



Urząd Miejski Wrocławia
Biuro Nadzoru Właścicielskiego



RAPORT Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁEK

W LATACH 2018–2023

Spis treści

I. Wprowadzenie	5
II. Spółki „in-house”	6
II.1. Miejskie Przedsiębiorstwo Komunikacyjne Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.....	8
II.3. Wrocławskie Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	16
III.4. Wrocławskie Mieszkania Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	22
II.5. Ekosystem Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	28
II.6. Agencja Rozwoju Aglomeracji Wrocławskiej Spółka Akcyjna	31
III. Pozostałe spółki	36
III.1. Spółki jednoosobowe	36
III.1.1. Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Spółka Akcyjna.....	36
III.1.2 Stadion Wrocław Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	43
III.1.3. ZOO Wrocław Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	48
III.1.4 Wrocławskie Przedsiębiorstwo HALA LUDOWA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.....	53
III.1.5. Towarzystwo Budownictwa Społecznego Wrocław Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.....	58
III.1.6. Wrocławskie Centrum Treningowe SPARTAN spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.....	64
III.1.7. Wrocławski Park Wodny Spółka Akcyjna.....	69
III.2. Spółki z udziałem większościowym Miasta Wrocław w kapitale zakładowym ...	73
III.2.1. Wrocławski Klub Sportowy „Śląsk Wrocław” Spółka Akcyjna.....	73
III.2.2. Wrocławski Park Technologiczny Spółka Akcyjna	79

III.3. Spółki z udziałem mniejszościowym Miasta Wrocław w kapitale zakładowym . 83

III.3.1. Port Lotniczy Wrocław Spółka Akcyjna	83
III.3.2. Dolnośląskie Centrum Medyczne DOLMED Spółka Akcyjna	89
III.3.4. Data Techno Park Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	97

I. Wprowadzenie

Celem niniejszego raportu jest dostarczenie informacji zarządczej. Raport zawiera informacje na temat sytuacji ekonomiczno-finansowej spółek, w których prawa do udziałów/akcji posiada Miasto Wrocław. Dla pełnego obrazu dokument został uzupełniony o kluczowe informacje prawne mające wpływ na prowadzenie działalności przez podmioty, w których prawa własności należą do jednostek samorządowych.

Na dzień 31 grudnia 2023 r. Gmina Wrocław była udziałowcem/akcjonariuszem w 18 spółkach, w tym w 10 była właścicielem 100%, w 4 powyżej 50%, a w 4 poniżej 50% kapitału zakładowego. Łączne zaangażowanie kapitałowe Gminy Wrocław w spółkach, liczone jako suma wartości nominalnych udziałów i akcji, na dzień 31 grudnia 2023 r. wynosiło **3 114 428 683 zł**, w tym 2 788 875 288 zł w spółkach jednoosobowych.

Lp.	Nazwa spółki	Liczba udziałów/akcji Gminy Wrocław [szt.]	Wartość nominalna udziału/akcji [zł]	Kapitał Gminy Wrocław [zł]	Udział Gminy w kapitale zakładowym [%]	Kapitał zakładowy spółki [zł]
1.	MPWiK S.A.	9 642 094	50	482 104 700	100	482 104 700
2.	MPK Sp. z o.o.	471 385	675	318 184 875	100	318 184 875
3.	TBS Wrocław Sp. z o.o.	339	783 220	265 511 580	100	265 511 580
4.	Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o.	44 288	1 000	44 288 000	100	44 288 000
5.	Wrocławskie Inwestycje Sp. z o.o.	8 500	1 000	8 500 000	100	8 500 000
6.	Stadion Wrocław Sp. z o.o.	1 002 224	1 000	1 002 224 000	100	1 002 224 000
7.	WCT SPARTAN Sp. z o.o.	153 083	500	76 541 500	100	76 541 500
8.	Wrocławski Park Wodny S. A.	108 591 633	1	108 591 633	100	108 591 633
9.	ZOO Wrocław Sp. z o.o.	231 939	1 000	231 939 000	100	231 939 000
10.	WP HALA LUDOWA Sp. z o.o.	501 860	500	250 990 000	100	250 990 000
11.	WKS „Śląsk Wrocław” S.A	116 586	1 000	116 586 000	99,61	117 046 000
12.	ARAW S.A.	36 828 990	1	36 828 990	99,28	37 094 990
13.	Ekosystem Sp. z o.o.	14 013	1 000	14 013 000	97,92	14 311 000
14.	Wrocławski Park Technologiczny S.A.	238 602	100	23 860 200	94,78	25 174 500
15.	Port Lotniczy Wrocław S.A.	203 683	500	101 841 500	49,24	206 830 000
16.	SIM Wrocław Sp. z o.o.	610 129	50	30 506 450	39,67	76 891 400
17.	DCM DOLMED S.A.	1 717 255	1	1 717 255	7,32	23 452 939
18.	Data Techno Park Sp. z o.o.	4 000	50	200 000	2,21	9 044 400

W dokumencie wykorzystano informacje zawarte w sprawozdaniach finansowych i sprawozdaniach z działalności spółek wraz z raportami i opiniami biegłych rewidentów. Wartość aktywów spółek na koniec roku 2023 przekraczała 7 mld zł. Spółki wygenerowały ponad 2,2 mld zł przychodów ogółem. Łączne przeciętne zatrudnienie w spółkach z większościovym udziałem Gminy Wrocław w kapitale zakładowym kształtowało się na poziomie 4,48 tys. etatów. Łączne zadłużenie o charakterze kredytowym spółek na 31 grudnia 2023 r. wynosiło 1,75 mld zł i było ono związane przede wszystkim z finansowaniem działalności inwestycyjnej.

Raport odnosi się do działalności spółek na przestrzeni sześciu lat: od roku 2018 do roku 2023.

II. Spółki „in-house”

Spółki typu in-house wykonują zadania publiczne powierzone im przez Gminę w drodze aktu założycielskiego oraz szczegółowych zasad realizacji zadań. Działają ponadto w oparciu o Decyzję Komisji Europejskiej z dnia 20 grudnia 2011 r. w sprawie stosowania art. 106 ust. 2 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy państwa w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych, przyznawanej przedsiębiorstwom zobowiązanym do wykonania usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym (dalej: Decyzja UOIG). MPK Sp. z o.o. jest szczególną spółką spośród ww., gdyż podczas wdrażania nowych dyrektyw zamówieniowych w prawie polskim powstała ustawa oraz rozporządzenie w zakresie transportu, które determinują sposób zlecania usług w tej branży.

Jednostka samorządu terytorialnego (JST) może tworzyć spółki prawa handlowego w celu wykonywania zadań własnych. Powierzenie przez JST takiej spółce wykonywania zadań własnych umożliwia udzielanie zamówień wewnętrznych w trybie zamówienia z wolnej ręki, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- JST sprawuje nad spółką kontrolę odpowiadającą kontroli sprawowanej nad własnymi jednostkami, polegającą na dominującym wpływie na cele strategiczne oraz istotne decyzje dotyczące zarządzania sprawami tej spółki; warunek ten jest również spełniony, gdy kontrolę taką sprawuje inna osoba prawna kontrolowana przez jednostkę samorządu terytorialnego w taki sam sposób – powierzenie przez jednostkę samorządu terytorialnego zadań własnej spółce prawa handlowego, w której jednostka ta posiada 100% udziałów, powoduje, że spełniony jest warunek posiadania kontroli przez instytucję zamawiającą, ponieważ jednostka ta zachowuje pełną kontrolę nad spółką. Fakt sprawowania kontroli i dominujący wpływ musi znaleźć odzwierciedlenie w dokumentach założycielskich spółki, np. w umowie spółki;
- ponad 90% działalności kontrolowanej spółki dotyczy wykonywania zadań powierzonych jej przez JST sprawującą kontrolę lub przez inną osobę prawną, nad którą ta jednostka sprawuje kontrolę, do obliczania procentu działalności; uwzględnia się średni przychód osiągnięty przez osobę prawną lub zamawiającego w odniesieniu do usług, dostaw lub robót budowlanych za trzy lata poprzedzające udzielenie zamówienia;
- w kontrolowanej spółce nie ma bezpośredniego udziału kapitału prywatnego – warunek zostanie ziszczone przede wszystkim w sytuacji, gdy jednostka samorządu terytorialnego posiada 100% udziałów w spółce.

Łączne spełnienie powyższych przesłanek pozwala na udzielenie zamówienia w trybie „in-house” przez JST na rzecz utworzonej przez siebie spółki. Innymi słowy zamówienia „in-house” odnoszą się do przedsięwzięcia realizowanego we własnym zakresie, własnymi siłami, w ramach własnego przedsiębiorstwa.

Do spółek, które realizują zamówienia typu in-house (inaczej: zamówienia wewnętrzne), Miasta Wrocław należą:

1. Miejskie Przedsiębiorstwo Komunikacyjne Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
2. Wrocławskie Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,

3. Wrocławskie Mieszkania Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
4. Ekosystem Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
5. Agencja Rozwoju Aglomeracji Wrocławskiej Spółka Akcyjna.

Procedura zlecania zadań spółkom „in-house” została ukształtowana w następujący sposób:

- w umowie każdej spółki wskazano cel jej powołania oraz przedmiot jej działalności (powierzenie zadań);
- dla każdej ze spółek Prezydent Wrocławia wydał zarządzenie określające Zasady zlecania i rozliczania z realizacji zadań powierzonych;
- stosownie do treści Zasad zlecania i rozliczania z realizacji zadań każda spółka ma swojego Dysponenta (odpowiednia komórka UMW), który przekazuje jej Wskazania do realizacji na dany rok, zawierające określenie zadań powierzonych spółce oraz wysokość wynagrodzenia w zamian za realizację powierzonych zadań;
- otrzymywane wynagrodzenie stanowi rekompensatę w rozumieniu Decyzji 2012/21/UE lub Rozporządzenia WE nr 1370/2007 (w przypadku MPK Sp. z o.o.) i podlega kontroli w zakresie dopuszczalnego poziomu przyznanej rekompensaty.

Za realizację zadań (UOIG) spółki otrzymują rekompensatę. Rekompensata jest rozumiana jako wszystkie przysporzenia ze środków publicznych wypłacane w związku z wykonywaniem usług powierzonych spółce „in-house”. Rekompensata nie może przekraczać kwoty niezbędnej do pokrycia kosztów netto wynikających z wywiązywania się z zobowiązań z tytułu świadczenia usług publicznych, z uwzględnieniem rozsądnego zysku.

Decyzja UOIG obliuguje do kontroli otrzymywanej w okresie powierzenia rekompensaty, a w szczególności zbadania, czy nie przekracza kwoty ustalonej zgodnie z art. 5 Decyzji UOIG. W przypadku gdy nadwyżka rekompensaty nie przekracza 10% kwoty średniej rocznej rekompensaty, nadwyżka ta może zostać przeniesiona na kolejny okres i odliczona zostaje od kwoty rekompensaty należnej w tym okresie. W przeciwnym wypadku istnieje obowiązek zwrotu nadwyżki.

W 2023 r., z uwagi na zakończenie dziesięcioletniego okresu powierzenia zadań spółkom Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o. oraz Ekosystem Sp. z o.o., zostały wykonane audyty ex post rekompensaty za wykonanie usług w ogólnym interesie gospodarczym w latach 2013–2022, które nie stwierdziły obowiązku zwrotu nadwyżki kwoty rekompensaty.

II.1. Miejskie Przedsiębiorstwo Komunikacyjne Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Lp.	Udziałowiec	Udział [%]	Liczba udziałów	Wartość udziałów [zł]
1.	Gmina Wrocław	100	471 385	318 184 875

MPK Sp. z o.o. prowadzi działalność o charakterze użyteczności publicznej na warunkach określonych przepisami ustawy o gospodarce komunalnej, wykonuje zadania publiczne powierzone jej przez Miasto Wrocław w drodze aktu założycielskiego oraz szczegółowych zasad realizacji tych zadań. Ponadto spółka działa w oparciu o akty prawne dotyczące transportu zbiorowego, w tym ustawę o publicznym transporcie zbiorowym oraz rozporządzenie (WE) nr 1370/2007 Parlamentu Europejskiego i Rady z 23 października 2007r. dotyczące usług publicznych w zakresie kolejowego i drogowego transportu pasażerskiego.

Celem działalności spółki jest wykonywanie zadań o charakterze użyteczności publicznej, w szczególności dotyczących lokalnej komunikacji zbiorowej. W 2023 r. MPK Sp. z o.o. świadczyło usługi przewozowe na podstawie Zarządzenia Prezydenta Wrocławia nr 2346/07 z dnia 29 grudnia 2007 roku z późniejszymi zmianami, przekazane na 2023 r. w formie Wskazań do realizacji.

Ponadto MPK Sp. z o.o. od 2020 r. przejęło od Miasta do realizacji dwa zadania:

- związane z przewozem dzieci i uczniów niepełnosprawnych, na podstawie Zarządzenia nr 2004/19 Prezydenta Wrocławia z dnia 8 listopada 2019 r. (faktyczne rozpoczęcie realizacji zadania nastąpiło w 2020 r.),
- związane z utrzymaniem torowisk tramwajowych w mieście na podstawie Zarządzenia nr 3541/20 Prezydenta Wrocławia z dnia 31 lipca 2020 roku.

MPK Sp. z o.o. spełnia definicję podmiotu wewnętrznego pozostającego pod pełną kontrolą Gminy Wrocław. Przychody z tytułu usług w ogólnym interesie gospodarczym stanowią powyżej 98,9% przychodów ze sprzedaży.

Zgodnie z przyjętymi zasadami spółce za realizację powierzonych jej do wykonania zadań przewozowych przysługuje wynagrodzenie. Roczne wynagrodzenie spółki stanowi kwota środków finansowych zabezpieczona w budżecie Miasta – kwota ta jest przeznaczona na pokrycie niezbędnych kosztów realizowanego zadania przewozowego oraz rozsądny zysk. Przy wyliczaniu wysokości należnego wynagrodzenia uwzględnia się niezbędne koszty związane z realizowanym zadaniem przewozowym, w tym zarówno koszty stałe, jak i zmienne związane z działalnością przewozową, wykorzystaniem i utrzymaniem niezbędnej infrastruktury technicznej, koszty finansowe bezpośrednio związane z działalnością przewozową oraz podatek dochodowy. Sieć trakcyjna, w tym tory, stanowi własność Gminy i jest przez spółkę wykorzystywana nieodpłatnie. Na wysokość rocznego wynagrodzenia spółki składają się – odrębnie dla trakcji tramwajowej i autobusowej – suma 12 miesięcznych opłat stałych oraz iloczyn stawki jednego wozokilometra lub pociągokilometra i liczby zleconych wozokilometrów i pociągokilometrów z uwzględnieniem typów pojazdów.

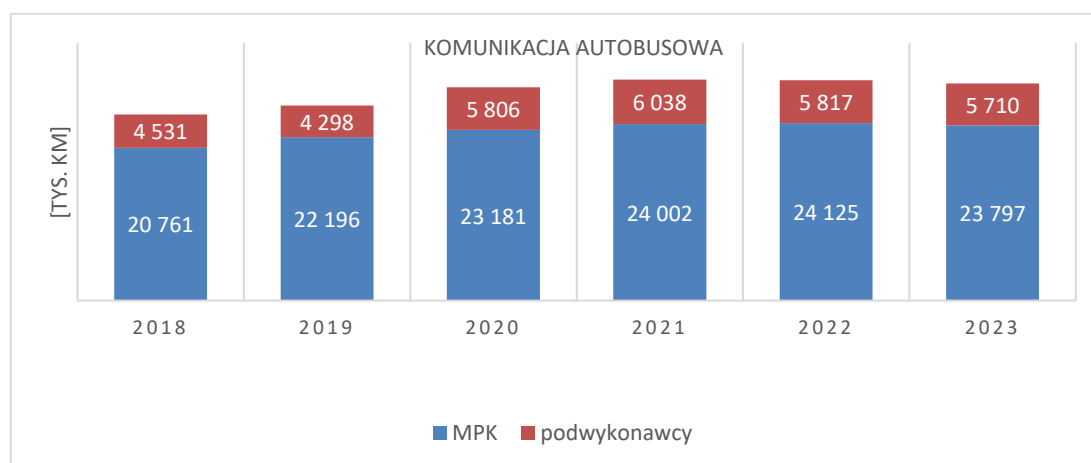
Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2023 podlegało badaniu przez biegłego rewidenta (KPW Audytor Sp. z o.o.). Opinia biegłego zawarta w dokumencie pn. „Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta” została wydana bez zastrzeżeń i bez uwag. Sprawozdanie z działalności spółki jest co do treści zgodne z ustawą o rachunkowości i informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym. Biegły stwierdza również, że sprawozdanie z działalności spółki nie posiada istotnych zniekształceń.

PRACA PRZEWOZOWA

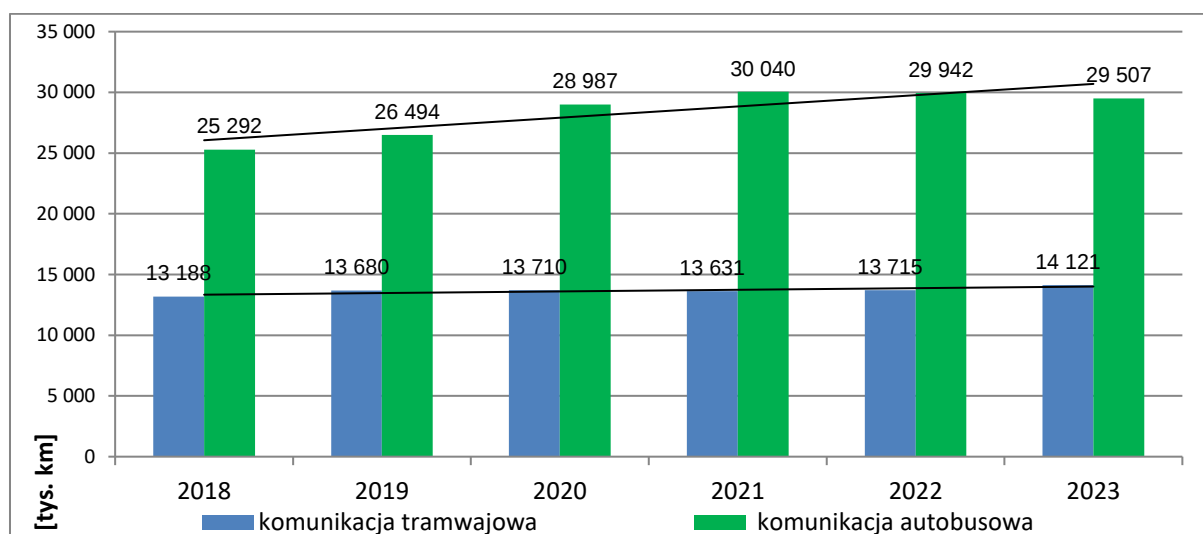
W latach 2018–2023 zadania przewozowe zwiększyły się o 13,64%. W 2023 r. były o ok. 5,28 mln km większe od zrealizowanych w 2018 r. Największy wzrost dotyczył komunikacji autobusowej i wynosił ok. 4,2 mln km (14,62%); w przypadku komunikacji tramwajowej odnotowano wzrost rzędu 0,93 mln km, tj. o 7%. Zadania przewozowe w komunikacji autobusowej są realizowane bezpośrednio przez spółkę oraz przez podwykonawców, którzy odpowiadają za ok. 20% przewozów.

Wyszczególnienie	Jednostka	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2023–2018	2023–2018 [%]
Komunikacja liniowa	tys. km	38 480	40 174	42 697	43 671	43 657	43 628	5 148	13,38%
– tramwajowa	tys. pckm	13 188	13 680	13 710	13 631	13 715	14 121	933	7,07%
– autobusowa, w tym:	tys. wzkm	25 292	26 494	28 987	30 040	29 942	29 507	4 215	16,67%
MPK	tys. wzkm	20 761	22 196	23 181	24 002	24 125	23 797	3 036	14,62%
podwykonawcy	tys. wzkm	4 531	4 298	5 806	6 038	5 817	5 710	1 179	26,02%
Przewóz dzieci i uczniów niepełnosprawnych do placówek oświatowych	osoboprzewóz	0	0	24 833	55 438	76 106	92 191	92 191	–
Komunikacja specjalna	godz.	818	1 236	201	644	1 023	2 166	1 348	164,8%
Przewozy okolicznościowe	tys. km	210	315	313	400	375	338	128	60,95%
Razem	tys. km	38 690	40 489	43 010	44 071	44 032	43 966	5 276	13,64%

W 2023 r. spółka obsługiwała 23 linie tramwajowe dzienne o długości 287 km (w 2018 r. 22 linie o długości 260 km) oraz 70 linii autobusowych o długości 1139 km (w 2018 r. 70 linii o długości 1091 km). Poniżej zestawiono wielkość usług przewozowych w trakcji tramwajowej i autobusowej zrealizowanych przez Spółkę w latach 2018–2023.



Praca przewozowa w latach 2018–2023.



DZIAŁANOŚĆ INWESTYCYJNA

W latach 2018–2023 MPK Sp. z o.o. zrealizowało zadania inwestycyjne o łącznej wartości 743,61 mln zł, z czego 389,25 mln zł to wydatki inwestycyjne na zakup tramwajów, a 121,31 mln zł to nakłady na zakup autobusów. Ponadto wydatkowano ponad 138,75 mln zł na inne zakupy i modernizację posiadanego taboru.

Nakłady inwestycyjne MPK Sp. z o.o. [tys. zł].

Zadania inwestycyjne	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Razem
Zakup taboru	106 500	114 740	0	54 891	179 466	54 967	510 564
tramwaje	106 500	35 590	0	54 891	179 466	12 807	389 254
autobusy	0	79 150	0	0	0	42 160	121 310
Inne zakupy/modernizacja środków transportu	7 278	0	21 163	72 224	27 956	10 132	138 753
modernizacja	797	0	20 452	71 045	25 516	0	117 810
inne (odsetki i prowizje)	0	0	711	1 179	2 440	10 132	14 462
Budynki i budowle	2 157	2 187	2 270	11 838	15 446	34 661	68 559
Maszyny i urządzenia	926	6 701	4 925	2 802	896	471	16 721
Rozbudowa i modernizacja sieci komputerowej oraz systemów łączności, zakup sprzętu i oprogramowania	956	673	2 428	2 699	1 318	939	9 013
Razem	117 817	124 301	30 786	144 454	225 082	101 170	743 610

Źródłem finansowania działalności inwestycyjnej są głównie środki obce, częściowo kapitał własny uzyskany od Gminy Wrocław oraz dotacje ze środków UE. W latach 2018–2023 Gmina Wrocław dokapitalizowała spółkę na łączną kwotę 368,7 mln zł.

FINANSOWANIE OBCE

I. Umowa o obsługę i nabywanie obligacji z dnia 21 grudnia 2017 r. z późn. zm.

Spółka w 2017 r. zawarła z Konsorcjum Banków PeKaO S.A. i PKO BP S.A. (dalej: Konsorcjum) umowę na emisję obligacji zwykłych, w ramach której mogła wyemitować obligacje do łącznej kwoty 305,7 mln zł z przeznaczeniem na restrukturyzację zadłużenia spółki, realizację nowych zadań inwestycyjnych oraz na finansowanie bieżącej działalności. W kolejnych latach umowa podlegała aneksowaniu, wprowadzono rozszerzenie finansowania

w zakresie nowych zadań inwestycyjnych. Łączna wartość umowy po zmianach wynosiła 798,8 mln zł. Nowe transe obligacji przeznaczone są na finansowanie i refinansowanie w latach 2020–2025 nowego i modernizację posiadanego taboru tramwajowego, a także na przebudowę zajezdni.

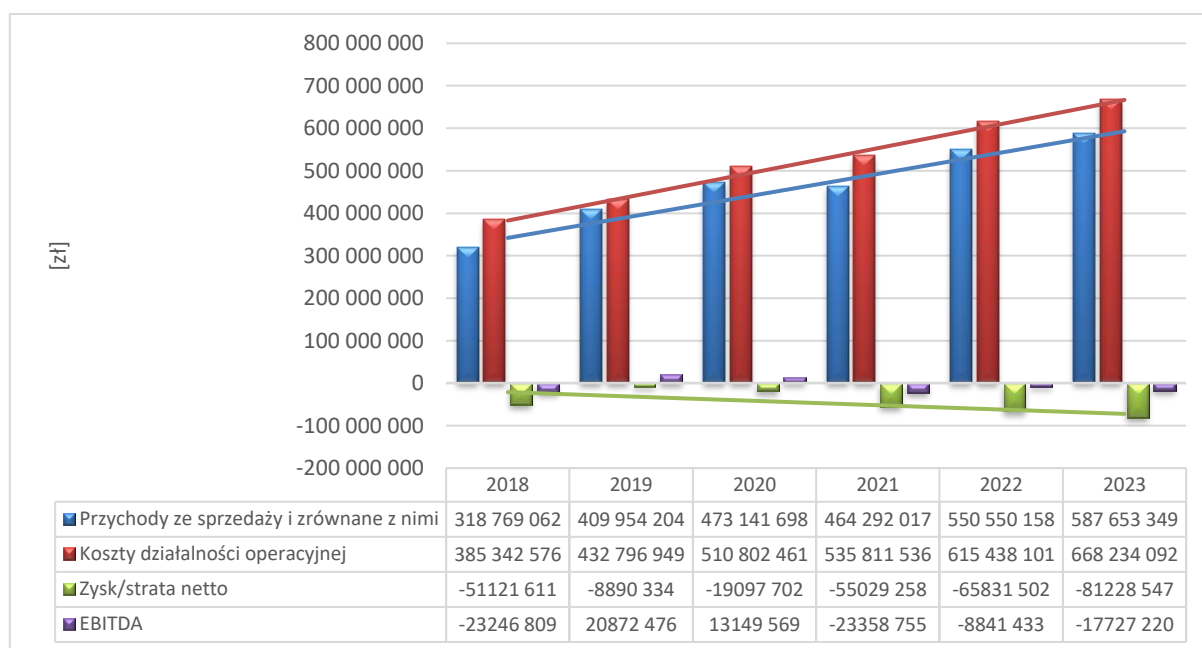
Zadłużenie spółki z tytułu umowy na obsługę obligacji na 31 grudnia 2023 r. wynosiło 454,84 mln zł.

II. Umowa kredytu inwestycyjnego z grudnia 2021 r.

W celu optymalizacji kosztów obsługi zadłużenia spółka w grudniu 2021 r. zawarła z Europejskim Bankiem Inwestycyjnym umowę kredytu inwestycyjnego do kwoty 165,88 mln zł, a następnie w listopadzie 2022 r. związaną z tym umowę międzywierzycielską pomiędzy EBI a Konsorcjum, na podstawie której środki z kredytu inwestycyjnego zostaną przeznaczone na finansowanie kosztów zakupu 24 nowych tramwajów i zastąpią środki przyznane spółce przez Konsorcjum w ramach transzy J obligacji.

Zadłużenie spółki z tytułu umowy kredytu inwestycyjnego na dzień 31 grudnia 2023 r. wynosiło 32,13 mln zł.

Działalność MPK Sp. z o.o. w latach 2018–2023 była nierentowna. Dynamika wzrostu sprzedaży 2023/2018 wyniosła 184%, natomiast kosztów działalności operacyjnej 173%. Pomimo niższej dynamiki wzrostu kosztów w stosunku sprzedaży spółka generowała wysokie straty netto w przedziale -8,89 mln zł w 2019 r. do -81,23 mln zł w roku 2023. Negatywnie należy ocenić również występowanie ujemnego wyniku gotówkowego EBITDA liczonego jako: (zysk netto + koszty finansowe+ amortyzacja +/- operacje niegotówkowe). Tylko w latach 2019 i 2020 spółka wygenerowała dodatnią EBITDA rzędu odpowiednio 20,87 mln zł i 13 mln zł. W pozostałych latach EBITDA była ujemna, w tym w 2023 r. wynosiła -17,73 mln zł. Sytuacja ta świadczy o braku zdolności spółki do rozwoju, a w świetle posiadanego zadłużenia – o braku zdolności do samodzielnej obsługi zadłużenia.



Podobnie jak w latach poprzednich, w 2023 r. największy udział w przychodach ze sprzedaży spółka uzyskała z działalności przewozowej autobusowej 50,67%, a następnie tramwajowej 39,33%.

Koszty działalności operacyjnej utrzymują się w trendzie wzrostowym, w roku 2023 spółka poniosła koszty na poziomie 668,23 mln zł. Koszty w 2023 r. były wyższe o 73% w porównaniu do roku 2018, tj. o 282,89 mln zł. Dominujący udział w strukturze kosztów rodzajowych zajmują wynagrodzenia z narzutami (łącznie ok. 44%). Następnie zużycie materiałów i energii (28%) oraz usługi obce (16%).

Główną przyczyną wzrostu kosztów był wzrost:

- zużycia materiałów i energii – o 104%, tj. o 96,82 mln zł,
- wynagrodzeń – o 62%, tj. o 88,65 mln zł;
- ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń – o 68%, tj. o 23,65 mln zł,
- usług obcych – o 80%, tj. o 48,3 mln zł,
- amortyzacji – o 39%, tj. 14,8 mln zł.

W grupie zużycia materiałów i energii najwyższy wzrost kosztów dotyczył: energii – aż o 189%, ogumienia – o 151%, materiałów – o 113%.

Koszty zużycia materiałów i energii [tys. zł]	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Różnica 2023–2018	Wzrost 2023–2018 [%]
Paliwo	39 277	41 781	35 336	46 066	70 747	56 761	17 484	45%
Ogumienie	446	643	701	658	822	1 118	672	151%
Energia	24 159	28 385	30 603	33 372	43 752	69 858	45 699	189%
Materiały	29 285	37 847	35 013	39 963	52 233	62 248	32 963	113%
Razem	93 167	108 656	101 653	120 059	167 554	189 985	96 818	104%

Przeciętne zatrudnienie w MPK (wg metodologii GUS) w 2023 r. szacowało się na poziomie 2549 etatów, co w porównaniu do roku 2018 oznacza wzrost o 248 etatów. Pomimo to w stosunku do 2022 r. odnotowano spadek zatrudnienia o 53 etaty. Spadek zatrudnienia dotyczył wszystkich grup pracowniczych, a zatrudnienie na stanowiskach kierowców zmalało o 28 etatów. Utrzymująca się tendencja spadkowa w grupie kierowców ma związek z rozwiązaniem umów o pracę głównie z powodu wyższych oczekiwań płacowych, a także ograniczonymi możliwościami rekrutacji z uwagi na niewystarczającą podaż kierowców z wymaganymi uprawnieniami. Zatrudnienie motorniczych w 2023 r. w porównaniu do roku 2022 zmalało o 2 etaty, a pracowników na stanowiskach umysłowych o 14 etatów. Spadek zatrudnienia w grupie kierowców skutkował wzrostem godzin nadliczbowych aż o 66%, w przeliczeniu na etaty o 33 (tj. z 50 do 83 etatów).

W okresie ostatnich sześciu lat spółka generowała wysokie straty na poziomie sprzedaży od -22,84 mln zł do -80,58 mln zł w 2023 r.

Na ostateczny wynik finansowy wysoki wpływ mają pozostałe pozycje rachunku zysków i strat. Wysokie wartości wykazują pozostałe przychody operacyjne od 21,44 mln zł w 2018 r. do 40,37 mln zł w 2023 r., w których dominującą pozycję stanowią dotacje (rozliczenie finansowania środków trwałych zakupionych z dotacji – operacje niegotówkowe). W pozycji inne przychody operacyjne spółka wykazuje uzyskane odszkodowania. Pozostałe koszty operacyjne to przede wszystkim szkody powypadkowe. W ostatnich dwóch latach spółka uzyskała wysokie przychody finansowe z tytułu odsetek od lokat terminowych, w 2023 r. było

to aż 4,8 mln zł. Bardzo istotny wpływ na ostateczny wynik finansowy odgrywają koszty finansowe, które w związku z wysokimi stopami procentowymi oraz rosnącym zadłużeniem utrzymują się w trendzie wzrostowym. Zapłacone odsetki od zadłużenia w 2023 r. przekroczyły 38 mln zł. Ostatecznie spółka w okresie ostatnich sześciu lat generowała ujemny wynik finansowy netto, utrzymując przy tym negatywną tendencję.

W latach 2018–2023 spółka utrzymywała wskaźniki płynności finansowej na prawidłowym poziomie; wyjątkiem był rok 2021, gdy wskaźnik bieżącej płynności (CR) szacował się na poziomie 0,73. W pozostałych okresach CR wahała się w granicach 1,22–1,69. Cykle rotacji rozrachunków należy uznać za stosunkowo krótkie, co świadczy o braku problemów z bieżącym regulowaniem zobowiązań. Utrzymanie prawidłowej struktury finansowania aktywów jest możliwe wyłącznie w związku z cyklicznymi dokapitalizowaniami spółki przez Miasto Wrocław, ponieważ spółka nie generuje dodatnich przepływów finansowych z bieżącej działalności.

Z uwagi na ujemną EBITDA wskaźniki obsługi zadłużenia (DSCR) były nieprawidłowe, z wyjątkiem lat 2019 i 2020. Spółka, aby spełnić warunki finansowe wymagane przez instytucje finansujące, wynegocjowała wprowadzenie korekt do wyliczenia wskaźników.

Zdaniem spółki na koniec 2023 r. DSCR wyniósł 3,39 i był prawidłowy, co prezentuje poniższa tabela.

Wskaźnik	Metodologia wg banków	Wartość progowa	Wartość na 31 grudnia 2023	Weryfikacja
EBITDA	Wynik na działalności operacyjnej okresu rozliczeniowego + amortyzacja – dotacje + dokapitalizowanie	min. 1 mln zł	85,74 mln zł	spełniony
DSCR	Iloraz, w którym licznik to suma dostępnej gotówki wg stanu na koniec poprzedniego okresu obliczeniowego, przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej i inwestycyjnej w danym okresie i wpływów pieniężnych netto z działalności finansowej, a mianownik to suma należnych spłat kapitału, odsetek i prowizji w okresie rozliczeniowym	min. 1,01	3,39	spełniony

Spółka posiada majątek o wartości ponad 1,36 mld zł, z czego ok. 0,81 mld zł to wartość taboru autobusowego i tramwajowego. W skład taboru spółki na dzień 31 grudnia 2023 r. wchodziło 256 pociągów (339 wagonów) i 337 autobusów (w tym 177 dzierżawionych). W 2023 r. spółka wykazała wysoką wartość środków trwałych w budowie, tj. 50,17 mln zł (m.in. nakłady na modernizację zajezdni Borek), oraz zaliczki na środki trwałe w budowie 53,84 mln zł (na zakup tramwajów PESA oraz Modertrans). Dodatkowo spółka użytkuje obce środki trwałe na podstawie umów najmu, dzierżawy, leasingu operacyjnego oraz użyczenia. Ewidencja ich jest pozabilansowa, podobnie jak i zobowiązania wynikające z ww. umów. W poniższej tabeli przedstawiono zestawienie środków transportu w dyspozycji spółki, które są zaewidencjonowane pozabilansowo.

Środki transportu	Liczba [szt]	Okres [lata]	Wartość [zł]	Roczny koszt [zł]
Mercedes Benz Citaro 2	60	10	83 880 000	9 798 408
Mercedes Benz Citaro 2	60	10	80 870 000	9 559 402
Solaris	57	10	52 393 500	6 304 003
Toyota Yaris Hybrid	9	3	1 024 507	bd.

Autobus Mercedes Sprinter	1	4	329 992	bd.
Skoda Superb	1	2	154 431	bd.
Toyota Proace Furgon	3	4	184 800	bd.
Volkswagen	11	4	1 569 396	bd.
Toyota BZ4X SUV	1	3	186 774	bd.
Toyota Proace	1	3	80 501	bd.
Razem			220 673 902	25 661 812

W latach 2018–2023 wartość aktywów wzrosła o ponad 600 mln zł, w tym aktywów trwałych o 412 mln zł. Wzrost wartości majątku związany jest przede wszystkim z szeroko zakrojoną działalnością inwestycyjną.

W okresie ostatnich sześciu lat kapitał własny, pomimo generowania wysokich strat, utrzymywał się w trendzie wzrostowym – z 135,3 mln zł w 2018 r. do 236,95 mln zł w 2023 r. Spółka w tym czasie wygenerowała straty netto o łącznej wartości ok. 281,2 mln zł, równocześnie uzyskała dokapitalizowanie w łącznej kwocie 368,7 mln zł, z przeznaczeniem na pokrycie strat bieżących i tych z lat poprzednich. Kapitał podstawowy w latach 2019–2023 utrzymywał się na stałym poziomie i wynosił 318,18 mln zł, ponieważ każde podwyższenie miało związek z równoczesnym obniżeniem kapitału zakładowego w tej samej wysokości w celu całościowego pokrycia strat z lat ubiegłych. Generowane straty są powodem naruszenia kapitału zakładowego; w 2018 r. naruszenie kapitału podstawowego przekroczyło 54,62%, a dzięki cyklicznym dokapitalizowaniom spadło do 25,53% z końcem 2023 r.

Istotną pozycją kapitału obcego na dzień 31 grudnia 2023 r. jest zadłużenie z tytułu umowy emisji obligacji w kwocie 454 mln zł oraz z tytułu kredytu zaciągniętego w EBI w wysokości 32,11 mln zł. W okresie ostatnich sześciu lat stan zadłużenia o charakterze kredytowym wzrósł o 305,27 mln zł. Na uwagę zasługuje fakt, iż spółka nie wykazuje pozabilansowo wartości długoterminowych umów dzierżawy autobusów, pomimo że ujawnia pozabilansowo użytkowane w ramach tych umów środki transportu.

Wysoką pozycję finansowania aktywów trwałych spółki stanowią ujęte w pozycji „rozliczenia międzyokresowe bierne” (RMB) dotacje z funduszy UE, których wartość na koniec 2023 r. wyniosła 496,43 mln zł. Stan RMB w okresie ostatnich sześciu lat wzrósł o 100,95 mln zł. Ponieważ środki z dotacji faktycznie wpłynęły do spółki, a prawdopodobieństwo ich zwrotu nie jest wysokie, do celów analitycznych można zastosować wskaźniki wypłacalności uwzględniające te źródła finansowania jako własne. Poziom wskaźnika wypłacalności na koniec 2023 r. wynosił 54%.

Przeprowadzona analiza sprawozdań finansowych MPK Sp. z o.o. wykazała, że sytuacja ekonomiczno-finansowa spółki w całym badanym okresie była nieprawidłowa. Spółka znacząco zwiększyła przychody, jednak wysoka dynamika kosztów działalności skutkowałą bardzo wysokimi stratami netto oraz brakiem dodatnich przepływów finansowych z bieżącej działalności. Od kilku lat Wspólnik pokrywa narastające straty spółki poprzez obniżenie kapitału zakładowego z równoczesnym jego podwyższeniem w tej samej wysokości, co poprawia strukturę finansowania aktywów. Należy jednak zauważyć, że zmniejszanie naruszenia kapitału zakładowego nie jest jedynym kryterium oceny sytuacji ekonomiczno-finansowej spółki w kategoriach finansowania unijnego. Brak rentowności prowadzonej działalności powoduje, że spółka nie spełnia kryterium minimalnego poziomu wskaźnika

poziomu odsetek na EBITDA, który powinien przekroczyć 1,0. Ujemna wartość tego wskaźnika może spowodować, że spółka nie będzie mogła ubiegać się o finansowanie bezzwrotne ze środków UE ze względu na tzw. trudną sytuację ekonomiczną. Ryzyko z tym związane należy określić jako wysokie.

Pozytywnym aspektem działalności spółki jest dalsza poprawa płynności finansowej. Należy jednak podkreślić, iż wysoki udział finansowania obcego będzie się w przyszłości wiązał z dalszym wzrostem kosztów finansowych i wydatków na obsługę zadłużenia.

II.3. Wrocławskie Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Lp.	Udziałowiec	Udział [%]	Liczba udziałów	Wartość udziałów [zł]
1.	Gmina Wrocław	100	8 500	8 500 000

WI Sp. z o.o. prowadzi działalność na warunkach określonych przepisami ustawy o gospodarce komunalnej. Spółka wykonuje zadania publiczne powierzone jej przez Miasto Wrocław w drodze aktu założycielskiego oraz szczegółowych zasad realizacji tych zadań. Spółka prowadzi działalność pomocniczą na rzecz Gminy związaną z monitoringiem i obsługą finansową inwestycji, w tym przygotowaniem dokumentacji do rozliczenia finansowania unijnego. Ponadto jest odpowiedzialna za politykę informacyjną prowadzonych inwestycji. Obecnie spółka działa na podstawie Zarządzenia nr 9478/23 Prezydenta Wrocławia z dnia 1 lutego 2023 roku w sprawie zasad zlecania i rozliczania z realizacji zadań powierzonych do wykonania aktem założycielskim spółce Wrocławskie Inwestycje Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu.

