

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
spółki Łopuszańska Nieruchomości SA
ZA 2019 ROK

Warszawa 02.03.2020r

Ogólny opis organizacji spółki

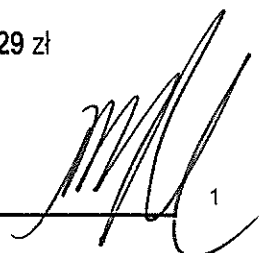
- **Łopuszańska Nieruchomości Spółka Akcyjna** z siedzibą w Warszawie 02-220, przy ul. Łopuszańskiej 36, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000125384.
Kapitał zakładowy Spółki wynosi 720.000,00 zł, na który składają się 72.000 akcji o wartości nominalnej 10,00 zł każda.
- W roku obrotowym 2019 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 2019 roku w skład rady wchodził:
Przewodniczący - Włodzimierz Soporek
Wiceprzewodniczący - Zbigniew Basak
Sekretarz - Lilianna Boj
- **Struktura kapitału na dzień 31.12.2019 roku**
Kapitał zakładowy wynosi 720.000,00 zł i składa się 72.000 akcji imiennych 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 %.

Działalność gospodarcza spółki na koniec 2019 roku została zamknięta wynikiem:

- zysk brutto **541.826,35 zł**
- zysk netto **443.524,35 zł**

Osiągnięto w tym czasie przychód ze sprzedaży w wysokości **7.408.848,97 zł**

Bilans zamknął się kwotą po stronie aktywów i pasywów sumą **20.879.207,29 zł**



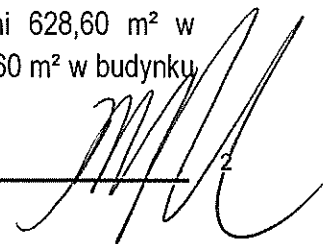
1

I. CHARAKTERYSTYKA GŁÓWNYCH WYDARZEŃ W DZIAŁALNOŚCI ŁOPUSZAŃSKA NIERUCHOMOŚCI SA W 2019 ROKU

W roku obrachunkowym 2019 Spółka prowadziła działalność usługową polegającą na wynajmie powierzchni biurowych, magazynowych oraz miejsc parkingowych przy ul. Łopuszańskiej 36 i Łopuszańskiej 36A.

Nieruchomość Łopuszańska 36

1. Rok 2019 był kolejnym rokiem dużej stabilności w działalności usługowej wynajmu lokali biurowych i magazynowych w obiektach przy ul. Łopuszańskiej 36. Głównie z powodu możliwości oferowania funkcjonalnych lokali bardzo zróżnicowanych pod względem wielkości powierzchni, dobrej współpracy z większością kontrahentów, stałego, licznego i wieloletniego już zespołu najemców, realizacji ustaleń i porozumień z roku poprzedniego oraz umocnienia pozycji na rynku nieruchomości komercyjnych, przejawiającej się wzrostem zainteresowania wśród potencjalnych najemców oferowanymi przez spółkę powierzchniami.
2. Rozwiązane zostały tylko dwie umowy najmu. Jedna firma zrezygnowała z części wynajmowanego magazynu, ale powierzchnia ta została wynajęta w kwietniu 2019 roku innemu z najemców (468,00 m²). Druga firma zrezygnowała z powierzchni biurowej (31,60 m²), gdyż podmiot ten został sprzedany a nowy właściciel nie był zainteresowany kontynuowaniem tej umowy najmu.
3. Z końcem stycznia wygasła umowa najmu najemcy, który przeprowadził się do własnej nowej siedziby a powierzchnia ta została od połowy lutego wynajęta innemu z najemców spółki.
4. W 2019 roku skończył się okres ważności dwóch terminowych umów, które zostały przez najemców przedłużone. Dotyczyło to powierzchni:
 - 1.289,10 m² magazynu - umowa została przedłużona do 20.06.2020 roku
 - 792,00 m² - powierzchnia magazynowa. Najemca przedłużył umowę o kolejny rok
5. Ponadto, zmian użytkowanych w 2019 roku przedmiotów najmu dokonało czterech najemców:
 - w budynku nr 10 najemca powiększył zajmowane pomieszczenia biurowe z powierzchni 22,00 m² do łącznej powierzchni 39,90 m².
 - najemca zwolnił dotychczas zajmowany magazyn o powierzchni 628,60 m² w budynku nr 10 i przeprowadził się do magazynu o powierzchni 769,60 m² w budynku nr 14.



