

Sprawozdanie
Zarządu
„Urbitor” Sp. z o.o. w Toruniu
z działalności Spółki
za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 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.

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 do 22.08.2022 r.),
Joanna Górka (od 22.08.2022 r.).

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

1.3.2. Zatrudnienie

Zatrudnienie

Przeciętne zatrudnienie w Spółce w 2022 roku wyniosło 75,69 etatu, a w 2021 roku – 79,40 etatu. Spadek zatrudnienia podyktowany został odejściem pracowników na emeryturę jak również odejściem niektórych pracowników do innych zakładów pracy. W miejsce odchodzących pracowników tylko częściowo zaistniała konieczność zatrudnienia pracowników w ramach rekrutacji zewnętrznej, natomiast kluczowe stanowiska udało się obsadzić na zasadzie rekrutacji wewnętrznej. Spółka zgodnie z sugestią Wspólnika tj. Gminy Miasta Toruń, stara się sukcesywnie ograniczać ilość etatów, rekompensując to automatyzacją pracy na parkingach jak również zwiększeniem optymalizacji zadań na poszczególnych stanowiskach pracy.

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 2021 w etatach	Plan 2022 w etatach	Wykonanie za rok 2022 w etatach
		ogółem	Ogółem	Ogółem
1.	Pracownicy	77,40	77,00	74,19
2.	Zarząd	1,00	1,00	1,00
3.	Urlopy wychowawcze	0,00	0,00	0,00
4.	Dział. inwestycyjna	2,00	2,00	1,50
	Razem etaty	80,40	80,00	76,69

1.3.3. Wynagrodzenia

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w Spółce w 2022 r. wyniosło 4 226 zł (razem z działalnością inwestycyjną) i w stosunku do 2021 roku (3 829 zł) wzrosło o 10,38%. W związku z dużą inflacją i radykalnym obniżeniem się warunków bytowych pracowników, Spółka zdecydowała o podwyższeniu wynagrodzenia wszystkim pracownikom o kwotę 500 zł brutto, Pozwoliło to na częściowe zrekompensowanie trudnych warunków bytowych osób o najniższym wynagrodzeniu i jednocześnie powstrzymało tendencję przechodzenia pracowników z wieloletnim doświadczeniem do innych zakładów pracy. Koszty wynagrodzeń w Spółce zostały wykonane na poziomie 4 321 629,53 zł tj. 96,66% planu 2022 r., który wyniósł 4 470 907,14 zł, porównując z 2021 rokiem wzrosły o 7,34%.

w złotych

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie roku 2021	Plan 2022	Wykonanie roku 2022	dynamika 4:3	dynamika 4:2
	1	2	3	4	5	6
1.	Średnie zatrudnienie w etatach [1.1.+1.2.]	80,4	80,0	76,7	95,86%	95,39%
1.1.	pracownicy [1.1.a. + 1.1.b.]	79,4	79,0	75,7	95,81%	95,33%
1.1.a.	działalność operacyjna	77,4	77,0	74,2	96,35%	95,85%
1.1.b.	działalność inwestycyjna	2,0	2,0	1,5	75,00%	75,00%
1.2.	członkowie Zarządu spółki	1,0	1,0	1,0	100,00%	100,00%
2.	Wynagrodzenia w zł [2.1.+2.2.+2.3.+2.4.+2.5.]	4 026 136,58	4 470 907,14	4 321 629,53	96,66%	107,34%
2.1.	pracownicy [2.1.a. + 2.1.b.]	3 648 350,74	4 094 507,14	3 838 657,19	93,75%	105,22%
2.1.1	w tym wynagrodzenia bez nieperiodycznych	3 597 350,74	4 043 507,14	3 787 657,19	93,67%	105,29%
2.1.2	w tym nieperiodyczne (nagrody jubileuszowe, odprawy, itp.)	51 000,00	50 000,00	49 198,63	98,40%	96,47%
2.1.a.	działalność operacyjna	3 515 663,59	3 938 507,14	3 726 356,48	94,61%	105,99%
2.1.a.1.	działalność operacyjna bez nieperiodycznych	3 464 663,59	3 888 507,14	3 677 157,85	94,56%	106,13%
2.1.b.	działalność inwestycyjna	132 687,15	156 000,00	112 300,71	71,99%	84,64%
2.2.	członkowie Zarządu spółki, wynagrodzenie	131 677,00	158 000,00	157 200,00	99,49%	119,38%
2.3.	członkowie Zarządu spółki, nagroda roczna	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%
2.4.	wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej	67 352,90	68 400,00	72 532,32	106,04%	107,69%
2.5.	umowy zlecenia, inne	178 755,94	150 000,00	410 440,02	273,63%	229,61%
2.5.a.	w tym: umowy zlecenia członkowie Zarządu Spółki	0,00	0,00	157 200,00	99,49%	119,38%
3.	Średnia płaca w zł / etat / miesiąc	3 829,00	4 319,10	4 226,29	97,85%	110,38%
3.1.	pracownicy - działalność operacyjna	3 785,00	4 262,00	4 186,00	98,22%	110,59%
3.1.b.	pracownicy - działalność inwestycyjna	5 529,00	6 500,00	6 239,00	95,98%	112,84%

1.3.4. Kursy i szkolenia

W roku 2022 pracownicy działu księgowości, Biura Zarządu i Działu Usług Komunalnych, korzystali z kursów i szkoleń niezbędnych do prawidłowej obsługi księgowej i administracyjnej, jak również w celu stałego podnoszenia swoich kwalifikacji zawodowych. Zmieniające się przepisy w różnych dziedzinach obligują pracowników do udziału w różnego typu szkoleniach (np. z zakresu zamówień publicznych, VAT, rachunkowości, RODO).

Wzorem lat ubiegłych Spółka dofinansowuje również 3 pracowników (2 osoby z Biura Zarządu i 1 osoba z Działu Usług Komunalnych) studia I stopnia, które odpowiadają podwyższaniem kwalifikacji i wiedzy na zajmowanych przez nie stanowiskach pracy.

1.4. Przedmiot działania

W 2022 r. Spółka prowadziła działalność w zakresie:

- a) **prowadzenia rynku hurtowego** – tzw. giełdy towarowej, w ramach którego wydierżawiała 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, a także w budynku przy ul. Szosa Chełmińska;
- 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 oraz słupach ogłoszeniowych i innych mediach.**

2. Zdarzenia mające istotny wpływ na działalność Spółki.

Najistotniejszy wpływ na działalność Spółki miały działania wojenne na Ukrainie, co oznaczało napływ uchodźców do Polski, w tym do Torunia. Spółka aktywnie angażowała się w pomoc potrzebującym Ukraińcom. Istotne w 2022 r. były również warunki makroekonomiczne, głównie wysoka inflacja, które stworzyły dodatkowe wyzwania Spółce do wykonania planu.

