



H O T E L E
OLSZTYN

**Sprawozdanie Zarządu
z działalności Spółki
Hotele Olsztyn Sp. z o.o.
z siedzibą w Olsztynie
za rok 2016**

24 MARCA 2017

Brat

Spis treści

1. DANE WSTĘPNE	4
1.1. Informacje ogólne o Spółce	4
1.2. Informacja o nabyciu/zbyciu udziałów	10
1.3. Struktura organizacyjna	10
1.4. Sytuacja kadrowo-płacowa Spółki	11
1.4.1. Zatrudnienie średnioroczne i stan zatrudnienia na koniec roku	11
1.4.2. Przedsięwzięcia z zakresu zmiany zatrudnienia i jego struktury	12
1.4.3. System wynagrodzeń obowiązujący w Spółce	12
1.4.4. Istotne informacje o sytuacji kadrowo-płacowej w Spółce	12
1.4.4.a Świadczenia na rzecz pracowników, szkolenia	12
1.4.4.b Zmiany warunków płacy	13
1.4.4.c, d, e Zwolnienia grupowe, spory zbiorowe, zbiorowy układ pracy	14
1.5. Sytuacja majątkowa Spółki	14
1.5.a Informacja o stanie majątku posiadanego przez Spółkę w 2016 roku	14
1.5.b Informacja dotycząca obiektów socjalno-bytowych Spółki	16
1.5.c Zmiany w majątku Spółki	16
1.5.d Informacja o majątku dzierżawionym	18
1.5.e Informacja o rozporządzeniu składników aktywów trwałych o wartości przekraczającej 50.000 euro	19
1.6. Wielkość i struktura sprzedaży	22
1.6.1. Rentowność brutto i netto	22
1.7. Znaczący wzrost niepieniężnych i rzeczowych aktywów trwałych	23
1.8. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju technicznego	23
1.9. Realizacja zleconych przez Zgromadzenie Wspólników zadań do wykonania	23
1.10. Ochrona środowiska z uwzględnieniem sankcji i opłat grożących jednostce z tego tytułu	25
1.11. Informacja o stanie ewentualnych roszczeń reparyacyjnych zgłaszanych do majątku Spółki	26
2. DANE EKONOMICZNO-FINANSOWE	26
2.1. Struktura kosztów w układzie rodzajowym i kalkulacyjnym za rok sprawozdawczy i poprzedni	26
2.2. Straty i zyski nadzwyczajne	26
2.3. Poręczenia i gwarancje udzielone przez Spółkę	26
2.4. Wykaz głównych należności wg stanu na dzień 31 grudnia 2016 r.	26
2.5. Zobowiązania ogółem, w tym przeterminowane z uwzględnieniem zobowiązań wobec budżetu z poszczególnych tytułów wg stanu na 31.12.2016 r.	27
2.5.1. Zobowiązania ogółem	27
2.5.2. Zobowiązania przeterminowane w roku 2016	27
2.6. Korzystanie z kredytów bankowych w ciągu roku	27
2.7. Zestawienie kwotowe i podmiotowe z krótkim uzasadnieniem i analizą celowości oraz efektywności	27
2.7.1. Przekazane przez Spółkę darowizny	27
2.7.2. Dokonane zwolnienia z długów	27
2.7.3. Zawarte umowy nie związane z przedmiotem działalności Spółki określonym w umowie	28
2.7.4. Wykaz umów zawartych przez Spółkę na działalność sponsoringową w 2016 r.	28
2.8. Instrumenty finansowe	28
2.9. Wyszczególnienie pomocy finansowej, łącznie z gwarancjami, otrzymanej od Skarbu Państwa oraz zobowiązań podjętych przez Skarb Państwa w imieniu Spółki	28
2.10. Zestawienie istotnych transakcji pomiędzy Spółką a podmiotami powiązanymi	28
2.11. Omówienie stopnia realizacji wyznaczonych do osiągnięcia przez Spółkę parametrów ekonomicznych, parametrów docelowych	28
2.12. Syntetyczna analiza ekonomiczno-finansowa podmiotu, w którym Spółka posiada akcje/udziały jako inwestycje długoterminowe	29
3. PRZEWIDYWANE KIERUNKI DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI W 2017 R.	27
3.1. Przedstawienie kierunków działalności ze wskazaniem zagrożeń i ryzyka jakie mogą wystąpić w Spółce	29
3.2. Opis możliwości rozwoju przewidywanej sytuacji finansowej, w tym bilans i rachunek zysków i strat w 2017 r.	30
3.3. Strategia Spółki na najbliższe lata	32
4. DZIAŁANIA RESTRUKTURYZACYJNE I KOSZTY ICH WDROŻENIA	32
4.1. Działania związane z restrukturyzacją organizacyjną, majątkową, zatrudnienia i obniżką kosztów	

