

Sprawozdanie Zarządu
z działalności Spółki
Polski Holding Hotelowy sp. z o.o.
(dawniej Chopin Airport Development Sp. z o.o.)
w roku obrotowym 2018

Warszawa, maj 2019 r.



Spis treści

I. DANE WSTĘPNE	4
1.1 Informacje ogólne o Spółce	4
1.2 Informacje o nabyciu udziałów (akcji) własnych	6
1.3 Struktura organizacyjna	7
a) Oddziały Spółki i ich zatrudnienie	7
1.4 Sytuacja kadrowo-płacowa Spółki:	8
1.4.1 Zatrudnienie średnioroczne i stan zatrudnienia na koniec roku w podziale na pracowników produkcyjnych i nieprodukcyjnych	8
1.4.2 Przedsięwzięcia z zakresu zmiany zatrudnienia i jego struktury	8
1.5 Sytuacja majątkowa	8
1.6 Wielkość i struktura produkcji i sprzedaży	10
1.7 Znaczący wzrost niepieniężnych i rzeczowych aktywów trwałych	10
1.8 Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju technicznego	11
1.9 Omówienie realizacji zleconych przez WZ/ZW zadań do wykonania w Spółce	11
1.10 Ochrona środowiska	11
1.11 Informacja o stanie roszczeń restrykcyjnych	11
1.12 Informacja o realizacji programu strategicznego	12
II. DANE EKONOMICZNO-FINANSOWE	12
2.1. Omówienie struktury kosztów w układzie rodzajowym i kalkulacyjnym	12
2.2 Omówienie poręczeń i gwarancji udzielonych przez Spółkę	13
2.3 Wykaz głównych należności jak niżej	13
2.4 Zobowiązania ogółem, w tym przeterminowane, z uwzględnieniem zobowiązań wobec budżetu z poszczególnych tytułów:	14
2.5 Korzystanie z kredytów bankowych w ciągu roku	14
2.6 Zestawienie kwotowe i podmiotowe dotyczące: darowizn, zwolnienia	15
z długu, wydatków na reprezentację, usługi prawne, marketingowe	15
2.7 Omówienie instrumentów finansowych	15
2.8 Pomoc finansowa otrzymana od Skarbu Państwa (łącznie z gwarancjami) oraz zobowiązania podjęte przez Skarb Państwa w imieniu Spółki	16
2.9 Zestawienie istotnych transakcji pomiędzy Spółką a podmiotami powiązanymi	16
2.10 Przedstawienie stopnia realizacji wyznaczonych do osiągnięcia przez Spółkę wyników ekonomiczno-finansowych	17
2.11 Kluczowe wskaźniki efektywności związane z działalnością Spółki	17

2.12 Syntetyczna analiza ekonomiczno-finansowa podmiotów w których Spółka ma akcje lub udziały/wykaz podmiotów, gdzie Spółka ma pośrednio przynajmniej 10% na WZ/ZW.....	18
a) Podmioty, w których Spółka posiada akcje/udziały wykazywane jako inwestycje długoterminowe aktywów.....	18
b) W których Spółka posiada pośrednio przynajmniej 10% głosów na WZ/ZW wraz ze zwięzłą analizą celowości takiego zaangażowania kapitałowego.....	19
III. PRZEWIDYWANE KIERUNKI ROZWOJU SPÓŁKI	19
3.1 Kierunki rozwoju.....	19
3.2 Przewidywana sytuacja finansowa w 2019 roku	20
3.3 Strategia Spółki na najbliższe lata	20
IV. DZIAŁANIA RESTRUKTURYZACYJNE I KOSZTY ICH WDROŻENIA.....	21
4.1 Program naprawczy	21
4.2 Restrukturyzacja organizacyjna, majątkowa, zatrudnienia i obniżka.....	21
kosztów, w tym informacja dotycząca tworzonych Spółek.....	21
4.3 Restrukturyzacja finansowa (postępowanie układowe, ugodowe.....	22
postępowanie bankowe)	22
4.4 Inne działania w tym zakresie.....	22
V. INFORMACJE DODATKOWE.....	22
5.1 Porównywalność danych – dodatkowe informacje	22
5.2 Prawa do wykonywania uprawnień z akcji/udziałów należących do Skarbu	22
Państwa	22
VI. INNE WAŻNE ZDARZENIA MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI (KTÓRE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM LUB SĄ PRZEWIDZIANE W DALSZYCH LATACH)	22

I. DANE WSTĘPNE

1.1 Informacje ogólne o Spółce

Polski Holding Hotelowy sp. z o. o.
(dawniej Chopin Airport Development Sp. z o.o.)

ul. 17 Stycznia 39G, 02-148 Warszawa

KRS: 0000047774

Kapitał zakładowy: 509.378.800,00 PLN

NIP: 522-24-82-605

Regon: 016046030

Spółka **Polski Holding Hotelowy sp. z o.o.** (do dnia 21 stycznia 2019 r. Spółka działała pod firmą Chopin Airport Development sp. z o.o.) powstała na podstawie Aktu Notarialnego Rep. A Nr 8917/1998 z dnia 27 października 1998 roku. Spółka wpisana jest do rejestru sądowego w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy pod numerem 0000047774. Spółka działa na podstawie Aktu Założycielskiego, którego aktualny tekst jednolity został przyjęty przez Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Polskiego Holdingu Hotelowego sp. z o.o. w dniu 20 grudnia 2018 roku. Przedmiot działalności Spółki to:

- hotele i podobne obiekty zakwaterowania,
- działalność usługowa wspomagająca transport,
- działalność usługowa związana z wyżywieniem,
- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków,
- działalność związana z obsługą rynku nieruchomości,
- doradztwo związane z zarządzaniem,
- handel detaliczny, z wyłączeniem handlu detalicznego pojazdami samochodowymi,
- działalność organizatorów turystyki, pośredników i agentów turystycznych oraz pozostała działalność usługowa w zakresie rezerwacji i działalności z nią związane,
- wynajem i dzierżawa,
- produkcja artykułów spożywczych,
- catering.

