

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU**

**ZAKŁADU USŁUG KOMUNALNYCH SPÓŁKA Z O.O.  
W MIKOŁAJKACH**

**z działalności za 2018 rok**

---

## **I. Charakterystyka jednostki.**

1. Nazwa : Zakład Usług Komunalnych Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

2. Siedziba: 11-730 Mikołajki, ul. Warszawska 32

3. Forma prawna: Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

4. Wysokość kapitału zakładowego:

Stan na dzień 31.12.2018r: 3.302.000,00 zł, tj. 6.604 udziały po 500 zł każdy.

Wszystkie udziały należą do Gminy Mikołajki.

5. Przedmiot działalności:

PKD 35.30.Z Wytwarzanie i zaopatrywanie w parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych,

PKD 38.11.Z Zbieranie odpadów innych niż niebezpieczne,

PKD 38.12.Z Zbieranie odpadów niebezpiecznych,

PKD 38.21.Z Obróbka i usuwanie odpadów innych niż niebezpieczne,

PKD 38.22.Z Przetwarzanie i unieszkodliwianie odpadów niebezpiecznych,

PKD 41.20.Z Roboty budowlane związane z wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,

PKD 42.11.Z Roboty związane z budową dróg i autostrad,

PKD 43.21.Z Wykonywanie instalacji elektrycznych,

PKD 43.22.Z Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych,

PKD 43.29.Z Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych,

PKD 47.99.Z Pozostała sprzedaż detaliczna prowadzona poza siecią sklepową, straganami i targowiskami,

PKD 49.41.Z Transport drogowy towarów,

PKD 52.21.Z Działalność usługowa wspomagająca transport lądowy,

PKD 68.10.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,

PKD 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi,

PKD 68.32.Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,

PKD 81.10.Z Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach,

PKD 81.29.Z Pozostałe sprzątanie,

PKD 81.30.Z Działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni,

PKD 96.03.Z Pogrzeby i działalność pokrewna

6. Data rozpoczęcia działalności: 01-03-1997 rok

7. Skład Zarządu:

Michał Olszewik

- Prezes Zarządu

## **II. Ogólna charakterystyka działalności Spółki.**

Głównymi przedmiotami działalności spółki do roku 2013 były między innymi usługi w zakresie wywozu i unieszkodliwiania odpadów stałych z terenu miasta i gminy Mikołajki, usługi całorocznego oczyszczania miasta i utrzymania zieleni miejskiej, zarządzanie częścią zasobów mieszkalnych i niemieszkalnych stanowiących własność Gminy Mikołajki i wspólnot mieszkaniowych, administrowanie cmentarzami komunalnymi oraz rozprowadzanie ciepła do budynków wielorodzinnych mieszkalnych i lokali użytkowych.

W roku 2013 spółka rozszerzyła swoją działalność o „Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi”, co dało możliwość realizowania wspólnej - z Gminą Mikołajki, koncepcji budowy mieszkań komunalnych w tak zwanym Gminnym Programie Budowy Mieszkań Komunalnych „Dla Systematycznych”, czego następstwem była budowa i oddanie do użytkowania jesienią 2014 budynku mieszkalnego 22-rodzinnego położonego przy ulicy Ptasiej 14, a następnie - jesienią 2016r, przy tej samej ulicy, kolejnych dwóch budynków po 24lokale każdy. W związku z dalszym ogromnym zainteresowaniem w roku 2017 podjęto decyzję o kontynuacji programu i budowie kolejnych budynków (więcej informacji na ten temat w dalszej części sprawozdania: VI – Działalność inwestycyjna)

### III. Sytuacja majątkowa Spółki.

Wartość środków trwałych brutto będących w dyspozycji Spółki wynosiła:

- na dzień 01-01-2018r **11.179.388,48 zł**
- na dzień 31-12-2018r **12.860.497,13 zł**

Wartości niematerialne i prawne brutto:

