

GDYNIA, SIERPIEŃ 2023

PROGNOZY FINANSOWE

SPICHLERZ W GNIEWIE

Spis treści

SPICHLERZ W GNIEWIE.....	1
1. Cel opracowania	3
2. Opis nieruchomości oraz założeń do przychodów	3
2.1 Zakładane przychody	3
Tabela 1. Przychodu z najmu w poszczególnych miesiącach (dane w pln)	3
Tabela 2. Zakładane przychodu z wynajmu w latach (dane w tys. pln).....	4
2.2 Zakładane koszty	4
Tabela 3. Koszty utrzymania obiektu	4
2.3 Struktura przychodów i kosztów	5
Tabela 4. Struktura przychodów i kosztów	5
Zachowanie się inwestycji w przypadku obniżenia planowanych przychodów:	6
Tabela 5. Struktura przychodów i kosztów w wariantcie II, przy założeniu spadku przychodu o 15%.....	6
Tabela 6. Wartość nieruchomości przy określonej stopie zwrotu dla inwestora	7
3. Finansowanie	8
Struktura finansowania:	8
Parametry finansowania bankowego przyjęte do analizy.....	8
Tabela 7. Harmonogram spłaty kredytu:	8
4. Prognozy.....	14
Tabela 5. Rachunek zysków i strat (dane w tys. pln)	14
Tabela 6. Bilans (dane w tys. pln).....	16

1. Cel opracowania

Celem niniejszego opracowania jest oszacowanie potencjalnych przyszłych dochodów z wynajmu lokali w budynku położonym w Gniewie przy ul. Spichrzowej/F. Jakusz-Gostomskiego. Prognoza dochodów z wynajmu, pozwoli na oszacowanie prawdopodobnej wartości rynkowej nieruchomości, przy założeniu oczekiwanej stopy zwrotu przez inwestora.

2. Opis nieruchomości oraz założeń do przychodów

Nieruchomość będąca przedmiotem niniejszego opracowania, położona jest w Gniewie przy ul. Spichrzowej/F. Jakusz-Gostomskiego. Nieruchomość gruntowa, zabudowana, składa się z dwóch działek gruntu (61 oraz 62/3) o łącznej powierzchni 0,0607 ha. Działki zabudowane są budynkiem dawnego spichlerza o powierzchni użytkowej 531,20 m². W budynku znajdują się 4 pokoje 2 osobowe, 4 pokoje 3 osobowe oraz 1 apartament. Ponadto, na parterze, funkcjonuje sklep zoologiczny, który również jest przedmiotem najmu. W prognozach, założono następujące parametry z wynajmu:

2.1 Zakładane przychody

Przychody	stawka brutto za dobę	liczba pokoi	Przychód/dobę
4 pokoje 2 osobowe	210,00 zł	4	840,00 zł
4 pokoje 3 osobowe	260,00 zł	4	1 040,00 zł
1 apartament	400,00 zł	1	400,00 zł
Suma		9	2 280,00 zł

Na podstawie powyższej tabeli, założono średni przychód z wynajmu 1 pokoju/apartamentu w wysokości 253,33 pln/brutto dobę.

Na tej podstawie, przychody z wynajmu mieszkań, oszacowano na podstawie poniższych założeń:

Tabela 1. Przychodu z najmu w poszczególnych miesiącach (dane w pln)

Miesiąc	ilość dni	Ilość apartamentów	Obłożenie	Stawka brutto doba	Przychód brutto	Przychód netto
styczeń	31	9	50%	253,33 zł	35 340,00 zł	32 722,22 zł
luty	28	9	50%	253,33 zł	31 920,00 zł	29 555,56 zł
marzec	31	9	50%	253,33 zł	35 340,00 zł	32 722,22 zł
kwiecień	30	9	50%	253,33 zł	34 200,00 zł	31 666,67 zł
maj	31	9	65%	253,33 zł	45 942,00 zł	42 538,89 zł
czerwiec	30	9	65%	253,33 zł	44 460,00 zł	41 166,67 zł
lipiec	31	9	85%	253,33 zł	60 078,00 zł	55 627,78 zł
sierpień	31	9	85%	253,33 zł	60 078,00 zł	55 627,78 zł
wrzesień	30	9	65%	253,33 zł	44 460,00 zł	41 166,67 zł
październik	31	9	50%	253,33 zł	35 340,00 zł	32 722,22 zł
listopad	30	9	50%	253,33 zł	34 200,00 zł	31 666,67 zł

grudzień	31	9	50%	253,33 zł	35 340,00 zł	32 722,22 zł
<u>365</u>				<u>Suma</u>	<u>496 698,00 zł</u>	<u>459 905,56 zł</u>