Celem działalności spółki jest prowadzenie obsługi inwestorskiej wykonywanej na rzecz Gminy Wrocław na zasadach zastępstwa inwestorskiego i wykonywania w jego ramach obowiązków związanych z procesem budowlanym polegającym na zaspokajaniu potrzeb ludności z zakresu:

- gminnych dróg, ulic, obiektów inżynierskich, placów, stadionów i innych obiektów sportowych oraz organizacji ruchu,
- obiektów kubaturowych służących realizacji zadań własnych Gminy Wrocław związanych z gminnym budownictwem mieszkaniowym,
- edukacją publiczną, w tym przedszkolami i szkołami, kulturą i ochroną zabytków, w tym bibliotekami gminnymi i muzeami.

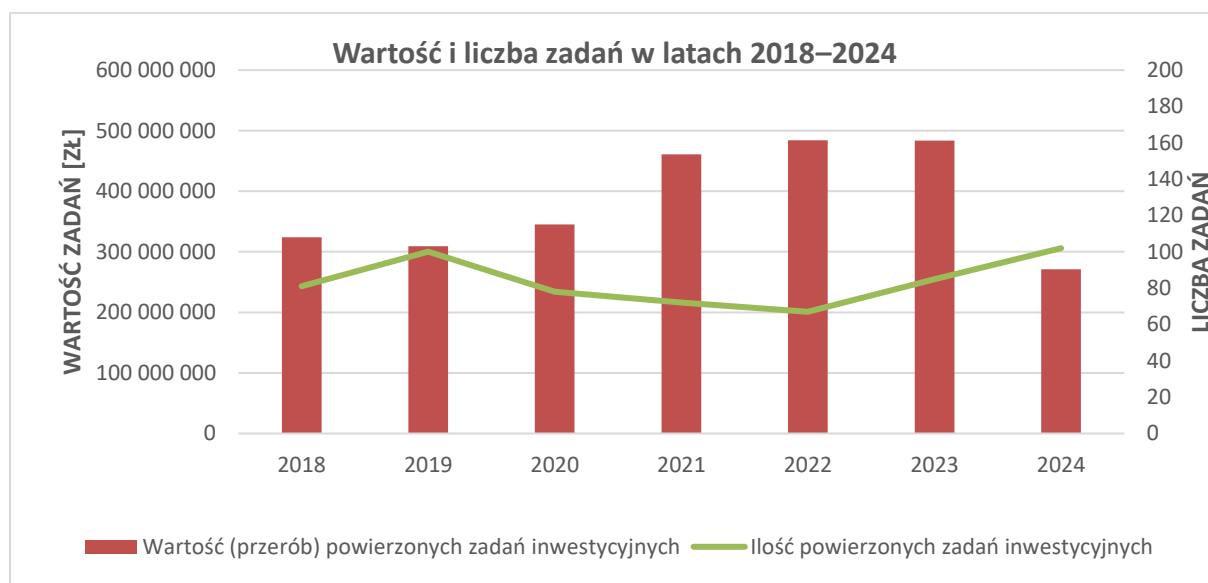
Zadania, które spółka realizuje w imieniu i na rzecz Gminy Wrocław:

- przygotowanie zadań inwestycyjnych,
- pełnienie inwestorstwa zastępczego,
- pełnienie nadzoru nad realizacją zadań inwestycyjnych,
- obsługa zadań towarzyszących zadaniom inwestycyjnym.

WI spełniają definicję podmiotu wewnętrznego pozostającego pod kontrolą Gminy Wrocław. Całość przychodów ze sprzedaży jest realizowana w ogólnym interesie gospodarczym, a jedynym kontrahentem jest Gmina Wrocław. Spółka nie wykazuje przychodów o charakterze komercyjnym. Zgodnie z przyjętymi w obecnym kształcie zasadami maksymalny poziom wynagrodzenia spółki na dany rok określa plan finansowy spółki. Zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 7 ww. zasad Dysonent jest zobowiązany skorygować wynagrodzenie tak, aby wysokość uzasadnionych kosztów była w pełni pokryta i powiększona odpowiednio o 3% lub wskaźnik GUS, nie więcej jednak niż do wysokości wynagrodzenia spółki za wykonywanie zadań inwestycyjnych lub zadań zarządzania określonej w zatwierdzonym planie finansowym na

dany rok. Spółka ustalając wynagrodzenie na dany rok obrotowy zgodnie z przyjętymi zasadami, może zwiększyć kwotę bazową o trzy zmienne (wskaźnik GUS, wnioski do projektu budżetu Miasta oraz znaczny wzrost wartości zakresu zadań inwestycyjnych).

Wartość (przerób) powierzonych zadań inwestycyjnych w roku 2023 przekraczała 483 mln zł. Wartość realizowanych zadań na pierwszy kwartał 2024 r. to ponad 271 mln zł, do końca roku ta liczba zdecydowanie wzrośnie.



Najistotniejsze zadania inwestycyjne realizowane przez WI Sp. z o.o. na rzecz Miasta Wrocław w 2023 r.:

- budowa Osi Zachodniej we Wrocławiu w ciągu drogi krajowej nr 94,
- przebudowa ul. Buforowej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 395 we Wrocławiu – etap I,
- przebudowa mostów Pomorskich,
- remont ul. Konduktorskiej – budowa oświetlenia na odcinku od przejazdu kolejowego linii 276 do ul. Wiaduktowej wraz z remontem chodnika,
- remont ul. Gajowickiej,
- budowa buspasa na istniejącym torowisku w ciągu ul. Bardzkiej na odcinku od ul. Pięknej do al. Armii Krajowej – PIRO,
- rozbudowa ul. Dolnobrzeskiej we Wrocławiu,
- budowa trasy tramwajowej wzdłuż ulic Popowickiej, Starogroblowej, Długiej – prace na moście Dmowskiego,
- program rowerowy:
 - przebudowa ul. Żmigrodzkiej po zachodniej stronie, od mostów Trzebnickich do ul. Kamieńskiego w celu wydzielenia dróg rowerowych,
 - ul. Zabrodzka na odcinku od granicy gminy do ul. Kwiatkowskiego,
 - przebudowa ul. Dubois,
 - przebudowa ul. Legnickiej od Rybackiej do pl. Jana Pawła II,
 - budowa drogi rowerowej w ul. Sądowej – etap I,

- Rowerem w obie strony po Armii Krajowej – etap II i III,
- budowa drogi dla rowerów od ul. Mokronoskiej do ul. Kwiatkowskiego (do granicy miasta),
- zielona rowerowa oś zachodnia – budowa drogi dla rowerów z Gądowa do centrum miasta,
- trasa rowerowa Zielińskiego, pl. Muzealny, Świebodzka – koncepcja,
- budowa wydzielonej trasy autobusowo-tramwajowej na Nowy Dwór (TAT),
- budowa pętli autobusu 144 – Polanowice-Poświętne-Ligota,
- budowa tunelu pod linią kolejową nr 143 przy Kanale Miejskim – projekt,
- PartyNice – strefa rekreacji i zagospodarowanie okolic stawu na terenie WTWK Partynice,
- budowa mostów Chrobrego,
- budowa trasy tramwajowej od Sępolna do Swojczyc,
- rewitalizacja terenu dawnego kąpieliska Na Niskich Łąkach – budowa brakujących odcinków trasy pieszo-rowerowej od Żabiej Ścieżki do Krzywej Grobli,
- budowa alei Wielkiej Wyspy,
- przebudowa ul. Marca Polo we Wrocławiu,
- budowa alei Północnej od ul. Poświęckiej do ul. Krzywoustego,
- budowa wydzielonej jezdni komunikacji zbiorowej na Jagodno,
- budowa trasy tramwajowej wzdłuż ul. Działkowej i Borowskiej przy Szpitalu Uniwersyteckim wraz z pętlą – opracowanie PB+PW,
- przebudowa ulic Bardzkiej oraz Buforowej i rozbudowa ul. Kajdasza polegająca na budowie trasy komunikacji zbiorowej na Jagodno we Wrocławiu,
- poprawa nawierzchni ul. Maślickiej,
- budowa wydzielonej trasy tramwajowej wzdłuż ul. Maślickiej we Wrocławiu – w zakresie opracowania dokumentacji projektowej,
- przebudowa ul. Wilkszyńskiej,
- budowa kładki pieszo-rowerowej przez rzekę Ślęzę w ciągu ulic Trawowej i Francuskiej we Wrocławiu,
- budowa kładki nad ujściem Widawy,
- budowa chodnika na Miłostowie,
- poprawa dostępności przystanków komunikacji miejskiej Dubois–Drobnera – etap projektowania,
- budowa fontanny na pl. Nowy Targ,
- Pieszko po Gądowie – projekt w ramach WBO,
- Widawa, chodnik wzdłuż parku Melioranckiego – Zielono mi i bezpiecznie etap IV – projekt w ramach WBO,
- Zielona sieć rowerowo-piesza Wrocławia – Sad Mieszkańca – projekt w ramach WBO,
- Zielone zatoki postojowe ulice Kajdasza, Komedy, Drabika i Artemskiej,
- Zieleń to życie. Sport to zdrowie – Gajowice, Maślice, Ołbin i Zakrzów – rekreacja i zieleń na całym mieście – Ołbin,
- Zielona sieć rowerowo-piesza Wrocławia – Promenada Psiego Pola,
- Grow Green – Zielone miasta – etap II,
- oświetlanie i elektryfikacja parku Brochowskiego 2, 3 etap,

- oświetlenie ul. Mościckiego – Brochów,
- budowa PSZOK – ul. Szwajcarska,
- organizacja i zarządzanie parkingiem w NFM,
- przebudowa ul. Pawiej na odcinku od skrzyżowania Przystankowej z Terenową do ul. Pawiej nr 32 we Wrocławiu,
- ciąg pieszo-rowerowy wzdłuż ul. Ołtaszyńskiej od ronda Ojca Pio do włączenia do drogi wojewódzkiej (wzdłuż TWK),
- budowa ciągu pieszo-rowerowego w ciągu ulic Francuskiej i Trawowej we Wrocławiu,
- prace przygotowawcze i zadania towarzyszące inwestycjom drogowym Budowa P&R PKP Prace,
- opracowanie dokumentacji projektowej – Parkuj i Jedź – III etap: PKP Leśnica,
- opracowanie dokumentacji projektowej – Parkuj i Jedź – III etap: Żmigrodzka – Wołowska,
- opracowanie dokumentacji projektowej ciągu pieszo-rowerowego pomiędzy ulicami Strzegomską i Otyńską,
- opracowanie koncepcji kładki pieszo-rowerowej w rejonie Bastionu Sakwowego,
- budowa cmentarza komunalnego przy ul. Ibn Siny Awicenny we Wrocławiu,
- rozbudowa cmentarza przy ul. Kielczowskiej we Wrocławiu,
- poprawa nawierzchni w ul. Koszarowej, opracowanie dokumentacji projektowej – przeniesiono zadanie na 2024,
- budowa układu komunikacyjnego do obsługi Wrocławskiego Centrum Sportu,
- przebudowa ul. Pomorskiej we Wrocławiu – na odcinku od ul. Dubois do wiaduktu przy ul. Reymonta,
- przebudowa ul. Reymonta we Wrocławiu na odcinku od wiaduktu PKP do mostu Osobowickiego,
- budowa mostu Osobowickiego,
- kompleksowe badanie ruchu.

Spółka w 2023 r. przeprowadziła 100 postępowań o zamówienia publiczne i udzieliła 66 zamówień publicznych na podstawie PZP. Wartość udzielonych zamówień publicznych to 127,79 mln zł, z czego roboty budowlane to 122 mln zł.

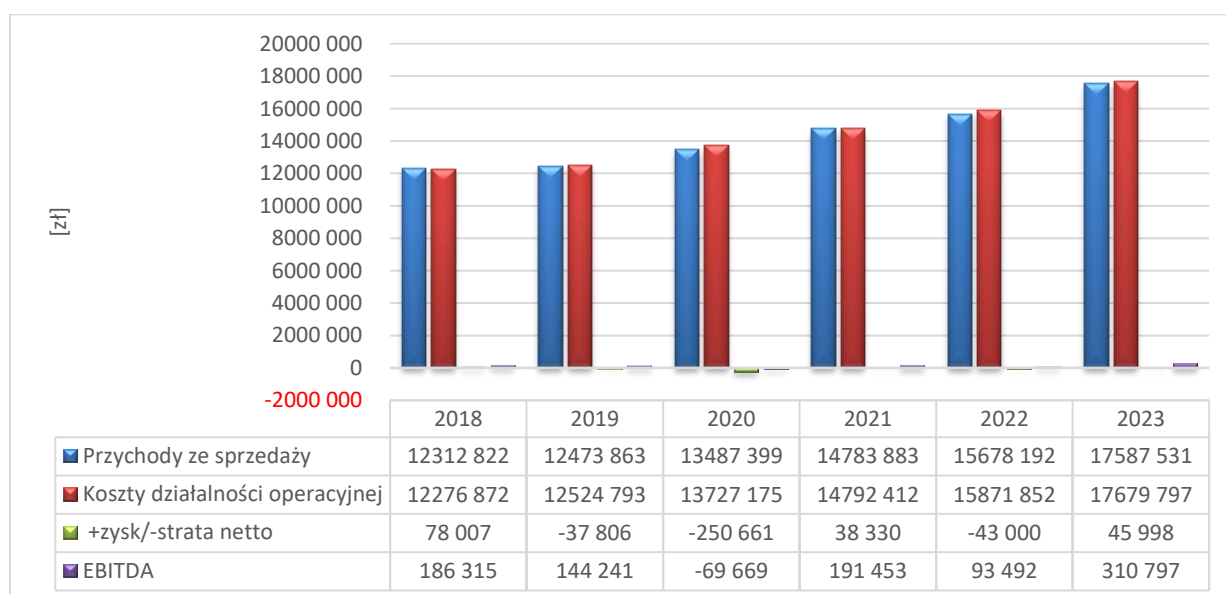
Spółka aktywnie współpracuje przy realizacji zadań inwestycyjnych współfinansowanych ze środków pozyskanych z funduszy krajowych i unijnych, tj.:

- budowa Osi Zachodniej (droga krajowa nr 94) – wynikiem przygotowanych wniosków o płatność był wpływ refundacji na konto Gminy Wrocław w wysokości 45,4 mln zł,
- przebudowa ulic w ciągu drogi wojewódzkiej nr 342 wynikiem przygotowanych wniosków o płatność był wpływ refundacji na konto Gminy Wrocław w wysokości 1,44 mln zł,
- budowa wydzielonej trasy autobusowo-tramwajowej Nowy Dwór–centrum Wrocławia – wynikiem przygotowanych wniosków o płatność był wpływ refundacji na konto Gminy Wrocław w wysokości 75,14 mln zł,
- Zintegrowany System Transportu Szynowego w Aglomeracji i we Wrocławiu – etap IIIA – wynikiem przygotowanych wniosków o płatność był wpływ refundacji na konto Gminy Wrocław w wysokości 28,32 mln zł,

- przebudowa ul. Pomorskiej we Wrocławiu – na odcinku od ul. Dubois do wiaduktu przy ul. Reymonta – otrzymanie promesy z Programu Inwestycji Strategicznych Polski Ład na kwotę 67,65 mln zł,
- budowa kładki pieszko-rowerowej przez rzekę Ślęzę w ciągu ulic Trawowej i Francuskiej we Wrocławiu – otrzymanie promesy z Programu Inwestycji Strategicznych Polski Ład na kwotę 3,57 mln zł,
- przebudowa ulic Bardzkiej oraz Buforowej i rozbudowa ul. Kajdasza polegająca na budowie trasy komunikacji zbiorowej na Jagodno we Wrocławiu – otrzymanie wstępnej promesy dofinansowania z BGK w ramach Programu Inwestycji Strategicznych Polski Ład na kwotę dofinansowania 65 mln zł,
- przebudowa ul. Marca Polo – złożenie wniosku o dofinansowanie w ramach Rządowego Funduszu Rozwoju Dróg na kwotę dofinansowania 1,66 mln zł,
- przebudowa ul. Wilkszyńskiej – złożenie wniosku o dofinansowanie w ramach Rządowego Funduszu Rozwoju Dróg na kwotę dofinansowania 23,5 mln zł,
- budowa kładki nad ujściem Widawy w celu wydzielenia dróg rowerowych we Wrocławiu – uzyskanie dofinansowania w miesiącu grudniu 2023 w kwocie 6,85 mln zł z Funduszy Europejskich dla Dolnego Śląska na lata 2021–2027.

Sprawozdania finansowe spółki za lata 2018–2023 nie podlegały badaniu przez biegłego rewidenta ze względu na brak obowiązku wynikającego z ustawy o rachunkowości.

Działalność WI Sp. z o.o. w latach 2018–2023.



Przychody ze sprzedaży spółki wzrosły w okresie ostatnich sześciu lat z 12,3 mln zł w 2018 r. do 17,59 mln zł w roku 2023, tj. o 43%. Działalność spółki na poziomie wyniku gotówkowego EBITDA była rentowna z wyjątkiem 2020 r. Na poziomie wyniku finansowego netto wynik wahał się od -250,66 tys. zł w 2020 r. do 78 tys. zł w 2018 r. Wyniki finansowe spółki oscylujące w granicach zera świadczą o baraku zagrożeń związanych z tzw. nadmiernym zyskiem.

Struktura kosztów działalności spółki wskazuje, iż największy udział w kosztach spółki stanowią wynagrodzenia i ich pochodne, które na przestrzeni lat wykazują tendencję wzrostową. Przeciętne zatrudnienie liczone w etatach nieznacznie zmalało do 83,31 w 2023 z 84,69 w 2022 r. Na dzień 31 grudnia 2023 r. spółka zatrudniała 88 osób. Ponad 92% pracowników to wysoko wykwalifikowana kadra z wyższym wykształceniem, z czego 51,1% z wyższym technicznym.

Suma bilansowa na 31 grudnia 2023 r. szacowała się na poziomie 9,39 mln zł, z czego tylko 1,8% stanowiły aktywa trwałe. Niewielki udział majątku trwałego w sumie bilansowej spółki potwierdza jej usługowy charakter.

Spółka Wrocławskie Inwestycje Sp. z o.o. ma dobry profil finansowy charakteryzujący się wysokim poziomem wskaźników płynności oraz wypłacalności, pomimo iż z uwagi na ponoszone straty na początku prowadzonej działalności występuje 20-procentowe naruszenie kapitału zakładowego (wg stanu na koniec 2023 r).

Działalność Spółki jest uzależniona od możliwości inwestycyjnych Gminy, a w szczególności zapewnienia środków na finansowanie przedsięwzięć w następnych latach. W okresie ostatnich sześciu lat portfel realizowanych zadań wahał się w granicach od 309 mln zł w 2019 r. do 483 mln zł w 2023 r., przy czym należy zwrócić uwagę, że w latach 2020–2021 gospodarka zmagала się z kryzysem wywołanym epidemią COVID-19.

III.4. Wrocławskie Mieszkania Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Lp.	Udziałowiec	Udział [%]	Liczba udziałów	Wartość udziałów [zł]
1.	Gmina Wrocław	100	44 288	44 288 000

Spółka została zawiązana w dniu 2 października 2007 r. przez Gminę Wrocław. Wykonuje zadania publiczne powierzone jej przez Gminę Wrocław w drodze aktu założycielskiego oraz zasad realizacji tych zadań. Celem działalności spółki jest wykonywanie zadań o charakterze użyteczności publicznej w szczególności dotyczących zarządzania i gospodarowania gminnym zasobem komunalnym, na który składają się nieruchomości mieszkalne i niemieszkalne, gminne budownictwo mieszkaniowe i budownictwo infrastruktury towarzyszącej, utrzymanie obiektów i urządzeń użyteczności publicznej oraz obiektów administracyjnych. Zarządzeniem nr 9266/22 Prezydenta Wrocławia z dnia 30 grudnia 2022 r. ustalono nowe zasady zlecania i rozliczania z realizacji zadań powierzonych do wykonywania spółce przez kolejnych 10 lat działalności.

W 2023 r., po pierwszych dziesięciu latach powierzenia zadań spółce, dokonano audytu ex post otrzymanej rekompensaty za wykonanie usług w ogólnym interesie gospodarczym w latach 2013–2022 (COMPER Fornalczyk i Wspólnicy sp.j.). Raport z badania wykazał, iż spółka otrzymała w całym badanym okresie rekompensatę pieniężną o wartości 155 658 833,82 zł, a jej maksymalna wartość w odniesieniu do badanego okresu i określona według ww. zarządzenia (zasady zlecania i rozliczania z realizacji zadań powierzonych do wykonywania) i Decyzji UOIG wyniosła 158 371 531,87 zł. Środki wypłacone łącznie w latach 2013–2022 w formie rekompensaty nie stanowią nadmiernej rekompensaty, która mogłaby być zaklasyfikowana jako niedozwolona pomoc publiczna.

Zasadniczymi przedmiotami faktycznie realizowanej działalności w 2023 r. były:

- zarządzanie zasobem komunalnym Miasta,
- zarządzanie częściami wspólnymi wspólnot mieszkaniowych,
- najem powierzchni użytkowych.

Ponadto:

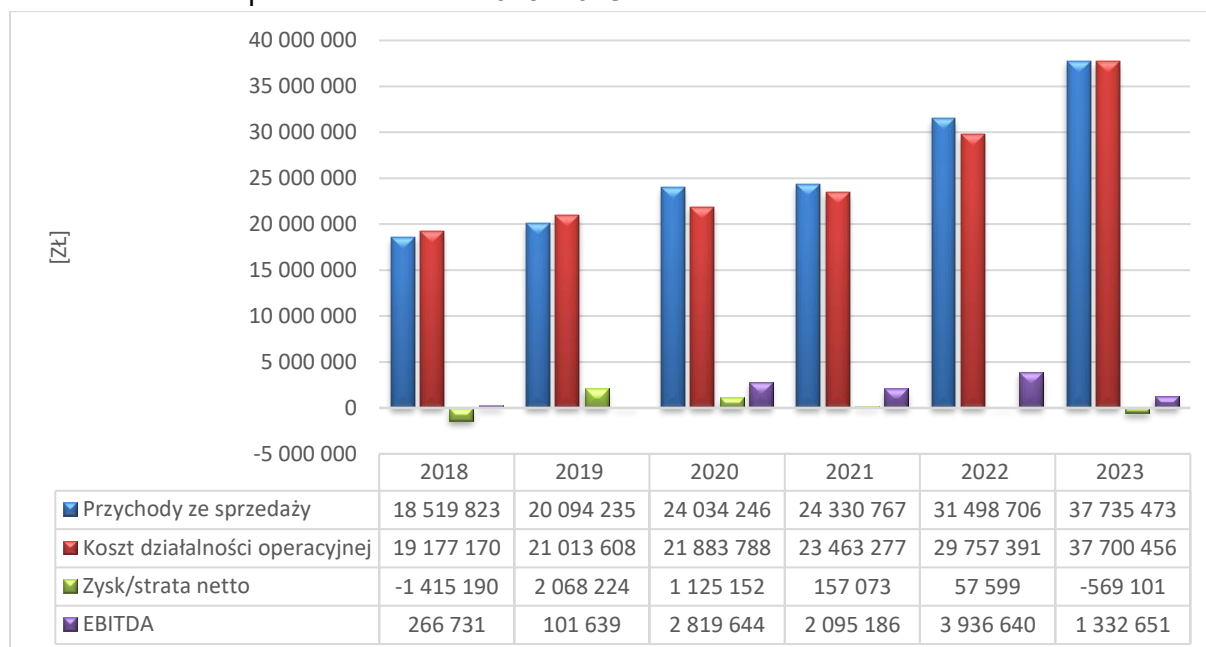
- od 2022 r. spółka realizuje zadania zlecone Prezydentowi Wrocławia przez Wojewodę Dolnośląskiego na podstawie Decyzji Nr 65/2022/BZ z dnia 17 marca 2022 r. dotyczące organizacji zakwaterowania, całodziennego wyżywienia oraz zapewnienia innych niezbędnych produktów dla uchodźców z Ukrainy. Zadania zostały zlecone spółce przez Gminę Wrocław umową nr 181/U/WBZ/2022 z dnia 27 grudnia 2022 r. oraz 52/U/WBZ/2023 z dnia 15 września 2023 r. i były realizowane w całym 2023 r.,
- w 2023 r. spółka rozpoczęła realizację nowego obszaru działalności związanego ze współpracą z operatorami automatów paczkowych na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników (NZW) nr 17/23 z dnia 22 września 2023 r.

Działania mają na celu dzierżawę terenów gminnych z przeznaczeniem na posadowienie automatów dla operatorów, z którymi została nawiązana współpraca.

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2023 podlegało badaniu przez biegłego rewidenta (Eliks Audytorska Spółka z o.o.). Opinia biegłego zawarta w dokumencie pn. „Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta” została wydana bez zastrzeżeń co do prawidłowości i rzetelności zbadanego sprawozdania. Biegły zwraca jednak uwagę na fakt, iż spółka nie tworzy rezerwy (biernych rozliczeń) z tytułu niewykorzystanych urlopów, argumentując swoje stanowisko licznymi publikatorami, które w ocenie biegłego mają dyskusyjne oparcie w zasadach i przepisach rachunkowości, niemniej są stosowane przez niektóre jednostki.

Zdaniem biegłego sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami i jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym. Biegły w sprawozdaniu z działalności nie stwierdził istotnych zniekształceń.

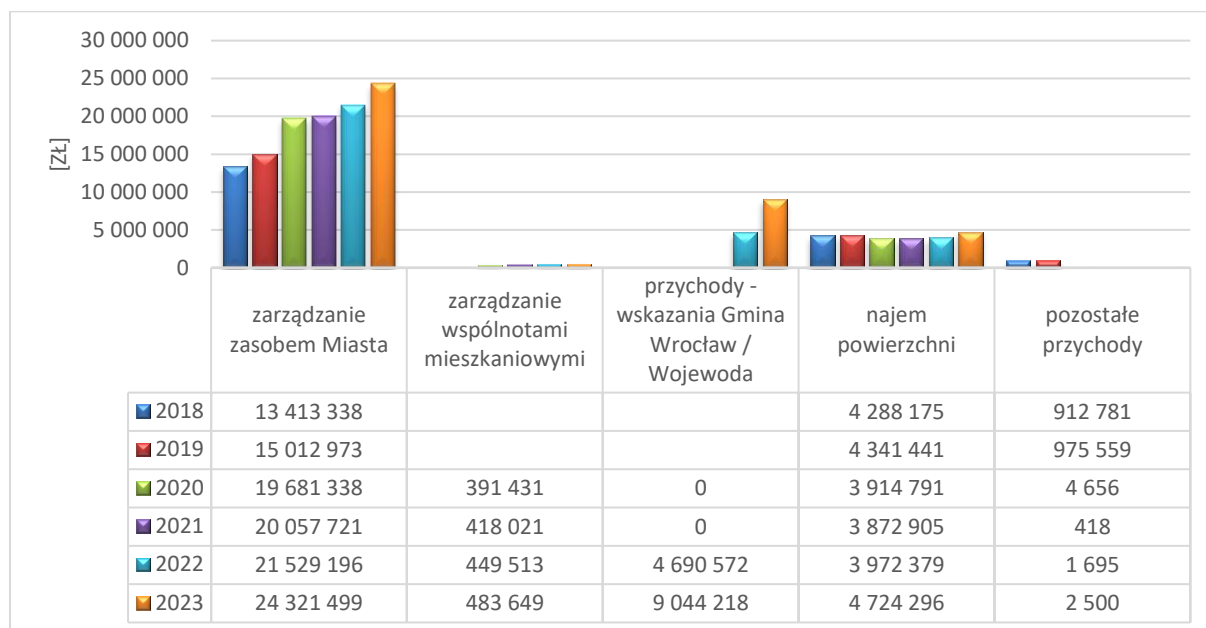
Działalność WM Sp. z o.o. w latach 2018–2023.



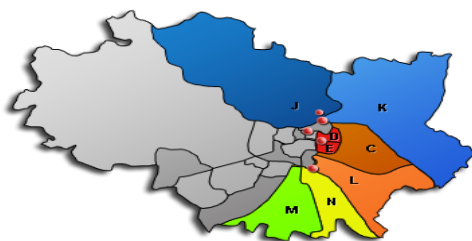
Przychody ze sprzedaży w okresie ostatnich sześciu lat wzrosły z 18,5 mln zł do 37,7 mln zł w 2023 r., tj. o 19,2 mln zł, czyli 104%. Dynamika wzrostu kosztów działalności operacyjnej była nieco niższa od dynamiki przychodów ze sprzedaży i w przypadku kosztów wynosiła 197%, a przychodów 204%. Działalność spółki w latach 2019–2022 była rentowna na poziomie wyniku finansowego netto, w 2018 r. spółka wygenerowała stratę netto rzędu 1,4 mln zł, a w 2023 r. stratę netto w wysokości 0,57 mln zł. Najwyższy zysk netto spółka wypracowała w 2019 r., nie wynikał on jednak z bieżącej działalności, ale ze zbycia czterech nieruchomości (Wrocławczyka 40 i 42, Galla Anonima oraz Reja 53-55).

Na poziomie wyniku gotówkowego EBTDA w całym okresie działalność była rentowna.

Strukturę przychodów ze sprzedaży spółki w okresie ostatnich sześciu lat przedstawia poniższy wykres. (Uwaga – brak szczegółowych danych za lata 2018–2019).



Największy udział w przychodach stanowią niezmiennie przychody z tytułu zarządzania nieruchomościami na zlecenie Miasta, które rokrocznie wzrastają. W okresie sześcioletnim odnotowano wzrost o 81,3%, tj. z 13,4 mln zł do 24,32 mln zł. W 2023 r. spółka zarządzała powierzonym przez Miasto zasobem w następujących rejonach Wrocławia: C, D, E, J, K, L, M i N. Na realizację czynności zarządzania w budżecie Gminy zostały zabezpieczone środki w wysokości 136,66 mln zł, z czego wydatkowano 132,56 mln zł (97,01%).



Źródło: www.wm.wroc.pl

W pozostałych rejonach miasta działa jednostka budżetowa Zarząd Zasobu Komunalnego.

Zasób zarządzany przez WM Sp. z o.o.	Stan na 31 grudnia 2023
Liczba budynków w 100% gminnych	555
Liczba budynków stanowiących wspólnotę mieszkaniową	1 397
Liczba lokali mieszkalnych Gminy	11 143
Powierzchni użytkowa lokali mieszkalnych Gminy (m²)	536 257
Liczba lokali usługowych Gminy	614
Powierzchnia użytkowa lokali usługowych Gminy (m²)	63 182
Liczba garaży Gminy	644
Powierzchnia użytkowa garaży Gminy (m²)	11 618
Tereny zewnętrzne (m²)	1 779 379

Ogródki przydomowe (m ²)	362 085
--------------------------------------	---------

Udział przychodów z tytułu zarządzania zasobami Miasta w przychodach ogółem wynosił w 2023 r. 64,45%. Pojawiły się nowe pozycje przychodowe spółki: z tytułu realizacji zadań zleconych Gminie przez Wojewodę oraz z tytułu obsługi wniosków o wypłatę świadczenia za zapewnienie zakwaterowania i wyżywienia obywatelom Ukrainy (tzw. 40+) w łącznej wysokości **9,04 mln zł** (w strukturze przychodów stanowiły one 23,97%).

Przychody z najmu w 2023 r. wzrosły o ok. 751 tys. zł, tj. o ok. 18,9% (z 3,97 mln zł do poziomu **4,72 mln zł**). Spółka wynajmuje budynek CB Grafit oraz budynek położony przy ul. Curie-Skłodowskiej 63A. Na koniec 2023 r. w budynku CB Grafit spółka posiadała 14 618,99 m² powierzchni użytkowej netto, z czego na potrzeby spółki przeznaczone było 3770,39 m² (ok. 25,8% powierzchni), wynajęte było 6613,24 m², a powierzchnia wolna do wynajęcia to ok. 915,79 m² (z czego 797,55 m² to powierzchnia biurowo-usługowa, a pozostała to sale konferencyjne wykorzystywane zarówno przez spółkę, jak i podnajmowane).

Powierzchnia CB Grafit	[m ²]
Powierzchnia całkowita	17 069,63
Powierzchnia netto, w tym:	14 618,99
na potrzeby spółki	3 770,39
wspólna	3 265,68
wynajęta	6 613,24
wolna (do wynajęcia)	969,68

W strukturze kosztów działalności operacyjnej dominującą pozycję stanowią koszty wynagrodzeń oraz usług obcych, co jest charakterystyczne dla działalności usługowej. W 2023 r. spółka odnotowała wzrost wszystkich pozycji kosztów rodzajowych w porównaniu do roku poprzedniego. Istotnie wzrosły:

- usługi obce – wzrost z 7,32 mln zł do 10,54 mln zł (o 3,22 mln zł, tj. o ok. 44%), co wynika przede wszystkim ze wzrostu kosztów związanych z realizacją zadania związanego z pomocą obywatelom Ukrainy, w tym z adaptacją i utrzymaniem obiektów Sezam i Pancernik i obsługą operatorską,
- wynagrodzenia – wzrost z 15,63 mln zł do 18,71 mln zł (o 3,07 mln zł, tj. o 19,7%), wynika z podwyżki wynagrodzeń zasadniczych w ramach porozumienia zawartego pomiędzy Gminą Wrocław, spółką a związkami zawodowymi działającymi w Gminie i w spółce,
- zużycie materiałów i energii – wzrost z 1,44 mln zł do 2,31 mln zł, tj. o 867 tys. zł.

Struktura finansowania aktywów spółki niemal w całym analizowanym okresie była nieprawidłowa. Tylko w 2019 r., gdy spółka uzyskała wysoki zysk ze sprzedaży nieruchomości, wskaźnik bieżącej płynności przekroczył poziom jedności i szacował się na poziomie 1,2.

W 2023 r. nastąpiło dalsze pogorszenie wskaźników płynności, które osiągnęły wartości znacznie poniżej sugerowanego minimum w okolicach jedności. Wskaźnik bieżącej płynności spadł z 0,93 na koniec 2022 r. do 0,47 na koniec roku 2023, co jest poziomem nieprawidłowym. Należy wskazać, że poziom płynności jest nieprawidłowy pomimo przesunięcia terminu zwrotu dopłaty w wysokości 3,5 mln zł przekazanej spółce przez Gminę Wrocław, co oznacza, że pod koniec 2024 r. może nastąpić jej dalsze drastyczne pogorszenie.

Na dzień 31 grudnia 2023 r. cykle rotacji należności z tytułu dostaw to 11 dni, rotacja zobowiązań wyniosła 8 dni, co należy uznać za wartości prawidłowe.

Wskaźniki obsługi długu wynosiły: DSCR (0,36) oraz ICR (0,57). Po korekcie wskaźników o zdarzenia niegotówkowe ICR wynosi 1,07, co jest poziomem akceptowalnym, z kolei DSCR 0,36 – nadal był nieprawidłowy, co może świadczyć o problemach z wygenerowaniem własnych środków na obsługę zadłużenia kredytowego z bieżącej działalności.

Biorąc pod uwagę poziom wskaźników zadłużenia oraz wskaźników płynności, należy zaznaczyć, że ich poziom wynika głównie ze zbyt wysokiej raty kredytu, zaliczanej do części zobowiązań krótkoterminowych. Taka sytuacja skutkowała w przeszłości koniecznością wsparcia finansowego ze strony Gminy Wrocław i może się powtórzyć pod koniec 2024 r.

Kapitał własny spółki na koniec 2023 r., z powodu wygenerowanej w roku 2023 straty netto, uległ obniżeniu do 42,18 mln zł. Z uwagi na ponoszone straty zarówno w latach ubiegłych, jak i w okresie bieżącym (łącznie 6,2 mln zł) na koniec 2023 r. naruszenie kapitału podstawowego wzrosło z 3,47% do 4,75%.

Wskaźnik wypłacalności uległ poprawie i szacował się na poziomie 71% przy 68% w roku 2022.

Zadłużenie z tytułu kredytów w 2023 r. uległo obniżeniu w porównaniu do roku poprzedniego i wyniosło 12,19 mln zł przy 15,28 mln zł w roku 2022.

W 2018 r. spółka zaciągnęła kredyt skonsolidowany w wysokości 20,19 mln zł, który obejmował:

- 17,19 mln zł na spłatę kredytów inwestycyjnych zaciągniętych na budowę CB Grafit (przejęty wraz ze zorganizowaną częścią przedsiębiorstwa od ARAW S.A.) oraz na dostosowanie nieruchomości do zapotrzebowania rynkowego,
- 3 mln zł na finansowanie i refinansowanie ponoszonych od 2016 r. kosztów prac adaptacyjnych pomieszczeń w CB Grafit dla Sądu Apelacyjnego oraz Lek-Trans.

W 2020 r. spółka zaciągnęła kolejny kredyt inwestycyjny, w wysokości 4,6 mln zł na sfinansowanie nakładów inwestycyjnych na CB GRAFIT związanych z przeniesieniem siedziby spółki.

Ponadto spółka na dzień 31 grudnia 2023 r. nie wykorzystwała kredytu obrotowego w rachunku bieżącym, który ma w dyspozycji w wysokości 2 mln zł.

Niedobór kapitału obrotowego netto na 31 grudnia 2023 r. wynosił -3,22 mln zł.

Kondycja finansowa spółki jest słaba i ulega dalszemu pogorszeniu. Słabą stroną spółki jest jej płynność finansowa, brak zyskowności, zbyt niska EBITDA, a co za tym idzie nieprawidłowe wskaźniki obsługi długu.

II.5. Ekosystem Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Lp.	Udziałowiec	Udział [%]	Liczba udziałów	Wartość udziałów [zł]
1.	Gmina Wrocław	97,92	14 013	14 013 000
2.	MPWiK S.A.	2,08	298 000	298.000

Spółka Ekosystem Sp. z o.o. została zawiązana 5 czerwca 2012 r. Spółka wykonuje zadania publiczne powierzone jej przez Miasto Wrocław w drodze aktu założycielskiego oraz szczegółowych zasad realizacji tych zadań (załącznik do Zarządzenia nr 9269/22 Prezydenta Wrocławia z dnia 30 grudnia 2022 r.). Celem działalności spółki jest wykonywanie zadań o charakterze użyteczności publicznej służących bieżącemu i nieprzerwanemu zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty w zakresie czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, stanowiących zadania własne Gminy.

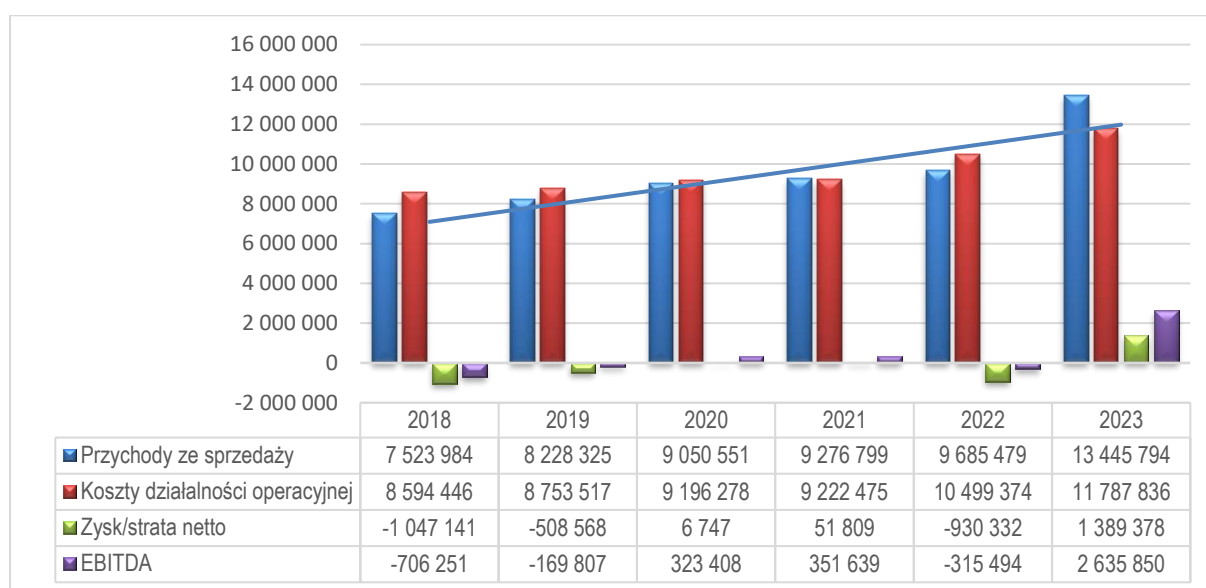
Spółka jest zobowiązana do wykonywania na rzecz Gminy zadań w następujących obszarach:

- organizowanie systemu gospodarowania odpadami w Mieście oraz utrzymania czystości i porządku na drogach i na terenach będących we władaniu Miasta,
- monitorowanie działań w zakresie gospodarowania odpadami w Mieście,
- monitorowanie działań w zakresie utrzymania czystości i porządku na drogach będących we władaniu Miasta,
- organizowanie i zarządzanie Punktami Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych,
- zarządzanie kompostownią miejską,
- zarządzanie nieczynnymi składowiskami odpadów,
- organizowanie i prowadzenie działalności informacyjnej i edukacyjnej w zakresie prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi oraz przyjmowanie zgłoszeń dotyczących realizacji zadań,
- likwidowanie skutków klęsk żywiołowych i katastrof oraz wykonywanie innych działań interwencyjnych z zakresu utrzymania czystości i porządku w Mieście.