Grudziądzka – Centrum Handlowe

1. Nastąpił wzrost sprzedaży spowodowany głównie wzrostem przychodów z refaktur mediów, których koszty w 2022 r. znacznie wzrosły. Wyższe koszty mediów były następnie refakturowane na najemców. Wykonanie przychodów z najmu było na poziomie planu na 2022 r.
2. Potencjalni klienci nie akceptują stanu technicznego pomieszczeń pomimo proponowanych bardzo niskich stawek najmu. Zły stan techniczny stwarzał przeszkodę dla wzrostu stawek za najem.
3. 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. Konieczne jest także wykonanie remontu nawierzchni dróg do najmowanych budynków.

Parkingi

1. W związku z remontami przy ul. Szosa Chełmińska istniały utrudnienia w komunikacji na wspomnianej ulicy. Przełożyło się to na znaczne obniżenie przychodów z opłat parkingowych na parking przy Szosie Chełmińskiej.
2. W 2022 r. rozpoczęto działalność na parking przy ul. Młodzieżowej. Rentowność parking jest niepewna zważywszy na fakt, że przychody uzależnione są w dużym stopniu od pracy ulokowanej w pobliżu Wyższej Szkoły Bankowej. W przypadku wprowadzenia nauczania zdalnego na wspomnianej uczelni istnieje ryzyko ponoszenia straty na parking ze względu na wysokie koszty dzierżawy miejsca na którym znajduje się parking. Istotnym klientem parking jest Urząd Miasta Torunia.

Centrum Targowe Park

Targi

1. W związku m.in. z wykorzystaniem powierzchni CT Parku jako miejsca noclegowego dla uchodźców oraz magazyn rzeczy dla Ukraińców nie było możliwości organizacji targów ani jarmarków, które przyniosłyby Spółce przychód. W związku z powyższym niemal jedynymi źródłami przychodów Spółki z działalności CT parku była ekspozycja plakatów oraz najmy pomieszczeń.

Wynajmy

1. Pomimo trudnej sytuacji makroekonomicznej w Polsce (wysoka inflacja), a także wykorzystania powierzchni na cele dot. pomocy uchodźcom, najemcy zdecydowali się na najem powierzchni CT Parku. Przychody z tytułu najmu powierzchni wzrosły w stosunku do roku 2021, a także do wartości planowanych na 2022 r.

Sprzedż powierzchni reklamowej

Słupy ogłoszeniowe

1. W 2022 r. sprzedaż była wyższa niż w roku 2021, jednak niższa od wartości planowej m.in. w związku z rozdzieleniem sprzedaży plakatów na słupach od tych sprzedawanych na wiatkach przystankowych.
2. W celu minimalizacji kosztów do realizacji zleceń na trasach poza centrum miasta wykorzystywany był pracownik gospodarczy obsługujący parkingi Spółki.

Działalność CT Park wygenerowała przychody z tytułu wyżej wymienionych działalności w wysokości 375 505,1 zł, po wyłączeniu działalności wiat przystankowych. Z powodu dalszego funkcjonowania potencjalnych klientów w warunkach pandemicznych podchodzili oni sceptycznie do realizacji targów w CT Parku. W związku z tym nie uzyskano planowanych przychodów w kwocie 200,0 tys. zł (wyszczególnionych poniżej). Należy także wspomnieć, że w związku z działaniami wojennymi na Ukrainie część pracowników przypisanych do organizacji targów i jarmarków zostało przeniesionych do działań pomocniczych dla uchodźców oraz do innych działalności Spółki.

Lp.	Targi	Szacunkowe przychody	Przychód zrealizowany
1	Budowlanka	80 000,00 zł	
2	Targi smaków	70 000,00 zł	
3	Kiermasz wiosenny	15 000,00 zł	
4	Kiermasz jesienny	15 000,00 zł	
5	Bella Skyway	20 000,00 zł	
	Razem	200 000,00 zł	

Wiaty przystankowe

1. Wysokie koszty usług dot. konserwacji i remontów wiat – 29 840,00 zł.
2. Wysoki koszt zajęcia pasa drogowego, bez względu na fakt, czy jest eksponowana w witrynie reklama. Koszt zajęcia pasa drogowego - 43 120,00 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. Sprzedaż oparta na rynku lokalnym wymaga dodatkowego czasu i działań sprzedażowych.
4. Odpłatność za ekspozycję reklamową zleconą przez Gminę Miasta Toruń oparta jest na systemie zniżkowym.

Targowiska

1. Remont ulicy Szosa Chełmińska spowodował zablokowanie ruchu i ruch jednostronny co przełożyło się na brak zainteresowania zakupami na targowisku z powodu remontu. Brak klientów jest równoznaczny ze spadkiem obrotów na targowisku u samych kupców oraz na parkingach od strony Szosy Chełmińskiej.
2. Brak zainteresowania organizowanymi jarmarkami świątecznymi przez kupców ze względu na ograniczenia w ruchu samochodowym oraz małą liczbą klientów.
3. Zmniejszanie się liczby klientów w związku z tendencją do zanikania lokalnych targowisk – powoduje, że kupcy wypowiadają umowy dzierżawy na ławy i pawilony a także brakuje chętnych na najem nowych pawilonów.
4. Likwidacja pawilonów w XI rzędzie na polecenie UMT w związku z położeniem kolektora deszczowego. Pomimo zmiany tej decyzji oznaczało to, że Spółka odnotowała stratę w postaci 24 pawilonów.

Giełda

1. Znaczny wzrost przychodów zarówno z tytułów najmu powierzchni jak i refaktur w porównaniu do roku 2021. Wysokie przychody pozwoliły także na realizację planu na 2022 r. w 104,76%.
2. W związku z działaniami oszczędnościowymi udało się znacząco ograniczyć zużycie mediów (głównie energii elektrycznej) na giełdzie. Do wspomnianych działań należy

zaliczyć ograniczenia w działaniu oświetlenia w godzinach wczesnoporannych oraz popołudniowowieczornych jak też wymiana oświetlenia na energooszczędne.

Cmentarze

1. Wysokie wykonanie przychodów jest związane z wprowadzeniem nowego cennika, a także wzrostem wolumenu ilościowego usług.
2. Wzrost ilości usług to prawdopodobnie skutek pandemii COVID-19.