Kapitał zakładowy Spółki na 31.12.2018 wynosił 509.378.800,00 PLN i dzielił się na 5.093.788 udziałów o wartości nominalnej 100,00 PLN każdy. Kapitał zakładowy Spółki w 2018 r. został podwyższony dwukrotnie:

1. W marcu 2018 r. Przedsiębiorstwo Państwowe „Porty Lotnicze” podwyższyło kapitał zakładowy Spółki z kwoty 141.730.300,00 PLN do kwoty 359.378.800,00 PLN poprzez utworzenie 2.176.485 nowych udziałów o wartości 100,00 PLN każdy. Wszystkie udziały w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki objęło Przedsiębiorstwo Państwowe „Porty Lotnicze” w zamian za aport hotelu Renaissance Warsaw Airport Hotel.
2. W październiku 2018 r. kapitał zakładowy został podwyższony z kwoty 359.378.800,00 PLN do kwoty 509.378.800,00 PLN poprzez utworzenie 1.500.000 nowych udziałów o wartości 100,00 PLN każdy. Wszystkie udziały w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki objęło Przedsiębiorstwo Państwowe „Porty Lotnicze” w zamian za wkład gotówkowy.

19 grudnia 2018 r. Przedsiębiorstwo Państwowe „Porty Lotnicze” przekazało 100% udziałów w Spółce na rzecz Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezesa Rady Ministrów, który obecnie jest jedynym Wspólnikiem Spółki i posiada 5.093.788 udziałów o łącznej wartości 509.378.800,00 PLN.

a) Ogólny stan gospodarki oraz warunki w branży, w której funkcjonuje Spółka

Rynek hotelowy w Polsce w roku 2018 przeżywał intensywny rozwój. Porównując do innych rynków Europy Środkowo-Wschodniej jest on postrzegany jako jeden z najbardziej atrakcyjnych. Ma to swoje uzasadnienie głównie z powodu poprawiających się wyników operacyjnych hoteli funkcjonujących na rynku, nadal niewystarczająco rozwiniętej wysokiej klasy bazy hotelowej a także obiecującego zwrotu z inwestycji oraz utrzymującej się stabilnej sytuacji gospodarczej i politycznej.

Czynnikami o kluczowym znaczeniu dla rozwoju branży hotelarskiej pozostaje nieprzerwanie wzrost gospodarczy, rosnący popyt krajowy, wzrost konsumpcji prywatnej oraz sytuacja na rynku pracy. Istotne znaczenie ma także poprawa infrastruktury drogowej i siatka połączeń lotniczych co powoduje, że ludzie więcej podróżują i częściej planują wyjazdy kilkudniowe lub weekendowe w trakcie których korzystają z oferty hotelowej.

Po roku 2012 do Polski przyjeżdża również coraz więcej turystów zagranicznych. Z danych Urzędu Lotnictwa Cywilnego wynika, że polskie lotniska w roku 2018 obsłużyły ponad 45,7 mln pasażerów co stanowi wzrost o 14,3% w stosunku do roku poprzedniego. Porównując te dane z rokiem 2011, czyli na rok przed Mistrzostwami Europy w piłce nożnej, gdzie liczba pasażerów wyniosła 21,7 mln należy zauważyć, że w okresie 7 lat liczba ta wzrosła ponad 100%.

Dobra koniunktura gospodarcza zachęca inwestorów do inwestowania w nowe obiekty hotelowe. Szacuje się, że w okresie najbliższych lat w samej tylko Warszawie ma powstać 20 nowych hoteli dysponujących liczbą ok. 5 tys. pokoi. Ta korzystna tendencja dotyczy także innych miast, a prognozy pokazują, że w budowie jest ok. 15 tys. pokoi hotelowych. Największy

przyrost liczby pokoi hotelowych w porównaniu do roku 2017 obserwowano w Warszawie, gdzie ich liczba wzrosła o 16,8% (dane za III kwartał. 2018). Wynika to z uruchomienia kilkunastu nowych hoteli, które spowodowały podaż prawie 2 tys. nowych pokoi na rynku. W liczbie tej oprócz np. 5* hotelu luksusowej sieci Raffles Hotel&Resort (dawny Hotel Europejski) znajduje się także, uruchomiony przez Polski Holding Hotelowy w kwietniu 2018, 5* hotel Renaissance by Marriott Warsaw Airport Hotel w pobliżu lotniska Chopina.

Pomimo wysokich wzrostów w branży hotelarskiej w latach 2016-17 rynek w roku 2018 był nadal w mocnym trendzie wzrostowym. Uwzględniając liczne projekty hotelowe w trakcie budowy w Polsce, przeważnie będące produktami markowymi, przewiduje się w najbliższych latach zmianę udziału obiektów sieciowych i nie sieciowych na rynku na korzyść tych pierwszych. Tendencję wzrostową powinien także utrzymać popyt na usługi hotelowe w miejscowościach turystycznych, gdzie pojawiły się obiekty znanych międzynarodowych marek takich jak Hilton Garden Inn w Kołobrzegu, Radisson Blue Resort & Spa w Szklarskiej Porębie czy Four Points by Sheraton w Zakopanem.

W krótkiej perspektywie kluczowym czynnikiem rozwoju branży hotelarskiej w Polsce pozostanie:

- Wzrost gospodarczy przekładający się na wzrost ruchu turystycznego i biznesowego
- Pozytywny wizerunek Polski za granicą oraz niestabilna sytuacja geopolityczna w krajach dotychczas najczęściej obieranych za cel miejsc wypoczynkowych
- Poprawa infrastruktury bazy hotelowej

b) Czynniki bezpośrednio zależne od Spółki

Strategia sprzedaży na 2018 zakładała m.in. poszerzanie możliwości oferowania większej ilości pokoi poprzez oddawanie do użytku kolejnych obiektów hotelowych.

W 2018 roku Spółka oddała do użytkowania 2 obiekty hotelowe: hotel Renaissance w Warszawie oraz hotel Moxxy Katowice. Jednocześnie rozpoczęto budowę 2 hoteli: Moxxy w Poznaniu oraz Holiday Inn Express w Rzeszowie, zakończenie tych inwestycji planowane jest na koniec 2019 roku.