W roku 2023, po pierwszych dziesięciu latach powierzenia zadań spółce, dokonano audytu ex post otrzymanej rekompensaty za wykonanie usług w ogólnym interesie gospodarczym w latach 2013–2022 (COMPER Fornalczyk i Wspólnicy sp.j.). Raport z badania wykazał, iż spółka otrzymała w badanym okresie rekompensatę pieniężną o wartości 93 529 490 zł, a jej maksymalna wartość w odniesieniu do badanego okresu i określona według Zarządzenia Prezydenta i Decyzji UOIG wyniosła 96 662 419,88 zł. Wyplacone łącznie w latach 2013–2022 w formie rekompensaty środki nie stanowią tym samym nadmiernej rekompensaty, która mogłaby być zaklasyfikowana jako niedozwolona pomoc publiczna.

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2023 podlegało badaniu przez biegłego rewidenta (Grupa KPW – Grzegorz Magdziarz). Opinia biegłego zawarta w dokumencie pn. „Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta” została wydana bez zastrzeżeń i bez uwag. Zdaniem biegłego sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami i jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym. Biegły w sprawozdaniu z działalności nie stwierdził istotnych zniekształceń.

Spółka spełnia kryteria podmiotu wewnętrznego, udział przychodów z tytułu świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym w przychodach ze sprzedaży, wg spółki, w 2023 r. wyniósł 97,11%. Działalność spółki w latach 2018–2023 rozwinęła się. Skala sprzedaży wzrosła z 7,5 mln zł w 2018 r. do 13,44 mln zł w roku 2023, co oznacza dynamikę sprzedaży rzędu 179%. Dynamika kosztów działalności operacyjnej w tym okresie była znacznie niższa i szacowała się na poziomie 137%. Koszty rodzajowe były wyższe w 2023 r. w porównaniu do 2018 r. o 3,2 mln zł. Wynik finansowy netto oraz gotówkowy EBITDA na początku analizowanego okresu w latach 2018–2019 były ujemne. Od 2020 r. utrzymuje się wyraźna poprawa rentowności, z wyjątkiem 2022 r., gdy spółka odnotowała stratę netto rzędu -930 tys. zł przy EBITDA -315 tys. zł. Rok 2023 był najbardziej korzystnym dla spółki, zarówno biorąc pod uwagę zwiększenie przychodów ze sprzedaży, jak i poprawę wyniku finansowego netto, który szacował się na poziomie 1,39 mln zł, a EBITDA 2,64 mln zł. Rentowność sprzedaży netto wyniosła 10,3%.



Podstawowym źródłem przychodów ze sprzedaży spółki jest wynagrodzenie z tytułu zadań zleconych przez Gminę i w tym obszarze w 2023 r. spółka odnotowała najwyższy wzrost – w porównaniu do roku poprzedniego było to 33,4%, a do 2018 r. 76%. Poza przychodami stanowiącymi wynagrodzenie Ekosystem uzyskuje przychody:

- z umów najmu/dzierżawy nieruchomości i terenu nabrzeża przy ul. Michalczyka,
- z preferencyjnej sprzedaży węgla,
- ze sprzedaży towarów i materiałów, tj. odpadów podlegających unieszkodliwieniu (urządzenia zawierające freony, drewno, metale, papier i tektura, oleje, zużyte urządzenia elektryczne i elektroniczne, lampy fluorescencyjne i inne odpady zawierające rtęć).

Struktura kosztów działalności spółki wskazuje, iż największy udział w kosztach spółki stanowią wynagrodzenia i pochodne, łącznie ok. 60%, oraz usługi obce (23%). Przeciętne zatrudnienie w etatach w ramach umowy o pracę w 2023 r. szacowało się na poziomie 69. Z wyjątkiem lat 2023 i 2021 działalność spółki na poziomie sprzedaży nie była rentowna. Na ostateczny wynik

finansowy mają wpływ pozostałe poziomy rachunku zysków i strat, z czego w 2023 r. istotny odegrały przychody z tytułu zwrotu kosztów postępowań sądowych oraz rozwiązania rezerw na sprawy sporne, koszty zaniechania inwestycji (ekopunkt PSZOK) oraz koszty finansowe związane z obsługiwaniem umów leasingu.

Spółka w ciągu ostatnich sześciu lat posiadała prawidłową strukturę finansowania aktywów, dzięki czemu poziom wskaźników płynności osiąga wartości powyżej sugerowanego bezpiecznego poziomu. Cykle rotacji rozrachunków były prawidłowe. Świadczy to o braku problemów z regulowaniem zobowiązań. Wskaźniki obsługi zadłużenia na koniec 2023 r. kształtowały się na prawidłowym poziomie.

W 2023 r. w porównaniu do roku 2018 wartość aktywów trwałych wzrosła o 26%. Na koniec 2023 r. aktywa trwałe stanowiły ok. 66% sumy bilansowej. W majątku trwałym spółki (9,96 mln zł) główną pozycję stanowi prawo własności nieruchomości gruntowych zabudowanych wniesionych w ramach Zorganizowanej Części Przedsiębiorstwa. W badanym okresie spółka nie przeprowadziła istotnych działań inwestycyjnych z wyjątkiem wprowadzenia na stan środków trwałych pojemników naziemnych na odpady w 2023 r. Ponadto na dzień 31 grudnia 2023 spółka dysponowała majątkiem obrotowym w wysokości 5,27 mln zł, na który składały się środki pieniężne w kwocie 3,24 mln zł oraz należności od Gminy Wrocław na kwotę 1,9 mln zł.

Kapitały własne w ostatnich sześciu latach wzrosły o ok. 18%, tj. o 1,95 mln zł, głównie dzięki wypracowanemu w 2023 r. zyskowi oraz podwyższeniu kapitału zakładowego spółki w roku 2021 wkładem pieniężnym w wysokości 1,88 mln zł w celu zapewnienia środków finansowych na zorganizowanie systemu pojemników naziemnych. Kapitał zakładowy spółki na koniec 2023 r. szacował się na poziomie 14,31 mln zł. Z uwagi na ponoszone straty w latach ubiegłych występowało naruszenie kapitału podstawowego rzędu od 22% w 2022 r. do 12% w 2023 r.

Struktura finansowania aktywów w całym badanym okresie była prawidłowa. Spółka od 2022 r. korzysta z leasingu. Ujawnione w bilansie zadłużenie z tego tytułu na dzień 31 grudnia 2023 r. wyniosło 1,17 mln zł.

W latach 2018–2023 kondycja finansowa spółki uległa poprawie, na co wpływ miało rosnące wynagrodzenie z tytułu realizacji zadań zleconych przez Gminę. Pozytywnym aspektem jest utrzymujący się wysoki poziom wskaźników płynności. W 2023 r. wypracowano wysoki dodatni wynik ze sprzedaży oraz z całej działalności. Wskaźniki rentowności osiągnęły wysokie wartości, a poziom naruszenia kapitałów własnych uległ zmniejszaniu. Należy zaznaczyć, że w związku z realizacją zadań powierzonych spółce na okres następnych 10 lat, osiągnięty zysk netto w 2023 r. może wiązać się z ryzykiem wystąpienia nadmiernej rekompensaty. Niemniej badanie rekompensaty powinno być przeprowadzone w okresach dłuższych niż jeden rok, w związku z tym dotyczyć ono będzie okresu 2023–2032.

II.6. Agencja Rozwoju Aglomeracji Wrocławskiej Spółka Akcyjna

Lp.	Akcjonariusz	Udział [%]	Liczba akcji	Wartość akcji [zł]
1.	Gmina Wrocław	99,2829	36 828 990	36 828 990
2.	Pozostali akcjonariusze: 29 dolnośląskich gmin	0,7171	266 000	266 000
	Razem	100	37 094 990	37 094 990

Spółka ARAW S.A. powstała na podstawie aktu założycielskiego z dnia 8 września 2005 r. Celem spółki jest zaspokajanie potrzeb społeczności lokalnej poprzez tworzenie warunków aktywizacji gospodarczej, w szczególności ożywianie rynków lokalnych i trwałe ograniczanie bezrobocia oraz prowadzenie innej działalności ważnej dla rozwoju Gminy Wrocław i aglomeracji wrocławskiej (Uchwała Rady Miejskiej Wrocławia nr XXXVIII/2441/05 z dnia 19 maja 2005 r.). Spółka wykonuje zadania publiczne powierzone jej przez Miasto Wrocław w drodze statutu oraz szczegółowych zasad realizacji tych zadań (załącznik do Zarządzenia nr 9793/23 Prezydenta Wrocławia z dnia 15 marca 2023 r.).

Przedmiot działalności spółki jest realizowany w następujących obszarach:

- pozyskiwanie inwestorów i ich kompleksowa obsługa do zakończenia procesu inwestycyjnego,
- promocja miasta i gmin aglomeracji w zakresie możliwości inwestycyjnych, potencjału edukacyjnego, posiadanej infrastruktury technicznej, infrastruktury społeczno-kulturalnej, atrakcji turystycznych prowadzona poprzez działalność informacyjną, wydawniczą, organizowanie targów i kongresów,
- tworzenie korzystnych warunków dla rozwoju firm – współpraca z parkami przemysłowymi, technologicznymi, inkubatorami przedsiębiorczości,
- wsparcie instytucji otoczenia biznesu poprzez doradztwo i przekazywanie wiarygodnych zestawień informacji,
- zarządzanie nieruchomością przy pl. Solnym 14 we Wrocławiu.

ARAW S.A. pełni kluczową rolę w zakresie komunikacji z mieszkańcami Wrocławia oraz realizacji zadań zleconych przez jednostki miejskie. Głównym narzędziem komunikacyjnym jest portal oraz biuletyn www.wroclaw.pl, gdzie publikowane są najważniejsze informacje dotyczące funkcjonowania UMW, miejskich spółek i jednostek. Spółka zarządza również internetowym systemem rozkładów jazdy, zapewniając mieszkańcom aktualne informacje o zmianach w komunikacji miejskiej. Ponadto prowadzi otwartą bazę wydarzeń, która służy zarówno mieszkańcom, jak i turystom, prezentując bogatą ofertę kulturalną i rozrywkową miasta. Szczególną rolę spółka odgrywała w komunikacji z mieszkańcami podczas kryzysu pandemicznego oraz wojny w Ukrainie. W czasie gdy rozpoczynała się pełnoskalowa agresja Rosji na Ukrainę, w serwisie www.wroclaw.pl – w przeciągu tygodnia – powstał specjalny, dedykowany i dostępny po ukraińsku serwis informacyjny dla obywateli Ukrainy, uciekających przed wojną m.in. do Wrocławia.

Spółka posiada mniejszościowy udział w spółce WPT S.A. (30 akcji o łącznej wartości 3000 zł, tj. 0,01%), w której dominującym akcjonariuszem jest Gmina Wrocław.

W sprawozdaniu zarządu z działalności w 2023 r. zrealizowane zadania wyodrębniono w ramach poszczególnych sektorów:

- Sektor Gospodarczy – realizował zadania związane z kompleksową obsługą projektów inwestorskich oraz pozyskiwaniem nowych zagranicznych inwestycji do Aglomeracji Wrocławskiej. Efektem działania było uzyskanie **15** decyzji firm o ulokowaniu bądź rozwoju działalności na terenie aglomeracji wrocławskiej, pozyskane inwestycje utworzą docelowo ok. 7.100 miejsc pracy.

Działania prowadzone w ramach sektora to m.in.: przygotowanie ofert inwestycyjnych, działania integrujące środowisko biznesowe, przygotowywanie publikacji, promocja gospodarcza aglomeracji wrocławskiej, obsługa serwisu Invest-in-wroclaw.pl, araw.pl, prowadzenie profili w mediach społecznościowych, koordynacja polityki startupowej, wsparcie pracowników zagranicznych.

- Sektor Samorządowy i Edukacyjny – w ramach sektora zadania realizowało: Centrum Projektów Partnerskich (CPP) oraz Centrum Analiz Przestrzennych (CAP). Zadania realizowane przez CPP nakierowane były na współpracę z jednostkami samorządu terytorialnego, mikro i małymi przedsiębiorstwami, wrocławskimi szkołami i uczelniami wyższymi, a także na aplikowanie o środki ze źródeł zewnętrznych na kolejne projekty partnerskie. CAP koncentrowało się na monitorowaniu rynku inwestycji, w tym mieszkaniowych, oraz przygotowywaniu analiz i opracowań w ujęciu przestrzennym, w ramach współpracy z Urzędem Miejskim Wrocławia.

Centra prowadziły działania nakierowane na realizację m.in. następujących projektów: „Study in Wrocław”; Promocja Wrocławia i Dolnego Śląska w kraju i za granicą jako obszaru atrakcyjnego pod względem gospodarczym i inwestycyjnym”, „Budowa sieci dróg dla rowerów oraz parkingów Parkuj i Jedź (P&R) na terenie gmin Oborniki Śląskie, Wisznia Mała, Kobierzyce i Gminy Miasto Oleśnica”, „Poprawa transportowej mobilności mieszkańców poprzez budowę sieci dróg rowerowych oraz budowę obiektów Parkuj i Jedź (P&R) i B&R na terenie gmin Jelcz-Laskowice, Kąty Wrocławskie, Sobótka”, „Bon na innowacje – wsparcie grantowe dolnośląskich przedsiębiorstw”.

- Sektor Społeczno-Informacyjny – prowadzono i rozwijano systemy przekazywania informacji publicznych dla mieszkańców i innych podmiotów: „Wrocław rozmawia”, Mikrogranty, WBO, Akcja „Zmień piec”, Muzeum Śląska, Ciepło w domu, Nasz Wrocław, Zielony Wrocław, Wrocław nie strzela, Od pola na wrocławski stół, portal Wrocław.pl, serwisy okolicznościowe.

Zadania sektora to także wymiana informacji z mieszkańcami w ramach prowadzenia redakcji miejskich portali: Wrocław.pl, serwis Wrocław TV, biuletynu Wrocław.pl., kanał Wrocław TV.

- Sektor Komercyjny – zarządzanie nieruchomością przy pl. Solnym 14.

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2023 podlegało badaniu przez biegłego rewidenta (ELIKS Audytorska Spółka z o.o.). Opinia niezależnego biegłego rewidenta została wydana bez zastrzeżeń i uwag. Zdaniem biegłego sprawozdanie z działalności zostało sporządzone

zgodnie z przepisami i jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym. Biegły w sprawozdaniu z działalności nie stwierdził istotnych zniekształceń.

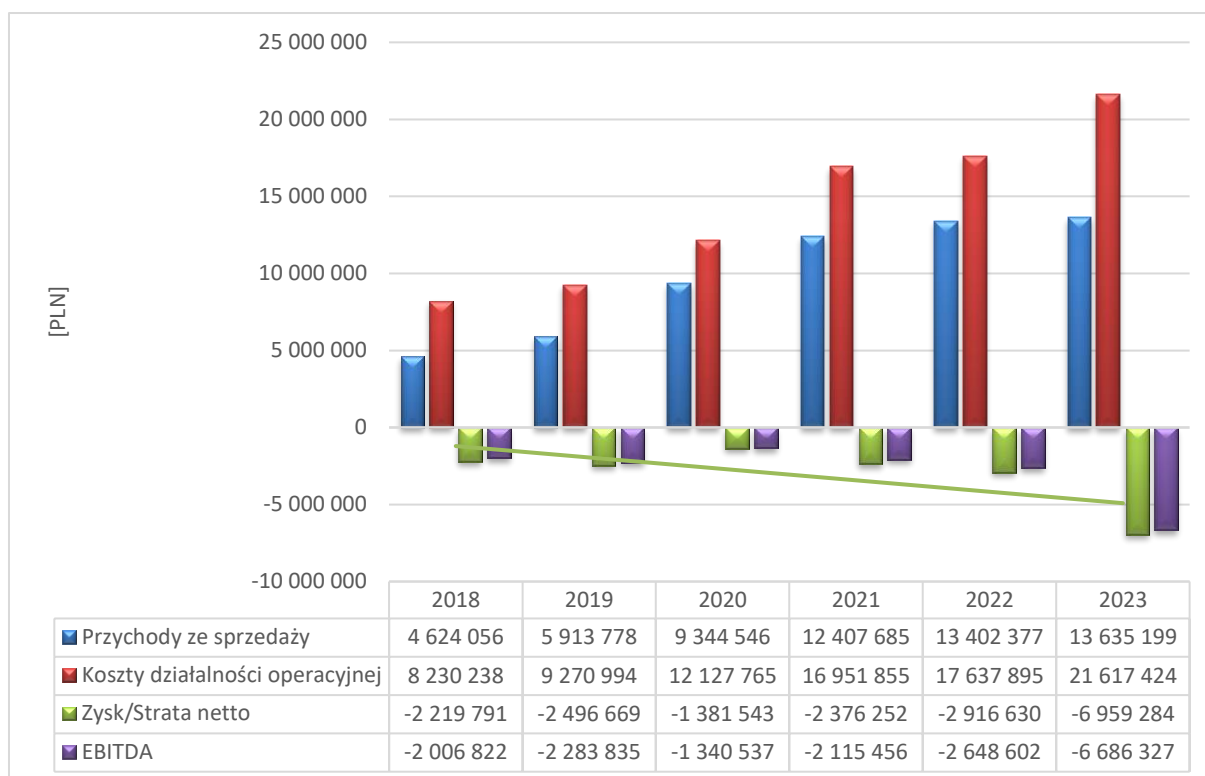
Ponieważ na dzień 31 grudnia 2023 r. strata narastająco przekroczyła jedną trzecią wartości kapitałów, zgodnie z art. 397 ksh zarząd podjął uchwałę zwołującą walne zgromadzenie celem powzięcia uchwały dotyczącej dalszego istnienia spółki. Naruszenie kapitału zakładowego na dzień 31 grudnia 2023 r. wynosiło 41,5%. Zarząd w sprawozdaniu finansowym zaznaczył, że sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Wg zarządu nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenia kontynuowania działalności przez spółkę.

Spółka realizuje swoje zadania w formule podmiotu wewnętrznego. Udział przychodów z tytułu świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym w przychodach ze sprzedaży wyniósł 94,79%. W zakresie przychodów poza wskazaniami, a mających charakter UOIG, spółka wykazuje przychody związane z realizacją powierzonych zadań, ale nie pochodzące ze środków Gminy Wrocław – współfinansowanie projektów przez uczelnie, usługi promocyjne w ramach promocji gospodarczej itp. Pozycja ta zawiera również przychody z najmu na rzecz podmiotów niekomercyjnych.

Strukturę przychodów spółki w roku 2023 przedstawia tabela.

ARAW S.A.	2023
Przychody netto ze sprzedaży, w tym:	13 635 198,55
– z tytułu realizacji zadań powierzonych przez Gminę Wrocław na podstawie wskazań	11 450 640,62
– z najmu (nieruchomość przy pl. Solnym)	863 147,32
– inne, nieobjęte ww. wskazaniami (sprzedaż reklam na wroclaw.pl, usługi promocyjne, barter, usługi doradcze)	1 321 410,61

Działalność spółki w latach 2018–2023 stale się rozwijała. Dynamika przychodów ze sprzedaży była wysoka. Przychody ze sprzedaży w 2023 r. były o 9 mln zł wyższe w porównaniu do roku 2018, czyli o 195%. Wysoka była również dynamika wzrostu kosztów działalności operacyjnej. W 2023 r. koszty działalności operacyjnej były o 13,39 mln zł wyższe od poniesionych w 2018 r., co oznacza ich wzrost o 163%. W okresie ostatnich sześciu lat spółka prowadziła działalność nierentowną, zarówno na poziomie wyniku finansowego netto, jak i wyniku gotówkowego EBITDA. Strata netto i EBITDA stale się pogarszały. Na koniec 2023 r. strata netto wyniosła -6,96 mln zł, a EBITDA -6,69 mln zł.



Głównym źródłem przychodów spółki w 2023 r. były zadania realizowane na zlecenie Gminy Wrocław w wysokości 11,45 mln zł. W 2023 r. spółka zrealizowała 49 zadań przekazanych na podstawie wskazań.

W okresie ostatnich sześciu lat spółka otrzymała dokapitalizowanie w łącznej kwocie 22 504 000 zł, z czego 6 600 000 zł zostało przeznaczone na pokrycie wygenerowanych strat w procedurze podwyższenia z równoczesnym obniżeniem kapitału zakładowego w tej samej wysokości.

Podwyższenie kapitału	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Razem
Dokapitalizowanie:	3 000 000	2 000 000	2 500 000	2 000 000	4 004 000	9 000 000	22 504 000
w tym akcje umorzone	0	1 600 000	0	0	0	5 000 000	6 600 000

Koszty działalności operacyjnej stale wzrastały we wszystkich pozycjach z wyjątkiem amortyzacji, która utrzymywała się na zbliżonym poziomie, i pozostałych kosztów rodzajowych. Istotnie wzrosły:

- wynagrodzenia – wzrost z 3,27 mln zł w 2018 r. do 9,73 mln zł, tj. o 6,5 mln zł (o 198%), w okresie tym wzrosło zatrudnienie o 50 etatów (w 2023 r. przeciętne zatrudnienie wyniosło 79 etatów), a średnie wynagrodzenie o ok. 61%,
- zużycie materiałów i energii – wzrost z 0,48 mln zł w 2018 r. do 2,93 mln zł, tj. o 2,5 mln zł (o 600%) związany jest z większą ilością wykonanych wskazań,
- usługi obce – wzrost z 3,27 mln zł w 2018 r. do 5,89 mln zł, tj. o 2,4 mln zł (o 68%) związany jest z większą ilością wykonanych wskazań.

Spółka w całym analizowanym okresie generowała straty na sprzedaży.

Pomimo braku rentowności prowadzonej działalności, spółka nie ma problemów z zachowaniem płynności finansowej, co wynika z wysokich corocznych dokapitalizowań.

Wskaźniki bieżącej płynności wahały się w granicach od 1,95 w 2021 r. do 4,56 w roku 2022.

Cykle rotacji należności z tytułu dostaw i usług oraz cykle zobowiązań były stosunkowo krótkie.

Z uwagi na ujemną EBITDA wszystkie wskaźniki obsługi zadłużenia były nieprawidłowe.

Kapitał własny netto w okresie ostatnich sześciu lat utrzymywał trend wzrostowy. Na koniec 2023 r. był wyższy w porównaniu do roku 2018 o 3,37 mln zł. Kapitał zakładowy spółki systematycznie wzrasta, co jest związane z cyklicznymi dokapitalizowaniami (łącznie 22,5 mln zł). Straty w ujęciu narastającym powodują systematyczny wzrost naruszenia kapitału podstawowego. Na koniec 2023 r. nierozliczone straty z lat ubiegłych i strata bieżąca szacowały się na poziomie -18,4 mln zł. Należy zaznaczyć, że w latach 2019 i 2023 dokonano rozliczenia strat z lat ubiegłych w łącznej kwocie 6,6 mln zł, w ciężar umorzenia akcji z jednoczesną emisją akcji o tej samej wartości.

Wskaźniki wypłacalności w ostatnich sześciu latach wahały się w granicach 90–96%. Jest to poziom uważany za bardzo wysoki i świadczy o minimalnym finansowaniu obcym. Spółka nie posiada zadłużenia z tytułu kredytów długoterminowych. Korzysta natomiast z kredytu w rachunku bieżącym.

W całym analizowanym okresie struktura finansowania aktywów była prawidłowa. Aktywa trwałe były w całości finansowane kapitałem własnym. Spółka wykazywała nadwyżkę kapitału obrotowego netto. Aktywa trwałe na koniec 2023 r. stanowiły 73,5% sumy bilansowej i szacowały się na poziomie 17,47 mln zł. Największy udział w aktywach trwałych stanowią budynki i budowle (nieruchomość przy pl. Solnym 14, ul. Szajnochy 4 – powierzchnia użytkowa 1924,24 m²).

W latach 2018–2023 kondycję finansową ARAW S.A. należy uznać za słabą. Pomimo wzrostowej tendencji przychodów ze sprzedaży działalność spółki była nierentowna. Koszty działalności nie znalazły pokrycia w uzyskiwanym wynagrodzeniu. Zarówno wynik finansowy, jak i EBITADA stale się pogarszały. Zachowanie prawidłowej struktury finansowania, a co za tym idzie płynności finansowej, było możliwe wyłącznie dzięki wysokim dokapitalizowaniom. Pomimo wysokich dokapitalizowań poziom naruszenia kapitału zakładowego przekroczył próg wskazany w art. 397 Kodeksu spółek handlowych, co skutkuje koniecznością podjęcia przez walne zgromadzenie uchwały dotyczącej dalszego istnienia spółki.

III. Pozostałe spółki

III.1. Spółki jednoosobowe

III.1.1. Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Spółka Akcyjna

Lp.	Akcjonariusz	Udział [%]	Liczba akcji	Wartość [zł]
1.	Gmina Wrocław	100	9 642 094	482 104 700

MPWiK S.A. we Wrocławiu jest następcą prawnym MPWiK Sp. z o.o. we Wrocławiu. Spółka akcyjna została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 22 czerwca 2011 r. Podstawowym celem działalności spółki jest realizowanie zadań własnych Gminy Wrocław z zakresu wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych. Zgodnie ze statutem spółka może prowadzić inną działalność gospodarczą, w tym w zakresie ochrony środowiska oraz edukacji ekologicznej społeczności, jeżeli jej podjęcie sprzyja realizacji celów spółki oraz służy poprawie efektywności wykorzystania majątku spółki i nie narusza przepisów prawa.

Spółka posiada mniejszościowe udziały w miejskiej spółce Ekosystem Sp. z o.o. we Wrocławiu (298 udziałów o łącznej wartości 298 000 zł, tj. 2,39%).

Działalność spółki jest regulowana. W 2017 r. weszła w życie ustawa Prawo wodne, która zastąpiła poprzednio obowiązującą ustawę z 2001 r. Ustawa ta zmienia podejście do gospodarowania surowcem, jakim jest woda, czego spodziewaną konsekwencją ma być docelowy wzrost wysokości opłat za pobór wody ze środowiska (od 2024 r.). W przyszłości prawdopodobnie będzie to skutkowało wzrostem kosztów operacyjnych spółki, co wymusi wzrost cen za wodę i ścieki.

W 2017 r. zmieniono również ustawę o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków. Powołano nowy organ regulujący oraz ustalono nowy tryb zatwierdzania taryf i okresu ich obowiązywania. Taryfy są kalkulowane na okres trzech lat i zatwierdzane przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie. W 2018 r. organ regulujący zatwierdził taryfę, która weszła w życie 19 maja 2018 r. i obowiązywała do 18 maja 2021 r. W dniu 18 stycznia 2021 r. spółka złożyła wniosek taryfowy na kolejny trzyletni okres. W dniu 2 kwietnia 2021 r. Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu wydał decyzję odmowną w kwestii zatwierdzenia taryf, również w trybie odwoławczym taryfy nie zostały zatwierdzone. W trakcie trwania procedury spółka złożyła łącznie pięć wersji wniosku taryfowego, w których uwzględniono uwagi i zalecenia organu regulacyjnego. Ostatnia wersja, z 20 czerwca 2022 r., również została rozpatrzona negatywnie. Po uzyskaniu odmowy na kolejnych szczeblach odwoławczych spółka w dniu 30 grudnia 2022 r. wniosła skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego (WSA) w Warszawie. W maju 2023 r. WSA w Warszawie wydał wyrok, w którym uchylił decyzję Prezesa PGW Wody Polskie i nakazał ponowne rozpatrzenie wniosku taryfowego uwzględniające wytyczne i stanowisko sądu.

W efekcie organ regulacyjny skierował skargę kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego (NSA). Spółka, mimo trwającego postępowania w sprawie wniosku ze stycznia 2021 r., przygotowała i złożyła w dniu 16 października 2023 r. kolejny wniosek taryfowy oparty na zaktualizowanych kosztach i uwzględniający obecne warunki makroekonomiczne. W marcu 2024 r. postępowanie zakończyło się decyzją odmowną, od której spółka zamierza złożyć odwołanie do Prezesa PGW Wody Polskie.

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2023 podlegało badaniu przez biegłego rewidenta (Quatro Sp. z o.o. Kancelaria Biegłych Rewidentów – kluczowy biegły rewident dr Monika Król-Stępień). Według opinii biegłego rewidenta sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej spółki, zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych. Sprawozdanie z działalności spółki zostało sporządzone zgodnie z art. 49 ustawy o rachunkowości oraz jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Opinia niezależnego biegłego rewidenta została wydana bez zastrzeżeń, zawiera natomiast objaśnienie ze zwróceniem uwagi na dodatkowe ujawnienia w sprawozdaniu finansowym oraz w sprawozdaniu z działalności dotyczące sytuacji geopolitycznej. Biegła zwraca uwagę m.in. na następujące ryzyka:

- rynkowe – związane ze zmianą stóp procentowych i kursów walut, które dotyczy zarówno posiadanego, jak i pozyskanego w 2021 r. kredytu inwestycyjnego w EBI. Stawka WIBOR, na której oparte jest oprocentowanie kredytów, jest stawką rynkową. W związku z ostatnimi zmianami makroekonomicznymi w latach 2021–2022 stawka oraz oprocentowanie wyraźnie wzrosły; w roku 2023 nastąpił spadek, a w 2024 r. ryzyko istotnie zmalało z uwagi na objęcie ok. 63% kredytów oprocentowaniem stałym,
- zmiany w otoczeniu prawnym – związane z odmowną decyzją organu regulacyjnego PGW Wody Polskie (jw.),
- niedobór surowca do produkcji wody – związany ze zmianami klimatycznymi; spółka podejmuje działania związane z dywersyfikacją źródeł surowca,
- związane z wojną trwającą na terenie Ukrainy – embarga bądź ograniczenia dostaw gazu i energii elektrycznej, niepewność na rynkach finansowych, osłabienie złotówki, wzrost inflacji, niedobór siły roboczej.

Spółka działa m.in. w oparciu o zatwierdzany uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia Wieloletni Plan Rozwoju i Modernizacji Urządzeń Wodociągowych i Urządzeń Kanalizacyjnych we Wrocławiu, który jest co roku aktualizowany. Plan ten stanowi podstawowy dokument wyznaczający kierunki działań inwestycyjnych spółki. Określa on zakres działań inwestycyjnych w latach 2023–2027 i zgodnie z nim wartość nakładów ma wynieść łącznie 865,1 mln zł (w poprzednim wieloletnim planie było to 761,3), w tym w 2023 r. 185,3 mln zł. Z kolei zgodnie ze zaktualizowanym rocznym Planem Inwestycyjnym MPWiK na 2023 r. wartość nakładów miała wynieść 201,6 mln zł.

Ostatecznie w 2023 r. nakłady inwestycyjne MPWiK S.A. wyniosły 180,3 mln zł. W ramach budżetu zrealizowano prawie 180 zadań – najistotniejsze zadania inwestycyjne przedstawia tabela na str. 38.

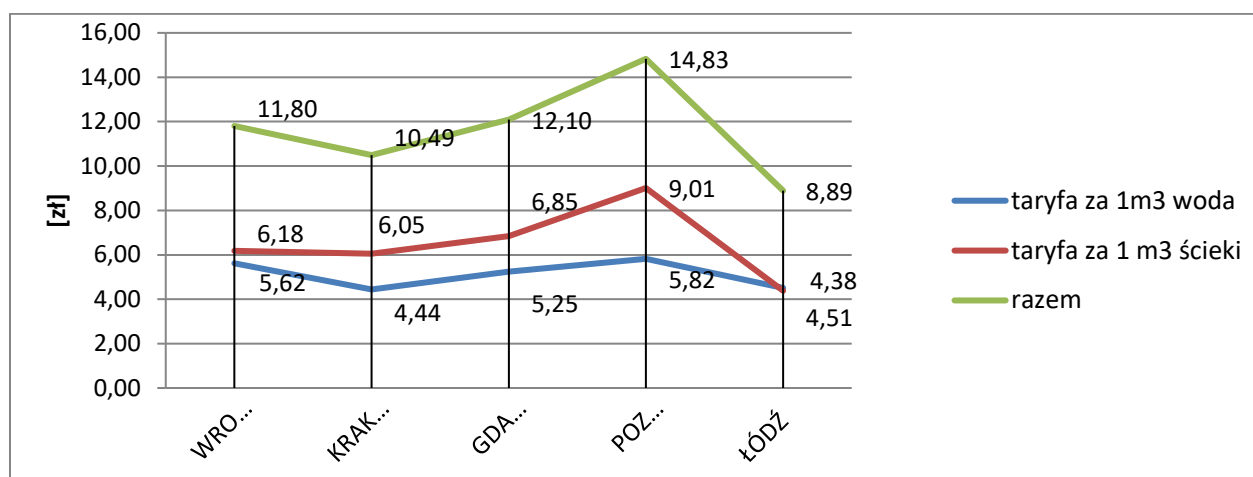
Nazwa zadania inwestycyjnego	Wartość nakładów poniesionych w 2023 r. [mln zł]
Zakup kanalizacji sanitarnej wybudowanej w ramach dofinansowania ISPA	63,65
Zakup sieci wodociągowej wybudowanej w ramach dofinansowania ISPA	28,8
Budowa sieci wodociągowo-kanalizacyjnej na osiedlach Jerzmanowo i Jarnołów	17,8
Budowa sieci kanalizacji sanitarnej w rejonie ul. Promenada i Skoczylasa	5,22
Budowa kanalizacji na osiedlu Księż Wielkie – etap II	3,17
Budowa sieci kanalizacji sanitarnej na osiedlu Leśnica – etap II	2,74
Budowa sieci wodociągowo-kanalizacyjnej oraz kanalizacji deszczowej na osiedlu Świniary	2,17
Zakup pojazd typu WUKO do czyszczenia hydrodynamicznego pompowni ścieków	2,04

W 2023 r. spółka kontynuowała realizację niżej wymienionych projektów współfinansowanych ze środków UE:

- „Docelowe rozwiązanie gospodarki ściekowej dla miasta Wrocławia – Faza I”. Projekt obejmuje 21 zadań inwestycyjnych realizowanych do IV kw. 2023 r. Jego wartość po zawarciu aneksu nr 7 to 206,52 mln zł, z czego planowane dofinansowanie wynosi 106,65 mln zł,
- „Zagospodarowanie wód opadowych na terenie miasta Wrocławia – Etap I”. Celem projektu jest zmniejszenie zagrożeń wynikających ze zmian klimatu oraz zwiększenie efektywności zarządzania coraz bardziej ograniczonymi zasobami wodnymi poprzez zagospodarowanie wód opadowych. Realizację projektu zakończono w 2023 r. Jego wartość wyniosła 30,41 mln zł, z czego dofinansowanie to 21,88 mln zł,
- „Rozwój E-usług MPWiK S.A.”. Zakończenie realizacji projektu nastąpiło 31 lipca 2023 r. Jego wartość wyniosła 1,81 mln zł, z czego dofinansowanie to 1,25 mln zł,
- „Wyparne Oczyszczanie Wody”. Projekt realizowany w konsorcjum MPWiK S.A. oraz Wydziału Inżynierii Środowiska Politechniki Wrocławskiej. Zakończenie realizacji projektu to grudzień 2023 r. Jego wartość wynosi 5,91 mln zł, z czego dofinansowanie wyniesie 4,05 mln zł.

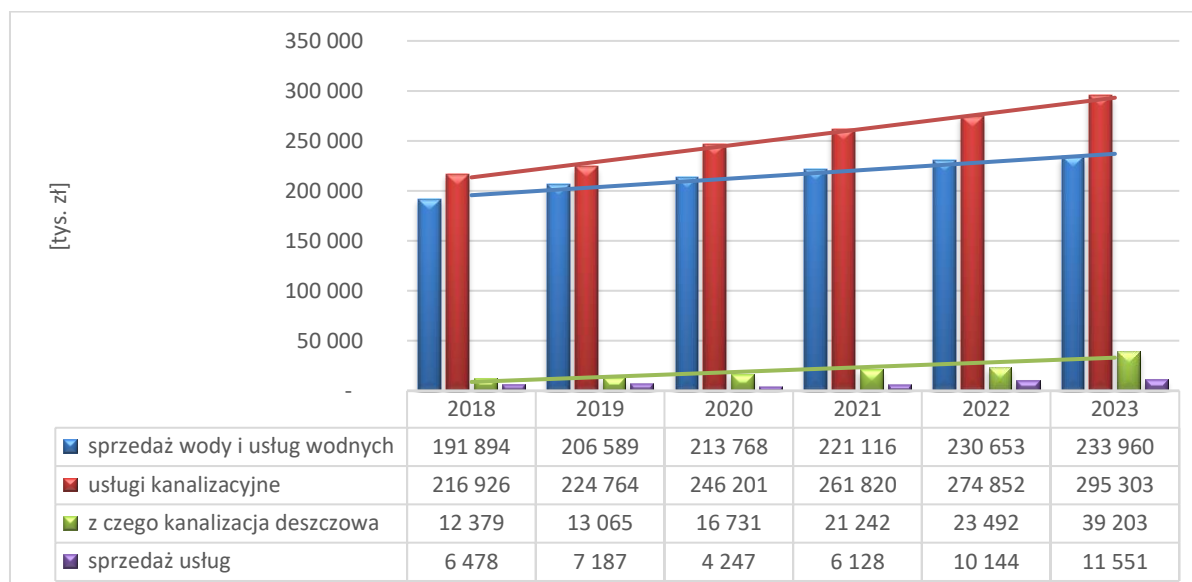
Z uwagi na odmowę ze strony organu regulacyjnego zatwierdzenia wniosku taryfowego spółki na kolejny trzyletni okres (maj 2021–maj 2024) na terenie Gminy Wrocław obecnie obowiązujące są dotychczasowe stawki, zatwierdzone w 2018 r. Przedstawiony na następnej stronie wykres porównuje taryfy obowiązujące we Wrocławiu z taryfami stosowanymi w innych polskich miastach o podobnej wielkości na dzień 31 grudnia 2023 r. Wrocław w 2023 r. stosował jedną z najwyższych stawek za dostawę wody spośród wybranych miast, natomiast w przypadku odbioru ścieków jedną z niższych.

Porównanie taryf dla Wrocławia i innych miast o podobnej wielkości.



Od 1 stycznia 2018 r. spółka przejęła zadania w zakresie eksploatacji systemu kanalizacji deszczowej, w tym nieeksploatowany wcześniej przez MPWiK system rowów. Spółka sukcesywnie przejmuje do swojego majątku system kanalizacji deszczowej zamkniętej (zakup).

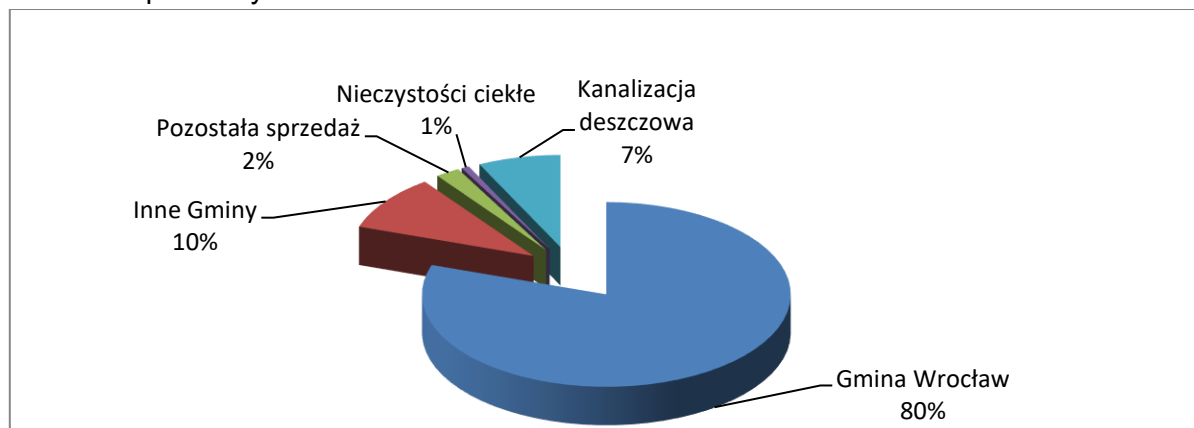
Pomimo przedłużającego się procesu zatwierdzania podwyżek taryf spółka w 2023 r. uzyskała przychody ze sprzedaży w wysokości **543,14** mln zł. W perspektywie sześciu ostatnich lat oznacza to wzrost skali sprzedaży o 115,4 mln zł, tj. 27%. Największa dynamika wzrostu sprzedaży wystąpiła z tytułu opłat za kanalizację deszczową, ok. 317%, co przełożyło się bezpośrednio na dynamikę wzrostu sprzedaży z tytułu kanalizacji rzędu 136%. Dynamika wzrostu przychodów z tytułu sprzedaży wody wynosiła 122%.