Dworzec

1. Dworzec jest kolejną działalnością, która w aktywny sposób pomagała uchodźcom z Ukrainy. Dworzec służył uchodźcom jako punkt informacyjny. Dworzec w 2022 r. od dnia wybuchu wojny realizował następujące zadania:
 - a. Przygotowanie i przystosowanie pomieszczeń dworca jako Punktu Informacyjnego do przyjęcia uchodźców.
 - b. Obsługa Punktu w ramach 12 godzinnych dyżurów w dzień i w nocy.
 - c. Udzielanie informacji dot. pobytu na terenie RP.
 - d. Udzielanie informacji dot. transportu do Punktów Relokacji Uchodźców.
 - e. Dystrybucja ulotek informacyjnych.
 - f. Dystrybucja pakietów z żywnością.
2. W 2022 r. najem powierzchni zakończyła restauracja, która generowała Spółce przychody z najmu jak i z tytułu refaktur mediów. Luka w przychodach powstała na skutek zakończenia najmu została zapełniona wzrostem opłat dla przewoźników kolejowych.

Lokale

1. Niższe przychody były związane z niższym zużyciem mediów w związku z tym wynik na działalności został wykonany zgodnie z planem.

3. Sytuacja finansowa spółki

Rok obrotowy 2022 został zakończony sporządzeniem sprawozdania finansowego zawierającego m.in. bilans na 31.12.2022 r. oraz rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.

3.1. Przychody ze sprzedaży

Poniżej przedstawiono przychody ze sprzedaży (w zł) w roku 2022 w porównaniu do planowanych wartości na rok 2022 oraz wykonania w roku 2021.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie 2021	2022		Dynamika 04:03	Dynamika 04:02	Różnica 4 - 3
			Plan	Wykonanie			
	1	2	3	4	5	6	7
A.	Przychody ze sprzedaży	13 180 296	15 677 118	15 402 124	98,25%	116,86%	-274 994,30
1	wynajem i dzierżawa	4 274 152	5 074 431	5 372 893	105,88%	125,71%	298 461,72
1a	gielda	2 316 537	2 545 109	2 666 285	104,76%	115,10%	121 176,50
1b	wynajem lokali w biurach	352 747	451 482	424 649	94,06%	120,38%	-26 833,42
1c	Dworzec kolejowy Toruń Główny	1 604 868	2 077 840	2 281 959	109,82%	142,19%	204 118,64
2	Cmentarze komunalne	2 570 532	2 720 030	2 960 017	108,82%	115,15%	239 986,85
3	Targowiska	3 366 279	3 810 402	3 555 373	93,31%	105,62%	-255 028,91
4	Parkingi	2 078 299	2 850 000	2 493 520	87,49%	119,98%	-356 479,72
5	CT Park	349 922	709 345	375 505	52,94%	107,31%	-333 839,97
6	Grudziądzka-najem	465 459	512 910	512 663	99,95%	110,14%	-246,75
7	Wiaty przystankowe	65 654	-	48 883	0,00%	74,46%	48 883,38
8	sprzedaż materiałów	10 000	-	83 269	0,00%	832,69%	83 269,10



Analiza rachunku zysków i strat za 2022 r. w porównaniu do planu wskazuje, że **Spółka wykonała plan przychodów ze sprzedaży na poziomie 98,2%**, a 116,9% w stosunku do 2021 roku. Niewykonanie planu nastąpiło głównie w pozycjach:

1. **Targowiska – niewykonanie planu na poziomie 255 tys. zł.** W drugim półroczu 2022 r. na parkingu przy ul. Chełmińskiej ze względu na prowadzone prace związane z

budową linii tramwajowej nastąpił spadek przychodów w stosunku do drugiego półrocza 2021 roku o 117,5 tys. zł. Spadek przychodów związany jest także 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 targowiskach, a tylko w I półroczu 2021 r. 800 firm).

- 2. Parkingi – niewykonanie planu na poziomie 356,5 tys. zł.** Wynik przychodów jest niższy ze względu na trwające remonty infrastruktury drogowej przy ul. Szosa Chełmińska i związane z nimi utrudnienia komunikacyjne. Wielkość przychodów w 2022 roku jest wyższa od przychodów roku poprzedniego o 415,2 tys. zł (wzrost o 20%). Największe wykonanie planu obserwowalne jest na parkingach przy ul. Dominikańskiej (98,5% wykonania planu), przy Wałach Gen. Sikorskiego (93,1% wykonania planu) oraz przy placu Św. Katarzyny (92,1% wykonania planu). Najmniejsze wykonanie zaistniało na parkingu przy Poniatowskiego (79,7 % wykonania planu) oraz przy Szosie Chełmińskiej (52,1% wykonania planu). Parking przy ul. Młodzieżowej w 2022 r. wygenerował 6,8 tys. zł przychodu.
- 3. CT Park – niewykonanie planu w wysokości 333,8 tys. zł.** Niskie przychody wynikają głównie z braku imprez organizowanych przez CT Park w 2022 r. Od końca lutego 2022 roku cały obiekt CT Park był głównym magazynem dystrybucji pomocy rzeczowej dla walczącej Ukrainy. Zajęta była cała powierzchnia hali głównej oraz pomieszczenia po byłej restauracji, które do dnia dzisiejszego wykorzystywane są przez GMT jako magazyn mebli z budynku UMT przy ul. Młodzieżowej. Od marca 2022 roku w obiekcie zostało stworzonych 200 miejsc noclegowych dla uchodźców wojennych przy jednoczesnym funkcjonowaniu magazynu pomocy rzeczowej. Magazyn prowadzony przez MOPR Toruń ostatecznie został wyprowadzony z CT Park w grudniu 2022 roku. W związku z powyższym głównym źródłem osiągnięcia przychodów stała się działalność związana z ekspozycją plakatów oraz okrojony najem pomieszczeń. Przychody w 2022 roku były wyższe o 25,6 tys. zł (wzrost o 7,3%) od przychodów uzyskanych w 2021 roku.
- 4. Najem lokali – niewykonanie planu w wysokości 26,8 tys. zł.** Przychody z najmu lokali ogółem wzrosły o 71,9 tys. zł (wzrost o 20,4%) w porównaniu do roku 2021 głównie, z tytułu refaktur mediów.

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

- **Gielda** – 104,8% planu rocznego; Wysokie wykonanie planu występuje w kategorii mediów i wynosi 152,5% planu rocznego w związku ze wzrostem cen mediów, których koszty były refakturowane na najemców. Sprzedaż w 2022 r. była wyższa o 349,7 tys. zł względem 2021 roku.
- **Cmentarze** – 108,8% planu rocznego; Przychód w 2022 r. przekroczył wartość oczekiwaną w planie o 240,0 tys. zł. Wielkość przychodów jest wyższa o 389,5 tys. zł niż w 2021 r. Wynik jest efektem zmiany cennika, a także ponadnormatywnie wysokim wskaźnikiem umieralności, które były spowodowane pandemią COVID-19.
- **Dworzec Kolejowy** – 109,8% planu rocznego; Największe wzrosty zanotowano na najmie pomieszczeń na dworcu, których odchylenie do proporcjonalnej części planu wynosi 271,7 tys. zł. Wzrost przychodów z najmu pomieszczeń został spowodowany wyższą sumą refaktur oraz opłat od przewoźników. Przychody w 2022 r. w porównaniu do 2021 r. wzrosły o 677,1 tys. zł (wzrost o 42,2%).