Spółka posiada ugruntowaną pozycję na rynku hotelarskim. W 2018 roku poszerzyła swój udział w rynku pomimo konkurencji ze strony Spółek sektora prywatnego.

W zakresie finansowania swojej działalności Spółka ma stabilną sytuację.

1.2 Informacje o nabyciu udziałów (akcji) własnych

W 2018 roku Spółka nie nabywała ani nie zbywała udziałów własnych.

1.3 Struktura organizacyjna

a) Oddziały Spółki i ich zatrudnienie

W strukturze Spółki funkcjonowało w 2018 sześć oddziałów:

- 1) Oddział pod firmą Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. w Warszawie Oddział Hotel Courtyard by Marriott Warsaw Airport, ul. Żwirki i Wigury 1, 00-906 Warszawa; Zatrudnienie wyniosło 139,63 etatów.
- 2) Oddział pod firmą Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. w Warszawie Oddział Renaissance Warsaw Airport Hotel, ul. Żwirki i Wigury 1, 00-906 Warszawa; Zatrudnienie wyniosło 128,25 etatów.
- 3) Oddział pod firmą Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. w Warszawie Oddział Hotel Hampton by Hilton Warsaw Airport, ul. 17 Stycznia 39F, 02-148 Warszawa; Zatrudnienie wyniosło 29,75 etatów.
- 4) Oddział pod firmą Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. w Warszawie Oddział Hampton by Hilton Gdańsk Airport, ul. Juliusza Słowackiego 220, 80-298 Gdańsk; Zatrudnienie wyniosło 23 etatów.
- 5) Oddział pod firmą Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. w Warszawie Oddział Hotel Jurata, ul. Świętopełka 11, 84-141 Jurata; Zatrudnienie wyniosło 22 etatów.
- 6) Oddział pod firmą Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. w Warszawie Oddział Hotel Moxy Katowice Airport, ul. Wolności 90, 42-625 Ożarówce; Zatrudnienie wyniosło 18 etatów.

Po dniu bilansowym tj. w styczniu 2019 zostały zarejestrowane w strukturze Spółki kolejne 3 Oddziały jak niżej:

- 1) Oddział pod firmą Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. w Warszawie Oddział Food&Catering Services, ul. 17 stycznia 39G, 02-148 Warszawa;
- 2) Oddział pod firmą Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. w Warszawie Oddział Moxy Poznań Airport, ul. Bukowska 295, 60-189 Poznań;
- 3) Oddział pod firmą Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. w Warszawie Oddział Holiday Inn Express Rzeszów-Jasionka, Jasionka 952, 36-002 Jasionka.

Wszystkie oddziały zostały utworzone na mocy uchwał Zarządu. Utworzenie oddziałów stanowiło element realizacji strategii rozwoju Spółki w części dotyczącej alokacji procesów i prowadzonych projektów biznesowych. Powstanie oddziałów usprawniło i uporządkowało strukturę organizacyjną Spółki, a także przyczyniło się do podniesienia efektywności jej działania.

b) Oddziały (wydziały) produkcji pomocniczej i ich zatrudnienie

Nie dotyczy

1.4 Sytuacja kadrowo-płacowa Spółki:

1.4.1 Zatrudnienie średnioroczne i stan zatrudnienia na koniec roku w podziale na pracowników produkcyjnych i nieprodukcyjnych

Przeciętne zatrudnienie, wyniosło w Spółce Polski Holding Hotelowy w 2018 roku 389,2 osoby (w tym 3,32 osób na urlopie wychowawczym).

Na koniec 2018 roku zatrudnionych w Spółce było 405 osób.

Struktura zatrudnienia na dzień 31.12.2018 roku przedstawia się następująco:

Biuro Zarządu - 40 osób, w tym:

- pracownicy umysłowi – 40 osób

Hotele – 365 osób, w tym :

- pracownicy umysłowi – 63 osób
- pracownicy fizyczni – 302 osób.

1.4.2 Przedsięwzięcia z zakresu zmiany zatrudnienia i jego struktury

Otwarcie dwóch nowych hoteli: 3-gwiazdkowego Moxy w Katowicach i 5-gwiazdkowego Renaissance w Warszawie spowodowało wzrost stanu zatrudnienia w 2018 roku o ok. 120 osób, w tym głównie pracowników operacyjnych.

1.5 Sytuacja majątkowa

a) Informacja o stanie majątku posiadanego przez Spółkę

Spółka posiada 6 obiektów hotelowych. Hotele te znajdują się w Warszawie (3 obiekty), Gdańsku (1 obiekt), Katowicach (1 obiekt) oraz w Juracie (1 obiekt). Spółka posiada grunty w użytkowaniu wieczystym o łącznej powierzchni 3,7023 ha oraz własność niezabudowanej

nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o obszarze 0,0376 ha, położonej w miejscowości Jastarnia-Jurata

Poniższa tabela prezentuje nieruchomości będące w posiadaniu Spółki:

Tabela nr 1

Sytuacja majątkowa Spółki (nieruchomości własne)– stan na dzień 31.12.2018 r.				
Miejscowość	Adres (wg rejestru gruntu)	Powierzchnia		
		własność nieruchomości lokalowej w m²	Własność nieruchomości gruntowych w ha	Grunty w użytkowaniu wieczystym w ha
Warszawa, Hotel Courtyard by Marriott Warsaw Airport	ul. Żwirki i Wigury 1, 00-906 Warszawa, dzielnica Włochy.	nieruchomość lokalowa o powierzchni 17.413,50 m ²	–	udział wynoszący 32/100 w działce o numerze ewid. 16/2 o powierzchni 1,3852 ha
Warszawa, Hotel Renaissance	ul. Żwirki i Wigury 1, 00-906 Warszawa, dzielnica Włochy.	udział wynoszący 1625001/3672056 w nieruchomości lokalowej o powierzchni 11 271,00 m ²	–	udział wynoszący 1625001/3672056 w działce o numerze ewid. 16/4 o powierzchni 1,1271 ha
Jurata, Hotel Best Western Hotel Jurata	ul. Świętopełka 11 w Juracie, gmina Jastarnia, powiat pucki	–	nieruchomość niezabudowana, działka o nr ewid. 74 -powierzchnia - 0,376 ha,	nieruchomość gruntowa, działka zabudowana o nr ewid. 75 powierzchnia - 0,1596 ha, działka zabudowana o nr ewid. 76 - powierzchnia - 0,9027 ha, działka niezabudowana o nr ewid. 77 - powierzchnia - 0,1277 ha. Łącznie powierzchnia - 1,1900 ha
Sytuacja majątkowa Spółki (nieruchomości na gruntach dzierżawionych)– stan na dzień 31.12.2018 r.				
Miejscowość	Powierzchnia			
	użytkowa	zabudowy	kubatura	
Budynek Hotelu Hampton by Hilton Gdańsk Airport	4.360,69 m ²	953 m ²	16.242,18 m ³	