wytwarzania	33
4.2. Restrukturyzacja finansowa	35
4.3. Inne działania w zakresie restrukturyzacji	35
5. INFORMACJE DODATKOWE	36
6. WAŻNE ZDARZENIA MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI, KTÓRE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM LUB SĄ PRZEWIDZIANE W DALSZYCH LATACH	37
ZAŁĄCZNIKI.....	37
1. Tabele: Sprawozdanie finansowe rok 2016.....	38
2. Opinia niezależnego biegłego rewidenta	46

Spis tabel

Tabela 1. Struktura kapitału zakładowego Spółki.....	4
Tabela 2. Natężenie konkurencji na rynku usług hotelarskich	6
Tabela 3. Zrealizowana sprzedaż w roku 2016 w zł	7
Tabela 4. Wykaz cen w niektórych olsztyńskich hotelach (stan na 01.03.2016 r.)	8
Tabela 5. Zestawienie sprzedaży usług w MPP w latach 2015-2016 (w zł).....	10
Tabela 6. Zestawienie kosztów bezpośrednich w MPK w latach 2015-2016 (w zł).....	10
Tabela 7. Wynik obiektami bez kosztów ogólnego zarządu za lata 2015-2016 (w zł)	10
Tabela 8. Struktura zatrudnienia w Spółce (stan na 31.12.2016 r.)	11
Tabela 9. Szkolenia pracowników Spółki w 2016 roku	13
Tabela 10. Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych w 2016 r.	13
Tabela 11. Zestawienie wynagrodzeń w Spółce	13
Tabela 12. Sytuacja majątkowa w Spółce	14
Tabela 13. Zmiany w majątku Spółki – zakupy i modernizacja w 2016 r.	16
Tabela 14. Zmiany w majątku Spółki – zmniejszenia w 2016 r. (w zł)	17
Tabela 15. Wielkość i struktura sprzedaży na działalności podstawowej za lata 2014-2016	22
Tabela 16. Rentowność brutto i netto.....	22
Tabela 17. Poniesione nakłady inwestycyjne i zakupy środków trwałych w 2016 roku	23
Tabela 18. Koszty	26
Tabela 19. Struktura wiekowa należności wg stanu na 31.12.2016r.....	26
Tabela 20. Zobowiązania ogółem wg stanu na dzień 31.12.2016 r.	27
Tabela 21. Posiadane przez Spółkę udziały	29
Tabela 22. Planowany bilans na 2016 r.	30
Tabela 23. Rachunek zysków i strat - wersja kalkulacyjna na 2016 r. (w tys. zł)	31
Tabela 24. Ekonomiczno-finansowa analiza wskaźnikowa – plan na rok 2016 (w tys. zł).....	31
Tabela 25. Planowane działania na lata 2016-2018.....	33
Tabela 26. Majątek wyłączony w 2016 roku z restrukturyzacji	35
Tabela 27. Zmiany w aktywach, pasywach w latach 2014-2016(w zł)	36
Tabela 28. Ważniejsze wskaźniki ekonomiczne za lata 2014-2016	36
Tabela 29. Sprawozdanie finansowe, rachunek zysków i strat 2016 – wersja kalkulacyjna (w zł)	38
Tabela 30. Sprawozdanie finansowe, bilans – aktywa za 2016rok (w zł)	39
Tabela 31. Sprawozdanie finansowe, bilans – pasywa za 2016 rok (w zł)	40
Tabela 32. Sprawozdanie finansowe, rachunek przepływów pieniężnych za 2016 rok – metoda pośrednia (w zł)	41
Tabela 33. Sprawozdanie finansowe, rachunek zysków i strat – wersja porównawcza (w zł).....	42
Tabela 34. Sprawozdanie finansowe, zestawienie zmian w kapitale własnym w 2016 roku (w zł).....	44
Tabela 35. Sprawozdanie finansowe, aktywa i rezerwy na podatek dochodowy odroczoney w roku 2016 (w zł) ..	45



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.

