

**Sprawozdanie**  
**Zarządu**  
**„Urbitor” Sp. z o.o. w Toruniu**  
**z działalności Spółki**  
**za okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r.**

### **1.1. Status Prawny**

„Urbitor” Sp. z o.o. w Toruniu funkcjonuje na mocy aktu notarialnego z 19.01.2010 r. jako spółka komunalna, której właścicielem jest Gmina Miasta Toruń. Jedynym wspólnikiem Spółki, posiadającym 100% udziałów, jest Gmina Miasta Toruń.

Aktem notarialnym z dnia 20.09.2017 r. została podjęta Uchwała nr 3 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w sprawie połączenia Spółek poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej (Targi Toruńskie Sp. z o.o.) na Spółkę Przejmującą („Urbitor” Sp. z o.o.) za udziały, które Spółka Przejmująca przydzieli wspólnikowi Spółki Przejmowanej (łączenie się przez przejęcie). Połączenie Spółek zostało przeprowadzone z podwyższeniem kapitału zakładowego o kapitał Spółki Przejmującej.

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Toruniu, VII Wydział Gospodarczy KRS z dniem 31.10.2017 r. nastąpiło połączenie Spółki „Urbitor” ze Spółką Targi Toruńskie w trybie art. 492§1 pkt 1 Kodeksu spółek handlowych, w drodze przejęcia całego majątku Spółki Targi Toruńskie Sp. z o.o. przez Spółkę „Urbitor” Sp. z o.o.

### **1.2. Siedziba i podstawa działalności**

Siedziba spółki mieści się przy ulicy Chrobrego 105/107 w Toruniu 87-100. Spółce nadano numer identyfikacji podatkowej NIP 879-016-89-84 oraz REGON 001310116. Została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy w Toruniu, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000325890. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 11 857 600 PLN.

## **1.3. Struktura organizacyjna**

### **1.3.1. Władze**

Organami Spółki są:

**- Zgromadzenie Wspólników**

**- Rada Nadzorcza**

**- Zarząd**

Działalnością Spółki kieruje jednoosobowo Prezes Zarządu – p. Wojciech Świtalski.

Dnia 2 czerwca 2021 r. uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników została powołana Rada Nadzorcza w składzie:

- Przewodniczący – p. Wiesław Czarnecki

- Zastępca Przewodniczącego – p. Adam Jabczyński

- Sekretarz – p. Kinga Ziółkowska (przedstawiciel pracowników Spółki).

Funkcję Zgromadzenia Wspólników pełni Prezydent Miasta Torunia p. Michał Zaleski.

### **1.3.2. Zatrudnienie**

#### **Zatrudnienie**

Przeciętne zatrudnienie w Spółce w 2021 roku wyniosło 80,40 etatu, a w 2020 roku – 83,56 etatu. Spadek zatrudnienia podyktowany został odejściem pracowników na emeryturę i rentę, jak również odejściem niektórych pracowników do innych zakładów pracy. W miejsce odchodzących pracowników tylko częściowo zaistniała konieczność zatrudnienia pracowników z zewnątrz, natomiast kluczowe stanowiska udało się obsadzić na zasadzie rekrutacji wewnętrznej. Zmniejszenia zatrudnienia, zgodnie z sugestią Wspólnika tj. Gminy Miasta Toruń, udało się również dokonać dzięki automatyzacji pracy na parkingach obsługiwanych przez pracowników Spółki. Spółka przez cały czas dąży w swoich działaniach do optymalizacji pracy na każdym stanowisku.

W Spółce nie działa żadna organizacja związkowa. Do współpracy z Zarządem Spółki został powołany w drodze wyboru 1 przedstawiciel załogi.

## Struktura zatrudnienia w etatach

Lp.	Wyszczególnienie wg grup zawodowych	Wykonanie za rok 2020 w etatach	Plan 2021 w etatach	Wykonanie za rok 2021 w etatach
		ogółem	ogółem	ogółem
1.	pracownicy	80,56	82,50	77,40
2.	Zarząd	1,00	1,00	1,00
3.	urlopy wychowawcze	0,00	0,00	0,00
4.	dział. inwestycyjna	2,00	3,00	2,00
	<b>Razem etaty</b>	83,56	86,50	80,40

### 1.3.3. Wynagrodzenia

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w Spółce w 2021 r. wyniosło 4 311 zł (razem z zarządem i działalnością inwestycyjną) i w stosunku do 2020 roku ( 4 313 zł) spadły o 0,05%. Pracownikom zatrudnionym na najniższych opłacanych stanowiskach zostało podniesione wynagrodzenie o 200 zł, zgodnie z obowiązującymi przepisami. W związku z odejściem niektórych pracowników do innych zakładów pracy, w celu zatrzymania tej niekorzystnej tendencji oraz aby utrzymać dobrą organizację pracy i zapewnić mieszkańcom Torunia odpowiednią obsługę, Spółka podniosła wynagrodzenia pracownikom mającym odpowiednie kwalifikacje i doświadczenie zawodowe. Koszty wynagrodzeń w Spółce zostały wykonane na poziomie 4 158 823 zł tj. 97,10% planu 2021 r., który wyniósł 4 283 213 zł, porównując z 2020 rokiem spadły o 3,83%.

w złotych

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie roku 2020	Plan 2021	Wykonanie roku 2021	dynamika 4:3	dynamika 4:2
	1	2	3	4	5	6
1.	Średnie zatrudnienie w etatach [1.1.+1.2.]	83,56	86,5	80,4	92,95%	96,22%
1.1.	pracownicy [1.1.a. + 1.1.b.]	82,56	85,5	79,4	92,87%	96,17%
1.1.a.	działalność operacyjna	80,56	82,5	77,4	93,82%	96,08%
1.1.b.	działalność inwestycyjna	2	3	2	66,67%	100,00%
1.2.	członkowie Zarządu spółki	1	1	1	100,00%	100,00%
2.	Wynagrodzenia w zł [2.1.+2.2.+2.3.+2.4.+2.5.]	4 324 257	4 283 213	4 158 823	97,10%	96,17%
2.1.	pracownicy [2.1.a. + 2.1.b.]	3 913 581	3 931 250	3 781 037	96,18%	96,61%
2.1.1	w tym wynagrodzenia bez nieperiodycznych	3 869 806	3 862 850	3 730 037	96,56%	96,39%
2.1.2	w tym nieperiodyczne (nagrody jubileuszowe, odprawy, itp.)	43 775	68 400	51 000	74,56%	116,50%
2.1.a.	działalność operacyjna	3 728 775	3 726 113	3 648 350	97,91%	97,84%
2.1a1.	działalność operacyjna bez nieperiodycznych	3 685 000	3 657 713	3 648 350	99,74%	99,01%
2.1.b.	działalność inwestycyjna	184 807	205 137	132 687	64,68%	71,80%

2.2.	członkowie Zarządu spółki, wynagrodzenie	0	0	0		
2.3.	członkowie Zarządu spółki, nagroda roczna	0	0	0		
2.4.	wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej	68 400	68 400	67 353	98,47%	98,47%
2.5.	umowy zlecenia, inne	410 676	351 962	377 786	107,34%	91,99%
2.5.a.	w tym: umowy zlecenia członkowie Zarządu Spółki	126 000	126 000	131 677	104,51%	104,51%
3.	Średnia płaca w zł / etat / miesiąc	4 313	4 126	4 311	104,46%	99,95%
3.1.	pracownicy - działalność operacyjna	3 857	3 764	3 928	104,36%	101,84%
3.1.b.	pracownicy - działalność inwestycyjna	7 700	5 698	5 529	97,03%	71,81%

#### 1.3.4. Kursy i szkolenia

W 2021 roku, wzorem lat ubiegłych, pracownicy działu księgowości i Biura Zarządu, korzystali z kursów i szkoleń niezbędnych do prawidłowej obsługi księgowej, jak również w celu stałego podnoszenia swoich kwalifikacji zawodowych. Udział w szkoleniach i kursach podnoszących kwalifikacje był niezbędny z chwilą wprowadzenia Pracowniczych Planów Kapitałowych, ale przede wszystkim związanych z wprowadzeniem Polskiego Ładu.

Trzech pracowników ( 2 osoby z Biura Zarządu i 1 z Działu Usług Komunalnych) podnosi swoje kwalifikacje i korzysta z dofinansowania przez Spółkę studiów I stopnia.

#### 1.4. Przedmiot działania

W 2021 r. Spółka prowadziła działalność w zakresie:

- a) **prowadzenia rynku hurtowego** – tzw. Giełdy Towarowej, w ramach którego wydzierżawiała grunty pod pawilony handlowe, wynajmowała pawilony własne, a także udostępniała w formie targowiska miejsca na sprzedaż z samochodów na placu owocowo-warzywnym;
- b) **zarządzania Cmentarzami Komunalnymi, prowadzenia Domu Przedpogrzebowego oraz pielęgnacji Miejsc Pamięci** ;
- c) **zarządzania Dworcem Kolejowym Toruń Główny** wraz z wynajmem lokali;
- d) **wynajmu pomieszczeń** w budynku głównym Spółki;
- e) **wynajmu samochodów** na rzecz Gminy Miasta Torunia;
- f) **zarządzania targowiskami stałymi i czasowymi;**
- g) **organizacji targów, wystaw i kongresów;**
- h) **zarządzania parkingami;**
- i) **udostępnianiem powierzchni reklamowej na infrastrukturze przystankowej**

**j) pośrednictwa w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w pozostałych mediach.**

## **2. Zdarzenia mające istotny wpływ na działalność Spółki**

Najistotniejszy wpływ na działalność Spółki miała na pandemia COVID-19, z którą Spółka borykała się przez cały 2021 roku.

### Grudziądzka – Centrum Handlowe

1. Spadek sprzedaży spowodowany coraz niższym standardem oferowanych powierzchni z przeznaczeniem na wynajem. Potencjalni klienci nie akceptują stanu technicznego pomieszczeń pomimo proponowanych bardzo niskich stawek najmu.
2. Konieczność wykonania doraźnych napraw spowodowanych najczęściej gwałtownymi zmianami warunków pogodowych, które powodują uszkodzenia dachu. Koszty napraw przenoszone są na najemców, w tych przypadkach, gdzie jest to akceptowane w zamian za obniżenie stawki czynszu.
3. Liczne próby włamań do pomieszczeń zlokalizowanych przy ul. Grudziądzkiej powodują konieczność lepszego zabezpieczenia mienia, które jest realizowane przez najemcę w zamian za obniżenie stawki czynszu.
4. Umorzenia czynszu w związku z ogłaszanymi lockdownami dla klientów, którzy w tym okresie nie mogli prowadzić działalności w związku z wprowadzonymi obostrzeniami.
5. Wysoki koszt napraw bieżących niezbędnych do wykonania przez Spółkę.

### Parkingi

1. Spadek sprzedaży spowodowany głównie w miesiącach, w których był wprowadzony całkowity lockdown. Przejście większości firm na pracę zdalną.
2. Zdalne nauczanie – brak pracowników szkół, którzy są klientami naszych parkingów.
3. Zamknięcie lokali gastronomicznych, brak imprez organizowanych przez instytucje kultury w bardzo dużym stopniu miało wpływ na zmniejszenie sprzedaży na parkingach zlokalizowanych w obrębie zespołu staromiejskiego.