Budynek Hotelu Moxy w Katowicach	3.559,35 m2	981,39m2	16.272,12 m3
Budynek Hotelu Hampton by Hilton Warszawa Airport	6.718,32 m2	1.221 m2	36.234,23 m3

1.6 Wielkość i struktura produkcji i sprzedaży

a) Polityka asortymentowa

Spółka prowadzi działalność usługową a główne produkty, z których otrzymuje przychody to:

- Usługa hotelowa
- Usługa gastronomiczna
- Rekreacja
- Catering
- Zarządzanie personelem (salony VIP na Lotnisku Chopina)
- Pozostałe przychody

1.7 Znaczący wzrost niepieniężnych i rzeczowych aktywów trwałych

W roku obrotowym 2018 wystąpił istotny wzrost wartości niepieniężnych i rzeczowych aktywów trwałych jak pokazano w tabeli poniżej

Tabela nr 2 (dane w PLN)

<u>Pozycje bilansowe</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>Zmiana 2018-2017 (%)</u>
I. Wartości niematerialne i prawne	1.198.613,62	1.683.508,06	40,45%
II. Rzeczowe aktywa trwałe	149.023.160,11	363.149.127,06	143,68%
III. Inwestycje długoterminowe	13.522,80	129.813.522,80	> 1000%

Wzrost wartości niepieniężnych i rzeczowych aktywów trwałych został sfinansowany poprzez podniesienie kapitału zakładowego oraz otrzymaną pierwszą transzą pożyczki od PPL w kwocie 30 mln PLN.

Na dzień 31.12.2018 roku wartość aktywów trwałych wyniosła 495.777.171,92 PLN.

Pozycja ta obejmuje wartość środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych hoteli Spółki, inwestycje długoterminowe w postaci udziałów w Residence Management Sp. z o.o. oraz Chopin Airport Hospitality Sp. z o.o. (działalność zawieszona) oraz środki trwałe w budowie - głównie nakłady na budowę nowego hotelu Moxy w Poznaniu oraz hotelu Holiday Inn Express w Rzeszowie. Zakończenie tych inwestycji przewidziane jest na koniec 2019 r.

W kolejnych latach funkcjonowania Spółki zakładany jest dalszy wzrost aktywów trwałych na skutek realizacji strategii Spółki przewidującej dalsze inwestycje hotelowe oraz prace nad konsolidacją aktywów hotelowych należących do Skarbu Państwa.

Działając jako Polski Holding Hotelowy naszym zadaniem będzie konsolidacja bazy hotelowo-turystycznej i integracja obiektów hotelowych. Pozostałe działania to:

- Wykorzystanie potencjału obiektów hotelowych pod względem lokalizacji i nowych realiów rynkowych oraz modernizacja infrastruktury
- Podniesienie rentowności i poprawa wyników finansowych
- Kształtowanie nowoczesnych standardów i rozwiązań na polskim rynku hotelowym
- Budowanie różnorodnej oferty hotelowej dostępnej dla szerokiego grona odbiorców – od hoteli 5-gwiazdkowych po obiekty ekonomiczne – na terenie całego kraju
- Działanie w zgodzie z zasadami odpowiedzialności społecznej, tworzenie perspektyw rozwoju zawodowego dla pracowników, budowanie kompetencji hotelarskich poprzez szkolenia i zdobywanie doświadczenia w obiektach holdingu.

1.8 Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju technicznego

Spółka nie prowadziła w roku obrotowym 2018 działań w dziedzinie badań i rozwoju technicznego.

1.9 Omówienie realizacji zleconych przez WZ/ZW zadań do wykonania w Spółce

Nie dotyczy

1.10 Ochrona środowiska

Spółka nie ponosiła w roku obrotowym 2018 kosztów z tytułu sankcji i opłat z tytułu nie przestrzegania norm ochrony środowiska. Nie były realizowane w roku obrotowym 2018 nakłady z tytułu niefinansowych aktywów trwałych w zakresie ochrony środowiska.

1.11 Informacja o stanie roszczeń reprivatyzacyjnych

Nie dotyczy

1.12 Informacja o realizacji programu strategicznego

Spółka realizuje elementy Strategicznego Planu Wieloletniego Spółki na lata 2016-2026.

Wg założeń ww. Planu Spółka planuje rozwój działalności hotelowej, aby zrealizować cele strategiczne tj. poprawę efektywności finansowej świadczenia usług w ramach infrastruktury hotelowej oraz wzrostu udziału w rynku hotelowym w obrębie lotnisk.

Cele są podzielone na okresy: krótkoterminowy, średnioterminowy oraz długoterminowy.

W roku 2018 Spółka zrealizowała część celu średnioterminowego polegającego na uruchomieniu 2 obiektów hotelowych w Warszawie i Katowicach.

W kolejnych latach planowana jest dalsza realizacja elementów Planu Wieloletniego poprzez m.in. ukończenie w roku 2019 inwestycji w obiekty hotelowe w Poznaniu i Rzeszowie oraz częściową realizację pozostałych celi strategicznych co zostało opisane w pkt. 3.3 niniejszego Sprawozdania.