Zmiana nazwy Spółki skutkowałą opracowaniem nowego logotypu. W listopadzie 2009 roku, w związku z koniecznością dostosowania dotychczasowej treści § 5. umowy Spółki do nowego brzmienia Polskiej Klasyfikacji Działalności (rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 24.12.2007 roku w sprawie Polskiej Klasyfikacji Działalności, Dz. U. z 2007, Nr 251, poz. 1885 z późn. zm.) oraz potrzebą zmiany § 6. i § 7. związanych ze sprawą niepokrytych kapitałów, Zarząd Spółki zgłosił zmiany w umowie Spółki. 29.12.2009 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników, dokonało zmiany § 5. umowy Spółki, zgodnie z nową Polską Klasyfikacją Działalności, rozszerzając jednocześnie zakres prowadzonej działalności w oparciu o przedłożoną uchwałę Rady Nadzorczej oraz wniosek Zarządu.

W maju 2010 roku aktem notarialnym (Rep. A nr 11120/2010 z 27.05.2010 r.) Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników dokonało zmiany § 6. i § 7. umowy Spółki dotyczących wysokości kapitałów. Postanowieniem Sądu Rejonowego w Olsztynie, VIII Wydział Gospodarczy KRS z dnia 22.07.2010 roku dokonano stosownego wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Tabela 1. Struktura kapitału zakładowego Spółki

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2016 r.		Struktura udziałów w %
		Liczba udziałów	Wartość zł	
1.	Skarb Państwa	15.724	15.724.000	100%
RAZEM:		15.724	15.724.000	100%

Ogólny stan gospodarki

Na ogólny stan gospodarki mają wpływ parametry makroekonomiczne, w ramach których funkcjonuje Spółka. W roku 2016 przedstawiały się one następująco:

- PKB – wzrost o 2,8% w stosunku do PKB w 2015 r.,
- inflacja średnioroczna – 0,8%,
- stopa bezrobocia – w kraju 8,8%, w woj. warmińsko-mazurskim 13,7%, w Olsztynie – 4,9%,
- podaż pieniądza, wg danych NBP - w grudniu 2016r. 5,3 proc., wzrost do 268,8 mld zł
- 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. W I i II kwartale 2016 roku PKB zamknęło się na poziomie 3,0 proc., III kwartał zamknął się na poziomie 3,1 proc., a w IV kwartale nastąpił spadek na 2,5 proc. Na spowolnienie wzrostu gospodarczego miał przede wszystkim wpływ spadek inflacji oraz zatory związane z wykorzystaniem środków unijnych.

Warunki w branży, w której funkcjonuje Spółka

Sytuacja na rynku zbytu

Ilość oferowanych przez Spółkę noclegów na dobę w 2016 roku zmieniała się ze względu na rozpoczęte w lipcu 2015r. prace budowlane w ramach zadania inwestycyjnego pod nazwą: *przebudowa budynku administracyjnego przy ul. Warszawskiej 39 w Olsztynie na cele hotelowe*. Trzy pokoje w hotelu Kopernik zostały zaadaptowane na biura Spółki, które dotychczas mieściły się w budynku administracyjnym, a cztery pokoje zostały wyłączone z użytkowania ze względu na dostosowanie obiektu do wymogów kategoryzacyjnych. W roku 2016 średnia ilość oferowanych przez Spółkę noclegów na dobę wyniosła 256.