4. W ramach reakcji na zmieniającą się dynamicznie sytuację podejmowane były działania zmierzające do ograniczenia kosztów przede wszystkim pracowniczych. Między innymi wprowadzenie jednozmianowego trybu pracy – 12 zamiast 16 godzin. Wyeliminowanie zmiany nocnej.
5. Zatrudnienie pracowników na parkingach na podstawie umów zlecenia, według których wynagrodzenie było płacone za efektywnie spędzone godziny w pracy.
6. Wykorzystanie w sytuacji braków kadrowych spowodowanych chorobami w zastępstwie pracowników gospodarczych jako inkasentów
7. W celu niwelowania strat poniesionych w związku z sytuacją sanitarną wprowadzono:
  - od 1 lipca 2021 podwyżkę opłat za parkowanie na obiektach przy Szosa Chełmińska.
  - Abonamenty pracownicze zamawiane grupowo dla parkingu przy Placu Świętej Katarzyny
8. Nieprzewidziane koszty wynikłe przy montażu systemu parkingowego w lokalizacji Wały Gen. Sikorskiego, to jest między innymi: zlecenie i wykonanie nowej organizacji ruchu na parkingu zgodnie z oczekiwaniem wyrażonym przez GMT; montaż infrastruktury teleinformatycznej w związku z możliwością skorzystania dla potrzeb systemu parkingowego złącz światłowodowych, zakup routerów rozdzielających systemy.
9. Zakup systemu monitoringu wizyjnego jako niezbędnego warunku realizacji umowy najmu długoterminowego na system parkingowy przy UMT.
10. Nagła i niezbędna modernizacja wjazdu/wyjazdu dla parkingu przy ul. Poniatowskiego. Zakup nowych fotokomórek oraz pilotów, za które pobrana została kaucja.

### Centrum Targowe Park

#### Targi, jarmarki

1. Wprowadzone na terenie całej Polski obostrzenia nie pozwoliły na organizację imprez wewnątrz obiektu, które w swoim założeniu opierały się na jak największej liczbie osób odwiedzających.

2. Od maja 2021 roku do lipca 2021 roku w obiekcie był zorganizowany punkt szczepień masowych. Zawarta umowa z Miejską Przychodnią Specjalistyczną nie mogła zawierać daty końcowej jej trwania ze względu na zmieniające się dynamicznie warunki zewnętrzne oraz zalecenia epidemiczne. W związku z powyższym nie było możliwe zaplanowanie i zorganizowanie imprezy w bliżej nie określonym terminie z groźbą jej odwołania na każdym etapie organizacji.
3. Merytoryczni pracownicy odpowiedzialni za organizację targów w związku ze stanem zawieszenia powyższej działalności zostali przesunięci do innych działów Spółki, w których istniała potrzeba wzmocnienia kadrowego, to jest do Działu Targowisk oraz Księgowości. Dzięki tym posunięciom zostały ograniczone koszty na działalności nie wykonywanej.
4. Strefa handlowa podczas Festiwalu Bella Skyway została przez organizatora w związku z nową formułą została ograniczona do minimum. Spółka mogła jedynie zorganizować strefę handlową tylko na Placu Rapackiego – około 12 stoisk ( w poprzednich latach było kilkadziesiąt) oraz strefę gastronomiczną tzw. Foodtrack na Rynku Nowomiejskim.

### Wynajmy

1. Liczni organizatorzy cyklicznych i incydentalnych imprez odwoływali rezerwacje ze względu na obostrzenia sanitarne.
2. Blokada terminów wynajmu hali ze względu na obecność punktu szczepień masowych.
3. Kolejne przenoszenie terminów imprez na następny rok 2022.
4. W 2021 roku nawiązana została współpraca z Fundacją Pro Europa na organizację cyklicznych szkoleń z wykorzystaniem Sali audytoryjnej i pomieszczeń po byłej restauracji. Współpraca przyniosła przychód w wysokości ponad 33 000 zł netto za 7 miesięcy.
5. W ramach stałych umów najmu pozyskano 2 firmy na najem biur, zawarto umowę z Fundacją Pro Omnis, która na bazie obiektu prowadzi Dzienny Dom Pomocy Społecznej.

6. Kontynuacja umowy na najem powierzchni parkingu z Vitalaba na punkt poboru wymazów w kierunku C-19.

### Sprzedaż powierzchni reklamowej

#### Słupy

1. W miesiącach styczeń – kwiecień 2021 sprzedaż była wręcz śladowa ze względu na obowiązujące obostrzenie - nie pozwalały na organizację jakichkolwiek imprez, które były reklamowane na naszych nośnikach reklamowych.
2. Sprzedaż powierzchni reklamowej na słupach ogłoszeniowych wróciła do normy od maja 2021 roku, jednak straty z pierwszych czterech miesięcy nie były realnie do nadrobienia.
3. Za wyklejanie plakatów odpowiadał w 2021 roku jeden pracownik poruszający się na rowerze (dojazd do lokalizacji w ścisłym centrum miasta) przypisany kosztowo do CT.
4. W celu minimalizacji kosztów do realizacji zleceń na trasach poza centrum miasta wykorzystywany był pracownik gospodarczy obsługujący parkingi Spółki.

#### Witryny

1. Wysoki koszt utrzymania infrastruktury przystankowej ponoszony przez cały rok przy braku sprzedaży spowodowanej między innymi lockdownem – brak zainteresowania reklamą zewnętrzną do maja 2021 roku. Koszt obsługi technicznej wiat przez firmę zewnętrzną = 65 000,00 zł.
2. Wysoki koszt zajęcia pasa drogowego, bez względu na fakt, czy jest eksponowana w witrynie reklama. Koszt zajęcia pasa drogowego = 56 479,00 zł.
3. Brak współpracy / zleceń ze strony ogólnopolskich agencji reklamowych pomimo złożonych ofert współpracy oraz odbytych spotkań z zarządami tych podmiotów oraz przygotowania specjalnego cennika agencyjnego promującego stałą współpracę . Brak klienta ogólnopolskiego pokazał, że sprzedaż reklamy we wiatkach przystankowych nie może opierać się tylko na rynku lokalnym.



4. Symboliczna odpłatność za ekspozycję reklamową zleconą przez Gminę Miasta Toruń, która według cennika powinna wynosić 35 400 zł netto, a rzeczywista odpłatność wyniosła 2 069,11 zł netto.

Działalność CT Park wygenerowała przychody w wysokości 415 576 zł. Z powodu sytuacji covidowej, nie uzyskano planowanych przychodów m.in. z tytułu braku organizacji targów i jarmarków lub ich organizacji w mniejszym wymiarze:

Lp.	Targi / Jarmarki	Szacunkowe przychody	2021 Przychód zrealizowany	2021 Różnica
1	Budowlanka	80 000,00 zł		80 000,00 zł
2	Turystyka	70 000,00 zł		70 000,00 zł
3	Kiermasz wiosenny	25 000,00 zł		25 000,00 zł
4	PiK	12 000,00 zł		12 000,00 zł
5	Jarmark Katarzyński	30 000,00 zł		30 000,00 zł
6	Skyway	75 000,00 zł	17 865,08 zł	57 134,92 zł

-różnica 274,1 tys. zł.

### 3. Sytuacja finansowa spółki

Rok obrotowy 2021 został zakończony sporządzeniem sprawozdania finansowego zawierającego bilans na 31.12.2021 r. oraz rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r.

#### 3.1. Przychody ze sprzedaży

Poniżej przedstawiono przychody ze sprzedaży (w zł) w roku 2021 w porównaniu do planowanych wartości na rok 2021 oraz wykonania w roku 2020.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie 2020	2021		Dynamika 04:03	Dynamika 04:02	Różnica 4 - 3
			Plan	Wykonanie 2021			
	1	2	3	4	5	6	7
A.	Przychody ze sprzedaży	12 048 342	14 283 815	13 180 296	92,27%	109,40%	-1 103 519
1	wynajem i dzierżawa	3 883 029	4 325 796	4 274 152	98,81%	110,07%	-51 644
1a	gielda	2 182 126	2 440 100	2 316 537	94,94%	106,16%	-123 563
1b	wynajem lokali w biurach	322 732	316 472	352 747	111,46%	109,30%	36 275
1c	Dworzec kolejowy Toruń Główny	1 378 171	1 569 224	1 604 868	102,27%	116,45%	35 644
2	Cmentarze komunalne	2 371 041	2 410 000	2 570 532	106,66%	108,41%	160 532

3	Targowiska	3 194 013	3 509 482	3 366 279	95,92%	105,39%	-143 204
4	Parkingi	1 680 370	2 500 000	2 078 299	83,13%	123,68%	-421 701
5	CT Park	388 751	773 500	349 922	45,24%	90,01%	-423 578
6	Grudziądzka-najem	478 707	494 037	465 459	94,22%	97,23%	-28 577
7	Wiaty przystankowe	-	267 000	65 654	24,59%		-201 346
8	sprzedaż materiałów	52 431	4 000	10 000	250,00%	19,07%	6 000



Analiza rachunku zysków i strat za 2021 r. w porównaniu do planu wskazuje, że **Spółka wykonała plan przychodów ze sprzedaży na poziomie 92,27%**, a 109,40% w stosunku do 2020 roku. Niewykonanie planu nastąpiło głównie w pozycjach:

- 1. CT Park – niewykonanie planu w kwocie 423,6 tys. zł** kluczową przyczyną niewykonania planu były obostrzenia pandemiczne uniemożliwiające organizację jakichkolwiek targów i jarmarków, a także brak zainteresowania wynajmem powierzchni CT-Park.
- 2. Parkingi – niewykonanie planu na poziomie 421,7 tys. zł** związane jest z mniejszą mobilnością turystów zarówno krajowych, jak i zagranicznych przez co popyt na miejsca parkingowe był niższy. Również część osób, które dojeżdżały samochodami do pracy, przeszła na zdalny tryb pracy, przez co obłożenie parkingów było mniejsze od zakładanego w planie. Również nauka przez większą część roku była zorganizowana w trybie zdalnym, a znaczną część klientów parkingu stanowią pracownicy szkół.
- 3. Wiaty przystankowe – niewykonanie planu w wysokości 201,3 tys. zł** było konsekwencją braku zainteresowania reklamodawców ogólnopolskich tą formą

reklamy w Toruniu. We wszystkich większych miastach za reklamy na wiatach przystankowych odpowiadają większe firmy takie, jak AMS i Ströer. Mają one stałą bazę klientów i lepszy kontakt z reklamodawcami przez co po zakończeniu współpracy pomiędzy Miastem Toruń, a przedsiębiorstwem AMS, żadna z ogólnopolskich kampanii nie była realizowana w Toruniu. Wpływ na niski przychód miała również symboliczna odpłatność za ekspozycję reklamową zleconą przez GMT, która według cennika powinna wynosić 35 400 zł netto, a rzeczywista odpłatność wyniosła 2 069,11 zł netto. Dodatkowo trudność pozyskania reklamodawców potwierdza fakt, że największy z kontrahentów wygenerował przychód rzędu 37 160 zł, a więc ponad 56% całego rocznego przychodu z tytułu ekspozycji plakatów na wiatach przystankowych.