II. DANE EKONOMICZNO-FINANSOWE

2.1. Omówienie struktury kosztów w układzie rodzajowym i kalkulacyjnym

Spółka prowadzi ewidencję w układzie rodzajowym oraz sporządza rachunek wyników w wariantcie porównawczym (rodzajowym).

Tabela nr 3 (dane w PLN)

Tytuły kosztów wg. rodzaju	2018		2017		Zmiana w %
	Wartość	Udział %	Wartość	Udział %	
Amortyzacja	14 386 004,46	15%	6 885 567,08	10%	108,93%
Zużycie mat. i energii	14 049 219,18	15%	11 220 626,19	16%	25,21%
Usługi obce	27 454 711,45	29%	20 491 151,17	30%	33,98%
Podatki i opłaty	2 712 286,40	3%	1 688 348,31	2%	60,65%

Wynagrodzenia	29 360 679,15	31%	22 389 709,47	33%	31,13%
Ubezpieczenia społeczne	6 313 055,73	7%	4 763 448,67	7%	32,53%
Pozostałe koszty	1 296 156,48	1%	865 748,49	1%	49,72%
Wartość sprzedanych towarów i mat.	236 702,08	0,25%	159 417,86	0,23%	48,48%

Największa zmiana w strukturze kosztów w 2018 r. w porównaniu do 2017 r. dotyczy amortyzacji. Wzrost udziału amortyzacji z 10% do 15% w 2018 roku wynika ze wzrostu wartości brutto środków trwałych co wiąże się z przyjęciem do użytkowania 2 nowych hoteli w 2018 r. Znacznemu wzrostowi w 2018 r. w porównaniu do 2017 roku uległo także saldo podatków i opłat w wyniku zapłaty podatku PCC z tytułu podniesienia kapitału zakładowego.

2.2 Omówienie poręczeń i gwarancji udzielonych przez Spółkę

Tabela nr 4 (dane w PLN/€)

<u>Lp.</u>	<u>Podmiot otrzymujący gwarancję</u>	<u>Kwota w PLN</u>	<u>Kwota w walucie obcej</u>
1	Górnośląskie Towarzystwo Lotnicze	62.730,00	-
2	Global Hospitality Licensing	1 720.000,00	400.000,00 EUR

2.3 Wykaz głównych należności jak niżej

Tabela nr 5 (dane w PLN)

<u>Okres przeterminowania</u>	<u>2018</u>	<u>Udział %</u>
Należności przeterminowane do 3 m-cy	1.397.866,00	91.89%
Należności przeterminowane powyżej 3 do 6 m-cy	103.994,97	6.84%

Należności przeterminowane powyżej 6 do 12 m-cy	12.425,62	0.82%
Należności przeterminowane powyżej 12 m-cy	6.965,27	0.46%
RAZEM	1.521.251,59	100%

Udział należności spornych w należnościach ogółem	74.270,50	0,65%
Należności ogółem	11.256.203,93	100%

2.4 Zobowiązania ogółem, w tym przeterminowane, z uwzględnieniem zobowiązań wobec budżetu z poszczególnych tytułów:

- a) Zobowiązania ogółem – 53.068.876,64 PLN
- b) Zobowiązania przeterminowane – 543.559,12 PLN (1 % zobowiązań ogółem), w tym:
 - Zobowiązania przeterminowane wobec budżetu – 0,00 PLN,

W zobowiązaniach krótkoterminowych dominują zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które na 31.12.2018 wynoszą 7.204.652,85 PLN oraz zobowiązania inne w kwocie 11.043.996,49 PLN. Wartość zobowiązań krótkoterminowych na 31.12.2018 roku wynosi 22.133.816,20 PLN.

Zobowiązania długoterminowe z tytułu pożyczki wynoszą 30.935.060,44 PLN

2.5 Korzystanie z kredytów bankowych w ciągu roku

Spółka nie zaciągała kredytów bankowych w 2018 roku, natomiast spłaciła w styczniu 2018 roku zobowiązanie krótkoterminowe w kwocie 26.561.694,70 PLN z tytułu kredytu.

Spółka nie zaciągała kredytów pod zastaw, hipotekę lub przewłaszczenie aktywów trwałych o równowartości przekraczającej wartość 5% sumy aktywów w rozumieniu Ustawy o rachunkowości.

2.6 Zestawienie kwotowe i podmiotowe dotyczące: darowizn, zwolnienia z długu, wydatków na reprezentację, usługi prawne, marketingowe

- a) Przekazane przez Spółkę darowizny lub zawarcie innej umowy o podobnym skutku o wartości przekraczającej 20.000,00 PLN lub 0,1% sumy aktywów

Tabela nr 6 (dane w PLN)

<u>Lp.</u>	<u>Podmiot otrzymujący darowiznę</u>	<u>Kwota</u>	<u>Uzasadnienie i analiza celowości i efektywności</u>
1.	Fundacja Fantazja	26,620,50	Darowizna na cele statutowe

Przedmiotowe darowizny zostały udzielone w formie darowizny rzeczowej polegającej na zorganizowaniu imprezy dla dzieci przez Oddział Hotel Renaissance w kwocie brutto 7 480,50PLN oraz przez Oddział Hotel Courtyard w kwocie brutto 19 140PLN.

- b) Dokonane zwolnienia z długu lub zawarcie innej umowy o podobnym skutku o wartości przekraczającej 50.000,00 PLN lub 0,1% sumy aktywów

Spółka nie zwalniała z długu podmiotów prawnych i osób fizycznych ani nie zawierała umów o podobnym skutku w roku obrotowym 2018.

2.7 Omówienie instrumentów finansowych

- a) W zakresie ryzyka: zmiany cen, ryzyka kredytowego, ryzyka istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych, ryzyka utraty płynności finansowej

Spółka nie identyfikuje znaczących ryzyk w tym zakresie i nie stosowała w roku obrotowym 2018 instrumentów finansowych do zabezpieczania powyżej wymienionych ryzyk. Spółka nie jest narażona na utratę płynności.

