

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
spółki Łopuszańska Nieruchomości SA  
ZA 2020 ROK

Warszawa 24 marca 2021r

## OGÓLNY OPIS ORGANIZACJI SPÓŁKI

- **Łopuszańska Nieruchomości Spółka Akcyjna** z siedzibą w Warszawie 02-220, przy ul. Łopuszańskiej 36, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000125384.  
Kapitał zakładowy Spółki wynosi 720.000,00 zł, na który składają się 72.000 akcji o wartości nominalnej 10,00 zł każda.
- W roku obrachunkowym 2020 przedmiotem działalności Spółki ŁOPUSZAŃSKA NIERUCHOMOŚCI SA były usługi wynajmu powierzchni magazynowych i biurowych w obiektach będących własnością Spółki i znajdujących się w Warszawie przy ulicy Łopuszańskiej 36 oraz Łopuszańskiej 36A
- **Zarząd:**  
Jednoosobowy  
Prezes Zarządu – Maria Jolanta Gwiazdowska
- **Rada Nadzorcza**  
W 2020 roku w skład rady wchodził:  
Przewodniczący - Włodzimierz Soporek  
Wiceprzewodniczący - Zbigniew Basak  
Sekretarz - Lilianna Boj
- **Struktura kapitału na dzień 31.12.2020 roku**  
Kapitał zakładowy wynosi 720.000,00 zł i składa się 72.000 akcji imiennych o nominalnej wartości 10,00 zł każda.  
Posiadaczami akcji w kapitale akcyjnym są osoby fizyczne, z czego największy właściciel akcji posiada 78,100 % w kapitale akcyjnym i następnii dwaj odpowiednio 10,458 % i 8,333 %.  
Pozostałych 16 akcjonariuszy posiada łącznie 3,108 % akcji.

Działalność gospodarcza spółki na koniec 2020 roku została zamknięta wynikiem:

- zysk brutto **489.256,40 zł**
- zysk netto **255.999,40 zł**

Osiągnięto w tym czasie przychód ze sprzedaży w wysokości **7.269.166,76 zł**

Bilans zamknął się kwotą po stronie aktywów i pasywów sumą **20.715.313,24 zł**



## I. CHARAKTERYSTYKA GŁÓWNYCH WYDARZEŃ W DZIAŁALNOŚCI ŁOPUSZAŃSKA NIERUCHOMOŚCI SA w 2020 ROKU

W roku obrachunkowym 2020 Spółka prowadziła działalność usługową polegającą na wynajmie powierzchni biurowych, magazynowych oraz miejsc parkingowych przy ul. Łopuszańskiej 36 i Łopuszańskiej 36A.

### A. Działalność usługowa

Rok 2020 był bardzo trudnym okresem działalności spółki i gospodarki szeroko zdefiniowanej jako ogólnej. Przyczyną poważnych problemów była (i jest w dalszym ciągu) pandemia COVID-19, która spowodowała zamrożenie wielu sektorów gospodarczych, co w konsekwencji przełożyło się i na działalność spółki. Wprowadzone w połowie marca 2020 roku rządowe restrykcje stały się przyczyną bardzo poważnych problemów w działalności najemców. Sytuacja ta pokazała jak każda choćby najmniejsza firma jest uzależniona od zjawisk zewnętrznych i powiązań z innymi partnerami biznesowymi, niezbędnymi zarazem do prowadzenia działalności gospodarczej. Przez lata spółka prowadziła politykę doboru najemców prowadzących działalność w bardzo zróżnicowanych dziedzinach gospodarczych na wypadek, gdyby jakaś branża gospodarki przechodziła chwilowy regres, co dawało spółce względne bezpieczeństwo. W obecnych okolicznościach nawet tak daleko idąca ostrożność nie jest w stanie uchronić firmy przed problemami.

Kilku kontrahentów, szczególnie z branż, które niestety z powodu nałożonych obostrzeń i ograniczeń zostały dotknięte najbardziej – gastronomia, rozrywka czy nawet szeroko rozumiane handel i usługi – zaczęły mieć problemy z utrzymaniem dotychczasowej działalności. Pojawiły się opóźnienia w płatnościach, nawet u najemców, którzy przez lata zawsze regulowali je terminowo, czy grupowe roszczenia zmiany zapisanych w umowach najmu warunków finansowych najmu, głównie w formie redukcji zmniejszenie czynszów najmu do 50% czy wręcz zupełnego zaniechania jego pobierania przez cały okres trwania ograniczeń. Dwóch najemców po ogłoszeniu rządowych restrykcji złożyło wypowiedzenia umów najmu.