4. **Targowiska – niewykonanie planu w wysokości 143,2 tys. zł**, związane przede wszystkim z mniejszym zainteresowaniem kupujących handlem na świeżym powietrzu na rzecz handlu w wielkich centrach handlowych. Obserwowalna jest ogólnopolska tendencja kurczenia się rynku małych handlarzy detalicznych (w 2020 r. zlikwidowało działalność 900 firm prowadzących sprzedaż na targach, a tylko w I półroczu 2021 r. 800 firm).
5. **Giełda – niewykonanie planu w wysokości 123,6 tys. zł**, tak jak w przypadku targowisk niższy niż planowany przychód wynika z ogólnopolskiej tendencji kurczenia się rynku małych handlarzy detalicznych. W I półroczu odeszło 7 handlarzy, o łącznej powierzchni 467 m<sup>2</sup>. Część zwolnionej powierzchni udało się ponownie wynająć, ale w kilku przypadkach konieczne było zastosowanie promocyjnej ceny związanej z działalnością pozagiełdową kontrahentów.
6. **CH Grudziądzka – niewykonanie planu w wysokości 28,6 tys. zł**, miało bezpośredni związek ze słabym stanem technicznym budynku. Po pożarze mającym miejsce w 2020 roku budynek nie wzbudza zainteresowania potencjalnych klientów, natomiast obecni kontrahenci dokonują drobnych napraw we własnym zakresie w zamian za obniżkę czynszu o poniesione koszty napraw. Dodatkowo w okresie zamknięcia gospodarki w sposób uniemożliwiający prowadzenia działalności gospodarczej Spółka umarzała czynsze najemcom.

Jednocześnie niewykonanie przychodów w w/w grupach zostało zrekompensowane wzrostem przychodów w innych działalnościach i tak:

- **Cmentarze komunalne** – przychody związane z obsługą cmentarzy komunalnych zostały zrealizowane w 106,66%, co w wartościach rzeczywistych oznacza

przekroczenie planu o 160,5 tys. zł. Względem roku 2020 przychody wygenerowane na obsłudze cmentarzy komunalnych wrosły o 8,41%. Do wygenerowania wysokich przychodów bez wątpienia przyczyniła się pandemia i związana z nią wyższa śmiertelność niż w latach przed pandemicznych.

- **Wynajem lokali w biurach** – przychody związane z obsługą cmentarzy komunalnych zostały zrealizowane w 111,46%, co w wartościach rzeczywistych oznacza przekroczenie planu o 36,3 tys. zł. Względem roku 2020 przychody z najmu lokali wrosły o 9,30%. W lipcu jeden z najemców wypowiedział umowę najmu i od tej pory jedno z biur nie jest wynajmowane
- **Dworzec Kolejowy** – przychody związane z dworcem kolejowym zostały zrealizowane w 102,27%, co w wartościach rzeczywistych oznacza przekroczenie planu o 35,6 tys. zł. Rok 2021 z uwagi na przedłużającą się pandemię był ciężkim rokiem dla najemców na dworcu. Część najemców w pierwszym kwartale funkcjonowała na skraju rentowności, przez co nie było możliwości znacznego podnoszenia czynszów, aby przedsiębiorstwa nie upadły. Działalność restauracji zmieniła strukturę sprzedaży ze sprzedaży posiłków na miejscu, na sprzedaż na wynos. Sala VIP zlokalizowana na dworcu nie cieszyła się dużym zainteresowaniem organizatorów imprez, ponieważ przez I i II kwartał 2021 roku obostrzenia pandemiczne nakładały ograniczenia dotyczące funkcjonowania takich miejsc. W aspekcie ekspozycji reklam promowali się kliencie instytucjonalni tacy jak Teatr Horzycy, Muzeum Okręgowe, czy też Żabka, która otworzyła się w 2021 roku.

### 3.2. Koszty działalności operacyjnej

Poniżej przedstawiono koszty działalności operacyjnej (w zł) w roku 2021 w porównaniu do planowanych wartości na rok 2021 oraz wykonania w roku 2020.

	Wyszczególnienie	Wykonanie roku 2020	Plan roku 2021	Wykonanie roku 2021	Dynamika 4:3	Dynamika 4:2	Różnica 4-3
	1	2	3	4	5	6	7
<b>B.</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>12 198 468</b>	<b>12 511 250</b>	<b>12 263 587</b>	<b>98,02%</b>	<b>100,53%</b>	<b>-247 663</b>
I.	Amortyzacja	1 249 470	835 129	899 668	107,73%	72,00%	64 538
II.	Zużycie materiałów i energii	1 840 496	2 180 339	2 235 075	102,51%	121,44%	54 736
III.	Usługi obce	1 742 184	1 915 082	1 962 474	102,47%	112,64%	47 392
IV.	Podatki i opłaty	1 228 828	1 273 693	1 247 160	97,92%	101,49%	-26 533
V.	Wynagrodzenia	4 139 451	4 078 075	3 893 449	95,47%	94,06%	-184 626
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	980 933	1 046 174	940 145	89,87%	95,84%	-106 028
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	968 818	1 178 757	1 085 616	92,10%	112,06%	-93 141

VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	48 289	4 000	0,00%	0,00%	-4 000
-------	--	--------	-------	-------	-------	--------

Koszty działalności operacyjnej w 2021 r. wyniosły 12 263,6 tys. zł co stanowi 98% realizacji planu rocznego i są one wyższe o 65,1 tys. zł od kosztów wygenerowanych w 2020 r. W poszczególnych pozycjach kosztów wykonanie planu rocznego kształtuje się następująco:

- Amortyzacja – 107,7% planu rocznego – wzrost o kwotę 64,5 tys. zł, wskutek przyjęcia do użytkowania nowych środków trwałych
- Zużycie materiałów i energii – 102,5% planu rocznego w tym:
  - ✓ wyższe zużycie materiałów pozostałych (165,5% planu) wynika głównie z przekroczeń na działalności parkingów (koszty związane z automatyzacją parkingu przy Wałach Generała Sikorskiego), na działalności Cmentarzy Komunalnych (zakupy grobów murowanych i ich elementów znajdujące bezpośrednie odzwierciedlenie w przychodach) oraz na działalności ogólnozakładowej (związane z dużą ilością mniejszych zakupów na przestrzeni całego roku),
  - ✓ wyższe zużycie gazu ziemnego (183,3% planu) spowodowane z niskimi temperaturami w okresie IV kwartału 2021 oraz znaczną podwyżką cen gazu,
  - ✓ wyższe zużycie paliwa (173,4% planu) związane było z wysokim wzrostem cen paliwa obserwowanym w II połowie 2021 roku.
  - ✓ wyższe zużycie materiałów biurowych (126,6% planu) związane z niedoszacowaniem zapotrzebowania Spółki na zakup wyposażenia do drukarek (głównie tonery i cartridge);
  - ✓ znacząco niższe koszty materiałów remontowych (17,7% planu), spowodowane przesunięciem większości prac remontowych na rok 2022, z uwagi na bardzo wysokie ceny materiałów budowlanych obserwowane w 2021 roku i spodziewany ich spadek w roku 2022.
- Usługi obce – 102,5% planu rocznego w tym:
  - ✓ usługi remontowe – 70,5% planu rocznego – niższe wykonanie jest kwestią uwzględnienia opłaty serwisowej za konserwację wiat przystankowych, jako usług remontowych w procesie planowania.
  - ✓ wywóz nieczystości – 103,4% planu rocznego – opłaty za wywóz nieczystości były zbieżne z planowanym poziomem poniesionych opłat. Jedynie opłaty za wywóz nieczystości z cmentarzy komunalnych znacząco przekroczyły plan, ale było to skutkiem dużej ilości odpadów w okresie października i listopada,

- ✓ usługi telekomunikacyjne – 96,3% planu rocznego – niższe niż planowane wykonanie jest wynikiem redukcji zatrudnienia względem planu, a z uwagi na fakt, że koszty te są wynikiem stałych opłat abonamentowych za telefony oraz łącze internetowe, mniejsza liczba pracowników ma wpływ na niższe opłaty,
  - ✓ ochrona mienia – 62,9% planu rocznego – wykonanie kosztów ochrony mienia jest niższe od planowanego z powodu oddelegowanie jednego z pracowników Spółki do świadczenia usług ochroniarskich na terenie Dworca Głównego. Tym samym zmniejszona została ilość pracowników firmy ochroniarskiej świadczących usługi na dworcu.
  - ✓ monitoring – 99% planu rocznego – wykonanie kosztów monitoringu szło zgodnie z planem, a z uwagi na małą liczbę wezwań wykonanie kosztów było niższe od planowanego,
  - ✓ konserwacja i przeglądy – 126,1% planu rocznego – przekroczenie wynika z innego ujęcia kosztów obsługi serwisowej wiat przystankowych. W trakcie procesu planowania koszty serwisu zaplanowano w pozycji usług remontowych, natomiast koszty te księgowane były w pozycji konserwacji i przeglądów,
  - ✓ obsługa prawna i informatyczna – 99,1% planu rocznego – koszty obsługi prawnej i informatycznej są zgodnie z planem, ponieważ obsługa ta realizowana jest w ramach umowy długoterminowej,
  - ✓ pozostałe – wykonanie na poziomie 121,2% planu rocznego – znaczne przekroczenie ma miejsce za sprawą nieujęcia w planie kosztów poniesionych w związku z automatyzacją parkingu przy Wałach Generała Sikorskiego, kosztów związanych z wycinką drzew na terenie Giełdy, naprawami pojazdów takich jak koparko-ładowarka CAT oraz wywrotka Iveco, które były zdarzeniami incydentalnymi, a miały wpływ na przekroczenie planu na Cmentarzach Komunalnych; na przekroczenie na Dworcu Głównym miały wpływ wyższe niż zakładano koszty usług porządkowych na dworcu, oraz wysokie koszty wynajmu wyposażenia hostelu;
- Podatki i opłaty – 97,9% planu rocznego – wykonanie wszystkich kosztów dotyczących podatków przebiegało zgodnie z planem. Wykonanie podatku od nieruchomości było niższe od planu i wyniosło 99,9%, wykonanie planu zostało obniżone przez niskie wykonanie opłaty PFRON wynoszące 58,2%, wynikające z większego udziału pracowników niepełnosprawnych w strukturze zatrudnienia Spółki w I półroczu 2021. W drugim półroczu opłata na PFRON wzrosła, ale nie spowodowało to osiągnięcia

planowanej wartości;

- Wynagrodzenia – 95,5% planu rocznego – wykonanie kosztów wynagrodzeń jest konsekwencją redukcji poziomu zatrudnienia spowodowanego naturalnymi odejściami oraz racjonalizacją poszczególnych działalności. Największe oszczędności w budżecie płacowym względem planu zostały poczynione na targowisku oraz działalności ogólnego zarządu;
- Świadczenia na rzecz pracowników – 89,9% planu rocznego – tak jak w przypadku wynagrodzeń redukcja zatrudnienia spowodowała ograniczenie wykonania składek ZUS oraz innych świadczeń pracowniczych;
- Pozostałe koszty rodzajowe – 92,1% planu rocznego – najwyższy stopień wykonania planu obserwowalny jest na kosztach ubezpieczeń majątkowych (108,6%), przekroczenie wystąpiło głównie za sprawą wzrostu zakresu ubezpieczenia o ubezpieczenie inkasentów oraz ubezpieczenie budynku przy ulicy Chrobrego. Niższe niż planowane wykonanie wynika natomiast z oszczędności w aspekcie kosztów reklamy wykonanych jedynie w 60,2%, ponieważ Spółka postanowiła maksymalnie ograniczyć te koszty, aby zniwelować skutki pandemii. Dodatkowo niższe niż planowane wykonanie wystąpiło na czynszach i dzierżawach (93%) oraz pozostałych kosztach (91%).