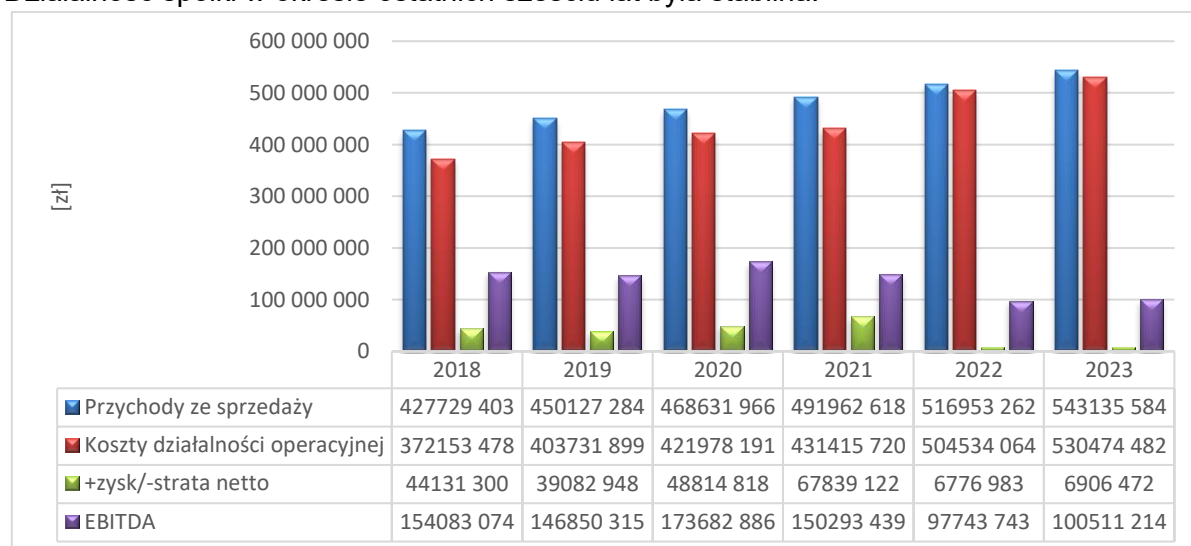
Większa sprzedaż usług wodociągowo-kanalizacyjnych we Wrocławiu i gminach ościennych była skutkiem większej sprzedaży ilościowej, na co złożyło się kilka czynników, w tym wzrost liczby odbiorców związany z przybyciem do miasta uchodźców z ogarniętej wojną Ukrainy,

powrót do poziomu sprzedaży sprzed pandemii oraz rozbudowa zdolności produkcyjnej zakładu LG Chem. Spółka realizuje usługi dla mieszkańców Wrocławia oraz – w mniejszym stopniu – dla gmin ościennych (Siechnice, Oborniki Śląskie, Święta Katarzyna, Kobierzyce, Czernica, Wisznia Mała, Długołęka, Kąty Wrocławskie, Brzeg).

Struktura sprzedaży w roku 2023.



Działalność spółki w okresie ostatnich sześciu lat była stabilna.



Koszty działalności operacyjnej MPWiK w 2023 r. wynosiły 530,47 mln zł. Niewielkiej zmianie uległa struktura kosztów. Najwyższy udział w kosztach rodzajowych stanowiły usługi obce – 121,69 mln zł (22,94%), następnie podatki i opłaty – 107,12 mln zł (ok. 20% udziału). Wysoki udział w kosztach stanowiły ponadto: amortyzacja – 86,96 mln zł, tj. ok. 16,4%, zużycie materiałów i energii – 93,15 mln zł (17,56%) oraz wynagrodzenia – 86,03 mln zł (16,22%).

Działalność spółki w całym badanym okresie była rentowna zarówno na poziomie zysku netto, jak i wyniku gotówkowego EBITDA. W przypadku zysku netto wahała się w granicach od 13,9% w 2021 r. (przy zysku netto 67,84 mln zł) do 1,3% w latach 2022–2023 (przy zysku netto rzędu 6,77 mln zł do 6,9 mln zł). Na poziomie EBITDA od 37% w 2020 r. (przy EBITDA 173,7 mln zł) do 19% w latach 2022–2023.

Spółka od wielu lat ponosi wysokie nakłady na działalność inwestycyjną, finansując je zarówno z kredytów (EBI), dotacji UE, jak i środków własnych. W całym analizowanym okresie wskaźniki płynności były prawidłowe. Wskaźnik bieżącej płynności na koniec 2023 r. osiągnął poziom 1,4.

Istotne z punktu widzenia zachowania płynności są stosunkowo krótkie cykle rotacji należności z tytułu dostaw i usług, które w przypadku spółki wahały się w granicach 37–44 dni, również w przypadku zobowiązań z tytułu dostaw i usług rotacje oscylowały w przedziale od 26 do 41 dni, co świadczy o stosunkowo dobrej strukturze rozrachunków.

Wskaźniki obsługi długu w ciągu ostatnich sześciu lat kształtowały się na prawidłowym poziomie DSCR (1,8–4,0) i odsetek ICR (4,8–19,3), co świadczy o wysokiej zdolności spółki do obsługi posiadanego zadłużenia. Zadłużenie z tytułu zaciągniętych kredytów systematycznie zmniejszało się: od 428,27 mln zł w 2018 r. do 327,28 w 2021 r. Na koniec roku 2023 wzrosło do 520,9 mln zł.

Struktura finansowania aktywów spółki jest prawidłowa, aktywa trwałe spółki są w całości pokryte kapitałami stałymi. Wskaźnik wypłacalności szacuje się na poziomie ok. 44%, a po korekcie o rozliczenia międzyokresowe bierne (RMB) wyniósł blisko 68%. Kapitał obrotowy netto w całym okresie przyjmował wartości dodatnie, od 6,5 mln zł do 70 mln zł.

Suma aktywów MPWiK wynosi ponad 2,37 mld zł. W aktywach dominującą grupę stanowią aktywa trwałe, których wartość na koniec 2023 r. wynosiła 2,24 mld zł. Kapitały własne to 1,05 mld zł, z tendencją wzrostową.

Istotną pozycję aktywów stanowią długoterminowe rozliczenia międzyokresowe, w tym aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie 67,04 mln zł (z czego nieodpłatnie przyjęte środki trwałe to 32,43 mln zł, rezerwy na rekultywację 11,80 mln zł, amortyzacja od nieterminowo przyjętych na majątek środków trwałych 6,36 mln zł, rezerwy na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne 4,05 mln zł, rezerwa na sprawy sądowe 1,71 mln zł).

Istotną pozycję pasywów stanowią rezerwy na zobowiązania 186,53 mln zł, które w porównaniu do 2018 r. wzrosły o 37,55 mln zł. W pozycji pozostałe rezerwy długoterminowe (74,36 mln zł) główną pozycję stanowi rezerwa na rekultywację Pól Osobowickich w kwocie 62,12 mln zł; rezerwa ta tworzona jest na podstawie szacowanych kosztów rekultywacji i korygowana jest o dyskonto stosownie do przewidywanego okresu realizacji tego zadania. Od 2017 r. rezerwa była utrzymywana na stałym poziomie 60,99 mln zł, w roku 2021 nastąpił wzrost rezerwy o 1,12 mln zł (korekta o dyskonto zgodnie z zaleceniem aktuariusza); ponownie rezerwa była szacowana na koniec 2023 r. i pozostała na dotychczasowym poziomie. Spółka dalsze działania rekultywacyjne uzależnia od Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, który ma być uchwalony dla tych terenów. Aktualnie nie jest znany dokładny termin rozwiązania rezerwy. Biegła w swoim sprawozdaniu nie odniosła się do prawidłowości tworzenia rezerw przez spółkę.

Istotnym źródłem finansowania aktywów trwałych spółki są Rozliczenia Międzyokresowe Bierne (w 2023 r. – 548,25 mln zł), w których główne pozycje to:

- dotacje z Funduszu Spójności – 325,37 mln zł,
- nieodpłatnie otrzymane środki trwałe (sieć wod.-kan.) – 188,41 mln zł,

- prawo wieczystego użytkowania – 15,68 mln zł,
- umorzenie pożyczki NFOŚiGW – 797 tys. zł,
- finansowanie obiektów ze środków Banku Światowego – 3,87 mln zł,
- finansowanie obiektów ze środków PHARE – 733 tys. zł.

Spółka posiada dwa kredyty w Europejskim Banku Inwestycyjnym (EBI) w ramach umowy zawartej w roku 2009 oraz z 10 grudnia 2021 r. na kwotę 420 mln zł, z których do 2023 r. uruchomiane zostały transze w wysokości 260 mln zł. Na dzień 31 grudnia 2023 r. zadłużenie z tytułu kredytów wynosiło 520,92 mln zł, z czego 33,63 mln zł wymagalne będzie w 2024 r. Około 65%–75% zadłużenia posiada stałą stopę procentową. Ponadto spółka posiada niewykorzystany na 31 grudnia 2023 r. kredyt w rachunku bieżącym w kwocie 10 mln zł.

MPWiK S.A. znajduje się w dobrej kondycji finansowej. Należy podkreślić wysoką zdolność spółki do generowania dodatnich wyników finansowych, a co za tym idzie zdolność do dalszego rozwoju. EBITDA na poziomie ponad 100 mln zł świadczy o bardzo wysokiej zyskowności prowadzonej działalności, na co istotny wpływ ma monopolistyczna pozycja spółki. Wskaźniki zyskowności, obsługi długu oraz wypłacalności kształtują się na prawidłowym poziomie. MPWiK S.A. sukcesywnie realizuje wieloletni plan inwestycyjny zmierzający do realizacji celów statutowych przedsiębiorstwa. Spółka umiejętnie pozyskuje środki z funduszy europejskich na realizację przedsięwzięć inwestycyjnych.

III.1.2 Stadion Wrocław Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Lp.	Udziałowiec	Udział [%]	Liczba udziałów	Wartość udziałów [zł]
1.	Gmina Wrocław	100	1 002 224	1 002 224 000

Spółka Stadion Wrocław Sp. z o.o. (dawniej: Wrocław 2012 Sp. z o.o.) została utworzona w 2007 r. jako spółka celowa do przygotowania finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012 na warunkach określonych przepisami Ustawy z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012 (Dz.U. Nr 173, poz 1219). W 2017 roku w wyniku podjęcia przez wspólnika uchwały w dniu 19 kwietnia 2017 r. (zarejestrowanej w KRS 19 maja 2017) zmieniającej cel i przedmiot prowadzenia działalności spółki przestała ona podlegać przepisom wyżej wymienionej ustawy.

Celem spółki jest:

- zarządzanie stadionem,
- zaspokajanie potrzeb zbiorowych mieszkańców gminy Wrocław w zakresie kultury fizycznej i kultury,
- zagospodarowanie, utrzymanie infrastruktury i obsługa stadionu,
- zaspokajanie potrzeb zbiorowych mieszkańców gminy Wrocław w zakresie aktywnego spędzania przez nich wolnego czasu z wykorzystaniem stadionowych urządzeń sportowych i przynależnych terenów rekreacyjnych,
- promocja Wrocławia poprzez promowanie stadionu, budowanie jego marki oraz komercjalizację obiektu.

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2023 podlegało badaniu przez biegłego rewidenta (Quatro Sp. z o.o. we Wrocławiu). Opinia niezależnego biegłego rewidenta została wydana bez zastrzeżeń, ale ze zwróceniem uwagi na zidentyfikowane ryzyka ujawnione w informacji dodatkowej oraz w sprawozdaniu z działalności dotyczące konfliktu zbrojnego na terenie Ukrainy, który powoduje niepewność oraz ryzyko związane z działaniami ze strony Rosji. Dla przedsiębiorców wiąże się to z gwałtownym wzrostem ceny paliwa, zmianami na rynku pracy, niepewnością na rynkach finansowych i osłabieniem złotówki. Głównym obszarem niepewności są obecnie wysokie koszty działalności związane z kryzysem energetycznym. Pomimo iż ceny surowców w dużej części powróciły do poziomów sprzed wybuchu wojny nie można wykluczyć ponownych wzrostów cen. Zarząd spółki uczestniczy we wspólnych działaniach antykryzysowych zainicjowanych przez właściciela – Gminę Wrocław. Zarząd spółki ocenia, iż głównym ryzykiem dla Stadionu Wrocław Sp. z o.o. są wahania stóp procentowych oraz wzrost kosztów finansowania dłużnego. Ryzyko rynkowe wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy obligacji. Zarząd spółki zdaje sobie sprawę, że sytuacja geopolityczna jest dynamiczna i może mieć w przyszłych okresach wpływ na sytuację finansową i płynność. Zarząd spółki uważa, że dziś nie jest możliwe przedstawienie szacunków ilościowych potencjalnego wpływu obecnej sytuacji na wynik finansowy i ewentualną utratę wartości stadionu. Spółka na bieżąco monitoruje sytuację i podejmuje odpowiednie kroki, aby złagodzić negatywne skutki. W ocenie zarządu spółki wpływ sytuacji na zakres świadczonych usług jest znaczący. Opinia biegłego nie zawiera zastrzeżenia w wymienionych kwestiach. Biegły wskazał, że Sprawozdanie Zarządu

z działalności za rok 2023 zostało sporządzone zgodnie z Ustawą o rachunkowości i jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym; nie stwierdzono w nim istotnych zniekształceń.

Biegły nie wskazał na ryzyko zagrożenia kontynuowania działalności przez spółkę, pomimo wysokiego poziomu naruszenia kapitału zakładowego przekraczającego 50%.

W 2023 r. nakłady inwestycyjne spółki szacowały się na poziomie 4 109 158,66 zł i zostały poniesione między innymi na:

- Muzeum WKS Śląsk Wrocław wraz ze Sport Barem,
- budowę farmy fotowoltaicznej (moc 556 MWh), z której całość wyprodukowanej energii będzie spożytkowana przez spółkę, co pokryje ok. 10% zapotrzebowania spółki na energię elektryczną.

W 2023 r. na stadionie odbyło się niemal 200 wydarzeń, a obiekt odwiedziło ok. 750 tys. osób, co w porównaniu do roku poprzedniego stanowiło niemal 50-procentowy wzrost.

Na stadionie miały miejsce m.in. następujące wydarzenia:

- 17 meczów WKS Śląsk Wrocław (łącznie liczba kibiców ok. 250 tys. osób),
- mecz reprezentacji Ukraina–Anglia w ramach fazy grupowej UEFA EURO 2024,
- gala bokserska Ołeksandr Usyk i Daniel Dubois,
- koncert ekumeniczny „Chwała Mu” (25 tys. osób),
- Kongres Świadków Jehowy (8 tys. osób),
- Międzynarodowe Targi Turystyki,
- Targi Mieszkaniowe Wro-Expo,
- Dolnośląskie Targi Zoologiczne, Targi dla Mamy i Dziecka Mamaville,
- TEK.day,
- Talent Days,
- Targi Roślin Mięsożernych,
- Dolnośląski Kongres Samorządowy,
- Runmageddon,
- wydarzenia motoryzacyjne Ultrarace (35 tys. osób),
- Wrocławski Festiwal Dobrego Piwa (60 tys. osób),
- Finał Tarczyński Arena Cup.

W okresie zimowym działało lodowisko, z którego skorzystało ok. 27 tys. osób. Spółka po raz pierwszy wykorzystwała industrialną przestrzeń promenady stadionu do organizacji koncertu rapowego. Oprócz działalności komercyjnej spółka współpracowała z Gminą w zakresie działań społecznych, organizowała różnego rodzaju wydarzenia dla dzieci i młodzieży.

Spółka w 2023 r. pozyskała nowych najemców, w tym firmę CEJS (1000 m²). Na terenie stadionu otwarto centrum aktywności fizycznej i odnowy biologicznej Innovation Gym & Clinic. Spółka kontynuowała współpracę z operatorem parkingów Vector Software Sp. z o.o., w ramach tej współpracy uzyskuje udział w przychodach z tytułu działalności parkingów

w wysokości 70%. Od września 2023 r. spółka zakończyła współpracę z MCS Wrocław w zakresie wynajmu sztucznych boisk piłkarskich na parkingu przy stadionie. Aktualnie obsługę wynajmu sztucznych boisk spółka prowadzi samodzielnie, co okazało się korzystniejsze finansowo.

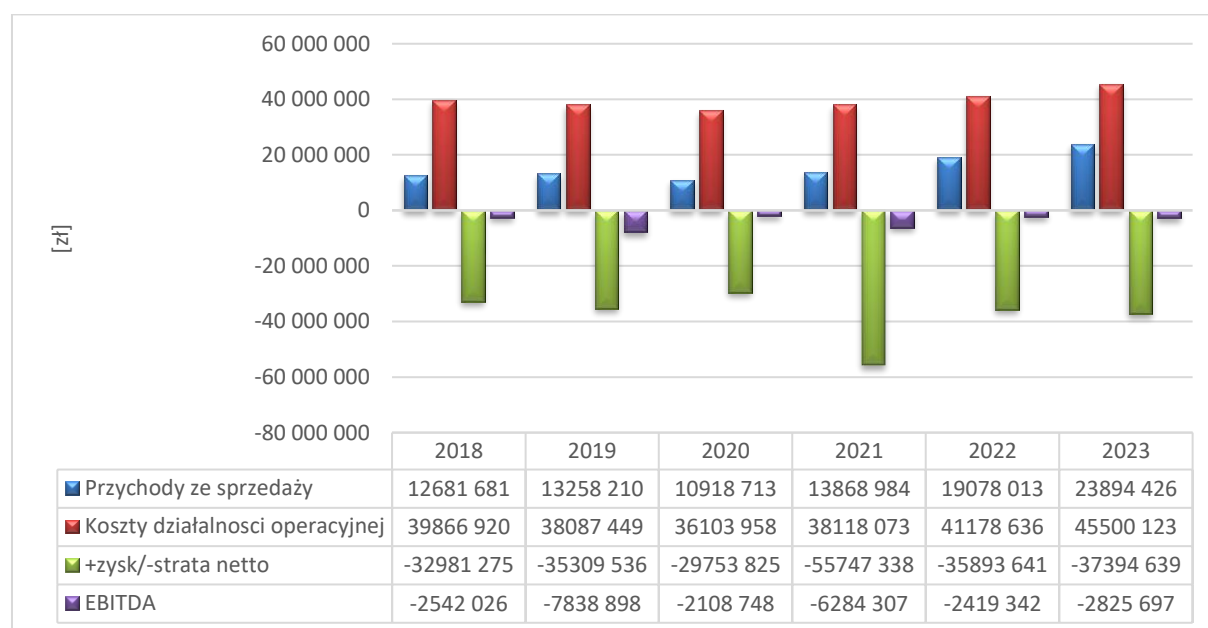
Spółka w trakcie roku rozwijała współpracę ze sponsorem tytularnym obiektu Tarczyński S.A., który był zaangażowany również w organizację wydarzeń. Jednym z najważniejszych wydarzeń 2023 r. było rozpoczęcie działalności Muzeum Śląska Wrocław.

Działalność spółki w okresie sześciu ostatnich lat stale się rozwijała. Przychody ze sprzedaży w 2023 r. były wyższe od wypracowanych w roku 2018 o 11,2 mln zł, tj. 88%. Przychody ze sprzedaży zachowały trend wzrostowy, z wyjątkiem 2020 r., gdy w trakcie kryzysu gospodarczego wywołanego pandemią nastąpił spadek sprzedaży o ok. 18% w stosunku do roku poprzedniego.

Koszty działalności operacyjnej między rokiem 2018 a 2023 wzrosły jedynie o 5,6 mln zł, tj. 14%. Pomimo to nie obserwuje się istotnej poprawy rentowności. Koszty działalności operacyjnej wielokrotnie przewyższają przychody ze sprzedaży i powodują, iż na sprzedaży generowane są wysokie straty, które dodatkowo pogłębiają wysokie koszty finansowe wynikające z posiadanego zadłużenia.

Struktura kosztów rodzajowych jest specyficzna, z dominującą pozycją amortyzacji, która oscyluje w granicach 19 mln zł. Wysoki udział w strukturze kosztów rodzajowych zajmują również usługi obce, zużycie materiałów i energii, podatki i opłaty oraz wynagrodzenia.

Koszty finansowe wahały się w granicach od 10,98 mln zł do 16,9 mln zł, z wyjątkiem roku 2021, w którym w wyniku zapobiegania niekorzystnym zjawiskom gospodarczym wywołanym pandemią wystąpiło drastyczne obniżenie stóp procentowych. Roczne koszty finansowe spółki zamknęły się wówczas kwotą 3,76 mln zł.



W całym badanym okresie spółka wykazuje wysokie straty: od -55,75 mln zł w roku 2021 do -29,85 mln zł w 2020 r. Na stratę netto w 2021 r. w wysokości -55,75 mln zł decydujący wpływ miało zawarcie ugody sądowej pomiędzy generalnym wykonawcą Max Bogl Polska sp. z o.o. i Max Bogel Stiftung & Co. KG oraz spółką i Gminą Wrocław w sprawie rozliczenia kosztów budowy stadionu. Spółka była zobowiązana zapłacić wykonawcy kwotę 42,85 mln zł (w tym 29,99 mln zł tytułem odszkodowania i 12,85 mln zł tytułem wynagrodzenia za tzw. usługi dodatkowe) w trakcie sześciu miesięcy, licząc od 21 listopada 2021 r. Ugoda ta istotnie wpłynęła na przyszłą działalność spółki. Po zapłaceniu wspomnianych zobowiązań zmniejszyło się ryzyko zagrożenia kontynuowania działalności związane z trwającymi sporami sądowymi. Realizacja umowy spowodowała wystąpienie znacznych jednorazowych kosztów w ciężar roku 2021, tj. odszkodowanie dla wykonawcy w kwocie 29,99 mln zł.

Na poziomie EBITDA wyniki też były ujemne i wahały się w granicach od -2,1 mln zł w 2020 r. do -7,84 mln zł w 2019 r.

Spółka ma problemy z zachowaniem bieżącej płynności finansowej; w okresie ostatnich sześciu lat wskaźnik bieżącej płynności wahał się w granicach 0,16–0,29, co świadczy o braku zdolności do samodzielnego regulowania zobowiązań. Niedobór kapitału obrotowego netto utrzymuje się w przedziale od 66,5 mln zł do 25,8 mln zł.

Cykle rotacji należności z tytułu dostaw i usług oscylują w granicach 61-40 dni. Niemniej należy zauważyć, iż spółka co roku tworzy odpisy aktualizujące, a udział należności terminowych w sumie należności brutto to zaledwie 12%. Cykle rotacji zobowiązań z tytułu dostaw i usług wykazują tendencję spadkową. Na koniec 2023 r. spadły do 43 dni, co można uznać za poziom akceptowalny.

Działalność spółki w całej historii nie była rentowna, również na poziomie gotówkowym EBITDA. Taka sytuacja świadczy o braku możliwości rozwoju spółki oraz stałym pogarszaniu się jej profilu finansowego. Wszystkie wskaźniki obsługi długu są nieprawidłowe. Spłata posiadanego zadłużenia jest możliwa wyłącznie dzięki wsparciu kapitałowemu przez właściciela.

Kapitały własne w latach 2018–2023 wykazywały tendencję wzrostową, co było możliwe dzięki wysokiemu corocznemu dokapitalizowaniu, pomimo braku bieżącej rentowności prowadzonej działalności. Na koniec 2023 r. kapitał własny szacował się na poziomie 492,03 mln zł. Należy zaznaczyć, iż z uwagi na ponoszone straty zarówno w latach ubiegłych, jak i okresie bieżącym (łącznie 524,19 mln zł) na koniec 2023 r. naruszenie kapitału podstawowego wyniosło ok. 50,91% (z tendencją wzrostową), co niesie za sobą konieczność podjęcia przez Wspólnika uchwały w sprawie dalszego istnienia spółki.

Wskaźnik wypłacalności na koniec 2023 r. szacował się na poziomie 72%. W rozliczeniach międzyokresowych biernych (RMB) ujęto dotacje uzyskane na sfinansowanie środków trwałych oraz wartość nieodpłatnie otrzymanego majątku, w łącznej kwocie 4,3 mln zł. Wskaźnik wypłacalności po korekcie o RMB szacował się na poziomie 72%.

Struktura finansowania aktywów jest nieprawidłowa. Aktywa trwałe nie są w całości finansowane kapitałem stałym. Istotny udział w finansowaniu aktywów mają zobowiązania długoterminowe w kwocie 153,09 mln zł (obligacje), z tytułu których łączne zadłużenie z częścią krótkoterminową wynosiło 181,15 mln zł.

Aktywa trwałe w 2023 r. stanowiły aż 98,5% sumy bilansowej i szacowały się na poziomie 677,23 mln zł. Największy udział w aktywach trwałych stanowią nieruchomości, w tym grunty – 71 mln zł oraz budynki i budowle (stadion) – 587,95 mln zł. Wartość środków trwałych w budowie wyniosła 0,15 mln zł. Spółka w pozycji długoterminowych rozliczeń międzyokresowych ujęła opłatę za obsługę obligacji w kwocie 0,89 mln zł.

Sytuacja finansowa spółki w okresie ostatnich sześciu lat uległa stopniowej poprawie, niemniej jej profil finansowy należy uznać nadal za słaby, co przejawia się nieprawidłową strukturą finansowania aktywów, niedoborem kapitału obrotowego netto, nieprawidłowym poziomem wskaźników płynności finansowej. Wzrost przychodów ze sprzedaży nie niesie za sobą wzrostu zyskowności. Zarówno obsługa długu, jak i bieżących zobowiązań jest możliwa jedynie dzięki udzielonemu przez Miasto wsparciu. Pomimo dynamicznego wzrostu przychodów ze sprzedaży prowadzona działalność jest wysoce nierentowna. Naruszenie kapitału podstawowego na dzień 31 grudnia 2023 r. przekroczyło 50%, co ma swoje konsekwencje wynikające z przepisów art. 233 Kodeksu spółek handlowych. Biegły rewident wydał opinię na podstawie badania sprawozdań finansowych za rok obrotowy 2023 ze zwróceniem uwagi, nie odnosząc się do zagrożeń kontynuowania działalności oraz konieczności podjęcia uchwały przez Wspólnika co do dalszego istnienia spółki.

III.1.3. ZOO Wrocław Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Lp.	Udziałowiec	Udział [%]	Liczba udziałów	Wartość udziałów [zł]
1.	Gmina Wrocław	100	231 939	231 939 000

Spółka ZOO Wrocław spółka z o.o. powstała po likwidacji jednostki Miejski Ogród Zoologiczny we Wrocławiu. Spółka przejęła wszystkie zadania, mienie oraz zwierzęta dotychczasowej jednostki. Dzięki takiemu posunięciu nastąpił dynamiczny rozwój ogrodu zoologicznego poprzez stałą jego modernizację, poprawę warunków bytowych zwierząt (tworzenie wybiegów w formie jak najbardziej zbliżonej do naturalnego środowiska zwierząt), a także zakrojone na szeroką skalę badania naukowe i działania edukacyjne.

Celem działania ZOO Wrocław Sp. z o.o. jest prowadzenie ogrodu zoologicznego oraz działań edukacyjnych, rekreacyjnych i rozrywkowych, wykonywanych na rzecz społeczności lokalnej oraz samorządu terytorialnego, ważnych dla rozwoju Gminy Wrocław.

Realizacja powyższego celu polega w szczególności na:

1. publicznym eksponowaniu kolekcji zwierząt,
2. zapewnieniu odpowiednich warunków bytowych i pielęgnacyjnych zwierząt,
3. hodowli zwierząt gatunków zagrożonych wyginięciem,
4. prowadzeniu badań naukowych mających na celu ochronę gatunków zagrożonych wyginięciem,
5. prowadzeniu działań edukacyjnych dotyczących ochrony gatunkowej zwierząt,
6. prowadzeniu działalności rozrywkowej i rekreacyjnej.

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2023 podlegało badaniu przez biegłego rewidenta (Agencja Biegłych Rewidentów „TAX-2” Sp. z o.o.). Opinia biegłego zawarta w dokumencie pn. „Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta” została wydana bez zastrzeżeń i bez uwag. Według opinii biegłego sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej spółki, zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych. Sprawozdanie z działalności spółki zostało sporządzone zgodnie z art. 49 ustawy o rachunkowości oraz jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym. Sprawozdanie sporządzono przy założeniu, że działalność będzie kontynuowana.

Momentem przełomowym w działalności wrocławskiego ogrodu zoologicznego był październik 2014 r., gdy zakończono inwestycję budowy Afrykarium – Oceanarium. Oddanie do eksploatacji Afrykarium – Oceanarium w krótkim czasie przyniosło wymierne korzyści ekonomiczne, przejawiające się zarówno silnym wzrostem przychodów ze sprzedaży, jak i poprawą rentowności. Wartość poniesionych nakładów inwestycyjnych wyniosła 225 mln zł. Budowa tego obiektu jest finansowana przez PKO BP S.A. i zabezpieczona umową wsparcia z Miasta. Finansowanie inwestycji nastąpiło z wykorzystaniem mechanizmu wykupu wierzytelności wykonawcy przez bank. W dniu 14 maja 2012 r. została zawarta umowa wsparcia pomiędzy Gminą Wrocław, ZOO Wrocław Sp. z o.o. i bankiem PKO BP S.A.

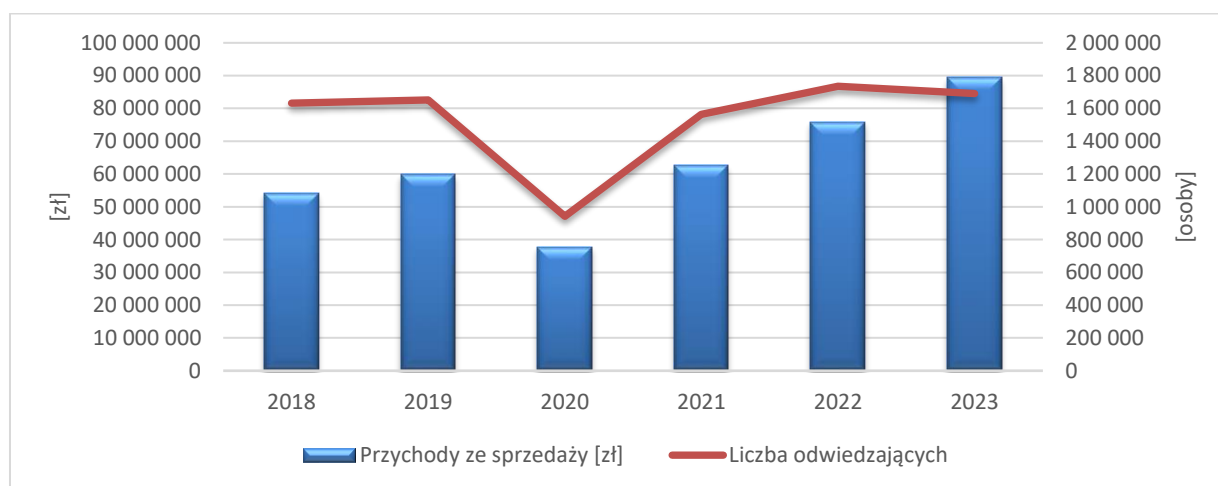
Ponadto spółka wiele inwestycji przeprowadza, pozyskując środki zewnętrzne, z których zrealizowano budowę m.in. obiektu dla panter, Odrarium, wybiegu dla wydr, okapi, rysi i wilków. Dla utrzymania dynamicznego rozwoju ogrodu, jak również utrzymania wysokiej frekwencji i przychodów niezbędne jest ciągle inwestowanie w budynki i budowle dla zwierząt.

Spółka w 2023 r. poniosła nakłady inwestycyjne o łącznej wartości 4,2 mln zł, z czego największe dotyczyły:

- budowy pawilonu zimowego dla flamingów (całość inwestycji: 1,7 mln zł, z czego 1,3 mln zł w 2023 r.),
- prac budowlanych w terrarium – pomieszczenie socjalne – (0,7 mln zł),
- budowy parkingu wewnętrznego (0,6 mln zł),
- zagospodarowania terenu wokół Ptaszarni (0,46 mln zł).

W latach 2018–2023 na działania inwestycyjne przeznaczono kwotę ok. 32,24 mln zł.

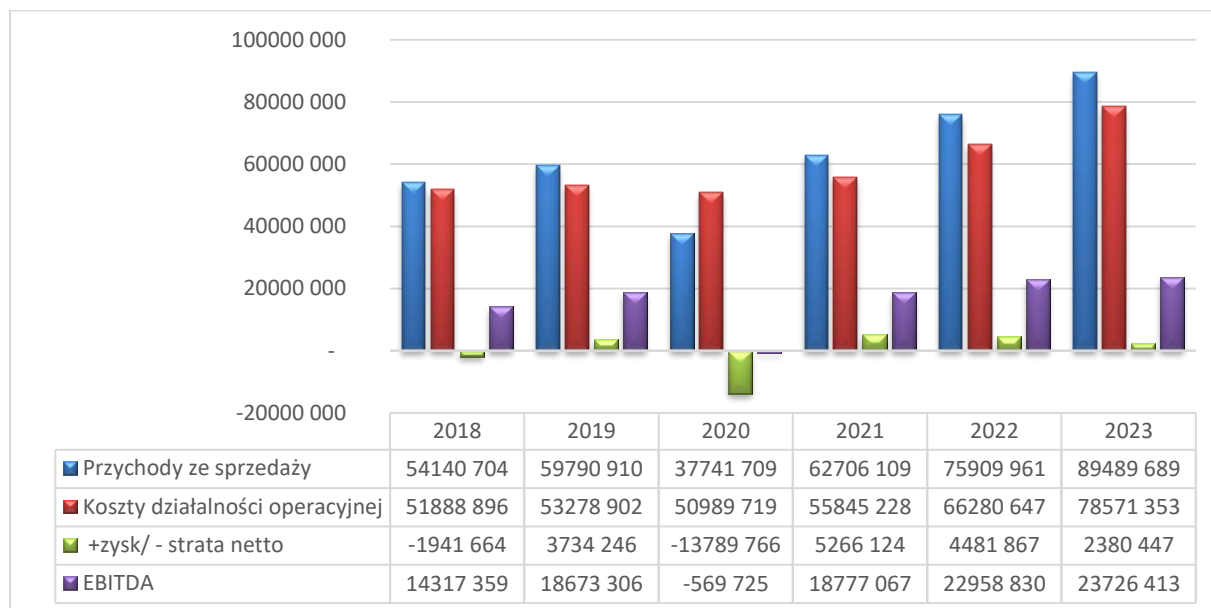
Począwszy od 2015 r., przychody ze sprzedaży zachowują tendencję wzrostową, zarówno z uwagi na wzrost liczby odwiedzających, jak i wzrost cen biletów.



Przychody ze sprzedaży, począwszy od 2015 r., znajdują się w trendzie wzrostowym, z wyjątkiem roku 2020, w którym panowała epidemia COVID-19. Epidemia przyniosła lockdown i zamknięcie ogrodu zoologicznego od 11 marca 2020 r. do 20 maja 2020 r. (tj. 72 dni) tuż przed sezonem, co przełożyło się na spadek liczby osób odwiedzających ogród zoologiczny. Frekwencja była niższa o 43% w porównaniu do 2019 r. i wyniosła 942 107 osób przy 1 651 244 osobach w 2019 r. Przychody ze sprzedaży w 2020 r. spadły do 37,74 mln zł.

Niekorzystny trend odwrócił się już w 2021 r., kiedy to liczba odwiedzających wzrosła do 1 562 993 osób, co przełożyło się na wzrost przychodów ze sprzedaży do 62,7 mln zł. Liczba odwiedzających wrocławski ogród zoologiczny w następnych latach oscylowała w granicach 1,7 mln osób. Tylko w 2015 r. frekwencja była wyższa, ze względu na otwarcie Afrykarium – Oceanarium i szeroko zakrojoną akcję promocyjną związaną m.in. z wejściami bezpłatnymi. Rok 2023 był rokiem rekordowym, jeśli chodzi o skalę sprzedaży.

Podsumowując, w okresie ostatnich sześciu lat przychody ze sprzedaży wzrosły o 65%: z 54,14 mln zł w 2018 r. do 89,49 mln zł w 2023 r. Koszty działalności operacyjnej w tym okresie wzrosły o 51%: z 51,89 mln zł w 2018 r. do 78,57 mln zł w 2023 r.



Wartość przychodów ze sprzedaży w 2023 r. wyniosła 89,5 mln zł, dynamika sprzedaży 2023/2022 to 118%. Plan sprzedaży został przekroczony o 10% (o 9,3 mln zł).

Dynamika wzrostu kosztów działalności operacyjnej była nieznacznie wyższa od dynamiki wzrostu przychodów ze sprzedaży i wynosiła ok. 119%. Koszty działalności operacyjnej wyniosły 78,6 mln zł i były o 12,3 mln zł wyższe od poniesionych rok wcześniej oraz o ok. 2,3 mln zł niższe od planowanych.

W 2023 r. spółka odnotowała wzrost wszystkich pozycji kosztów rodzajowych, w tym:

- zużycia materiałów i energii – o 6,2 mln zł (tj. o 39%), wzrost do 21,96 mln zł z 15,77 mln w 2022 r. (przy planowanych 25,28 mln zł),
- usług obcych – o 1,7 mln zł (tj. o 11%), wzrost do 17,4 mln zł z 15,67 mln zł w 2022 r. (przy planowanych 18,15 mln zł),
- podatków i opłaty – o 461,6 tys. zł (tj. o 23%),
- wynagrodzeń – o 1,7 mln zł (tj. o 10%), wzrost do 18,99 mln zł z 17,28 mln zł w 2022 r.; przekroczono plan o 1,2 mln zł,
- pozostałych kosztów rodzajowych – o 1,3 tys. zł, tj. o 351% w porównaniu do 2022 r.

Przeciętne zatrudnienie w spółce w 2023 r. wynosiło 187 w przeliczeniu na etaty przy, 190 w 2022 r.

W latach 2018–2023 działalność spółki na poziomie sprzedaży była rentowna, z wyjątkiem roku 2020, kiedy to strata na sprzedaży wyniosła -13,25 mln zł; w pozostałych latach spółka generowała zysk ze sprzedaży: od 2,25 mln zł w 2018 r. do 10,9 mln zł w 2023 r.

Ostatecznie na wynik finansowy netto mają wpływ pozostałe pozycje rachunku zysków i strat, z których największy wywierają koszty finansowe, co związane jest z wysokim poziomem zadłużenia. W 2023 r. koszty finansowe były wyższe od poniesionych w roku poprzednim o ok. 1,2 mln zł, co wynikało ze wzrostu stóp procentowych, pomimo sukcesywnej redukcji zadłużenia. W badanym okresie najniższy poziom kosztów finansowych występował w 2021 r. – 2,63 mln zł, a najwyższy w 2023 r. – 9,54 mln zł. W ostatnich dwóch latach, w których wystąpiła wysoka inflacja, spółka uzyskała wysokie przychody z tytułu odsetek od lokat terminowych rzędu 1,1 mln zł.

W okresie ostatnich sześciu lat spółka dwukrotnie wygenerowała stratę netto: w 2018 r. -1,94 mln zł oraz -13,79 mln zł w 2020 r. (rok pandemii COVID-19). W pozostałych latach zysk netto wahał się w granicach od 2,38 mln zł w 2023 r. do 5,27 mln zł w 2021 r.

Rentowność sprzedaży w 2023 r. kształtowała się na poziomie 12,2%, rentowność netto wynosiła 2,7%.

Spółka posiada zdolność do generowania wysokiego wyniku gotówkowego EBITDA (zysk netto + koszty finansowe + amortyzacja +/- operacje niegotówkowe). W okresie ostatnich sześciu lat tylko w trakcie największego kryzysu w 2020 r. EBITDA była ujemna i wynosiła -0,57 mln zł. W pozostałych latach wahała się w granicach od 14,3 mln zł w 2018 r. do 23,73 mln zł w 2023 r. Rentowność na poziomie EBITDA w tym okresie oscylowała pomiędzy 30% a 26%.

Spółka w latach 2018–2023 nie miała problemów z zachowaniem płynności finansowej. Na koniec 2018 r. i 2019 r. wskaźnik bieżącej płynności finansowej kształtował się na poziomie poniżej jedności i wynosił odpowiednio 0,37 oraz 0,61; niedobór kapitału obrotowego po uwzględnieniu korekty o RMB wynosił wówczas 15,96 mln zł i 12,9 mln zł.

Istotną poprawę struktury finansowania aktywów przyniósł podpisany w 2020 r. aneks do umowy wykupu wierzytelności, skutkujący zmianą harmonogramu i obniżeniem wysokości rocznych rat kapitałowych w stosunku do pierwotnie podpisanej umowy oraz zawieszenie spłaty rat w latach 2019–2020. Przyniosło to w efekcie stałą poprawę struktury finansowania aktywów. Począwszy od 2020 r., wskaźnik bieżącej płynności (CR) utrzymuje się na poziomie powyżej jedności (1,1–1,44). Cykle rotacji rozrachunków są krótkie, w przypadku należności z tytułu dostaw i usług to ok. dwóch dni, w przypadku zobowiązań 17–36 dni.

