na bieżące koszty eksploatacyjne
2. Przeznaczyć 50% dochodów z pożytków na fundusz remontowy

PROPONOWANA OBNIŻKA KOSZTÓW

- * nota obciążeniowa z 17,30 zł/m2/m-c na **15,70 zł**
- * refaktura ze zmienną stawką miesięczną liczona z udziału ok. 1,7 zł /m2/m-c

PLANOWANY BUDŻET NA 2021 ROK

Przychody :

- nota obciążeniowa i refaktury 688 413,-
 - noty obciążeniowe garaże 13 406,-
 - przychody z pożytków (50%) *netto* 26 829,-
-
- 728 648,-zł**

Planowane przychody 728 648,-
 Przychody z PFRON (+) 19 000,-
 Zakładane koszty (-) 758 570
 części wspólnych i garażu -----

W roku 2020 Wspólnota uzyskała przychody operacyjne w wysokości 14 142,- zł, w tym kwota 13 507,- to umorzony ZUS pracowniczy (tarcza covidowa). Zarząd wnioskuję o przeznaczenie nadwyżki przychodów nad kosztami roku 2020 w kwocie 13 053,- zł na pokrycie bieżących kosztów roku 2021. Podobnie jak w roku 2020 Zarząd zrezygnował w roku 2021 z utworzenia rezerwy kosztowej. W roku 2020 Wspólnota zakończył trzyletni okres spłaty wind. Łączy koszt wymiany wind to kwota 147 895,20 zł

Rozliczenie funduszu remontowego

stan na początek okresu rozliczeniowego (+) 2 934,65
 stan na koniec okresu rozliczeniowego (+) 46 544,07

Planowane inwestycje i modernizacje dot. części wspólnych

- wymiana części wykładzin dywanowych na niższych piętrach
- malowanie korytarzy i holi (części wspólnych)
- kontynuacja rekonstrukcji izolacji poziomych budynku (garaże, dach ogniomury)
- modernizacja systemu monitoringu elektronicznego (wymiana kamer, rejestratorów)

Wspólnota Company House
 Al. Grunwaldzka 212
 80-266 GDANSK
 NIP 584-24-77-730 Regon 192807268


 mgr Wojciech Lademann