Dodatkowo założono przychód z wynajmu sklepu na parterze w kwocie 3.500,00 pln netto miesięcznie, tj. **42 tys. pln rocznie**. Założono również waloryzację stawek najmu oraz kosztów utrzymania obiektu w wysokości 5% w skali roku. Na podstawie powyższych założeń oszacowano łączny przychód z najmu w następującej wysokości:

Tabela 2. Zakładane przychodu z wynajmu w latach (dane w tys. pln)

rok	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
ilość miesięcy	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
przychody	501,91	527,00	553,35	581,02	610,07	640,57	672,60	706,23	741,54	778,62	817,55	858,43	901,35	946,42	993,74

2.2 Zakładane koszty

W wyliczeniach, założono następujące koszty prowadzenia działalności oraz utrzymania obiektu.

Tabela 3. Koszty utrzymania obiektu

Koszty	Koszty / mc netto	Koszty / rok netto
media (energia, gaz wywóz śmieci itp.)	2 500,00 zł	30 000,00 zł
podatek nieruchomości	1 000,00 zł	12 000,00 zł
pracownik	4 500,00 zł	54 000,00 zł
prowinzje np. Booking	5 748,82 zł	68 985,83 zł
internet, TV	250,00 zł	3 000,00 zł
księgowość	800,00 zł	9 600,00 zł
ogrzewanie i podgrzanie wody	1 000,00 zł	12 000,00 zł
marketing	1 000,00 zł	12 000,00 zł
konserwator (fundusz remontowy)	1 000,00 zł	12 000,00 zł
ZUS	2 258,00 zł	27 096,00 zł
PIT 4	277,00 zł	3 324,00 zł
art. Biurowe i spożywcze i chemiczne	1 000,00 zł	12 000,00 zł
<u>suma</u>	<u>21 333,82 zł</u>	<u>256 005,83 zł</u>

2.3 Struktura przychodów i kosztów

Tabela 4. Struktura przychodów i kosztów

Założono waloryzację przychodów z najmu oraz kosztów o 5% w skali roku.

rok	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
ilość miesięcy	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
przychody	501,91	527,00	553,35	581,02	610,07	640,57	672,60	706,23	741,54	778,62	817,55	858,43	901,35	946,42	993,74
koszty operacyjne	256,01	268,81	282,25	296,36	311,18	326,74	343,07	360,23	378,24	397,15	417,01	437,86	459,75	482,74	506,87
-w tym media (energia, gaz wywóz śmieci itp.)	30,00	31,50	33,08	34,73	36,47	38,29	40,20	42,21	44,32	46,54	48,87	51,31	53,88	56,57	59,40
-w tym podatek nieruchomości	12,00	12,60	13,23	13,89	14,59	15,32	16,08	16,89	17,73	18,62	19,55	20,52	21,55	22,63	23,76
-w tym wynagrodzenia	54,00	56,70	59,54	62,51	65,64	68,92	72,37	75,98	79,78	83,77	87,96	92,36	96,98	101,83	106,92
-w tym prowizje np. Booking	68,99	72,44	76,06	79,86	83,85	88,05	92,45	97,07	101,92	107,02	112,37	117,99	123,89	130,08	136,59
-w tym internet, TV	3,00	3,15	3,31	3,47	3,65	3,83	4,02	4,22	4,43	4,65	4,89	5,13	5,39	5,66	5,94
-w tym księgowość	9,60	10,08	10,58	11,11	11,67	12,25	12,86	13,51	14,18	14,89	15,64	16,42	17,24	18,10	19,01
-w tym ogrzewanie i podgrzanie wody	12,00	12,60	13,23	13,89	14,59	15,32	16,08	16,89	17,73	18,62	19,55	20,52	21,55	22,63	23,76
-w tym marketing	12,00	12,60	13,23	13,89	14,59	15,32	16,08	16,89	17,73	18,62	19,55	20,52	21,55	22,63	23,76
-w tym konserwator (fundusz remontowy)	12,00	12,60	13,23	13,89	14,59	15,32	16,08	16,89	17,73	18,62	19,55	20,52	21,55	22,63	23,76
-w tym ZUS	27,10	28,45	29,87	31,37	32,94	34,58	36,31	38,13	40,03	42,03	44,14	46,34	48,66	51,09	53,65
-w tym PIT 4	3,32	3,49	3,66	3,85	4,04	4,24	4,45	4,68	4,91	5,16	5,41	5,69	5,97	6,27	6,58
-w tym art. Biurowe i spożywcze i chemiczne	12,00	12,60	13,23	13,89	14,59	15,32	16,08	16,89	17,73	18,62	19,55	20,52	21,55	22,63	23,76
zysk operacyjny	245,90	258,19	271,10	284,66	298,89	313,84	329,53	346,01	363,31	381,47	400,54	420,57	441,60	463,68	486,86

Z danych finansowych wynika, że inwestycja jest opłacalna w całym okresie objętym prognozą. W każdym okresie realizacji inwestycji, generowana jest nadwyżka finansowa.