- najemca z budynku nr 10 zajął ww. zwolniony magazyn wynajmując całkowitą powierzchnię magazynową w tym budynku
- jeden z dotychczasowych najemców zwiększył wynajmowaną powierzchnię o dodatkowe 216,00 m² magazynu

6. Stan wynajętej powierzchni w 2019 roku w obiektach przy ulicy Łopuszańskiej 36

Miesiąc 2019 roku	Powierzchnia wynajęta w m ²	Powierzchnia niewynajęta w m ²
styczeń	18 886,40	418,00
luty	18 529,10	775,30
marzec	18 904,30	400,10
kwiecień	18 904,30	400,10
maj	18 647,60	656,80
czerwiec	18 904,30	400,10
lipiec	18 872,70	431,70
sierpień	18 872,70	431,70
wrzesień	18 872,70	431,70
październik	18 088,70	215,70
listopad	18 088,70	215,70
grudzień	18 088,70	215,70

Średnia miesięczna wartość powierzchni wynajętej w 2019 roku wynosi 18.888,40 m² i jest większa od analogicznej wartości w 2018 roku o 73,00 m².

Procentowy średni udział niewynajętej powierzchni za 2019 rok wyniósł 97,84%. Poniżej udział ten w ostatnich latach pokazuje poniższe zestawienie:

- 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%.

7. Średni miesięczny przychód z czynszów w 2019 roku kształtował się na poziomie 431.225,21 zł , podczas gdy w 2018 roku wyniósł 417.367,22 zł.

Miesiąc 2019 roku	Czynsze wartość przychodów ogółem (PLN netto)
styczeń	421 670,94
luty	413 195,68
marzec	429 669,14
kwiecień	435 092,85
maj	429 504,92
czerwiec	435 050,72
lipiec	433 693,97
sierpień	433 693,97
wrzesień	434 000,57
październik	436 376,57
listopad	436 376,57
grudzień	436 376,57
średniomiesięcznie	431 225,21

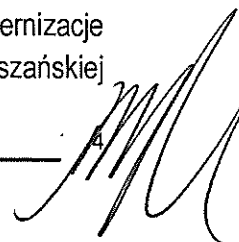
Zwiększenie przychodów z najmu można zaobserwować trwale od 2012 roku. Jest to związane ze stałym wzrostem zainteresowania lokalami o niedużych powierzchniach w dogodnej lokalizacji, pozwalającej na logistyczne oszczędności i zapewniającej wygodny dojazd nie tylko dla klientów, ale także dla pracowników.

W 2019 roku odnotowano w stosunku do roku poprzedniego wzrost przychodów o 3,39% z tytułu czynszów najmu dla obiektów przy ul. Łopuszańskiej 36.

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

Miesiąc 2019 roku	Liczba najemców ŁNSA 36
styczeń	50
luty	49
marzec	49
kwiecień	49
maj	49
czerwiec	49
lipiec	48
sierpień	48
wrzesień	48
październik	48
listopad	48
grudzień	48
średniomiesięcznie	48,6

9. W 2019 roku poniesiono znaczne nakłady finansowe na remonty i modernizacje niektórych budynków i środków trwałych na terenie nieruchomości przy ul. Łopuszańskiej



36. Remonty te w łącznej kwocie 772.742,93 zł w zależności od charakteru wykonanych prac zostały zarachowane jednorazowo w kosztach działalności za 2019 rok w wysokości 717.405,60 zł oraz w wysokości 55.337,33 zł rozliczone zostały jako nakłady rozliczane w czasie.

