

Gdańsk dnia 16/02/2022

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

Niniejszym zawiadamiam, że w dniu 22 marca 2022 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.

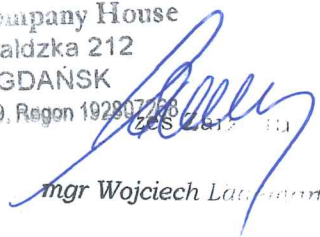
Porządek obrad :

- 1/ sprawozdanie zarządu z działalności za rok 2021
- 2/ podjęcia uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania zarządu
- 3/ podjęcie uchwały w sprawie pokrycia starty (nadwyżki rzeczywistych kosztów nad zaliczkowymi przychodami z not) w 2021 roku
- 4/ prezentacja projektu budżetu na rok 2022
- 5/ podjęcie uchwały w sprawie planu gospodarczego na rok 2022
- 6/ podjęcie uchwały o sposobie finansowania planowanych remontów
- 7/ wolne wnioski

Serdecznie zapraszamy.

Projekt planu gospodarczego oraz dokumenty finansowe Wspólnoty dostępne na stronie www.companyhouse.pl

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



mgr Wojciech Lat

Wspólnota Company House
INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

Wspólnota Company House
UL. Grunwaldzka 212
80-266 Gdańsk

INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE
DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2021

Wspólnota Company House
INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

NOTA 1.

Kwota wszelkich zobowiązań finansowych, w tym z tytułu dłużnych instrumentów finansowych, gwarancji i poręczeń lub zobowiązań warunkowych nieuwzględnionych w bilansie, ze wskazaniem charakteru i formy wierzytelności zabezpieczonych rzeczowo; wszelkie zobowiązania dotyczące emerytur oraz jednostek powiązanych lub stowarzyszonych są ujawniane odrębnie.

Nie dotyczy.

NOTA 2.

Kwota zaliczek i kredytów udzielonych członkom organów administrujących, zarządzających i nadzorujących, ze wskazaniem oprocentowania, głównych warunków oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii.

Nie dotyczy.

NOTA 3.

Informacja o udziałach (akcjach) własnych, w tym:

- a) przyczyna nabycia udziałów (akcji) własnych dokonanego w roku obrotowym,
- b) liczba i wartość nominalna nabytych oraz zbytych w roku obrotowym udziałów (akcji), a w przypadku braku wartości nominalnej, ich wartość księgowa, jak też część kapitału podstawowego, którą te udziały (akcje) reprezentują,
- c) w przypadku nabycia lub zbycia odpłatnego, równowartość tych udziałów (akcji),
- d) liczba i wartość nominalna lub, w razie braku wartości nominalnej, wartość księgowa wszystkich udziałów (akcji) nabytych i zatrzymanych, jak również część kapitału podstawowego, którą te udziały (akcje) reprezentują.

Nie dotyczy.

Gdańsk, 11.02.2022

Wyniki zestawienia Rachunek zysków i strat - wariant porównawczy (Obliczone 11.02.2022)

Segment \ Nazwa	1.01.20-31.12.20	1.01.20-31.12.21
A Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	751 898,93	783 040,06
I Przychody netto ze sprzedaży produktów	751 898,93	783 040,06
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	761 807,99	853 984,97
I Amortyzacja	0,00	0,00
II Zużycie materiałów i energii	172 989,94	229 601,92
III Usługi obce	323 701,95	340 929,36
IV Podatki i opłaty	90 294,41	101 415,27
I - w tym podatek akcyzowy	0,00	0,00
V Wynagrodzenia	144 733,29	150 765,45
VI Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	26 356,85	27 529,53
VII Pozostałe koszty rodzajowe	3 731,55	3 743,44
VIII Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	-9 909,06	-70 944,91
D Pozostałe przychody operacyjne	33 183,53	46 068,84
I Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II Dotacje	0,00	0,00
III Inne przychody operacyjne	33 183,53	46 068,84
E Pozostałe koszty operacyjne	1 866,67	617,89
I Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III Inne koszty operacyjne	1 866,67	617,89
F Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	21 407,80	-25 493,96
G Przychody finansowe	295,07	167,00
I Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
II - w tym od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III Odsetki	295,07	167,00
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	43,37	81,85
I Odsetki	43,37	81,85
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	0,00	0,00
I Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)	21 659,50	-25 408,81
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)	21 659,50	-25 408,81
L Podatek dochodowy	8 606,00	7 613,00
M Pozostałe obow. zmniejszenia zysku (związk.straty)	0,00	0,00
N Zysk (strata) netto (K- L- M)	13 053,50	-33 021,81