Wskaźniki obsługi długu, z wyjątkiem kryzysowego roku 2020 oraz 2018 r., kształtowały się na prawidłowym poziomie, DSCR wahał się w granicach 1,4–1,1, a ICR 7,4–2,5. Poziom wskaźników świadczy o zdolności spółki do samodzielnej obsługi posiadanego zadłużenia.

Kapitały własne w latach 2018–2023 wykazywały tendencję wzrostową. Kapitały netto wzrosły w okresie ostatnich sześciu lat o 20,62 mln zł, na co wpływ miały cykliczne dokapitalizowania przez Gminę Wrocław (w latach 2018–2021) w łącznej kwocie 21,5 mln zł oraz wypracowane w całym okresie wyniki finansowe. Z uwagi na ponoszone w latach ubiegłych straty występowało naruszenie kapitału podstawowego, które stopniowo ulega zmniejszeniu – z 21% w 2020 r. do 15% w 2023 r.

Struktura finansowania aktywów od 2020 r. była prawidłowa. Istotnym źródłem finansowania majątku spółki jest umowa spłaty wierzytelności dotycząca długoterminowej spłaty długu wynikającego z realizacji budowy Afrykarium – Oceanarium. Zadłużenie z tytułu tej umowy na 31 grudnia 2023 r. szacowało się na poziomie 105,47 mln zł. Ponadto spółka dysponuje

nierozliczoną pożyczką z Polskiego Funduszu Rozwoju (PFR) w kwocie 3,5 mln zł w związku z uzyskaną pomocą na przeciwdziałanie niekorzystnym wpływom pandemii. Spółka stara się równocześnie o umorzenie tej pożyczki, co skutkowałoby zarówno zmniejszeniem zadłużenia, jak i poprawą wskaźników płynności oraz wyniku finansowego. Dodatkowym źródłem finansowania aktywów są środki pozyskane z dotacji zaewidencjonowanych w rozliczeniach międzyokresowych biernych (w roku 2023 ok. 11,45 mln zł).

Nadwyżka kapitału obrotowego netto w latach 2020–2023 po korekcie o rozliczenia międzyokresowe bierne wahała się w granicach od 1,6 mln zł w 2020 r. do 8,35 mln zł w 2021 r. Wskaźnik wypłacalności po korekcie o RMB kształtował się na poziomie 53–63%. Spółka jest zobowiązana do utrzymania wskaźnika wypłacalności na poziomie wyższym od 40%.

Na koniec 2023 r. rezerwy na zobowiązania wzrosły z 4,1 mln zł do 4,5 mln zł, w tym rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne wyniosły ok. 3,09 mln zł, zaś pozostałe rezerwy to ok. 1,37 mln zł. Pozostałe rezerwy dotyczą spraw sądowych wytoczonych ZOO Wrocław Sp. z o.o. Wyraźnie wzrosły rezerwy z tytułu świadczeń emerytalnych i rentowych, które na koniec 2023 r. szacowały się na poziomie 3,09 mln zł przy 2,5 mln zł rok wcześniej i 1,3 mln zł w 2021 r.

W zobowiązaniach krótkoterminowych (21,8 mln zł) najwyższą pozycję stanowi zadłużenie związane z finansowaniem Afrykarium – Oceanarium (11,72 mln zł – część wymagalna w okresie najbliższych 12 miesięcy oraz 3,5 mln zł – pożyczka z PFR). Zobowiązania wobec dostawców wyniosły 4,4 mln zł. Wysoką pozycję stanowiły ponadto zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń – ok. 1,22 mln zł.

Dominującą pozycję w aktywach stanowią aktywa trwałe (ok. 92% sumy bilansowej). Wartość aktywów trwałych na 31 grudnia 2023 r. przekraczała 300 mln zł, z czego 58,7 mln zł to grunty, a 235,86 mln zł to budynki ogrodu zoologicznego.

Analiza sytuacji ekonomiczno-finansowej ZOO Wrocław Sp. z o.o. za lata 2018–2023 wykazała, że sytuację finansową spółki należy uznać za dobrą. Pozytywnie należy ocenić zdolność do generowania wysokiego poziomu sprzedaży i utrzymanie trendu wzrostowego, mimo występujących kryzysów. Spółka w 2023 r. wypracowała rekordowy poziom przychodów ze sprzedaży. Atutem spółki jest zdolność do generowania wysokiej rentowności na poziomie wyniku gotówkowego EBITDA, co bezpośrednio wpłynęło na prawidłowy poziom wskaźników obsługi zadłużenia, a co za tym idzie spowodowało utrzymanie prawidłowej struktury finansowania aktywów. Spółka posiada silny profil finansowy przejawiający się prawidłowym poziomem wskaźników płynności, obsługi zadłużenia oraz wysoką wypłacalnością.

III.1.4 Wrocławskie Przedsiębiorstwo HALA LUDOWA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Lp.	Udziałowiec	Udział [%]	Wartość nominalna udziałów [zł]
1.	Gmina Wrocław	100	250 990 000

Wrocławskie Przedsiębiorstwo HALA LUDOWA Sp. z o.o. zostało utworzone na podstawie umowy spółki z dnia 27 marca 2000 r. Zgodnie z umową spółka powstała w wyniku komercjalizacji przedsiębiorstwa państwowego. Gmina Wrocław przystąpiła do spółki na podstawie Uchwały Rady Miejskiej nr XLI/2517/05 z dnia 29 września 2005 r.

Podstawowym przedmiotem działalności spółki jest działalność związana z ochroną zabytku, jakim jest wpisany na listę światowego dziedzictwa UNESCO kompleks Hali Stulecia. Do realizacji tego celu prowadzona jest działalność komercyjna, m.in.:

- wynajem i dzierżawa nieruchomości,
- organizacja targów, wystaw i kongresów,
- działalność obiektów sportowych,
- reklama,
- działalność rozrywkowa i artystyczna,
- gastronomia.

Kompleks Hali Stulecia został uznany za dziedzictwo światowe i wpisany na listę UNESCO. Według Komitetu UNESCO jest to pionierskie dzieło inżynierii i architektury modernistycznej oraz stanowi ono jedyny na świecie przykład modernistycznej architektury rekreacyjnej, która służyła wielu celom, w tym organizacji działań edukacyjnych, oświatowych i związanych z kulturą.

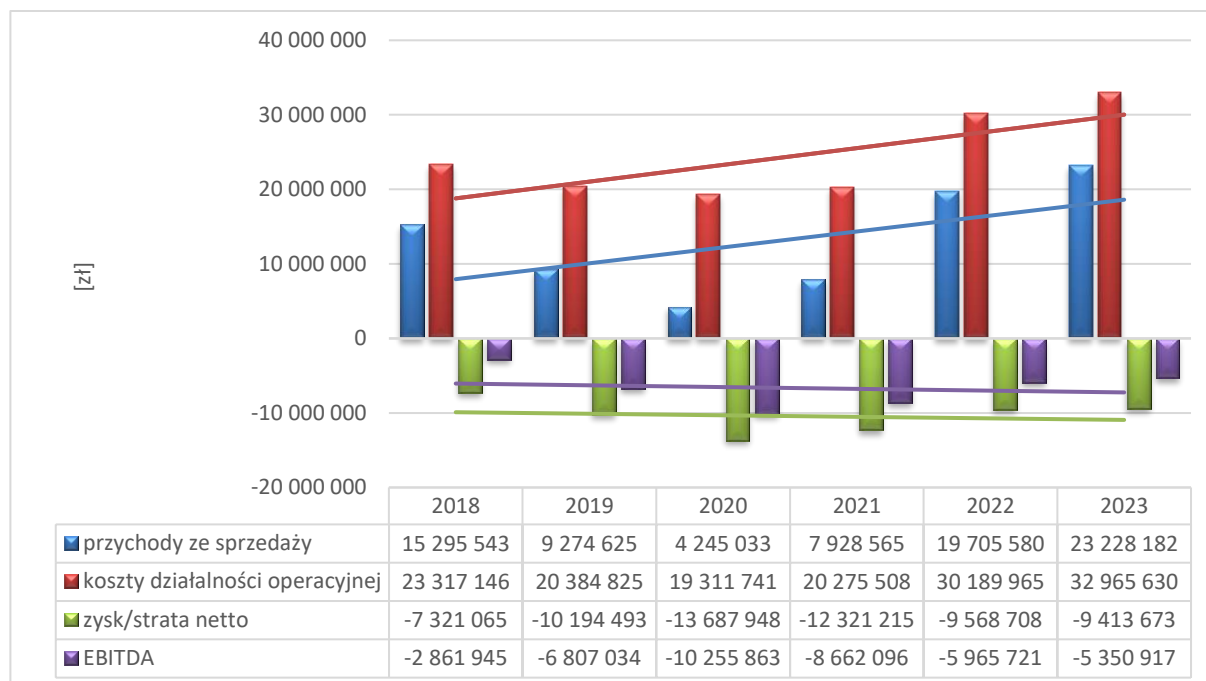
Główne kierunki działania spółki w 2023 r.:

- utrzymanie światowej klasy zabytku wpisanego na listę UNESCO – kompleksu Hali Stulecia oraz rozwój spółki,
- organizowanie wydarzeń – w 2023 r. spółka zrealizowała ok. 246 wydarzeń kulturalnych, rozrywkowych, społecznych, sportowych, biznesowych i politycznych o zasięgu lokalnym, regionalnym, krajowym oraz międzynarodowym. Największą frekwencją wśród zorganizowanych wydarzeń cieszyły się festiwale: 3-Majówka, Wrocław Hip-Hop Festival, Tranceformations, The Australian Pink Floyd Show oraz koncert zespołu Kwiat Jabłoni, Beksiński Live oraz Noc Pokazów,
- pokazy woda-światło-dźwięk Wrocławskiej Fontanny Multimedialnej organizowane od 5 maja do 21 października,
- Zimowa Pergola – pokazy instalacji świetlnej w miejscu Fontanny Multimedialnej,
- rozwój działalności gastronomicznej, która obejmuje Restaurację Tarasową, Bistro, catering, Lody pod Kładką, Strefę Gastro,
- tworzenie nowych produktów i usług mających na celu zwiększenie atrakcyjności kompleksu Hali Stulecia,

- zwiększenie ruchu turystycznego na terenie kompleksu Hali, w tym poprzez promocję multimedialnej wystawy Visitor Centre, udział w Nocy Muzeów, organizację warsztatów „Budujemy Halę Stulecia” itp.,
- kontynuacja działań edukacyjnych, w tym działalności Dziecięcego i Młodzieżowego Studia Architektury, organizacji zimowych oraz letnich półkolonii oraz prowadzenie licznych warsztatów.

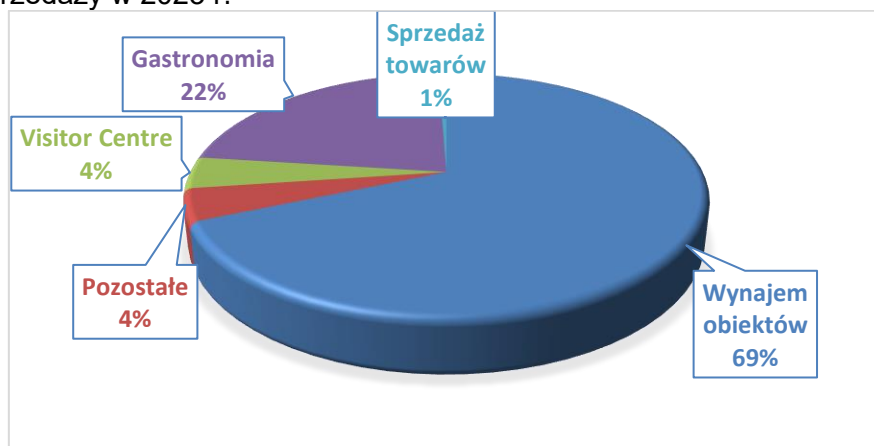
Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2023 podlegało badaniu przez biegłego rewidenta (Faber Audyt Sp. z o.o.). Opinia biegłego zawarta w dokumencie pn. „Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta” została wydana bez zastrzeżeń i bez uwag. Według opinii biegłego sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej spółki, zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych. Sprawozdanie z działalności spółki zostało sporządzone zgodnie z art. 49 ustawy o rachunkowości oraz jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

W latach 2018–2023 działalność spółki podlegała wielu zawirowaniom. W 2019 r. była ograniczona ze względu na remont Hali, co skutkowało obniżeniem przychodów ze sprzedaży z 15,3 mln zł w 2018 r. do 9,3 mln zł. W 2020 r. sprzedaż drastycznie zmniejszyła się, do 4,25 mln zł, na co wpływ miały ograniczenia związane z przeciwdziałaniem pandemii COVID-19, a w szczególności zakaz organizacji imprez masowych. Skutki epidemii również w 2021 r. spowodowały ograniczenie przychodów ze sprzedaży, które wyniosły 7,9 mln zł. Pierwszym rokiem, w którym nie było ograniczeń „covidowych”, był rok 2022, w którym sprzedaż wzrosła do poziomu wyższego niż w 2018 r. – ostatnim roku przed pandemią. W 2023 r. utrzymała się wzrostowa tendencja sprzedaży, a przychody zamknęły się kwotą 23,2 mln zł.



Przychody ze sprzedaży w 2023 r. były wyższe od wykazanych w roku 2018 o 7,9 mln zł, tj. o 52%.

Struktura sprzedaży w 2023 r.



Koszty działalności operacyjnej wzrosły w tym okresie o 9,65 mln zł, tj. o 41%. Należy zauważyć, że koszty działalności operacyjnej nie podlegały tak wysokim wahaniom jak sprzedaż, co świadczy o wysokim udziale kosztów stałych.

Koszty działalności operacyjnej w 2023 r. wynosiły 32,96 mln zł. Dominującą pozycję kosztów stanowią wynagrodzenia (10,1 mln zł). Przeciętne zatrudnienie liczone w etatach w 2023 r. szacowało się na poziomie 90 etatów. Następną co do wielkości grupę kosztów rodzajowych stanowią zużycie materiałów i energii (ok. 7,68 mln zł) oraz usługi obce (7,6 mln zł). W trakcie ostatnich sześciu lat struktura kosztów działalności operacyjnej podlegała wahaniom związanym z ograniczeniami pandemicznymi, niemniej były one znacznie mniejsze od wahań przychodów ze sprzedaży.

Spółka w całym analizowanym okresie wykazywała wysokie straty na sprzedaży. Wynik finansowy na pozostałych poziomach działalności nie ulegał istotnej poprawie. Spółka ostatecznie generowała wysokie straty netto w przedziale od -7,3 mln zł w 2018 r. do -13,7 mln zł w 2020 r. Również na poziomie gotówkowym EBITDA była wysoko ujemna, w granicach od -2,86 mln zł w 2018 r. do -10,25 mln zł w roku 2020.

Pomimo braku rentowności prowadzonej działalności wskaźniki bieżącej płynności, z wyjątkiem 2018 r., oscylowały w granicach jedności, co świadczy o ich prawidłowym poziomie. Stosunkowo krótkie cykle rozrachunków, które na koniec 2023 r. w przypadku należności wynosiły 15 dni, a zobowiązań 18 dni, świadczą o braku problemów z terminowym regulowaniem bieżących zobowiązań. Należy jednak zaznaczyć, że prawidłowa obsługa zobowiązań, w tym wynikających z umowy koncesyjnej zawartej w kwietniu 2012 r. pomiędzy WP Hala Ludowa Sp. z o.o. a Budimex Parking Wrocław Sp. z o.o. dotyczącej parkingu podziemnego, jest możliwa wyłącznie dzięki udzielonemu przez Gminę Wrocław wsparciu. W Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Wrocław jest zarezerwowana kwota dofinansowania (w przedziale 3,9–7,3 mln zł rocznie w latach 2023–2044). Spółka otrzymuje w ramach dokapitalizowań środki na spłatę zobowiązań wynikających z umowy koncesyjnej.

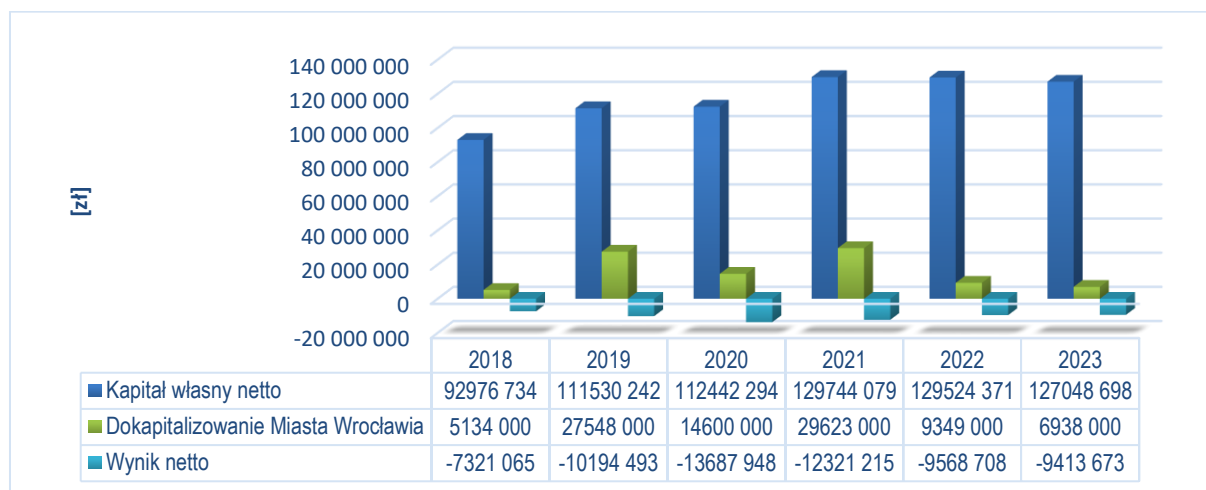
Umowa koncesyjna	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Kwota dopłaty do przychodów Koncesjonariusza (brutto) [zł]	3 989 280	2 337 507	2 517 023	3 437 952	1 446 771	2 888 249

Łącznie w okresie ostatnich sześciu lat spółka zapłaciła Koncesjonariuszowi kwotę 16,6 mln zł tytułem dopłaty do rzeczywistych przychodów uzyskanych przez niego z działalności parkingu. W drugim półroczu 2021 r. rzeczywiste przychody Koncesjonariusza z prowadzenia parkingu

przekroczyły 85% wyznaczonego umową przychodu bazowego, co skutkowało brakiem konieczności dokonania dopłaty, a co za tym idzie wsparcia przez Gminę Wrocław w formie dokapitalizowania.

W latach 2018–2023 spółka nie posiadała zdolności do samodzielnej obsługi długu. Z uwagi na ujemny wynik gotówkowy EBITDA wskaźniki obsługi zadłużenia DSCR oraz ICR były nieprawidłowe.

Na przestrzeni ostatnich sześciu lat kapitał własny netto wzrósł z 92,98 mln zł z końcem roku 2018 do 127 mln zł na koniec 2023 r. (tj. o 34 mln zł). Spółka w tym okresie generowała wysokie straty (łącznie -62,5 mln zł), a wzrost kapitału netto był możliwy dzięki wysokim corocznym dokapitalizowaniom, które w sumie szacowały się na poziomie 93,19 mln zł oraz uzyskanej dopłacie do kapitału w kwocie 1,2 mln zł. W 2019 r. spółka uzyskała dokapitalizowanie w łącznej kwocie 27,55 mln zł, z czego 16,62 mln zł zostało pokryte aportem, natomiast w 2021 r. z dokapitalizowania w kwocie 29,6 mln zł, kwota 17,4 mln zł została przeznaczona na spłatę kredytów.



Z uwagi na ponoszone straty od początku prowadzenia działalności (łącznie -127,16 mln zł) na koniec 2023 r. naruszenie kapitału podstawowego wyniosło 49,38%. Wg danych na 31 marca 2024 r. naruszenie kapitału przekroczyło 50%, co oznacza, że zaszła przesłanka z art. 233 Kodeksu spółek handlowych i istnieje konieczność podjęcia uchwały przez Zgromadzenie Wspólników o dalszym istnieniu spółki.

W latach 2018–2023 wskaźniki wypłacalności zachowywały tendencję wzrostową: z 49% w 2018 r. do 61% na koniec 2023 r. Jednym z głównych źródeł finansowania aktywów trwałych są uzyskane przez spółkę dotacje ze środków UE zaewidencjonowane w rozliczeniach międzyokresowych biernych. Prawdopodobieństwo ich utraty jest stosunkowo niskie. Ponadto uwidoczniła jest wartość wieczystego użytkowania gruntów oraz zobowiązanie spółki z tytułu rozliczenia umowy koncesyjnej parkingu. Wskaźniki wypłacalności skorygowane o źródła finansowania aktywów trwałych wahały się w granicach 90–97%. Jest to poziom bardzo wysoki.

W 2021 r. spółka dokonała spłaty zadłużenia z tytułu kredytu inwestycyjnego w wysokości ok. 16 mln zł ze środków uzyskanych z Gminy Wrocław na podwyższenie kapitału zakładowego. W pozycji krótkoterminowych zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek widnieje

kwota 2,34 mln zł, która dotyczy pożyczki z PFR stanowiącej pomoc w ramach tarczy finansowej 2.0 COVID-19. Spółka wystąpiła o całkowite umorzenie pożyczki; decyzja w tej sprawie nie zapadła do końca 2023 r. Inne zobowiązania finansowe w łącznej wysokości 87,75 tys. zł dotyczą zawartych umów leasingowych na zakup wyposażenia.

W okresie ostatnich sześciu lat aktywa trwałe stanowiły aż 97–99% sumy bilansowej. Wartość aktywów trwałych wzrosła ze 190 mln zł do 201 mln zł. Największy udział w aktywach trwałych stanowią nieruchomości, w tym grunty – 23,75 mln zł oraz budynki – 167 mln zł. Środki trwałe w budowie (7,44 mln zł) to głównie kolekcja zdjęć fotografa Milтона H. Greene’a (7,26 mln zł), która ma zostać zaprezentowana na stałej ekspozycji, oraz nakłady inwestycyjne na rewitalizację Budynku pod Misiarni. Ponadto spółka na podstawie umowy użyczenia zawartej z Zarządem Zieloni Miejskiej w 2016 r. przez okres 10 lat użytkuje fontannę multimedialną i interaktywną, której wartość początkowa wynosiła 22,28 mln zł.

WP Hala Ludowa Sp. z o.o. znajduje się w słabej kondycji finansowej. Negatywną stroną prowadzonej działalności są niskie przychody ze sprzedaży, pomimo obserwowanego w ostatnich latach dynamicznego ich wzrostu. Osiągane przychody nie pokrywają kosztów stałych, co wpływa na brak rentowności. Bardzo wysoki poziom strat (również ujemny wynik gotówkowy na poziomie EBITDA) spowodował naruszenie kapitału podstawowego w stopniu przekraczającym 50%, co oznacza, że zaszła przesłanka z art. 233 Kodeksu spółek handlowych i istnieje konieczność podjęcia uchwały przez Zgromadzenie Wspólników o dalszym istnieniu spółki. Poza dynamicznym wzrostem przychodów pozytywnym aspektem działalności spółki jest prawidłowy poziom płynności finansowej, co jednak jest wynikiem cyklicznych dokapitalizowań. Terminowa obsługa umowy koncesyjnej przez spółkę jest również możliwa wyłącznie dzięki wsparciu kapitałowemu Gminy Wrocław. Uzyskane przez spółkę dokapitalizowania w latach 2018–2023 były przeznaczane zarówno na działalność o charakterze inwestycyjnym, jak i na spłatę bieżących zobowiązań.

III.1.5. Towarzystwo Budownictwa Społecznego Wrocław Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Lp.	Udziałowiec	Udział [%]	Liczba udziałów	Wartość [zł]
1.	Gmina Wrocław	100	339	265 511 580

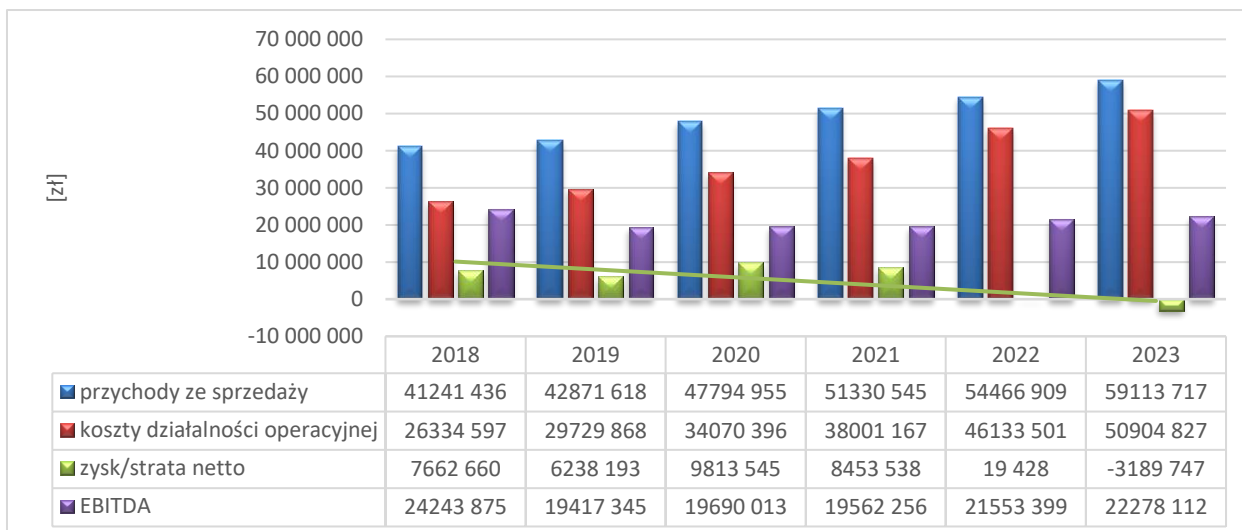
Towarzystwo Budownictwa Społecznego Wrocław spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, jednoosobowa spółka Gminy Wrocław, utworzona została na podstawie uchwały nr I/771/98 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 4 czerwca 1998 r. w sprawie przekształcenia zakładu budżetowego pod nazwą Zarząd Gospodarki Komunalnej Wrocław-Psie Pole w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością Towarzystwo Budownictwa Społecznego WROCŁAW Sp. z o.o.

Spółka powstała w celu realizacji uchwały nr XLIII/589/97 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 26 września 1997 r. w sprawie popierania budownictwa mieszkaniowego w Gminie Wrocław. Podstawowym przedmiotem działalności spółki jest:

- budownictwo domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu,
- zarządzanie nieruchomościami należącymi do wspólnot mieszkaniowych na zlecenie,
- inwestorstwo zastępcze.

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2023 podlegało badaniu przez biegłego rewidenta (ELIKS Audytorska Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu). Według opinii biegłego rewidenta sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej spółki, zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych. Sprawozdanie z działalności spółki zostało sporządzone zgodnie z art. 49 ustawy o rachunkowości oraz jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym. Opinia została wydana bez zastrzeżeń.

W latach 2018–2023 spółka zwiększyła skalę swojej działalności. Przychody ze sprzedaży w 2023 r. były wyższe od wypracowanych w roku 2018 o 17,87 mln zł, tj. o 43%. Koszty działalności operacyjnej w tym samym okresie wzrosły o 24,57 mln zł, tj. o 93%, co skutkowało pogorszeniem rentowności. Wynik finansowy netto znalazł się w trendzie spadkowym, spółka w 2020 r. odnotowała zysk netto rzędu 9,8 mln zł, natomiast 2023 rok zamknęła stratą netto na poziomie -3,19 mln zł. Na bardziej stabilnym poziomie utrzymywał się wynik gotówkowy: EBITDA oscylowała w granicach od 24,24 mln zł w 2018 r. do 19,42 mln zł w 2019 r., a rok 2023 zamknęło kwotą 22,28 mln zł.



Wartość sumy bilansowej w okresie ostatnich sześciu lat zwiększyła się o 184,54 mln zł, tj. o ok. 25%, z 728,4 mln zł na koniec 2018 r. do 912,95 mln z końcem 2023 r. Dominującą pozycję wśród aktywów stanowią aktywa trwałe, aż 92%. W okresie ostatnich sześciu lat spółka zwiększyła swój zasób o 15 budynków, w których było 571 mieszkań.

Na koniec 2023 r. spółka posiadała 112 własnych budynków z 4434 mieszkaniami na wynajem o łącznej powierzchni użytkowej 208 202,88 m² oraz 58 lokali użytkowych o powierzchni 4359,16 m².

W 2023 r. wydatki na działania inwestycyjne wynosiły 93,7 mln zł, z czego 79,3 mln zł dotyczyło realizacji inwestycji Leśnica IX, a pozostałe to remonty i modernizacje. Zasób mieszkaniowy spółki uległ zmianie po oddaniu do użytkowania inwestycji Leśnica IX.

Spółka pozyskała środki na finansowanie tej inwestycji na podstawie przepisów ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem (Fundusz Dopłat – grant 80% i 35%) w łącznej wysokości 43,64 mln zł. Środki otrzymała Gmina Wrocław i przekazała je spółce w formie podwyższenia kapitału zakładowego.

Nazwa zadania	Pozyskana kwota grantu 35%	Pozyskana kwota grantu 80%	Podwyższenie kapitału zakładowego w 2022 r.	Podwyższenie kapitału zakładowego w 2023 r.	Pozostało do przekazania do BGK
Leśnica IX	22 232 230	21 410 912	33 740 532	7 919 718	1 982 414,82

Inwestycje w toku:

- Mościckiego – budowa 200 lokali mieszkalnych, w tym 150 dla TBS oraz 50 dla Gminy Wrocław (lokale komunalne) – spółka założyła, iż całość przyznanego grantu 10% (8,6 mln zł) zostanie przeznaczona na sfinansowanie części komercyjnej oraz infrastruktury publicznej. Spółka, aby nie utracić grantu 10%, wystąpiła do Krajowego zasobu Mieszkaniowego (KZN) o wydłużenie terminu na realizację przedsięwzięcia

rozumianego jako uzyskanie projektu zagospodarowania terenu (PZT) o 12 miesięcy, tj. do 10 sierpnia 2024 r., na co dostała zgodę. Koszt budowy (bez gruntu) 1 m² obecnie planowany jest na poziomie 9847 zł.

- Stabłowice – budowa 200 lokali mieszkalnych do dyspozycji Gminy Wrocław (lokale socjalne) – spółka, aby nie utracić grantu 10%, wystąpiła do KZN o wydłużenie terminu na realizację przedsięwzięcia rozumianego jako uzyskanie PZT o 12 miesięcy, tj. do 10 sierpnia 2024 r., na co dostała zgodę. Koszt budowy (bez gruntu) 1m² obecnie planowany jest na poziomie 8219 zł.
- Dolnobrzeska 34 – (Leśnica X) – pierwotnie zakładano budowę 154 lokali mieszkalnych, a plan na 2024 r. zakłada jedynie 27 lokali, co znacząco wpłynęło na zmniejszenie kosztów inwestycji, na które spółka otrzymała grant 10% – w przypadku niekorzystnego stanowiska Ministerstwa Rozwoju i Technologii w zakresie ograniczenia inwestycji i braku możliwości przekazania środków na inny cel spółka wskazuje, że nie zrealizuje poszerzonej inwestycji, a co za tym idzie, kwota grantu będzie musiała być zwrócona. Wszystkie lokale mają być dla TBS z przeznaczeniem na wynajem. Spółka, aby nie utracić grantu 10%, wystąpiła do KZN o wydłużenie terminu na realizację przedsięwzięcia rozumianego jako uzyskanie PZT o 12 miesięcy, tj. do 26 września 2024 r., na co dostała zgodę. Koszt budowy (bez gruntu) 1m² obecnie planowany jest na poziomie 8387 zł.
- Żerniki 2 – budowa 150 lokali mieszkalnych w całości przeznaczonych dla TBS na wynajem. Spółka, aby nie utracić grantu 10%, wystąpiła do KZN o wydłużenie terminu na realizację przedsięwzięcia rozumianego jako uzyskanie PZT o 12 miesięcy, tj. do 10 sierpnia 2024 r., na co dostała zgodę. Koszt budowy (bez gruntu) 1m² obecnie planowany jest na poziomie 9514 zł.
- Głębczycka – budowa 198 lokali mieszkalnych w całości z przeznaczonych dla TBS na wynajem. Zapisy MPZP powodują, że zarówno korzystanie z nieruchomości przez przyszłych najemców, jak i sama budowa będzie uciążliwa dla sąsiadów i mogą występować protesty, tak jak to miało miejsce w poprzednich latach, co doprowadziło do sporu sądowego. Spółka, aby nie utracić grantu 10%, wystąpiła do KZN o wydłużenie terminu na realizację przedsięwzięcia rozumianego jako uzyskanie PZT o 12 miesięcy, tj. do 10 sierpnia 2024 r., na co dostała zgodę. Koszt budowy (bez gruntu) 1m² obecnie planowany jest na poziomie 9759 zł.

Spółka od 2018 r. wykazuje stałą tendencję wzrostu przychodów ze sprzedaży. Jest to zasługa stale powiększającego się zasobu mieszkaniowego spółki, ale również duży wpływ na ich wzrost mają rosnące stawki czynszów. W 2023 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników TBS Wrocław Sp. z o.o. nie podejmowało uchwał w sprawie zmiany stawek czynszu. Obowiązujące stawki to te podane w kolumnie „Od sierpnia 2022”. Należy zaznaczyć, iż ok. 1780 najemców spółki wystąpiło w 2022 r. na drogę sądową w zakresie zaskarżenia wysokości stawki. Wskutek tego dla tych osób nastąpiło zamrożenie stawki na poziomie stawki wprowadzonej w lipcu 2020 r.

Stawki	Od lipca 2020	Od czerwca 2022	Od sierpnia 2022
Grupa I	15,9	20,45	17,35
Grupa II	20,15	25,90	21,65
Grupa II	14,05	16,80	14,80

Struktura sprzedaży w latach 2018–2023.

Przychody ze sprzedaży	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Eksploracja – najem lokali	29 899 031	30 435 088	34 349 175	37 186 957	40 074 083	40 788 516
Zarządzanie zasobami zleconymi	804 611	704 056	564 808	223 726	113 153	21 457
Dostawa mediów	10 554 108	10 637 083	11 598 439	11 976 619	14 550 754	12 186 836
Pozostała sprzedaż	1 331 631	1 705 014	1 904 293	2 349 765	2 847 651	3 506 166

Struktura kosztów działalności operacyjnej na przestrzeni ostatnich sześciu lat ulegała zmianom. Najwyższy udział w kosztach działalności operacyjnej mają obecnie usługi obce, które w 2023 r. szacowały się na poziomie 16,64 mln zł. W porównaniu do 2018 r. koszty usług obcych były wyższe o 12,27 mln zł, tj. o 280%. Następnie zużycie materiałów i energii, które wyniosło z końcem 2023 r. 13,64 mln zł i w latach 2018–2023 wzrosło o 4,7 mln zł, tj. o 53%. Wysoki udział w kosztach stanowią koszty wynagrodzeń wraz z narzutami, które na koniec 2023 r. łącznie szacowały się na poziomie 11 mln zł; w analizowanym okresie koszty wynagrodzeń wzrosły o ponad 5,15 mln zł, tj. o ok. 87%. Przeciętne zatrudnienie w etatach w ramach umowy o pracę w 2023 r. szacowało się na poziomie 73 etatów.

Spółka w całym analizowanym okresie generowała zysk na sprzedaży, od 14,9 mln zł w 2018 do 8,2 mln w 2023 r. Na ostateczny wynik finansowy istotny wpływ mają pozostałe pozycje rachunku zysków i strat.

Pozostałe przychody operacyjne obejmują m.in. naliczone kary umowne, odpis z tytułu umorzenia kredytu, rozwiązanie rezerwy oraz otrzymane odszkodowania. Na pozostałe koszty operacyjne spółki składają się: waloryzacja partycypacji i kaucji, koszty utworzenia rezerw, odpisy aktualizacyjne należności oraz strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych.

Koszty finansowe spółki to odsetki od kredytów zaciągniętych w BGK w 2023 r. w kwocie 7,85 mln zł, a w roku poprzednim to 5,9 mln zł. Spółka w 2023 r. korzystała z wprowadzonych wakacji dla kredytobiorców.

Działalność spółki na poziomie wyniku finansowego netto w 2023 r. nie była rentowna, niemniej na poziomie wyniku gotówkowego EBITDA wynosiła ona aż 38%. Zyski netto, jakie wypracowuje spółka zgodnie z ustawą o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz aktem założycielskim spółki, są przeznaczane na cele statutowe spółki, tj. na zwiększenie kapitału zapasowego z przeznaczeniem na cele związane z utrzymaniem zasobów gospodarki mieszkaniowej.

Spółka nie ma problemu z zachowaniem płynności finansowej, CR na koniec 2023 r. wyniósł 2,41, w poprzednich latach wahał się w granicach od 0,86 do 2,48. Cykle rotacji rozrachunków były stosunkowo krótkie.

Wskaźniki obsługi zadłużenia kształtowały się na poprawnym poziomie, pomimo okresowego spadku DSCR do sugerowanego minimum (1,2), który wynosił 1,25 (wg wzoru BGK). ICR w całym badanym okresie był prawidłowy (2,84–20,72). TBS Wrocław Sp. z o.o. w 2023 r. spełniało kryteria finansowe zawarte w umowach kredytowych z BGK.

Lp.	Wskaźniki wymagane przez Bank Gospodarstwa Krajowego	Wzór	Warunek	2023
1.	Wskaźnik sfinansowania rzeczowego majątku trwałego	*kapitały / rzeczowe aktywa trwałe	min. 40%	49%
2.	Wskaźnik posiadanego kapitału podstawowego w stosunku do zobowiązań	kapitał podstawowy / zobowiązania	co najmniej 10%	68%
3.	Wskaźnik finansowania kosztów	przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi / koszty działalności operacyjnej + koszty finansowe	nie mniej niż 1,00	1,01
4.	Wskaźnik pokrycia i obsługi zadłużenia	** (wynik finansowy netto + amortyzacja + odsetki od kredytów + koszt waloryzacji partycypacji i kaucji + koszt przekazanej infrastruktury technicznej pokrytej kapitałem) / (spłacone raty kapitałowe kredytów + odsetki od kredytów)	nie mniej niż 1,00	1,03
5.	Wskaźnik zaległości czynszowych	należności netto z tytułu czynszu wraz z mediami x 100% / przychody netto z tytułu czynszu wraz z mediami za okres 12 miesięcy	nie więcej niż 5%	0,6%

* kapitały rozumiane jako suma kapitału własnego, partycypacji i umorzenia kredytów

** wzór wskaźnika po korekcie spółki z wyłączeniem z wyniku finansowego kosztów waloryzacji partycypacji i kaucji (finansowanych zobowiązaniami długoterminowymi) oraz kosztów przekazanej infrastruktury technicznej (finansowanej podwyższonym kapitałem własnym)

Kapitały własne netto spółki kształtują się na wysokim poziomie i zachowują lekką tendencję wzrostową: na koniec 2023 r. wynosiły 351,43 mln zł, co oznacza wzrost w stosunku do końca 2018 r. o 49% (112,6 mln zł). Wzrost kapitałów wynikał głównie z wnoszonych przez Gminę Wrocław dokapitalizowań na realizację inwestycji, w tym grantów z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa (10%), Funduszu Dopłat (35%, 80%) oraz aportów. Ponadto spółka przekazywała na kapitał zapasowy całość wypracowanych zysków.

Nazwa zadania	Pozyskana kwota grantu 10% [zł]
Leśnica IX	9 200 121
Mościckiego	8 550 597
Stabłowicka	4 171 056
Głubczycka	8 709 588
Dolnobrzeska 34	8 853 324
Żerniki 2	5 008 386
Łącznie	44 493 072

Nazwa zadania	Pozyskana kwota grantu 35%	Pozyskana kwota grantu 80%
Leśnica IX	22 232 230	21 410 912

Struktura finansowania aktywów trwałych spółki z uwzględnieniem korekty o RMB jest prawidłowa. Nadwyżka kapitału obrotowego netto wyniosła na koniec 2023 r. 42,28 mln zł. Wyplacalność uległa obniżeniu, z 38,58% w 2022 r. do poziomu 37,40% w 2023 r.

Ważnym źródłem finansowania aktywów są też kaucje i partycypacje ujęte w zobowiązaniach długoterminowych, na koniec 2023 r. ich wartość wyniosła 236,7 mln zł.

Spółka posiada wysokie zadłużenie z tytułu preferencyjnych kredytów udzielonych przez BGK z KFM. Wartość kredytów wynosiła na koniec 2023 r. 300,33 mln zł.

