

**Sprawozdanie Zarządu  
z działalności Spółki  
Hotele Olsztyn Sp. z o.o.  
z siedzibą w Olsztynie  
za rok 2018**

**Spis treści**

|  |    |
|--|----|
| Spis treści .....  | 2  |
| 1. DANE WSTĘPNE .....  | 4  |
| 1.1. Informacje ogólne o Spółce .....  | 4  |
| 1.2. Informacja o nabyciu/zbyciu udziałów .....  | 8  |
| 1.3. Struktura organizacyjna .....   | 8  |
| 1.4. Sytuacja kadrowo-płacowa Spółki.....  | 8  |
| 1.4.1. Zatrudnienie średnioroczne i stan zatrudnienia na koniec roku .....   | 8  |
| 1.4.3. System wynagrodzeń obowiązujący w Spółce .....  | 9  |
| 1.4.4. Istotne informacje o sytuacji kadrowo-płacowej w Spółce.....  | 9  |
| 1.4.4.a. Świadczenia na rzecz pracowników, szkolenia .....   | 9  |
| 1.4.4.b. Zmiany warunków płacy .....   | 10 |
| 1.5. Sytuacja majątkowa Spółki .....   | 11 |
| 1.5.a Informacja o stanie majątku posiadanego przez Spółkę w 2018 roku .....   | 11 |
| 1.5.b. Informacja dotycząca obiektów socjalno-bytowych Spółki .....  | 13 |
| 1.5.d Informacja o majątku dzierżawionym.....  | 14 |
| 1.5.e Informacja o rozporządzeniu składników aktywów trwałych o wartości przekraczającej 5% sumy aktywów w rozumieniu ustawy o rachunkowości ..... | 14 |
| 1.6. Wielkość i struktura sprzedaży .....  | 15 |
| 1.6.1. Rentowność brutto i netto .....   | 15 |
| 1.8. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju technicznego .....  | 16 |
| 1.9. Realizacja zleconych przez Zgromadzenie Wspólników zadań do wykonania .....   | 17 |
| 1.10. Ochrona środowiska z uwzględnieniem sankcji i opłat grożących jednostce z tego tytułu  | 17 |
| 1.11. Informacja o stanie ewentualnych roszczeń reprivatyzacyjnych zgłaszanych do majątku Spółki   | 17 |
| 2. DANE EKONOMICZNO - FINANSOWE.....   | 18 |
| 2.1. Struktura kosztów w układzie rodzajowym i kalkulacyjnym za rok sprawozdawczy i poprzedni .....  | 18 |
| 2.2. Straty i zyski nadzwyczajne .....   | 19 |
| 2.3. Poręczenia i gwarancje udzielone przez Spółkę .....   | 19 |
| 2.4. Wykaz głównych należności wg stanu na dzień 31 grudnia 2014 r. ....   | 19 |
| 2.5. Zobowiązania ogółem, w tym przeterminowane z uwzględnieniem zobowiązań wobec budżetu z poszczególnych tytułów wg stanu na 31.12.2018 r. ....  | 19 |
| 2.5.1. Zobowiązania ogółem .....   | 19 |
| 2.6. Korzystanie z kredytów bankowych w ciągu roku.....  | 20 |
| 2.7. Zestawienie kwotowe i podmiotowe z krótkim uzasadnieniem i analizą celowości oraz efektywności .....  | 20 |



## Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Hotele Olsztyn Sp. z o.o. w 2018 r.

|        |  |    |
|--------|--|----|
| 2.7.1. | Przekazane przez Spółkę darowizny .....  | 20 |
| 2.7.2. | Dokonane zwolnienia z długów .....   | 20 |
| 2.7.4. | Wydatki na cele reprezentacyjne, usługi prawne, usługi marketingowe, PR, komunikacji społecznej i doradztwa związane z zarządzaniem. ....                                  | 20 |
| 2.8.   | Instrumenty finansowe .....  | 21 |
| 2.9.   | Wyszczególnienie pomocy finansowej, łącznie z gwarancjami, otrzymanej od Skarbu Państwa oraz zobowiązań podjętych przez Skarb Państwa w imieniu Spółki .....               | 21 |
| 2.10.  | Zestawienie istotnych transakcji pomiędzy Spółką a podmiotami powiązanymi .....  | 21 |
| 2.11.  | Omówienie stopnia realizacji wyznaczonych do osiągnięcia przez Spółkę wyników ekonomiczno-finansowych, podanie przyczyn i dalszych zamierzeń w przypadku niewykonania .... | 21 |
| 2.12.  | Prezentowanie kluczowych wskaźników efektywności .....   | 21 |
| 2.13.  | Syntetyczna analiza ekonomiczno-finansowa podmiotu, w którym Spółka posiada akcje/udziały jako inwestycje długoterminowe .....   | 22 |
| 3.     | PRZEWIDYWANE KIERUNKI DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI .....  | 23 |
| 3.1.   | Prezentowanie kierunków działalności ze wskazaniem zagrożeń i ryzyka jakie mogą wystąpić w Spółce .....  | 23 |
| 3.2.   | Możliwości rozwoju przewidywanej sytuacji finansowej, w tym bilans i rachunek zysków i strat planowanych w 2019 roku .....   | 23 |
| 3.3.   | Strategia Spółki na najbliższe lata .....  | 25 |
| 4.     | DZIAŁANIA RESTRUKTURYZACYJNE I KOSZTY ICH WDROŻENIA .....  | 26 |
| 4.1.   | Stopień realizacji programu naprawczego .....  | 26 |
| 4.2.   | Restrukturyzacja organizacyjna, majątkowa, zatrudnienia .....  | 28 |
| 5.     | INFORMACJE DODATKOWE .....   | 26 |
| 6.     | WAŻNE ZDARZENIA MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI, KTÓRE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM LUB SĄ PRZEWIDZIANE W DALSZYCH LATACH .....                                   | 29 |
| 1.     | Tabele: Sprawozdanie finansowe rok 2018 .....  | 31 |
| 2.     | Opinia niezależnego biegłego rewidenta .....   | 41 |





## **1. DANE WSTĘPNE**

### **1.1. Informacje ogólne o Spółce**

Spółka powstała na podstawie umowy z dnia 03.11.1995 roku zawartej pomiędzy wojewodą olsztyńskim, a Przedsiębiorstwem Usług Socjalnych i Mieszkaniowych w Olsztynie. Postanowieniem Sądu Rejonowego w dniu 6.11.1995 roku została wpisana do Rejestru Handlowego. Działalność gospodarczą rozpoczęła z dniem 7.11.1995 roku. W 1996 roku udziały należące do Przedsiębiorstwa Usług Socjalnych i Mieszkaniowych w Olsztynie przekazane zostały do zasobu Skarbu Państwa.

W 1998 roku nastąpiła zmiana firmy Spółki na Przedsiębiorstwo Usług Hotelarskich i Mieszkaniowych Sp. z o.o., które 20.09.2001 roku wpisano do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym w Olsztynie, Wydział VIII Gospodarczy, pod numerem 0000045295.

Od 07.09.2006 roku właścicielem 100% udziałów w Spółce jest Skarb Państwa. W roku 2009 zmieniona została nazwa Spółki i wprowadzono zmiany do jej umowy. Zmian dokonało, w dniu 13.07.2009 roku, Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników. Nowa nazwa – Hotele Olsztyn Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oraz inne zmiany w umowie zostały zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w Sądzie Rejonowym w Olsztynie, VIII Wydział Gospodarczy, dnia 25.09.2009 roku.

**Tabela 1. Struktura kapitału zakładowego Spółki**

| Lp.                | Wyszczególnienie | Stan na 31.12.2018 r. |                   | Struktura udziałów w % |
|--------------------|------------------|-----------------------|-------------------|------------------------|
|                    |                  | Liczba udziałów       | Wartość zł        |                        |
| 1.                 | Skarb Państwa    | 15.724                | 15.724.000        | 100%                   |
| <b>R A Z E M :</b> |                  | <b>15.724</b>         | <b>15.724.000</b> | <b>100%</b>            |

#### **Ogólny stan gospodarki**

Na ogólny stan gospodarki mają wpływ parametry makroekonomiczne, w ramach których funkcjonuje Spółka. W roku 2018 przedstawiały się one następująco:

- PKB – na poziomie 5,1%, wzrost w stosunku do PKB w 2017 r.,
- spadek inflacji z 2% do 1,6%
- stopa bezrobocia – spadek do 5,8%
- wzrost średniego wynagrodzenia do 2017 roku o 6%
- stopa procentowa NBP na poziomie 1,5% ( od 2015 roku ) .

Przepisy prawne ustanawiane przez państwo stymulują działania Spółki. Sytuacja polityczna w skali, zarówno globalnej jak i krajowej, wpływa na stopień ryzyka i pewność gospodarowania, co przekłada się na działalność Spółki.

Wpływ popytu krajowego na PKB w 2018 r. wyniósł 5,1% wobec 4,7% w 2017 r. Z kolei wpływ spożycia ogółem wyniósł 3,3% w 2018 r. wobec 3,5% w 2017 r., w tym spożycie sektorze gospodarstw domowych wyniosło odpowiednio o 2,6% i 2,9%. Z kolei wpływ nakładów brutto na środki trwałe wyniósł 1,3%, a w poprzednim roku było to 0,7%.

#### **Warunki w branży, w której funkcjonuje Spółka**

##### **Sytuacja na rynku zbytu**

Ilość oferowanych przez Spółkę noclegów na dobę w 2018 roku zmieniała się ze względu na rozpoczęte w sierpniu 2017 r. prace budowlane w ramach zadania inwestycyjnego pod nazwą: *modernizacja istniejącej części hotelu Kopernik przy ul. Warszawskiej 37 w Olsztynie*. Jeden pokój w hotelu Kopernik został zaadaptowany na biura Spółki, które dotychczas mieściły się w budynku administracyjnym. Średnia ilość dostępnych miejsc hotelowych w 2018 roku, to 157 miejsc na dzień. Zanotowano wzrost ilości gości w porównaniu z 2017 rokiem o 23,6%, co przełożyło się na wzrost osobonocy w porównaniu do 2017 roku o 32,43%. W 2018 roku, w Olsztynie działało 11 hoteli



## ***Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Hotele Olsztyn Sp. z o.o. w 2018 r.***

skategoryzowanych, które łącznie oferowały 1 516 miejsc noclegowych. Bezpośrednimi konkurentami było 6 hoteli. Oferta Hoteli Olsztyn Sp. z o.o. stanowiła około 7,52% udziału.

W lipcu 2018 r. sprawozdaniem GUS zostało objętych 11 076 turystycznych obiektów noclegowych (wzrost o 3,7% w stosunku do roku poprzedniego), na które składało się 4 179 obiektów hotelowych i 6 897 pozostałych obiektów. Najliczniejszą grupę wśród obiektów hotelowych, podobnie jak w latach poprzednich, stanowiły hotele (2 592), których liczba wzrosła o 2,0% w stosunku do danych za lipiec 2017 r. (2 540). Drugą grupą, pod względem wielkości zasobów, były inne obiekty hotelowe, do których zaliczają się hostele, motele, pensjonaty, którym nie została nadana żadna kategoria, a także obiekty świadczące usługi hotelowe – m.in. zamki, zajazdy itp. W dniu 31 lipca 2018 r. było 1 057 takich obiektów, czyli o 2,6% więcej niż w roku poprzednim (1 030).

Wyniki badania wykorzystania bazy noclegowej w pierwszym półroczu 2018 r., wskazują, że z turystycznych obiektów noclegowych skorzystało 15,1 mln turystów, w tym 20,7% turystów zagranicznych (3,1 mln). W porównaniu do analogicznego okresu 2017 r. odnotowano wzrost liczby turystów ogółem o 6,3% i turystów zagranicznych o 6,7%.

Zdecydowana większość turystów (77,6%) nocowała w obiektach hotelowych (11,7 mln osób), podczas gdy w pozostałych obiektach – np. w domach wycieczkowych, schroniskach, kempingach – 3,4 mln (22,4% ogółu). Turyści zagraniczni jeszcze częściej wybierali obiekty hotelowe (2,8 mln osób; 89,5%) i tylko co dziesiąty z nich skorzystał z pozostałych obiektów noclegowych – 0,3 mln.

Ponad 2/3 (67,5%) wszystkich korzystających z bazy noclegowej w I półroczu br. zatrzymało się w hotelach (10,2 mln); co stanowiło wzrost o 6,4% w porównaniu do analogicznego okresu 2017 r. W obiektach z kategorii „inne obiekty hotelowe” (np. zajazdy, wille, zamki) nocowało 1,2 mln gości (o 6,4% więcej niż w pierwszych sześciu miesiącach 2017 r.).

Największy wzrost liczby turystów korzystających z noclegów w I półroczu 2018 r., w porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego, odnotowano na polach biwakowych (o 65,1%), kempingach (o 23,5%) i domach wycieczkowych (15,5%).

Największy spadek dotyczył liczby turystów korzystających z noclegów w ośrodkach kolonijnych (o 13,5%) i schroniskach młodzieżowych (o 12,7%).

(dane na podstawie danych GUS [www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl), Urzędu Marszałkowskiego woj. warmińsko-mazurskiego, dane własne Hotele Olsztyn Sp. z o.o.)

### **a) Konkurencja**

Konkurowanie na rynku hotelarskim odbywa się w oparciu o cenę oraz jakość i wachlarz oferowanych usług. W Olsztynie działały dodatkowo 3 obiekty o porównywalnym standardzie do hotelu Kopernik.

***Tabela 2. Natężenie konkurencji na rynku usług hotelarskich***

| Rodzaj obiektu | Kategoria | Liczba obiektów |
|----------------|-----------|-----------------|
| Hotel          | ****      | 3               |
| Hotel          | ***       | 4               |
| Hotel          | **        | 4               |

Źródło: Główny Urząd Statystyczny, stan za 2018

### **Czynniki bezpośrednio zależne od Spółki**

Przeprowadzone głębokie zmiany wewnętrzne, głównie restrukturyzacja zatrudnienia, restrukturyzacja posiadanego majątku polegająca na sprzedaży nieefektywnych ekonomicznie składników majątku, spowodowały, że Spółka w 2018 roku utrzymała dobrą sprawność gospodarowania.



### Strategia sprzedaży

Dystrybucja usług będzie oparta w głównej mierze na sprzedaży bezpośredniej dzięki wykwalifikowanemu personelowi, który będzie operował narzędziami rabatowania oraz kartami lojalnościowymi.

Dział recepcji będzie wspierał się portalami rezerwacyjnymi Booking.com, HRS.

Dział sprzedaży, usługi będzie dystrybuował głównie poprzez indywidualny kontakt z potencjalnym Gościem.

**Tabela 3. Zrealizowana sprzedaż w roku 2018 w zł (działalność podstawowa)**

| Grupa asortymentowa                                   | Produkty                            | Kwartały   |            |            |            | Suma         |
|---|-------------------------------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
|   |                                     | I          | II         | III        | IV         |              |
| Wynajem i dzierżawa                                   | ul. Jacka Kuronia - grunty, wynajem | 916,50     | 916,50     | 916,50     | 916,50     | 3 666,00     |
|   | mieszkania                          | 8 388,09   | 4 927,31   | 7 082,60   | 8 414,46   | 28 812,46    |
|   | sale konferencyjne restauracji      | 1 740,00   | 4 227,00   | 11 219,00  | 4 643,00   | 21 829,00    |
|   | dzierżawa pomieszczeń hotelu        | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00         |
| SUMA  |                                     | 11 044,59  | 10 070,81  | 19 218,10  | 13 973,96  | 54 307,46    |
| Gastronomia - restauracja Kopernik (wartość posiłków) | śniadania                           | 81 416,17  | 139 792,38 | 162 577,61 | 122 168,88 | 505 955,04   |
|   | bar, przerwy kawowe                 | 13 955,50  | 15 183,62  | 26 110,57  | 47 258,54  | 102 508,23   |
|   | posiłki                             | 57 818,36  | 40 288,37  | 80 173,98  | 104 007,76 | 282 288,47   |
| Hotel   | imprezy okolicznościowe             | 12 168,90  | 20 212,95  | 12 210,14  | 15 439,76  | 60 031,75    |
| SUMA  |                                     | 153 190,03 | 195 264,37 | 268 862,16 | 273 435,18 | 950 783,49   |
| Noclegi   | hotel Kopernik                      | 253 051,71 | 511 215,63 | 541 620,27 | 412 128,52 | 1 718 016,13 |
| SUMA  |                                     | 253 051,71 | 511 215,63 | 541 620,27 | 412 128,52 | 1 718 016,13 |
| Razem zł netto  |                                     | 417 286,33 | 716 550,81 | 829 700,53 | 699 537,66 | 2 723 107,08 |

#### a) Klienci

Koniecznym jest określenie grupy docelowej Gości i skierowanie ku ich potrzebom odpowiedniej oferty.

\*Gość biznesowy – korporacyjny, ceniący komfort wypoczynku, lokalizację. Przybywa do Hotelu w celach biznesowych; jest pacjentem Szpitala Klinicznego, Gościem Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego, przedstawicielem handlowym; uczestnikiem konferencji organizowanej w Hotelu.

\* Gość turystyczny – Gość podróżujący w celach turystycznych, często podróżujący grupowo w wycieczkach zorganizowanych.

#### b) Polityka cenowa

Polityka cenowa ustalana jest z Zarządem Spółki. Ceny są dostosowane do sezonowości w Hotelu oraz uzależnione od wydarzeń kulturalnych i sportowych w mieście. Dział recepcji dysponuje narzędziem 10% rabatu. Dział marketingu głównie kreuje politykę cenową w stosunku do grup zorganizowanych, ma możliwość udzielenia maksymalnie do 70% rabatu.

Polityka cenowa jest oparta na obserwacji popytu na usługi i oferty konkurencyjnych obiektów na rynku lokalnym. Istnieje zasada kontynuacji preferencji cenowych dla klientów strategicznych.