Działalność najmu przy ulicy Grudziądzkiej była zgodna z planem.

Działalność sprzedaży reklam na wiatach przystankowych nie została zaplanowana na 2022 r. w związku z założeniem, że nie będzie kontynuowana przez Spółkę. Przychody z działalności spadły w porównaniu do roku 2021 o 16,8 tys. zł. Przy sprzedaży reklamy dużych formatów istotny jest udział w sprzedaży kampanii ogólnopolskich, które są w dyspozycji dużych domów mediowych. W trakcie roku obrachunkowego Spółka między innymi nawiązała stałą współpracę z Agencją Reklamową z Torunia, która była kluczowym klientem. W 2022 roku kontynuowano rozmowy o współpracy w zakresie sprzedaży powierzchni reklamowej witryn z ogólnopolskimi agencjami reklamowymi, które nie są obecnie zainteresowane współpracą na terenie Torunia. W sprzedaży reklamy duży udział miały reklamy o charakterze społecznym Gminy Miasta Toruń, dla których odpłatność nie miała charakteru rynkowego.

3.2. Koszty działalności operacyjnej

Poniżej przedstawiono koszty działalności operacyjnej (w zł) w roku 2022 w porównaniu do planowanych wartości na rok 2022 oraz wykonania w roku 2021.

	Wyszczególnienie	Wykonanie roku 2021	Plan roku 2022	Wykonanie roku 2022	Dynamika 4:3	Dynamika 4:2	Różnica 4-3
	1	2	3	4	5	6	7
B.	Koszty działalności operacyjnej	12 263 587	14 329 762	14 013 054	97,79%	114,27%	-316 707,61
I.	Amortyzacja	899 668	940 241	802 878	85,39%	89,24%	-137 362,50
II.	Zużycie materiałów i energii	2 235 075	3 239 580	3 392 254	104,71%	151,77%	152 673,54
III.	Usługi obce	1 962 474	2 166 184	2 114 349	97,61%	107,74%	-51 834,63
IV.	Podatki i opłaty	1 247 160	1 382 522	1 388 993	100,47%	111,37%	6 470,94
V.	Wynagrodzenia	3 893 449	4 314 907	4 209 335	97,55%	108,11%	-105 572,32
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	940 145	1 107 635	981 382	88,60%	104,39%	-126 252,71
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	1 085 616	1 178 693	1 078 409	91,49%	99,34%	-100 284,51
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	45 455	0,00%	0,00%	45 454,57

Koszty działalności operacyjnej w 2022 r. wyniosły 14 013,1 tys. zł, co stanowi 97,79% realizacji planu rocznego i są one wyższe o 1 749,5 tys. zł od kosztów wygenerowanych w 2021 r. W poszczególnych pozycjach kosztów wykonanie planu rocznego kształtuje się następująco:

- Amortyzacja – 85,4% planu rocznego – amortyzacja niższa od zakładanej może oznaczać, że część środków trwałych została całkowicie zamortyzowana w trakcie trwania roku. Najniższe wykonanie obserwowalne jest na cmentarzach (61,5% wykonania planu).
- Zużycie materiałów i energii – 102,5% planu rocznego w tym:
 - ✓ niższe zużycie materiałów pozostałych (85,5% planu) wynika głównie z oszczędności założonych na tej pozycji na większości działalności.
 - ✓ niższe koszty zużycia gazu ziemnego (93,6% planu) spowodowane zostały działaniami oszczędnościowymi, stosunkowo łagodną zimą oraz odejściem m.in. restauracji z terenu dworca, którą cechowało wysokie zużycie gazu.
 - ✓ wyższe zużycie paliwa (222,1% planu) związane było z wysokim wzrostem cen paliwa obserwowanym w całym 2022 r.
 - ✓ wyższe zużycie materiałów biurowych (219,2% planu) związane z niedoszacowaniem zapotrzebowania Spółki na zakup wyposażenia do drukarek (głównie tonery i cartridge);
- Usługi obce – 97,6% planu rocznego, w tym:
 - ✓ usługi remontowe – 99,0% planu rocznego – Koszty zostały wykonane zgodnie z planem;
 - ✓ wywóz nieczystości i usługi porządkowe – 84% planu rocznego - mniejsze wykonanie wynika z mniejszej ilości śmieci na niektórych działalnościach.

Spodziewano się także wyższych kosztów wywozu nieczystości w IV kwartale 2022 r.

- ✓ usługi telekomunikacyjne – 90,5% planu rocznego – wykonanie niższe od planu wynika z założenia wzrostu cen opłat telekomunikacyjnych. Spółka podpisała z dostawcami stałe umowy, które zakładają stosunkowo stałe opłaty za telefon oraz Internet. Wzrost kosztów w porównaniu do analogicznego okresu roku bieżącego wynosi 3,8 tys. zł (wzrost o 4,3%).
 - ✓ ochrona mienia – Ochrona mienia – 57,4% planu rocznego – wykonanie kosztów jest niższe od wartości planowanej o 38,3 tys. zł.
 - ✓ monitoring – 100,5% planu rocznego. Opłaty za monitoring są zgodne z planem.
 - ✓ konserwacja i przeglądy – 68,4% planu rocznego – niższe wykonanie wynika z mniejszego zapotrzebowania na naprawy urządzeń;
 - ✓ obsługa prawna i informatyczna – 89,4% planu rocznego – mniejsza niż zakładana waloryzacja wartości umów lub jej brak.
 - ✓ pozostałe – 119,8% planu rocznego – koszty większe niż zakładano wynikają m.in. z przyczyn losowych, które trudno oszacować podczas ustalania planu m.in. z koniecznej wycinki drzew na terenie cmentarzy na łączną kwotę 42,8 tys. zł.
- Podatki i opłaty – 100,5% planu rocznego – wykonanie wszystkich kosztów dotyczących podatków przebiegało zgodnie z planem;
 - Wynagrodzenia – 97,6% planu rocznego, tj. o 105,6 tys. zł; wykonanie kosztów wynagrodzeń jest niższe niż zakładane i wynika m.in. z niższego zatrudnienia niż planowane.
 - Świadczenia na rzecz pracowników – 88,6% planu rocznego – wykonanie niższe od planowanego wynika z uwzględnienia w planie buforu związanego z dodatkowymi świadczeniami pracowników - PPK;
 - Pozostałe koszty rodzajowe – 91,5% planu rocznego – niższe wykonanie wynika z oszczędności znalezionych na każdej kategorii wchodzącej w skład pozostałych kosztów rodzajowych.