W całym analizowanym okresie sytuacja finansowa spółki była dobra. Spółka posiada silny profil finansowy, potwierdzony prawidłową strukturą finansowania aktywów, wysokim poziomem wskaźników płynności. Spółka samodzielnie generuje środki na obsługę posiadanego zadłużenia. Ponadto systematycznie zwiększa swoje przychody, utrzymując wynik gotówkowy EBITDA na stałym poziomie. Działalność spółki jest wysoce rentowna na poziomie gotówkowym. Wynik finansowy netto wykazuje tendencję spadkową.

Specyfika prowadzonej działalności powoduje, że proporcjonalnie do wzrostu wartości zasobu mieszkaniowego rośnie zadłużenie wobec Banku Gospodarstwa Krajowego. Spółka prawidłowo wywiązuje się z obsługi zadłużenia oraz klauzul finansowych. Należy zwrócić uwagę, że TBS Wrocław Sp. z o.o. nie zakłada sprzedaży mieszkań.

III.1.6. Wrocławskie Centrum Treningowe SPARTAN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Lp.	Udziałowiec	Udział [%]	Liczba udziałów	Wartość [zł]
1.	Gmina Wrocław	100	153 083	76 541 500

Spółka WCT Spartan Sp. z o.o. powstała w wyniku przekształcenia zakładu budżetowego (akt założycielski zawarto w 2007 r.). Została wpisana do KRS w dniu 18 stycznia 2008 r.

Celem działania WCT Spartan Sp. z o.o. jest wykonywanie powierzonych zadań z zakresu kultury fizycznej i turystyki, a w szczególności:

- udostępnienie bazy sportowej i rekreacyjnej,
- prowadzenie działalności służącej upowszechnianiu kultury fizycznej,
- organizowanie imprez sportowych, rekreacyjnych i turystycznych,
- organizowanie zajęć rekreacyjnych, sportowych i rehabilitacji ruchowej,
- eksploatacji i konserwacji istniejącej bazy sportowej i rekreacyjnej oraz jej rozbudowy,
- prowadzenia wypożyczalni sprzętu sportowego i turystycznego,
- prowadzenie działalności hotelarsko-gastronomicznej,
- prowadzenie działalności promocyjnej i reklamowej.

W 2023 r. spółka kontynuowała świadczenie usług sportowo-rekreacyjnych dla podmiotów podlegających Gminie Wrocław. Realizowała wiele gminnych projektów, w tym „Spartan dla szkół”, usługi polegające na prowadzeniu zajęć sportowo-rekreacyjnych na lodowiskach Spiska i Wejherowska dla uczniów publicznych szkół i placówek oświatowych. Ponadto realizowała umowy ze szkołami na prowadzenie zajęć z nauki i doskonalenia pływania dla uczniów wrocławskich szkół na pływalni Orbita przy ul. Wejherowskiej.

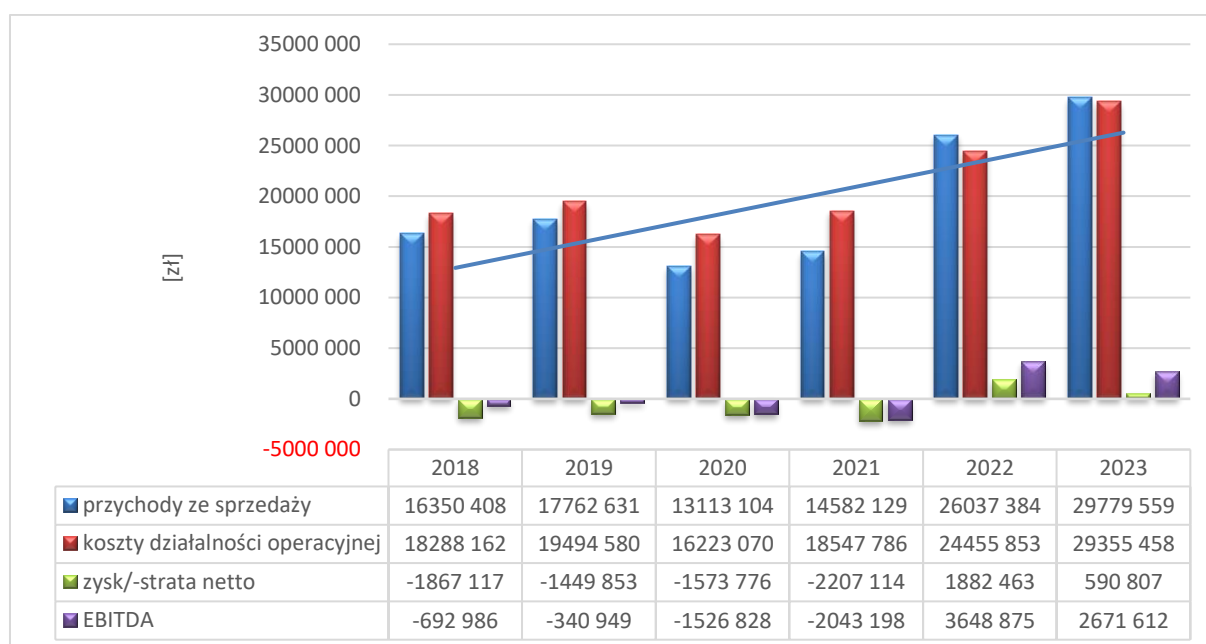
Spółka kontynuowała lub przystąpiła do realizacji takich zadań, jak:

- gminny projekt „Tanie granie” zakładający wykorzystanie Hali Orbita na mecze i treningi przez wrocławskie kluby sportowe występujące w najwyższych ligach,
- wynajem Hali Orbita na imprezy sportowo-kulturalne o charakterze komercyjnym,
- kontynuacja gminnego projektu „Spartan dla szkół” (lodowiska Orbita i Spiska),
- uczestnictwo w projekcie miejskim pn. „Szkoła w mieście”, polegającym na udostępnieniu usług na lodowiskach, kortach tenisowych i pływalni,
- organizacja akademii piłkarskiej Spartan,
- organizacja akademii tenisowej Spartan,
- sprzedaż karnetów i biletów wstępu dla klientów indywidualnych na usługi oferowane przez WCT Spartan; współpraca z Benefit Systems i OK System,
- sprzedaż usług szkoleń: pływackich, łyżwiarskich, rolkarskich i tenisowych dla dzieci i dorosłych,
- kontynuacja współpracy z Polskim Związkiem Sportów Wrotkarskich,
- organizacja wypoczynku dla dzieci w czasie ferii zimowych i letnich (półkolonii).

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2023 podlegało badaniu przez biegłego rewidenta (FABER AUDYT Sp. z o.o.). Opinia jest pozytywna bez zastrzeżeń i uwag. Według opinii biegłego rewidenta sprawozdanie finansowe przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej spółki, zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych i jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi przepisami prawa i statutem jednostki. Zdaniem biegłego sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami i jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym. Biegły w sprawozdaniu z działalności nie stwierdził istotnych zniekształceń.

Skala prowadzonej działalności spółki w latach 2018–2023 istotnie się powiększyła. Przychody ze sprzedaży w 2023 r. były wyższe od osiągniętych w roku 2018 o 82%, o tj. 13,43 mln zł. Przychody ze sprzedaży utrzymały się w trendzie wzrostowym, pomimo kryzysu wywołanego pandemią, który wpłynął na ograniczenie świadczonych przez spółkę usług w latach 2020–2021.

Wzrost kosztów działalności operacyjnej był niższy od wzrostu sprzedaży i wynosił 61%, co przyczyniło się do poprawy rentowności i wypracowania zysku netto w latach 2022 i 2023, rzędu odpowiednio 1,88 mln zł i 0,59 mln zł. Ponadto w latach 2022 i 2023 spółka wygenerowała wysokie wyniki gotówkowe na poziomie EBITDA, które wynosiły odpowiednio 3,65 mln zł i 2,67 mln zł.



W okresie ostatnich sześciu lat wartość aktywów podwoiła się: z 37,42 mln zł w 2018 r. do 74,77 mln zł w 2023 r. Wartość aktywów trwałych, uwzględniając odpisy amortyzacyjne, zwiększyła się o 31,7 mln zł, na co wpływ miało przeprowadzenie szeregu działań inwestycyjnych oraz majątek uzyskany w drodze podwyższenia kapitału zakładowego spółki pokrytego aportem. Podwyższono kapitał zakładowy spółki łącznie o 30,92 mln zł, w tym pokryto aportem 11,22 mln zł (nieruchomość przy ul. Sukielskiej o wartości 675 tys. zł i przy ul. Pułtuskiej 10,54 mln zł).

Do najważniejszych działań inwestycyjnych w ostatnich trzech latach należały:

- budowa hali pneumatycznej nad boiskiem w WCT2 Lubińska,
- budowa nowoczesnej hali tenisowej przykrywającej pięć twardych kortów przy ul. Pułtuskiej,
- budowa krytego rolowiska/łodowiska przy ul. Sukielickiej na terenie Torów Wrotkarskich w parku Tysiąclecia,
- modernizacja systemu monitoringu na obiektach: WCT1 Hala Orbita, Hotel Orbita, WCT2 Lubińska, WCT3 Krajewskiego,
- zakup klimatyzacji do pomieszczeń biurowych przy ul. Lubińskiej oraz Wejherowskiej oraz części rekreacyjnych – WCT2 Lubińska, WCT3 Krajewskiego,
- zakup sportowej podłogi mobilnej oraz montaż wykładziny sportowej na potrzeby Hali Orbita,
- prace modernizacyjne na kąpielisku Glinianki.

Na dzień 31 grudnia 2023 r. spółka posiadała:

1) prawa własności do następujących nieruchomości we Wrocławiu:

- przy ul. Krajewskiego 2,
- przy al. Hallera 81,
- przy ul. Spiskiej 1,
- przy ul. Lubińskiej 53,
- przy ul. Jordanowskiej,
- przy ul. Sukielnickiej (aport w 2021 r. – 675 000 zł),
- przy ul. Pułtuskiej 13 (aport – sierpień 2022 r. – 10 541 000 zł);

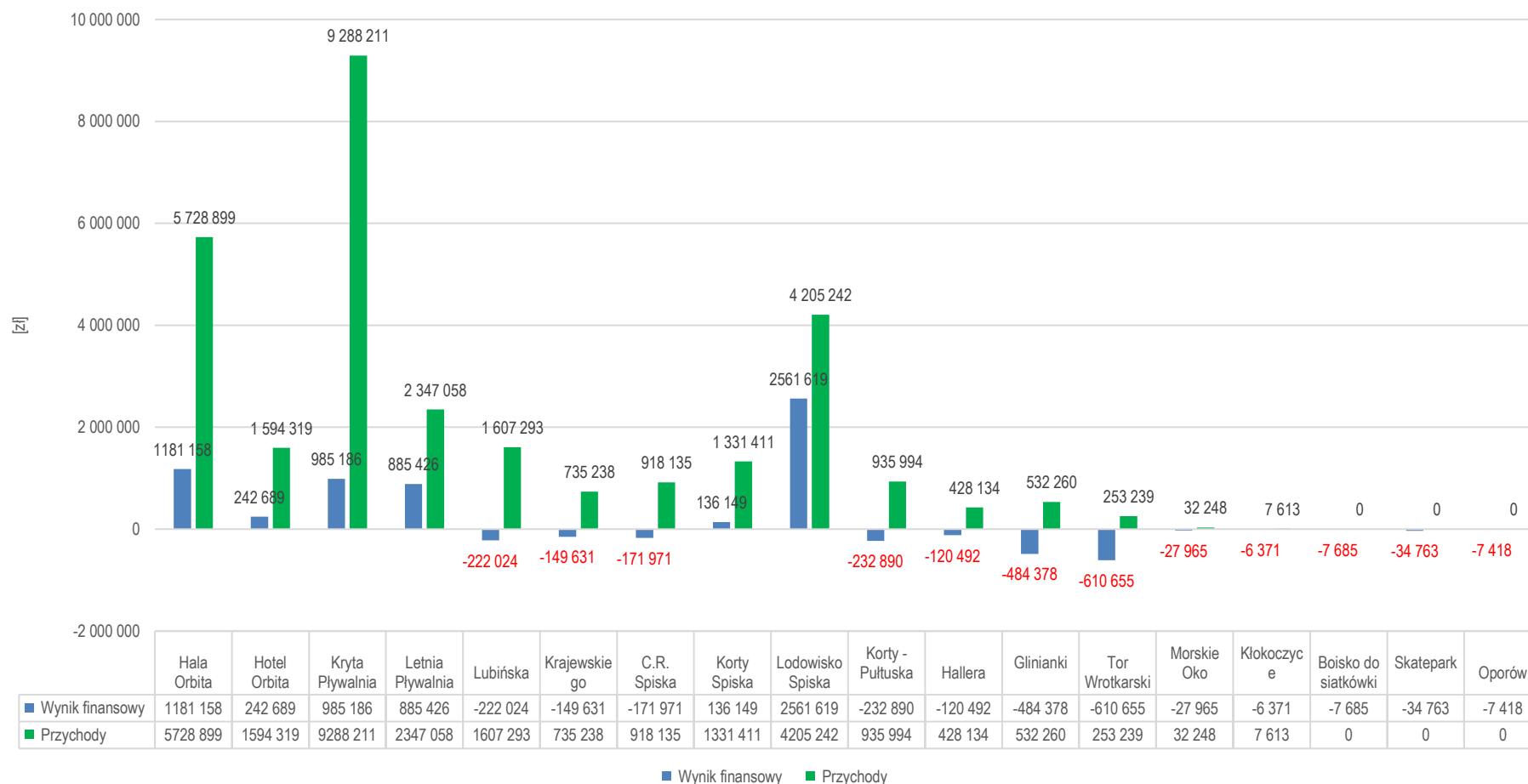
2) prawo użytkowania nieruchomości:

- przy ul. Wejherowskiej 34,
- przy ul. Sukielnickiej (boiska do siatkówki plażowej, tor wrotkarski),
- przy ul. Kosmonautów – kąpielisko Glinianki.

Analiza dochodowości prowadzenia działalności w poszczególnych obiektach w 2023 r. wykazała, iż najwięcej przychodów generuje działalność prowadzona w kompleksie Hali Orbita – w 2023 r. łączna sprzedaż w tej lokalizacji szacowała się na poziomie 18,96 mln zł, co stanowiło ok. 63% rocznych przychodów ze sprzedaży spółki. Tylko kryta pływalnia w 2023 r. wygenerowała 9,3 mln zł przychodów, przy zysku 985 tys. zł.

Cały kompleks Hali Orbita wygenerował zysk rzędu 3,3 mln zł. Wysoką rentowność każdego roku generuje lodowisko przy ul. Spiskiej (2,56 mln zł). Największe straty generują lokalizacje: Sukielicka (-610 tys. zł), Glinianki (-484 tys. zł), Pułtusa (-232,9 tys. zł).

Działalność poszczególnych obiektów spółki w 2023 r.



Struktura kosztów działalności operacyjnej na przestrzeni ostatnich sześciu lat nie uległa istotnym zmianom. Najwyższy udział w kosztach działalności operacyjnej mają wynagrodzenia, które w 2023 r. szacowały się na poziomie 9,4 mln zł. W porównaniu do roku 2018 koszty wynagrodzeń były wyższe o 3,48 mln zł, tj. o 59%. Przeciętne zatrudnienie w etatach w ramach umowy o pracę w 2023 r. szacowało się na poziomie 73 etatów. W strukturze wynagrodzeń wysoki udział zajmują wynagrodzenia nieosobowe w związku z zatrudnianiem dużej liczby osób na umowy zlecenia. Wysoki udział kosztów odnotowano w grupie zużycia materiałów i energii, w kwocie 8,3 mln zł, które zwiększyły się w porównaniu do roku 2018 o 3,55 mln zł, tj. 75%, co wynikało zarówno ze wzrostu zużycia, jak i wzrostu cen energii. Koszty usług obcych wzrosły o 60%. Na poziomie sprzedaży spółka odnotowała dodatni wynik tylko w ciągu dwóch ostatnich lat.

Spółka w całym analizowanym okresie nie miała problemów z zachowaniem płynności finansowej, pomimo braku rentowności prowadzonej działalności w latach 2018–2021. Wskaźnik bieżącej płynności wahał się w granicach od 4,03 w 2022 r. do 1,22 na koniec 2023 r. Było to możliwe głównie dzięki wysokiemu wyposażeniu kapitałowemu. Obniżenie poziomu wskaźnika CR z końcem 2023 r. wynikało z przeznaczenia nadwyżki kapitału obrotowego netto (KON) na działalność inwestycyjną. Cykle rotacji rozrachunków były krótkie, z wyjątkiem ostatniego roku, gdy wystąpiły zobowiązania z tytułu realizowanej inwestycji. Z uwagi na dodatnią EBITDA w ostatnich dwóch latach wskaźniki obsługi zadłużenia były prawidłowe.

W latach 2018–2023 kapitały własne zachowywały tendencję wzrostową: w porównaniu do 2018 r. wzrosły o 28,16 mln zł, co było możliwe dzięki wysokim dokapitalizowaniom i wypracowaniu zysku netto w latach 2022 i 2023. Kapitał zakładowy na koniec 2023 r. wynosił 76,54 mln zł. Z uwagi na ponoszone straty w latach ubiegłych (łącznie ok. 13,14 mln zł) na koniec 2023 r. naruszenie kapitału podstawowego wyniosło ok. 16%.

W całym badanym okresie spółka posiadała prawidłową strukturę finansowania aktywów. Wskaźnik wypłacalności oscylował w granicach 86–96%, co świadczy o niewielkim udziale finansowania obcego. Zadłużenie o charakterze kredytowym wystąpiło w okresie ostatnich trzech lat, gdy spółka zintensyfikowała działania inwestycyjne oraz uzyskała pomoc w formie pożyczki w ramach tzw. tarczy antycovidowej.

Spółka posiada silny profil finansowy, co przejawia się wysoką wypłacalnością, prawidłową strukturą finansowania aktywów, wzrostową dynamiką sprzedaży i rentownością prowadzonej działalności.

III.1.7. Wrocławski Park Wodny Spółka Akcyjna

Lp.	Akcjonariusz	Udział [%]	Liczba akcji	Wartość akcji [zł]
1.	Gmina Wrocław	100	108 591 633	108 591 633

Wrocławski Park Wodny S.A. został wpisany do KRS w dniu 25 listopada 2004 r. Celem działania WPW S.A. jest prowadzenie działalności gospodarczej związanej z upowszechnianiem sportu, krzewieniem kultury fizycznej, działalności rekreacyjnej i promocyjnej na rzecz społeczności lokalnej.

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2023 podlegało badaniu przez biegłego rewidenta (TAX-2 Sp. z o.o. we Wrocławiu). Opinia niezależnego biegłego rewidenta z 15 kwietnia 2024 r. zawarta w dokumencie pn. „Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego” została wydana bez zastrzeżeń oraz stwierdza, że sprawozdanie z działalności spółki nie posiada istotnych zniekształceń.

W latach 2018–2023 spółka prowadziła szereg działań inwestycyjnych polegających przede wszystkim na modernizacji i rozbudowie Aquaparku przy ul. Borowskiej oraz budowie dwóch nowych kompleksów basenowo-rekreacyjnych, na osiedlu Brochów przy ul. Polnej i na wrocławskim Zakrzowie przy ul. Wilanowskiej. Obiekt przy ul. Polnej rozpoczął działalność w trakcie 2022 r. Zarząd intensywnie pracował nad budową nowej oferty dla mieszkańców Wrocławia, co zaowocowało stałym wzrostem liczby klientów – ich liczba w 2023 r. wyniosła ok. 2,2 mln. W połowie 2024 r. planowane jest oddanie do użytkowania kompleksu przy ul. Wilanowskiej, w związku z czym spodziewany jest dalszy wzrost frekwencji.

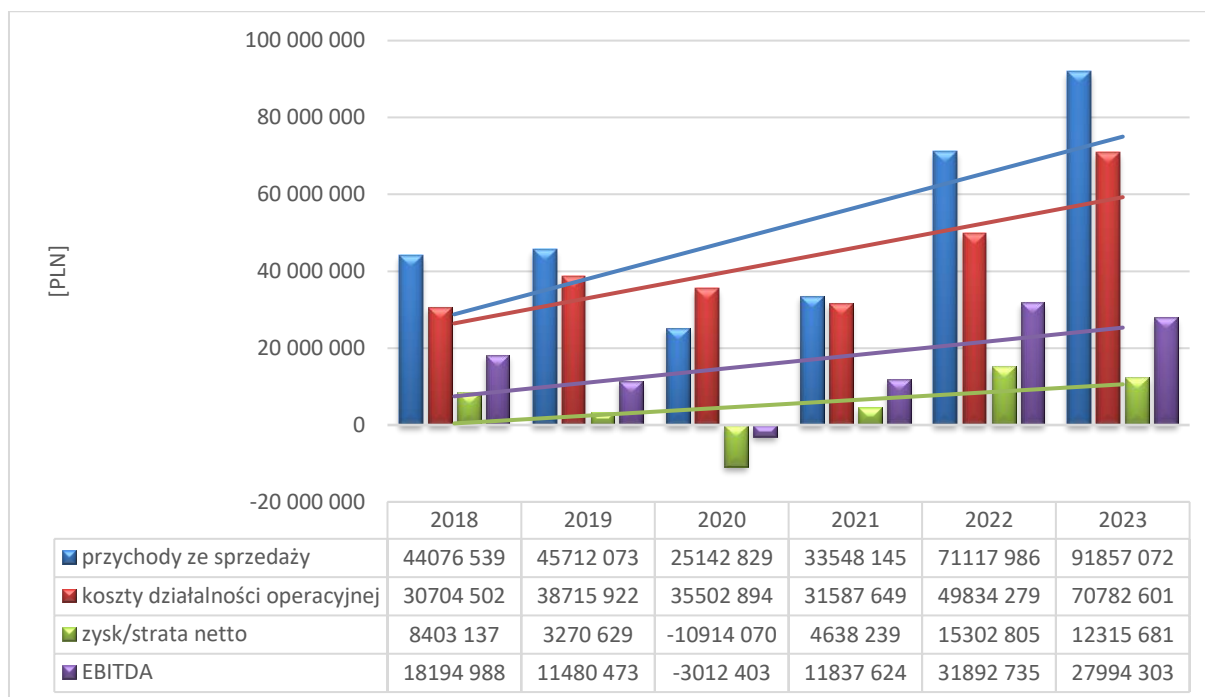
Wartość wydatków o charakterze inwestycyjnym w latach 2018–2023 szacowała się na poziomie ok. 127 mln zł.

Działalność inwestycyjną spółka finansowała z własnych środków oraz finansowania dłużnego. Zadłużenie spółki z tego tytułu na koniec 2023 r. wynosiło ok. 102 mln zł, z czego tylko 26,72 mln zł to kredyt inwestycyjny zaciągnięty na nowe zadanie na osiedlu Brochów, a pozostała kwota dotyczy emisji obligacji, które zostały wyemitowane w związku z budową aquaparku przy ul. Borowskiej. Do roku 2030 obciążenie roczne z tytułu wykupu obligacji wynosi 5 mln zł, ostatnia rata to rata wyrównawcza (balonowa) – ok. 37 mln zł. Gmina Wrocław tytułem zabezpieczenia emisji obligacji w 2015 r. podpisała Umowę Wsparcia, w ramach której zobowiązuje się do zabezpieczenia kwoty 5 mln zł rocznie na dokapitalizowanie spółki w celu zapewnienia środków na obsługę długu.

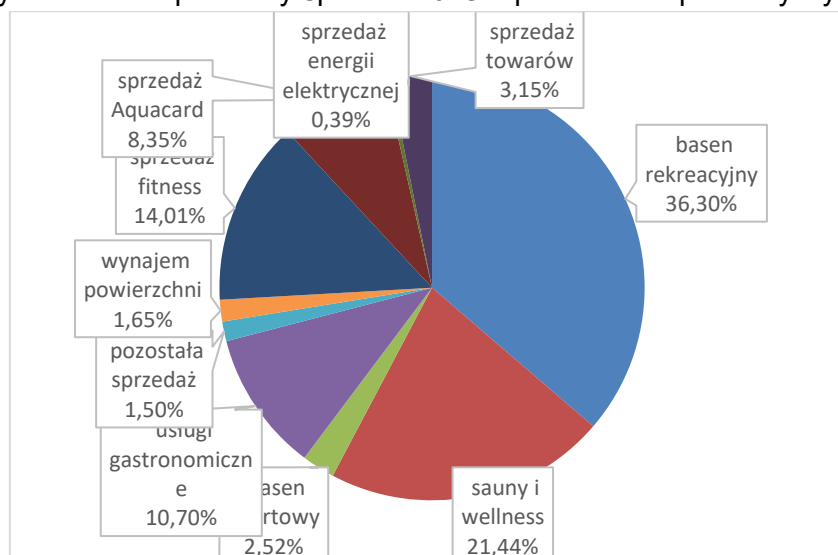
Spółka posiada również kredyt inwestycyjny w kwocie 27 mln zł z przeznaczeniem na finansowanie zadania przy ul. Wilanowskiej, który na 31 grudnia 2023 r. nie był jeszcze wykorzystany.

Działalność spółki w ostatnich sześciu latach intensywnie się rozwijała, pomimo kryzysu związanego z epidemią COVID-19, który spowodował czasowe zamknięcie obiektów ze względu na przepisy epidemiczne. W 2020 r. przychody ze sprzedaży zmniejszyły się w porównaniu do roku 2019 o 20,57 mln zł, tj. o 45%. W 2021 r. odnotowano stopniowy wzrost sprzedaży, do poziomu 33,55 mln zł, co nadal było wielkością niższą (o 27%) od ostatniego

roku sprzed pandemii. Dynamiczny wzrost sprzedaży wystąpił w 2022 r. z powodu braku „obostrzeń covidowych”, oddania do użytkowania nowego obiektu przy ul. Polnej, zwiększenia oferty w aquaparku oraz podwyżki cen biletów wstępu. W latach 2018–2023 dynamika sprzedaży osiągnęła poziom 208%. Przychody ze sprzedaży w 2023 r. przekroczyły 91,85 mln zł i były wyższe w porównaniu do tych osiągniętych w 2018 r. o 47,78 mln zł. Działalność spółki w badanym okresie, z wyjątkiem roku 2020, była wysoce rentowna. Zysk netto wahał się w granicach od 3,27 mln zł w 2019 r. do 15,3 mln zł w 2022 r. Na poziomie gotówkowym EBITDA wahała się w granicach od 11,48 mln zł w 2019 do 31,89 w 2022 r.



Strukturę przychodów ze sprzedaży spółki w 2023 r. przedstawia poniższy wykres.



Struktura sprzedaży w okresie ostatnich sześciu lat uległa pewnym zmianom. Największy wzrost przychodów odnotowano w grupie „sauny i wellness” – o 13,49 mln zł (217%), następnie „basen rekreacyjny” – o 11,87 mln zł (55%), „fitness” – o 10,58 mln zł (462%).

Stały wzrost sprzedaży występował niemal we wszystkich grupach, z wyjątkiem niewielkich przychodów pochodzących z funkcjonowania basenu sportowego, które utrzymują się na poziomie 2,1 mln zł–2,4 mln zł rocznie. Zmianie uległa również klasyfikacja tzw. pozostałej sprzedaży. Pojawiły się nowe istotne pozycje, tj. sprzedaż Aquacard, która w 2023 r. przyniosła 7,7 mln zł przychodów, wyodrębniono także sprzedaż towarów (ok. 2,9 mln zł) oraz energii elektrycznej (ok. 359,7 tys. zł).

Przychody ze sprzedaży [zł]	2018	2023	Różnica 2023–2018	Wzrost % 2023/2018
Basen rekreacyjny	21 468 554	33 340 936	11 872 382	55,30%
Sauny i wellness	6 202 330	19 693 700	13 491 370	217,52%
Basen sportowy	2 423 975	2 310 740	-113 235	-4,67%
Usługi gastronomiczne	6 168 941	9 828 929	3 659 988	59,33%
Pozostała sprzedaż	4 762 789	1 374 251	-3 388 539	-71,15%
Wynajem powierzchni	760 372	1 515 662	755 290	99,33%
Sprzedaż fitness	2 289 578	12 865 783	10 576 205	461,93%
Sprzedaż Aquacard		7 669 770	7 669 770	-
Sprzedaż energii elektrycznej		359 715	359 715	-
Sprzedaż towarów		2 897 586	2 897 586	-
Razem	44 076 539	91 857 072	47 780 533	108,40%

Dynamika kosztów działalności operacyjnej szacowała się na poziomie 213% (wzrost o ok. 40 mln zł w porównaniu do 2018 r.) i była nieco wyższa od dynamiki wzrostu przychodów ze sprzedaży (208,4%, tj. 47,7 mln zł).

Najwyższy udział w kosztach działalności operacyjnej 2023 r. stanowią koszty zużycia materiałów i energii – 22,89 mln zł, a następnie wynagrodzeń – 20,16 mln zł. Przeciętne zatrudnienie w 2023 r. liczone w etatach wyniosło 106 (w osobach – 116).

W latach 2018–2023 wskaźniki bieżącej płynności finansowej zachowywały tendencję spadkową - z 4,77 w 2018 r. do 0,38 na koniec 2023 r. Spółka środki obrotowe przeznaczyła na działalność inwestycyjną, co spowodowało uszczuplenie kapitału obrotowego netto, tylko w 2023 r. o 24 mln zł. Środki obrotowe zostały zaangażowane w finansowanie przedsięwzięcia budowy obiektu basenowo-rekreacyjnego przy ul. Wilanowskiej we Wrocławiu. Zachwianie struktury finansowania w tak wysokim stopniu było przejściowe, bo już na początku 2024 r. dokonano refinansowania poniesionych wydatków inwestycyjnych długoterminowym kredytem inwestycyjnym, co bezpośrednio wpłynęło na poprawę struktury finansowania aktywów, a co za tym idzie na poprawę wskaźników płynności. Według danych na 31 marca 2024 r. wskaźnik płynności bieżącej CR wzrósł do 0,84, a niedobór kapitału obrotowego zmniejszył się z 21,8 mln zł według stanu na koniec 2023 r. do 6,03 mln zł. Cykle rotacji należności były krótkie dzięki dominującej sprzedaży gotówkowej. W przypadku zobowiązań wydłużenie cyklu do 115 dni wystąpiło na koniec 2023 r., niemniej już na koniec pierwszego kwartału 2024 r. zmniejszyły się do 32 dni. Dzięki zdolności do generowania wysokiego dodatniego wyniku gotówkowego na poziomie EBITDA wszystkie wskaźniki obsługi zadłużenia kształtowały się

na prawidłowym poziomie, z wyjątkiem 2020 r. Spółka posiada zdolność do samodzielnej obsługi swojego zadłużenia.

Kapitały własne spółki w latach 2018–2023 systematycznie rosły: od 64,59 mln zł w 2018 r. do 107 mln zł w 2023 r. W pierwszych latach działalności spółka generowała wysokie straty, w związku z czym występowało naruszenie kapitału zakładowego, które na koniec 2018 r. szacowało się na poziomie 29%, a w trakcie kryzysu w 2020 r. wzrosło do 35%. Dzięki wypracowanym zyskom w latach następnych nastąpiła wyraźna poprawa, a z końcem roku 2023 naruszenie kapitału zakładowego zbliżyło się do 1%.

Suma bilansowa w okresie ostatnich sześciu lat wzrosła z 163,5 mln zł do 237 mln zł, co daje dynamikę rzędu 145%. Wartość aktywów trwałych zwiększyła się o 99,31 mln zł: z 124,5 mln zł do 223,8 mln zł. Największą pozycję stanowią budynki i budowle (128,8 mln zł), środki trwałe w budowie (50 mln zł) oraz grunty (34 mln zł).

Przeprowadzona analiza za lata 2018–2023 wykazała, że sytuacja ekonomiczno-finansowa WPW S.A. była dobra. Pozytywnie należy ocenić dynamiczny wzrost przychodów ze sprzedaży, zdolność do generowania wysokich dodatnich wyników finansowych, w tym na poziomie EBITDA. Spółka pomimo przeprowadzenia szeregu przedsięwzięć inwestycyjnych, których wartość w ciągu ostatnich sześciu lat oscylowała w granicach 127 mln zł, utrzymuje zdolność do terminowej obsługi swojego zadłużenia, a wahania struktury finansowania aktywów miały charakter przejściowy.

III.2. Spółki z udziałem większościowym Miasta Wrocław w kapitale zakładowym

III.2.1. Wrocławski Klub Sportowy „Śląsk Wrocław” Spółka Akcyjna

Struktura zarejestrowanego w KRS akcjonariatu na dzień 31 grudnia 2023 prezentuje się następująco:

Lp.	Akcjonariusz	Udział [%]	Liczba akcji	Wartość kapitału [zł]
1.	Gmina Wrocław	99,61	117 046	117 046 000
2.-8.	Pozostali akcjonariusze	0,39	460	460 000
	Razem	100	117 506	117 506 000

Niezarejestrowany kapitał akcyjny spółki na 31 grudnia 2023 r. wynosił 11 500 000 zł.

WKS „Śląsk Wrocław” S.A. prowadzi działalność ważną dla rozwoju Miasta Wrocławia, w szczególności w zakresie: kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych, oraz promocji miasta Wrocławia. Podstawowym przedmiotem działalności WKS „Śląsk Wrocław” S.A. jest uczestnictwo w profesjonalnych zawodach sportowych.

Spółka posiada:

- I zespół seniorów (30 piłkarzy), uczestniczący w rozgrywkach PKO Ekstraklasy, Pucharze Polski,
- II zespół seniorów (23 piłkarzy) – uczestniczący w rozgrywkach III/IV ligi oraz Pucharze Polski,
- I zespół senierek (26 piłkarek) – uczestniczący w rozgrywkach Ekstraligi kobiet, Pucharze Polski
- 13 zespołów młodzieżówki (ok. 250 zawodników), które występują w różnego rodzaju rozgrywkach szczebla centralnego, wojewódzkiego i powiatowego,
- 5 zespołów młodzieżowych dziewcząt (ok. 100 zawodniczek).

I drużyna WKS Śląsk Wrocław sezon 2022/2023 rozgrywek w PKO Ekstraklasie zakończyła na bardzo niskim 15. miejscu z 18. Był to drugi rok z rzędu, kiedy I drużyna osiągała bardzo słabe wyniki sportowe.

Sezon	Miejsce	Liczba drużyn w lidze
2019/2020	5.	16
2020/2021	4.	16
2021/2022	15.	18
2022/2023	15.	18

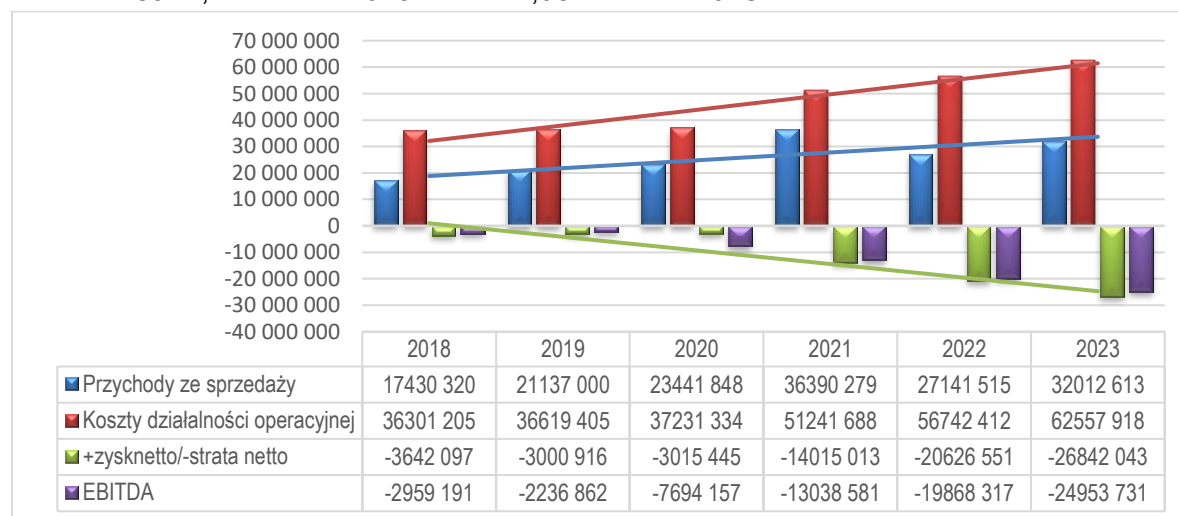
Jako istotne zdarzenie po dacie bilansowej należy uznać podwyższenie kapitału zakładowego spółki przez Gminę Wrocław o 21 mln zł, co pozwoliło spółce na spłatę większości wymagalnych zobowiązań krótkoterminowych, w tym pożyczki udzielonej przez Gminę Wrocław w 2023 r.

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2023 podlegało badaniu przez biegłego rewidenta (AVANTA Audit Sp. z o.o. Sp. k., kluczowy biegły rewident Ewa Kowalczyk). Opinia niezależnego biegłego rewidenta z 28 marca 2024 r. zawarta w dokumencie pn. „Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego” została wydana bez zastrzeżeń i bez uwag. Sprawozdanie z działalności spółki jest co do treści zgodne z ustawą o rachunkowości i informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym. Biegły stwierdza również, że sprawozdanie z działalności spółki nie posiada istotnych zniekształceń. Biegły nie odnosi się do zagrożenia kontynuowania działalności. Zarząd spółki sporządził sprawozdania przy założeniu kontynuowania działalności przez kolejne 12 miesięcy, informując równocześnie we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego o działaniach zaradczych podjętych w celu utrzymania płynności finansowej w perspektywie 18 miesięcy, tj. do końca sezonu 2024/2025, pomimo ujemnych kapitałów netto. Jako najważniejszy czynnik ograniczający ryzyko kontynuowania działalności spółki wymienia list wsparcia od Gminy Wrocław, z którego wynika, iż wspólnik posiada zabezpieczone 21 mln zł w 2024 r. w celu podwyższenia kapitału spółki oraz że zobowiązuje się wesprzeć spółkę w przypadku utraty płynności finansowej.

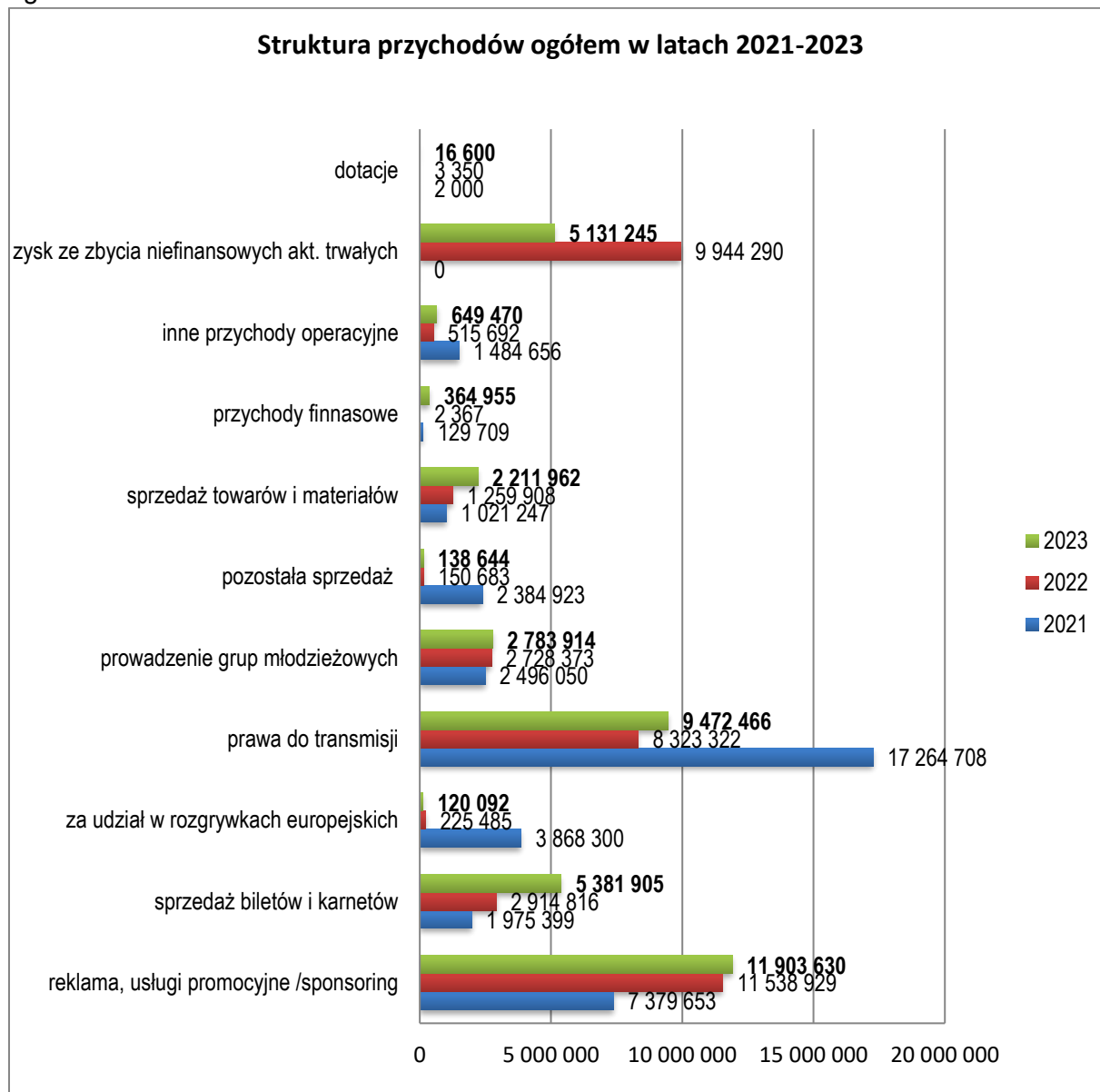
Spółka na dzień 31 grudnia 2023 r. posiadała udziały w spółce Ekstraklasa S.A. oraz była fundatorem fundacji „WKS Śląsk Wrocław”, która realizuje inwestycję na Żernikach we Wrocławiu pn. „Wrocławskie Centrum Sportu” finansowaną przede wszystkim z grantu udzielonego przez Ministerstwo Sportu i Turystyki.