**Tabela 4. Wykaz cen w niektórych olsztyńskich hotelach (stan na 01.03.2018 r.)**

| Nazwa Hotelu     | Standard | Pokój dwuosobowy ze śniadaniem w zł | Pokój jednoosobowy ze śniadaniem w zł |
|------------------|----------|-------------------------------------|---------------------------------------|
| Hotel na Skarpie | **       | 170,00                              | 130,00                                |
| Hotel KOPERNIK   | **       | 200,00 - oferta ekonomy             | 170,00 - oferta ekonomy               |
|                  |          | 240,00 - oferta premium             | 200,00 – oferta premium               |
| Hotel Warmiński  | ***      | 230,00                              | 180,70                                |
| Villa Pallas     | ***      | 210,00                              | 190,00                                |
| Hotel Park       | ***      | 240,00                              | 207,00                                |
| Hotel Omega      | ***      | 230,00                              | 172,00                                |
| Hotel Wileński   | ****     | 290,00                              | 260,00                                |
| Hotel Dyplomat   | ****     | 310,00                              | 280,00                                |

### **Hotel Kopernik**

W 2018 roku dzięki zakończonym modernizacjom części pokoi do typu Premium Hotel odnosi stopniowy wzrost. Pokoje typu Premium sprzedawane są w wyższej cenie, a w newralgicznych, sprzedażowych dniach tygodnia (środa, czwartek) odnotowuje się nawet stuprocentową sprzedaż.

W grudniu 2017 została oddana do użytku sala konferencyjna i bankietowa. Dzięki tej inwestycji Hotel mógł odnotować przychód ze sprzedaży Sali na potrzeby konferencyjne oraz towarzyszącym im usług dodatkowych.

Ponadto Hotel zyskał możliwość organizowania imprez okolicznościowych typu wesela, bal sylwestrowy, imprezy integracyjne w prestiżowej, nowoczesnej sali na wysokim poziomie.

### **Ceny**

Średnie ceny usług hotelowych w hotelu Kopernik z rozróżnieniem na rodzaj pokoi:

- pokój 1-osobowy typu Economy ze śniadaniem: 170zł/doba, typu Premium : 200zł/doba
- pokój 2-osobowy typu Economy ze śniadaniem : 200zł/doba, typu Premium 240zł/doba

Wprowadzono ceny grupowe, zastosowano umowy lojalnościowe ze stałymi Gośćmi. Ceny zostały ustalone w oparciu o szacowany allotment, który ma zostać wykorzystany w przedziale rocznym.

### **Stosowane upusty w 2018 roku**

Lokalizacja Hotelu Kopernik niezmiennie jest największym atutem hotelu oraz najważniejszym czynnikiem konkurencyjnym wśród innych hoteli, nawet tych skategoryzowanych wyżej. Bardzo dużo Gości w hotelu to Goście biznesowi, przedstawiciele handlowi dla których położenie hotelu ma największe znaczenie.

Dział recepcji dysponuje środkiem 10 % rabatu, dział marketingu maksymalnie może udzielić do 70 % rabatu.

### **Restauracja Kopernik**

Restauracja Kopernik świadczy usługi gastronomiczne w zakresie:

- śniadań dla gości hotelowych,
- dań z karty menu,
- obsługi konferencji i seminariów, bankietów,
- organizowanie wesel i eventów
- imprez okolicznościowych

Sprzedaż usług gastronomicznych w 2018 roku zamknęła się kwotą 912 580,74 zł. Ze względu na specyfikę restauracji obsługuje ona głównie klientów hotelu podnosząc standard obiektu, a także obsługuje uczestników konferencji, bankietów, spotkań biznesowych i rodzinnych, organizowanych w nowo oddanych salach konferencyjnych.

## 1.2. Informacja o nabyciu/zbyciu udziałów

W roku 2018 Spółka nie nabyła i nie zbyła udziałów własnych.

## 1.3. Struktura organizacyjna

Uchwałą nr 85/VIII/2017 z 10 grudnia 2017 roku, Rada Nadzorcza zatwierdziła zmiany w Regulaminie Organizacyjnym Spółki Hotele Olsztyn Sp. z o.o. z siedzibą w Olsztynie.



Hotele Olsztyn Sp. z o.o.  
ul. Rynek 10, 10-001 Olsztyn  
Tętożyma: Tętożyma Organizacyjna

### Zmiany struktury organizacyjnej w ciągu roku

W 2018 roku nie było zmian struktury organizacyjnej.

## 1.4. Sytuacja kadrowo-płacowa Spółki

### 1.4.1. Zatrudnienie średnioroczne i stan zatrudnienia na koniec roku

Na koniec 2018 roku spółka zatrudniała 16 pracowników na umowę o pracę (średnioroczne 15,48 pracowników). Spółka nie ma kłopotów z zatrudnianiem osób na stanowiska fizyczne, nie wymagające kompetencji, problemem jest znalezienie osób o odpowiednich kompetencjach zawodowych.

**Tabela 5. Struktura zatrudnienia w Spółce (stan na 31.12.2018r.)**

| Zatrudnienie                      | Stan na<br>31.12.2018 r. |
|-----------------------------------|--------------------------|
|                                   | Osób                     |
| <b>Podział na charakter pracy</b> |                          |
| stanowiska robotnicze             | 7                        |
| stanowiska nierobotnicze          | 9                        |
| <b>łącznie</b>                    | <b>16</b>                |
| <b>Podział na stanowiska</b>      |                          |
| Zarząd                            | 0                        |
| Kierownictwo                      | 3                        |
| Specjaliści                       | 4                        |



|                                 |           |
|---------------------------------|-----------|
| Pozostali pracownicy            | 9         |
| <b>łącznie</b>                  | <b>16</b> |
| <b>Podział na wykształcenie</b> |           |
| Wyższe                          | 4         |
| Średnie                         | 8         |
| Zawodowe                        | 3         |
| Podstawowe                      | 1         |
| <b>łącznie</b>                  | <b>16</b> |
| <b>Podział na staż w Spółce</b> |           |
| do 5 lat                        | 7         |
| do 10 lat                       | 1         |
| do 15 lat                       | 4         |
| powyżej 15 lat                  | 4         |
| <b>łącznie</b>                  | <b>16</b> |

#### **1.4.2. Przedsięwzięcia z zakresu zmiany zatrudnienia i jego struktury**

W 2018 roku nie było zmian w strukturze zatrudnienia.

#### **1.4.3. System wynagrodzeń obowiązujący w Spółce**

Uchwałą Zarządu nr 02/XI/VIII/2016 z dnia 2 listopada 2016 r. przyjęto w Spółce nowy *Regulamin wynagradzania*. Wynagrodzenia określono w stawce zasadniczej. Na stanowiskach w ruchu ciągłym (recepcja) za pracę w godzinach nocnych przysługuje dodatek w wysokości 30% stawki godzinowej wynikającej z minimalnego wynagrodzenia ustalonego na podstawie odrębnych przepisów.

W badanym roku, średnia miesięczna płaca brutto wynosi na stanowiskach:

- kierowniczych 7 302,12 zł,
- nierobotniczych 3 300,21 zł,
- robotniczych 2 830,22 zł.

#### **1.4.4. Istotne informacje o sytuacji kadrowo-płacowej w Spółce**

Na dzień 1 stycznia 2018 roku zatrudnionych było 16 pracowników, a na dzień 31 grudnia 2018 roku również 16 pracowników.

##### **1.4.4.a. Świadczenia na rzecz pracowników, szkolenia**

Zakres szkoleń nieodpłatnych, z których skorzystali pracownicy w badanym okresie obejmował:

- z zakresu Obrony Cywilnej dla z-cy kierownika Zespołu Kryzysowego
- sommeliarskie dla kelnerów
- profesjonalna obsługa ekspresu kolbowego dla kelnerów
- właściwa obsługa pieca przy wypieku chleba dla pracowników kuchni

**Tabela 6. Szkolenia odpłatne pracowników Spółki w 2018 roku**

| Szkolenia i doskonalenie pracowników w roku 2018               | Ilość osób | Koszty szkoleń w roku 2018 |
|--|------------|----------------------------|
| • Archiwum Zakładowe- nowe zasady obiegu i archiwizacji        | 1          | 350 złotych                |
| • Obrona Cywilna (udzielanie pierwszej pomocy w razie wypadku) | 12         | 300 złotych                |
| <b>RAZEM:</b>  | 13         | 650 złotych                |

### Świadczenia z Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych

W 2018 roku, Zarząd zrezygnował z tworzenia Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych, Uchwała nr 1/I/VIII/2018 z 16.01.2018 roku.

**Tabela 6. Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych w 2018 r.**

#### Prognozowane wpływy z ZFŚS

| Lp.    | Pozycja Preliminarza                          | Wykonanie |
|--------|---|-----------|
| 1      | BO  | 7,29      |
| 2      | Odpis podstawowy za 2018r.                    | 2 025,51  |
| 3      | Odsetki na rachunku bankowym                  | 0         |
| 4      | Odsetki od pożyczek mieszkaniowych            | 0         |
| 5      | Spłata pożyczek udzielonych przed 2018 rokiem | 0         |
| Razem: |   | 2 032,80  |

#### Prognozowane wydatki z ZFŚS

| Lp.    | Pozycja Preliminarza                    | Wykonanie |
|--------|---|-----------|
| 1      | Zapomogi                                | 105       |
| 2      | Dopłata do wczasów                      | 0         |
| 3      | Dopłata Świąta-emeryci                  | 390       |
| 4      | Dopłata Świąta-pracownicy               | 1 537,80  |
| 5      | Spłata pożyczek udzielonych w 2017 roku | 0         |
| 6      | Paczki świąteczne                       | 0         |
| 7      | Imprezy integracyjne                    | 0         |
| Razem: |   | 2 032,80  |

#### 1.4.4.b. Zmiany warunków płacy

Minimalne krajowe wynagrodzenie miesięczne w 2018 roku wyniosło 2.100,00 zł. Niewielkie zmiany wynagrodzenia nastąpiły w wypłacie dodatków za pracę w godzinach nocnych oraz w związku ze zmianą minimalnego wynagrodzenia.

W Spółce wynagrodzenia za pracę wypłaca się miesięcznie z dołu, według ustalonego harmonogramu:

- stanowiska nierobotnicze – nie później niż do dnia 25 danego miesiąca, a gdy jest to dzień wolny od pracy, w dniu poprzednim,
- stanowiska robotnicze – nie później niż w ostatnim dniu miesiąca, a gdy jest to dzień wolny od pracy, w dniu poprzednim.

**Tabela 7. Zestawienie wynagrodzeń w Spółce**

| Fundusz płac                      | Kwota wynagrodzenia w 2017 r. | Kwota wynagrodzenia w 2018 r. |
|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| wynagrodzenia osobowe             | 902 216,68 zł                 | 813 000,55zł                  |
| wynagrodzenia bezosobowe          | 465 712,72 zł                 | 766 979,10 zł                 |
| <b>Razem wynagrodzenia brutto</b> | <b>1 377 929,40 zł</b>        | <b>1 579 979,65zł</b>         |



| Średnia miesięczna płaca brutto w poszczególnych kwartałach | 2017               | 2018            |
|---|--------------------|-----------------|
| I kwartał   | 275 261,16 zł      | 205 646,33      |
| II kwartał  | 239 640,00 zł      | 203 981,25      |
| III kwartał   | 202 824,58 zł      | 199 298,28      |
| IV kwartał  | 184 490,78 zł      | 204 074,69      |
| <b>Przeciętna płaca miesięczna w roku</b>                   | <b>4 166,49 zł</b> | <b>4 375,78</b> |

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie osiągnięte w Spółce w roku 2018 wyniosło 4 375,78 złotych i było wyższe o 5,0 % w stosunku do roku 2017.

#### **1.4.4.c, d, e Zwolnienia grupowe, spory zbiorowe, zbiorowy układ pracy**

W 2018 roku w Spółce: sporów zbiorowych nie było.

W Spółce nie ma zbiorowego układu pracy, obowiązuje regulamin wynagradzania.

### **1.5. Sytuacja majątkowa Spółki**

#### **1.5.a Informacja o stanie majątku posiadanego przez Spółkę w 2018 roku**

*Tabela 8. Sytuacja majątkowa w Spółce.*

| Stan na dzień | Grunty – powierzchnia ogółem w m <sup>2</sup> | Budynki – powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup> |
|---------------|---|--|
| 01.01.2018 r. | 40 931,55                                     | 5 638,40   |
| 31.12.2018 r. | 40 349,28                                     | 5 235,77   |

Spółka na początku 2018 roku posiadała 40 931,55 m<sup>2</sup> gruntów i 5 638,40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w budynkach i lokalach mieszkalnych. Po sprzedaży czterech lokali mieszkalnych wraz z przynależnymi działkami ilość posiadanego gruntu, na dzień 31.12.2018 roku wynosiła 40 349,28 m<sup>2</sup>, a powierzchni użytkowej w budynkach i lokalach mieszkalnych 5 235,77 m<sup>2</sup>.

#### **Hotel Kopernik, stan na 31 grudnia 2018 r.**

##### **1.ul. Warszawska 37, 10-081 Olsztyn (działki gruntowe)**

| Lp. | Nazwa Sądu           | Nr Księgi Wieczystej | Położenie nieruchomości (adres) | Obręb | Działka | Pow. działki (m <sup>2</sup> ) | Forma władania   | Wartość księgowa (zł) na 31.12.2018 r. |
|-----|----------------------|----------------------|---------------------------------|-------|---------|--------------------------------|------------------|--|
| 1   | 2                    | 3                    | 4                               | 5     | 6       | 7                              | 8                | 9                                      |
| 1.  | Sąd Rej. w Olsztynie | 108344/3             | ul. Warszawska 37               | 66    | 11/10   | 88                             | własność         | 30 632,50                              |
| 2.  | Sąd Rej. w Olsztynie | 108344/3             | ul. Śliwy                       | 66    | 99      | 443                            | własność         | 154 718,07                             |
| 3.  | Sąd Rej. w Olsztynie | 55839/3              | ul. Warszawska 37               | 66    | 25/2    | 2.649                          | użytk. wieczyste | 488 423,00                             |

Do budynku o powierzchni 3.106,25 m<sup>2</sup>, posadowionym na działce nr 25/2, Spółka posiada prawo własności. Obecna wartość księgowa budynku wynosi 6 360 445,98 zł i wzrośnie po zakończeniu inwestycji.

##### **2.ul. Warszawska 39, 10-081 Olsztyn (działki gruntowe)**

| Lp. | Nazwa Sądu           | Nr Księgi Wieczystej | Położenie nieruchomości (adres) | Obręb | Działka | Pow. działki (m <sup>2</sup> ) | Forma władania   | Wartość księgowa (zł) na 31.12.2018 r. |
|-----|----------------------|----------------------|---------------------------------|-------|---------|--------------------------------|------------------|--|
| 1   | 2                    | 3                    | 4                               | 5     | 6       | 7                              | 8                | 9                                      |
| 1.  | Sąd Rej. w Olsztynie | 34887/1              | ul. Warszawska 39               | 66    | 26/2    | 832                            | użytk. wieczyste | 274 381,74                             |

Do budynku o powierzchni użytkowej 1 756,42 m<sup>2</sup> posadowionym na działce nr 26/2, obręb 66, Spółka posiada prawo własności. Po przebudowie, hotel Kopernik funkcjonuje na dwóch numerach budynków. Nie można nadać jednego numeru, ponieważ działki należą do dwóch właścicieli. Aktualna wartość księgowa budynku wynosi 9 110 177,11 złotych.





**Lokale mieszkalne położone w Olsztynie, stan na 31 grudnia 2018 r.**

| Lp. | Nazwa Sądu           | Nr Księgi Wieczystej | Położenie nieruchomości | Obręb | Działka     | Pow. użytkowa lokali (m <sup>2</sup> ) | Forma władania                     | Wartość księgowa (zł) na 31.12.2018 r. działka/lokal |
|-----|----------------------|----------------------|-------------------------|-------|-------------|--|------------------------------------|--|
| 1   | 2                    | 3                    | 4                       | 5     | 6           | 7                                      | 8                                  | 9  |
| 1.  | Sąd Rej. w Olsztynie | 73490/6              | ul. Mroza 7/7           | 125   | 68/3, 68/9  | 81,30                                  | Własność Hotele Olsztyn Sp. z o.o. | 157 369,24   |
| 2.  | Sąd Rej. w Olsztynie | 73865/6              | ul. Wyszyńskiego 5 F/2  | 98    | 627/2 626/2 | 89,22                                  | Własność Hotele Olsztyn Sp. z o.o. | 124 207,19   |
| 3.  | Sąd Rej. w Olsztynie | 80579/6              | ul. Hozjusza 12 A/19    | 156   | 36/3        | 109,30                                 | Własność Hotele Olsztyn Sp. z o.o. | 192 137,33   |
| 4.  | Sąd Rej. w Olsztynie | 80582/0              | Ul. Hozjusza 12A/10     | 156   | 36/3        | 100,00                                 | Własność Hotele Olsztyn Sp. z o.o. | 171 255,53   |

**Działki przynależne do lokali mieszkalnych położonych w Olsztynie, stan na 31 grudnia 2018 r.**

| Lp. | Nazwa Sądu           | Nr Księgi Wieczystej | Położenie nieruchomości | Obręb | Działka     | Udział w pow. działki (m <sup>2</sup> ) | Forma władania   | Wartość księgowa (zł) na 31.12.2018 r. działka/lokal |
|-----|----------------------|----------------------|-------------------------|-------|-------------|---|------------------|--|
| 1   | 2                    | 3                    | 4                       | 5     | 6           | 7                                       | 8                | 9  |
| 1.  | Sąd Rej. w Olsztynie | 67313/7              | ul. Mroza 7/7           | 125   | 68/3        | 61,82                                   | użytk. wieczyste | 5 460,00   |
| 2.  | Sąd Rej. w Olsztynie | 58924/7              | ul. Wyszyńskiego 5 F/2  | 98    | 627/2       | 84,27                                   | użytk. wieczyste | 2 613,00   |
|     |                      | 58925/4 61452        | ul. Wyszyńskiego 5c     | 98    | 626/2 625/3 | 2,80 2,15                               |                  | 470,40   |
| 3.  | Sąd Rej. w Olsztynie | 80579                | ul. Hozjusza 12 i 12 A  | 156   | 36/3        | 339,66                                  | własność         | 19 621,12  |

**Działki niezabudowane położone w miejscowości Murawki gmina Zalewo, stan na 31 grudnia 2018r.**

| Lp. | Księga Wieczysta | Położenie nieruchomości (adres)  | Obręb | Działka | Pow. działki (ha) | Forma władania | Wartość księgowa (zł) na 31.12.2018r. |
|-----|------------------|----------------------------------|-------|---------|-------------------|----------------|---------------------------------------|
| 1   | 2                | 3                                | 4     | 5       | 6                 | 7              | 8                                     |
| 1.  | EL11/00029341/8  | Murawki obręb Urowo gmina Zalewo | 20    | 81/4    | 1,93              | własność       | 143 000,00                            |
| 2.  | EL11/00029342/5  | Murawki obręb Urowo gmina Zalewo | 20    | 81/7    | 1,42              | własność       | 105 000,00                            |

**Nieruchomości przy ul. J. Kuronia, stan na 31 grudnia 2018 r.**

| L.p. | Nazwa Sądu           | Nr Księgi Wieczystej | Położenie nieruchomości (adres) | Obręb | Nr działki | Pow. działki (ha) | Forma władania Właściciel /Użytkownik wieczysty /Uprawniony | Wartość księgowa (zł) na 31.12.2018 r. |
|------|----------------------|----------------------|---------------------------------|-------|------------|-------------------|---|--|
| 1    | Sąd Rej. w Olsztynie | 89826/6              | Olsztyn, ul. Jacka Kuronia      | 31    | 1/147      | 0,0033            | Własność Hotele Olsztyn Sp. z o.o.                          | 424,61                                 |
| 2    | Sąd Rej. w Olsztynie | 14323/4              | Olsztyn, ul. Jacka Kuronia      | 31    | 1/87       | 0,0035            | Własność Hotele Olsztyn Sp. z o.o.                          | 450,35                                 |
| 3    | Sąd Rej. w Olsztynie | 14323/4              | Olsztyn, ul. Jacka Kuronia      | 31    | 1/85       | 0,2275            | Własność Hotele Olsztyn Sp. z o.o.                          | 29 273,12                              |

**Nieruchomość, ul. Kajki 10/12, Olsztyn, stan na 31 grudnia 2018 r.**

| L.p. | Nazwa Sądu           | Nr Księgi Wieczystej | Położenie nieruchomości (adres) | Obręb | Nr działki | Pow. działki (ha)                                  | Forma władania Właściciel /Użytkownik wieczysty /Uprawniony | Wartość księgowa (zł) Na 31.12.2018 r. |
|------|----------------------|----------------------|---------------------------------|-------|------------|--|---|--|
| 1    | Sąd Rej. w Olsztynie | 58081/5              | Olsztyn, ul. Kajki 10/12        | 72    | 213/1      | Udział 70/10000 w działce o pow. 560m <sup>2</sup> | użytk. wieczyste  | 2.262,23                               |



Obecnie dział prawny Spółki wyjaśnia stan prawny posiadanych udziałów.