Zachowanie się inwestycji w przypadku obniżenia planowanych przychodów:

Model obrazuje wrażliwość projektu na zmianę przychodów z wynajmu.

Sytuacja, gdy nastąpi obniżenie spadek przychodu o 15%:

Tabela 5. Struktura przychodów i kosztów w wariantcie II, przy założeniu spadku przychodu o 15%

rok	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
ilość miesięcy	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
przychody	501,91	447,95	470,35	493,87	518,56	544,49	571,71	600,30	630,31	661,83	694,92	729,66	766,15	804,46	844,68
koszty operacyjne	256,01	268,81	282,25	296,36	311,18	326,74	343,07	360,23	378,24	397,15	417,01	437,86	459,75	482,74	506,87
-w tym media (energia, gaz wywóz śmieci itp.)	30,00	31,50	33,08	34,73	36,47	38,29	40,20	42,21	44,32	46,54	48,87	51,31	53,88	56,57	59,40
-w tym podatek nieruchomości	12,00	12,60	13,23	13,89	14,59	15,32	16,08	16,89	17,73	18,62	19,55	20,52	21,55	22,63	23,76
-w tym wynagrodzenia	54,00	56,70	59,54	62,51	65,64	68,92	72,37	75,98	79,78	83,77	87,96	92,36	96,98	101,83	106,92
-w tym prowizje np. Booking	68,99	72,44	76,06	79,86	83,85	88,05	92,45	97,07	101,92	107,02	112,37	117,99	123,89	130,08	136,59
-w tym internet, TV	3,00	3,15	3,31	3,47	3,65	3,83	4,02	4,22	4,43	4,65	4,89	5,13	5,39	5,66	5,94
-w tym księgowość	9,60	10,08	10,58	11,11	11,67	12,25	12,86	13,51	14,18	14,89	15,64	16,42	17,24	18,10	19,01
-w tym ogrzewanie i podgrzanie wody	12,00	12,60	13,23	13,89	14,59	15,32	16,08	16,89	17,73	18,62	19,55	20,52	21,55	22,63	23,76
-w tym marketing	12,00	12,60	13,23	13,89	14,59	15,32	16,08	16,89	17,73	18,62	19,55	20,52	21,55	22,63	23,76
-w tym konserwator (fundusz remontowy)	12,00	12,60	13,23	13,89	14,59	15,32	16,08	16,89	17,73	18,62	19,55	20,52	21,55	22,63	23,76
-w tym ZUS	27,10	28,45	29,87	31,37	32,94	34,58	36,31	38,13	40,03	42,03	44,14	46,34	48,66	51,09	53,65
-w tym PIT 4	3,32	3,49	3,66	3,85	4,04	4,24	4,45	4,68	4,91	5,16	5,41	5,69	5,97	6,27	6,58
-w tym art. Biurowe i spożywcze i chemiczne	12,00	12,60	13,23	13,89	14,59	15,32	16,08	16,89	17,73	18,62	19,55	20,52	21,55	22,63	23,76
zysk operacyjny	245,90	179,14	188,10	197,51	207,38	217,75	228,64	240,07	252,07	264,68	277,91	291,81	306,40	321,72	337,80

Zakładając obniżenie przychodów o 15%, inwestycja dalej jest opłacalna w całym okresie objętym prognozą.

Na podstawie powyższych założeń, w zależności od zakładanej stopy zwrotu oczekiwanej przez inwestora, można założyć, że wartość nieruchomości w zależności od przyjętej stopy zwrotu przedstawia się następująco:

Tabela 6. Wartość nieruchomości przy określonej stopie zwrotu dla inwestora

Stopa zwrotu %	ilość lat	wartość nieruchomości w tys. pln
11,11%	9	2 711,43
10,00%	10	3 092,90
9,09%	11	3 493,45
8,33%	12	3 914,02

3. Finansowanie

Struktura finansowania:

W przypadku skorzystania przez inwestora z kredytu bankowego, zakładające powyższe parametry przychodów i kosztów, maksymalna kwota kredytu o jaką mógłby starać się inwestor to **1.650.000 pln.** Zakładając ceną zakupu nieruchomości w wysokości **3.300.000,00 pln**, wysokość udziału własnego musiałaby wynieść 40% tj. **1.650.000,00 pln.**