Zarząd spółki absolutnie odmówił spełnienia tych żądań. Uzasadniając swą decyzję zarząd podkreślał, że spełnienie tych roszczeń - pomijając już fakt braku jakichkolwiek podstaw prawnych takiego działania - oznaczałoby szybkie załamanie naszej płynności finansowej, czego konsekwencje dotknęłyby poważnie nie tylko naszą spółkę, ale uniemożliwiłyby funkcjonowanie i prowadzenie działalności wszystkich najemców użytkujących lokale w naszych obiektach. Zarząd zaproponował natomiast rozłożenie opłat czynszowych na raty i odroczenie terminu płatności rat nawet o kilka miesięcy. Po uruchomieniu różnych form rządowej pomocy, przygotowywanych dla przedsiębiorców w celu złagodzenia gospodarczych skutków pandemii, roszczenia i żądania ze strony najemców też stopniowo złagodniały, a nasza pomoc ograniczyła się do kilku indywidualnych wypadków wymagających okresowego wsparcia.

Niestety okazało się, że jest grupa najemców, na których działalność kolejne powtarzające się okresy ograniczeń mają wyjątkowo niekorzystny wpływ i która ma kłopoty z bieżącym płaceniem faktur. Opóźnienia płatności odbiły się również na nieterminowych płatnościach zobowiązań spółki. Na szczęście nasi kontrahenci wykazywali się dużym zrozumieniem istniejącej sytuacji.



## Nieruchomość Łopuszańska 36

1. W 2020 roku zostały rozwiązane trzy umowy najmu:
  - Z firmą zajmującą się nagłośnieniem imprez zbiorowych. Firma ta znalazła się w grupie przedsiębiorstw, która w pierwszej kolejności była objęta zakazami, praktycznie bez szans na możliwość prowadzenia jakiegokolwiek działalności. Naturalną konsekwencją było wypowiedzenie przez nią umowy najmu na magazyn o powierzchni 307,90m<sup>2</sup> użytkowany od 2007 roku. Ostateczne zakończenie najmu nastąpiło 30.06.2020 roku.
  - Z najemcą zajmującym niewielkie pomieszczenie biurowe. Spółka wypowiedziała umowę w trybie artykułu 687 Kc z dniem 31.08.2020 roku z powodu zaległości płatniczych najemcy.
  - Firma zajmująca magazyn o powierzchni 390,80 m<sup>2</sup> wypowiedziała umowę najmu ze skutkiem na dzień 31.03.2021 roku.
2. Nawiązano współpracę z trzema nowymi najemcami:
  - Na powierzchnię magazynową 307,90 m<sup>2</sup> zwolnioną przez dotychczasowego wyżej opisanego najemcę.
  - Na podstawie cesji praw umowy dotychczasowego najemcy na pomieszczenie kuchenne i socjalne o powierzchni użytkowej 107,80 m<sup>2</sup>
  - Na niewielką powierzchnię biurową zwolnioną przez dotychczasowego najemcę
3. W roku ubiegłym współpracę przedłużyło dwóch najemców:
  - O kolejny rok umowę na magazyn o powierzchni 792,00 m<sup>2</sup> użytkowany od 2015 roku.
  - Na kolejne trzy lata, czyli do 30.06.2023 roku przedłużono umowę najmu z 26.06.2014 roku na wynajem modułu magazynowo-biurowego o powierzchni 2.236,50 m<sup>2</sup>

Z kolei dwóch najemców powiększyło przedmiot najmu o niewielkie pomieszczenia biurowe o łącznej powierzchni 53,6 m<sup>2</sup>.