- na dzień 01-01-2018r **31.262,02 zł**
- na dzień 31-12-2018r **31.262,02 zł**

Wartość netto środków trwałych na dzień 31-12-2018r wynosiła: **11.460.666,03 zł**  
w tym:

- grunty **2.282.329,90 zł**
- budynki i lokale **8.847.416,62 zł**
- maszyny i urządzenia **1.170,00 zł**
- inne wartości materialne i prawne **822,89 zł**
- urządzenia melioracji (inwestycja w obcym środku) **101.115,00 zł**
- środki trwałe w budowie (inwestycja rozpoczęta) **227.811,62 zł**

**Suma bilansowa** **13.113.850,63 zł**

### IV. Sytuacja finansowa i gospodarcza Spółki.

**Przychody ogółem,** **3.638 tys. zł**

w tym:

- ze sprzedaży usług **3.607 tys. zł**
- operacyjne **29 tys. zł**
- finansowe **2 tys. zł**

**Koszty ogółem,** **3.605 tys. zł**

w tym:

- amortyzacja** **217 tys. zł**
- zużycie materiałów, paliw i energii **492 tys. zł**
- inne usługi obce **897 tys. zł**
- wynagrodzenia **1.308 tys. zł**
- ubezpieczenia społeczne **295 tys. zł**
- pozostałe koszty operacyjne **134 tys. zł**
- finansowe (w tym odsetki od kredytów) **262 tys. zł**

**ZYSK brutto** **33 tys. zł**

**Podatek dochodowy** **6 tys. zł**

**Zysk netto** **27 tys. zł**

---

Na koniec 2018 roku spółka osiągnęła zysk w wysokości 27 tys. zł netto. W okresie sprawozdawczym dokonano też odpisów amortyzacyjnych, które nie stanowiły bezpośrednich wydatków spółki, na kwotę 217 tys. zł. Zysk był niższy niż w roku 2017 z uwagi na m. in. wyższe koszty gospodarki odpadami (o ponad 60 tys. zł) przy jednoczesnym braku podwyżek dla odbiorców, wzrost wynagrodzeń (podwyżki płac) oraz jednorazowe wydatki, które nie były wydatkami stałymi, np. wdrożenie RODO ( 5 tys. zł), rozszerzenie oprogramowania (6 tys. zł), wykonanie alejek, ołtarza, krzyża i dzwonnicy na cmentarzu (ok 15 tys. zł) i inne.

Jednak dzięki osiąganym zyskom i odpisom amortyzacyjnym spółka posiada rezerwy gotówki, która pozwala utrzymywać bardzo wysoką płynność finansową oraz finansować wstępnie dalsze inwestycje związane głównie np.: z programem budowy nowych mieszkań.

Zadłużenie spółki to dwa kredyty bankowe, zaciągnięte w związku z budowanymi budynkami mieszkalnymi, które faktycznie nie stanowią obciążenia spółki, bo spłacane są z opłat najemców, a nie z zysku spółki.

Innych zadłużeń spółka nie posiada, nie korzysta też żadnych innych form finansowania (np. leasingów)

Stan kredytów na 31.12.2018 r:

1.064 tys. zł – kredyt w BS Mikołajki

5.955 tys. zł – kredyt w PKO BP O/Ełk

Łącznie 7.019 tys. zł (spadek w stosunku do 2017r o 332 tys. zł)

Wpłaty najemców są terminowe, obsługa kredytów przebiega prawidłowo.

---

## **V. Zatrudnienie i fundusz płac**

W roku 2018 zatrudnialiśmy łącznie 23 osoby, w tym 7 pracowników administracyjnych oraz 16 osób na stanowiskach robotniczych (5 kierowców, 3 osoby z grupy remontowej, 1 ładowacz nieczystości, 6 pracowników oczyszczania miasta, 1 pracownik warsztatu i sortowni).

W roku sprawozdawczym na wynagrodzenia wydatkowano kwotę 1.308 tys. zł brutto w tym: 32 tys. zł na nagrody jubileuszowe, 9 tys. zł na odprawę emerytalną i 37 tys. zł. na wynagrodzenie Rady Nadzorczej. Składki do ZUS wyniosły 246 tys. zł.