Parametry finansowania bankowego przyjęte do analizy

- Kwota kredytu inwestycyjnego: **1..000,00 pln**
- Okres kredytowania: **180 miesiące**
- Karencja spłaty kapitału: **0 miesięcy**
- Koszt odsetek w okresie kredytowania: **1.451.347,31 pln.**
- Oprocentowanie: **9,50%** w oparciu o WIBOR 3M

Tabela 7. Harmonogram spłaty kredytu:

rok	mc	rata	kapitał	odsetki	saldo
1	1	17 229,71	4 167,21	13 062,50	1 650 000,00
1	2	17 229,71	4 200,20	13 029,51	1 645 832,79
1	3	17 229,71	4 233,45	12 996,26	1 641 632,60
1	4	17 229,71	4 266,96	12 962,74	1 637 399,15
1	5	17 229,71	4 300,74	12 928,96	1 633 132,18
1	6	17 229,71	4 334,79	12 894,92	1 628 831,44
1	7	17 229,71	4 369,11	12 860,60	1 624 496,65
1	8	17 229,71	4 403,70	12 826,01	1 620 127,54
1	9	17 229,71	4 438,56	12 791,15	1 615 723,84
1	10	17 229,71	4 473,70	12 756,01	1 611 285,28
1	11	17 229,71	4 509,12	12 720,59	1 606 811,58
1	12	17 229,71	4 544,81	12 684,89	1 602 302,46
2	13	17 229,71	4 580,79	12 648,91	1 597 757,65
2	14	17 229,71	4 617,06	12 612,65	1 593 176,86
2	15	17 229,71	4 653,61	12 576,10	1 588 559,80
2	16	17 229,71	4 690,45	12 539,26	1 583 906,19
2	17	17 229,71	4 727,58	12 502,12	1 579 215,74
2	18	17 229,71	4 765,01	12 464,70	1 574 488,16
2	19	17 229,71	4 802,73	12 426,97	1 569 723,15
2	20	17 229,71	4 840,75	12 388,95	1 564 920,42
2	21	17 229,71	4 879,08	12 350,63	1 560 079,67

2	22	17 229,71	4 917,70	12 312,00	1 555 200,59
2	23	17 229,71	4 956,63	12 273,07	1 550 282,89
2	24	17 229,71	4 995,87	12 233,83	1 545 326,25
3	25	17 229,71	5 035,43	12 194,28	1 540 330,38
3	26	17 229,71	5 075,29	12 154,42	1 535 294,95
3	27	17 229,71	5 115,47	12 114,24	1 530 219,66
3	28	17 229,71	5 155,97	12 073,74	1 525 104,20
3	29	17 229,71	5 196,78	12 032,92	1 519 948,23
3	30	17 229,71	5 237,92	11 991,78	1 514 751,45
3	31	17 229,71	5 279,39	11 950,32	1 509 513,52
3	32	17 229,71	5 321,19	11 908,52	1 504 234,13
3	33	17 229,71	5 363,31	11 866,39	1 498 912,94
3	34	17 229,71	5 405,77	11 823,93	1 493 549,63
3	35	17 229,71	5 448,57	11 781,14	1 488 143,86
3	36	17 229,71	5 491,70	11 738,00	1 482 695,29
4	37	17 229,71	5 535,18	11 694,53	1 477 203,58
4	38	17 229,71	5 579,00	11 650,71	1 471 668,41
4	39	17 229,71	5 623,17	11 606,54	1 466 089,41
4	40	17 229,71	5 667,68	11 562,02	1 460 466,24
4	41	17 229,71	5 712,55	11 517,16	1 454 798,56
4	42	17 229,71	5 757,78	11 471,93	1 449 086,01
4	43	17 229,71	5 803,36	11 426,35	1 443 328,23
4	44	17 229,71	5 849,30	11 380,41	1 437 524,87
4	45	17 229,71	5 895,61	11 334,10	1 431 675,57
4	46	17 229,71	5 942,28	11 287,42	1 425 779,96
4	47	17 229,71	5 989,33	11 240,38	1 419 837,68
4	48	17 229,71	6 036,74	11 192,97	1 413 848,35
5	49	17 229,71	6 084,53	11 145,18	1 407 811,61
5	50	17 229,71	6 132,70	11 097,01	1 401 727,08
5	51	17 229,71	6 181,25	11 048,46	1 395 594,38
5	52	17 229,71	6 230,19	10 999,52	1 389 413,13
5	53	17 229,71	6 279,51	10 950,20	1 383 182,94
5	54	17 229,71	6 329,22	10 900,49	1 376 903,43
5	55	17 229,71	6 379,33	10 850,38	1 370 574,21