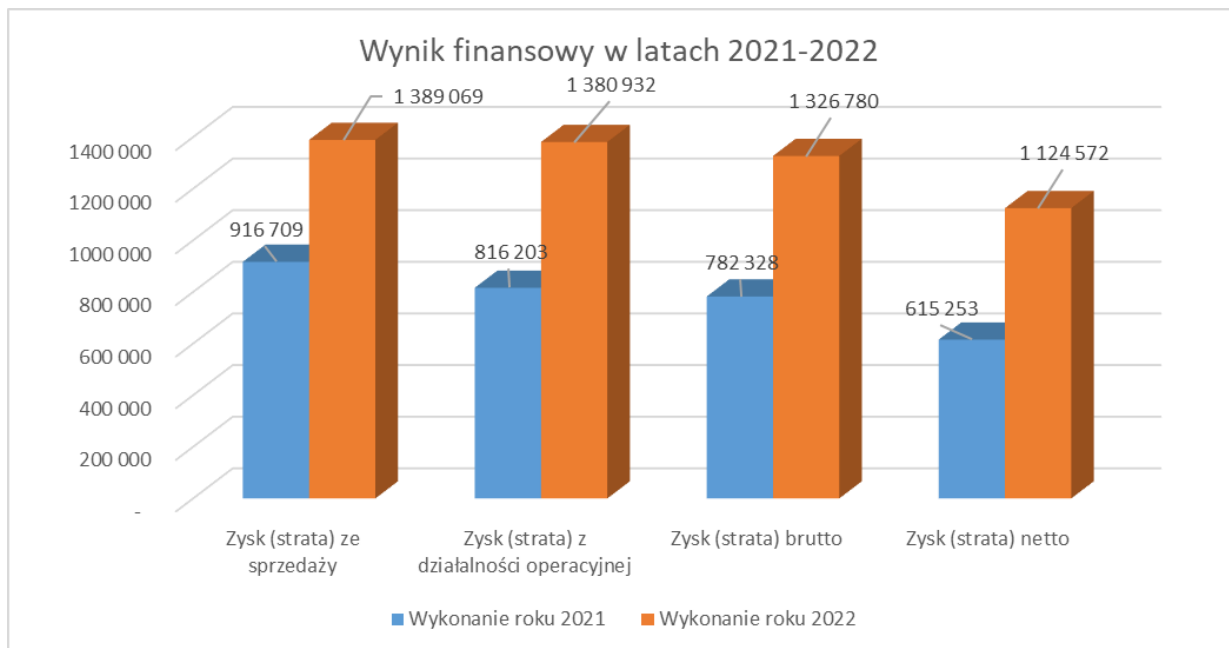
3.3. Koszty ogólnozakładowe

Poniżej przedstawiono koszty ogólnozakładowe (w zł) w roku 2022 w porównaniu do planowanych wartości na rok 2022 oraz wykonania w roku 2021.

	Wyszczególnienie	Wykonanie roku 2021	Plan roku 2022	Wykonanie roku 2022	Dynamika 4:3	Dynamika 4:2	Różnica 4-3
	1	2	3	4	5	6	7
B.	Koszty działalności operacyjnej	1 595 273	1 780 628	1 552 764	87,20%	97,34%	-227 865
I.	Amortyzacja	181 378	149 000	120 101	80,60%	66,22%	-28 899
II.	Zużycie materiałów i energii, w tym	95 767	258 100	105 464	40,86%	110,13%	-152 636
III.	Usługi obce	136 936	139 999	159 796	114,14%	116,69%	19 797
IV.	Podatki i opłaty	21 391	24 608	24 598	99,96%	114,99%	-10
V.	Wynagrodzenia	813 480	844 580	765 075	90,59%	94,05%	-79 505
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	191 450	208 135	174 996	84,08%	91,41%	-33 139
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	154 871	156 206	157 280	100,69%	101,56%	1 074
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0	0	45 455	0,00%	0,00%	45 455

Koszty ogólnozakładowe w roku 2022 spadły w stosunku do 2021 r. o 2,66% co daje kwotę 42,5 tys. zł. Analizując wykonanie za 2022 r. w stosunku do planu, koszty ogólnozakładowe zostały wykonane w 87,20%, czyli oszczędności względem planu wyniosły łącznie 227,9 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 części przewidzianych w planie remontowym na 2022 rok prac na rok 2023. 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 2022 w porównaniu do planowanych wartości na rok 2022 oraz wykonania w roku 2021.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie roku 2021	Plan roku 2022	Wykonanie roku 2022	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	13 180 296	15 677 118	15 402 124	98,25%	116,86%	-274 994
B.	Koszty działalności operacyjnej	12 263 587	14 329 762	14 013 054	97,79%	114,27%	-316 708
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży	916 709	1 347 356	1 389 069	103,10%	151,53%	41 713
D.	Pozostałe przychody operacyjne	557 766	594 613	820 378	137,97%	147,08%	225 765
E.	Pozostałe koszty operacyjne	658 272	594 613	828 515	139,34%	125,86%	233 902
F.	Zysk (strata) na działalności operacyjnej	816 203	1 347 356	1 380 932	102,49%	169,19%	33 576
G.	Przychody finansowe	8 676	7 000	27 715	395,92%	319,43%	20 715
H.	Koszty finansowe	42 551	56 000	81 867	146,19%	192,40%	25 867
I.	Zysk (strata) brutto	782 328	1 298 356	1 326 780	102,19%	169,59%	28 424
J.	Obowiązkowe zmniejszenia zysku	167 075	285 638	202 208	70,79%	121,03%	-83 430
K.	Zysk (strata) netto	615 253	1 012 718	1 124 572	111,04%	182,78%	111 854
A)	Przychody ogółem (suma pozycji: A, D, G)	13 746 738	16 278 731	16 250 216	99,82%	118,21%	-28 515
B)	Koszty ogółem (suma pozycji: B, E, H)	12 964 410	14 980 375	14 923 437	99,62%	115,11%	-56 938

Zysk ze sprzedaży wyniósł 1 389,1 zł i w porównaniu do wykonania w roku 2021 wynik ze sprzedaży wzrósł o 472,4 tys. zł. Tak znacząca poprawa jest efektem właściwego przystosowania się Spółki do funkcjonowania po pandemii. Ponieważ Spółka nie mogła w pełni wykorzystać potencjału CT Park, to wynik na sprzedaży był gorszy niż zaplanowany. Największy udział w polepszeniu wyników na sprzedaży miała działalność parkingów, na której wygenerowano o 188,3 tys. zł wyższy wynik niż w 2021 roku oraz działalność cmentarzy – 162,9 tys. zł.