### 3.3. Koszty ogólnozakładowe

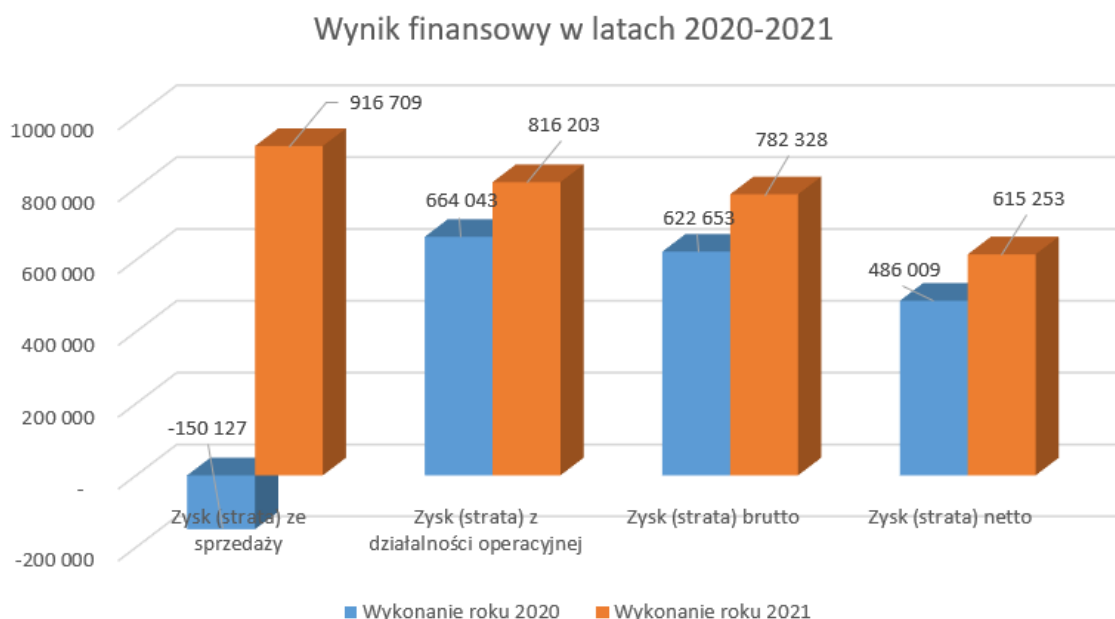
Poniżej przedstawiono koszty ogólnozakładowe (w zł) w roku 2021 w porównaniu do planowanych wartości na rok 2021 oraz wykonania w roku 2020.

	Wyszczególnienie	Wykonanie roku 2020	Plan roku 2021	Wykonanie roku 2021	Dynamika 4:3	Dynamika 4:2	Różnica 4-3
	1	2	3	4	5	6	7
<b>B.</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>1 647 429</b>	<b>1 796 365</b>	<b>1 595 273</b>	<b>88,81%</b>	<b>96,83%</b>	<b>-201 091</b>
I.	Amortyzacja	161 731	169 296	181 378	107,14%	112,15%	12 082
II.	Zużycie materiałów i energii, w tym	72 919	213 476	95 767	44,86%	131,33%	-117 709
III.	Usługi obce	101 951	146 465	136 936	93,49%	134,31%	-9 530
IV.	Podatki i opłaty	23 036	24 645	21 391	86,80%	92,86%	-3 254
V.	Wynagrodzenia	904 942	882 897	813 480	92,14%	89,89%	-69 417
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	187 009	217 996	191 450	87,82%	102,38%	-26 546
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	147 552	137 589	154 871	112,56%	104,96%	17 282
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	48 289	4 000	0	0,00%	0,00%	-4 000

Koszty ogólnozakładowe w roku 2021 spadły w stosunku do 2020 r. o 3,17% co daje kwotę 52,2 tys. zł. Analizując wykonanie za 2021 r. w stosunku do planu, koszty ogólnozakładowe zostały wykonane w 88,81%, czyli oszczędności względem planu wyniosły

łącznie 201,1 tys. zł. Poczynione oszczędności w stosunku do planu były w znacznym stopniu spowodowane niższymi niż zakładane kosztami materiałów remontowych. Spowodowane było to w dużej mierze przesunięciem wszystkich przewidzianych w planie remontowym na 2021 rok prac dotyczących budynku przy Chrobrego 105/107 na rok 2022. Także koszty pracy były niższe niż zakładano w planie i są one wynikiem optymalizacji kadrowych w Spółce.

### 3.4. Wynik finansowy na prowadzonej działalności gospodarczej



Poniżej przedstawiono rachunek zysków i strat (w zł) w roku 2021 w porównaniu do planowanych wartości na rok 2021 oraz wykonania w roku 2020.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie roku 2020	Plan roku 2021	Wykonanie roku 2021	Dynamika 4 : 3	Dynamika 4: 2	Różnica 4 - 3
	1	2	3	4	5	6	7
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	12 048 342	14 283 815	13 180 296	92,27%	109,40%	-1 103 519
B.	Koszty działalności operacyjnej	12 667 837	12 511 250	12 263 587	98,02%	96,81%	-247 663
<b>C.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>-150 127</b>	<b>1 772 566</b>	<b>916 709</b>	<b>51,72%</b>	<b>-610,62%</b>	<b>-855 857</b>
D.	Pozostałe przychody operacyjne	1 708 988	464 324	557 766	120,12%	32,64%	93 442
E.	Pozostałe koszty operacyjne	894 818	444 324	658 272	148,15%	73,56%	213 948
<b>F.</b>	<b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>	<b>664 043</b>	<b>1 792 566</b>	<b>816 203</b>	<b>45,53%</b>	<b>122,91%</b>	<b>-976 363</b>
G.	Przychody finansowe	94 398	7 000	8 676	123,95%	9,19%	1 676
H.	Koszty finansowe	135 789	57 000	42 551	74,65%	31,34%	-14 449
I.	Zysk (strata) brutto na działalności gospodarczej	622 653	1 742 566	782 328	44,90%	125,64%	-960 237



J.	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych						0
K.	Zysk (strata) brutto	622 653	1 742 566	782 328	44,90%	125,64%	-960 237
L.	Obowiązkowe zmniejszenia zysku	136 644	383 364	167 075	43,58%	122,27%	-216 289
M.	Zysk (strata) netto	486 009	1 359 201	615 253	45,27%	126,59%	-743 948
A)	Przychody ogółem (suma pozycji: A, D, G)	13 851 728	14 755 139	13 746 738	93,17%	99,24%	-1 008 401
B)	Koszty ogółem (suma pozycji: B, E, H)	13 229 075	13 012 574	12 964 410	99,63%	98,00%	-48 164

Zysk ze sprzedaży wyniósł 916 709 zł i w porównaniu do wykonania w roku 2020 wynik ze sprzedaży wzrósł o 1 066 836 zł. Tak znacząca poprawa jest efektem właściwego przystosowania się Spółki do funkcjonowania w warunkach pandemii. Nie bez znaczenia było również poluzowanie niektórych obostrzeń gospodarczych i Spółka krótszy czas była zmuszona do funkcjonowania w ramach twardego lockdownu, jak to miało miejsce w 2020 roku. Jeżeli Spółka mogłaby w pełni wykorzystać potencjał CT-Park, to wynik na sprzedaży mógłby być jeszcze znacząco wyższy. Największy udział w polepszeniu wyników na sprzedaży miała działalność Parkingów, na której wygenerowano o 676 269 zł wyższy wynik niż w 2020 roku.

Wynik finansowy **netto (zysk) wyniósł 615 253 zł i wzrósł się o kwotę 129 245 zł w stosunku do roku 2020, tj. o 26,59%**. Wykonanie wyniku finansowego w stosunku do planu jest istotnie niższe i wynika w znacznej mierze z niższymi od planowanych przychodami, ponieważ plan kosztów nie został przekroczony. Plan na rok 2021 zakładał brak obostrzeń sanitarnych oraz zażegnanie pandemii, jednakże na skutek borykania się z pełzającą pandemią Spółka nie była w stanie osiągnąć założonego poziomu przychodów. Pogorszenie wyniku finansowego względem wyniku na sprzedaży wynikało również z ostrożnego podejścia do bezumownego korzystania z infrastruktury kolejowej. Spółka utworzyła więcej odpisów aktualizujących należności niż wystawiła not, więc tworzyła ona odpisy na noty wystawione w latach ubiegłych.

### 3.4.1. Wynik finansowy poszczególnych działów w 2021 roku

Poniżej przedstawiono wynik finansowy z podziałem na poszczególne działalności Spółki (w zł) w roku 2021.

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	koszty	Wynik-wykonanie
1	Giełda	2 316 537	1 937 533	379 004
2	Wynajem lokali w biur.(Chrobrego i Sz.Chelmińska)	352 747	216 485	136 262
3	Cmentarze komunalne	2 570 532	2 122 792	447 740
4	Wynajem lokali na dworcu kolejowym Toruń Główny	1 604 868	1 916 586	- 311 718
5	Targowiska	3 366 279	2 878 756	487 522
6	Parkingi	2 078 299	1 788 776	289 523
7	Centrum Targowe PARK	349 922	730 345	- 380 423
8	Grudziądzka	465 459	520 501	- 55 041

9	Wiaty przystankowe	65 654	151 814	- 86 160
10	<b>Razem</b>	<b>13 170 296</b>	<b>12 263 587</b>	<b>906 709</b>

### 3.5. Należności Spółki

Należności Spółki na dzień 31.12.2021 wyniosły 1 358 526 zł.

L.p.	Należności	na dzień 31.12.2020	na dzień 31.12.2021	różnica
	Ogółem należności	1 383 658	1 358 526	- 25 132
1	Pozostałe należności	86 164	110 475	24 311
2	Należności z tyt. dostaw i usług	1 297 494	1 248 051	- 49 443

Należności krótkoterminowe w roku 2021, w odniesieniu do roku 2020, **spadły o 25 132 zł.**

W 2021 roku utworzono odpis aktualizujący wartość należności w kwocie 577 360,11 zł, głównie ze sprawą odpisów aktualizujących dla przewoźników, za bezumowne wykorzystanie infrastruktury kolejowej, których wartość wyniosła 536 912,63 zł.