5	56	17 229,71	6 429,83	10 799,88	1 364 194,88
5	57	17 229,71	6 480,73	10 748,97	1 357 765,05
5	58	17 229,71	6 532,04	10 697,67	1 351 284,31
5	59	17 229,71	6 583,75	10 645,96	1 344 752,27
5	60	17 229,71	6 635,87	10 593,83	1 338 168,52
6	61	17 229,71	6 688,41	10 541,30	1 331 532,65
6	62	17 229,71	6 741,36	10 488,35	1 324 844,24
6	63	17 229,71	6 794,73	10 434,98	1 318 102,89
6	64	17 229,71	6 848,52	10 381,19	1 311 308,16
6	65	17 229,71	6 902,74	10 326,97	1 304 459,64
6	66	17 229,71	6 957,38	10 272,33	1 297 556,91
6	67	17 229,71	7 012,46	10 217,25	1 290 599,52
6	68	17 229,71	7 067,98	10 161,73	1 283 587,06
6	69	17 229,71	7 123,93	10 105,78	1 276 519,09
6	70	17 229,71	7 180,33	10 049,38	1 269 395,16
6	71	17 229,71	7 237,17	9 992,53	1 262 214,83
6	72	17 229,71	7 294,47	9 935,24	1 254 977,65
7	73	17 229,71	7 352,22	9 877,49	1 247 683,19
7	74	17 229,71	7 410,42	9 819,29	1 240 330,97
7	75	17 229,71	7 469,09	9 760,62	1 232 920,55
7	76	17 229,71	7 528,22	9 701,49	1 225 451,46
7	77	17 229,71	7 587,81	9 641,89	1 217 923,25
7	78	17 229,71	7 647,89	9 581,82	1 210 335,43
7	79	17 229,71	7 708,43	9 521,28	1 202 687,55
7	80	17 229,71	7 769,46	9 460,25	1 194 979,12
7	81	17 229,71	7 830,96	9 398,74	1 187 209,66
7	82	17 229,71	7 892,96	9 336,75	1 179 378,70
7	83	17 229,71	7 955,45	9 274,26	1 171 485,74
7	84	17 229,71	8 018,43	9 211,28	1 163 530,29
8	85	17 229,71	8 081,90	9 147,80	1 155 511,87
8	86	17 229,71	8 145,89	9 083,82	1 147 429,96
8	87	17 229,71	8 210,38	9 019,33	1 139 284,08
8	88	17 229,71	8 275,37	8 954,33	1 131 073,70
8	89	17 229,71	8 340,89	8 888,82	1 122 798,33

8	90	17 229,71	8 406,92	8 822,79	1 114 457,44
8	91	17 229,71	8 473,47	8 756,23	1 106 050,52
8	92	17 229,71	8 540,56	8 689,15	1 097 577,05
8	93	17 229,71	8 608,17	8 621,54	1 089 036,49
8	94	17 229,71	8 676,32	8 553,39	1 080 428,32
8	95	17 229,71	8 745,00	8 484,70	1 071 752,01
8	96	17 229,71	8 814,24	8 415,47	1 063 007,00
9	97	17 229,71	8 884,01	8 345,69	1 054 192,77
9	98	17 229,71	8 954,35	8 275,36	1 045 308,75
9	99	17 229,71	9 025,23	8 204,47	1 036 354,41
9	100	17 229,71	9 096,68	8 133,02	1 027 329,17
9	101	17 229,71	9 168,70	8 061,01	1 018 232,49
9	102	17 229,71	9 241,29	7 988,42	1 009 063,79
9	103	17 229,71	9 314,45	7 915,26	999 822,50
9	104	17 229,71	9 388,19	7 841,52	990 508,05
9	105	17 229,71	9 462,51	7 767,20	981 119,87
9	106	17 229,71	9 537,42	7 692,29	971 657,36
9	107	17 229,71	9 612,92	7 616,78	962 119,94
9	108	17 229,71	9 689,03	7 540,68	952 507,02
10	109	17 229,71	9 765,73	7 463,98	942 817,99
10	110	17 229,71	9 843,04	7 386,66	933 052,26
10	111	17 229,71	9 920,97	7 308,74	923 209,22
10	112	17 229,71	9 999,51	7 230,20	913 288,25
10	113	17 229,71	10 078,67	7 151,04	903 288,74
10	114	17 229,71	10 158,46	7 071,25	893 210,07
10	115	17 229,71	10 238,88	6 990,83	883 051,61
10	116	17 229,71	10 319,94	6 909,77	872 812,72
10	117	17 229,71	10 401,64	6 828,07	862 492,78
10	118	17 229,71	10 483,99	6 745,72	852 091,15
10	119	17 229,71	10 566,98	6 662,72	841 607,16
10	120	17 229,71	10 650,64	6 579,07	831 040,18
11	121	17 229,71	10 734,96	6 494,75	820 389,54
11	122	17 229,71	10 819,94	6 409,77	809 654,58
11	123	17 229,71	10 905,60	6 324,11	798 834,64