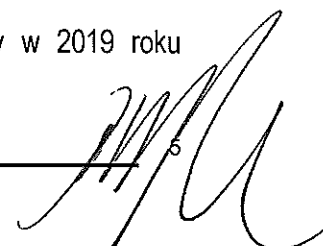
10. Przychody z usług parkingowych na nieruchomości Łopuszańska 36 wyniosły w 2019 roku 143.713,05 zł podczas, gdy w 2018 roku 92.616,05 zł.

Nieruchomość Łopuszańska 36 A

1. Stan wynajętej powierzchni w 2019 roku w obiektach przy ulicy Łopuszańskiej36A
 - Liczba najemców na koniec 2019 roku w obiektach przy ulicy Łopuszańskiej 36A wynosiła 9 podmiotów, z tym że jeden z najemców złożył wypowiedzenie skutkujące rozwiązaniem umowy z końcem 2019 roku
 - Procentowy średni udział niewynajętej powierzchni za 2019 rok wyniósł 4,0% i był o 4% wyższy w stosunku do 2018 roku.
 - Średni procentowy udział wynajętych powierzchni w 2019 roku wyniósł 96 %

Miesiąc 2019 roku	Powierzchnia wynajęta (m ²)	Powierzchnia niewynajęta (m ²)
styczeń	1 330,43	56,96
luty	1 330,43	56,96
marzec	1 330,43	56,96
kwiecień	1 330,43	56,96
maj	1 330,43	56,96
czerwiec	1 330,43	56,96
lipiec	1 330,43	56,96
sierpień	1 330,43	0,00
wrzesień	1 330,43	0,00
październik	1 330,43	0,00
listopad	1 330,43	0,00
grudzień	994,75	56,96

2. Przychody z najmu nieruchomości przy Łopuszańskiej 36A wyniosły w 2019 roku 336.085,41 zł co średnio stanowi miesięcznie 28.007,12 zł.



- Przychody z usług parkingowych na nieruchomości Łopuszańska 36 A wyniosły w 2019 roku 139.423,31 zł.

Informacje ogólne

- Zgodnie z komunikatem Prezesa GUS z dnia 05.01.2019 roku w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych wskaźnik wyniósł 1,60% i od 01.04.2019 roku czynsze najmu i stawki czynszu najmu zostały zwiększone o tę wartość.
- W 2019 roku spłacono kwotę 1.136.316,84 zł z tytułu rat kapitałowych długoterminowego kredytu inwestycyjnego. Natomiast wartość odsetek bankowych zapłaconych w 2019 roku wyniosła 430.729,44 zł. Oprocentowanie kredytu w 2019 roku utrzymywało się na stabilnym poziomie i wynosiło 4,28 % w styczniu a 4,29 % od lutego do grudnia. Stałe oprocentowanie kredytu w 2019 roku było związane ze stabilną wartością stopy WIBOR. Na koniec grudnia 2019 roku saldo zadłużenia z tytułu rat kapitałowych wyniosło 9.374.613,93 zł.
- Na dzień 31.12.2019 roku w Spółce zatrudnionych było 8 osób na umowę o pracę.

II. PODSUMOWANIE

Rok 2019 zakończył się zyskiem netto w wysokości **443.524,35 zł** i był to trzeci rok w ciągu ostatniej dekady, kiedy zaobserwować można było względną stabilizację w rotacji najemców oraz stabilne przychody z tytułu czynszów najmu. Osiągnięte przez Spółkę przychody z najmu wzrosły w stosunku do roku 2018 i są najwyższe w historii Spółki.

Na koniec 2019 roku zarząd nie widział większego zagrożenia w kontynuacji działalności w latach następnych. Jednak na początku 2020 roku, tuż przed sporządzeniem niniejszego sprawozdania pojawił się globalny problem związany z epidemią koronawirusa. Nie wiadomo jakie będą konsekwencje planowanych ograniczeń w komunikacji ludzkiej, łącznie z planowanymi przez rząd wzorem innych państw europejskich 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 2019, 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 2019 roku
- podjęcie uchwały w przedmiocie podziału zysku o następującej treści:

„Zysk za 2019 rok w wysokości 443.524,35 zł przeznaczyć na pokrycie strat z ubiegłych okresów obrotowych”

Zarząd Spółki

Maria Jolanta Gwiazdowska -