### 1.5.b. Informacja dotycząca obiektów socjalno-bytowych Spółki

Spółka w swoim zasobie nie posiada obiektów socjalno-bytowych.

### 1.5.c. Zmiany w majątku Spółki

Wartościowe zmiany w majątku Spółki przedstawiają tabele 9 i 10. Zmiana procentowa w majątku Spółki w stosunku do jej aktywów (kwota 17 536 149,51zł) wynosi 5,08% w zakresie zwiększeń, oraz 5,49 % w zakresie zmniejszeń. Najistotniejsze zmiany w majątku Spółki dotyczące zwiększeń skoncentrowane były na wydatkach dotyczących przebudowy części istniejącego Hotelu Kopernik, w celu dostosowania do poziomu przebudowanej części na cele hotelowe dawnego budynku administracyjnego, natomiast najistotniejsze zmiany dotyczące zmniejszeń dotyczą zbycia mieszkań.

Zrealizowane przychody ze zbycia mieszkań i innych środków trwałych w łącznej kwocie 1 097 766,00 zł, w zderzeniu z wartościami netto zbytego bądź zlikwidowanego majątku (538 175,17) świadczy o bardzo dużej zyskowności przeprowadzonych transakcji.

**Tabela 9. Zmiany w majątku Spółki – zakupy i modernizacja w 2018 r.**

| Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne | Obiekt         | Kwota nakładów (zł) |
|--|----------------|---------------------|
| Poniesione nakłady                                 | Hotel Kopernik | 885 484,22          |
| Program hotelowo-gastronomiczny                    | Hotel Kopernik | 5 517,10            |
| <b>Ogółem</b>                                      |                | <b>891 001,32</b>   |

**Tabela 10. Zmiany w majątku Spółki – zmniejszenia w 2018 r. (w zł)**

| Nazwa środka trwałego                                    | Wartość początkowa | Dotychczasowe umorzenie | Wartość netto | Kwota sprzedaży środka trwałego | Likwidacja / sprzedaż 2018 rok |
|--|--------------------|-------------------------|---------------|---------------------------------|--------------------------------|
| Działka nr 36/3, ul. Hozjusza 12A i 12                   | 5 107,48           | 0,00                    | 5 107,48      | 150 000,00                      | Sprzedaż                       |
| Lokal mieszkalny Hozjusza 12 A 23                        | 94 180,69          | 26 253,79               | 67 926,90     |                                 |                                |
| Lokal mieszkalny Hozjusza 12 A 22                        | 177 207,52         | 50 504,28               | 126 703,24    | 253 000,00                      | Sprzedaż                       |
| Działka 36/3 ul. Hozjusza 12A i 12                       | 9 928,94           | 0,00                    | 9 928,94      |                                 |                                |
| Lokal mieszkalny ul. Mroza 5/2                           | 164 938,70         | 45 973,36               | 118 965,34    | 238 000,00                      | Sprzedaż                       |
| Wieczyste użytkowanie gruntu działka 68/3 Mroza 5/2      | 9 562,60           | 9 562,60                | 0,00          |                                 |                                |
| Prawo własności do lokalu ul. Turowskiego 8/9            | 211 179,46         | 100 310,52              | 110 868,94    | 277 000,00                      | Sprzedaż                       |
| Lokal mieszkalny ul. Mroza 9/12                          | 116 901,44         | 32 292,78               | 84 608,66     | 171 000,00                      | Sprzedaż                       |
| Wieczyste użytkowanie gruntu działka 68/6 ul. Mroza 9/12 | 7 486,84           | 7 486,84                | 0,00          |                                 |                                |
| Łódź wiosłowa ADAM 390 + 2 wiosła                        | 3 369,10           | 1 650,88                | 1 718,22      | 1 800,00                        | Sprzedaż                       |
| Rower wodny ( 3-osobowy)                                 | 3 300,00           | 1 424,50                | 1 875,50      | 1 200,00                        | Sprzedaż                       |
| Łódź wiosłowa ORLIK + 2 wiosła                           | 2 167,21           | 1 087,18                | 1 080,03      | 1 118,00                        | Sprzedaż                       |
| Wyposażenie - meble                                      | 637,75             | 637,75                  | 0             | 170,00                          | Sprzedaż                       |
| Wyposażenie – meble sala VIP                             | 1 405,50           | 1 405,50                | 0             | 270,00                          | Sprzedaż                       |
| Meble H-3  | 5 045,00           | 5 045,00                | 0             | 600,00                          | Sprzedaż                       |



### **Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Hotele Olsztyn Sp. z o.o. w 2018 r.**

|   |                   |                   |                   |                     |                 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-----------------|
| Zadaszenie ochronne namiot                  | 1 421,38          | 675,17            | 746,21            | 770,00              | Sprzedaż        |
| Wypożyczenie meble                          | 25 282,15         | 25 282,15         | 0                 | 1960,00             | Sprzedaż        |
| Wypożyczenie meble                          | 25 417,94         | 25 417,94         | 0                 | 878,00              | Sprzedaż        |
| Zestaw komputerowy SL-MUSTANG               | 3 797,54          | 3 797,54          | 0                 |                     | Likwidacja      |
| Serwer                                      | 2 946,15          | 2 946,15          | 0                 |                     | Likwidacja      |
| Centrala telefoniczna Platan Sigma          | 7 610,00          | 7 610,00          | 0                 |                     | Likwidacja      |
| TELEFAX                                     | 1 780,50          | 1 780,50          | 0                 |                     | Likwidacja      |
| Centrala telefoniczna „ALCATEL”             | 36 962,00         | 36 962,00         | 0                 |                     | Likwidacja      |
| Ponton CD 360/AL                            | 3 258,14          | 1 596,49          | 1 661,65          |                     | Likwidacja      |
| Ponton CD Oal Dragon + akcesoria            | 2 829,20          | 1 188,24          | 1 640,96          |                     | Likwidacja      |
| Ponton Wild Lake Group CDVIB z ławeczką     | 4 152,29          | 1 743,96          | 2 408,33          |                     | Likwidacja      |
| Łódź pneumatyczna SKATE S-350 R             | 2 786,89          | 1 316,79          | 1 470,10          |                     | Likwidacja      |
| Ponton CD 320 VIB                           | 2 871,95          | 1 407,28          | 1 464,67          |                     | Likwidacja      |
| Meble H-3                                   | 8 520,00          | 8 520,00          | 0                 |                     | Likwidacja      |
| Wypożyczenie Meble Sala VIP                 | 2 894,00          | 2 894,00          | 0                 |                     | Likwidacja      |
| Zestaw do karaoke Samson                    | 3 976,39          | 3 976,39          | 0                 |                     | Likwidacja      |
| Sprzęt nagłaśniający                        | 6 585,60          | 6 585,60          | 0                 |                     | Likwidacja      |
| Windows 7 Profesjonal                       | 243,09            | 243,09            | 0                 |                     | Likwidacja      |
| Program komputerowy MS Office Small B       | 1 030,90          | 1 030,90          | 0                 |                     | Likwidacja      |
| Program FK                                  | 2 500,00          | 2 500,00          | 0                 |                     | Likwidacja      |
| Program „Gospodarka Materiałowa”            | 2 146,00          | 2 146,00          | 0                 |                     | Likwidacja      |
| Program komputerowy hotelowo-gastronomiczny | 500,00            | 500,00            | 0                 |                     | zmiana wartości |
| Program „Środki trwałe”                     | 945,00            | 945,00            |                   |                     |                 |
| <b>Razem</b>                                | <b>962 875,34</b> | <b>424 700,17</b> | <b>538 175,17</b> | <b>1 097 766,00</b> |                 |

#### **1.5.d Informacja o majątku dzierżawionym**

W 2018 roku Spółka nie podpisała nowych umów dzierżawy oraz najmu i kontynuowała współpracę na podstawie umów podpisanych przed rokiem 2018.

#### **Informacja o majątku Spółki dzierżawionym innym podmiotom**

##### **Nieruchomości przy dawnej ul. Jacka Kuronia**

Nieruchomości po zlikwidowanej jednostce wojskowej wynajęte były w 9,92 %. Najemcami w 2018 roku byli następujący przedsiębiorcy:

- Prywatna Szkoła Nauki Jazdy (od 2009 r. – umowa na czas nieokreślony) – 235 m<sup>2</sup>,

##### **Mieszkania**

Spółka na koniec 2018 r. posiadała 4 mieszkania, z których 2 w ciągu roku było wynajmowanych:

- lokal mieszkalny przy ul. Mroza 7/7 w Olsztynie, o pow. użytkowej 74,7 m<sup>2</sup>,
- lokal mieszkalny przy ul. Hozjusza 12A/19 w Olsztynie, o pow. użytkowej 92,1 m<sup>2</sup>,
- Lokal mieszkalny przy ul. Hozjusza 12A/10 w Olsztynie, o pow. użytkowej 89,20 m<sup>2</sup>,
- Lokal mieszkalny przy ul. Wyszyńskiego 5F/2 w Olsztynie, o pow. użytkowej 76,70 m<sup>2</sup>

Stopień wykorzystania mieszkań na początku roku 2018 wyniósł 50,00 %. Nowych umów nie podpisano. Dwa mieszkania wynajmowane były na czas nieokreślony. Jedno profesorowi Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie, a jedno mieszkanie było wynajmowane pracownikowi Spółki.

#### **1.5.e Informacja o rozporządzeniu składników aktywów trwałych o wartości przekraczającej 5% sumy aktywów w rozumieniu ustawy o rachunkowości**

W 2018 r. Spółka dokonywała czynności prawnych w zakresie rozporządzenia składnikami aktywów trwałych w rozumieniu przepisów o rachunkowości, zaliczonymi do wartości niematerialnych i prawnych, rzeczowych aktywów trwałych lub inwestycji długoterminowych, w tym oddania tych składników do korzystania innym podmiotom na podstawie umów prawa





## ***Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Hotele Olsztyn Sp. z o.o. w 2018 r.***

cywilnego lub ich wniesienia jako wkładu do spółki lub spółdzielni o wartości rynkowej przedmiotu rozporządzenia przekraczającego równowartość w złotych kwoty 5% sumy aktywów w rozumieniu ustawy o rachunkowości

Powyższe czynności podjęto na mocy uchwał Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników:

- 1) Uchwała nr 2 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki pod firmą Hotele Olsztyn Sp. z o.o. z siedzibą w Olsztynie z dnia 13 grudnia 2016 r., w sprawie: wyrażenia zgody na nabycie składników aktywów trwałych, w związku z realizacją zadania inwestycyjnego pod nazwą: modernizacja istniejącej części Hotelu Kopernik przy ul. Warszawskiej 37 w Olsztynie.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników wyraża zgodę na nabycie składników aktywów trwałych o wartości przekraczającej 50.000 EURO w związku z realizacją zadania inwestycyjnego pod nazwą: modernizacja istniejącej części hotelu Kopernik przy ul. Warszawskiej 37 w Olsztynie, za kwotę nie wyższą niż 2.870.000,00 zł netto.

### **1.6. Wielkość i struktura sprzedaży**

Spółka prowadziła działalność usługową w zakresie:

usług hotelowych, gastronomicznych i wynajmu nieruchomości.

**Tabela 11. Wielkość i struktura sprzedaży na działalności podstawowej za lata 2017-2018**

| Sprzedaż obiektami       | Rok 2017     | Rok 2018     | zmiana warto-<br>ściowa | Dynamika % |
|--------------------------|--------------|--------------|-------------------------|------------|
| Hotel Kopernik           | 1 119 914,21 | 1 778 047,52 | 658 133,31              | 158,77%    |
| noclegi                  | 1 100 505,90 | 1 769 723,79 | 669 217,89              | 160,81%    |
| dzierżawa                | 2 267,33     | 0,00         | -2 267,33               | 0,00%      |
| pozostała sprzedaż       | 17 140,98    | 8 323,73     | -8 817,25               | 48,56%     |
| Restauracja              | 586 626,33   | 912 580,74   | 325 954,41              | 155,56%    |
| usługi gastronomiczne    | 586 626,33   | 912 580,74   | 325 954,41              | 155,56%    |
| Administracja            | 13 573,38    | 2 986,53     | -10 586,85              | 22,00%     |
| pozostała sprzedaż       | 13 573,38    | 2 986,53     | -10 586,85              | 22,00%     |
| Artyleryjska             | 3 666,00     | 3 666,00     | 0,00                    | 100,00%    |
| dzierżawa                | 3 666,00     | 3 666,00     | 0,00                    | 100,00%    |
| Działalność mieszkaniowa | 30 688,76    | 28 812,46    | -1 876,30               | 93,89%     |
| sprzedaż materiałów      |              | 250,00       | 250,00                  | 100,00%    |
| Razem sprzedaż           | 1 754 468,68 | 2 726 343,25 | 971 874,57              | 155,39%    |

#### **1.6.1. Rentowność brutto i netto**

**Tabela 12. Rentowność brutto i netto**

| Wskaźnik                 | Sposób wyliczenia   | 2018    | 2017     |
|--------------------------|---|---------|----------|
| Rentowność netto         | $\frac{\text{Wynik netto}}{\text{Sprzedaż netto}} * 100$        | -12,18% | -28,06%  |
| Rentowność sprzedaży     | $\frac{\text{Wynik na sprzedaży}}{\text{Sprzedaż netto}} * 100$ | -46,33% | -108,80% |
| Rentowność brutto        | $\frac{\text{Wynik brutto}}{\text{Sprzedaż netto}} * 100$       | -0,46%  | -1,09%   |
| Rentowność netto majątku | $\frac{\text{Wynik netto}}{\text{Aktywa}} * 100$                | -1,86%  | -18,93%  |



**Aktywa i rezerwy na odroczony podatek dochodowy**

Rozbieżność momentu kwalifikowania określonych przychodów i kosztów do wyniku finansowego (zgodnie z ustawą o rachunkowości) oraz do podstawy opodatkowania (zgodnie z przepisami podatkowymi) spowodowała, że na każdy dzień bilansowy Spółka tworzy rezerwę i ustala aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

W latach 1999-2006 Spółka modernizowała dwa podstawowe obiekty hotelowe: Hotel Kopernik i Podgródzie-Noclegi, ponosząc nakłady odpowiednio: 5.750.931,92 zł i 1.493.986,43 zł. Od roku 2006, dokonując optymalizacji podatkowej, Spółka zdecydowała dokonywać amortyzacji tych obiektów stawką 2,5% dla celów bilansowych oraz stawką 10% dla celów podatkowych. Przyjęcie takiego rozwiązania spowodowało powstawanie różnic przejściowych (między wartością księgową i podatkową) i w efekcie konieczność wprowadzenia do ksiąg rachunkowych kalkulacji podatku dochodowego odroczonego i prezentowanie go w bilansie jako elementu ryzyka podatkowego.

Spółka w roku 2018 utworzyła aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na łączną kwotę 4 864,00zł, na odpisy aktualizujące należności i odpisy na odsetki od tych należności, jak również z tytułu posiadanego leasingu operacyjnego podatkowo finansowego. Natomiast na rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego, w łącznej kwocie 528 660,00 zł, składa się różnica z tytułu amortyzacji podatkowej niższej od bilansowej hotelu Kopernik, rezerwa na naliczone odsetki od należności i lokaty, a także naliczone odsetki od wyroku i pozwu, oraz z tytułu amortyzacji leasingu operacyjnego dla celów podatkowych.

Spadek aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego spowodował zwiększenie obciążenia wyniku finansowego o kwotę 6 314,00 zł, natomiast spadek utworzonej rezerwy na odroczony podatek dochodowy o kwotę 167 435,00 zł spowodował zmniejszenie obciążenia wyniku finansowego. Różnica pomiędzy aktywami a rezerwą na odroczony podatek dochodowy to kwota 161 121,00 zł, która spowodowała zmniejszenie wyniku finansowego za rok 2018.