4. Stan wynajętej powierzchni w 2020 roku w obiektach przy ulicy Łopuszańskiej 36

Miesiąc 2020 roku	Powierzchnia wynajęta w m <sup>2</sup>	Powierzchnia niewynajęta w m <sup>2</sup>
styczeń	19 088,70	215,70
luty	19 110,70	193,70
marzec	19 142,30	162,10
kwiecień	19 142,30	162,10
maj	19 142,30	162,10
czerwiec	19 142,30	162,10
lipiec	18 834,40	470,00
sierpień	18 834,40	470,00
wrzesień	18 820,00	484,40
październik	18 820,00	484,40
listopad	19 128,80	175,60
grudzień	19 128,80	175,60

Średnia miesięczna wartość powierzchni wynajętej w 2020 roku wynosi 19.027,90 m<sup>2</sup> i jest większa od analogicznej wartości w 2019 roku o 139,50 m<sup>2</sup>.

Procentowy średni udział niewynajętej powierzchni za 2020 rok wyniósł 1,43 %.

Poniżej udział ten w ostatnich latach pokazuje poniższe zestawienie:

- w 2020 roku – 1,43 %
- w 2019 roku - 2,16%
- w 2018 roku - 2,53%
- w 2017 roku - 3,63%
- w 2016 roku - 6,03%
- w 2015 roku - 12,35%
- w 2014 roku - 17,52%
- w 2013 roku - 15,09%.

5. Przychody z najmu nieruchomości przy Łopuszańskiej 36 wyniosły w 2020 roku 5.229.084,25 zł, co stanowi średni miesięczny przychód 435.757,02 zł. Przychód osiągnięty w 2020 roku jest o 54.036,23 zł większy niż w roku poprzednim.

<b>Miesiąc 2020 roku</b>	<b>Czynsze wartość przychodów ogółem (PLN netto)</b>
styczeń	436.653,50
luty	437.364,80
marzec	438.118,29
kwiecień	438.194,76
maj	438.194,76
czerwiec	438.194,76
lipiec	431.260,85
sierpień	431.260,85
wrzesień	431.032,86
październik	431.464,86
listopad	438.671,98
grudzień	438.671,98
<b>średniomiesięcznie</b>	<b>435.757,02</b>

6. Liczba najemców w budynkach przy ul. Łopuszańskiej 36 kształtowała się następująco:

Miesiąc 2019 roku	Liczba najemców ŁNSA 36
styczeń	48
luty	48
marzec	48
kwiecień	48
maj	48
czerwiec	48
lipiec	47
sierpień	47
wrzesień	46
październik	47
listopad	48
grudzień	48
<b>średniomiesięcznie</b>	<b>47,6</b>

7. Przychody z usług parkingowych na nieruchomości Łopuszańska 36 w 2020 roku wyniosły 160.459,89 zł, podczas gdy w 2019 roku 143.713,05 zł.

### Nieruchomość Łopuszańska 36 A

- Stan wynajętej powierzchni w 2020 roku w obiektach przy ulicy Łopuszańskiej36A
  - Z powodu skutków pandemii jeden z najemców wypowiedział umowę najmu na pomieszczenie magazynowe o powierzchni 101,00 m<sup>2</sup>
  - Liczba najemców na koniec 2020 roku w obiektach przy ulicy Łopuszańskiej 36A wynosiła 7 podmiotów
  - Procentowy średni udział niewynajętej powierzchni za 2020 rok wyniósł 14,0% i był o 10% wyższy w stosunku do 2019 roku.
  - Średni procentowy udział wynajętych powierzchni w 2020 roku wyniósł 86 %

Miesiąc 2020 roku	Powierzchnia wynajęta (m <sup>2</sup> )	Powierzchnia niewynajęta (m <sup>2</sup> )
styczeń	994,75	335,68
luty	994,75	335,68
marzec	994,75	335,68
kwiecień	994,75	335,68
maj	994,75	0,00
czerwiec	994,75	0,00
lipiec	994,75	0,00
sierpień	893,11	101,64
wrzesień	893,11	101,64
październik	893,11	101,64
listopad	893,11	101,64
grudzień	893,11	101,64



2. Przychody z najmu nieruchomości przy Łopuszańskiej 36A wyniosły w 2020 roku 265.883,60 zł, co średnio stanowi miesięcznie wartość 22.156,97 zł. Przychód osiągnięty w 2020 roku jest o 70.201,81 zł mniejszy niż w roku poprzednim.
3. Przychody z usług parkingowych na nieruchomości Łopuszańska 36A wyniosły w 2020 roku 98.892,33 zł i jest to o 40.530,98 zł mniej niż w 2019 roku. Przyczyną tego spadku jest praca zdalna w biurach znajdujących się w okolicy ulicy Łopuszańskiej, przez co pracownicy tych firm oraz przyjeżdżający kontrahenci nie korzystali z miejsc parkingowych.
4. Ulewne majowe opady spowodowały zawalenie się wyłączonej już z użytkowania części budynku nr 2. W związku z tym zdarzeniem zlecona została ekspertyza budowlana reszty budynku, na podstawie której podjęta została decyzja o jego całkowitej rozbiórce, gdyż pozostawienie go groziło katastrofą budowlaną.