W 2016 roku, w Olsztynie działało 14 hoteli, 13 hoteli skategoryzowanych oraz 1 w trakcie kategoryzacji, które łącznie oferowały 1.527 miejsc noclegowych. Bezpośrednimi konkurentami było 9 hoteli. Oferta Hoteli Olsztyn Sp. z o.o. stanowiła 18,4%-19,9% udziału.. W zasobach Hoteli Olsztyn Sp. z o.o., do grudnia 2016 roku, był nieskategoryzowany hostel Astronom, zaliczany do „innych obiektów hotelowych”. W 2015 roku, w Olsztynie działało w sumie 9 nieskategoryzowanych obiektów z 4.431 miejscami noclegowymi. Udział Hoteli Olsztyn Sp. z o.o. w ilości sprzedanych noclegów, wynosił w tej dziedzinie 26,9%.

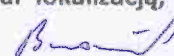
Dane wykorzystania bazy noclegowej w pierwszym półroczu 2016 r., wskazują, że z turystycznych obiektów noclegowych skorzystało 12,9 mln turystów, w tym 20,8% turystów zagranicznych (2,7 mln). W porównaniu do analogicznego okresu 2015 r. odnotowano wzrost liczby turystów ogółem i turystów zagranicznych o 7,0%. Zdecydowana większość turystów (77,5%) nocowała w obiektach hotelowych (10,0 mln osób), podczas gdy w pozostałych obiektach – np. w domach wycieczkowych, schroniskach, kempingach – prawie 2,9 mln (22,5% ogółu). Turyści zagraniczni jeszcze częściej wybierali obiekty hotelowe (2,4 mln osób; 90,4%) i tylko co dziewiąty z nich skorzystał z pozostałych obiektów noclegowych – 0,2 mln. Ponad 2/3 (67,6%) wszystkich korzystających z bazy noclegowej w I półroczu br. zatrzymało się w hotelach (8,7 mln); co stanowiło wzrost o 7,2% w porównaniu do analogicznego okresu 2015 r. W obiektach z kategorii „inne obiekty hotelowe” (np. zajazdy, wille, zamki) nocowało 0,9 mln gości (o 7,5% więcej niż w pierwszych sześciu miesiącach 2015 r.).

(dane na podstawie danych GUS www.stat.gov.pl, Urzędu Marszałkowskiego woj. warmińsko-mazurskiego, dane własne Hoteli 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 działało dodatkowo 3 obiekty o porównywalnym standardzie do hotelu Kopernik oraz 7 do hostelu Astronom.

Branża hotelarska, po słabej koniunkturze w latach 2014-15, zaczęła powoli zwiększać obłożenie i przychody 2016 roku. Jednakże niektóre obiekty noclegowe, np. Manor, Relaks wciąż borykające się z trudnościami finansowymi, nadal stosują ceny dumpingowe. Renomą cieszą się bezpośredni konkurenci hotelu Kopernik: Hotel Park, Omega, Hotel Warmiński, Kur i Pirat, które po przeprowadzonych inwestycjach mają obecnie standard 3*. Ich przewagą jest ilość pokoi dla gości oraz zaplecze konferencyjne i rekreacyjne. Hotel Kopernik dotychczasowo wygrywał lokalizacją,



czystością, miłą obsługą oraz chwaloną przez gości kuchnią. Obiekt obronił pozycję rynkową, ale dla jej umocnienia i zwiększenia szans na wygraną z konkurencją niezbędna jest realizacja inwestycji umożliwiających podniesienie kategoryzacji oraz ilości miejsc noclegowych i zaplecza konferencyjno-gastronomicznego. Nowe zaplecze konferencyjne w istotny sposób wpłynie na pozyskanie nowych klientów z sektora szkoleniowego.

Tabela 2. Natężenie konkurencji na rynku usług hotelarskich

Rodzaj obiektu	Kategoria	Liczba obiektów
Hotel	****	4
Hotel	***	6
Hotel	**	3
Hostel	nie dotyczy	7

Źródło: Główny Urząd Statystyczny, stan za V 2016

Hostel Astronom w 2016 roku ugościł 14 015 osób, odnotowując 22,2% spadek ilości nocujących osób do 2015 roku w którym nocowało 18 020 osób. Z uwagi na brak szans urentownienia obiektu w latach przyszyłych, hostel Astronom został sprzedany z końcem 2016 roku.