Odpis aktualizujący utworzony w 2021 r. w zł	Odpis aktualizujący ogółem na 31.12.2021 r. w zł
577 360,11	880 421,21

Należności na dzień 31.12.2021 roku zostały poddane weryfikacji poprzez wysłanie potwierdzeń sald do kontrahentów Spółki „Urbitor” wg stanu na dzień 30.11.2021 r.

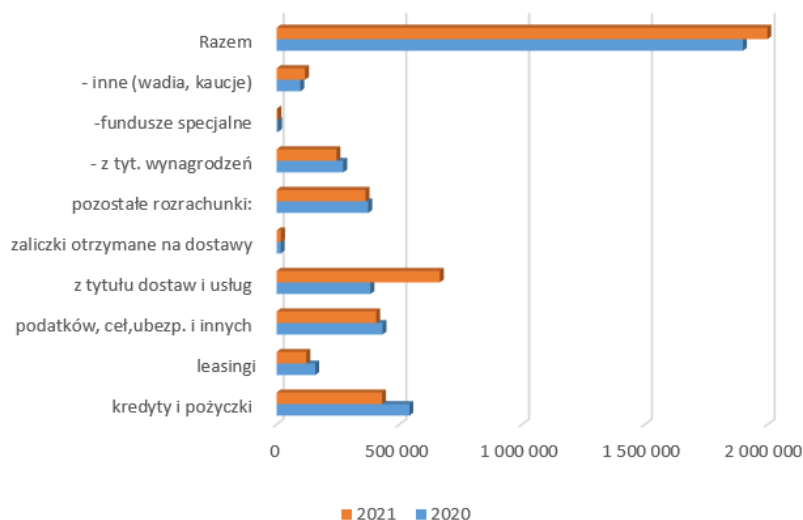
### 3.6. Zobowiązania Spółki

Na dzień 31.12.2021 r. zobowiązania krótkoterminowe wyniosły ogółem 1 998 616 zł. Składają się z następujących tytułów i sald:

Zobowiązania krótkoterminowe	2020	2021	Różnica	Dynamika
<i>kredyty i pożyczki</i>	<i>540 399</i>	<i>429 000</i>	<i>-111 399</i>	<i>79,39%</i>
<i>leasingi</i>	<i>156 704</i>	<i>120 580</i>	<i>-36 123</i>	<i>76,95%</i>
<i>podatków, cel,ubezp. i innych</i>	<i>431 172</i>	<i>405 034</i>	<i>-26 138</i>	<i>93,94%</i>
<i>z tytułu dostaw i usług</i>	<i>381 610</i>	<i>664 459</i>	<i>282 849</i>	<i>174,12%</i>
<i>zaliczki otrzymane na dostawy</i>	<i>16 442</i>	<i>17 442</i>	<i>1 000</i>	<i>106,08%</i>
<b>pozostałe rozrachunki:</b>	<b>372 906</b>	<b>362 101</b>	<b>-10 805</b>	<b>97,10%</b>
- z tyt. wynagrodzeń	271 115	243 197	-27 918	89,70%
-fundusze specjalne	5 301	3 135	-2 166	59,13%
- inne (wadia, kaucje)	96 491	115 769	19 278	119,98%

<b>Razem</b>	<b>1 899 233</b>	<b>1 998 616</b>	<b>99 383</b>	<b>105,23%</b>
--------------	------------------	------------------	---------------	----------------

Zobowiązania krótkoterminowe w latach 2020-2021



Zobowiązania krótkoterminowe w roku 2021 wzrosły o kwotę 99 383 zł. Z tego kredyty i pożyczki spadły o kwotę 111 399 zł, leasingi spadły o 36 123 zł, zobowiązania budżetowe spadły o kwotę 26 138 zł, zobowiązania z tytułu dostaw i usług wzrosły o kwotę 282 849 zł. Pozostałe rozrachunki spadły o kwotę 10 805 zł głównie ze względu na rozrachunki z tytułu wynagrodzeń.

Spółka wszystkie swoje zobowiązania realizuje zgodnie z obowiązującymi terminami płatności.

Wśród zobowiązań Spółki występuje zobowiązanie z tytułu kredytów bankowych (długo- i krótkoterminowe), które na 31.12.2021 r. wyniosły 456 933 zł oraz leasingów (długo- i krótkoterminowe), które na 31.12.2021 r. wyniosły 260 465,51 zł.

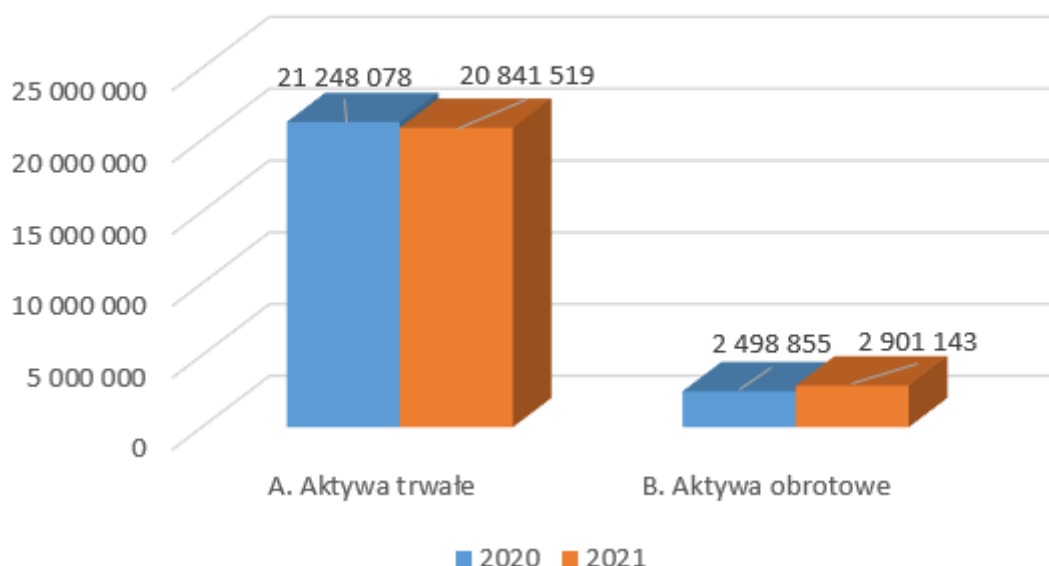
## 4. Stan majątkowy

### 4.1. Bilans na 31.12.2021 r.

Suma bilansowa otwarcia roku obrachunkowego wyniosła 23 746 933,31 zł, natomiast zamknięcia roku 23 742 661,85 zł. Nastąpił spadek o 4 271,46 zł.

## Aktywa (w zł)

### Struktura aktywów 2020-2021



Aktywa	2020	Udział %	2021	Udział %	Zmiana	Różnica w zł
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>21 248 078</b>	<b>87,06%</b>	<b>20 841 519</b>	<b>87,78%</b>	<b>-1,91%</b>	<b>-406 559</b>
I. Wartości niematerialne i prawne	1 855	0,07%	0	0,00%	-100,00%	-1 855
II. Rzeczowe aktywa trwałe	21 181 512	86,18%	20 786 610	87,55%	-1,86%	-394 901
III. Należności długoterminowe	0	0,00%	0	0,00%	0,00%	0
IV. Inwestycje długoterminowe	25 028	0,39%	25 028	0,11%	0,00%	0
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	39 684	0,42%	29 881	0,13%	-24,70%	-9 803
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>2 498 855</b>	<b>12,94%</b>	<b>2 901 143</b>	<b>12,22%</b>	<b>16,10%</b>	<b>402 288</b>
I. Zapasy	19 629	0,18%	36 865	0,16%	87,81%	17 236
II. Należności krótkoterminowe	1 383 658	6,66%	1 358 526	5,72%	-1,82%	-25 132
III. Inwestycje krótkoterminowe	912 775	5,72%	1 223 702	5,15%	34,06%	310 927
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	182 793	0,38%	282 050	1,19%	54,30%	99 257
<b>Razem aktywa</b>	<b>23 746 933</b>	<b>100,00%</b>	<b>23 742 662</b>	<b>100,00%</b>	<b>-0,02%</b>	<b>-4 271</b>

Po stronie aktywów ogółem nastąpił spadek o kwotę 4 271,46 zł, w pozycji aktywa trwałe spadek o kwotę 406 559 zł, natomiast aktywa obrotowe wzrosły o 402 288 zł.

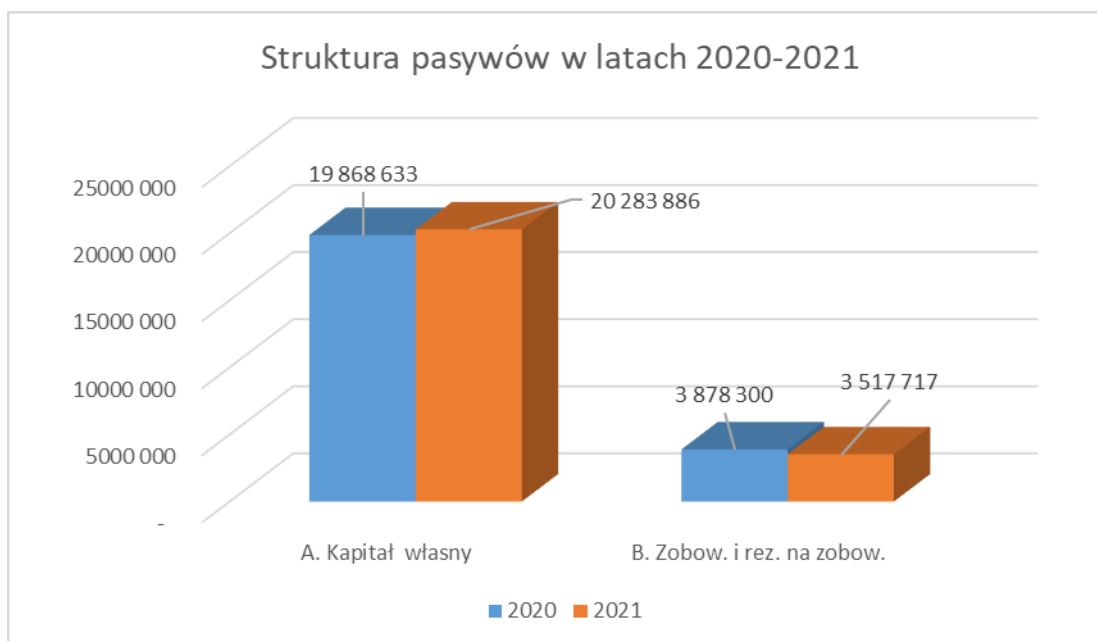
### Aktywa trwałe:

1. Wartości niematerialne i prawne: spadek o 1 855 zł;
2. Rzeczowe aktywa trwałe: spadek o 394 901 zł;
3. Inwestycje długoterminowe: bez zmian;
4. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe: spadek o 9 803 zł

### Aktywa obrotowe:

1. Zapasy: wzrost o kwotę 17 236 zł jest efektem zwiększonego obrotu gospodarczego Spółki;
2. Należności krótkoterminowe: spadek o 25 132 zł;
3. Inwestycje krótkoterminowe: wzrost o 310 927 zł wynikający z wysokiego wyniku finansowego i usprawnień w ściąganiu należności od kontrahentów;
4. Krótkoterminowe rozliczenie międzyokresowe: wzrost o 99 257 zł.