Należne wynagrodzenia wypłacane były terminowo do 10 dnia każdego miesiąca.

## VI. Działalność inwestycyjna.

Najważniejszą inwestycją w roku sprawozdawczym była kontynuacja Gminnego Programu Budowy Mieszkań Komunalnych „Dla Systematycznych”. Po przeprowadzonym w roku 2017 ankietowaniu wybrano 90 chętnych do udziału w programie. Następnie wykonano projekt budowlany, uzyskano pozwolenie na budowę i ogłoszono przetarg na budowę. Niestety, w postępowaniu wpłynęła tylko jedna oferta, i to znacznie przekraczająca założenia finansowe, dlatego przetarg unieważniono. W następstwie tej sytuacji przeprowadzono wiele rozmów i spotkań z firmami budowlanymi, które jako powód takiego stanu rzeczy podały znaczny wzrost materiałów budowlanych oraz braki w zatrudnieniu. Wskazały też możliwość „odchudzenia” projektu w zakresie ewentualnego wykończenia, co miało trochę obniżyć koszty budowy. Na dzień sporządzania sprawozdania jesteśmy po „odchudzeniu” projektu, kolejnym przetargu, i powtórzonej sytuacji – jeden oferent i cena wyższa od poprzedniej, i znów powód – wzrost cen na rynku budowlanym. Na chwilę obecną prowadzimy też rozmowy z instytucjami rządowymi w sprawie możliwości wsparcia naszego programu, żeby obniżyć koszty dla przyszłego najemcy.

## VII. Wnioski końcowe

Działalność Spółki w okresie sprawozdawczym określam pozytywnie. Przy dość ciężkim roku osiągnięto przyzwoity wynik dodatni i wygenerowano kolejne środki, które pozwalają na bezpieczne funkcjonowanie spółki i dalsze inwestycje.

Podsumowując, zarząd realizuje swoje cele statutowe oraz rozwija spółkę w zaplanowanym przez właściciela kierunku.

Mikołajki, 20 maja 2019r

PREZES ZARZADU  
ZUK Sp. z o.o. w Mikołajkach

Michał Głuszewik

**BILANS**

dla jednostek małych

sporządzony na dzień: 31-12-2018

jednostka obliczeniowa: zł

AKTYWA		Stan na		PASYWA		Stan na	
		31-12-2017	31-12-2018			31-12-2017	31-12-2018
A	Aktywa trwałe	9 664 456,95	11 460 665,03	A	Kapitał (fundusz) własny	1 591 192,87	3 587 677,95
I	Wartości niematerialne i prawne		822,89	I	Kapitał (fundusz) podstawowy	1 333 000,00	3 302 230,00
II	Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	9 664 456,95	11 459 843,14	II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	123 870,42	258 192,87
	- środki trwałe	9 664 456,95	11 459 843,14		- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
	- środki trwałe w budowie	0,00	227 811,62	III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		
III	Należności długoterminowe				- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
IV	Inwestycje długoterminowe, w tym:			IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
	- nieruchomości			V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
	- długoterminowe aktywa finansowe			VI	Zysk (strata) netto	134 322,45	27 255,08
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe			VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
B	Aktywa obrotowe	1 566 530,59	1 653 184,60	B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	9 639 794,67	9 526 172,68
I	Zapasy	42 847,65	47 474,02	I	Rezerwy na zobowiązania, w tym:	64 909,85	56 888,50
II	Należności krótkoterminowe, w tym:	574 800,11	586 796,42		- rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		
a)	z tytułu dostaw i usług, w tym:	548 791,39	559 991,52	II	Zobowiązania długoterminowe, w tym:	7 041 727,21	6 687 126,85
	- do 12 miesięcy	519 161,54	533 302,92		- z tytułu kredytów i pożyczek	7 041 727,21	6 687 126,85
	- powyżej 12 miesięcy	29 629,85	26 688,60	III	Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	810 179,02	819 914,52
III	Inwestycje krótkoterminowe, w tym:	917 318,37	1 006 577,25	a)	z tytułu kredytów i pożyczek	309 466,20	309 466,20
a)	krótkoterminowe aktywa finansowe, w tym:	917 318,37	1 006 577,25	b)	z tytułu dostaw i usług, w tym:	284 307,26	301 763,71
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	917 318,37	1 006 577,25		- do 12 miesięcy	284 307,26	272 357,80
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	31 564,46	12 336,91		- powyżej 12 miesięcy		29 405,91
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy			c)	fundusze specjalne		
D	Udziały (akcje) własne			IV	Rozliczenia międzyokresowe	1 722 978,59	1 962 242,81
<b>AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)</b>		<b>11 230 987,54</b>	<b>13 113 850,63</b>	<b>PASYWA razem (suma poz. A i B)</b>		<b>11 230 987,54</b>	<b>13 113 850,63</b>