- b) Cele i metody zarządzania ryzykiem finansowym

Spółka nie identyfikuje znaczących ryzyk w tym zakresie i nie stosowała rachunkowości zabezpieczeń oraz nie posiada formalnie przyjętego jednolitego zakresu celów i metod w zakresie zarządzania ryzykiem finansowym.

2.8 Pomoc finansowa otrzymana od Skarbu Państwa (łącznie z gwarancjami) oraz zobowiązania podjęte przez Skarb Państwa w imieniu Spółki

Spółka nie otrzymała pomocy finansowej w roku 2018, włącznie z gwarancjami.

2.9 Zestawienie istotnych transakcji pomiędzy Spółką a podmiotami powiązanymi

W roku 2018 Spółka zawierała transakcje z podmiotami powiązanymi na warunkach rynkowych. Na dzień 31.12.2018 Spółka, oprócz Residence Management i Chopin Airport Hospitality, nie miała sald z jednostkami powiązanymi.

Do dnia 18.12.2018 Spółka funkcjonowała w Grupie Kapitałowej gdzie jednostką dominującą były PPL. Kwoty przychodów i kosztów w 2018 r. oraz należności i zobowiązań na 31.12.2018 wynikających z transakcji z podmiotami powiązanymi prezentuje tabela poniżej.

Tabela nr 7 (dane w PLN)

	<u>Kwota w 2018 r.</u>	<u>Saldo na 31.12.2018</u>
Przychody	5.050.931,06	-
Koszty	4.232.447,71	-
Należności	-	311.002,89
Zobowiązania	-	4.753,00

Powyższe kwoty wynikają z następujących rodzajów transakcji:

- realizacja zamówień konferencyjno-bankietowych
- obsługa imprez z personelem na rzecz PPL
- dzierżawa nieruchomości gruntowej w Gdańsku i Warszawie
- usługi ochrony
- objęcie udziałów poprzez wniesienie wkładu pieniężnego
- objęcie udziałów poprzez wniesienie wkładu niepieniężnego
- działalność cateringowa
- wynajem personelu
- udzielenie pożyczki

Spółka posiada dokumentację cen transferowych do ww. transakcji.

2.10 Przedstawienie stopnia realizacji wyznaczonych do osiągnięcia przez Spółkę wyników ekonomiczno-finansowych

Na wynik Spółki w 2018 roku składają się wyniki sześciu funkcjonujących hoteli: Courtyard by Marriott Warsaw Airport, Hampton by Hilton Warsaw Airport, Hampton by Hilton Gdańsk Airport, Hotel Best Western Jurata oraz Renaissance Warsaw Airport i Moxy Katowice Airport, Biura Zarządu oraz wyniki hoteli w budowie : Hotel Holiday Inn Express Rzeszów Jasionka Airport i Moxy Poznań Airport.

Wyniki finansowe Spółki są konsekwencją efektów operacyjnej działalności hotelowej. Poniżej przedstawiamy podstawowe wyniki operacyjne osiągnięte łącznie przez hotele Courtyard by Marriott, hotele Hampton by Hilton Warsaw Airport i Hampton by Hilton Gdańsk Airport, Hotel Best Western Jurata, Hotel Renaissance Warsaw Airport oraz Hotel Moxy Katowice Airport. Wyniki finansowe za 2017 nie zawierały wyników Hotelu Renaissance Warsaw Airport i Hotel Moxy Katowice Airport, gdyż obiekty te zostały oddane do użytku w 2018 roku.

W ujęciu kalkulacyjnym, wynikającym z stosowanych standardów USALI, przychody operacyjne ogółem z działalności hotelarskiej wyniosły 95,8 mln PLN co stanowiło wzrost o 28,27 % w relacji do 2017 roku. W usługach noclegowych, generujących łącznie 64,7 % przychodów operacyjnych ogółem, wzrost wyniósł 25,53 pkt %. W gastronomii dostarczającej 28,9 % przychodów, przychody wzrosły o 37,15 pkt %.

Spółka osiągnęła za rok obrotowy 2018 zysk netto w wysokości 1.330.435,53 PLN.

2.11 Kluczowe wskaźniki efektywności związane z działalnością Spółki

a) Kluczowe finansowe wskaźniki efektywności

Tabela nr 8

Wskaźnik	2017	2018
Zyskowność działalności operacyjnej	8,56%	0,87%
Zyskowność brutto sprzedaży	7,83%	1,26%
ROS	5,87%	1,37%
ROA	2,05%	0,22%
ROE	2,55%	0,24%
Wskaźnik płynności bieżącej	1,76	4,82
Wskaźnik zadłużenia ogółem	0,19	0,09
Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym	1,15	1,09

Wskaźniki uległy obniżeniu ze względu na przygotowanie do otwarcia, uruchomienie i koszty pierwszych miesięcy działalności hoteli Renaissance Warsaw Airport oraz Moxy Katowice.

- b) Kluczowe niefinansowe wskaźniki efektywności oraz informacje dotyczące zagadnień pracowniczych i środowiska naturalnego

W 2018 roku średni wskaźnik frekwencji gości wyniósł 74,67 % co stanowiło spadek o 8,39 pkt % w stosunku do roku poprzedniego. Wiąże się to z włączeniem w 2018 roku do struktury Spółki 2 hoteli tj. Hotel Renaissance Warsaw Airport i Hotel Moxy Katowice Airport, które z powodu pierwszego (nie pełnego) roku funkcjonowania nie osiągnęły jeszcze zakładanej frekwencji. Natomiast średnia cena wyniosła 328,91 PLN co stanowiło wzrost o 12,06 PLN w stosunku do roku 2017.

W wyniku wzrostu podaży pokoi poprzez włączenie w 2018 roku do struktury Spółki 2 hoteli, jak opisano powyżej, uzyskano w porównaniu do 2017 r. także niższy o 6,16 pkt % tj. na poziomie 245,61 PLN wskaźnik RevPAR (Revenue per Available Room). Wskaźnik ten łącząc w sobie frekwencję i średnią cenę pokazuje przychód przypadający na 1 dostępny pokój.