Wynik finansowy **netto (zysk) wyniósł 1 124,6 tys. zł i wzrósł o 509,3 zł w stosunku do roku 2021, tj. o 82,8%**. Wykonanie wyniku finansowego w stosunku do planu jest istotnie wyższe i wynika w znacznej mierze z niższego niewykonania planowanych przychodów w porównaniu do niewykonania planowanych kosztów (koszty wzrosły słabiej między omawianymi latami niż przychody). Plan na rok 2022 zakładał brak obostrzeń sanitarnych oraz zażegnanie pandemii, jednakże na skutek innych zdarzeń (m.in. działań wojennych na Ukrainie) Spółka nie była w stanie uzyskać planowanych przychodów. Pogorszenie wyniku na działalności

operacyjnej 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 2022 roku

Poniżej przedstawiono wynik finansowy z podziałem na poszczególne działalności Spółki (w zł) w roku 2022.

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	koszty	Wynik-wykonanie
1	Giełda	2 666 285	2 210 041	456 244
2	Wynajem lokali w biur.(Chrobrego i Sz.Chelmińska)	424 649	279 336	145 313
3	Cmentarze komunalne	2 960 017	2 349 424	610 592
4	Wynajem lokali na dworcu kolejowym Toruń Główny	2 281 959	2 608 072	- 326 113
5	Targowiska	3 555 373	3 064 633	490 740
6	Parkingi	2 493 520	2 015 676	477 844
7	Centrum Targowe PARK	375 505	783 111	- 407 606
8	Grudziądzka	512 663	565 162	- 52 498
9	Wiaty przystankowe	48 883	92 146	- 43 262
10	Razem	15 318 854	13 967 600	1 351 255

3.5. Należności Spółki

Należności Spółki na dzień 31.12.2022 wyniosły 2 123 827 zł.

L.p.	Należności	na dzień 31.12.2021	na dzień 31.12.2022	różnica
	Ogółem należności	1 358 526	2 123 827	765 301
1	Pozostałe należności	110 475	488 190	377 715
2	Należności z tyt. dostaw i usług	1 248 051	1 635 637	387 586

Należności krótkoterminowe w roku 2022, w odniesieniu do roku 2021, **wzrosły o 765 301 zł.**

W 2022 roku utworzono odpis aktualizujący wartość należności w kwocie 573 151,63 zł, głównie ze sprawą odpisów aktualizujących dla przewoźników, za bezumowne wykorzystanie infrastruktury kolejowej, których wartość wyniosła 467 282,22 zł.

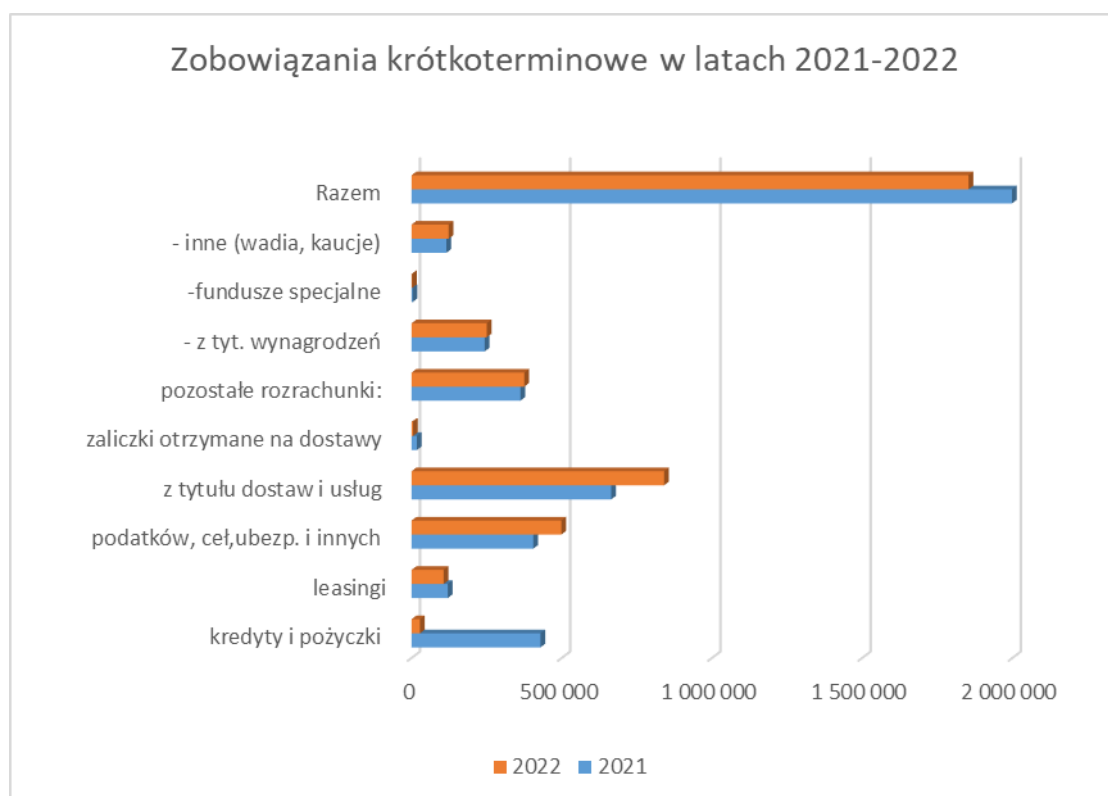
Odpis aktualizujący utworzony w 2021 r. w zł	Odpis aktualizujący ogółem na 31.12.2021 r. w zł
573 151,63	1 919 712,50

Należności na dzień 31.12.2022 roku zostały poddane weryfikacji poprzez wysłanie potwierdzeń sald do kontrahentów Spółki „Urbitor” wg stanu na dzień 30.11.2022 r.

3.6. Zobowiązania Spółki

Na dzień 31.12.2022 r. zobowiązania krótkoterminowe wyniosły ogółem 1 853 891 zł. Składają się z następujących tytułów i sald:

Zobowiązania krótkoterminowe	2021	2022	Różnica	Dynamika
<i>kredyty i pożyczki</i>	429 000	27 933	-401 067	6,51%
<i>leasingi</i>	120 580	106 885	-13 695	88,64%
<i>podatków, ceł,ubezp. i innych</i>	405 034	498 235	93 201	123,01%
<i>z tytułu dostaw i usług</i>	664 459	840 714	176 255	126,53%
<i>zaliczki otrzymane na dostawy</i>	17 442	5 000	-12 442	28,67%
pozostałe rozrachunki:	362 101	375 125	13 024	103,60%
- z tyt. wynagrodzeń	243 197	250 274	7 077	102,91%
-fundusze specjalne	3 135	1 551	-1 584	49,48%
- inne (wadia, kaucje)	115 769	123 300	7 531	106,51%
Razem	1 998 616	1 853 891	-144 725	92,76%



Zobowiązania krótkoterminowe w roku 2022 zmalały o kwotę 144,7 tys. zł. Z tego kredyty i pożyczki spadły o kwotę 401,1 tys. zł, leasingi spadły o 13,7 tys. zł, zobowiązania budżetowe wzrosły o kwotę 93,2 tys. zł, zobowiązania z tytułu dostaw i usług wzrosły o kwotę 176,3 tys. zł. Pozostałe rozrachunki wzrosły o kwotę 13,0 tys. zł z czego głównie ze względu na inne rozrachunki.