11	124	17 229,71	10 991,94	6 237,77	787 929,04
11	125	17 229,71	11 078,96	6 150,75	776 937,10
11	126	17 229,71	11 166,66	6 063,04	765 858,15
11	127	17 229,71	11 255,07	5 974,64	754 691,48
11	128	17 229,71	11 344,17	5 885,54	743 436,42
11	129	17 229,71	11 433,98	5 795,73	732 092,25
11	130	17 229,71	11 524,50	5 705,21	720 658,27
11	131	17 229,71	11 615,73	5 613,98	709 133,78
11	132	17 229,71	11 707,69	5 522,02	697 518,04
12	133	17 229,71	11 800,38	5 429,33	685 810,35
12	134	17 229,71	11 893,79	5 335,91	674 009,98
12	135	17 229,71	11 987,95	5 241,75	662 116,18
12	136	17 229,71	12 082,86	5 146,85	650 128,23
12	137	17 229,71	12 178,51	5 051,19	638 045,37
12	138	17 229,71	12 274,93	4 954,78	625 866,86
12	139	17 229,71	12 372,10	4 857,60	613 591,93
12	140	17 229,71	12 470,05	4 759,66	601 219,82
12	141	17 229,71	12 568,77	4 660,94	588 749,77
12	142	17 229,71	12 668,27	4 561,43	576 181,00
12	143	17 229,71	12 768,56	4 461,14	563 512,73
12	144	17 229,71	12 869,65	4 360,06	550 744,16
13	145	17 229,71	12 971,53	4 258,17	537 874,51
13	146	17 229,71	13 074,23	4 155,48	524 902,98
13	147	17 229,71	13 177,73	4 051,98	511 828,75
13	148	17 229,71	13 282,05	3 947,65	498 651,02
13	149	17 229,71	13 387,20	3 842,50	485 368,97
13	150	17 229,71	13 493,18	3 736,52	471 981,77
13	151	17 229,71	13 600,01	3 629,70	458 488,58
13	152	17 229,71	13 707,67	3 522,03	444 888,58
13	153	17 229,71	13 816,19	3 413,52	431 180,90
13	154	17 229,71	13 925,57	3 304,14	417 364,71
13	155	17 229,71	14 035,81	3 193,89	403 439,14
13	156	17 229,71	14 146,93	3 082,78	389 403,33
14	157	17 229,71	14 258,93	2 970,78	375 256,40

14	158	17 229,71	14 371,81	2 857,90	360 997,47
14	159	17 229,71	14 485,59	2 744,12	346 625,66
14	160	17 229,71	14 600,27	2 629,44	332 140,07
14	161	17 229,71	14 715,85	2 513,86	317 539,81
14	162	17 229,71	14 832,35	2 397,36	302 823,96
14	163	17 229,71	14 949,77	2 279,93	287 991,61
14	164	17 229,71	15 068,13	2 161,58	273 041,83
14	165	17 229,71	15 187,42	2 042,29	257 973,71
14	166	17 229,71	15 307,65	1 922,06	242 786,29
14	167	17 229,71	15 428,83	1 800,87	227 478,64
14	168	17 229,71	15 550,98	1 678,73	212 049,81
15	169	17 229,71	15 674,09	1 555,62	196 498,83
15	170	17 229,71	15 798,18	1 431,53	180 824,74
15	171	17 229,71	15 923,25	1 306,46	165 026,56
15	172	17 229,71	16 049,31	1 180,40	149 103,31
15	173	17 229,71	16 176,36	1 053,34	133 054,00
15	174	17 229,71	16 304,43	925,28	116 877,64
15	175	17 229,71	16 433,50	796,20	100 573,22
15	176	17 229,71	16 563,60	666,11	84 139,71
15	177	17 229,71	16 694,73	534,98	67 576,11
15	178	17 229,71	16 826,90	402,81	50 881,38
15	179	17 229,71	16 960,11	269,60	34 054,49
15	180	17 229,71	17 094,38	135,33	17 094,38

4. Prognozy

Tabela 5. Rachunek zysków i strat (dane w tys. pln)