## B. Informacje ogólne

1. Wszystkie opisane wyżej działania pozwoliły spółce i jej najemcom przetrwać bardzo trudny okres. Niestety, pandemia w dalszym ciągu powoduje bardzo poważne problemy ekonomiczne i na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania istnieje zagrożenie kolejnych ograniczeń gospodarczych. Znaczące opóźnienia płatnicze najemców odbiły się niekorzystnie na terminowych płatnościach spółki. Dlatego, aby nie utracić płynności finansowej podjęto niezbędne w tej sytuacji kroki:
  - a) Spółka skorzystała z pomocy rządowej związanej z odstąpieniem od płacenia składek ZUS przez okres trzech miesięcy.
  - b) Spółka wystąpiła do mBanku Hipotecznego z wnioskiem o przełożenie spłaty rat kapitałowych z tytułu zobowiązań kredytu inwestycyjnego i uzyskała prolongatę na okres sześciu miesięcy
  - c) Ograniczono koszty działalności do niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania nieruchomości. Koszty działalności j były mniejsze w 2020 roku o kwotę 554.113,95 zł niż w 2019 roku.
  - d) Wprowadzono szczególne zasady pracy w firmie, aby nie narażać pracowników na zachorowania. W 2020 roku nikt z pracowników nie zachorował na COVID-19.
2. Z powodu sytuacji jaką spowodowała pandemia zarząd podjął decyzję o rezygnacji z zapisanej w umowach najmu corocznej waloryzacji czynszów najmu. Zgodnie z komunikatem Prezesa GUS z 15.01.2020r. w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2019 roku (MP z 16.01.2020r., poz. 72) średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2019 roku w stosunku do 2018 roku wyniósł 102,30% (wzrost cen o 2,30%). Tak więc brak waloryzacji czynszów najmu od 01 kwietnia ubiegłego roku skutkowało zmniejszeniem przychodów z tego tytułu o kwotę około 10.000 zł netto miesięcznie. Jednak decyzja o zaniechaniu waloryzacji stawki czynszu pozwoliła przetrwać najemcom trudny okres oraz spółka nie utraciła klientów, co pozwoliło utrzymać przychody.
3. Pomimo trudnej sytuacji ogólnej zobowiązania podatkowe i publiczno-prawne regulowane były terminowo i nie nastąpiły żadne zaległości w tym przedmiocie.