Przy ustalaniu aktywów i rezerw na odroczony podatek dochodowy za rok 2018 Spółka zastosowała zgodnie z obowiązującymi przepisami stawkę podatku dochodowego w wysokości 15%.

**1.7. Znaczący wzrost niepieniężnych i rzeczowych aktywów trwałych**

**Tabela 13. Poniesione nakłady inwestycyjne i zakupy środków trwałych w 2018 roku**

| L.p.  | Nazwa jednostki  | Inwestycje (zł) | Zakupy (zł) | Razem (zł) |
|-------|--|-----------------|-------------|------------|
| 1     | Hotel Kopernik   | 0               | 5 517,10    | 5 517,10   |
| 2     | Modernizacja istniejącej części Hotelu Kopernik przy ul. Warszawskiej 37 | 885 484,22      | 0           | 885 484,22 |
| Razem |  | 885 484,22      | 5 517,10    | 891 001,32 |

Środki na powyższe inwestycje pozyskiwano z działalności operacyjnej.

W roku 2018 została rozliczona kwota 5 517,10 dotycząca zakupu wartości niematerialnych i prawnych w postaci programu sprzedażowego do hotelu Kopernik i restauracji. Kontynuowana również była inwestycja dotycząca przebudowy hotelu Kopernik. Poniesione łącznie nakłady na tę inwestycję na koniec roku wyniosły 1 814 830,40 zł.

**1.8. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju technicznego**

Spółka nie prowadziła badań rozwojowych i technicznych.



## **1.9. Realizacja zleconych przez Zgromadzenie Wspólników zadań do wykonania**

Zgromadzenie Wspólników w 2016 r. wydało Zarządowi następujące zalecenia dotyczące wykonania konkretnych zadań:

1. Uchwała nr 2 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki pod firmą Hotele Olsztyn Sp. z o.o. z siedzibą w Olsztynie z dnia 13 grudnia 2016 r., w sprawie: wyrażenia zgody na nabycie składników aktywów trwałych, w związku z realizacją zadania inwestycyjnego pod nazwą: modernizacja istniejącej części Hotelu Kopernik przy ul. Warszawskiej 37 w Olsztynie.

| Lp. | Obiekt   | Zadanie planowane   | Planowana wartość nakładu netto | Wykonana wartość nakładu netto (2017-2018) | Pozostała wartość nakładu netto |
|-----|--|---|---------------------------------|--|---------------------------------|
| 1.  | Modernizacja istniejącej części hotelu Kopernik przy ul. Warszawskiej 37 w Olsztynie | Modernizacja istniejącej części hotelu Kopernik w Olsztynie przy ul. Warszawskiej 37 na cele hotelowe w tym:                | 2 870 000,00                    | 1 814 830,40                               | 1 055 169,60                    |
|     |  | prace przygotowawcze oraz wykonanie projektu budowlanego, dokumentacja odbiorów wraz z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie | 105 000,00                      | 76 110,67                                  | 28 889,33                       |
|     |  | roboty budowlane z niezbędnym wyposażeniem w tym nadzór budowlany   | 2 765 000,00                    | 1 738 719,73                               | 1 026 280,27                    |
|     |  | <b>Razem:</b>   | <b>2 870 000,00</b>             | <b>1 814 830,40</b>                        | <b>1 055 169,60</b>             |

## **1.10. Ochrona środowiska z uwzględnieniem sankcji i opłat grożących jednostce z tego tytułu**

Na podstawie ustaw: Prawo ochrony środowiska, Prawo wodne, Ustawy o odpadach oraz Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie opłat za korzystanie ze środowiska, Spółka przedkłada raz w roku KOBiZE raport z emisji gazów cieplarnianych i innych substancji. Biuro Ochrony Środowiska EkoKoncept s.c., na podstawie danych ze Spółki nalicza opłaty za emisję gazów cieplarnianych, które pobiera Urząd Marszałkowski. Za 2018 rok nie ponieśliśmy opłat środowiskowych.

Zużyte komputery, sprzęt elektroniczny, baterie i tonery utylizowane są przez specjalistyczne firmy. Tłuszcze i odpady z restauracji Kopernik odbierane są przez firmę SARIA Polska Sp. z o.o., odstojnik tłuszczu jest opróżniany przez firmę Separator Service Sp. z o.o., a odpady komunalne na podstawie przepisów prawa i podpisanych umów odbiera Gmina Olsztyn.

W 2018 roku, na podstawie ustawy o odpadach, Marszałek Województwa Warmińsko-Mazurskiego, nadał Spółce numer rejestrowy 000045008, w rejestrze podmiotów wprowadzających produkty, produkty w opakowaniach i gospodarujących odpadami oraz utworzył indywidualne konto w Bazie danych o produktach i opakowaniach oraz gospodarce odpadami.

## **1.11. Informacja o stanie ewentualnych roszczeń reprivatyzacyjnych zgłaszanych do majątku Spółki**

Do Zarządu Spółki nie zostały zgłoszone roszczenia reprivatyzacyjne w 2018 roku.

## 1.12. Informacje o realizacji programu strategicznego

W Spółce obowiązywał *Plan strategiczny na lata 2015 - 2017 Hotele Olsztyn Sp. z o.o.* przyjęty uchwałą Zarządu nr 03/III/VII/2015 z dnia 5 marca 2015 roku. Obecnie Spółka realizuje cele długoterminowe, przyjęte Uchwałą Zarządu nr 04/V/VIII/2017 i zatwierdzone Uchwałą Rady Nadzorczej nr 77/VIII/2017 z dnia 1 czerwca 2017 roku, które zawierały:

- Uzyskanie rentowności na działalności operacyjnej do końca 2020 roku,
- Dostosowanie hotelu Kopernik do kategorii 3\*.

Nowy Plan Strategiczny na lata 2018 - 2020 jest obecnie opracowywany. Strategia Spółki skupia się na osiągnięciu powyższych celów.

## 2. DANE EKONOMICZNO - FINANSOWE

### 2.1. Struktura kosztów w układzie rodzajowym i kalkulacyjnym za rok sprawozdawczy i poprzedni

*Tabela 14. Koszty w układzie porównawczym*

| Nazwa kosztu   | Rok 2018            | Rok 2017            | zmiana wartościowa | Dynamika %      |
|--|---------------------|---------------------|--------------------|-----------------|
| 1) Amortyzacja                                       | 501 183,21          | 225 825,82          | 275 357,39         | 221,93%         |
| 2) Zużycie materiałów i energii                      | 521 126,13          | 392 000,05          | 129 126,08         | 132,94%         |
| 3) Usługi obce                                       | 417 916,76          | 369 707,50          | 48 209,26          | 113,04%         |
| 4) Podatki i opłaty, w tym:                          | 121 616,32          | 114 901,36          | 6 714,96           | 105,84%         |
| - podatek akcyzowy                                   | 0                   | 0                   | 0                  | 0,00%           |
| 5) Wynagrodzenia                                     | 1 159 439,23        | 1 193 665,38        | -34 226,15         | 97,13%          |
| 6) Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia w tym: | 197 449,41          | 201 658,34          | -4 208,93          | 97,91%          |
| - emerytalne   | 94 873,97           | 53 576,90           | 41 297,07          | 177,08%         |
| 7) Pozostałe koszty rodzajowe                        | 40 821,49           | 40 161,38           | 660,11             | 101,64%         |
| 8) Wartość sprzedanych towarów i materiałów          | 0                   | 0                   | 0                  | 0,00%           |
| <b>Razem koszty rodzajowe</b>                        | <b>2 959 552,55</b> | <b>2 537 919,83</b> | <b>421 632,72</b>  | <b>116,61 %</b> |

*Tabela 15. Koszty w układzie kalkulacyjnym*

| Lp. | Koszty obiektami         | 2018         | 2017         | zmiana wartościowa | Dynamika % |
|-----|--------------------------|--------------|--------------|--------------------|------------|
| 1.  | Hotel Kopernik           | 1 884 787,81 | 1 573 734,83 | 311 052,98         | 119,77%    |
| 2.  | Restauracja              | 1 009 099,54 | 764 497,97   | 244 601,57         | 132,00%    |
| 3.  | Artyleryjska- wynajem    | 2 980,10     | 2 374,83     | 605,27             | 125,49%    |
| 4.  | Działalność mieszkaniowa | 57 734,20    | 75 276,58    | -17 542,38         | 76,70%     |



|    |  |                     |                     |                   |               |
|----|--|---------------------|---------------------|-------------------|---------------|
|    | Koszty wytworzenia sprzedanych produktów | 2 954 601,65        | 2 532 858,11        | 421 743,54        | 116,65%       |
| 1. | Koszty administracji biura               | 631 448,14          | 618 436,28          | 13 011,86         | 102,10%       |
| 2. | Koszty Rady Nadzorczej                   | 154 207,42          | 154 672,17          | -464,75           | 99,70%        |
| 3. | Koszty Zarządu                           | 244 602,84          | 356 535,46          | -111 932,62       | 68,61%        |
|    | <b>Razem koszty ogólnego zarządu</b>     | <b>1 030 258,40</b> | <b>1 129 643,91</b> | <b>-99 385,51</b> | <b>91,20%</b> |

## 2.2. Straty i zyski nadzwyczajne

Straty i zyski nadzwyczajne ujmuje się w rachunku zysków i strat w pozostałych przychodach i kosztach operacyjnych. W roku 2018 takie zdarzenia nie wystąpiły.

## 2.3. Poręczenia i gwarancje udzielone przez Spółkę

W 2018 roku Spółka nie udzieliła żadnych poręczeń i gwarancji.

## 2.4. Wykaz głównych należności wg stanu na dzień 31 grudnia 2018 r.

*Tabela 16. Struktura wiekowa należności wg stanu na 31.12.2018 r.*

| Okres przeterminowania                            | Kwota (zł)        | Udział %       |
|---|-------------------|----------------|
| <b>Należności razem</b>                           | <b>222 390,38</b> | <b>100,00%</b> |
| <b>1. Bieżące (nieprzeterminowane)</b>            | <b>148 906,75</b> | <b>66,96%</b>  |
| <b>2. Przeterminowane z tego:</b>                 | <b>73 483,63</b>  | <b>33,04%</b>  |
| - do 3 miesięcy                                   | 50 907,48         | 22,89%         |
| - powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy                | 9 101,41          | 4,09%          |
| - powyżej 6 miesięcy do 12 miesięcy               | 13 474,74         | 6,06%          |
| - powyżej 12 miesięcy                             | 0,00              | 0,00%          |
| <b>udział należności spornych w należnościach</b> | <b>16 998,35</b>  | <b>7,64%</b>   |

## 2.5. Zobowiązania ogółem, w tym przeterminowane z uwzględnieniem zobowiązań wobec budżetu z poszczególnych tytułów wg stanu na 31.12.2018 r.

### 2.5.1. Zobowiązania ogółem

Zobowiązania ogółem – 774 627,43 zł.

**Tabela 17. Zobowiązania ogółem wg stanu na dzień 31.12.2018r**

| Rodzaj zobowiązania   | Rok 2018   | Rok 2017   | zmiana wartościowa | Dynamika % |
|---|------------|------------|--------------------|------------|
| 1). z tytułu dostaw i usług   | 653 608,70 | 376 320,23 | 277 288,47         | 173,68%    |
| - do 12 m-cy  | 653 608,70 | 376 320,23 | 277 288,47         | 173,68%    |
| 2). z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych | 62 600,64  | 53 508,60  | 9 092,04           | 116,99%    |
| 3). z tytułu wynagrodzeń  | 11 375,04  | 12 946,16  | -1 571,12          | 87,86%     |
| 4). inne zobowiązania   | 47 043,05  | 243 052,95 | -196 009,90        | 19,36%     |
| Razem zobowiązania  | 774 627,43 | 685 827,94 | 88 799,49          | 112,95%    |

Na powyższe zobowiązania składają się kwoty z zobowiązań bieżących tj. z m-ca grudnia 2018 r. których płatność nastąpi w miesiącu styczniu 2019 r.

### **2.5.2. Zobowiązania przeterminowane w 2018 roku**

W roku 2018 Spółka terminowo regulowała zobowiązania. Spółka nie posiada zobowiązań przeterminowanych.

## **2.6. Korzystanie z kredytów bankowych w ciągu roku**

Spółka w 2018 r. nie korzystała z kredytów bankowych.

## **2.7. Zestawienie kwotowe i podmiotowe z krótkim uzasadnieniem i analizą celowości oraz efektywności**

### **2.7.1. Przekazane przez Spółkę darowizny**

Spółka w 2018 roku nie przekazała darowizn.

### **2.7.2. Dokonane zwolnienia z długów**

W 2018 r. Spółka nie dokonała zwolnień z długów.

### **2.7.3. Zawarte umowy nie związane z przedmiotem działalności Spółki określonym w umowie**

W 2018 roku Spółka nie zawierała takich umów.

### **2.7.4. Wydatki na cele reprezentacyjne, usługi prawne, usługi marketingowe, PR, komunikacji społecznej i doradztwa związane z zarządzaniem.**

| Nazwa                                       | kwota wydatku |
|---|---------------|
| 1) usługi marketingowe                      | 36 664,16     |
| 2) usługi prawnicze                         | 61 900,00     |
| 3) Reprezentacja i reklama w tym:           | 18 625,15     |
| - koszty reprezentacji                      | 1 702,17      |
| - koszty reklamy                            | 16 922,98     |
| 4) Usługi doradztwa związane z zarządzaniem | 0             |
| 5) Środki trwałe firmy                      | 0             |



|  |            |
|--|------------|
| 6) Reklamy świetlne  | 0          |
| 7) Maszty i flagi  | 0          |
| 8) Prowizja za obsługę rezerwacji  | 64 186,85  |
| 9) Wydatki na usługi w zakresie stosunków międzyludzkich (PUBLIC RELATIONS) i komunikacji społecznej | 0          |
| razem:   | 181 376,16 |

## **2.8. Instrumenty finansowe**

W Spółce w 2018 roku nie wystąpiły instrumenty finansowe zakłócające przepływy pieniężne Spółki.

Spółka zachowała płynność finansową, zgodnie z rachunkiem przepływów pieniężnych. Spółka inwestowała jedynie w bezpieczne instrumenty finansowe (lokaty).

## **2.9. Wyszczególnienie pomocy finansowej, łącznie z gwarancjami, otrzymanej od Skarbu Państwa oraz zobowiązań podjętych przez Skarb Państwa w imieniu Spółki**

Spółka w roku 2018 nie korzystała z pomocy finansowej łącznie z gwarancjami otrzymanymi od Skarbu Państwa i ze zobowiązań podjętych przez Skarb Państwa w imieniu Spółki.

## **2.10. Zestawienie istotnych transakcji pomiędzy Spółką a podmiotami powiązanymi**

W roku 2018 nie były zawarte żadne transakcje z podmiotami powiązanymi.

## **2.11. Omówienie stopnia realizacji wyznaczonych do osiągnięcia przez Spółkę wyników ekonomiczno-finansowych, podanie przyczyn i dalszych zamierzeń w przypadku niewykonania**

Działalność Spółki została uporządkowana. Stan zatrudnienia w ciągu 2018 r. kształtował się na poziomie wyznaczonym przez Zarząd i na koniec roku 2018 wynosił 16 osób.

Z uwagi na dalsze prace modernizacyjne prowadzone w latach 2018 – 2019 czego skutkiem jest wyłączenie z użytkowania części pokoi w których prowadzone są prace modernizacyjne spowodowały, że Spółka w tym okresie mogła uzyskać jeszcze wyższe przychody od uzyskanych w roku 2018.

## **2.12. Przedstawienie kluczowych wskaźników efektywności**

### **2.12.1. Kluczowe finansowe wskaźniki efektywności związane z działalnością Spółki**

| Wskaźnik / rok                                       | 2018 | 2017 |
|--|------|------|
| Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym | 96%  | 94%  |
| Kapitał własny/Aktywa trwałe x 100%                  |      |      |
| Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem stałym  | 99%  | 98%  |

|   |             |             |
|---|-------------|-------------|
| (Kapitał własny + zobowiązania długoterminowe) / Aktywa trwałe x 100% |             |             |
| <b>Wskaźnik zadłużenia ogólnego</b>                                   | <b>9%</b>   | <b>9%</b>   |
| Zobowiązania/Suma Aktywów x 100%                                      |             |             |
| <b>Wskaźniki płynności bieżącej</b>                                   | <b>0,99</b> | <b>0,89</b> |
| Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe                          |             |             |
| <b>Wskaźnik płynności szybkiej</b>                                    | <b>0,96</b> | <b>0,88</b> |
| (Aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe             |             |             |
| <b>Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE)</b>                  | <b>-2%</b>  | <b>-10%</b> |
| Zysk (strata) netto/Kapitał własny*100%                               |             |             |
| <b>Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)</b>                             | <b>-2%</b>  | <b>-9%</b>  |
| Zysk (strata) netto/Aktywa ogółem*100%                                |             |             |

### 2.12.2. Kluczowe niefinansowe wskaźniki efektywności związane z działalnością Spółki oraz informacje dotyczące zagadnień pracowniczych

| Wskaźniki efektywności o charakterze niefinansowym   | Rok 2018   | Rok 2017  |
|--|------------|-----------|
| czas realizacji przyjętych zamówień  | 87%        | 74%       |
| terminowość dostaw do klienta  | 89%        | 78%       |
| produkt i jego walory, relacje z klientami, sposób i poziom obsługi klientów, serwis, marka, reputacja | 82%        | 68%       |
| dostosowywanie się do potrzeb klientów   | 87%        | 74%       |
| liczba składanych reklamacji – trendy czasowe  | 28%        | 35%       |
| ilość reklamacji w odniesieniu do liczby sprzedanych produktów   | 17%        | 28%       |
| stopień satysfakcji klientów   | 70%        | 55%       |
| rotacja kontrahentów   | 20%        | 20%       |
| wydajność pracy w przeliczeniu na 1 pracownika (w zł netto)  | 170 396,45 | 97 470,48 |

### 2.13. Syntetyczna analiza ekonomiczno-finansowa podmiotu, w którym Spółka posiada akcje/udziały jako inwestycje długoterminowe

Spółka, od 27.04.1999 r., posiada udziały w Spółdzielni Mieszkaniowej „Perkoz” z Olsztyna, o wartości 1.000,00 zł, co stanowi 0,012% kapitału zakładowego spółdzielni (8.301.000,00 zł). Z uwagi na nieistotny poziom tego aktywa w sumie bilansowej, bezzasadna jest analiza ekonomiczno-finansowa podmiotu, w którym Spółka posiada udziały. Za dalszym posiadaniem przedmiotowych udziałów przemawia fakt, że w Spółdzielni Mieszkaniowej „Perkoz” Spółka posiadała mieszkanie, które zbyła w roku 2018. W roku 2019 planowane jest wystąpienie do Spółdzielni „Perkoz” z ofertą zbycia tych udziałów.