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym	502	527	553	581	610	641	673	706	742	779	818	858	901	946	994
- od jednostek powiązanych															
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	502	527	553	581	610	641	673	706	742	779	818	858	901	946	994
II. Zmiana stanu produktów															
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki															
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów															
B. Koszty działalności operacyjnej	314	327	340	354	369	384	401	418	436	455	475	496	517	540	565
I. Amortyzacja	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58
II. Zużycie materiałów i energii	42	44	46	49	51	54	56	59	62	65	68	72	75	79	83
III. Usługi obce	136	143	150	157	165	174	182	191	201	211	222	233	244	256	269
IV. Podatki i opłaty, w tym:	12	13	13	14	15	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
- podatek akcyzowy	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V. Wynagrodzenia	54	57	60	63	66	69	72	76	80	84	88	92	97	102	107
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	12	13	13	14	15	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	188	200	213	227	241	256	272	288	306	324	343	363	384	406	429
D. Pozostałe przychody operacyjne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych															
II. Dotacje															
III. Inne przychody operacyjne															
E. Pozostałe koszty operacyjne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych															

II. Aktualizacja wartości
aktywów niefinansowych

III. Inne koszty operacyjne

F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	188	200	213	227	241	256	272	288	306	324	343	363	384	406	429
---	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

G. Przychody finansowe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
------------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:

- od jednostek powiązanych

II. Odsetki, w tym:

- od jednostek powiązanych

III. Zysk ze zbycia inwestycji

IV. Aktualizacja wartości
inwestycji

V. Inne

H. Koszty finansowe	155	149	144	137	130	123	115	105	95	84	72	59	44	28	10
---------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	----	----	----	----	----	----	----

I. Odsetki, w tym:	155	149	144	137	130	123	115	105	95	84	72	59	44	28	10
--------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	----	----	----	----	----	----	----

- dla jednostek powiązanych

II. Strata ze zbycia inwestycji

III. Aktualizacja wartości
inwestycji

IV. Inne

I. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)	34	51	70	90	111	133	157	183	210	239	271	304	340	378	419
--	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

J. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I.-J.II.)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
--	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

I. Zyski nadzwyczajne

II. Straty nadzwyczajne

K. Zysk (strata) brutto (I+/-J)	34	51	70	90	111	133	157	183	210	239	271	304	340	378	419
---------------------------------	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

L. Podatek dochodowy	3	5	6	8	10	12	14	16	19	22	24	27	31	34	38
----------------------	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

M. Pozostałe obowiązkowe
zmniejszenia zysku
(zwiększenia straty)

N. Zysk (strata) netto (K-L-M)	31	47	63	81	101	121	143	166	191	218	246	277	309	344	381
--------------------------------	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Tabela 6. Bilans (dane w tys. pln)

AKTYWA	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
A. Aktywa trwałe	3 242	3 185	3 127	3 069	3 011	2 954	2 896	2 838	2 780	2 723	2 665	2 607	2 549	2 492	2 434
I. Wartości niematerialne i prawne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych															
2. Wartość firmy															
3. Inne wartości niematerialne i prawne															
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne															
II. Rzeczowe aktywa trwałe	3 242	3 185	3 127	3 069	3 011	2 954	2 896	2 838	2 780	2 723	2 665	2 607	2 549	2 492	2 434
1. Środki trwałe	3 242	3 185	3 127	3 069	3 011	2 954	2 896	2 838	2 780	2 723	2 665	2 607	2 549	2 492	2 434
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	990	990	990	990	990	990	990	990	990	990	990	990	990	990	990
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	2 252	2 195	2 137	2 079	2 021	1 964	1 906	1 848	1 790	1 733	1 675	1 617	1 559	1 502	1 444
c) Urządzenia techniczne i maszyny															
d) środki transportu															
e) inne środki trwałe															
2. Środki trwałe w budowie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie															
III. Należności długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Od jednostek powiązanych															
2. Od pozostałych jednostek															
IV. Inwestycje długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Nieruchomości															
2. Wartości niematerialne i prawne															
3. Długoterminowe aktywa finansowe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
a) w jednostkach powiązanych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- udziały lub akcje															
- inne papiery wartościowe															