Spółka wszystkie swoje zobowiązania realizuje zgodnie z obowiązującymi terminami płatności.

Wśród zobowiązań Spółki występuje zobowiązanie z tytułu kredytów bankowych (długo- i krótkoterminowe), które na 31.12.2022 r. wyniosły 27,9 tys. zł oraz leasingów (długo- i krótkoterminowe), które na 31.12.2022 r. wyniosły 106,9 tys. zł.

4. Stan majątkowy

4.1. Bilans na 31.12.2022 r.

Suma bilansowa otwarcia roku obrachunkowego wyniosła 23 742 661,85 zł, natomiast zamknięcia roku 24 593 801,86 zł. Nastąpił wzrost o 851 140,01 zł.

Aktywa (w zł)



Aktywa	2021	Udział %	2022	Udział %	Zmiana	Różnica w zł
A. Aktywa trwałe	20 841 519,15	87,06%	20 651 087,00	83,97%	-0,91%	-190 432,15
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,07%	0,00	0,00%	0,00%	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	20 786 610,26	86,18%	20 620 415,00	83,84%	-0,80%	-166 195,26

Aktywa	2021	Udział %	2022	Udział %	Zmiana	Różnica w zł
III. Należności długoterminowe	0,00		0,00			
IV. Inwestycje długoterminowe	25 027,89	0,39%	0,00	0,00%	-100,00%	-25 027,89
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	29 881,00	0,42%	30 672,00	0,12%	2,65%	791,00
B. Aktywa obrotowe	2 901 142,70	12,94%	3 942 714,86	16,03%	35,90%	1 041 572,16
I. Zapasy	36 865,00	0,18%	44 275,00	0,18%	20,10%	7 410,00
II. Należności krótkoterminowe	1 358 525,88	6,66%	2 123 826,93	8,64%	56,33%	765 301,05
III. Inwestycje krótkoterminowe	1 223 701,54	5,72%	1 475 311,35	6,00%	20,56%	251 609,81
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	282 050,28	0,38%	299 301,58	1,22%	6,12%	17 251,30
Razem aktywa	23 742 661,85	100,00%	24 593 801,86	100,00%	3,58%	851 140,01

Po stronie aktywów ogółem nastąpił wzrost o kwotę 851 140,01 zł, w pozycji aktywa trwałe spadek o kwotę 190 432,15 zł, natomiast aktywa obrotowe wzrosły o 1 041 572,16 zł.

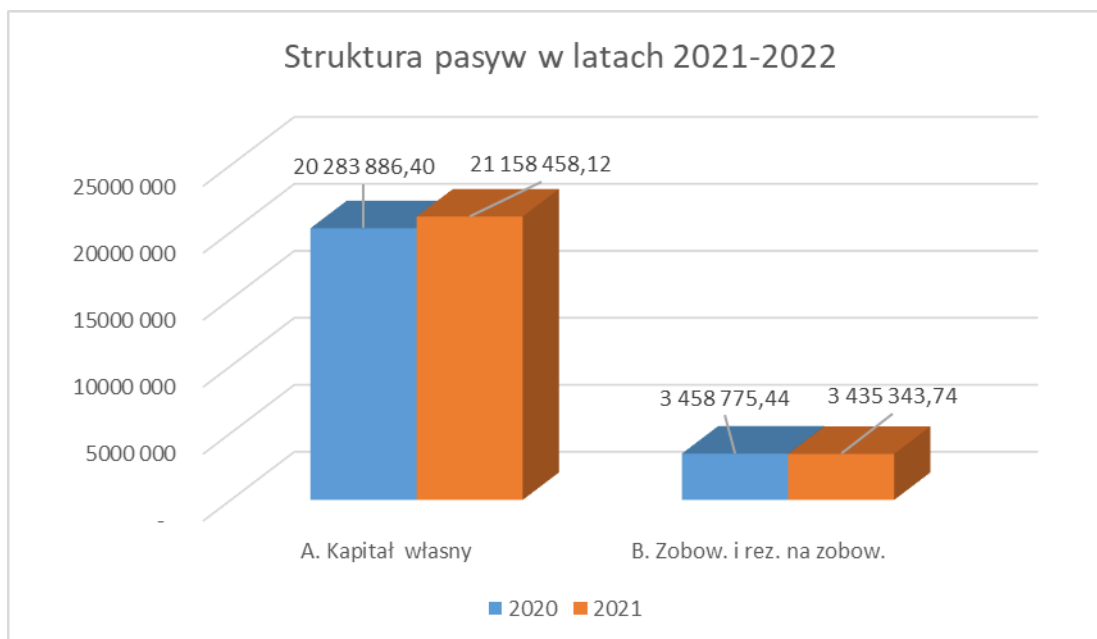
Aktywa trwałe:

1. Wartości niematerialne i prawne: brak zmian;
2. Rzeczowe aktywa trwałe: spadek o 166 195,26;
3. Należności długoterminowe: brak zmian;
4. Inwestycje długoterminowe: spadek o 25 027,89;
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe: wzrost o 791 zł

Aktywa obrotowe:

1. Zapasy: wzrost o kwotę 7 410 zł jest efektem zwiększonego obrotu gospodarczego Spółki;
2. Należności krótkoterminowe: wzrost o 765 301,05 zł;
3. Inwestycje krótkoterminowe: wzrost o 251 609,81 zł wynikający z wysokiego wyniku finansowego;
4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe: wzrost o 17 251,30 zł.

Pasywa (w zł)



	2021	2022	Różnica w zł
A. Kapitał własny	20 283 886,40	21 158 458,12	874 571,72
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	11 857 600,00	11 857 600,00	0,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy	7 764 006,40	8 129 259,95	365 253,55
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	47 026,45	47 026,45	0,00
IV. Pozostałe kapitały	0,00	0,00	0,00
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00
VI. Zysk (strata) netto	615 253,55	1 124 571,72	509 318,17
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00	0,00
B. Zobow. i rez. na zobow.	3 458 775,44	3 435 343,74	-23 431,70
I. Rezerwy na zobowiązania	214 609,00	312 191,00	97 582,00
II. Zobowiązania długoterminowe	167 817,67	311 615,03	143 797,36
III. Zobowiązania krótkoterminowe	1 998 616,20	1 719 073,69	-279 542,51
IV. Rozliczenia międzyokresowe	1 077 732,57	1 092 464,02	14 731,45
Razem pasywa	23 742 661,84	24 593 801,86	851 140,02

Po stronie pasywów wzrost nastąpił w pozycji kapitał własny o kwotę 874 571,72 zł, związany ze zwiększeniem kapitału zapasowego o 365 253,55 zł oraz wyższym w 2022 roku zyskiem netto o kwotę 509 318,17 zł w porównaniu do 2021. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania spadły o kwotę 23 431,70 zł głównie z tytułu spłaty zobowiązań długoterminowych, które spadły o kwotę 279 542,51 zł.