Czynniki bezpośrednio zależne od Spółki

Przeprowadzone głębokie zmiany wewnętrzne, głównie restrukturyzacja zatrudnienia, wraz ze zmianą zakresów czynności większości pracowników oraz sprzedaż nieefektywnych ekonomicznie składników majątku, spowodowały, że Spółka w 2016 roku utrzymała wysoką sprawność gospodarowania. Pomimo osiągniętego ujemnego wyniku finansowego z działalności za cały 2016r., Spółka skumulowała środki na pełne sfinansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych.

a) Strategia sprzedaży

Dystrybucja usług oparta była przede wszystkim na sprzedaży bezpośredniej prowadzonej przez obiekty oraz w kanałach internetowych (branżowe portale rezerwacyjne i sprzedaż poprzez własny system rezerwacji on-line) – we współpracy z działem marketingu prowadzącym internetowe kampanie reklamowe, a także wdrażającym system typu *revenue/yield management*.

W celu zwiększenia strony przychodowej podjętych zostało wiele czynności dotyczących bieżącej, standardowej działalności Spółki oraz inicjatyw nie związanych z główną działalnością. Na szczególną uwagę zasługują:

- współpraca z instytucjami kulturalnymi: Miejskim Ośrodkiem Kultury (MOK) w Olsztynie (organizator cyklicznych imprez, koncertów, festiwali; w ramach współpracy artyści, obsługa techniczna, telewizyjna korzystają z noclegów w hotelu Kopernik; płatności są regulowane przez MOK), Teatrem im. St. Jaracza w Olsztynie oraz Filharmonią im. F. Nowowiejskiego w Olsztynie,
- uczestnictwo w programie promocji miasta Visit Olsztyn. Program polega na preferencyjnych cenach dla gości hotelowych na dodatkowe usługi na terenie miasta,
- cykliczny wynajem sali konferencyjnych na prezentacje handlowo-sprzedażowe,
- program lojalnościowy dla klientów kluczowych w obiektach Spółki.



Tabela 3. Zrealizowana sprzedaż w roku 2016 w zł (bez biurowca przy Warszawskiej 39)

Grupa asortymentowa	Produkty	Kwartaly				SUMA
		I	II	III	IV	
Wynajem i dzierżawa	ul. Artyleryjska – grunty, wynajem	1 833,00	1 222,00	916,50	916,50	4 888,00
	mieszkania	16 938,28	15 250,08	10 619,12	13 537,41	56 344,89
	sale konferencyjne Restauracji	3 263,00	6 296,00	4 422,00	4 347,00	18 328,00
	dzierżawa pomieszczeń w hostelu Astronom	22 710,59	22 332,01	22 509,56	22 783,79	90 335,95
	SUMA	44 744,87	45 100,09	38 467,18	41 584,70	169 896,84
Gastronomia (wartość posiłków)	hotel – restauracja Kopernik (śniadania)	28 267,02	145 483,30	126 816,40	72 208,31	372 775,03
	Podgrodzie-Noclegi (obecnie Astronom) – śniadania	562,97	681,49	1 600,02	1 125,94	3 970,42
	restauracja hotelu Kopernik	48 281,31	13 548,72	52 939,81	83 216,02	197 985,86
	SUMA	77 111,30	159 713,51	181 356,23	156 550,27	574 731,31
Noclegi	Astronom	111 925,90	131 877,27	159 873,10	130 222,60	533 898,87
	hotel Kopernik	115 846,79	280 120,12	354 436,54	244 733,37	995 136,82
	SUMA	227 772,69	411 997,39	514 309,64	374 955,97	1 529 035,69
RAZEM zł netto		349 628,86	616 810,99	734 133,05	573 090,94	2 273 663,84

b) Klienci

Definicja klientów obejmuje tę część interesariuszy Spółki, którzy korzystają i płacą za nabywane produkty lub usługi Spółki.

Hotel Kopernik jest typowym obiektem miejskim. Wśród gości przeważają przedstawiciele handlowi firm i kadra naukowa UW-M. 59% to klienci instytucjonalni, a 41% - goście indywidualni (w tym 7% - cudzoziemcy). Konflikt ukraińsko-rosyjski zahamował ilość pobytów gości z Rosji i innych państw WNP. Nałożone na Rosję sankcje gospodarcze przełożyły się na spadek notowań rosyjskiej giełdy i wartości rubla oraz wygenerowały zastój wymiany turystycznej z Obwodem Kaliningradzkim. Pomimo prowadzonych w bezpośrednim otoczeniu hotelu robót budowlanych (w ramach zadania inwestycyjnego), hotel Kopernik odnotował wzrost frekwencji (osobonocy) w 2016 roku o 13% w stosunku do 2015 roku. Średnie roczne obłożenie hotelu Kopernik w 2016 roku wyniosło 43,85 %. Wzrost obłożenia w stosunku do 2015 roku wyniósł aż 23,8%.