### Pasywa (w zł)



	2020	Udział %	2021	Udział %	Zmiana	Różnica w zł
<b>A. Kapitał własny</b>	<b>19 868 633</b>	<b>79,70%</b>	<b>20 283 886</b>	<b>85,22%</b>	<b>2,09%</b>	<b>415 254</b>
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	11 857 600	47,77%	11 857 600	49,82%	0,00%	0
II. Kapitał (fundusz) zapasowy	7 477 998	28,49%	7 764 006	32,62%	3,82%	286 009
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	47 026	0,19%	47 026	0,20%	0,00%	0
IV. Pozostałe kapitały	0		0			
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0		0			
VI. Zysk (strata) netto	486 009	3,25%	615 254	2,58%	26,59%	129 245
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)						
<b>B. Zobow. i rez. na zobow.</b>	<b>3 878 300</b>	<b>20,30%</b>	<b>3 517 717</b>	<b>14,78%</b>	<b>-9,30%</b>	<b>-360 584</b>
I. Rezerwy na zobowiązania	136 686	0,58%	214 609	0,90%	57,01%	77 923
II. Zobowiązania długoterminowe	717 682	5,02%	167 818	0,71%	-76,62%	-549 864
III. Zobowiązania krótkoterminowe	1 899 233	9,98%	2 057 557	8,64%	8,34%	158 325
IV. Rozliczenia międzyokresowe	1 124 700	4,72%	1 077 733	4,53%	-4,18%	-46 967
<b>Razem pasywa</b>	<b>23 746 933</b>	<b>100,00%</b>	<b>23 801 603</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,23%</b>	<b>54 670</b>

Po stronie pasywów wzrost nastąpił w pozycji kapitał własny o kwotę 415 254 zł, związany ze zwiększeniem kapitału zapasowego o 286 009 zł oraz wyższym niż w 2020 roku zyskiem netto o kwotę 129 245 zł. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania spadły o kwotę 360 584 zł głównie z tytułu spłaty kredytów oraz leasingów długoterminowych, które spadły o kwotę 549 864 zł.

#### 4.2. Realizacja inwestycji

Spółka w maju 2021 roku przedłożyła projekt zmiany planu inwestycyjnego. Poniższa tabela pokazuje relacje do tej wersji planu inwestycyjnego (w zł).

Lp.	Rodzaj działalności	Nazwa zadania	Plan 2021 zatwierdzony	Plan 2021	Wykonanie 2021	% wykonania planu zmienionego
1	2	3	4	5	6	7
1	Cmentarze	Budowa kolumbarium na CCK	160,00	110,00	111,68	101,52%
2	Cmentarze	Modernizacja alejek na CCK I CK 2	433,00	-	-	

3	Parkingi	Wykonanie nawierzchni alejek na Placu Podominikańskim		120,00	-	0,00%
4	ogólne	Zakup wyposażenia	10,00			
5	ogólna	Przygotowanie nowych inwestycji		35,00	-	0,00%
6	ogólna	Przygotowanie i rozpoczęcie prac związanych z automatyzacją obiegu dokumentów i prac księgowych		60,00	-	0,00%
7	ogólna	budowa obiektu wraz z zagospodarowaniem terenu w ramach projektu TSL		8 433,38	322,57	3,82%
		<b>RAZEM:</b>	<b>603,00</b>	<b>8 758,38</b>	<b>434,24</b>	<b>4,96%</b>

Prezentowana wersja planu inwestycyjnego nie została zatwierdzona, więc Spółka nie była upoważniona do prowadzenia inwestycji nie zawartych w pierwotnej wersji planu.

Realizacja zadania inwestycyjnego określonego jako budowa kolumbarium na CCK przebiegła zgodnie z planem. Z uwagi jednak na utrudnienia związane z pandemią konieczne było odsunięcie mniej pilnych wydatków związanych z przygotowaniem nowych inwestycji oraz automatyzacją obiegu dokumentów. Również stan nawierzchni alejek na Placu Podominikańskim okazał się na tyle dobry, że Spółka zaniechała inwestycji. W aspekcie budowy TSL poniesione w 2021 roku wydatki nie obejmowały samej budowy, ponieważ przetarg na jej realizację został rozstrzygnięty w ostatnim kwartale roku 2021, natomiast sama budowa i koszty z nią związane wystąpią w roku 2022.

## 5. Podjęte działania i ocena uzyskanych efektów

W 2021 roku spółka prowadziła pro-konsumencką politykę ukierunkowaną na pomoc przedsiębiorcom na Dworcu Głównym zarówno w zakresie częściowych obniżek czynszów, co mogło odbić się negatywnie na wyniku finansowym ze sprzedaży. Dzięki tym działaniom przedsiębiorcy byli w stanie utrzymać ciągłość swojej działalności. Spółka również prowadziła

politykę informacyjną wobec kontrahentów głównie na targowiskach, nastawioną na przekazywanie informacji dotyczących możliwości skorzystania z pomocy tarcz antykryzysowych (branżowej) oraz tarcz finansowych PFR. Dzięki działaniom Spółki kontrahenci byli informowani o możliwości skorzystania z ponownego świadczenia postojowego; zwolnienia z obowiązku opłacania składek na ubezpieczenia społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, Fundusz Pracy, Fundusz Solidarnościowy, Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych, Fundusz Emerytur Pomostowych za styczeń 2021 r.; możliwości uzyskania bezzwrotnej dotacji na pokrycie kosztów działalności o maksymalnej wysokości 5 000 zł. Działania w tym zakresie mogą mieć pozytywny wpływ na postrzeganie Spółki w regionie, a Urbitor buduje tym samym wizerunek przedsiębiorstwa społecznie odpowiedzialnego.

W reakcji na ograniczenie możliwości generowania przychodów na niektórych na niektórych działalnościach Spółka podejmowała działania oszczędnościowe, które spowodowały obniżenie kosztów w stosunku do planu. Spółka również podjęła działania mające na celu poprawę procedury windykacyjnej, co ma przełożenie na obniżenie stanu należności od dostawców i kontrahentów na dzień 31.12.2021 r. względem dnia 31.12.2020 r., pomimo znacząco wyższych przychodów niż w roku 2020. Działania te nie miały jedynie charakteru formalnego (zbudowanie dokładnej procedury windykacyjnej), ale zmierzały do uruchomienia działań tzw. windykacji miękkiej obejmującej częsty kontakt z klientem i szybkie reagowania na opóźnienia. Zakupiony został również moduł windykacyjny usprawniający powiadamianie klientów o zbliżającym się terminie zapłaty, który aktualnie jest na etapie wdrażania.

Reasumując – przychody osiągnięte w 2021 roku w porównaniu do wykonania 2020 r. wykazują znaczącą tendencję wzrostową, co jest bez wątpienia spowodowane rozmrożeniem gospodarki względem roku 2020 oraz lepszego przystosowania się Spółki do funkcjonowania w realiach pandemii. Progres dotyczy przychodów z działalności dworca kolejowego Toruń Główny, Targowiska, Parkingów, Giełdy, Najmów oraz Cmentarzy. Tym samym niższe niż w 2020 roku przychody zostały wygenerowane jedynie na działalności CT-Park oraz Grudziądzkiej. W przypadku CT-Park na niższe przychody miały wpływ w znacznej mierze obostrzenia pandemiczne, które zakładały reżim sanitarny uniemożliwiający organizację imprez masowych. W przypadku najmów w CH Grudziądzka spadek przychodów jest ściśle związany ze słabym stanem technicznym budynków i koniecznością obniżania czynszów najemcom, którzy na własną rękę dokonywali drobnych prac remontowych.



Poniżej opis realizacji przyjętych na rok 2021 celów zarządczych.

## **Cele zarządcze**

Stopień realizacji celów zarządczych za rok 2021 został opisany poniżej w odniesieniu do każdego z celów.

### **Cel 1 Osiągnięcie wyniku na sprzedaży o wartości**

Cel jest określony jako wartość wyniku na sprzedaży.

Wyznaczone zostały dwa progi realizacji celu:

- wartość od 1 350 tys. zł do 1 750 tys. zł,
- powyżej 1 750 tys. zł,

Cel zarządczy mógłby wydawać się realny, ale przy w pełni sprzyjających warunkach, natomiast w warunkach pandemii był on w znacznym stopniu wygórowany. Spółka na większości działalności, na które wpływ pandemii był nieznaczny uzyskała zadowalające wyniki, natomiast największy najbardziej odbiegający od planu wynik można zaobserwować na działalności CT-Park (rządowe obostrzenia uniemożliwiały właściwe funkcjonowanie, jak w latach przed pandemicznych) parkingów (mniejszy ruch turystyczny niż przed pandemią oraz przejście pracy i nauki wielu ludzi w tryb zdalny) czy Dworca (znaczące obciążenia wzrostem cen gazu, którego z uwagi na treść umów nie można było przerzucić na najemców). W konsekwencji Spółka w 2021 roku osiągnęła **wynik na sprzedaży wynoszący 916 709 zł**, jednakże rok 2020 gdzie wykazana została strata na sprzedaży w wysokości 150 127 zł pokazał, że funkcjonowanie w okresie pandemii może być ciężkie i może towarzyszyć mu brak rentowności sprzedaży. Także nie bez znaczenia jest fakt, że Spółka przystosowała się do funkcjonowania w warunkach pandemii i była w stanie osiągnąć wyższy niż w przed pandemicznym 2019 roku o 132,8 tys. zł.

### **Cel 2 Wartość wskaźnika ROA**

Cel jest mierzony przez iloraz zysku netto do wartości aktywów ogółem x 100%.

Wyznaczone zostały dwa progi realizacji celu:

- wartość od 3,00% do 6,00%,
- wartość powyżej 6,00%,

W roku 2020 wskaźnik osiągnął wartość graniczną pomiędzy progami spełnienia celu zarządczego. Wskaźnik ROA przyjął wartość 2,00%, więc osiągnął maksymalną wartość zapewniającą spełnienie niższego progu celu, natomiast niewiele zabrakło do spełnienia celu w wyższym stopniu.

**Wskaźnik ROA w 2021 roku wyniósł 2,59%**, więc poprawiona została wartość wskaźnika, jednakże nie pozwoliło to na spełnienie nawet niższego progu referencyjnego. Przy wartości aktywów na poziomie 23 742 661,85 zł wymagany poziom zysku netto zapewniający przekroczenie wyższego progu referencyjnego celu zarządczego za rok 2021 to 1 424,7 tys. zł., a więc więcej, niż planowany wynik netto na 2021, gdzie plan sporządzony został przy założeniu powrotu do przed pandemicznej normalności. Do osiągnięcia niższego progu referencyjnego wystarczyłoby 712,3 tys. zł, a wygenerowany przez Spółkę zysk 615,3 tys. zł. Decydujące było sporządzenie większej ilości odpisów aktualizujących od wartości not obciążających przewoźników za bezumowne wykorzystanie infrastruktury kolejowej o kwotę 110,1 tys. zł. Gdyby utworzyć odpisy na poziomie wystawionych w roku 2021 not wskaźnik ROA byłby bliski osiągnięcia niższego progu referencyjnego.