2.12 Syntetyczna analiza ekonomiczno-finansowa podmiotów w których Spółka ma akcje lub udziały/wykaz podmiotów, gdzie Spółka ma pośrednio przynajmniej 10% na WZ/ZW

- a) Podmioty, w których Spółka posiada akcje/udziały wykazywane jako inwestycje długoterminowe aktywów.
1. Residence Management sp. z o.o.

Spółka posiada 100% tj. 28.230 udziałów o łącznej wartości 1.411.500,00 PLN w kapitale zakładowym Residence Management sp. z o.o.

Spółka ta działa w branży hotelarskiej i jest właścicielem i zarządzającym dwoma hotelami Golden Tulip. Najważniejsze dane finansowe przedstawiono poniżej:

Tabela nr 9 (dane w PLN)

	2017	2018
Przychody ze sprzedaży	32.072.592,74	33.541.464,07
Wynik brutto	6.932.062,25	2.106.542,84
Wynik netto	5.971.791,52	2.407.211,23
Kapitały własne	138.214.481,56	124.594.009,29
ROS	18,62%	4,91%
ROA	4,17%	1,82%

ROE	4,32%	1,93%
Wskaźnik płynności bieżącej	4,82	1,83

2. Chopin Airport Hospitality sp. z o.o.

Spółka posiada 100% tj. 100 udziałów o łącznej wartości 5.000 PLN w kapitale zakładowym Chopin Airport Hospitality sp. z o.o., Działalność Spółki od 25 listopada 2016 r. została zawieszona.

- b) W których Spółka posiada pośrednio przynajmniej 10% głosów na WZ/ZW wraz ze zwiążą analizą celowości takiego zaangażowania kapitałowego

Nie dotyczy.

III. PRZEWIDYWANE KIERUNKI ROZWOJU SPÓŁKI

3.1 Kierunki rozwoju

W roku 2019 Spółka planuje konsekwentną realizację przyjętej strategii. Zadania na rok 2019 to doprowadzenie do zakończenia prac budowlanych i wykończeniowych w hotelu Moxxy Poznań Airport i Holiday Inn Express Rzeszów Airport.

Kolejnym celem Spółki na rok 2019 jest rozwijanie działalności operatorskiej, w związku z tym planowane jest aktywne poszukiwanie cieszących się dobrą opinią inwestorów hotelowych zainteresowanych potencjalną współpracą.

W przypadku wszystkich hoteli funkcjonujących w ramach Spółki szczególny nacisk kładziony będzie na dalszą optymalizację kosztów i zwiększanie przychodów poprzez wzrost średniego ADR (Average Daily Rate – średni dzienny dochód z zajmowanego pokoju) oraz obłożenia (inaczej frekwencji).

Konsolidacja obiektów hotelowych należących do Skarbu Państwa

Spółka planuje skonsolidować hotele i obiekty hotelowe, należące do Skarbu Państwa, zarządzane wcześniej przez publiczne instytucje. Na początek planowane jest włączenie do struktury Spółki ok. 20 obiektów, które wspólnie liczą ok. 1755 pokoi. W pierwszej kolejności konsolidacja będzie dotyczyć następujących podmiotów: AMW Hotele sp. z o.o.,

Wojewódzkiego Przedsiębiorstwa Usług Turystycznych sp. z o.o., Gliwickiej Agencji Turystycznej S.A. oraz Hotelu Olsztyn sp. z o.o.

3.2 Przewidywana sytuacja finansowa w 2019 roku

Spółka rozwija następujące projekty hotelowe:

Hotel Moxy Poznań Airport

Spółka zawarła z Portem Lotniczym Poznań-Ławica sp. z o.o. umowę dzierżawy działki przy Lotnisku oraz umowę franczyzy na prowadzenie hotelu Moxy, którego marka należy do międzynarodowej sieci hoteli Marriott. To będzie drugi tego typu projekt prowadzony przez Spółkę. W 2018 r. Spółka zawarła umowę z WARBUD S.A. przedmiotem, której jest wybudowanie hotelu w formule „pod klucz”. Oddanie hotelu do użytku planowane jest pod koniec 2019 r.

Hotel Holiday Inn Express Rzeszów - Jasionka Airport

Spółka zawarła z Portem Lotniczym Rzeszów - Jasionka Sp. z o.o. umowę dzierżawy działki przy Lotnisku oraz umowę franczyzy na prowadzenie hotelu Holiday Inn Express Rzeszów Airport, którego marka należy do międzynarodowej sieci hoteli InterContinental Hotels Group. W 2018 r. Spółka zawarła umowę z ERBUD S.A. przedmiotem, której jest wybudowanie hotelu w formule „pod klucz”. Oddanie hotelu do użytku planowane jest pod koniec 2019 r.

Moxy oraz Residence Inn w Warszawie

Spółka w 2018 r. zawarła umowę z Polskim Holdingiem Nieruchomości S.A., w wyniku której będzie operatorem kompleksu hotelowego realizowanego na warszawskim Mokotowie, przy al. Wilanowskiej 372. Będzie to połączenie dwóch marek światowego operatora Marriott International: Moxy oraz Residence Inn.

3.3 Strategia Spółki na najbliższe lata

Spółka realizuje elementy Strategicznego Planu Wieloletniego Spółki (dalej jako „Strategia”) na lata 2016-2026. W pierwszej kolejności planowane jest ukończenie realizowanych obecnie inwestycji hotelowych (hotel Moxy Poznań Airport i Holiday Inn Express Rzeszów-Jasionka), następnie planuje się realizację kolejnych zaplanowanych projektów, w tym także rozbudowę i renowację funkcjonujących już obiektów oraz zwiększenie liczby zarządzanych hoteli poprzez np. dzierżawę obiektów lub przejmowanie hoteli w zarządzanie od podmiotów trzecich.

Polski Holding Hotelowy zamierza również rozszerzyć strategię lokalizacji operowanych bądź posiadanych obiektów hotelowych poprzez odejście od działalności wyłącznie na rynku okołolotniskowym. Zakłada się uruchamianie i przejmowanie kolejnych hoteli w największych miastach w Polsce i prowadzenie ich pod globalnymi markami w formule franczyzy lub pod własną marką. Spółka zamierza wejść na rynek hoteli zlokalizowanych w centrach miast, skoncentrowanych na obsłudze klientów biznesowych i oferujących nowoczesny design i koncept obsługi gości.