Wyniki zestawienia Bilans dla jednostek innych niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji (Obliczone 11.02.2022)

Segment \ Nazwa	na dzień 31.12.2020	na dzień 31.12.2021
- AKTYWA	470 832,46	401 993,04
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	470 832,46	401 993,04
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	150 342,86	116 625,43
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 11.02.2022)

Segment \ Nazwa	na dzień 31.12.2020	na dzień 31.12.2021
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	150 342,86	116 625,43
a z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	86 802,34	53 084,91
- do 12 miesięcy	86 802,34	53 084,91
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	0,00	0,00
c inne	0,00	0,00
d dochodzone na drodze sądowej	63 540,52	63 540,52
III Inwestycje krótkoterminowe	320 285,00	257 700,37
1 Krótkoterminowe aktywa finansowe	320 285,00	257 700,37
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	320 285,00	257 700,37
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	320 285,00	257 700,37
- 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	204,60	27 667,24
C Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
D Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
- Aktywa razem	470 832,46	401 993,04
- PASYWA	470 832,46	401 993,04
A Kapitał (fundusz) własny	357 371,18	324 349,37
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	344 317,68	357 371,18
VI Zysk (strata) netto	13 053,50	-33 021,81
VII Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	113 461,28	77 643,67
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

→ fundusze
rezerwy

Wyniki zestawienia Bilans dla jednostek innych niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji (Obliczone 11.02.2022)

Segment \ Nazwa	na dzień 31.12.2020	na dzień 31.12.2021
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	113 461,28	77 643,67
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	66 917,21	77 643,67
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:	58 731,26	72 368,67
- do 12 miesięcy	58 731,26	72 368,67
- 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	8 149,95	5 275,00
h z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
i inne	36,00	0,00
4 Fundusze specjalne	46 544,07	0,00
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	470 832,46	401 993,04

PLAN GOSPODARCZY WSPÓLNOTY COMPANY HOUSE NA ROK 2022

CZĘŚCI WSPÓLNE

LP	PRZEDMIOT	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA zł/ m2 /m-c
1	Sprzątanie	2,15
2	Dozór	7,30
3	Administracja i stałe konserwacje	1,55
4	Bieżące naprawy i remonty	1,70
5	Koszty prowadzenia rachunku bankowego	0,05
6	Ubezpieczenia	0,05
7	Zużycie mediów i wywóz śmieci	14,90
	razem 1 m2 pow.	27,70