### **Cel 3 Osiągnięcie wskaźnika wydajności pracy na 1 zatrudnionego w działalności operacyjnej**

Cel ten jest mierzony poprzez iloraz przychodów ogółem oraz średniorocznego zatrudnienia w etatach pracowników w działalności operacyjnej x 100%. Odzwierciedla on przychody przypadające na jednego pracownika zakwalifikowanego do działalności operacyjnej. Wyznaczone zostały dwa progi realizacji celu:

- przedział od 170 tys. zł. do 180 tys. zł na etat
- powyżej 180 tys. zł na etat

**Wskaźnik ten za rok 2021 wyniósł 177,61 tys. zł. na jeden etat**, a tym samym wskaźnik wydajności pracy na jednego zatrudnionego w działalności operacyjnej był wyższy niż w roku poprzednim, kiedy to wyniósł 171,94 tys. zł. na jeden etat. Poprawa wskaźnika miała miejsce na skutek spadku śródrocznego zatrudnienia w etatach pracowników w działalności operacyjnej oraz znaczący wzrost przychodów operacyjnych wynikających z dobrego przystosowania się Spółki do funkcjonowania w warunkach pandemii. Spadek zatrudnienia wynikał w znacznej mierze z postępującej automatyzacji parkingów obsługiwanych przez Spółkę oraz naturalnych odejść, natomiast wzrost przychodów wynikał z mniej restrykcyjnych obostrzeń pandemicznych, niż w przypadku poprzedniego roku. Niemniej jednak na skutek zmiany

wartości referencyjnych wskaźnika nie udało się osiągnąć wyższego progu referencyjnego, jak miało to miejsce w roku ubiegłym.

#### **Cel 4 Osiągnięcie wskaźnika produktywności kosztów pracy**

Cel jest mierzony za pomocą ilorazu przychodów netto ze sprzedaży i zrównanych z nimi oraz kosztu wynagrodzeń x 100%. Przy czym koszt wynagrodzeń uwzględnia wynagrodzenie zarządcy i inne wynagrodzenia bezosobowe wraz z narzutami, z wyłączeniem wynagrodzeń pracowników inwestycyjnych. Wyznaczone zostały dwa progi realizacji celu:

- wartość od 2,60 zł. do 2,80 zł.
- wartość powyżej 2,80 zł.

W roku 2020 wskaźnik ten wyniósł 2,46 zł., więc plasował się on w niższym progu produktywności, więc można wyższy próg za wartość ambitną, skoro nie udało się go osiągnąć w roku poprzednim. Produktywność kosztów pracy w roku 2021 wzrosła natomiast znacząco, ponieważ Spółka wygenerowała wyższe o 9,4% przychody niż w 2020. Koszty pracy były o 5,9% niższe niż w 2020 roku, więc wzrost wskaźnika wynika zarówno ze wzrostu mianownika, jak i spadku licznika wskaźnika. **W 2021 roku wskaźnik osiągnął wartość 2,87 zł, więc przekroczył wartość referencyjną oznaczającą osiągnięcie wyższego progu celu zarządczego.**

**Cel 5 Sprawne, bieżące zarządzanie operacyjne spółką** - miernik jakościowy stosowny do kryteriów mierzalności, na które składają się poszczególne składowe:

##### **a) zapewnienie wysokiej jakości usług,**

Spółka realizuje usługi należące do szeroko rozumianego katalogu usług publicznych. Należą do nich usługi komunalne (obsługa cmentarzy, administrowanie dworcem kolejowym, obsługa targowisk, giełdy, parkingów, centrum targowego) oraz usługi najmu powierzchni (Grudziądzka, biurowce przy Sz. Chełmińskiej i Chrobrego). Spółka zapewnia wysoką jakość usług najmu oraz obsługi najemców. W tym celu prowadzone są biura obsługi w poszczególnych obszarach działalności, ułatwiające załatwienie bieżących spraw klientów. Spółka przygotowuje również inwestycje, które mają na celu podniesienie jakości usług publicznych. Należy do nich zaliczyć m.in. budowę kolumbarium. Wyniki analizy rynku potwierdzają wysoki popyt na usługi związane z pochówkiem w kolumbarium w związku z czym Spółka dostosowuje się do potrzeb rynku. W 2021 zostały wybudowane dwie ściany 2 ściany kolumbarium na CCK, natomiast w 2022 planowana jest budowa kolejnych dwóch ścian

(jednej na CCK a drugiej na CK2). Ze względu na epidemię inwestycje zostały wstrzymane. Spółka informuje również swoich klientów o bieżących działaniach i zasadach współpracy poprzez stronę internetową, [www.urbitor.pl](http://www.urbitor.pl), media społecznościowe [www.facebook.com/urbitor](https://www.facebook.com/urbitor), [www.facebook.com/targowiskaurbitor/](https://www.facebook.com/targowiskaurbitor/), [www.facebook.com/centrumtargowepark/](https://www.facebook.com/centrumtargowepark/).

#### **b) sprawne zarządzanie operacyjne spółką,**

W minionym roku Spółka nie notowała przerw w działalności spowodowanych awariami. Występowały natomiast perturbacje związane z wprowadzonym stanem epidemii, które głównie dotknęły CT Park i wiat przystankowych. Pomimo utrudnień Spółce udało się odnotować dodatni wynik na działalności związanej z parkingami a także targowiskiem. Natomiast na nierentownych działalnościach wprowadzane były oszczędności w kosztach, jak np. na działalności CT Park, gdzie koszty w 2021 roku były niższe od planowanych o 135,9 tys. zł. Na działalności wiat przystankowych dokonana została również reorganizacja kadrowa względem planu, ponieważ w związku z małą ilością pracy, zadania związane z ekspozycją plakatów na wiatkach przystankowych wykonywane były przez pracownika innego działu, aby ograniczyć stratę na działalności wiat. W związku z brakiem rentowności działalności oraz brakiem perspektyw na jej poprawę planuje się zawieszenie działalności związanej z reklamami na wiatkach przystankowych. Plany te uznaje się za uzasadnione. Zadania związane z obsługą klientów są realizowane na bieżąco. Spółka na bieżąco reagowała na sytuacje znacznego pogorszenia warunków gospodarowania wśród swoich klientów, dostosowując w miarę możliwości poziomy czynszów. W celu poprawienia polityki ściągania należności od najemców Spółka od 2021 roku wykorzystuje system do kontrolowania wierzytelności.

#### **c) prawidłowe utrzymanie i wykorzystanie majątku spółki,**

Spółka nie posiada majątku na trwale wyłączonego z działalności. W związku z pandemią, czasowo wyłączone z działalności był CT Park. W sytuacji rezygnacji najemców z którejkolwiek działalności, prowadzone są natychmiastowo poszukiwania innych podmiotów zainteresowanych najmem wolnej powierzchni. W celu optymalnego wykorzystania całej powierzchni stosowane upusty cenowe. W związku z pogorszeniem warunków gospodarczych, część najemców korzystających z majątku administrowanego przez Spółkę, zmuszona była zrezygnować z najmu. Spółka regularnie organizuje przetargi i nabory ofert na wolne powierzchnie. W zakończonym roku zostało zorganizowanych 6 przetargów na najem

powierzchni na Dworcu. Spółka aktywnie inwestuje w poprawę jakości wynajmowanych obiektów. Do takich inwestycji należy zaliczyć między innymi automatyzację parkingu na Wałach Generała Sikorskiego a także planuje się automatyzację parkingu na placu św. Katarzyny. Spółka prowadzi działania remontowe mające na celu utrzymanie w dobrym stanie majątku trwałego. Ze względu na oszczędności środków finansowych, remonty zostały w ostatnim roku ograniczone i były realizowane jedynie w niezbędnym zakresie.

W zakresie zarządzania majątkiem obrotowym, Spółka finalizuje proces wdrażania procedury kontroli należności i windykacji. Wdrażane są działania dotyczące powiadomień w sprawie upłynięcia terminu zapłaty za najem.

#### **d) wdrażanie działań optymalizujących koszty spółki,**

Spółka wdrażała następujące działania optymalizujące koszty:

- planowane ograniczenia kadrowe skutkujące zmniejszeniem kosztów pracy w Dziale Parkingów, wynikające z postępującego procesu automatyzacji systemów parkingowych,
- ograniczenie zadań remontowych do niezbędnych prac,
- wykorzystanie własnych pracowników do realizacji zadań w zakresie ochrony,
- ograniczenie kosztów reklamy, promocji,
- dążenie do struktury zatrudnienia powodującej oszczędności w PFRON,
- zaprzestanie zatrudniania nowych pracowników – na wewnętrzne wakaty wynikające m.in. z długotrwałych zwolnień przesuwani są pracownicy z działów gdzie działalność została ograniczona w wyniku pandemii.

Ponadto Spółka prowadzi planowanie kosztów w układzie centrów odpowiedzialności. Kierownicy poszczególnych działów uczestniczą w przygotowaniu planu kosztów i przychodów a następnie są na bieżąco informowani o rzeczywście ponoszonych kosztach w relacji do planu.

#### **e) realizacja misji spółki i aktywne współdziałanie spółki w zakresie realizacji celów i zadań własnych Miasta Torunia,**

Urbitor realizuje misję publiczną poprzez następujące działania:

- dbanie o niskie ceny usług publicznych i ich jakość w trosce o szeroką dostępność,
- modernizację i utrzymywanie w dobrym stanie majątku wykorzystywanego do działalności publicznej,
- zapewnienie dobrych warunków gospodarowania dla ponad 500 przedsiębiorców korzystających z targowisk i giełdy,
- utrzymanie cmentarzy nieczynnych i opieka nad miejscami pamięci,
- zapewnienie miejsca pracy osobom bezrobotnym (współpraca z powiatowym urzędem pracy) z okolic Torunia,
- nieodpłatne udostępnienie w okresie od 04.05.2021 r. - 17.07.2021 budynek CT-Park na punkt szczepień

Ponadto w ostatnim roku Spółka włączała się w realizację zadań własnych Miasta poprzez:

- realizację inwestycji polegającej na budowie Toruńskiego Space Lab,
- uzgodnienia przejęcia od roku 2021 administrowania wiatami przystankowymi wraz z gablotami reklamowymi,
- przygotowanie koncepcji budowy nowoczesnej hali targowej oraz pawilonu wielofunkcyjnego przy CCK.