GLÓWNY KSIĘGOWY  
 ZUK Sp. z o.o. w Mikołajkach

31.03.2019

Barbara Fikus

(Data i podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych)

PREZES ZARZĄDU  
 ZUK Sp. z o.o. w Mikołajkach

Michał Olszewik

(Data i podpis kierownika jednostki, a jeżeli jednostką kieruje organ wieloosobowy, wszystkich członków tego organu)

**ZAKŁAD USŁUG KOMUNALNYCH**

Spółka z o.o. w Mikołajkach

11-730 Mikołajki, ul. Warszawska 32

tel./fax 87 42 16 009, 87 42 16 245, 87 42 15 109

NIP 845-14-97-142, REGON 790285462

KRS 0000114634  
(polecenie jednostki)**RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**

dla jednostek małych

sporządzony za okres 01.01.2018- 31.12.2018

(wariant porównawczy)

Jednostka obliczeniowa: ... zł

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za rok	
		31.12.2017	31.12.2018
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	3 418 337,11	3 606 640,24
I.	Przychody netto ze sprzedaży	3 404 720,19	3 591 806,13
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)		
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	13 616,92	14 834,11
B.	Koszty działalności operacyjnej	3 008 807,94	3 313 635,71
I.	Amortyzacja	239 549,61	216 524,08
II.	Zużycie materiałów i energii	469 604,56	491 811,00
III.	Usługi obce	801 366,06	896 920,27
IV.	Wynagrodzenia	1 135 591,10	1 308 379,01
V.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	264 889,83	295 523,04
	– emerytalne		
VI.	Pozostałe koszty, w tym:	97 806,78	104 478,31
	– wartość sprzedanych towarów i materiałów	6 887,38	9 895,93
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)	409 529,17	293 004,53
D.	Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	20 744,62	28 775,33
	– aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
E.	Pozostałe koszty operacyjne, w tym:	11 424,00	29 012,29
	– aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
F.	Przychody finansowe, w tym:	4 113,27	1 632,48
I.	Dywidendy i udziały w zyskach od jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale, w tym:	0,00	
	– od jednostek powiązanych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II.	Odsetki, w tym:	4 113,27	1 632,48
	– od jednostek powiązanych		
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
G.	Koszty finansowe, w tym:	264 678,61	261 238,97
I.	Odsetki, w tym:	264 678,61	261 238,97
	– dla jednostek powiązanych		
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
H.	Zysk (strata) brutto (C + D - E + F - G)	158 284,45	33 161,08
I.	Podatek dochodowy	23 962,00	5 906,00
J.	Zysk (strata) netto (H - I)	134 322,45	27 255,08

PREZES ZARZĄDU  
ZUK Sp. z o.o. w Mikołajkach

Michał Olszewik

GŁÓWNY KSIĘGOWY  
ZUK Sp. z o.o. w Mikołajkach(Data i podpis osoby, która powierza lub prowadzi ksiąg rachunkowych)  
Barbara Łojas

(Data i podpis kierownika jednostki, a jeżeli jednostką kieruje organ wieloosobowy, wszystkich członków tego organu)