**Tabela 18. Posiadane przez Spółkę udziały**

| Wyszczególnienie                   | Stan na 31.12.2018 r. |
|------------------------------------|-----------------------|
|                                    | Liczba udziałów       |
| Spółdzielnia Mieszkaniowa „Perkoz” | 10                    |
| <b>Ogółem:</b>                     | <b>10</b>             |



### **3. PRZEWIDYWANE KIERUNKI DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI**

#### **3.1. Przedstawienie kierunków działalności ze wskazaniem zagrożeń i ryzyka jakie mogą wystąpić w Spółce**

Kierunki działalności Spółki w 2019 roku wyznacza dalsza realizacja *Planu Naprawczego*, którego aktualizacja została przyjęta Uchwałą Rady Nadzorczej Spółki Hotele Olsztyn Sp. z o.o. w Olsztynie nr 8/IX/2018 z 6 listopada 2018 roku

- 1) zakończenie realizacji zadania inwestycyjnego pod nazwą: *modernizacja istniejącej części hotelu Kopernik przy ul. Warszawskiej 37 w Olsztynie*
- 2) kontynuacja restrukturyzacji majątkowej Spółki,
- 3) uzyskanie rentowności na działalności operacyjnej do końca 2020 rok,
- 4) budowa pawilonu magazynowo – handlowego na działce 1/85 przy ul. Jacka Kuronia, za kwotę nie wyższą niż 2 200 000 zł. Do podjęcia realizacji tej inwestycji Zarząd uzyskał zgodę Nadzoru Właścicielskiego. Inwestycja będzie realizowana ze środków pozyskanych ze sprzedaży pozostałych mieszkań i po wygenerowaniu środków, po zakończeniu inwestycji związanych z modernizacją istniejącej części hotelu Kopernik przy ul. Warszawskiej 37 w Olsztynie.

Najistotniejsze zagrożenia i ryzyka związane z działalnością Spółki:

- recesja gospodarcza,
- napięty harmonogram zadań inwestycyjnych,
- odpływ klientów w związku z prowadzonymi pracami modernizacyjnymi,
- przekroczenie założonego budżetu inwestycji.

Z powodu wzrostu cen materiałów i robocizny, spowodowanej sytuacją rynkową oraz wzrostem płacy minimalnej, w stosunku do kosztorysu z 2016 roku może zaistnieć konieczność wystąpienia do Nadzoru Właścicielskiego z wnioskiem o wyrażenie zgody na podniesienie kwoty przeznaczonej na inwestycję pod nazwą *modernizacja istniejącej części hotelu Kopernik przy ul. Warszawskiej 37 w Olsztynie*, tak aby udało się dokończyć rozpoczętą inwestycję, a także dostosować istniejącą bryłę hotelu do kategorii hotelu 3\*.

#### **3.2. Możliwości rozwoju przewidywanej sytuacji finansowej, w tym bilans i rachunek zysków i strat planowanych w 2019 roku**

Od 2015 roku Spółka realizuje następujące zadania inwestycyjne:

1. przebudowa budynku administracyjnego przy ul. Warszawskiej 39 w Olsztynie na cele hotelowe
2. modernizacja istniejącej części hotelu Kopernik przy ul. Warszawskiej 37 w Olsztynie.

W związku z tym trwające prace budowlane utrudniają funkcjonowanie działającego hotelu, co powoduje znaczną utratę przychodów z noclegów oraz restauracji.

Wobec utrudnień w obsłudze klientów, ograniczoną skuteczność mają działania marketingowe, przez co rok 2018 należy uznać za przejściowy, wymuszony okolicznościami, okres ograniczonej obecności Spółki na lokalnym rynku usług hotelarskich.



**Tabela 19. Planowany bilans na 2019 r. aktywa (w tys. zł)**

| AKTYWA   | Wykonanie<br>2018 r | Plan na<br>31.12.2019 | I kw.            | II kw.           | III kw.          | IV kw.           |
|--|---------------------|-----------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>A. Aktywa trwałe</b>                        | <b>16 770,05</b>    | <b>15 929,30</b>      | <b>16 267,77</b> | <b>16 316,83</b> | <b>16 130,49</b> | <b>15 929,30</b> |
| I Wartości niematerialne i prawne              | 37,80               | 21,34                 | 33,68            | 29,56            | 25,44            | 21,34            |
| II. Rzeczowe aktywa trwałe                     | 15 226,45           | 15 704,34             | 15 229,29        | 15 532,47        | 15 850,25        | 15 704,34        |
| III. Należności długoterminowe                 | 0,00                | 0,00                  |                  |                  |                  |                  |
| IV. Inwestycje długoterminowe                  | 1 501,00            | 200,00                | 1 000,00         | 750,00           | 250,00           | 200,00           |
| V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe   | 4,80                | 3,62                  | 4,80             | 4,80             | 4,80             | 3,62             |
| <b>B. Aktywa obrotowe</b>                      | <b>766,10</b>       | <b>299,90</b>         | <b>966,74</b>    | <b>236,97</b>    | <b>422,80</b>    | <b>299,90</b>    |
| I. Zapasy                                      | 23,40               | 17,50                 | 12,10            | 13,50            | 11,90            | 17,50            |
| II. Należności krótkoterminowe                 | 222,40              | 98,70                 | 198,10           | 165,25           | 115,25           | 98,70            |
| III. Inwestycje Krótkoterminowe                | 511,60              | 174,70                | 749,04           | 50,72            | 287,65           | 174,70           |
| IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 8,70                | 9,00                  | 7,50             | 7,50             | 8,00             | 9,00             |
| <b>AKTYWA RAZEM:</b>                           | <b>17 536,15</b>    | <b>16 229,20</b>      | <b>17 234,51</b> | <b>16 553,80</b> | <b>16 553,29</b> | <b>16 229,20</b> |

| PASYWA  | Wykonanie<br>2018 r | Plan na<br>31.12.2019 |
|---|---------------------|-----------------------|
| <b>A.KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>                                   | <b>16 026,10</b>    | <b>15 239,48</b>      |
| I. Kapitał (fundusz) podstawowy                                     | 15 724,00           | 15 724,00             |
| II. Kapitał (fundusz) zapasowy                                      | 0,00                | 0,00                  |
| III. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe                        | 553,28              | 302,10                |
| V. Zysk (strata) z lat poprzednich                                  | 79,74               | 0,00                  |
| <b>VI. Zysk (strata) netto</b>                                      | <b>-330,92</b>      | <b>-786,62</b>        |
| VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego ( wartość ujemna) | 0,00                | 0,00                  |
| <b>B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>                    | <b>1 510,05</b>     | <b>989,72</b>         |
| I. Rezerwy na zobowiązania  | 528,66              | 496,52                |
| II. Zobowiązania długoterminowe                                     | 0,00                | 0,00                  |
| III. Zobowiązania krótkoterminowe                                   | 774,63              | 313,82                |
| IV. Rozliczenia międzyokresowe                                      | 206,76              | 179,38                |
| <b>Razem Pasywa</b>   | <b>17 536,15</b>    | <b>16 229,20</b>      |

| I kw.            | II kw.           | III kw.          | IV kw.           |
|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>16 208,62</b> | <b>15 541,36</b> | <b>15 456,40</b> | <b>15 239,48</b> |
| 15 724,00        | 15 724,00        | 15 724,00        | 15 724,00        |
| 0,00             | 0,00             | 0,00             | 0,00             |
| 553,28           | 302,10           | 302,10           | 302,10           |
| -251,18          | 0,00             | 0,00             | 0,00             |
| <b>-118,58</b>   | <b>-366,16</b>   | <b>-84,96</b>    | <b>-215,92</b>   |
| 0,00             | 0,00             | 0,00             | 0,00             |
| <b>1 025,89</b>  | <b>1 012,44</b>  | <b>1 096,89</b>  | <b>989,72</b>    |
| 528,66           | 528,66           | 528,66           | 496,52           |
| 0,00             | 0,00             | 0,00             | 0,00             |
| 296,58           | 289,25           | 379,81           | 313,82           |
| 200,65           | 194,53           | 188,42           | 179,38           |
| <b>17 234,51</b> | <b>16 553,80</b> | <b>16 553,29</b> | <b>16 229,20</b> |

**Tabela 20. Planowany rachunek zysków i strat - wersja kalkulacyjna na 2019 r. (w tys. zł)**

| Treść   | Wykonanie<br>2018 r | Plan na<br>31.12.2019 | I kw.          | II kw.         | III kw.       | IV kw.         |
|---|---------------------|-----------------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
| A. Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym: | <b>2 726,34</b>     | <b>2 745,11</b>       | 498,58         | 682,57         | 873,33        | 690,63         |
| B. Koszty sprzedanych produktów, towarów            | 2 954,60            | 2 975,07              | 776,08         | 812,31         | 722,89        | 663,79         |
| <b>C. Zyska (strata) brutto na sprzedaży</b>        | <b>-228,26</b>      | <b>-229,96</b>        | <b>-277,50</b> | <b>-129,74</b> | <b>150,44</b> | <b>26,84</b>   |
| D. Koszty sprzedaży                                 | 0,00                | 0,00                  | 0              | 0              | 0             | 0              |
| E. Koszty ogólnego zarządu                          | 1 030,26            | 1 085,99              | 271,15         | 267,69         | 270,84        | 276,31         |
| <b>F. Zysk (strata) ze sprzedaży</b>                | <b>-1 258,52</b>    | <b>-1 315,95</b>      | <b>-548,65</b> | <b>-397,43</b> | <b>-120,4</b> | <b>-249,47</b> |
| G. Pozostałe przychody operacyjne                   | 754,78              | 502,83                | 421,05         | 27,26          | 27,26         | 27,26          |
| H. Pozostałe koszty operacyjne                      | 53,34               | 28,60                 | 7,26           | 8,16           | 8,1           | 5,08           |



## Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Hotele Olsztyn Sp. z o.o. w 2018 r.

|  |         |         |         |         |         |         |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| I. Zysk (strata) na działalności operacyjnej | -557,08 | -841,72 | -134,86 | -378,33 | -101,24 | -227,29 |
| J. Przychody finansowe                       | 91,07   | 71,38   | 19,1    | 16,98   | 19,1    | 16,2    |
| K. Koszty finansowe                          | 26,03   | 16,28   | 3,82    | 4,81    | 2,82    | 4,83    |
| L. Zysk (strata) brutto                      | -492,04 | -786,62 | -119,58 | -366,16 | -84,96  | -215,92 |
| Ł. Podatek dochodowy                         | -161,12 | 0,00    |         |         |         |         |
| M. Zysk (strata) netto                       | -330,92 | -786,62 | -119,58 | -366,16 | -84,96  | -215,92 |

**Tabela 21. Planowany rachunek przepływów pieniężnych za okres 01.01.2019-31.12.2019r. (w tys. zł)**

| Tytuł  | Wykonanie 2018 r | Plan na 31.12.2019 | I kw.           | II kw.         | III kw.       | IV kw.         |
|--|------------------|--------------------|-----------------|----------------|---------------|----------------|
| <b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>   |                  |                    |                 |                |               |                |
| I. Zysk (strata) netto   | -330,92          | -786,62            | -119,58         | -366,16        | -84,96        | -215,92        |
| II. Korekty razem  | -396,87          | -326,33            | -734,33         | 175,16         | 292,3         | 65,41          |
| <b>III Przepływy netto z działalności operacyjnej</b>  | <b>-727,79</b>   | <b>-1 112,95</b>   | <b>-853,91</b>  | <b>-191,00</b> | <b>207,33</b> | <b>-150,51</b> |
| <b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>   |                  |                    |                 |                |               |                |
| I. Wpływy  | 1 635,37         | 2 012,58           | 1 191,88        | 270,70         | 500,00        | 50,00          |
| 1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych   | 1 097,77         | 654,08             | 654,08          | 0,00           | 0,00          | 0,00           |
| <b>3. Z aktywów finansowych, w tym:</b>  | <b>537,60</b>    | <b>1 358,50</b>    | <b>537,80</b>   | <b>270,70</b>  | <b>500,00</b> | <b>50,00</b>   |
| 3a. Odsetki  | 37,60            | 58,50              | 37,80           | 20,70          | 0,00          | 0,00           |
| 3b. inne wpływy z aktywów finansowych  | 500,00           | 1 300,00           | 500             | 250            | 500           | 50             |
| II. Wydatki  | 748,46           | 1 221,84           | 99,60           | 777,12         | 464,40        | 6,08           |
| Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych, pomniejszone o wpłaconą zaliczkę w ciągu poprzedniego roku | 748,46           | 1 221,84           | 99,6            | 777,12         | 464,4         | 6,08           |
| <b>III. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>   | <b>886,91</b>    | <b>790,74</b>      | <b>1 092,28</b> | <b>-506,42</b> | <b>35,60</b>  | <b>43,92</b>   |
| <b>C Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>   |                  |                    |                 |                |               |                |
| I. Wpływy  | 0,00             | 0,00               | 0,00            | 0,00           | 0,00          | 0,00           |
| Inne wpływy finansowe  | 0,00             | 0,00               | 0,00            | 0,00           | 0,00          | 0,00           |
| II. Wydatki  | 13,30            | 14,16              | 0,9             | 0,9            | 6             | 6,36           |
| <b>III. Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>  | <b>-13,30</b>    | <b>-14,16</b>      | <b>-0,90</b>    | <b>-0,90</b>   | <b>-6,00</b>  | <b>-6,36</b>   |
| <b>D. Przepływy pieniężne netto, razem</b>   | <b>145,82</b>    | <b>-336,37</b>     | <b>237,47</b>   | <b>-698,32</b> | <b>236,93</b> | <b>-112,95</b> |
| <b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych</b>   | <b>145,82</b>    | <b>-336,37</b>     | <b>237,47</b>   | <b>-698,32</b> | <b>236,9</b>  | <b>-112,95</b> |
| <b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>  | <b>365,75</b>    | <b>511,57</b>      | <b>511,57</b>   | <b>749,04</b>  | <b>50,72</b>  | <b>287,65</b>  |
| <b>G. środki pieniężne na koniec okresu</b>  | <b>511,57</b>    | <b>175,20</b>      | <b>749,04</b>   | <b>50,72</b>   | <b>287,7</b>  | <b>174,70</b>  |

### 3.3. Strategia Spółki na najbliższe lata

Strategia Spółki skupia się na osiągnięciu celu związanego z uzyskaniem rentowności na działalności operacyjnej do końca 2020 roku.

Służyć temu będą następujące działania:

- realizacja inwestycji pod nazwą: *Modernizacja istniejącej części hotelu Kopernik przy ulicy Warszawskiej 37*. Inwestycja będzie obejmować zaprojektowanie i wykonanie prac budowlanych mających na celu dostosowanie obiektu do standardów hotelowych 3\*.
- rozpoczęcie inwestycji pod nazwą *Budowa pawilonu handlowo-usługowego przy ul. Jacka Kuronia, na działce 1/85 obręb 31 w Olsztynie*. Inwestycja będzie realizowana ze środków pozy-



skanych ze sprzedaży pozostałych mieszkań i po wygenerowaniu środków, po zakończeniu inwestycji związanych z modernizacją istniejącej części hotelu Kopernik przy ul. Warszawskiej 37 w Olsztynie. Podpisanie długoterminowych umów dzierżawnych na przedmiotowy pawilon,

- dokończenie restrukturyzacji majątkowej;
- monitorowanie stopnia realizacji założeń przyjętych w *Planie rzeczowo-finansowym na 2019 rok*, w systemie kwartalnym,
- wzmocnienie działań marketingowych,
- uzyskanie silnej pozycji w Olsztynie w sektorze usług hotelowo-gastronomicznych
- uzyskanie silnej pozycji w Olsztynie w sektorze usług konferencyjno – szkoleniowych.

### **3.3.1. Niezbędne potrzeby inwestycyjne**

Planowane działania, które zapewnią realizację założonych celów strategicznych przedstawia tabela.

**Tabela 22. Planowane działania inwestycyjne**

| L.p.          | Czynność   | Termin realizacji                        | Szacowany koszt netto(zł) |
|---------------|--|--|---------------------------|
| 1.            | Dostosowanie skrzydła hotelu Kopernik przy ul. Warszawskiej 37 do standardu 3* | lipiec 2017<br>- wrzesień 2019           | 2.870.000,00              |
| 2.            | Budowa pawilonu magazynowo - handlowego przy ul. J. Kuronia                    | grudzień 2018<br>- do pozyskania środków | 2.200.000,00              |
| <b>RAZEM:</b> |  |  | <b>5.070.000,00</b>       |

Powyższe założenia tworzą plan inwestycji w Spółce, którego założeniem jest w horyzoncie trzyletnim:

- silna marka hotelarsko-gastronomiczna,
- podwyższony wskaźnik RevPAR (średni przychód z 1 pokoju),
- zachowana płynność finansowa,
- wysoka atrakcyjność Hotelu Olsztyn dla wszystkich partnerów: klientów, załogi, udziałowców, dostawców.

Lata 2019-2020 to przede wszystkim skupianie się na działalności hotelarskiej, które ma doprowadzić do:

- rozszerzenia zakresu usług hotelarskich i podniesienia ich jakości,
- poprawy rentowności poprzez zwiększenie dochodów i racjonalizowanie kosztów,
- sprawniejszej organizacji Spółki,
- wyższej odporności na czynniki zewnętrzne,
- określenia przewag konkurencyjnych i cech unikatowych.