Wyznaczony kierunek rozwoju obejmuje również bycie rozpoznawalnym na rynku podmiotem wyspecjalizowanym w zarządzaniu hotelami oraz partnerem merytorycznym wielu inicjatyw (sponsor i partner konferencji Hotel Investment Trends Poland & CEE).

Polski Holding Hotelowy pracuje nad rozwojem działalności cateringowej w oparciu o obecną i nową infrastrukturę hotelową. Usługi świadczone byłyby na rzecz podmiotów trzecich (poza obsługą executive lounge przy porcie lotniczym w Warszawie Spółka rozważa wyjście na szerszy rynek).

W perspektywie kilku lat Polski Holding Hotelowy będzie zarządzać kilkudziesięcioma różnorodnymi obiektami hotelowymi w całej Polsce należącymi do Skarbu Państwa. Celem jest utworzenie silnego i profesjonalnego podmiotu hotelowego, konkurencyjnego w branży, sprawnie zarządzającego bazą obiektów poprzez wdrażania nowoczesnych procedur, poprawę rentowności czy dostosowanie standardu hotelu do ewentualnego wprowadzenia marki hotelowej.

IV. DZIAŁANIA RESTRUKTURYZACYJNE I KOSZTY ICH WDROŻENIA

4.1 Program naprawczy

Nie dotyczy.

4.2 Restrukturyzacja organizacyjna, majątkowa, zatrudnienia i obniżka kosztów, w tym informacja dotycząca tworzonych Spółek

Nie dotyczy

4.3 Restrukturyzacja finansowa (postępowanie układowe, ugodowe postępowanie bankowe)

Nie dotyczy

4.4 Inne działania w tym zakresie

Nie dotyczy

V. INFORMACJE DODATKOWE

5.1 Porównywalność danych – dodatkowe informacje

Nie dotyczy

5.2 Prawa do wykonywania uprawnień z akcji/udziałów należących do Skarbu Państwa

Nie dotyczy

VI. INNE WAŻNE ZDARZENIA MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI (KTÓRE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM LUB SĄ PRZEWIDZIANE W DAJSZYCH LATACH)

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania – Spółka uczestniczy w:

- trzech postępowaniach pracowniczych przed sądem właściwym dla siedziby Spółki;
- dwóch sprawach o zapłatę przeciwko Spółce,
- jednej sprawie o zapłatę wszczętej z powództwa Spółki.

Spółka w związku z toczonymi sporami utworzyła odpowiednie rezerwy.

Nie toczą się żadne postępowania przed organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub przed organem administracji państwowej.

Zarząd Polskiego Holdingu Hotelowego sp. z o. o. i Zarząd Residence Management sp. z o.o. w dniu 7 grudnia 2018 r. podjęły uchwały o połączeniu. Połączenie Spółek nastąpiło w dniu 30

kwietnia 2019 roku przez przeniesienie całego majątku Residence Management sp. z o.o. na Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. w myśl art. 492 § 1 k.s.h. (łączenie przez przejęcie).

Spółka w 2018 r. kontynuuje współpracę z Przedsiębiorstwem Państwowym „Porty Lotnicze” dostarczając catering na Lotnisko Chopina w Warszawie, do Strefy VIP Line oraz Salonów Executive. W 2018 r. Spółka nawiązała również z ww. podmiotem współpracę w zakresie dostarczania posiłków regeneracyjnych w najbliższych latach.

W marcu 2018 r. Przedsiębiorstwo Państwowe „Porty Lotnicze” podwyższyło kapitał zakładowy Spółki z kwoty 141.730.300,00 PLN do kwoty 359.378.800,00 PLN poprzez utworzenie 2.176.485 nowych udziałów o wartości 100,00 PLN każdy. Wszystkie udziały w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki objęło Przedsiębiorstwo Państwowe „Porty Lotnicze” w zamian za aport środka trwałego hotel Renaissance Warsaw Airport Hotel w budowie.

Następnie kapitał zakładowy Spółki w październiku 2018 r. został podwyższony z kwoty 359.378.800,00 PLN do kwoty 509.378.800,00 PLN poprzez utworzenie 1.500.000 nowych udziałów o wartości 100,00 PLN każdy. Wszystkie udziały w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki objęło Przedsiębiorstwo Państwowe „Porty Lotnicze” w zamian za wkład gotówkowy. Przedmiotowe środki zostały przeznaczone na zakup 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki Residence Management sp. z o.o. , inwestycje w Spółce Residence Management Sp. z o.o. w tym: rozbudowa centrum konferencyjnego, remonty oraz opłaty transakcyjne przy zakupie udziałów w Spółce Residence Management Sp. z o.o.

Zakupiona Spółka posiada dwa hotele tj. Golden Tulip Gdańsk Residence i Golden Tulip Międzyzdroje Residence.

Znaczącym wydarzeniem w 2018 roku mającym wpływ na wynik Spółki było nabycie poprzez aport, przygotowanie do otwarcia oraz wprowadzenie na rynek hotelu Renaissance Warsaw Airport a także zakończenie inwestycji, przygotowanie do otwarcia i wprowadzenie na rynek hotelu Moxy Katowice Airport.

W grudniu 2018 r. Przedsiębiorstwo Państwowe „Porty Lotnicze” przekazało 100% udziałów w Spółce na rzecz Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezesa Rady Ministrów.

Z dniem 18 grudnia 2018 nadzór i wykonywanie praw z udziałów PHH Sp. z o.o. przejął Prezes Rady Ministrów.

Ze względu na szeroko zakrojone prace rozwojowe, Zarząd Spółki rekomenduje przeznaczyć zysk za rok 2018 w wysokości 1.330.435,53 zł na kapitał zapasowy Spółki.

Warszawa, dnia 15 maja 2019 r.

Zarząd Spółki w składzie:

Gheorghe Marian Cristescu - Prezes Zarządu