4. W 2020 roku poniesiono tylko niezbędne nakłady finansowe na remonty i modernizacje niektórych budynków i środków trwałych na terenie nieruchomości przy ul. Łopuszańskiej 36. Remonty te w łącznej kwocie 245.293,15 zł w zależności od charakteru wykonanych prac zostały zarachowane jednorazowo w kosztach działalności za 2020 rok w wysokości 199.352,85 zł oraz w wysokości 45.940,63 zł rozliczone zostały jako nakłady rozliczane w czasie.
5. W związku z wprowadzonym przez ustawodawcę obowiązkiem utworzenia przez wszystkie spółki akcyjne rejestru akcjonariuszy prowadzonego przez podmiot uprawniony (taki obowiązek dotychczas nałożony był tylko na giełdowe spółki akcyjne), zarząd spółki przeprowadził niezbędną procedurę. Dokonano wyboru podmiotu uprawnionego oraz pięciokrotnie wysłano do wszystkich akcjonariuszy informacje w tej sprawie łącznie z wezwaniem akcjonariuszy do złożenia w oryginale odcinków zbiorowych posiadanych akcji. Na 72.000 akcji dostarczono do siedziby spółki odcinki obejmujące 71.850 akcji, co stanowi 99,79% kapitału akcyjnego. Skutkiem tego procesu jest dematerializacja papierowych dokumentów odcinków akcji. Podmiotem prowadzącym Rejestr Akcjonariuszy spółki została spółka mBank S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Senatorskiej 18 (wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem 0000025237, NIP: 5260215088).
6. Toczące się od grudnia 2009 roku postępowanie w sprawie określenia wartości opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania nie zostało na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania rozstrzygnięte.
7. W sierpniu 2020 roku spółka została powiadomiona przez bank PNB Parisbas, w którym prowadzony jest rachunek firmowy o zrealizowaniu z tego rachunku 16 przelewów na łączną kwotę 352.788,80 zł. Przelewy te ani ich odbiorcy nie zostali autoryzowani w systemie bankowym przez osoby uprawnione do tego przez spółkę. Dlatego też po wyjaśnieniu tej kwestii w banku natychmiast sprawa ww. cyber kradzieży została zgłoszona w Komendzie Rejonowej Policji Warszawa IV przy ul. Żytniej 36. Przedstawiciel spółki składał wyjaśnienia w kilku komendach policji, gdyż sprawa okazała się rozległa. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie zostało zakończone śledztwo w tej sprawie. System bezpieczeństwa banku nie zareagował na nietypowe dla spółki transakcje, rażąco odbiegające od standardowo wykonywanych przez spółkę.
8. W 2020 roku spłacono kwotę 568.158,42 zł z tytułu rat kapitałowych długoterminowego kredytu inwestycyjnego. Natomiast wartość odsetek bankowych zapłaconych w 2019 roku wyniosła 331.061,24 zł. Oprocentowanie kredytu w 2020 roku do lipca włącznie utrzymywało się na poziomie z poprzedniego roku i wynosiło 4,29 % a od sierpnia do końca roku z powodu obniżenia wartości WIBOR wynosiło 2,78 %. Na koniec grudnia 2020 roku saldo zadłużenia z tytułu rat kapitałowych wyniosło 8.806.455,51 zł.
9. Na dzień 31.12.2020 roku w Spółce zatrudnionych było 8 osób na umowę o pracę.



## II. PODSUMOWANIE

Rok 2020 zakończył się zyskiem netto w wysokości **255.999,40** zł i należy uznać ten wynik w obecnej sytuacji zewnętrznej jako wyjątkowo zadawalający. Działalność spółki w roku 2020 znacząco różniła się od tej w latach ubiegłych i uwarunkowana była sytuacją gospodarczą w czasie pandemii.

Oceniając 2020 rok z perspektywy czasu, można pokusić się jednak o stwierdzenie, że chociaż sytuacja gospodarcza była daleka od stabilności, a okresowe zamknięcia i drastyczne ograniczenia w wielu branżach gospodarki miały miejsce kilkakrotnie, to po pierwszym szoku duża część naszych najemców radzi sobie z tą ekstremalną sytuacją, wykorzystując dostępne środki pomocowe i stopniowo przystosowując prowadzenie działalności do wymogów sanitarnych. Jest też kilka firm, które są w bardzo trudnej sytuacji, niezależnej od nich. Tak naprawdę nie wiadomo jakie będą konsekwencje wprowadzanych i planowanych ograniczeń w komunikacji ludzkiej, łącznie z zakazami prowadzenia handlu wielkopowierzchniowego, zamknięcia placówek oświatowych i innych ograniczeń w działalności administracyjnej i gospodarczej. Obserwując sytuację w Europie i na świecie, rodzi się poważna obawa o stan ogólnej gospodarki, która może negatywnie wpłynąć na najemców i w konsekwencji na sytuację spółki.

### **W związku z powyższym Zarząd Łopuszańska Nieruchomości SA wnosi o:**

- zatwierdzenie sprawozdania finansowego za rok 2020, w tym: Bilansu i Rachunku Wyników oraz Przepływów finansowych Łopuszańska Nieruchomości S.A. wraz z opinią Biegłego Rewidenta
- udzielenie pokwitowania Zarządowi Łopuszańska Nieruchomości SA z jego działalności w 2020 roku
- podjęcie uchwały w przedmiocie podziału zysku o następującej treści:

**„Zysk za 2020 rok w wysokości 255.999,40 zł przeznaczyć na pokrycie strat z ubiegłych okresów obrachunkowych”**

**Zarząd Spółki**

Maria Jolanta Gwiazdowska -