#### **f) poprawa wskaźników ekonomicznych spółki,**

W 2021 roku poprawie uległy wszystkie poniższe wskaźniki. Zarówno wskaźnik płynności, zadłużenia oraz rentowności definiowane jako wskaźnik bieżącej płynności finansowej, wskaźnik zadłużenia kapitału własnego i wskaźnik rentowności sprzedaży poprawiły się względem roku 2020

- Wskaźnik bieżącej płynności finansowej rozumiany jako iloraz aktywów obrotowych i zobowiązań krótkoterminowych w roku 2020 wynosił 1,32, natomiast w 2021 roku uległ poprawie i wynosił 1,45. Zarówno w roku 2020 jak i 2021 wskaźnik ten mieści się w ramach optymalnej wartości wynoszącej ksiązkowo od 1,2 do 2,0. Świadczy to o możliwości pokrywania zobowiązań krótkoterminowych za pomocą aktywów obrotowych.
- Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego rozumiany jako iloraz zobowiązań ogółem i kapitału własnego w roku 2020 wynosił 13,17% natomiast w roku 2021 uległ

znacznemu obniżeniu do wartości 10,68%. Wskaźnik ten uległ znaczącej poprawie na skutek spłaty kredytów, co przyczyniło się do mniejszego udziału finansowania obcego w ogólnej strukturze finansowania.

- Wskaźnik rentowności sprzedaży rozumiany jako iloraz zysku netto i przychodów ze sprzedaży w roku 2020 wyniósł 4,03%, natomiast w roku 2021 uległ poprawie i wyniósł 4,58%. Wskaźnik ten informuje, iż na każdą złotówkę sprzedaży przypadało przedsiębiorstwu prawie 5 groszy zysku.

**g) pozyskanie dofinansowania lub środków zewnętrznych na zasadach preferencyjnych, w tym bezzwrotnych lub podlegających umorzeniu,**

W styczniu 2021 r. wniosek o zwiększenie dotacji inwestycyjnej z 9 758 tys. zł do 15 357 tys. zł został rozpatrzony pozytywnie, więc Spółka w związku z budową TSL pozyskała dotację w kwocie 15 357 tys. zł. Faktyczna budowa będzie miała miejsce w latach 2022-2023 i w tym okresie dotacja będzie rozliczana. Pokryje ona 85% całkowitych kosztów realizacja projektu, a pozostała część zostanie sfinansowana zewnętrznie.

**h) dobre i prawidłowe relacje z pracownikami spółki (2%),**

Spółka utrzymuje dobre i prawidłowe relacje z pracownikami. Należy podkreślić, że w Spółce w ramach kodeksu Etycznego działa Polityka „Otwartych Drzwi”. Oznacza ona dostępność przełożonych dla pracowników, możliwość otwartej, szczerzej rozmowy, z zagwarantowaną ochroną ich treści i udzieleniem konstruktywnego wsparcia. Realizacja tych zasad jest obowiązkiem kadry kierowniczej wszystkich szczebli.

Każdy przełożony ma obowiązek wysłuchać pracownika i wspólnie z nim zdecydować o podjęciu działań, jeśli zachodzą uzasadnione podejrzenia wskazujące na naruszenie zasad Kodeksu Etycznego.

Pracownicy mogą zwracać się o rozmowę do Prezesa Zarządu Urbitor Sp. z o.o., w ramach funkcjonujących w Firmie „Otwartych Drzwi”. Bez względu na to, czy pracownik jest umówiony na spotkanie czy też nie, Zarząd zawsze udziela wsparcia pracownikom Spółki i nie unika rozmów na tzw. tematy trudne.

**i) społeczna odpowiedzialność biznesu o charakterze lokalnym,**

Spółka prowadziła politykę ukierunkowaną na pomoc przedsiębiorcom na dworcu zarówno w zakresie częściowych obniżek czynszów, co mogło odbić się negatywnie na wyniku finansowym ze sprzedaży, natomiast dzięki tym działaniom przedsiębiorcy byli w stanie utrzymać ciągłość swojej działalności. Szczegóły wprowadzanych udogodnień dla przedsiębiorców zostały przedstawione wcześniej w niniejszym sprawozdaniu. Spółka w okresie od 04.05.2021 r. - 17.07.2021 udostępniła budynek CT-Park na punkt szczepień za sprawą czego bez wątpienia przyczyniła się do zwiększenia liczby zaszczepionych mieszkańców Torunia.

Spółka również prowadziła politykę informacyjną wobec kontrahentów, nastawioną na przekazywanie informacji dotyczących możliwości skorzystania z pomocy tarcz antykryzysowych oraz tarcz finansowych PFR.

Na targowisku przy Sz. Chełmińskiej podejmowane było wiele inicjatyw mających na celu zwiększenie zainteresowania lokalnej społeczności dokonywaniem zakupów u handlarzy na targowisku do takich inicjatyw można zaliczyć pchle targi organizowane cyklicznie, Jarmark św. Franciszka wszystko dla psa i kota czy weekendowy bazar wielkanocny. Także wsparciem dla handlarzy jest aktywna promocja sprzedawców oraz ich asortymentu na obserwowanym przez 5 tys. osób profilu targowiska na portalu społecznościowym Facebook.

Na Dworcu Głównym organizowane są były eventy związane z obchodami 160-lecia wjazdu pierwszego pociągu do Torunia. Z tej okazji zorganizowano pociąg na nieaktywnych trasach do Lubicza oraz Ciechocinka. Wydarzenie było okraszone również grą orkiestry, obecnością rekonstruktorów w mundurach Błękitnej Armii oraz wystawą samochodów retro. Dworzec Główny został również zgłoszony do konkursu na najpiękniejszy dworzec kolejowy 2021 roku.

#### **j) optymalizacja systemu bonifikat w zw. z pandemią Covid-19,**

Spółka analizowała w okresie lockdownów sytuację materialną najemców i obserwowała pomoc w ramach tarcz antykryzysowych uzyskiwaną przez poszczególnych najemców i ostrożnie reagowała na braki ich płynności. Następnie prowadziła politykę ukierunkowaną na pomoc przedsiębiorcom na Dworcu Głównym w zakresie częściowych obniżek czynszów, co mogło odbić się negatywnie na wyniku finansowym ze sprzedaży, natomiast dzięki tym działaniom przedsiębiorcy byli w stanie utrzymać ciągłość swojej działalności. Szczegóły



wprowadzanych udogodnień dla przedsiębiorców zostały przedstawione wcześniej w niniejszym sprawozdaniu.

## **6. Analiza ryzyka i zagrożeń dla dalszej działalności Spółki**

Spółka w dalszym ciągu zmagają się ze skutkami pandemii koronawirusa, lecz widoczna jest znacząca poprawa wyników generowanych na większości działalności, wynikająca z przystosowania się Spółki do funkcjonowania w realiach pandemicznych. Nie są obserwowalne już znaczące obostrzenia pandemiczne mogące mieć wpływ na ograniczenie możliwości generowania przychodów na targowiskach, giełdzie oraz dworcu, gdzie w ubiegłym roku w początkowym okresie pandemii istniały trudności z wypłacalnością kontrahentów. Mimo względnie sprawnego procesu szczepień, warto zauważyć, że duża część społeczeństwa bagatelizuje ryzyko zachorowania i tym samym nie przestrzega obowiązku zakrywania ust i nosa, dezynfekcji oraz zachowania dystansu społecznego, co może przełożyć się na kolejne fale zakażeń. Nie wyklucza się kolejnych mutacji wirusa oraz ponownego wystąpienia wysokiej zachorowalności.

Także konflikt na Ukrainie ma znaczący wpływ na ceny surowców energetycznych, które napędzają inflację. Nie jest do końca pewne, jak daleko zakrojone będą Rosyjskie działania zbrojne i czy walki nie przeniosą się także państw sąsiadujących. Braki dostaw gazu z Rosji mogą przełożyć się na dodatkowy wzrost już rekordowo wysokich cen gazu ziemnego i tym samym odbić się niekorzystnie na Spółce, która w dużym stopniu wykorzystuje to źródło energii do celów grzewczych. Spółka może zostać zmuszona do udziału w relokacji obywateli Ukrainy w lokalach należących do Spółki (głównie CT-Park), co może przełożyć się na kolejne ograniczenie w możliwości generowania przychodów na tych działalnościach.

Poza tym, do największych strukturalnych zagrożeń i wyzwań, jakie stają przed Spółką w najbliższym czasie, należy zmierzenie się ze zmieniającą się nadal strukturą handlu na korzyść sklepów wielkopowierzchniowych, jak również preferencji klienta, który coraz częściej wybiera komfort zakupów w galeriach handlowych. Modernizacja targowiska poprzez zadanie jego części była spełnieniem oczekiwań klienta i podniosła komfort zakupów na wolnym powietrzu. Pesymistyczne w tym aspekcie wydają się zaś tendencje żywieniowe

Polaków, którzy coraz częściej chorują na otyłość i spożywają coraz mniej produktów rolnych, a podstawą żywienia stają się posiłki typu fast-food lub dieta cateringowa.

W roku 2021 mieliśmy do czynienia z wysokim poziomem inflacji, a na skutek konfliktu zbrojnego na Ukrainie, przerwania łańcuchów dostaw, programów pomocowych dla uchodźców oraz wejścia w życie zmian podatkowych związanych z tzw. Polskim Ładem można spodziewać się dodatkowego wzrostu cen. Również spóźniona polityka RPP oraz tylko czasowe obniżki podatku VAT i akcyzy na paliwo mogą odbić się w drugiej połowie roku jeszcze gwałtowniejszym wzrostem cen, niż obserwowany był w roku 2021.

Pomimo zniesienia większości obostrzeń pandemicznych w 2021 większość przedsiębiorstw w dalszym ciągu kontynuuje prace w trybie zdalnym bądź hybrydowym co przekłada się na mniejsze zainteresowanie poszczególnymi działalnościami Spółki, głównie parkingi. Rok 2022 może okazać się równie fatalnym rokiem dla działalności CT-Park, jak dwa lata poprzednie, ponieważ już obecnie większość imprez typowych dla okresu I kwartału 2022 r. jest odwoływana (studniówki, połowinki, bale karnawałowe).

## **7. Planowane kierunki rozwoju Spółki**

Obecnie Spółka aktywnie poszukuje płaszczyzn, na których może rozwijać swoją działalność na rzecz mieszkańców Torunia i regionu. Spółka podejmuje działania, które zostają przekazane do realizacji przez Gminę Miasta Toruń w ramach zadań własnych gminy.

W sferze planów Spółki znajdują się m.in.:

1. Budowa kompleksu Toruń Space Labs – kontynuacja;
2. Budowa kolumbarium na CCK;
3. Budowa kolumbarium na CK 2;
4. Wykup pojazdu leasingowanego;
5. Leasing pojazdu elektrycznego;
6. Leasing ciągnika rolniczego;
7. Modernizacja parkingów przy ul. Wały Gen. Sikorskiego.

W sferze analiz znajdują się:

1. Budowa parkingu przy ul. Batorego,
2. Koncepcja funkcjonowania CT Park,
3. Dalsza automatyzacja obsługi dz. parkingowej.

## **8. Wnioski końcowe**

Biorąc pod uwagę przedstawione powyżej dane dotyczące stanu i struktury aktywów, pasywów, rachunku zysków i strat oraz wskaźników sytuacji majątkowej i finansowej, nie ma zagrożenia dla kontynuacji działalności w okresie od 01.01.2022 roku, jednak sytuacja epidemiczna w kraju może mieć wpływ na utrzymanie niższego wyniku finansowego niż przed pandemią.

**Toruń, 10-03-2022 r.**