## **4. DZIAŁANIA RESTRUKTURYZACYJNE I KOSZTY ICH WDROŻENIA**

### **4.1. Stopień realizacji programu naprawczego**

31 października 2018 roku, uchwałą Zarządu Hotele Olsztyn Sp. z o.o. nr 01/X/VIII/2018, została wdrożona *Aktualizacja Planu naprawczego Hotelu Olsztyn Sp. z o.o. przyjętego uchwałą Zarządu nr 1/I/VII/2013 z dnia 25 stycznia 2013 roku, zmienionego uchwałą Zarządu nr 02/IV/VII/2013 z dnia 11 września 2013 roku*, zastępując opracowany na początku 2013 roku dokument *Plan naprawczy Hotelu Olsztyn Sp. z o.o.*

Od momentu przyjęcia *Planu naprawczego* nastąpiły istotne zmiany, które spowodowały, że



część zapisów tego dokumentu straciła na ważności.

W związku z brakiem rozstrzygnięć części przetargów oraz procedurą uzyskania ponownych zgód na sprzedaż lokali mieszkalnych, zaistniała potrzeba wydłużenia okresu restrukturyzacji majątkowej i dokonania aktualizacji *Planu naprawczego*.

*Aktualizacja Planu naprawczego objęta:*

1. przesunięcie w czasie zakończenia realizacji zadania inwestycyjnego pod nazwą *przebudowa budynku administracyjnego przy ul. Warszawskiej 39 w Olsztynie na cele hotelowe* z przyczyn niezależnych od Spółki,
2. rozpoczęcie nowego zadania inwestycyjnego pod nazwą: *modernizacja istniejącej części hotelu Kopernik przy ul. Warszawskiej 37 w Olsztynie*,
3. ustalenie nowych terminów przetargów na sprzedaż 2 mieszkań,
4. przesunięcie w czasie realizacji nowego zadania inwestycyjnego pod nazwą: *Zabudowa działki nr 1/85 dla której jest prowadzona księga wieczysta nr OL10/00014323/4, położonej przy ul. Jacka Kuronia w Olsztynie, pawilonem magazynowo - handlowym*.

W 2018 roku, w wyniku restrukturyzacji majątkowej, zbyto następujące składniki:

1. Lokal mieszkalny przy ul. Hozjusza 12A m 23 wraz z przynależnym udziałem w gruncie, za kwotę 150 000,00 zł netto
2. Lokal mieszkalny przy ul. Hozjusza 12A m 22 wraz z przynależnym udziałem w gruncie, za kwotę 253 000,00 zł netto
3. Lokal mieszkalny przy ul. Turowskiego 8 m 9 wraz z przynależnymi działkami, za kwotę 277 000,00 zł netto
4. Lokal mieszkalny przy ul. Mroza 9 m 12 wraz z przynależnymi działkami, za kwotę 171 000,00 zł netto
5. Lokal mieszkalny przy ul. Mroza 5 m 2 wraz z przynależnymi działkami, za kwotę 238 000,00 zł netto

Inne działania restrukturyzacyjne:

W lutym 2017 Spółka rozpoczęła kolejną inwestycję pod nazwą *modernizacja istniejącej części hotelu Kopernik przy ul. Warszawskiej 37 w Olsztynie*, której zakończenie jest planowane w III/IV kwartale 2019 roku.

Restrukturyzacji poddano także zatrudnienie w Spółce. W wyniku podjętych działań, na koniec 2018 roku Spółka zatrudniała 16 pracowników.

Z działań naprawczych wyłączono:

- Wynajmowane lokale mieszkaniowe,
- działki w Murawkach, które na chwilę obecną są nie do zbycia wobec braku planu zagospodarowania przestrzennego i objęcia ich obszarem chronionym Parku Krajobrazowego Pojezierza Ławskiego
- posiadane działki przy ul. Jacka Kuronia w Olsztynie, które przeznaczono pod budowę pawilonu magazynowo - handlowego.

***Tabela 23. Majątek wyłączony w 2018 roku z restrukturyzacji***

| L.p. | Przedmiot restrukturyzacji majątkowej | Wyszczególnienie rodzajowe kosztów restrukturyzacji | Kwota kosztów (w zł) |                     |                     |                          |
|------|---------------------------------------|---|----------------------|---------------------|---------------------|--------------------------|
|      |                                       |   | Zrealizowana w 2013  | Zrealizowana w 2014 | Zrealizowana w 2015 | Zrealizowana w 2016-2018 |
| 1.   | Działki w Murawkach, obręb Urowo, gm. | Koszty operatu szacunkowego                         | 2.000,00             | 800,00              | 0,00                | 0,00                     |
|      |                                       | Koszty ogłoszenia                                   | 3.250,00             | 3.124,14            | 0,00                | 0,00                     |



## Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Hotele Olsztyn Sp. z o.o. w 2018 r.

|       |   |                                |          |          |          |      |
|-------|---|--------------------------------|----------|----------|----------|------|
|       | Zalewo  | w prasie                       |          |          |          |      |
|       |   | Koszty prawne                  | 2.000,00 | 2.233,00 | 0,00     | 0,00 |
| 2.    | Lokale mieszkalne   |                                |          |          |          |      |
|       | Olsztyn,<br>ul. Mroza 7/7,<br>obręb 125,<br>działka nr 68/9<br>i 68/3   | Koszty operatu<br>szacunkowego | 0,00     | 400,00   | 0,00     | 0,00 |
|       |   | Koszty ogłoszenia<br>w prasie  | 0,00     | 0,00     | 0,00     | 0,00 |
|       |   | Koszty prawne                  | 0,00     | 0,00     | 0,00     | 0,00 |
|       | Olsztyn,<br>ul. Hozjusza<br>12a/19, obręb 156,<br>działka nr 36/3   | Koszty operatu<br>szacunkowego | 150,00   | 0,00     | 0,00     | 0,00 |
|       |   | Koszty ogłoszenia w<br>prasie  | 0,00     | 0,00     | 0,00     | 0,00 |
|       |   | Koszty prawne                  | 0,00     | 0        | 0,00     | 0,00 |
| 3.    | Działki niezabudowane   |                                |          |          |          |      |
|       | Nieruchomości<br>gruntowe i zabu-<br>dowane przy ulicy<br>Jacka Kuronia w<br>Olsztynie:<br>działka nr 1/147,<br>działka nr 1/87,<br>działka nr 1/85 | Koszty operatu<br>szacunkowego | 0,00     | 600,00   | 1 200,00 | 0,00 |
|       |   | Koszty ogłoszenia<br>w prasie  | 0,00     | 0,00     | 0,00     | 0,00 |
|       |   | Koszty prawne                  | 0,00     | 0,00     | 0,00     | 0,00 |
| Razem |   |                                | 7 400,00 | 7 157,14 | 1 200,00 |      |

### 4.2. Restrukturyzacja organizacyjna, majątkowa, zatrudnienia

W 2018 roku nie było zmian *Schematu Organizacyjnego*. Zmiany restrukturyzacyjne są zgodne z przyjętym Planem Naprawczym.

### 4.3. Restrukturyzacja finansowa

Spółka w 2018 roku nie przeprowadzała restrukturyzacji finansowej.

### 4.4. Inne działania w zakresie restrukturyzacji

W 2018 roku nie były w Spółce przeprowadzane inne działania w zakresie restrukturyzacji.

## 5. INFORMACJE DODATKOWE

**Tabela 24. Zmiany w aktywach, pasywach w latach 2015-2018 (w zł)**

| Kategoria                              | 31.12.2015    | 31.12.2016    | Zmiana<br>2016-2015 | 31.12.2017    | 31.12.2018    | zmiana 2018-<br>2017 |
|--|---------------|---------------|---------------------|---------------|---------------|----------------------|
| Sumy bilansowe                         | 18 889 396,71 | 21 633 580,72 | 2 744 184,01        | 17 985 050,09 | 17 536 149,51 | -448 900,58          |
| Aktywa trwałe                          | 16 042 991,94 | 15 130 437,93 | -912 554,01         | 17 376 657,73 | 16 770 127,96 | -606 529,77          |
| Aktywa obrotowe                        | 2 846 404,77  | 6 503 142,79  | 3 656 738,02        | 608 392,36    | 766 021,55    | 157 629,19           |
| Należności z tytułu dostaw i usług     | 32 641,20     | 29 923,94     | -2 717,26           | 58 087,46     | 88 982,87     | 30 895,41            |
| Kapitał własny                         | 16 686 620,23 | 18 092 248,38 | 1 405 628,15        | 16 277 275,46 | 16 026 097,34 | -251 178,12          |
| Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | 2 202 776,48  | 3 541 332,34  | 1 338 555,86        | 1 707 774,63  | 1 510 052,17  | -197 722,46          |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług   | 492 749,68    | 432 771,37    | -59 978,31          | 376 320,23    | 653 608,70    | 277 288,47           |

Przytoczone powyżej podstawowe wielkości bilansowe opisują główne kierunki rozwoju sytuacji ekonomiczno-finansowej Spółki w latach 2015-2016; 2017-2018. Z analizy tych lat wynika, że najwyższą stratę Spółka osiągnęła w roku 2017. Główną przyczyną takiego stanu było wyłączenie części majątku Spółki z funkcjonowania, z uwagi na prowadzoną dużą inwestycję polegającą na rozbudowie budynku administracyjnego na cele hotelowe, jak również poniesione wydatki na doposażenie obiektu. Spółka odnotowuje spadek na rezerwach, na zobowiązaniach (podatek odroczony) i zobowiązania wobec kontrahentów.



| Nazwa wskaźnika                           | Treść wskaźnika                       | 2015    | 2016    | 2017     | 2018     |
|---|---------------------------------------|---------|---------|----------|----------|
| Płynność bieżąca                          | aktywa krótkoterminowe                |         |         |          |          |
|   | zobowiązania krótkoterminowe          | 4,1     | 2,66    | 0,89     | 0,99     |
| Wysoka płynność                           | aktywa krótkoterminowe - zapasy       |         |         |          |          |
|   | zobowiązania krótkoterminowe          | 4,09    | 2,65    | 0,86     | 0,96     |
| Płynność gotówkowa                        | środki pieniężne                      |         |         |          |          |
|   | zobowiązania krótkoterminowe          | 3,03    | 2,62    | 0,53     | 0,66     |
| Obrotowość zapasów w dniach               | średni stan zapasów*360               |         |         |          |          |
|   | koszt sprzedanych produktów i towarów | 1,08    | 1,02    | 0,99     | 3,71     |
| Obrotowość należności handlowych w dniach | średni stan należności*360            |         |         |          |          |
|   | Przychody ze sprzedaży                | 53,03   | 4,71    | 11,92    | 29,36    |
| Obrotowość zobowiązań handlowych w dniach | średni stan zobowiązań*360            |         |         |          |          |
|   | koszty operacyjne                     | 145,84  | 63,29   | 53,48    | 65,97    |
| Struktura aktywów                         | majątek trwały*100%                   |         |         |          |          |
|   | majątek obrotowy                      | 563,62% | 232,66% | 2856,16% | 2189,25% |
| Struktura finansowania majątku            | kapitał własny*100%                   |         |         |          |          |
|   | aktywa ogółem                         | 88,34%  | 83,63%  | 90,50%   | 91,39%   |
| Pokrycie majątku zobowiązaniami           | zobowiązania ogółem*100%              |         |         |          |          |
|   | aktywa ogółem                         | 11,66%  | 16,37%  | 9,49%    | 8,61%    |
| Trwałość struktury finansowania           | kapitał własny + zob. długoterminowe  |         |         |          |          |
|   | pasywa ogółem                         | 0,88    | 0,84    | 0,91     | 0,91     |

Wskaźniki płynności finansowej wskazują na niski poziom płynności gotówkowej który związany jest z ulokowaniem części środków pieniężnych na lokacie i są wykazywane w inwestycjach długoterminowych. Wskaźniki obrotowości są korzystne i stabilne, utrzymują się na podobnym poziomie. Spółka nie tworzy zapasów. Surowce wykorzystywane są na bieżąco. Wskaźnik obrotowości należności wskazuje, że Spółka swoje należności ściąga terminowo. Zobowiązania regulowane są na bieżąco i wynikają z zobowiązań bieżących, których termin płatności przypada na styczeń 2019 r.

## **6. WAŻNE ZDARZENIA MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI, KTÓRE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM LUB SĄ PRZEWIDZIANE W DALSZYCH LATACH**

- W 2018 roku Spółka odnotowała następujące kontrole zewnętrzne:
  - Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej - kontrola żywności w restauracji,
  - Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej – nadzór sanitarny nad obiektem hotelowym,
  - Urząd Marszałkowski – kategoryzacja hotelu,
  - Powiatowej Stacji Sanitarno- Epidemiologicznej -bieżący nadzór sanitarny nad hotelem,
  - Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej - kontrola żywności w restauracji,
  - Państwowej Inspekcji Pracy – ocena przestrzegania przepisów prawa pracy w zakresie czasu pracy pracowników i przepisów BHP
- zawarcie lub rozwiązywanie umów handlowych, rozpoczęcie lub zakończenie sporów, toczące się

postępowania sądowe odwoławcze, roszczenia, awarie, wypadki, zmiana przepisów prawa

- 25.07.2018 roku, podpisanie umowy na dostawę energii elektrycznej z firmą Energa, obowiązująca do 31.12.2020 roku, na dostawę dla dwóch punktów poboru, grupy taryfowe C12A i C22A.
- w 2018 roku zakończono prawomocnie siedem postępowań sądowych z udziałem Hotele Olsztyn Sp. z o. o., w tym sprawę z powództwa byłego Prezesa Zarządu - Marka Klata, w wyniku której zasądzono od Hotele Olsztyn Sp. z o. o. na rzecz powoda kwotę 45.123,91 zł. tytułem odszkodowania z tytułu zakazu konkurencji, 7.309,25 zł tytułem odsetek oraz 2284,66 tytułem zwrotu kosztów procesu,
- w 2018 roku toczyło się i nie uległo zakończeniu postępowanie sądowe z powództwa Hotele Olsztyn Sp. z o. o. o przeciwko byłemu Prezesowi Zarządu - Edwardowi Gwoździowi - o zapłatę kwoty 80.000 zł. tytułem odszkodowania za utracone dochody w związku z przywłaszczeniem przez pozwanego domen internetowych wykorzystywanych przez Spółkę.
- w 2018 roku miały miejsce trzy wypadki w pracy
- Wśród istotnych zmian w przepisach prawa w 2018 r., mających wpływ na funkcjonowanie Spółki, odnotować należy nowelizację ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości, na podstawie której Krajowemu Zasobowi Nieruchomości przyznano prawo pierwokupu w stosunku do nieruchomości zbywanych przez państwowe osoby prawne (w tym Hotele Olsztyn Sp. z o. o.)

Sporządzono:

Olsztyn, dnia 20 lutego 2019 r.

Zarząd Spółki

Bartłomiej Wasilewski

PREZES ZARZĄDU  
  
Bartłomiej Wasilewski



## 1. Tabele: Sprawozdanie finansowe rok 2018

Tabela 26. Sprawozdanie finansowe, bilans – aktywa za 2018 rok (w zł)

BILANS na dzień 31.12.2018

| AKTYWA   | Nota    | 31.12.2018           | 31.12.2017           |
|--|---------|----------------------|----------------------|
| <b>A. AKTYWA TRWAŁE</b>  |         | <b>16 770 127,96</b> | <b>17 376 657,73</b> |
| <b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>  |         | <b>37 798,19</b>     | <b>74 029,17</b>     |
| 1. Koszty zakończonych prac rozwojowych  | 86      | 0,00                 | 0,00                 |
| 2. Wartość firmy   | 86      | 0,00                 | 0,00                 |
| 3. Inne wartości niematerialne i prawne  | 86      | 37 798,19            | 74 029,17            |
| 4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne                                     |         | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>II. Rzeczowe aktywa trwałe</b>  |         | <b>15 226 465,77</b> | <b>15 290 450,56</b> |
| 1. Środki trwałe   |         | 13 407 635,37        | 14 357 104,38        |
| a) grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu)                             | 89      | 680 524,43           | 719 982,00           |
| b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej                           | 89      | 12 245 055,34        | 13 013 387,78        |
| c) urządzenia techniczne i maszyny   | 89      | 181 255,51           | 225 482,99           |
| d) środki transportu   | 89      | 37 561,71            | 66 905,00            |
| e) inne środki trwałe  | 89      | 263 238,38           | 331 346,61           |
| 2. Środki trwałe w budowie   | 92      | 1 818 830,40         | 933 346,18           |
| 3. Zaliczki na środki trwałe w budowie   |         | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>III. Należności długoterminowe</b>  |         | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| 1. Od jednostek powiązanych  | 27      | 0,00                 | 0,00                 |
| 2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale  | 27      | 0,00                 | 0,00                 |
| 3. Od pozostałych jednostek  | 27      | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>IV. Inwestycje długoterminowe</b>   |         | <b>1 501 000,00</b>  | <b>2 001 000,00</b>  |
| 1. Nieruchomości   | 1       | 0,00                 | 0,00                 |
| 2. Wartości niematerialne i prawne   | 1       | 0,00                 | 0,00                 |
| 3. Długoterminowe aktywa finansowe   |         | 1 501 000,00         | 2 001 000,00         |
| a) w jednostkach powiązanych   |         | 0,00                 | 0,00                 |
| – udziały lub akcje  | 2, 7    | 0,00                 | 0,00                 |
| – inne papiery wartościowe   | 2, 7    | 0,00                 | 0,00                 |
| – udzielone pożyczki   | 2, 7    | 0,00                 | 0,00                 |
| – inne długoterminowe aktywa finansowe   | 2, 7    | 0,00                 | 0,00                 |
| b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale |         | 0,00                 | 0,00                 |
| – udziały lub akcje  | 3, 4    | 0,00                 | 0,00                 |
| – inne papiery wartościowe   | 3, 4    | 0,00                 | 0,00                 |
| – udzielone pożyczki   | 3, 4    | 0,00                 | 0,00                 |
| – inne długoterminowe aktywa finansowe   | 3, 4    | 0,00                 | 0,00                 |
| c) w pozostałych jednostkach   |         | 1 501 000,00         | 2 001 000,00         |
| – udziały lub akcje  | 5, 6, 8 | 1 000,00             | 1 000,00             |
| – inne papiery wartościowe   | 5, 6, 8 | 0,00                 | 0,00                 |
| – udzielone pożyczki   | 5, 6, 8 | 0,00                 | 0,00                 |
| – inne długoterminowe aktywa finansowe   | 5, 6, 8 | 1 500 000,00         | 2 000 000,00         |