Działalność spółki w latach 2018–2023 była wysoce nierentowna. Niewspółmiernie wysokie koszty działalności operacyjnej w porównaniu do stosunkowo niskich przychodów ze sprzedaży generują bardzo wysokie straty, zarówno na poziomie netto, jak i gotówkowym EBITDA. Przychody ze sprzedaży wzrosły z 17,43 mln zł w 2018 r. do 32 mln zł w 2023 r. Najwyższy poziom sprzedaży wystąpił w roku 2021 – ok. 36,39 mln zł, co było efektem dobrego wyniku sportowego w sezonie 2020/2021.

Dynamika kosztów działalności operacyjnej wyniosła 172%, koszty wzrosły z 36,3 mln zł w 2018 r. do 62,56 mln zł w roku 2023. Należy zwrócić uwagę na drastyczne pogorszenie się wyniku finansowego spółki w analizowanym okresie. Strata netto wahała się od -3 mln zł w 2019 r. do -26,84 mln zł w 2023 r. Równie drastycznie pogorszył się wynik gotówkowy EBITDA: od -2,2 mln zł w 2019 r. do -24,95 mln zł w 2023 r.



Struktura przychodów ze sprzedaży w poszczególnych latach ulegała znacznym zmianom. Na ostateczny wynik finansowy istotny wpływ miały pozostałe pozycje rachunku zysków i strat, w tym pozostałe przychody operacyjne (takie jak zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych) oraz przychody finansowe. Poniżej przedstawiono strukturę przychodów ogółem w okresie 2021–2023.

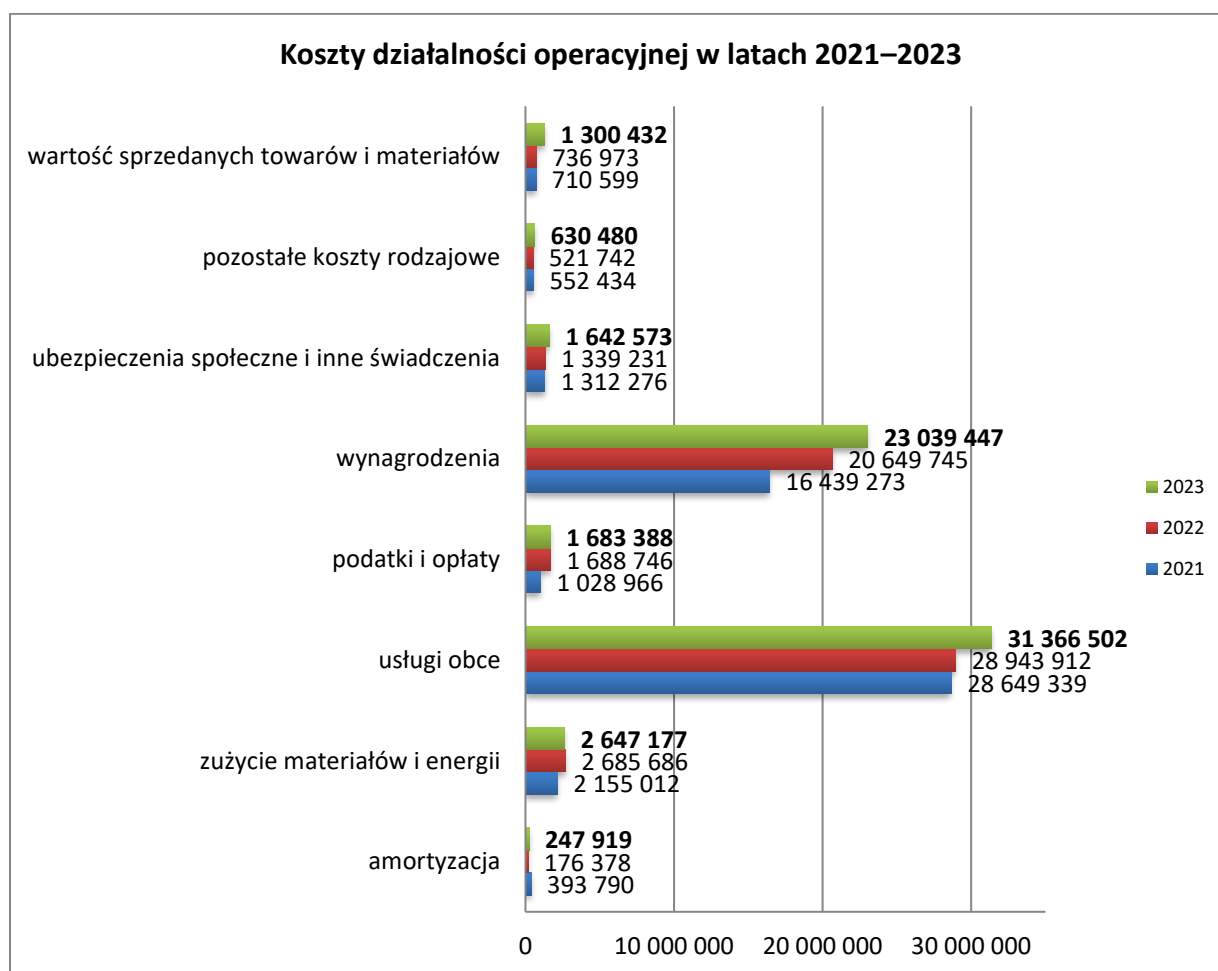


W 2021 r. spółka dzięki dobrym wynikom sportowym (4. pozycja w tabeli Ekstraklasy) uzyskiwała wysoki przychód tytułem praw do transmisji (17,26 mln zł) oraz za udział w rozgrywkach europejskich (3,87 mln zł). W 2023 r. sprzedaż praw do transmisji spadła do 9,47 mln zł, a wpływy z tytułu udziału w rozgrywkach europejskich były marginalne. Wzrostową tendencję wykazywały wpływy z tytułu reklam, usług promocyjnych i sponsoringu, które w 2023 r. szacowały się na poziomie 11,9 mln zł.

Pomimo słabych wyników sportowych na koniec sezonu 2022/2023 I drużyna nieoczekiwanie bardzo dobrze rozpoczęła kolejny sezon 2023/2024, kończąc rundę jesienną jako lider tabeli Ekstraklasy. To przyczyniło się do osiągnięcia przez spółkę wyższych przychodów z tytułu sprzedaży biletów i karnetów – o 2,5 mln zł w porównaniu do 2022 r. (wzrost z 2,91 mln zł do 5,4 mln zł) oraz wyższych przychodów ze sprzedaży towarów i materiałów – o 0,95 mln zł w porównaniu do 2022 r. (wzrost z 1,26 mln zł do 2,21 mln zł).

Ponadto spółka uzyskała wysokie zyski ze sprzedaży praw do kart zawodniczych – w 2023 r. 5,13 mln zł, ujawnione w pozostałych przychodach operacyjnych. Pozycja ta ulega wysokim wahaniom i jest trudna do prognozowania. W 2021 r. spółka nie odnotowała żadnych przychodów z tego tytułu, natomiast w 2022 r. zysk ze sprzedaży praw do kontraktów przekroczył 9,94 mln zł.

Koszty działalności operacyjnej w całym badanym okresie utrzymywały się w trendzie rosnącym, niezależnie od skali uzyskiwanych przychodów ze sprzedaży. W strukturze kosztów rodzajowych dominującą pozycję zajmują koszty usług obcych (50,14%) oraz wynagrodzeń (36,83%), co związane jest przede wszystkim z wysokimi wynagrodzeniami dla zawodników i sztabu I drużyny. Należy zaznaczyć, iż suma tych grup kosztów jest znacznie wyższa od uzyskiwanych w tym samym okresie przychodów ze sprzedaży.



Pozostałe koszty operacyjne w latach 2018–2023 wykazywały tendencję wzrostową: z 272 tys. zł w 2018 r. do 1,48 mln zł w 2023 r. Koszty finansowe wahały się od 76 tys. zł w 2021 r. do 981,7 tys. zł w 2023 r.

W latach 2018–2023 pomimo złych wyników finansowych poziom wskaźników bieżącej płynności (CR) ulegał wyraźnej poprawie. CR wzrósł z 0,27 w 2018 r. maksymalnie do 1,34 w 2020 roku. Od tego roku wskaźnik CR stopniowo się pogarszał, na koniec 2023 r. szacował się na poziomie 0,65. Okresowa poprawa wskaźników płynności wynikała z wysokich dokapitalizowań spółki w tym okresie przez większościowego akcjonariusza Gminę Wrocław. Z uwagi na ujemną EBITDA wszystkie wskaźniki obsługi zadłużenia były nieprawidłowe.

Na koniec 2023 r. stan należności krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług wynosił 6 mln zł. Cykle rotacji należności kształtowały się na poziomie 68 dni.

Na 31 grudnia 2023 r. stan zobowiązań krótkoterminowych przekroczył 17,36 mln zł, z czego 5,3 mln zł to pożyczka od Gminy Wrocław oraz 9,02 mln zł to zobowiązania z tytułu dostaw i usług. Cykle rotacji zobowiązań z tytułu dostaw i usług na 31 grudnia 2023 r. były wydłużone do 52 dni. Największe zadłużenie spółka posiadała wobec spółki Stadion Wrocław Sp. z o.o. (2,46 mln zł); spółki zawarły porozumienie w sprawie spłaty zaległości. W 2023 r. spółka miała problemy z bieżącą obsługą swoich zobowiązań, które częściowo zostały uregulowane w I kwartale 2024 r. ze środków z podwyższenia kapitału akcyjnego przez Gminę Wrocław o 21 mln zł.

Od 2017 r. koszty transferów (bez kosztów pośrednictwa) ujawniane są w rozliczeniach międzyokresowych kosztów i rozliczane w czasie przez okres kontraktu z zawodnikiem; ich stan na 31 grudnia 2023 r. wynosił 6,14 mln zł.

Sytuacja ekonomiczno-finansowa spółki w całym badanym okresie była zła, o czym świadczy słaby profil finansowy przejawiający się brakiem finansowania własnego aktywów, a co za tym idzie ujemnym kapitałem własnym. Cała działalność spółki jest zależna od finansowania obcego, pomimo iż w ciągu ostatnich sześciu lat Gmina Wrocław podwyższyła kapitał zakładowy spółki o 77 118 000 zł oraz udzieliła dotacji w łącznej kwocie 21 200 000 zł. Zła sytuacja finansowa spółki wynika przede wszystkim z bardzo wysokich kosztów prowadzenia działalności, które dodatkowo utrzymują tendencję wzrostową. Skutkuje to pogłębiającymi się stratami zarówno na poziomie netto, jak i na poziomie gotówkowym EBITDA. Spółka nie posiada zdolności do samodzielnego rozwoju.

Dalsze prowadzenie działalności jest obarczone wysokim ryzykiem związanym z koniecznością uzyskiwania co roku licencji umożliwiającej dopuszczenie do Rozgrywek Klubowych PZPN (Ekstraklasy) i Rozgrywek Klubowych UEFA. Ryzyko wynika z niespełnienia kryteriów finansowych opisanych w „Podręczniku licencyjnym dla klubów Ekstraklasy” (kryteria są aktualizowane na każdy sezon). Wysokim ryzykiem obarczone są m.in.:

- uzyskanie pozytywnej opinii biegłego rewidenta z badania ostatniego sprawozdania finansowego, również w sprawie kontynuowania działalności,
- brak przeterminowanych zobowiązań wobec klubów piłkarskich wynikających z tytułu działalności transferowej,

- brak przeterminowanych zobowiązań wobec pracowników, ZUS, US, jak też z tytułu kar nałożonych przez właściwe organy dyscyplinarne oraz wobec Wojewódzkiego Związku Piłki Nożnej, opłat za uczestnictwo w rozgrywkach oraz opłat w związku ze zmianami przynależności klubowej zawodników na rzecz PZPN i WZPN,
- negatywna ocena prognozy finansowej sporządzonej na okres 18 miesięcy, w celu udowodnienia Licencjodawcy zdolności do kontynuacji działalności do końca sezonu licencyjnego,
- spełnienie klauzul: Zasady Kapitału Własnego Netto, Wskaźnik Dopuszczalnego Deficytu z piłki nożnej, Wskaźnik Kosztów Zespołu.

III.2.2. Wrocławski Park Technologiczny Spółka Akcyjna

Lp.	Akcjonariusz	Udział [%]	Wartość [zł]
1.	Gmina Wrocław	94,78	23 860 200
2.	Uniwersytet Wrocławski	1,39	349 500
3.	Litwiński, Łoś i Partnerzy kancelaria radców prawnych Spółka partnerska	0,60	150 000
4.	Politechnika Wrocławska	1,58	397 700
5.	Uniwersytet Przyrodniczy	0,81	203 700
6.	Dolnośląska Izba Gospodarcza	0,01	3 000
7.	ARAW	0,01	3 000
8.	Uniwersytet Ekonomiczny	0,25	62 200
9.	Uniwersytet Medyczny	0,58	145 200
Razem		100,00	25 174 500

Spółka powstała na podstawie aktu założycielskiego z dnia 10 lipca 1998 r. Celem działania WPT S.A. jest stymulacja rozwoju przemysłu zaawansowanych technologii. Zasadniczym przedmiotem prowadzonej działalności są:

- wynajem i zarządzanie nieruchomościami,
- świadczenie usług laboratoryjnych i prototypowni,
- świadczenie usług z zakresu szkoleń i konferencji,
- prace badawczo-rozwojowe,
- działalność związana z organizacją targów i wystaw.

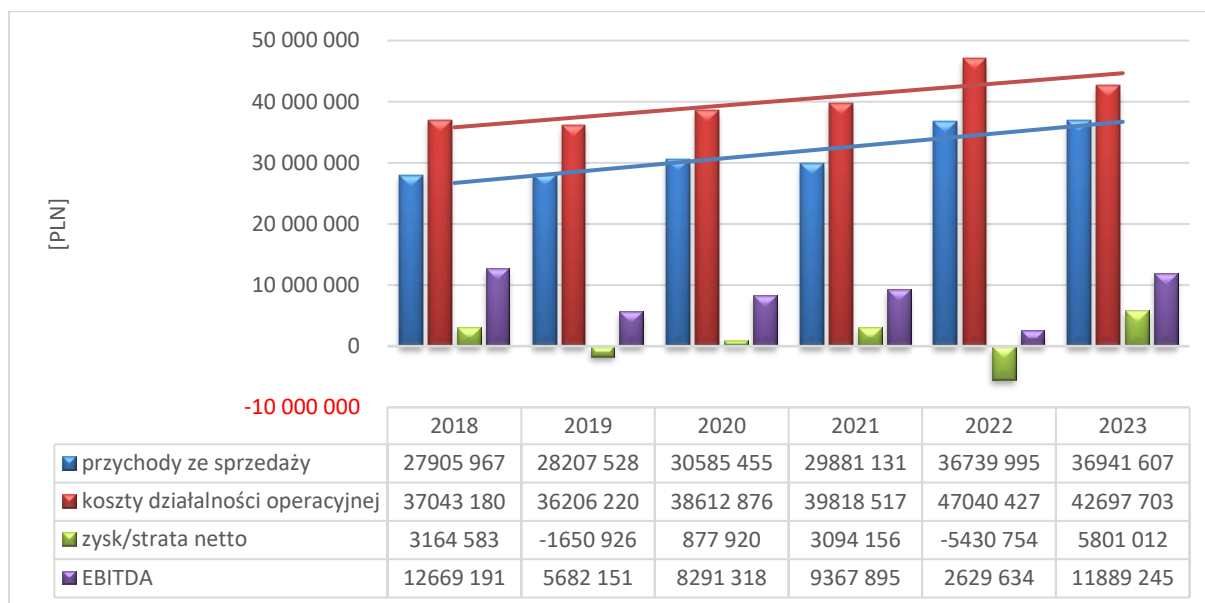
W 2011 r. spółka powołała Fundację PRO MATHEMATICA, której celem jest prowadzenie działalności edukacyjnej skierowanej do dzieci i młodzieży z regionu Dolnego Śląska. W ramach fundacji działa Centrum Edukacyjne WPT oraz Przedszkole Technoludek.

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2023 podlegało badaniu przez biegłego rewidenta (RE-FIN sp. z o.o.). Opinia biegłego zawarta w dokumencie pn. „Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta” została wydana bez zastrzeżeń i bez uwag. Zdaniem biegłego sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami i jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym. Biegły w sprawozdaniu z działalności nie stwierdził istotnych zniekształceń.

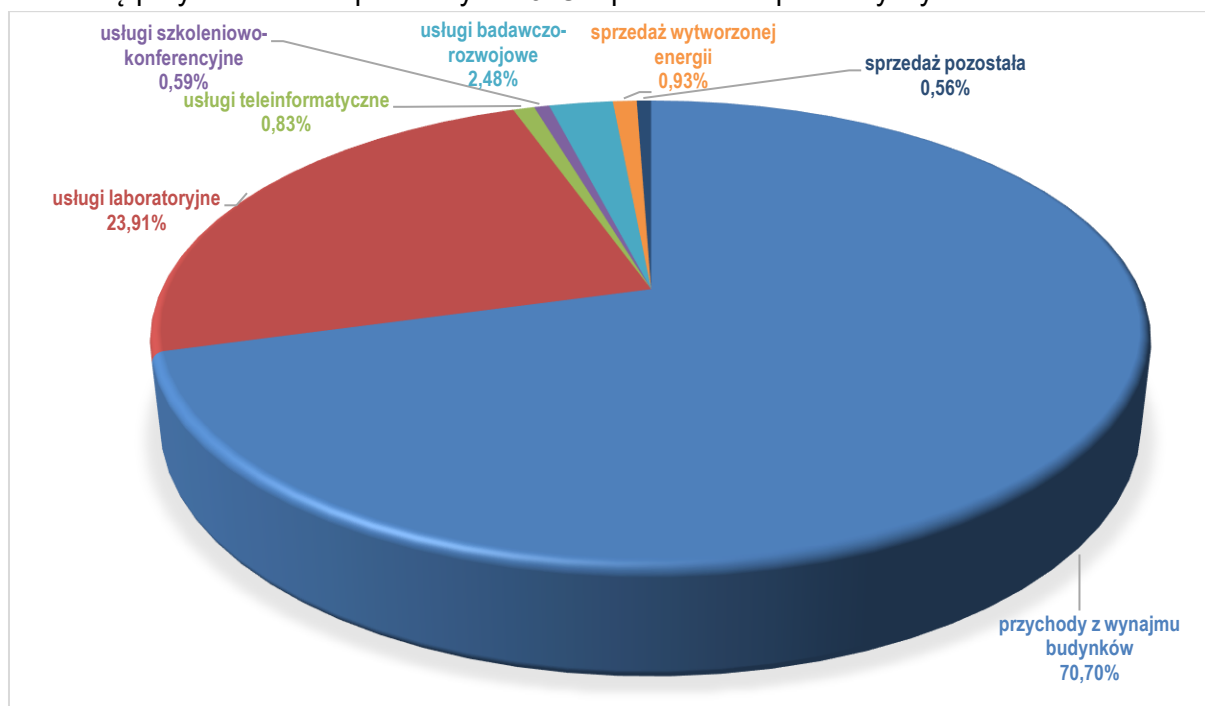
W latach 2018–2023 spółka odnotowała stosunkowo niewielki wzrost przychodów ze sprzedaży (o 32%); wypracowane przychody ze sprzedaży w 2023 r. były o ok. 9 mln wyższe od osiągniętych w 2018 r. Struktura sprzedaży w badanym okresie nie uległa istotnym zmianom. Podstawowym źródłem przychodów spółki jest najem powierzchni biurowych. W istotny sposób rosną przychody z usług laboratoryjnych oraz prototypów. Dynamika wzrostu kosztów działalności operacyjnej była niższa od przychodów i wyniosła 115%. W analizowanym okresie występowały wysokie wahania wyniku finansowego. Najwyższą stratę netto spółka odnotowała w 2022 r. (-5,43 mln zł) w związku z drastycznym wzrostem kosztów zużycia energii, które nie znalazły pokrycia w przychodach od najemców. Już

w następnym roku spółka odnotowała zysk netto rzędu 5,8 mln zł, na co decydujący wpływ miała sprzedaż majątku trwałego (3 działki); zysk z tej sprzedaży szacował się na poziomie 7,67 mln zł. Spółka sukcesywnie dokonywała sprzedaży części niewykorzystywanego majątku; w okresie ostatnich sześciu lat łączny zysk z tego tytułu wyniósł 22,96 mln zł.

Należy zaznaczyć, że w całym analizowanym okresie wyniki gotówkowe na poziomie EBITDA były dodatnie i wahały się w granicach od 2,63 mln zł w 2022 r. do 12,67 mln w roku 2018, co wynikało m.in. z wysokich odpisów amortyzacyjnych oraz rozliczenia dotacji finansujących aktywa trwałe.



Strukturę przychodów ze sprzedaży w 2023 r. przedstawia poniższy wykres.



Poziom wynajęcia powierzchni na koniec 2023 r. przedstawia poniższa tabela.

Budynek	Powierzchnia do wynajmu	Powierzchnia wynajęta	
		[m ²]	[%]
ALFA	2 954	2 893	97,94%
BETA	3 267	3 196	97,81%
GAMMA	3 216	2 261	70,31%
DELTA	3 674	3 096	84,27%
OMEGA	828	552	66,67%
LAMBDA	1 267	1 092	83,00%
SIGMA	2 606	2 606	100,00%
NOWA 7	20 760	20 328	97,92%
Razem	38 572	36 024	93,39%

Koszty działalności operacyjnej w latach 2018–2023 utrzymywały się w trendzie wzrostowym i w 2023 r. szacowały się na poziomie 42,7 mln zł przy 37 mln zł w roku 2018. Poszczególne grupy kosztów zachowywały się różnie. W związku ze zbyciem aktywów trwałych istotnemu obniżeniu uległy odpisy amortyzacyjne, które w 2023 r. były niższe od wykazanych w 2018 r. aż o 7,37 mln zł.

Wysoki wzrost odnotowano w grupie kosztów zużycia materiałów i energii oraz kosztów zatrudnienia i usług obcych. Główną pozycją kosztową spółki na koniec 2023 r. były koszty wynagrodzeń (10,65 mln zł, z pochodnymi – 12,82 mln zł), następnie zużycie materiałów i energii (9,12 mln zł) oraz amortyzacja (8,99 mln zł). Drastyczny wzrost kosztów zużycia materiałów i energii wystąpił w 2022 r., co wynikało ze wzrostu cen energii. W 2023 r. niektórzy kontrahenci zawarli indywidualne umowy na dostawy energii, stąd zmniejszyła się kwota kosztów refakturowanych.

Na poziomie sprzedaży spółka w całym badanym okresie wykazywała wysokie straty. Poprawa wyniku finansowego netto wiązała się przede wszystkim z wysokimi pozostałymi przychodami operacyjnymi, które zamykały się w granicach od 7,3 mln zł w 2022 r. do 17,84 mln zł w 2023 r. Przychody finansowe nie wykazywały wysokich wartości, z wyjątkiem ostatniego roku, gdy wyniosły 351,6 tys. zł.

Pozostałe pozycje rachunku zysków i strat na poziomie pozostałych kosztów operacyjnych zamykały się w granicach od 386,94 tys. zł w 2022 r. do 1,5 mln zł w 2018 r. Spółka posiada zadłużenie o charakterze kredytowym, stąd występowanie wysokich kosztów finansowych z utrzymującą się tendencją wzrostową, od 1,78 mln zł w 2018 r. do 3,06 mln zł w 2022 r.

Działalność spółki była rentowna w latach 2018, 2020, 2021, 2023.

Spółka w całym badanym okresie miała problemy z utrzymaniem prawidłowej struktury finansowania aktywów, co wynikało m.in. z ewidencjonowania w zobowiązaniach

krótkoterminowych zobowiązań wymagalnych powyżej 12 miesięcy, zaliczek od najemców oraz finansowania działalności inwestycyjnej. Do celów analitycznych dokonano stosownych korekt, wyodrębniając jedynie część zobowiązań wymagalnych do 12 miesięcy.

Wskaźniki bieżącej płynności pomimo wprowadzonych korekt w latach 2018–2022 utrzymywały się na poziomie poniżej sugerowanego minimum. Występował niedobór kapitału obrotowego netto rzędu od 2,66 mln zł w 2020 r. do 10,9 mln zł w 2022 r. Dzięki wysokim wpływom środków ze sprzedaży nieruchomości CR na koniec 2023 r. (po korekcie) przekroczył 1,22 i tym samym osiągnął poziom prawidłowy. Cykle rotacji rozrachunków również ulegały wysokim wahanom, co świadczy o występowaniu przejściowych problemów z regulowaniem bieżących zobowiązań przez spółkę; znaczna poprawa nastąpiła w 2023 r. W przypadku wskaźników obsługi zadłużenia również występowały wysokie wahania, DSCR i ICR osiągały nieprawidłowe wartości w latach 2019 i 2022, gdy EBITDA była niska.

W latach 2018–2023 kapitały własne wykazywały tendencję wzrostową: z 46,79 mln zł w 2018 r. do 51,48 mln zł w 2023 r., na co wpływ miały dwa dokapitalizowania po 1 mln zł oraz wypracowywane w tym okresie zyski. Kapitał zakładowy na koniec 2023 r. szacował się na poziomie 25,17 mln zł. Spółka wykazywała kapitał zapasowy rzędu 20,5 mln zł.

Wskaźnik wypłacalności po korekcie o RMB oscylował w granicach 71–75%, co świadczy o wysokim udziale finansowania własnego aktywów. Wysoki udział w finansowaniu aktywów wykazują rozliczenia międzyokresowe bierne, w których ewidencjonowane są dotacje finansujące zakup majątku trwałego ze środków UE. W 2018 r. RMB to aż 99,31 mln zł, na koniec 2023 r. ich wartość spadła do 74,95 mln zł. Zadłużenie o charakterze kredytowym zachowuje tendencję malejącą: od 49,43 mln zł w 2018 r. do 26,34 mln zł w 2023 r.

Suma bilansowa spółki w związku z sukcesywną spłatą zadłużenia, wysokimi odpisami amortyzacyjnymi i sprzedażą majątku zmniejszyła się w ciągu ostatnich sześciu lat o 34,74 mln zł. Wartość aktywów trwałych na koniec roku 2023 wyniosła 157 mln zł, z czego 14,3 mln zł to grunty i 131 mln zł to budynki i budowle.

Spółka znajduje się w poprawnej kondycji finansowej. Pomimo stabilnych przychodów ze sprzedaży w przeszłości występowały wysokie wahania rentowności, również na poziomie EBITDA. Spółka borykała się z problemem utrzymania prawidłowej struktury finansowania aktywów. Jako źródło środków, które uzupełniały niedobór kapitału obrotowego netto (KON), obrano sprzedaż części majątku trwałego. Pomimo dodatkowych wpływów środków ze sprzedaży majątku poprawa struktury finansowania aktywów była przejściowa, co może świadczyć o zbyt wysokim obciążeniu obsługą zadłużenia. Dodatkowo negatywnie należy ocenić brak rentowności z prowadzenia podstawowej działalności.

W 2023 r. odnotowano wyraźną poprawę struktury finansowania aktywów dzięki wysokiemu zyskowi netto uzyskanemu przede wszystkim w wyniku zdarzenia jednorazowego (sprzedaży majątku).

III.3. Spółki z udziałem mniejszościowym Miasta Wrocław w kapitale zakładowym

III.3.1. Port Lotniczy Wrocław Spółka Akcyjna

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Struktura właścicielska [%]	Akcje uprzywilejowane co do głosu	Struktura prawa głosu z uwzględnieniem uprzywilejowania [%]
Gmina Wrocław	203 683	49,24	500	49,24
Województwo Dolnośląskie	128 305	31,02	250	31,01
Polskie Porty Lotnicze S.A.	81 672	19,74	250	19,75

Port Lotniczy Wrocław S.A. posiada udziały w:

- WRO-LOT Usługi Lotniskowe Sp. z o.o. – 50%
- Lotniczym Dworcem Towarowym Wrocław Sp. z o.o. – 40,7%
- WRO-Airport Development Sp. z o.o. – 100%.

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2023 podlegało badaniu przez biegłego rewidenta (Avanta Audit Sp. z o.o. Spółka komandytowa Bielany Wrocławskie, w imieniu podmiotu uprawnionego badanie przeprowadzała biegły rewident Justyna Olszewska). Opinia niezależnego biegłego rewidenta została wydana bez zastrzeżeń i uwag. W sprawozdaniu nie stwierdzono zagrożeń dotyczących kontynuowania działalności przez spółkę. Biegły rewident stwierdził, iż sprawozdanie z działalności spółki zostało sporządzone zgodnie z art. 49 ustawy o rachunkowości i jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym. Spółka nie jest jednostką dominującą wobec WRO-LOT sp. z o.o. i LDT sp. z o.o. (zgodnie z art. 3 ust. 1 p. 37 ustawy o rachunkowości). Ponadto zgodnie z art. 56 ust 3 i art. 58 ustawy o rachunkowości nie ma obowiązku sporządzania sprawozdania skonsolidowanego w stosunku do WRO AIRPORT DEVELOPMENT Sp. z o.o.

Podstawowym przedmiotem działania Portu Lotniczego Wrocław S.A. jest świadczenie usług lotniskowych w zakresie obsługi naziemnej statków powietrznych, zaopatrywanie statków powietrznych w paliwa lotnicze, a ponadto dzierżawa powierzchni handlowych, wynajem powierzchni reklamowych, usługi ochrony, kontroli bezpieczeństwa pasażerów, usługi gastronomiczne. W wyżej wymienionych grupach występują takie działalności, które wymagają stosownych zezwoleń, koncesji i certyfikatów (zarządzanie lotniskiem użytku publicznego, obsługa naziemna lotniska, obrót paliwami ciekłymi, ochrona osób i mienia). Spółka posiada odpowiednie zezwolenia, certyfikaty i koncesje na prowadzenie działalności gospodarczej w tych obszarach.

Spółka w 2023 r. rozpoczęła prace związane z realizacją zadania inwestycyjnego finansowanego przy wsparciu środków z Europejskiej Agencji Wykonawczej ds. Klimatu, Infrastruktury i Środowiska pn. „Zwiększenie możliwości operacyjnych części lotniczej pod potrzeby operacji wojskowych w porcie Lotniczym Wrocław S.A.”. Wartość zadania określono

na **76 mln EUR**, z czego **50% (37,9 mln EUR)** to przyznane dofinansowanie z CEF „Łącząc Europę”. Zadanie to pierwszy etap z przyjętego do realizacji planu na lata 2024–2028.

Zakres realizowanego I zadania:

- budowa płyty postojowej,
- budowa równoległej drogi kołowania,
- budowa drogi szybkiego zejścia,
- przebudowa i rozbudowa istniejących dróg kołowania,
- budowa płaszczyzny do odladzania.

Okres realizacji projektu: 2023–2026.

Łączna kwota planowanych wydatków inwestycyjnych na rozwój i modernizację infrastruktury lotniska przewidzianych na lata 2023–2043 to 836 500 000 zł, z czego 784 000 000 zł dotyczy lat 2024–2028.

Zadanie	Struktura finansowania	Dotacja UE	Obligacje	Środki własne	Razem
I	Rozbudowa strefy operacyjnej lotniska współfinansowana środkami z dotacji z Unii Europejskiej (CEF)	175 000 000	194 000 000	-	369 000 000
II	Rozbudowa terminala T2	-	261 000 000	65 000 000	326 000 000
III	Pozostałe wydatki: budowa bazy paliw, zakup pojazdów do obsługi lotniska, zakup innych urządzeń służących, utrzymaniu bezpieczeństwa na lotnisku, wydatki odtworzeniowe.	-	44 000 000	45 000 000	89 000 000
	Suma	175 000 000	499 000 000	110 000 000	784 000 000
		22%	64%	14%	100%
I	Prefinansowanie dotacji z CEF		51 000 000		
	Maksymalna kwota finansowania	550 000 000			

Docelowo realizacja opisanych inwestycji w ruchu pasażerskim ma zwiększyć roczną przepustowość lotniska do 10 mln pasażerów.

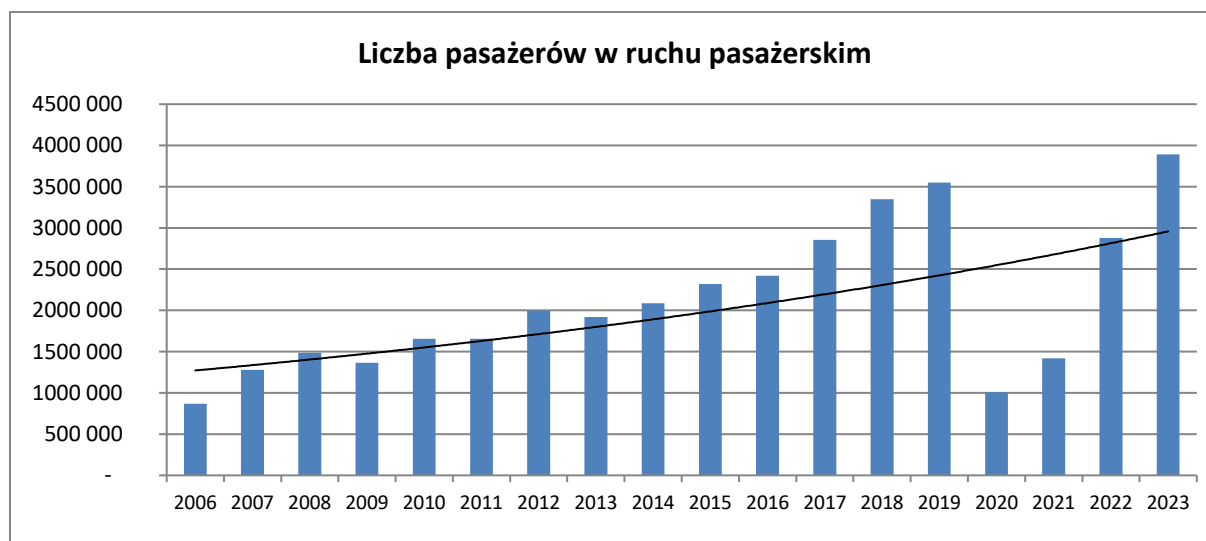
Port Lotniczy generuje swoją sprzedaż przede wszystkim w związku z obsługą ruchu pasażerskiego, w mniejszym zakresie natomiast w ruchu towarowym (w tym cargo przewożone lotami wojskowymi). Port Lotniczy realizuje połączenia w ruchu regularnym (tradycyjnym i niskokosztowym) oraz czarterowym.

W latach 2018–2023 skala działalności spółki utrzymała trend wzrostowy pomimo kryzysu pandemicznego w latach 2020–2021, który drastycznie ograniczył możliwość świadczenia usług lotniczych. W 2023 r. spółka odbudowała, a nawet przekroczyła poziom ruchu z okresu

przed pandemią. Liczba operacji lotniczych obsługiwanych przez PLW najwyższy poziom osiągnęła w 2019 r. i było to 32 967 operacji. Obsłużono wówczas 3 548 026 pasażerów. W latach 2020 i 2021, z uwagi na światową epidemię wirusa SARS-CoV-2, nastąpił drastyczny spadek obsługiwanych przez spółkę operacji oraz pasażerów. W 2020 r. w okresie od 15 marca do 16 czerwca wprowadzono całkowity zakaz lotów pasażerskich, w 2021 r., w okresie pierwszych pięciu miesięcy ruch lotniczy był bardzo ograniczony i obsługiwana była tylko niewielka część połączeń lotniczych. Od czerwca 2021 r., wraz z postępującą akcją szczepień i znoszeniem obostrzeń, liczba obsługiwanych operacji lotniczych rosła.

Po pandemii zaobserwowano znacznie szybszy przyrost ruchu o charakterze turystycznym niż ruchu biznesowego. W efekcie w segmentach niskokosztowym i czarterowym spółka przekroczyła poziom z 2019 r., natomiast w segmencie połączeń tradycyjnych/sieciowych wielkości te nie zostały osiągnięte. Należy zaznaczyć, że spółka stale zwiększa siatkę połączeń, a największym osiągnięciem 2023 r. było uruchomienie bezpośredniego połączenia do Seulu. Liczba obsługiwanych pasażerów utrzymała się w trendzie wzrostowym. Ogółem w roku 2023 obsługiano 3 891 553 pasażerów, co oznacza, że ruch pasażerski wzrósł w porównaniu do poprzedniego roku o 35,2%, tj. o 1 013 499 pasażerów (w stosunku do roku 2019 był wyższy o 9,7%, tj. o 343 527 pasażerów). W ruchu regularnym przewieziono 3 203 304 osób, w ruchu czarterowym 675 683, w pozostałych operacjach nieregularnych (loty przekierowane) 4182, a w pozostałych operacjach (lotnictwo ogólne, operacje wojskowe i państwowe) – 8384 pasażerów.

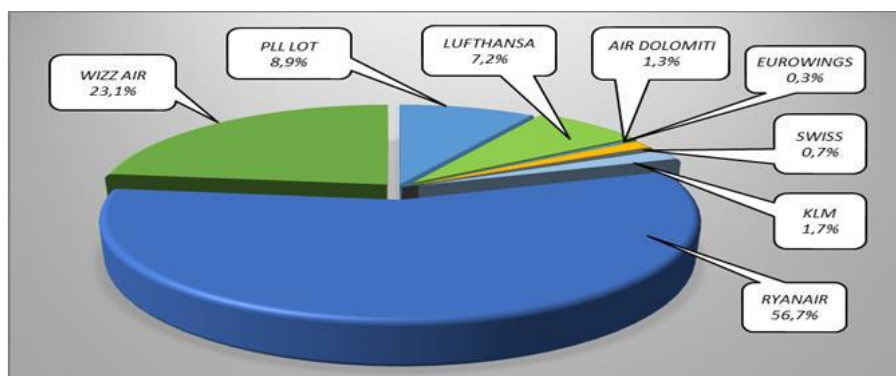
Poniższy wykres przedstawia wzrost liczby obsługiwanych pasażerów w latach 2006–2023.



Liczba operacji lotniczych obsługiwanych przez PLW w 2023 r. wyniosła 27 282 operacji. W porównaniu do rekordowego roku 2019 liczba operacji lotniczych była niższa o 17%, tj. o 5685.

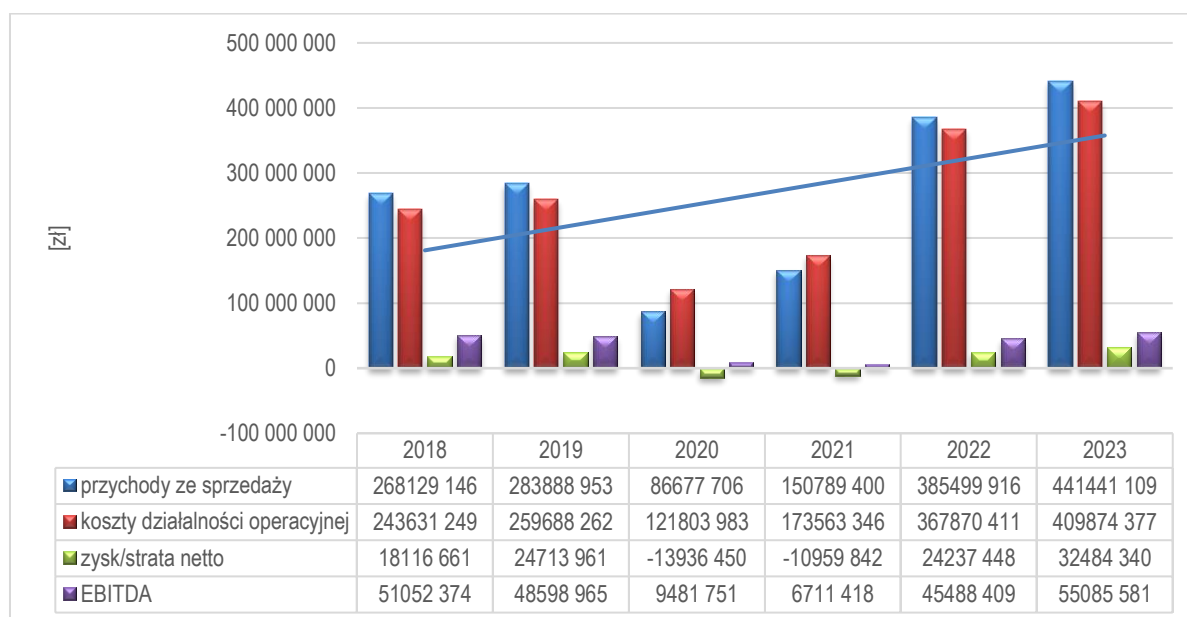
Od 2022 r. na działalność portu istotny wpływ miały działania wojenne w Ukrainie, a co z tym się wiąże rezygnacja z połączeń lotniczych do ukraińskich miast oraz wzrost liczby lotów o charakterze wojskowym i państwowym.