- udzielone pożyczki	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- inne długoterminowe aktywa finansowe															
b) w pozostałych jednostkach	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- udziały lub akcje															
- inne papiery wartościowe															
- udzielone pożyczki															
- inne długoterminowe aktywa finansowe															
4. Inne inwestycje długoterminowe															
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego															
2. Inne rozliczenia międzyokresowe															
B. Aktywa obrotowe	65	120	149	174	196	294	404	530	671	827	999	1 190	1 397	1 623	1 871
I. Zapasy	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Materiały															
2. Półprodukty i produkty w toku															
3. Produkty gotowe															
4. Towary															
5. Zaliczki na dostawy															
II. Należności krótkoterminowe	2	11	11	12	13	13	14	14	15	16	17	18	18	19	20
1. Należności od jednostek powiązanych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- do 12 miesięcy															
- powyżej 12 miesięcy															
b) inne															
2. Należności od pozostałych jednostek	2	11	11	12	13	13	14	14	15	16	17	18	18	19	20
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	2	11	11	12	13	13	14	14	15	16	17	18	18	19	20
- do 12 miesięcy	2	11	11	12	13	13	14	14	15	16	17	18	18	19	20
- powyżej 12 miesięcy															

b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

c) inne

d) dochodzone na drodze sądowej

III. Inwestycje krótkoterminowe	63	109	138	162	183	281	390	516	656	811	982	1 172	1 379	1 604	1 851
---------------------------------	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-------	-------	-------	-------

1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	63	109	138	162	183	281	390	516	656	811	982	1 172	1 379	1 604	1 851
-------------------------------------	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-------	-------	-------	-------

a) w jednostkach powiązanych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
------------------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

- udziały lub akcje

- inne papiery wartościowe

- udzielone pożyczki

- inne krótkoterminowe aktywa finansowe

b) w pozostałych jednostkach	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
------------------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

- udziały lub akcje

- inne papiery wartościowe

- udzielone pożyczki

- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	63	109	138	162	183	281	390	516	656	811	982	1 172	1 379	1 604	1 851
---	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-------	-------	-------	-------

- środki pieniężne w kasie i na rach.	63	109	138	162	183	281	390	516	656	811	982	1 172	1 379	1 604	1 851
---------------------------------------	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-------	-------	-------	-------

- inne środki pieniężne

- inne aktywa pieniężne

2. Inne inwestycje krótkoterminowe

IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Aktywa razem	3 308	3 304	3 276	3 243	3 207	3 248	3 300	3 368	3 451	3 549	3 664	3 797	3 947	4 115	4 305
--------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

PASYWA	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
A. Kapitał (fundusz) własny	1 681	1 727	1 760	1 795	1 832	1 953	2 096	2 263	2 454	2 672	2 918	3 195	3 504	3 848	4 229
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	1 650	1 650	1 650	1 650	1 650	1 650	1 650	1 650	1 650	1 650	1 650	1 650	1 650	1 650	1 650
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)															
III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)															
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	0	31	47	63	81	182	303	446	613	804	1 022	1 268	1 545	1 854	2 198
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny															
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe															
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych															
VIII. Zysk (strata) netto	31	47	63	81	101	121	143	166	191	218	246	277	309	344	381
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)															
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 627	1 577	1 516	1 449	1 375	1 293	1 204	1 105	997	878	746	602	443	269	76
I. Rezerwy na zobowiązania	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego															
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- długoterminowe															
- krótkoterminowe															
3. Pozostałe rezerwy	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- długoterminowe															
- krótkoterminowe															
II. Zobowiązania długoterminowe	1 545	1 482	1 413	1 338	1 254	1 163	1 062	952	830	696	550	388	211	16	17
1. Wobec jednostek powiązanych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Wobec pozostałych jednostek	1 545	1 482	1 413	1 338	1 254	1 163	1 062	952	830	696	550	388	211	16	17
a) kredyty i pożyczki	1 545	1 482	1 413	1 338	1 254	1 163	1 062	952	830	696	550	388	211	16	17
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych															
c) inne zobowiązania finansowe															
d) inne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

III. Zobowiązania krótkoterminowe	82	95	102	111	120	130	141	154	167	181	197	214	233	253	59
1. Wobec jednostek powiązanych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- do 12 miesięcy															
- powyżej 12 miesięcy															
b) inne															
2. Wobec pozostałych jednostek	82	95	102	111	120	130	141	154	167	181	197	214	233	253	59
a) kredyty i pożyczki	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	57	63	69	76	84	92	101	111	122	135	148	163	179	196	0
c) inne zobowiązania finansowe															
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	25	26	28	29	30	32	34	35	37	39	41	43	45	47	50
- do 12 miesięcy	25	26	28	29	30	32	34	35	37	39	41	43	45	47	50
- powyżej 12 miesięcy															
e) zaliczki otrzymane na dostawy															
f) zobowiązania wekslowe															
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	0	5	5	6	6	6	7	7	7	8	8	8	9	9	10
h) z tytułu wynagrodzeń															
i) inne															
3. Fundusze specjalne															
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Ujemna wartość firmy															
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- długoterminowe															
- krótkoterminowe															
Pasywa razem	3 308	3 304	3 276	3 243	3 207	3 248	3 300	3 368	3 451	3 549	3 664	3 797	3 947	4 115	4 305