4.2. Realizacja inwestycji

Spółka w sierpniu 2022 roku przedłożyła projekt zmiany planu inwestycyjnego. Poniższa tabela pokazuje relacje do tej wersji planu inwestycyjnego (w zł).

Lp.	Rodzaj działalności	Nazwa zadania	Plan 2022 zatwierdzony	Wykonanie 2022	% wykonania planu
1	2	3	4	5	6
1	TSL	Budowa obiektu wraz z zagospodarowaniem terenu w ramach projektu TSL	735,00	334,83	46,15%
2	Targowisko	Przebudowa targowiska ul. Mickiewicza	150,00	8,00	5,33%
3	Cmentarze	Budowa kolumbarium na CCK	90,00	85,52	95,02%
4	Ogólne	Leasing pojazdu elektrycznego	40,00	4,62	11,56%
5	Ogólna	Przygotowanie nowych inwestycji	35,00	-	-
6	Ogólna	Wykonanie nawierzchni alejek na Placu Podominikańskim	120,00	-	-
7	Dworzec	Przebudowa stanowiska dla niepełnosprawnych	-	28,00	-
8	Ogólna	Zakup pojazdów	-	33,97	-
		RAZEM:	1 170,00	494,94	42,30%

Prezentowana wersja planu inwestycyjnego została zatwierdzona przez PMT.

Realizacja zadania inwestycyjnego określonego jako budowa kolumbarium na CCK przebiegła zgodnie z planem. Z uwagi jednak na oszczędności kosztowe związane z niekorzystnymi warunkami gospodarczymi oraz działaniami pomocowymi dla uchodźców z Ukrainy konieczne było odsunięcie mniej pilnych wydatków związanych z przygotowaniem nowych inwestycji. W związku z powyższym zdecydowano się również na przeniesienie remonty nawierzchni alejek na Placu Podominikańskim na rok 2023. W pierwszym kwartale 2023 r. rozpoczęto procedury przygotowawcze do inwestycji. W aspekcie budowy TSL to większość wydatków przeniesiono na rok 2023, w którym zostanie wykonana większość prac budowlanych nad obiektem.

5. Podjęte działania i ocena uzyskanych efektów

W 2022 roku spółka prowadziła pro-społeczną ukierunkowaną na pomoc zarówno uchodźcom z Ukrainy. Spółka również uczestniczyła w działalności informacyjnej wobec

uchodźców z Ukrainy na dworcu kolejowym, nastawioną na przekazywanie informacji dotyczących możliwości ich ulokowania oraz transportu do Punktów Relokacji Uchodźców. Działania w tym zakresie mogą mieć pozytywny wpływ na postrzegania 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 w 2022 r. polegały głównie na oszczędnościach zużycia mediów, które w związku z ich wysoką stawką zakupu przyczyniły się do istotnych obniżek kosztów w stosunku do planu.

Reasumując – przychody osiągnięte w 2022 roku w porównaniu do wykonania 2021 r. wykazują znaczącą tendencję wzrostową, co jest bez wątpienia spowodowane rozmrożeniem gospodarki względem roku 2021 oraz odpowiednim reagowaniem Spółki na ogólny wzrost kosztów. Progres dotyczy przychodów z każdej działalności za wyjątkiem sprzedaży reklam na wiatkach przystankowych co oznacza, że Spółka dążyła do poprawy wyników na każdej z działalności. W przypadku wiat przystankowych na niższe przychody miał wpływ w znacznej mierze brak klientów, którzy prawdopodobnie w związku z niekorzystnymi warunkami makroekonomicznymi jak i niepewności w związku z działaniami wojennymi ograniczali budżet na reklamę swoich działalności. Sprzedaż pozostałych reklam na słupach ogłoszeniowych nie wróciła do poziomu sprzed pandemii.

6. Analiza ryzyka i zagrożeń dla dalszej działalności Spółki

Spółka w 2022 r. zmagająca się ze skutkami działań wojennych na Ukrainie. W 2022 r. wygenerowano przychody wyższe na prawie każdej działalności co oznacza przystosowanie się Spółki do niekorzystnych warunków gospodarczych. W związku z odmrożeniem gospodarki po pandemii COVID-19 nie są już obserwowalne żadne działania mające wpływ na ograniczenie działania Spółki na działalnościach, które najmocniej na niej ucierpiały (m.in. targowiska, giełda czy CT Park). Pomimo wzrostu liczby klientów na poszczególnych działalnościach po pandemii ryzykiem wydaje się wysoka inflacja, na którą potencjalni klienci często reagują poprzez działania oszczędnościowe, nie decydując się na usługi Spółki.

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. Utrzymywanie się wysokich cen gazu ziemnego może odbić się negatywnie na Spółce.

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 2023 stwierdzono wysoki poziom inflacji, a na skutek konfliktu zbrojnego na Ukrainie, przerwania łańcuchów dostaw, programów pomocowych dla uchodźców oraz wejścia w życie zmian podatkowych można spodziewać się dodatkowego wzrostu kosztów.

Zagrożeniem dla działalności parkingów i targowiska może być przedłużający się remont przy ul. Szosa Chełmińska. Wydłuży on zmniejszony ruch zarówno na terenie targowiska, które generuje największe przychody z targowisk obsługiwanych przez Spółkę, a także zmniejszy przychody z opłat parkingowych z parkingu ulokowanego przy targowisku.

7. Planowane kierunki rozwoju Spółki

Zadania planowane na 2023 r.:

1. Kontynuacja budowy TSL;
2. Budowa 2 kolumbariów na CCK i CK2;
3. Modernizacja alejek na CK2;
4. Modernizacja parkingów przy ul. Wały Gen. Sikorskiego;
5. Remont nawierzchni alejek Pl. Podominikańskiego;
6. Zakup ciągnika rolniczego;

Spółka aktualnie stawia nacisk na dalsze obniżanie kosztów mediów poprzez działania oszczędnościowe na energii cieplnej i elektrycznej m.in. poprzez wymianę oświetlenia, a także kosztów wynagrodzeń poprzez restrukturyzację zatrudnienia m.in. poprzez automatyzację parkingów.

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 01.01.2023 roku, jednak sytuacja gospodarcza w kraju a także wojna na terytorium Ukrainy mogą mieć wpływ na poziom rentowności działalności Spółki.

Toruń, 30-03-2023 r.