Ruch regularny w 2023 r. stanowi łącznie 82,31% ruchu pasażerskiego. Wśród kontrahentów największy udział w liczbie przewiezionych pasażerów mają niskokosztowe linie lotnicze Ryanair (56,7%) i Wizz Air (23,1%). Struktura odbiorców nie ulega istotnym wahaniom w badanym okresie.



Ruch nieregularny w 2023 r. (czartery i loty przekierowane) oraz lotnictwo ogólne i pasażerowie przewiezieni w lotach wojskowych stanowiły łącznie 17,7% ruchu pasażerskiego. W ruchu czarterowym przewieziono 675 683 pasażerów, co oznacza wzrost o 37,6%, tj. o 184 476 pasażerów w stosunku do roku 2022.

W latach 2018–2023 spółka zwiększyła skalę prowadzonej działalności. Przychody ze sprzedaży w 2023 r. były wyższe o 173 mln zł, tj. o 65% stosunku do wypracowanych roku 2018. Spółka w 2023 r. osiągnęła przychód ze sprzedaży rzędu 441,44 mln zł (przy 86,68 mln zł w 2020 r. oraz 283,89 mln zł w roku 2019, ostatnim roku przed pandemią COVID-19). Przychody ze sprzedaży w 2023 r. były najwyższe w całej historii prowadzenia działalności przez spółkę, pomimo że liczba zrealizowanych operacji lotniczych była niższa o 17% w stosunku do roku 2019.



Struktura przychodów PLW w latach 2018–2023.

Przychody ogółem	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Przychody netto ze sprzedaży produktów	267 900 794	284 607 719	86 591 970	150 939 669	385 499 916	441 441 109
Usługi lotniskowe i okołolotniskowe	58 457 616	68 035 489	23 468 002	31 981 044	53 419 306	80 417 219
Usługi pozalotniskowe	55 721 547	55 370 464	18 251 163	36 375 808	74 504 013	102 469 705
Zmiana stanu produktów	0	-718 766	85 736	-150 269	352 535	-1 254 452
Sprzedaż towarów	153 721 631	161 201 766	44 872 805	82 582 817	257 224 062	259 808 637
paliwa	148 334 882	154 583 511	42 909 717	79 116 465	250 065 072	249 501 617
towary - bary	5 201 425	6 614 109	1 961 734	3 051 099	7 152 321	10 295 151
materiały	185 324	4 146	1 354	415 253	6 669	11 869
Pozostałe przychody operacyjne	9 845 879	16 091 486	27 276 352	13 273 416	9 060 818	8 240 806
Przychody finansowe	1 246 600	803 343	427 992	609 938	3 325 202	2 947 588
Razem	278 993 273	300 783 782	114 382 050	164 672 754	397 885 936	452 629 504

Koszty działalności operacyjnej w tym samym okresie wzrosły o 68%, tj. o 166,2 mln zł. Najwyższy udział w strukturze kosztów rodzajowych wykazały koszty w pozycji: wartość sprzedanych towarów, wśród których główną pozycję stanowi zakup paliw. W 2023 r. z 238,29 mln zł kosztów wartości sprzedanych towarów i materiałów aż 234,9 mln zł dotyczyło wartości paliwa. Następną grupę kosztów co do ich wielkości stanowią wynagrodzenia. Przeciętne zatrudnienie w przeliczeniu na etaty w okresie ostatnich sześciu lat wahało się w granicach od 327 etatów w 2021 r. do 372 etatów w 2023 r. Wszystkie pozycje kosztów rodzajowych z wyjątkiem amortyzacji wykazały tendencję wzrostową.

Na poziomie sprzedaży spółka prowadziła nierentowną działalność tylko w trakcie kryzysu (2020–2021). Niemniej należy podkreślić, że na ostateczny wynik finansowy w tym okresie istotny wpływ miały pozostałe przychody operacyjne, w tym wpływy o charakterze jednorazowym, z tzw. tarczy antykryzysowej. Największe wsparcie w tym obszarze spółka uzyskała w 2020 r., w tym dotacje z tytułu działań antycovidowych – 11,95 mln zł (tj. 9,99 mln zł na wsparcie portu lotniczego z Ministerstwa Infrastruktury oraz 1,95 mln zł na dopłaty do wynagrodzeń w ramach tarczy antykryzysowej za miesiące maj–lipiec 2020 r.) W 2021 r. spółka uzyskała wsparcie w kwocie 3,78 mln zł tytułem umorzenia składek ZUS za cztery miesiące oraz 195,54 tys. zł tytułem częściowego umorzenia opłaty wieczystego użytkowania gruntów.

Pomimo drastycznego obniżenia przychodów ze sprzedaży w trakcie kryzysu lat 2020–2021 spółka w całym analizowanym okresie generowała dodatnie wyniki gotówkowe na poziomie EBITDA. EBITDA najniższy poziom osiągnęła w 2021 r. (6,7 mln zł), a najwyższy w 2023 r. (55 mln zł). Zdolność generowania wysokiej dodatniej EBITDA świadczy o zdolnościach spółki do rozwoju. Ujemny wynik finansowy spółka odnotowała w latach 2020–2021, odpowiednio -13,9 mln zł i -10,96 mln zł. Zysk netto za 2023 r. był najlepszym wynikiem w analizowanym okresie i szacował się na poziomie 32,48 mln zł.

W latach 2018–2023 spółka nie miała problemów z zachowaniem płynności finansowej – wskaźniki bieżącej płynności wahały się w granicach od 0,96 na koniec 2021 r. do 2,39 na koniec 2023 r. Cykle rotacji rozrachunków były stosunkowo krótkie, co wskazuje na wysoką

zdolność spółki do obsługi bieżących zobowiązań. Wskaźniki zadłużenia z wyjątkiem 2021 r. kształtowały się na prawidłowym poziomie. Spółka samodzielnie obsługiwała posiadane zadłużenie.

Kapitały własne w latach 2018–2023 zachowały trend wzrostowy, z 284,9 mln zł w 2018 r. do 341,4 mln zł w 2023 r. (z czego kapitał podstawowy wynosi 206,83 mln zł). Kapitał zapasowy od 2019 r. jest wyższy od progu 1/3 kapitału podstawowego wskazanego w Kodeksie spółek handlowych.

Struktura finansowania aktywów jest prawidłowa. Aktywa trwałe w całości są finansowane kapitałem stałym. Zadłużenie z tytułu emisji obligacji, które na koniec 2018 r. wynosiło 109,8 mln zł, z końcem 2023 r. zostało w całości spłacone. Ponadto dodatkowym źródłem finansowania aktywów są środki pozyskane z dotacji zaewidencjonowane w rozliczeniach międzyokresowych biernych, które na koniec 2023 r. wynosiły ponad 168,7 mln zł.

Wartość aktywów trwałych zachowuje tendencję spadkową pomimo ponoszonych nakładów inwestycyjnych. Spowodowane jest to przede wszystkim wysokimi odpisami amortyzacyjnymi. Wartość aktywów trwałych z końcem 2023 r. wyniosła 434 mln zł. Największy udział w aktywach trwałych stanowią budynki i budowle (333,8 mln zł), w tym terminal lotniska. Środki trwałe w budowie szacowały się na poziomie 12,88 mln zł.

Sytuacja ekonomiczno-finansowa Portu Lotniczego Wrocław S.A. w całym badanym okresie była dobra, pomimo wysokiej wrażliwości na występujące kryzysy. Pozytywnym aspektem profilu spółki jest wysoka płynność finansowa oraz wypłacalność. Struktura finansowania aktywów była prawidłowa. Pozytywnie rokuje również wysoki poziom sprzedaży i utrzymywanie się wzrostowej dynamiki przychodów. Na uwagę zasługuje wysoki poziom wskaźników zyskowności prowadzonej działalności. Działalność spółki w najbliższych latach będzie determinowała rozpoczęta inwestycja, która umożliwi dalszy dynamiczny rozwój i wzrost znaczenia portu.

III.3.2. Dolnośląskie Centrum Medyczne DOLMED Spółka Akcyjna

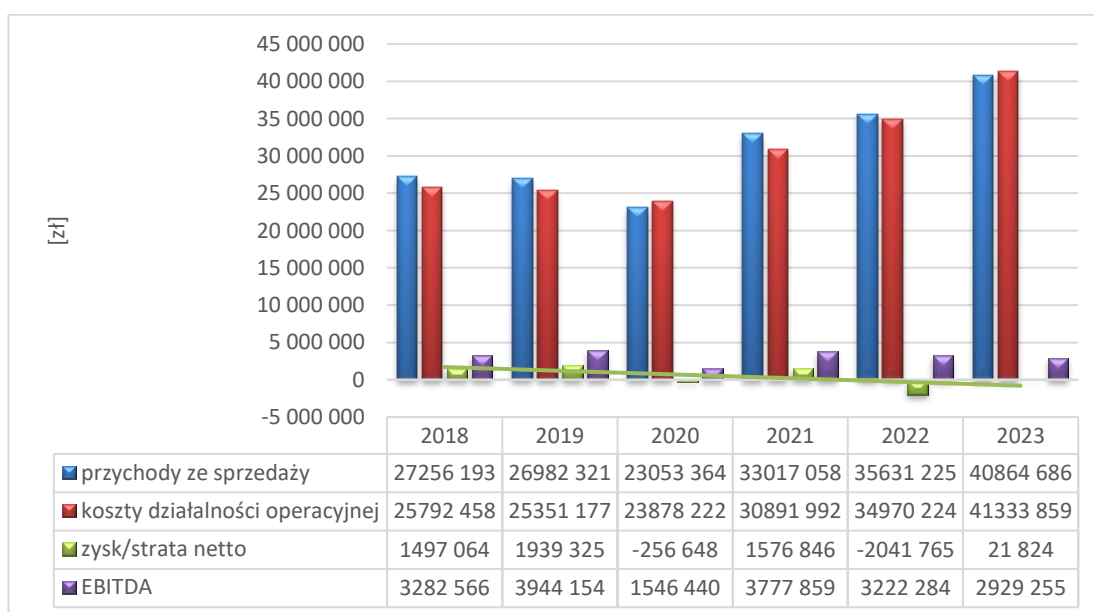
Lp.	Akcjonariusz	Udział [%]	Wartość udziałów [%]
1.	Gmina Wrocław	7,32	1 717 255
2.	Województwo Dolnośląskie	87,64	20 555 075
3.	Gmina Miękinia	5,03	1 180 609
Razem		100,00	23 452 939

Gmina Wrocław przystąpiła do Dolnośląskiego Centrum Medycznego DOLMED S.A. na podstawie Uchwały Rady Miejskiej nr LII/3380/06 z dnia 19 października 2006 r. Podstawowym przedmiotem działalności spółki jest praktyka lekarska. DCM Dolmed S.A. świadczy usługi medyczne zarówno w ramach umowy z NFZ, jak i na warunkach komercyjnych.

NZOZ Dolmed działa w ramach placówek przy ul. Legnickiej 40 we Wrocławiu oraz przychodni poza Wrocławiem: Przychodnia we Wrocławiu – Filia w Miękinii, Przychodnia we Wrocławiu – Filia w Lutyni.

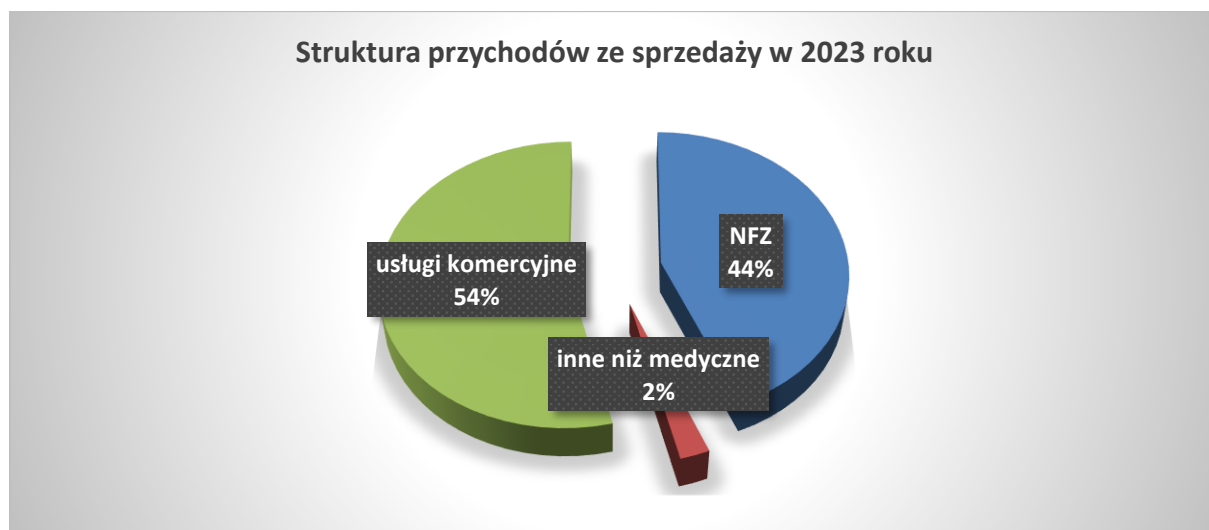
W ramach Podstawowej Opieki Zdrowotnej DCM Dolmed S.A. świadczy usługi w ramach kontraktu zawartego z NFZ. Oferta jest uzupełniona o porady specjalistyczne, laboratorium, diagnostykę obejmującą pracownię USG, mammografię, RTG. Od połowy 2021 r. spółka w ramach otwartego Centrum Diagnostyki Obrazowej poszerzyła swoje usługi komercyjne w zakresie rezonansu magnetycznego (RM) i tomografu komputerowego (TK), a od 2023 r. działa gabinet stomatologiczny.

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2023 podlegało badaniu przez biegłego rewidenta (Quatro Sp. z o.o.). Opinia jest pozytywna bez zastrzeżeń i uwag. Ponadto biegła stwierdziła, że sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie art. 49 ustawy o rachunkowości i jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.



Działalność spółki w latach 2018–2023 stopniowo się rozwijała. Przychody ze sprzedaży utrzymały trend wzrostowy pomimo kryzysu w 2020 r. wywołanego pandemią, gdy odnotowano spadek sprzedaży i pogorszenie się wyniku finansowego. Przychody ze sprzedaży w 2023 r. szacowały się na poziomie 40,86 mln zł i były wyższe od osiągniętych w 2018 r. o 13,6 mln, tj. o 50%. Koszty działalności operacyjnej w tym okresie wzrosły o 60%, tj. o 15,5 mln zł. Spółka w całym analizowanym okresie wypracowywała dodatni wynik gotówkowy na poziomie EBITDA w granicach od 1,55 mln zł w 2020 r. do 3,94 mln zł w 2019 r. Wynik finansowy netto utrzymuje się w trendzie spadkowym – spółka w 2022 r. wykazała wysoką stratę netto, w wysokości 2,04 mln zł, co wynikało przede wszystkim z udzielonej pomocy humanitarnej uchodźcom wojennym z Ukrainy, która była sfinansowana ze środków z dokapitalizowania dokonanego przez Województwo Dolnośląskie. Wartość materiałów i środków medycznych oraz sprzętu i urządzeń medycznych przekazanych w formie darowizn wynosiła 2,89 mln zł. W 2023 r. spółka wygenerowała niski zysk netto rzędu 0,02 mln zł.

Spółka ok. 92% przychodów uzyskuje z działalności medycznej, z czego świadczenia komercyjne stanowią 54%, a finansowane z NFZ 44%. Począwszy od 2020 r. spółka zaniechała działalności związanej z prowadzeniem apteki, co było spowodowane zmianą przepisów.



Koszty działalności operacyjnej zachowują tendencję wzrostową. Wzrosły przede wszystkim koszty wynagrodzeń (o 58%) oraz usług obcych (o 82%), które stanowią główne pozycje kosztowe spółki. Przeciętne zatrudnienie w etatach w ramach umowy o pracę w 2023 r. szacowało się na poziomie 131 etatów. Dodatkowo spółka zatrudnia personel medyczny w ramach innych umów cywilnych.

W okresie ostatnich sześciu lat spółka dwukrotnie wykazała stratę na sprzedaży: w 2020 r. (-0,82 mln zł) oraz w 2023 r. (-0,47 mln zł).

W latach 2018–2023 spółka posiadała prawidłową strukturę finansowania aktywów. Poziom wskaźników płynności osiągał wartości znacznie powyżej sugerowanego bezpiecznego

poziomu. CR wahał się w granicach od 2,71 w 2021 r. do 9,05 w 2019 r., co sugeruje nadpłynność.

Cykle rotacji rozrachunków były stosunkowo krótkie, co wskazuje na brak problemów spółki z terminową obsługą bieżących zobowiązań. Wskaźniki obsługi długu również kształtowały się na prawidłowym poziomie. Dobry poziom wskaźników związanych z płynnością i obsługą długu świadczy o wysokiej zdolności kredytowej spółki.

Kapitał własny spółki wzrósł w tym okresie o 10%: z 40,12 mln zł na koniec 2018 r. do 44,48 mln zł na koniec roku 2023. Wzrost kapitału wynika z przekazywania całości wypracowywanych zysków na kapitał zapasowy oraz dokapitalizowań przekazanych przez Województwo Dolnośląskie. W całym badanym okresie wskaźnik wypłacalności kształtował się na bardzo wysokim poziomie, od 79% do 88%.

Aktywa trwałe w całości były finansowane kapitałem własnym. Spółka nie posiada zadłużenia z tytułu kredytów. Aktywa trwałe na koniec 2023 r. stanowiły ok. 73% sumy bilansowej i szacowały się na poziomie 39,44 mln zł. Największy udział w aktywach trwałych stanowią budynki i budowle oraz grunty (odpowiednio 23,99 mln zł oraz 8,4 mln zł).

Po stronie pasywnej istotną pozycję stanowią rezerwy na zobowiązania, w tym z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz świadczeń emerytalnych i rentowych (łącznie 5,6 mln zł).

Kondycja finansowa DCM Dolmed S.A. jest prawidłowa i stabilna. Profil finansowy spółki jest silny, charakteryzuje się wysokim poziomem wypłacalności, płynności finansowej oraz rentowności na poziomie EBITDA.

III.3.3. SIM Wrocław Sp. z o.o.

Lp.	Akcjonariusz	Udział [%]	Wartość [%]
1.	Gmina Wrocław	39,67	30 506 450
2	Skarb Państwa	60,33	46 384 950
Razem		100,00	76 891 400

Celem działania SIM Wrocław Sp. z o.o. jest budowanie domów mieszkalnych oraz ich eksploatacja na zasadach najmu, zgodnie z przepisami ustawy o SIM. Spółka może również:

- 1) nabywać lokale mieszkalne i budynki mieszkalne oraz niemieszkalne w celu rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, w wyniku której powstaną lokale mieszkalne,
- 2) przeprowadzać remonty i modernizację obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu,
- 3) wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w budynkach spółki,
- 4) sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi, które nie stanowią własności spółki,
- 5) sprawować zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi w ułamkowej części jej współwłasność,
- 6) prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą, w tym budować lub nabywać budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

W akcie notarialnym z dnia 3 sierpnia 2021 r. strony: Krajowy Zasób Nieruchomości z siedzibą w Warszawie (KZN) oraz Gmina Wrocław, złożyły oświadczenie o zawiązaniu spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w celu prowadzenia działalności na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Ustawa SIM), zawiązując tym samym Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową.

Wspólnicy przedłożyli:

- 1) zgodę Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii, w której wyraża się zgodę na utworzenie przez Krajowy Zasób Nieruchomości z udziałem Gminy Wrocław społecznej inicjatywy mieszkaniowej pod firmą SIM Wrocław Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu oraz objęcie udziałów w spółce za wkład niepieniężny w postaci prawa własności nieruchomości,
- 2) uchwałę nr XXXVI/943/21 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 22 kwietnia 2021 roku w sprawie zgody na utworzenie spółki SIM Wrocław spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu podjętą na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. f, art. 58 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym i art. 4 ust. 1 pkt 1 w związku z art. 9 ust. 1 i art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 roku o gospodarce komunalnej, zgodnie z którą wyraża się zgodę na utworzenie spółki pod firmą SIM Wrocław spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu,
- 3) pisemną kontrasygnatę Skarbnika Miasta Wrocław z dnia 28 lipca 2021 roku w trybie art. 46 ust. 3 ustawy o samorządzie gminnym, w której zapewnia on, że Gmina Wrocław posiada środki na objęcie i pokrycie udziałów w wysokości 3 000 000 zł stanowiące wsparcie ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa (RFRM).

Spółka SIM Wrocław sp. z o.o. została wpisana do KRS 15 lutego 2022 r.

Struktura własnościowa zarejestrowanego w KRS kapitału zakładowego na 31 grudnia 2023 r. wynosiła 76 891 400 zł, w tym:

- 46 384 950 zł (60,33%) – Skarb Państwa, którego prawa wykonuje Krajowy Zasób Nieruchomości.
Wkład w całości niepieniężny w postaci prawa własności niezabudowanej nieruchomości zlokalizowanej we Wrocławiu o numerze ewidencyjnym nr 1/90, o wartości 26 516 250 zł oraz wkład w całości niepieniężny w postaci prawa własności niezabudowanej nieruchomości zlokalizowanej we Wrocławiu o numerze ewidencyjnym nr 1/97, o wartości 19 868 700 zł.
- 30 506 450 zł (39,67%) – Gmina Wrocław.
Wkład pieniężny, środki finansowe uzyskane z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa oraz uzupełnienie udziału do pełnej wartości z budżetu Gminy Wrocław:
 - 3 000 000 zł – objęcie udziałów w nowo utworzonej spółce,
 - 16 602 800 zł – 10% wartości szacunkowej kosztów przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego Wojszyce 1 – rekompensata z tytułu świadczenia usługi publicznej (najem lokali mieszkalnych),
 - 10 903 650 zł – 10% wartości szacunkowej kosztów przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego Wojszyce 2 – rekompensata z tytułu świadczenia usługi publicznej (najem lokali mieszkalnych).

W Umowie spółki zawarto zobowiązania do:

- zrealizowania przez SIM Wrocław sp. z o.o. przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego na nieruchomości wnoszonej jako wkład niepieniężny przez KZN polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych (zgodnie z „ustawą o KZN”), z których co najmniej 80% powierzchni użytkowej mieszkań będą stanowiły mieszkania na wynajem. Planuje się utworzenie co najmniej 400 lokali mieszkalnych. Umowa określa zasady najmu lokali mieszkalnych w oparciu o przepisy ustawy o SIM, spośród których planuje się, że w co najmniej :
 - 1 lokalu pierwszym najemcą będą osoby wychowujące przynajmniej jedno własne lub przysposobione dziecko, o którym mowa w art. 7 ust. 1a ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania dla młodych ludzi;
 - 1 lokalu mieszkalnym pierwszymi najemcami będą osoby starsze.
- zrealizowania przez SIM Wrocław sp. z o.o. przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego na nieruchomości wnoszonej jako wkład niepieniężny przez KZN polegającego na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych (zgodnie z „ustawą o KZN”), z których co najmniej 80% powierzchni użytkowej mieszkań będą stanowiły mieszkania na wynajem. Planuje się utworzenie co najmniej 256 lokali mieszkalnych, spośród których planuje się, że w co najmniej:
 - jednym lokalu, w którym pierwszymi najemcami będą osoby wychowujące przynajmniej jedno własne lub przysposobione dziecko, o którym mowa w art. 7

ust. 1a ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania dla młodych ludzi;

- jednym lokalem mieszkalnym, w którym pierwszymi najemcami będą osoby starsze.

SIM Wrocław sp. z o.o. działa na zasadzie non profit, co oznacza, że osiągnane dochody przeznaczone są wyłącznie na działalność statutową.

Spółka SIM Wrocław sp. z o.o. powstała w celu zaspokojenia zapotrzebowania na lokale mieszkalne wśród osób, których dochody nie pozwalają na zakup mieszkania na wolnym rynku. Celem spółki jest umożliwienie korzystnego pozyskania nowego mieszkania bez konieczności angażowania dużych środków finansowych ze strony najemcy.

Spółka zgodnie z realizacją powyższych zapisów umowy przygotowuje do realizacji następujące inwestycje:

- Wojszyce 1 – zespół budynków składających się z 405 mieszkań z 480 miejscami postojowymi; źródła finansowania inwestycji to:
 - 15–20% – wkład własny mieszkańców (partycypacja),
 - 25–35% – bezzwrotne wsparcie finansowe (grant) z Funduszu Dopłat,
 - 10% – grant z RFRM,
 - 40–50% – preferencyjny kredyt SBC z BGK.

Harmonogram realizacji inwestycji:

- do 9 sierpnia 2023 r. uzyskanie Projektu Zagospodarowania Terenu (warunek zrealizowany, PZT z 3 sierpnia 2023 r.),
- do 1 listopada 2027 r. zakończenie budowy mieszkań z prawem do użytkowania.
- Wojszyce 2 – zespół budynków składających się z 256 mieszkań z 307 miejscami postojowymi; źródła finansowania inwestycji to:
 - 15–20% – wkład własny mieszkańców (partycypacja),
 - 25–35% – bezzwrotne wsparcie finansowe (grant) z Funduszu Dopłat,
 - 10% – grant z RFRM,
 - 40–50% – preferencyjny kredyt SBC z BGK.

Harmonogram realizacji inwestycji:

- do 10 sierpnia 2024 r. uzyskanie Projektu Zagospodarowania Terenu (warunek zrealizowany),
- do 1 listopada 2027 r. zakończenie budowy mieszkań z prawem do użytkowania.

Naruszenie harmonogramu realizacji inwestycji może skutkować utratą przyznanych środków publicznych, a w szczególności koniecznością zwrotu uzyskanych grantów. Gmina Wrocław podjęła działania zmierzające do wydłużenia terminów realizacji zadań o kolejne 12 miesięcy, tj. do 1 listopada 2028 r. Ponadto pojawiły się sygnały o braku środków w dyspozycji BGK z Funduszu Dopłat, które zgodnie z planem mają stanowić źródła finansowania wyżej opisanych przedsięwzięć. Brak środków na dopłaty zwiększa ryzyko terminowej realizacji zadań.

W celu sfinansowania kosztów realizacji inwestycji spółka zawrze z osobami wyłoniionymi w toku naboru umowy w sprawie partycypacji. Z wnioskiem o zmianę umowy najmu na umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności uwzględniającym rozliczenie partycypacji może wystąpić najemca, który między innymi partycypował w kosztach budowy lokalu w wysokości nie niższej niż 10%.

Kryteria przydziału lokali z SIM:

1) kryterium dochodowe:

- najemca nie może przekraczać określonego w ustawie kryterium dochodowego (art. 30, ust. 1, pkt. 2 i 2a ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego z dnia 26 października 1995 r.),
- w przypadku korzystania z bezzwrotnego grantu z Funduszu Dopłat najemcę obowiązują niższe kryteria dochodowe;

2) pozostałe kryteria:

- na dzień podpisania umowy najmu lokalu z zasobu spółki najemca wraz z wszystkimi osobami zgłoszonymi do wspólnego zamieszkania nie może posiadać tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego na terenie tej samej miejscowości (wyjątek – zmiana miejsca zamieszkania jest związana z podjęciem przez członka gospodarstwa domowego pracy w pobliżu miejsca położenia zasobów SIM). Najemca jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić SIM o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

Faktycznie spółka prowadzi działalność gospodarczą od momentu wpisu do KRS, czyli od roku 2022. Zgodnie z umową spółki pierwszym rokiem obrotowym był rok 2021 r., w którym jednak wykazano operacje księgowe związane jedynie z organizacją spółki.

Sprawozdania finansowe za lata 2022–2023 nie podlegały badaniu przez biegłego rewidenta (brak obowiązku). Sprawozdania sporządzono przy założeniu, że działalność będzie kontynuowana.

Rok 2023 był kolejnym rokiem przygotowań do realizacji zadań inwestycji polegających na budowie budynków wielorodzinnych zlokalizowanych na wrocławskich Wojszycach. Stąd w 2023 roku spółka nadal nie osiągała przychodów z podstawowej działalności, wykazała natomiast marginalne przychody ze sprzedaży. Ze względu na sytuację rynkową i wzrost stóp procentowych wynikający ze wzrostu inflacji spółka uzyskała przychody finansowe z tytułu odsetek od lokat terminowych w kwocie ok. 1,8 mln zł. Przychody finansowe stały się dodatkowym źródłem finansowania działalności.

Spółka odnotowała stratę na sprzedaży, która wyniosła -942,6 tys. zł. Po uwzględnieniu pozostałych pozycji rachunku zysku i strat ostatecznie spółka zamknęła rok 2023 zyskiem netto na poziomie 759,3 tys. zł.

Spółka wygenerowała dodatni wynik gotówkowy – EBITDA szacowała się na poziomie 759,3 tys. zł. Rentowność na sprzedaży była ujemna. Dzięki wysokim przychodom finansowym spółka osiągnęła dodatnią rentowność netto.

Wysokość wskaźników świadczy o nadpłynności, co jest do zaakceptowania z uwagi na I fazę realizacji inwestycji. Na koniec 2022 r. wskaźnik bieżącej płynności finansowej kształtował się na bardzo wysokim poziomie, $CR = 401,51$; z końcem 2023 r. poziom bieżącego wskaźnika płynności uległ obniżeniu do 122,37.

Główną pozycję aktywów obrotowych spółki stanowiły środki pieniężne. Wysoki stan środków pieniężnych wynika z uzyskania rządowego finansowania na działalność zgodną z polityką mieszkaniową w ramach społecznej inicjatywy mieszkaniowej (RFRM). Spółka może wydatkować przyznane środki wyłącznie zgodnie z założonym celem.

Spółka wykazała niewielkie zobowiązania krótkoterminowe.

Kapitały własne na koniec 2023 r. wyniosły 77 161 256 zł, przy kapitale zakładowym 76 891 400 zł. Ze względu na wypracowany zysk netto z końcem 2023 r. struktura finansowania aktywów uległa poprawie w stosunku do roku 2022, gdy występowało niewielkie naruszenie kapitału zakładowego (0,64%).

Struktura finansowania aktywów była prawidłowa. Całość aktywów trwałych była finansowana kapitałem własnym. Wartość aktywów trwałych na koniec 2023 r. szacowała się na poziomie 45,79 mln zł, z czego 45 mln zł dotyczy gruntów wniesionych do spółki aportem przez KZN:

- 1) działki położone we Wrocław przy ul. Asfaltowej nr 1/90, o łącznej powierzchni 2,5290 ha,
- 2) działki położone we Wrocław przy ul. Asfaltowej nr 1/97, o łącznej powierzchni 1,8568 ha.

Wartość środków trwałych w budowie na 31 grudnia 2023 r. wyniosła 757 768 zł przy 311 213 zł. w 2022 r., co oznacza, że spółka nie zrealizowała zakładanego planu na 2023 r., zgodnie z którym zaawansowanie prac inwestycyjnych miało osiągnąć wartość 5,1 mln zł.

Pomimo rozpoczęcia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego w trybie przetargu nieograniczonego pn. „Wykonanie dokumentacji projektowej wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę dla osiedla Wojszyce 1”, nie udało się skutecznie zawrzeć umowy z potencjalnym wykonawcą. Postępowanie ostatecznie zostało unieważnione. Spółka w 2024 r. rozpoczęła dwa nowe postępowania przetargowe dotyczące wykonania dokumentacji projektowej wraz z pełnieniem nadzoru autorskiego oraz uzyskaniem pozwolenia na budowę dla zadań Wojszyce 1 i Wojszyce 2.

Spółka w badanym okresie znajdowała się w fazie przygotowywania realizacji inwestycji mieszkaniowych, do których przeprowadzenia została powołana. Profil finansowy spółki charakteryzuje się wysoką płynnością finansową, wypłacalnością popartą wyposażeniem kapitałowym rzędu ponad 77 mln zł. Biorąc pod uwagę zaistniałe problemy z zawarciem umowy na wykonanie usług, które były przedmiotem postępowania przetargowego, istnieje ryzyko niezrealizowania przyjętego harmonogramu realizacji obydwu inwestycji, a co za tym idzie naruszenia warunków ich finansowania ze środków publicznych.

III.3.4. Data Techno Park Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Lp.	Udziałowiec	Udział [%]	Wartość [zł]
1.	Gmina Wrocław	2,21	200 000
2.	Uniwersytet Medyczny we Wrocławiu	20,66	1 869 000
3.	ITMED Sp. z o.o. (Prezes Zarządu Marek Girek)	77,12	6 975 400
Razem		100,00	9 044 400

Celem działalności DATA TECHNO PARK Sp. z o.o. są usługi doradcze (głównie w branży medycznej) oraz świadczenie usług IT w oparciu o zasoby data center.

Ze względu na trudną sytuację finansową spółki w 2017 r. oraz utratę płynności Zarząd DTP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zdecydował się rozpocząć postępowanie restrukturyzacyjne. W dniu 18 października 2017 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej wydał postanowienie o otwarciu postępowania sanacyjnego spółki w rozumieniu ustawy Prawo restrukturyzacyjne.

W dniu 14 stycznia 2020 r. sąd wydał postanowienie o zatwierdzeniu przyjętego układu. W dniu 30 marca 2020 r. nastąpiło uprawomocnienie się układu. Zgodnie z przyjętym planem układowym spółka swoje pierwsze zobowiązania wobec Gminy Wrocław miała spłacać, począwszy od kwietnia 2021 r. (tj. po 12 miesiącach od uprawomocnienia się układu).

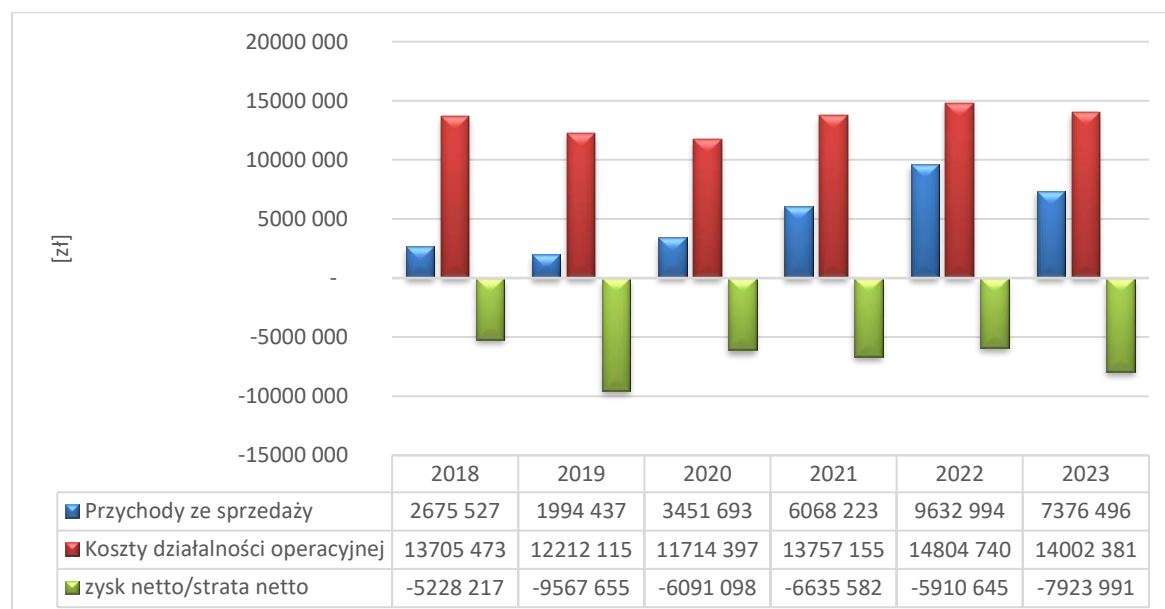
Układ przewiduje zaspokojenie wierzycieli w pięciu kategoriach interesów wierzycieli:

- Grupa I – wierzyciele publicznoprawni – obejmująca Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Skarbowego we Wrocławiu, ZUS, Gminę Wrocław oraz PFRON – spłata całości wierzytelności bez redukcji, w 60 równych ratach miesięcznych, począwszy od 12 miesiąca po uprawomocnieniu się postanowienia o zatwierdzeniu układu.
- Grupa II – wierzyciele zabezpieczeni hipotecznie, którzy wyrazili zgodę na objęcie układem – spłata 100% wierzytelności wraz z odsetkami na podstawie zawartych porozumień, maksymalny okres spłaty to 15 lat od daty uprawomocnienia się postanowienia o zatwierdzeniu układu.
- Grupa III – wierzyciele z tytułu umów o pracę, którzy wyrazili zgodę na objęcie układem, a także FGŚP – spłata 50% wierzytelności w terminie 30 dni od uprawomocnienia się postanowienia o zatwierdzeniu układu. Pozostałe 50% wierzytelności zostanie spłacone w terminie 12 miesięcy od daty uprawomocnienia się postanowienia o zatwierdzeniu układu.
- Grupa IV – wierzyciele z tytułu umów handlowych, umów cywilnoprawnych, rada nadzorcza, ubezpieczyciele – redukcja całości odsetek i spłata 10% wierzytelności w równych ratach płatnych co pół roku w okresie 2020–2030.
- Grupa V – wierzyciele z tytułu umów handlowych, w których kapitale zakładowym dłużnik posiada udziały (akcje), lub też wierzyciele, którzy posiadają udziały bezpośrednio lub pośrednio w kapitale zakładowych dłużnika – redukcja całości

odsetek i spłata 1% wierzytelności w dwóch równych ratach płatnych: pierwsza rata do 15 czerwca 2020 oraz druga rata do 15 grudnia 2020 r.

Kontakt ze spółką jest utrudniony. Brak szczegółowych informacji na temat prawidłowości wywiązywania się spółki z zawartego układu. Zarząd nie reaguje na wysłane pisma. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników zostało zwołane na 12 lipca 2024 r., czyli po ustawowym terminie ubiegającym sześć miesięcy po zakończeniu roku obrotowego, czyli 31 grudnia 2023 r. Zarząd nie przedstawił sprawozdania z działalności spółki za 2023 r. Przesłane sprawozdania finansowe za 2023 r. wskazują na dalsze pogarszanie się sytuacji finansowo-ekonomicznej spółki.

Począwszy od 2017 r., skala działalności spółki jest niewielka. Dla porównania w roku 2016 przychody ze sprzedaży osiągały poziom 63,4 mln zł, a w 2023 r. sprzedaż zamknęła się kwotą 7,4 mln zł. Spółka dysponuje majątkiem trwałym o dużej wartości. Stąd wysokie odpisy amortyzacyjne, rzędu 9,7 mln zł, co bezpośrednio wpływa na generowane straty w całym analizowanym okresie.



W latach 2018–2023 następowało dalsze pogorszenie się sytuacji ekonomiczno-finansowej spółki. W całym analizowanym okresie kapitał własny był ujemny. W 2018 r. szacował się na poziomie -18,2 mln zł, a na koniec 2023 r. wynosił -68,75 mln zł.

Struktura finansowania aktywów była nieprawidłowa. Po uwzględnieniu RMB jako źródła finansowania aktywów niedobór kapitału obrotowego netto wahał się w granicach od 91,6 mln zł w 2019 r. do 19,72 mln zł na koniec 2023 r.

Aktywa trwałe w latach 2018–2023 zmniejszyły swoją wartość o 89,6 mln zł. Na 31 grudnia 2023 r. szacowały się na poziomie 115,85 mln zł.

Spółka jest niewypłacalna. Źródłem finansowania aktywów są zobowiązania długoterminowe w pozycji kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe, które na koniec 2023 r. łącznie szacowały się na poziomie 93 mln zł. Ponadto istotnym źródłem finansowania majątku trwałego są rozliczenia międzyokresowe bierne (dotacje unijne) o wartości 71,07 mln zł.

W świetle analizy sprawozdań finansowych DTP Sp. z o.o. za lata 2018–2023 można stwierdzić, że sytuacja ekonomiczno-finansowa spółki jest zła. Przyjęty układ nie wpłynął istotnie na odwrócenie niekorzystnych trendów. Ryzyko ogłoszenia przez spółkę upadłości jest bardzo wysokie, a co za tym idzie, istnieje wysokie prawdopodobieństwo stałej utraty wartości udziałów należących do Gminy Wrocław.