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Hotele Olsztyn Sp. z o.o. w 2018 r.**

|  |                    |                   |                   |
|--|--------------------|-------------------|-------------------|
| 4. Inne inwestycje długoterminowe  | 1                  | 0,00              | 0,00              |
| <b>V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>  |                    | <b>4 864,00</b>   | <b>11 178,00</b>  |
| 1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego   | 85                 | 4 864,00          | 11 178,00         |
| 2. Inne rozliczenia międzyokresowe   | 85                 | 0,00              | 0,00              |
| <b>B. AKTYWA OBROTOWE</b>  |                    | <b>766 021,55</b> | <b>608 392,36</b> |
| <b>I. Zapasy</b>   |                    | <b>23 390,74</b>  | <b>7 037,10</b>   |
| 1. Materiały   | 95                 | 23 390,74         | 7 037,10          |
| 2. Półprodukty i produkty w toku   | 95                 | 0,00              | 0,00              |
| – w tym obiekty w zabudowie  |                    | 0,00              | 0,00              |
| 3. Produkty gotowe   | 95                 | 0,00              | 0,00              |
| 4. Towary  | 95                 | 0,00              | 0,00              |
| 5. Zaliczki na dostawy i usługi  | 95                 | 0,00              | 0,00              |
| <b>II. Należności krótkoterminowe</b>  |                    | <b>222 390,38</b> | <b>222 275,90</b> |
| 1. Należności od jednostek powiązanych   |                    | 0,00              | 0,00              |
| a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:  |                    | 0,00              | 0,00              |
| – do 12 miesięcy   | 27                 | 0,00              | 0,00              |
| – powyżej 12 miesięcy  | 27                 | 0,00              | 0,00              |
| b) inne  | 27                 | 0,00              | 0,00              |
| 2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale                     |                    | 0,00              | 0,00              |
| a) z tytułu dostaw i usług, w okresie spłaty:  |                    | 0,00              | 0,00              |
| – do 12 miesięcy   | 27                 | 0,00              | 0,00              |
| – powyżej 12 miesięcy  | 27                 | 0,00              | 0,00              |
| b) inne  | 27                 | 0,00              | 0,00              |
| 3. Należności od pozostałych jednostek   |                    | 222 390,38        | 222 275,90        |
| a) z tytułu dostaw i usług, w okresie spłaty:  |                    | 88 982,87         | 58 087,46         |
| – do 12 miesięcy   | 27                 | 88 982,87         | 58 087,46         |
| – powyżej 12 miesięcy  | 27                 | 0,00              | 0,00              |
| b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publiczno-prawnych | 27                 | 89 505,61         | 155 504,35        |
| c) inne  | 27                 | 43 901,90         | 8 684,09          |
| d) dochodzone na drodze sądowej  | 27                 | 0,00              | 0,00              |
| <b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>   |                    | <b>511 574,08</b> | <b>365 749,28</b> |
| 1. Krótkoterminowe aktywa finansowe  |                    | 511 574,08        | 365 749,28        |
| a) w jednostkach powiązanych   |                    | 0,00              | 0,00              |
| – udziały lub akcje  | 9, 14              | 0,00              | 0,00              |
| – inne papiery wartościowe   | 9, 14              | 0,00              | 0,00              |
| – udzielone pożyczki   | 9, 14              | 0,00              | 0,00              |
| – inne krótkoterminowe aktywa finansowe  | 9, 14              | 0,00              | 0,00              |
| b) w pozostałych jednostkach   |                    | 0,00              | 0,00              |
| – udziały lub akcje  | 10, 11, 12, 13, 15 | 0,00              | 0,00              |
| – inne papiery wartościowe   | 10, 11, 12, 13, 15 | 0,00              | 0,00              |
| – udzielone pożyczki   | 10, 11, 12, 13, 15 | 0,00              | 0,00              |
| – inne krótkoterminowe aktywa finansowe  | 10, 11, 12, 13, 15 | 0,00              | 0,00              |
| c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne  |                    | 511 574,08        | 365 749,28        |



**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Hotele Olsztyn Sp. z o.o. w 2018 r.**

|   |           |                      |                      |
|---|-----------|----------------------|----------------------|
| – środki pieniężne w kasie i na rachunkach                | 17        | 19 574,08            | 365 749,28           |
| – inne środki pieniężne                                   | 17        | 492 000,00           | 0,00                 |
| – inne aktywa pieniężne                                   | 17        | 0,00                 | 0,00                 |
| 2. Inne inwestycje krótkoterminowe                        | 16        | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>     | <b>85</b> | <b>8 666,35</b>      | <b>13 330,08</b>     |
| – w tym: aktywa z tytułu niezakończonych umów budowlanych |           | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy</b>  |           | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| <b>D. Udziały (akcje) własne</b>                          |           | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| <b>AKTYWA RAZEM</b>                                       |           | <b>17 536 149,51</b> | <b>17 985 050,09</b> |

**Tabela 27. Sprawozdanie finansowe, bilans – pasywa za 2018 rok (w zł)**

| PASYWA  | Nota      | 31.12.2018           | 31.12.2017           |
|---|-----------|----------------------|----------------------|
| <b>A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>  |           | <b>16 026 097,34</b> | <b>16 277 275,46</b> |
| <b>I. Kapitał (fundusz) podstawowy</b>  |           | <b>15 724 000,00</b> | <b>15 724 000,00</b> |
| <b>II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:</b>   | <b>20</b> | <b>0,00</b>          | <b>1 075 070,48</b>  |
| – nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji) | 20        | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:</b>                                 | <b>21</b> | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| – z tytułu aktualizacji wartości godziwej   | 21        | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:</b>                                  | <b>22</b> | <b>553 275,46</b>    | <b>1 293 177,90</b>  |
| – tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki  | 22        | 0,00                 | 0,00                 |
| – na udziały (akcje) własne   | 22        | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>V. Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>   | <b>23</b> | <b>79 744,07</b>     | <b>-112 878,27</b>   |
| <b>VI. Zysk (strata) netto</b>  | <b>24</b> | <b>-330 922,19</b>   | <b>-1 702 094,65</b> |
| <b>VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>                  |           | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| <b>B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>  |           | <b>1 510 052,17</b>  | <b>1 707 774,63</b>  |
| <b>I. Rezerwy na zobowiązania</b>   |           | <b>528 660,00</b>    | <b>696 095,00</b>    |
| 1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego   | 84        | 528 660,00           | 696 095,00           |
| 2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne  |           | 0,00                 | 0,00                 |
| – długoterminowa  | 84        | 0,00                 | 0,00                 |
| – krótkoterminowa   | 84        | 0,00                 | 0,00                 |
| 3. Pozostałe rezerwy  |           | 0,00                 | 0,00                 |
| – długoterminowe  | 84        | 0,00                 | 0,00                 |
| – krótkoterminowe   | 84        | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>  |           | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| 1. Wobec jednostek powiązanych  | 28        | 0,00                 | 0,00                 |
| 2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale        | 28        | 0,00                 | 0,00                 |
| 3. Wobec pozostałych jednostek  |           | 0,00                 | 0,00                 |
| a) kredyty i pożyczki   | 28        | 0,00                 | 0,00                 |
| b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych  | 28        | 0,00                 | 0,00                 |
| c) inne zobowiązania finansowe  | 28        | 0,00                 | 0,00                 |
| d) zobowiązania wekslowe  | 28        | 0,00                 | 0,00                 |

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Hotele Olsztyn Sp. z o.o. w 2018 r.**

|  |    |                      |                      |
|--|----|----------------------|----------------------|
| d) inne  | 28 | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>   |    | <b>774 627,43</b>    | <b>685 835,23</b>    |
| 1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych  |    | 0,00                 | 0,00                 |
| a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:  |    | 0,00                 | 0,00                 |
| – do 12 miesięcy   | 28 | 0,00                 | 0,00                 |
| – powyżej 12 miesięcy  | 28 | 0,00                 | 0,00                 |
| b) inne  | 28 | 0,00                 | 0,00                 |
| 2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale      |    | 0,00                 | 0,00                 |
| a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:  |    | 0,00                 | 0,00                 |
| – do 12 miesięcy   | 28 | 0,00                 | 0,00                 |
| – powyżej 12 miesięcy  | 28 | 0,00                 | 0,00                 |
| b) inne  | 28 | 0,00                 | 0,00                 |
| 3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek  |    | 774 627,43           | 685 827,94           |
| a) kredyty i pożyczki  | 28 | 0,00                 | 0,00                 |
| b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych   | 28 | 0,00                 | 0,00                 |
| c) inne zobowiązania finansowe   | 28 | 0,00                 | 0,00                 |
| d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:  |    | 653 608,70           | 376 320,23           |
| – do 12 miesięcy   | 28 | 653 608,70           | 376 320,23           |
| – powyżej 12 miesięcy  | 28 | 0,00                 | 0,00                 |
| e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi  | 28 | 0,00                 | 0,00                 |
| f) zobowiązania wekslowe   | 28 | 0,00                 | 0,00                 |
| g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych | 28 | 62 600,64            | 53 508,60            |
| h) z tytułu wynagrodzeń  | 28 | 11 375,04            | 12 946,16            |
| i) inne  | 28 | 47 043,05            | 243 052,95           |
| 4. Fundusze specjalne  | 70 | 0,00                 | 7,29                 |
| <b>IV. Rozliczenia międzyokresowe</b>  |    | <b>206 764,74</b>    | <b>325 844,40</b>    |
| 1. Ujemna wartość firmy  | 85 | 0,00                 | 0,00                 |
| 2. Rozliczenia międzyokresowe umów budowlanych   | 85 | 0,00                 | 0,00                 |
| 3. Inne rozliczenia międzyokresowe   |    | 206 764,74           | 325 844,40           |
| – długoterminowe   | 85 | 172 983,15           | 323 066,62           |
| – krótkoterminowe  | 85 | 33 781,59            | 2 777,78             |
| <b>PASYWA RAZEM</b>  |    | <b>17 536 149,51</b> | <b>17 985 050,09</b> |

**Tabela 29. Sprawozdanie finansowe, rachunek zysków i strat 2018 – wersja kalkulacyjna (w zł)**

|  | Nota      | 2018                | 2017                |
|--|-----------|---------------------|---------------------|
| <b>A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b> |           | <b>2 726 343,25</b> | <b>1 754 468,68</b> |
| – od jednostek powiązanych   |           | 0,00                | 0,00                |
| I. Przychody netto ze sprzedaży produktów                                      | 71        | 2 726 093,25        | 1 754 468,68        |
| II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów                          | 71        | 250,00              | 0,00                |
| <b>B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>           |           | <b>2 954 601,65</b> | <b>2 532 858,11</b> |
| – jednostkom powiązanym  |           | 0,00                | 0,00                |
| I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów                                     | 78        | 2 954 601,65        | 2 532 858,11        |
| II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów                                   | 78        | 0,00                | 0,00                |
| <b>C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A–B)</b>                              |           | <b>-228 258,40</b>  | <b>-778 389,43</b>  |
| <b>D. Koszty sprzedaży</b>   | <b>78</b> | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>         |



**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Hotele Olsztyn Sp. z o.o. w 2018 r.**

|  |        |               |               |
|--|--------|---------------|---------------|
| E. Koszty ogólnego zarządu                                       | 78     | 1 030 258,40  | 1 129 643,91  |
| F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C–D–E)                            |        | -1 258 516,80 | -1 908 033,34 |
| G. Pozostałe przychody operacyjne                                |        | 754 778,43    | 117 093,21    |
| I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych        | 79, 80 | 559 590,83    | 0,00          |
| II. Dotacje  |        | 10 688,35     | 40 876,20     |
| III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych                | 79     | 0,00          | 0,00          |
| IV. Inne przychody operacyjne                                    | 79     | 184 499,25    | 76 217,01     |
| H. Pozostałe koszty operacyjne                                   |        | 53 339,82     | 95 821,84     |
| I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych      | 80, 79 | 0,00          | 232,00        |
| II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych                 | 80     | 0,00          | 0,00          |
| III. Inne koszty operacyjne                                      | 80     | 53 339,82     | 95 589,84     |
| I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G–H)              |        | -557 078,19   | -1 886 761,97 |
| J. Przychody finansowe   |        | 91 064,09     | 174 885,71    |
| I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:                         |        | 0,00          | 0,00          |
| a) od jednostek powiązanych, w tym                               | 81     | 0,00          | 0,00          |
| – w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale           | 81     | 0,00          | 0,00          |
| b) od jednostek pozostałych, w tym                               | 81     | 0,00          | 0,00          |
| – w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale           | 81     | 0,00          | 0,00          |
| II. Odsetki, w tym:  | 81     | 89 366,09     | 170 941,37    |
| – od jednostek powiązanych                                       | 81     | 0,00          | 0,00          |
| III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:          |        | 0,00          | 0,00          |
| – w jednostkach powiązanych                                      |        | 0,00          | 0,00          |
| IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych                    |        | 0,00          | 0,00          |
| V. Inne  | 81, 82 | 1 698,00      | 3 944,34      |
| K. Koszty finansowe  |        | 26 029,09     | 22 960,39     |
| I. Odsetki, w tym:   | 82     | 10 611,01     | 7 246,22      |
| – dla jednostek powiązanych                                      | 82     | 0,00          | 0,00          |
| II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:         |        | 0,00          | 0,00          |
| – w jednostkach powiązanych                                      |        | 0,00          | 0,00          |
| III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych                   |        | 0,00          | 0,00          |
| IV. Inne   | 82, 81 | 15 418,08     | 15 714,17     |
| L. Zysk (strata) brutto (I+J–K)                                  |        | -492 043,19   | -1 734 836,65 |
| M. Podatek dochodowy   |        | -161 121,00   | -32 742,00    |
| N. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty) | 44     | 0,00          | 0,00          |
| O. Zysk (strata) netto (L–M–N)                                   |        | -330 922,19   | -1 702 094,65 |

**Tabela 28. Sprawozdanie finansowe, rachunek zysków i strat – wersja porównawcza (w zł)**

|  | Nota | 2018         | 2017         |
|--|------|--------------|--------------|
| A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:                                  |      | 2 716 679,52 | 1 753 685,06 |
| – od jednostek powiązanych   |      | 0,00         | 0,00         |
| I. Przychody netto ze sprzedaży produktów  | 71   | 2 726 093,25 | 1 754 468,68 |
| II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna) |      | -9 663,73    | -783,62      |
| – w tym obiekty w zabudowie  |      | 0,00         | 0,00         |
| III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki                              | 72   | 0,00         | 0,00         |
| IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów                                      | 71   | 250,00       | 0,00         |

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Hotele Olsztyn Sp. z o.o. w 2018 r.**

|   |           |                      |                      |
|---|-----------|----------------------|----------------------|
| <b>B. Koszty działalności operacyjnej</b>                               |           | <b>3 975 196,32</b>  | <b>3 661 718,40</b>  |
| I. Amortyzacja  | 72        | 603 342,19           | 327 532,11           |
| II. Zużycie materiałów i energii  | 72        | 719 181,05           | 798 702,46           |
| III. Usługi obce  | 72        | 572 537,30           | 547 469,81           |
| IV. Podatki i opłaty, w tym:  | 72        | 153 322,69           | 143 585,50           |
| – podatek akcyzowy  | 72        | 0,00                 | 0,00                 |
| V. Wynagrodzenia  | 72        | 1 623 067,64         | 1 542 242,89         |
| VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia w tym:                   | 72        | 254 145,20           | 252 972,87           |
| – emerytalne  | 72        | 124 959,09           | 79 166,04            |
| VII. Pozostałe koszty rodzajowe   | 72        | 49 600,25            | 49 212,76            |
| VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów                          | 78        | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)</b>                              |           | <b>-1 258 516,80</b> | <b>-1 908 033,34</b> |
| <b>D. Pozostałe przychody operacyjne</b>                                |           | <b>754 778,43</b>    | <b>117 093,21</b>    |
| I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych               | 79, 80    | 559 590,83           | 0,00                 |
| II. Dotacje   |           | 10 688,35            | 40 876,20            |
| III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych                       | 79        | 0,00                 | 0,00                 |
| IV. Inne przychody operacyjne   | 79        | 184 499,25           | 76 217,01            |
| <b>E. Pozostałe koszty operacyjne</b>                                   |           | <b>53 339,82</b>     | <b>95 821,84</b>     |
| I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych             | 80, 79    | 0,00                 | 232,00               |
| II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych                        | 80        | 0,00                 | 0,00                 |
| III. Inne koszty operacyjne   | 80        | 53 339,82            | 95 589,84            |
| <b>F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)</b>              |           | <b>-557 078,19</b>   | <b>-1 886 761,97</b> |
| <b>G. Przychody finansowe</b>   |           | <b>91 064,09</b>     | <b>174 885,71</b>    |
| I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:                                |           | 0,00                 | 0,00                 |
| a) od jednostek powiązanych, w tym:                                     | 81        | 0,00                 | 0,00                 |
| – w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale                  | 81        | 0,00                 | 0,00                 |
| b) od jednostek pozostałych, w tym:                                     | 81        | 0,00                 | 0,00                 |
| – w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale                  | 81        | 0,00                 | 0,00                 |
| II. Odsetki, w tym:   | 81        | 89 366,09            | 170 941,37           |
| – od jednostek powiązanych  | 81        | 0,00                 | 0,00                 |
| III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:                 |           | 0,00                 | 0,00                 |
| – w jednostkach powiązanych   |           | 0,00                 | 0,00                 |
| IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych                           |           | 0,00                 | 0,00                 |
| V. Inne   | 81, 82    | 1 698,00             | 3 944,34             |
| <b>H. Koszty finansowe</b>  |           | <b>26 029,09</b>     | <b>22 960,39</b>     |
| I. Odsetki, w tym:  | 82        | 10 611,01            | 7 246,22             |
| – dla jednostek powiązanych   | 82        | 0,00                 | 0,00                 |
| II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:                |           | 0,00                 | 0,00                 |
| – w jednostkach powiązanych   |           | 0,00                 | 0,00                 |
| III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych                          |           | 0,00                 | 0,00                 |
| IV. Inne  | 82, 81    | 15 418,08            | 15 714,17            |
| <b>I. Zysk (strata) brutto (F+G–H)</b>                                  |           | <b>-492 043,19</b>   | <b>-1 734 836,65</b> |
| <b>J. Podatek dochodowy</b>   |           | <b>-161 121,00</b>   | <b>-32 742,00</b>    |
| <b>K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b> | <b>44</b> | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| <b>L. Zysk (strata) netto (I–J–K)</b>                                   |           | <b>-330 922,19</b>   | <b>-1 702 094,65</b> |