W związku z wzrostem kosztów utrzymania budynku w tym drastycznym wzrostem kosztów niektórych mediów (energia elektryczna o ok 300%, ogrzewanie o ok 100%), wzrostem minimalnego wynagrodzenia, co bezpośrednio implikuje wzrost kosztów sprzątania, ochrony czy konserwacji i usług obcych plan gospodarczy na rok 2022 zakłada wzrost kosztów eksploatacyjnych budynku na poziomie rok do roku o ok 60%. Z uwagi na konieczność przeprowadzenia długo odkładanych dużych prac remontowych związanych z pokryciem dachu, konserwacją korytarzy (malowanie), sukcesywną wymianą wykładzin na poszczególnych piętrach oraz brakiem rezerw na koncie funduszu remontowego zmuszeni jesteśmy w 2022 roku całość przychodów z pożytków z nieruchomości przeznaczyć na fundusz remontowy. W tym miejscu należy również podkreślić, że Wspólnotę czeka podjęcie pilnej decyzji o sposobie sfinansowania wymiany lub remontu szklanej fasady od ul Grunwaldzkiej. Fasada ma już ponad 20 lat i od dwóch lat występują nieszczelności i przecieki. Zarząd w 2021 roku podjął starania związane z jeszcze efektywniejszym niż dotychczas gospodarowaniem ciepłem poprzez remont niesprawnej od wielu lat nagrzewnicy. W praktyce powinno to zapobiec odczuwalnym, mniejszym zużyciom ciepła w budynku. Utrzymanie zatrudnienia własnego konserwatora i sprzątaczek, przy obecnym stanie technicznym budynku /ponad 20 lat/ pozwala istotnie ograniczyć bieżące koszty konserwacyjne świadczone przez podmioty zewnętrzne.

W roku 2022 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. Dotychczasowa stawka 1,7 zł/mkw/m-c powinna wzrosnąć nie więcej niż do poziomu 3,5 zł /mkw/m-c z zastrzeżeniem jednak, że GPEC nie zmieni w trakcie roku taryf, stawki podatku VAT i innych warunków dostaw.

MIEJSCA POSTOJOWE

LP	PRZEDMIOT	STANOWISKO zł/m-c
1	Sprzątanie	23,90
2	Konserwacje bieżące i energia elektryczna	24,80
3	Ubezpieczenia	1,20
	razem stanowisko m-c	49,90

Zrealizowane remonty w 2021 roku :

- naprawy interwencyjne dachu
- naprawa tarasu na 4 piętrze oraz udrożnienie odprowadzenia wody opadowej
- naprawa nagrzewnicy oraz automatyki w węźle ciepłowniczym
- modernizacja systemu monitoringu z wymiana kamer włącznie

PLANOWANE POŻYTKI Z NIERUCHOMOŚCI

LP	PRZEDMIOT	DOCHÓD ROCZNY
	Dzierżawa dachu dla operatorów telef.	55 000,00 / brutto/

PLANOWANY BUDŻET NA 2022 ROK

Przychody :

- nota obciążeniowa i refaktury 1 100 000,-
 - noty obciążeniowe garaże 16 700,-
- **1 116 700,-zł**

Planowane przychody **1 116 700,-**
Zakładane koszty (-)1 116 000,-
części wspólnych i garażu -----

W trakcie 2021 roku miały miejsce podwyżki mediów (energii elektrycznej, energii ciepłej) czy usług obcych (ochrona). Spowodowały one istotny wzrost planowanych kosztów eksploatacyjnych części wspólnych. W efekcie również przekroczenie rzeczywistych kosztów utrzymania obiektu w porównaniu z planowanymi w budżecie na rok 2021 o ponad 70 944,- złotych. Zarząd Wspólnoty w szerszym zakresie niż we wcześniejszych latach prowadził też doraźne prace remontowe finansowane z funduszu remontowego takie jak naprawy dachu czy urządzeń węzła ciepłowniczego oraz modernizacje systemu monitoringu. Poprawie o ponad 30% uległa natomiast bieżąca windykacja należności Wspólnoty, co z pewnością wpłynęło na zapewnienie płynności finansowej w 2021 roku.

Rozliczenie funduszu remontowego

stan na początek okresu rozliczeniowego (+) 46 544,07
stan na koniec okresu rozliczeniowego (-) 23 562,08

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)
- naprawa pokrycia dachowego lub jego wymiana.

Wspólnota Company House
Al. Grunwaldzka 212
80-266 GDANSK
NIP 584-24-77-739, Regon 142807266, Zarządu

mgr Wojciech Lademann