**Tabela 30. Sprawozdanie finansowe, zestawienie zmian w kapitale własnym w 2018 roku (w zł)**

|   | 2018                 | 2017                 |
|---|----------------------|----------------------|
| <b>I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>  | <b>16 277 275,46</b> | <b>18 092 248,38</b> |
| – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości  | 0,00                 | 0,00                 |
| – korekty błędów  | 79 744,07            | 0,00                 |
| <b>Ia. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO) po korektach</b>  | <b>16 357 019,53</b> | <b>18 092 248,38</b> |
| <b>1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>   | <b>15 724 000,00</b> | <b>15 724 000,00</b> |
| <b>1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego</b>   | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| a) zwiększenie z tytułu   | 0,00                 | 0,00                 |
| – wydania udziałów (emisji akcji)   | 0,00                 | 0,00                 |
| – podwyższenie wartości nominalnej udziałów (akcji)   | 0,00                 | 0,00                 |
| – ...   | 0,00                 | 0,00                 |
| b) zmniejszenie z tytułu  | 0,00                 | 0,00                 |
| – umorzenia udziałów (akcji)  | 0,00                 | 0,00                 |
| – zmniejszenie wartości nominalnej akcji  | 0,00                 | 0,00                 |
| – ...   | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</b>   | <b>15 724 000,00</b> | <b>15 724 000,00</b> |
| <b>2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>   | <b>1 075 070,48</b>  | <b>962 620,23</b>    |
| <b>2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego</b>   | <b>-1 075 070,48</b> | <b>112 450,25</b>    |
| a) zwiększenie z tytułu   | 0,00                 | 112 450,25           |
| – emisji akcji powyżej wartości nominalnej  | 0,00                 | 0,00                 |
| – podziału zysku (ustawowo)   | 0,00                 | 112 450,25           |
| – podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)  | 0,00                 | 0,00                 |
| – zbycie lub likwidacja uprzednio zaktualizowanych środków trwałych – różnica z aktualizacji wyceny dotycząca rozchodowanych środków trwałych | 0,00                 | 0,00                 |
| – ...   | 0,00                 | 0,00                 |
| b) zmniejszenie z tytułu  | 1 075 070,48         | 0,00                 |
| – pokrycia straty   | 1 075 070,48         | 0,00                 |
| – umorzenia własnych udziałów   | 0,00                 | 0,00                 |
| – podwyższenia kapitału zakładowego   | 0,00                 | 0,00                 |
| – ...   | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>2.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu</b>  | <b>0,00</b>          | <b>1 075 070,48</b>  |
| <b>3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości</b>                       | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| <b>3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny</b>  | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| a) zwiększenie z tytułu   | 0,00                 | 0,00                 |
| – aktualizacji wyceny środków trwałych  | 0,00                 | 0,00                 |
| – aktualizacji wartości godziwej  | 0,00                 | 0,00                 |
| – zmniejszenia rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego, ustalonej od różnic przejściowych odnoszonych na ten kapitał                 | 0,00                 | 0,00                 |
| – aktualizacji innych aktywów   | 0,00                 | 0,00                 |
| – różnic kursowych z przeliczenia oddziałów zagranicznych   | 0,00                 | 0,00                 |
| – ...   | 0,00                 | 0,00                 |
| b) zmniejszenie z tytułu  | 0,00                 | 0,00                 |
| – zbycia środków trwałych   | 0,00                 | 0,00                 |

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Hotele Olsztyn Sp. z o.o. w 2018 r.**

|  |                      |                     |
|--|----------------------|---------------------|
| – aktualizacji wartości godziwej   | 0,00                 | 0,00                |
| – zwiększenia rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego, ustalonej od różnic przejściowych odnoszonych na ten kapitał                   | 0,00                 | 0,00                |
| – aktualizacji innych aktywów  | 0,00                 | 0,00                |
| – różnic kursowych z przeliczenia oddziałów zagranicznych  | 0,00                 | 0,00                |
| – ...  | 0,00                 | 0,00                |
| <b>3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>   | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>         |
| <b>4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>   | <b>1 293 177,90</b>  | <b>0,00</b>         |
| <b>4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych</b>  | <b>-739 902,44</b>   | <b>0,00</b>         |
| a) zwiększenie z tytułu  | 0,00                 | 0,00                |
| – tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki   | 0,00                 | 0,00                |
| – na udziały (akcje) własne  | 0,00                 | 0,00                |
| – ...  | 0,00                 | 0,00                |
| b) zmniejszenie z tytułu   | 739 902,44           | 0,00                |
| – pokrycia straty bilansowej   | 739 902,44           | 0,00                |
| – umorzenia udziałów własnych  | 0,00                 | 0,00                |
| – podwyższenia kapitału zakładowego lub rezerwowego  | 0,00                 | 0,00                |
| – wypłaty dywidendy  | 0,00                 | 0,00                |
| – zwrotu dopłat wspólnikom   | 0,00                 | 0,00                |
| – ...  | 0,00                 | 0,00                |
| <b>4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu</b>   | <b>553 275,46</b>    | <b>1 293 177,90</b> |
| <b>5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>   | <b>-1 814 972,92</b> | <b>1 405 628,15</b> |
| <b>5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu</b>  | <b>0,00</b>          | <b>1 405 628,15</b> |
| – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości   | 0,00                 | 0,00                |
| – korekty błędów   | 79 744,07            | 0,00                |
| <b>5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach</b>  | <b>79 744,07</b>     | <b>1 405 628,15</b> |
| a) zwiększenie z tytułu  | 0,00                 | 0,00                |
| – podziału zysku z lat ubiegłych   | 0,00                 | 0,00                |
| – ...  | 0,00                 | 0,00                |
| b) zmniejszenie z tytułu   | 0,00                 | 1 405 628,15        |
| – wypłaty dywidendy  | 0,00                 | 0,00                |
| – przeznaczenia na podwyższenie kapitału zakładowego, zapasowego lub rezerwowego   | 0,00                 | 1 405 628,15        |
| – pokrycia straty za poprzednie lata obrotowe  | 0,00                 | 0,00                |
| – przeznaczenia na umorzenie udziałów  | 0,00                 | 0,00                |
| – ...  | 0,00                 | 0,00                |
| <b>5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu</b>  | <b>79 744,07</b>     | <b>0,00</b>         |
| <b>5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu</b>  | <b>1 814 972,92</b>  | <b>0,00</b>         |
| – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości   | 0,00                 | 0,00                |
| – korekty błędów   | 0,00                 | 112 878,27          |
| <b>5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach</b>  | <b>1 814 972,92</b>  | <b>112 878,27</b>   |
| a) zwiększenie z tytułu  | 0,00                 | 0,00                |
| – przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia   | 0,00                 | 0,00                |
| – straty na sprzedaży lub umorzeniu drogą obniżenia kapitału zakładowego udziałów (akcji) własnych nieznaających pokrycia w kapitale zapasowym | 0,00                 | 0,00                |
| – ...  | 0,00                 | 0,00                |
| b) zmniejszenie z tytułu   | 1 814 972,92         | 0,00                |
| – pokrycia strat z lat ubiegłych z zysku   | 0,00                 | 0,00                |





**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Hotele Olsztyn Sp. z o.o. w 2018 r.**

|   |                      |                      |
|---|----------------------|----------------------|
| – pokrycia straty z lat ubiegłych z kapitałów: zapasowego i rezerwowego                               | 1 814 972,92         | 0,00                 |
| – pokrycia straty z lat ubiegłych z obniżenia kapitału podstawowego                                   | 0,00                 | 0,00                 |
| – pokrycia straty z lat ubiegłych z dopłat wspólników   | 0,00                 | 0,00                 |
| – ...   | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>   | <b>0,00</b>          | <b>112 878,27</b>    |
| <b>5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu,</b>   | <b>79 744,07</b>     | <b>-112 878,27</b>   |
| <b>6. Wynik netto</b>   | <b>-330 922,19</b>   | <b>-1 702 094,65</b> |
| a) zysk netto   | 0,00                 | 0,00                 |
| b) strata netto   | 330 922,19           | 1 702 094,65         |
| c) odpisy z zysku   | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>   | <b>16 026 097,34</b> | <b>16 277 275,46</b> |
| <b>III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b> | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |

**Tabela 31. Sprawozdanie finansowe, rachunek przepływów pieniężnych za 2018 rok – metoda pośrednia (w zł)**

| Treść  | Nota | 2018                | 2017                 |
|--|------|---------------------|----------------------|
| <b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>             |      | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>          |
| I. Zysk (strata) netto   |      | -330 922,19         | -1 702 094,65        |
| II. Korekty razem  |      | -396 867,33         | -1 193 899,11        |
| 1. Amortyzacja   | 87   | 603 342,19          | 327 532,11           |
| 2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych                                    |      | 0,00                | 0,00                 |
| 3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)                                     | 60   | -71 912,07          | 22 960,39            |
| 4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej                                  |      | -559 590,83         | 0,00                 |
| 5. Zmiana stanu rezerw   | 60   | -167 435,00         | -32 463,00           |
| 6. Zmiana stanu zapasów  | 60   | -16 353,64          | 365,89               |
| 7. Zmiana stanu należności   | 60   | -114,48             | -163 977,24          |
| 8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów  | 60   | -156 699,38         | -1 476 847,24        |
| 9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych                                     | 60   | -108 101,93         | 128 529,98           |
| 10. Inne korekty   | 60   | 79 997,81           | 0,00                 |
| <b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)</b>        |      | <b>-727 789,52</b>  | <b>-2 895 993,76</b> |
| <b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>           |      | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>          |
| I. Wpływy  |      | <b>1 635 366,00</b> | <b>-2 742 484,77</b> |
| 1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych |      | 1 097 766,00        | 0,00                 |
| 2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne      |      | 0,00                | -4 242 484,77        |
| 3. Z aktywów finansowych, w tym:   |      | 537 600,00          | 1 500 000,00         |
| a) w jednostkach powiązanych   |      | 537 600,00          | 1 500 000,00         |
| – zbycie aktywów finansowych   |      | 0,00                | 0,00                 |
| – dywidendy i udziały w zyskach  |      | 0,00                | 0,00                 |
| – spłata udzielonych pożyczek długoterminowych                                 |      | 0,00                | 0,00                 |
| – odsetki  |      | 37 600,00           | 0,00                 |
| – inne wpływy z aktywów finansowych  |      | 500 000,00          | 1 500 000,00         |
| b) w pozostałych jednostkach   |      | 0,00                | 0,00                 |
| – zbycie aktywów finansowych   |      | 0,00                | 0,00                 |
| – dywidendy i udziały w zyskach  |      | 0,00                | 0,00                 |

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Hotele Olsztyn Sp. z o.o. w 2018 r.**

|  |  |                   |                      |
|--|--|-------------------|----------------------|
| – spłata udzielonych pożyczek długoterminowych   |  | 0,00              | 0,00                 |
| – odsetki  |  | 0,00              | 0,00                 |
| – inne wpływy z aktywów finansowych  |  | 0,00              | 0,00                 |
| 4. Inne wpływy inwestycyjne  |  | 0,00              | 0,00                 |
| <b>II. Wydatki</b>   |  | <b>748 456,25</b> | <b>0,00</b>          |
| 1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych                              |  | 748 456,25        | 0,00                 |
| 2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne   |  | 0,00              | 0,00                 |
| 3. Na aktywa finansowe, w tym:   |  | 0,00              | 0,00                 |
| a) w jednostkach powiązanych   |  | 0,00              | 0,00                 |
| – nabycie aktywów finansowych  |  | 0,00              | 0,00                 |
| – udzielone pożyczki długoterminowe  |  | 0,00              | 0,00                 |
| b) w pozostałych jednostkach   |  | 0,00              | 0,00                 |
| – nabycie aktywów finansowych  |  | 0,00              | 0,00                 |
| – udzielone pożyczki długoterminowe  |  | 0,00              | 0,00                 |
| 4. Inne wydatki inwestycyjne   |  | 0,00              | 0,00                 |
| <b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)</b>                                    |  | <b>886 909,75</b> | <b>-2 742 484,77</b> |
| <b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>  |  | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>          |
| <b>I. Wpływy</b>   |  | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>          |
| 1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału |  | 0,00              | 0,00                 |
| 2. Kredyty i pożyczki  |  | 0,00              | 0,00                 |
| 3. Emisja dłużnych papierów wartościowych  |  | 0,00              | 0,00                 |
| 4. Inne wpływy finansowe   |  | 0,00              | 0,00                 |
| <b>II. Wydatki</b>   |  | <b>13 295,43</b>  | <b>418 721,99</b>    |
| 1. Nabycie udziałów (akcji) własnych   |  | 0,00              | 0,00                 |
| 2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli   |  | 0,00              | 0,00                 |
| 3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z podziału zysku  |  | 0,00              | 112 878,27           |
| 4. Spłaty kredytów i pożyczek  |  | 0,00              | 0,00                 |
| 5. Wykup dłużnych papierów wartościowych   |  | 0,00              | 0,00                 |
| 6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych  |  | 0,00              | 0,00                 |
| 7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego   |  | 12 389,69         | 11 953,81            |
| 8. Odsetki   |  | 905,74            | 22 960,39            |
| 9. Inne wydatki finansowe  |  | 0,00              | 270 929,52           |
| <b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I–II)</b>                                       |  | <b>-13 295,43</b> | <b>-418 721,99</b>   |
| <b>D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III.+B.III.+C.III)</b>  |  | <b>145 824,80</b> | <b>-6 057 200,52</b> |
| <b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>   |  | <b>145 824,80</b> | <b>-6 057 200,52</b> |
| – zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych   |  | 0,00              | 0,00                 |
| <b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>  |  | <b>365 749,28</b> | <b>6 422 949,80</b>  |
| <b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:</b>  |  | <b>511 574,08</b> | <b>365 749,28</b>    |
| – o ograniczonej możliwości dysponowania   |  | 0,00              | 0,00                 |



## 2. Opinia niezależnego biegłego rewidenta

POL-TAX 2 Sp. z o.o.  
03-982 Warszawa,  
ul. Bora Komorowskiego 58C lok. 91  
+48 (22) 616 55 11, 616 55 12  
Fax +48 (22) 616 60 95  
biuro@pol-tax.pl  
www.pol-tax.pl



### SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku jednostki:

**Hotele Olsztyn Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

z siedzibą w Olsztynie (10-081), ul. Warszawska 39

Firma audytorska uprawniona do badania sprawozdań finansowych pod numerem 4090  
Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego  
Rejestru Sądowego KRS 0000628365, NIP: 113-29-14-298, Regon: 365000690, Kapitał zakładowy 35 000 zł  
Konto: Bank Handlowy w Warszawie S.A.: 51 1030 0019 0109 8503 0014 5922

POL-TAX 2 Sp. z o.o.  
03-982 Warszawa,  
ul. Bora Komorowskiego 56C lok. 91  
+48 (22) 616 55 11, 616 55 12  
Fax +48 (22) 616 60 95  
biuro@pol-tax.pl  
www.pol-tax.pl



L. dz. 8-M/29/III/19

Warszawa, dnia 29.03.2019 r.

## **Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania**

**Dla Zarządu, Rady Nadzorczej, Walnego Zgromadzenia Wspólników**

### **Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego**

#### **Opinia**

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego **Hotele Olsztyn Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Olsztynie, które składa się z:

- wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2018 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą: **17.536.149,51 zł;**
- rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. wykazujący stratę netto w wysokości: **330.922,19 zł;**
- zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę: **251.178,12 zł;**
- rachunek przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę: **145.824,80 zł;**
- dodatkowe informacje i objaśnienia („Sprawozdanie finansowe”).

Firma audytorska uprawniona do badania sprawozdań finansowych pod numerem 4090  
Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego  
Rejestru Sądowego KRS 0000628365; NIP: 113-29-14-298; Regon: 365000690; Kapitał zakładowy 35 000 zł  
Konto: Bank Handlowy w Warszawie S.A.: 51 1030 0019 0109 8503 0014 5922



Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31.12.2018 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” - Dz. U. z 2019 r., poz. 351 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz umową Spółki;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

#### **Podstawa opinii**

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 2039/37a/2018 z dnia 19 lutego 2018 r. w sprawie krajowych standardów badania (700 (Z), 701, 705 (Z), 706 (Z), 720 (Z), 260 (Z), 570 (Z)) oraz nr 2041/37a/2018 z dnia 5 marca 2018 r. w sprawie krajowych standardów wykonywania zawodu („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” - Dz.U. z 2017 r. poz. 1089 z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*.

Jesteś my niezależni od Spółki zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 2042/38/2018 z dnia 13 marca 2018 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IFAC. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.



**Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe**

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółki zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i umową, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółki do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółki, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółki.

**Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego**

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółki obecnie lub w przyszłości.



Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółki zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółki do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółka zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

**Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności**

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 31.12.2018 r. („Sprawozdanie z działalności”).

**Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej**

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółki spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

**Odpowiedzialność biegłego rewidenta**

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

**Opinia o Sprawozdaniu z działalności**

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółki:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.





Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Anna Glinicka, działający w imieniu POL – TAX 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 4090 w imieniu którego kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

Warszawa, dnia 29 marca 2019 roku

Elektronicznie  
podpisany przez  
Anna Glinicka  
Data: 2019.03.29  
14:18:47 +01'00'

Anna Glinicka

Biegły Rewident nr ewid. w rej. KRBR 1007

Kluczowy Biegły Rewident przeprowadzający badanie  
w imieniu POL - TAX 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
firmy audytorskiej uprawnionej do badania  
sprawozdań finansowych nr 4090

ul. Bora Komorowskiego 56C lok. 91  
03-982 Warszawa