Hostel Astronom, który został zbyty w grudniu 2016 roku, był obiektem nieskatygoryzowanym. Głównymi klientami (97%) byli pracownicy firm budowlano-usługowych i studenci zaoczni, a zaledwie 3% stanowili goście indywidualni.

c) Polityka cenowa

Za politykę cenową Spółki odpowiadał Zarząd. Według obowiązujących w 2016 roku procedur, recepcja obiektu mogła stosować upust do 10%, natomiast kierownik obiektu oraz marketing do 20% aktualnej ceny. Ze względu na sytuację ekonomiczną oraz ostrą konkurencję cenową na rynku turystycznym, w 2016 r, jak również prowadzone prace budowlane ceny za usługi w obiektach Spółki były na poziomie cen z 2015 r.

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 01.03.2016 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	**	210,00	170,00
Hotel Warmiński	***	223,30	183,70
Villa Pallas	***	260,00	220,00
Hotel Park	***	292,00	244,00
Hotel Omega	***	330,00	280,00
Hotel Wileński	****	340,00	290,00
Hotel Dyplomata	****	319,00	320,00

Hotel Kopernik:

W 2016 roku obiekt odnotował wzrost obłożenia pokoi o 23,8% w stosunku do roku 2015. Spółka sporadycznie przystępowała do przetargów na usługi konferencyjno-noclegowe. Firmy ogłaszające przetargi na usługi noclegowe i gastronomiczne zastrzegają w SIWZ warunek, aby hotele składające oferty posiadały standard minimum 3*, bardzo często obiekt musi być nowy lub po generalnym remoncie wykonanym nie wcześniej niż 10 lat przed terminem składania ofert, natomiast zaplecze konferencyjne ma zapewniać minimum 120 miejsc siedzących (sala hotelu Kopernik usytuowana na poziomie -1, w ustawieniu teatralnym mieści 35 osób – są to więc warunki, które hotel Kopernik będzie mógł spełniać dopiero po zakończeniu realizacji planowanego zadania inwestycyjnego pod nazwą: *przebudowa budynku administracyjnego przy ul. Warszawskiej 39 w Olsztynie na cele hotelowe*.

• Ceny

Ceny usług hotelowych w hotelu Kopernik w 2016 r. kształtowały się na poziomie:

- pokój 1-osobowy, ze śniadaniem: 170 zł/doba,
- pokój 2-osobowy, ze śniadaniem: 210 zł/doba,

Dla podniesienia atrakcyjności usług, w weekendy stosowano politykę promocji dla gości korzystających z hotelu. Ceny kształtowały się na poziomie:

- pokój 1-osobowy, bez śniadania: 129 zł/doba,
ze śniadaniem: 140 zł/doba,
- pokój 2-osobowy, bez śniadania: 147 zł/doba,
ze śniadaniem: 197 zł/doba.

Wprowadzono także ofertę *first minute* – klienci decydujący się na rezerwację noclegu z miesięcznym wyprzedzeniem mogli skorzystać z 20% rabatu.

W 2016 roku liczba sprzedanych pokojonocy wyniosła 9 244, a sprzedanych osobonocy 12 052. Średnia cena uzyskana za pokój w 2016 r. wyniosła 166,08 zł (169,21 zł w 2015 r.). Wpływ na zwiększone rabaty miały bez wątpienia prace inwestycyjne, trwające cały czas i niosące ze sobą spore niedogodności i uciążliwości (hałas, kurz, wibracje).

• Stosowane upusty w 2016 roku

Ze względu na lokalizację hotel Kopernik cieszył się niezmiennym powodzeniem, szczególnie

wśród klientów podróżujących w celach biznesowych, z dużą przewagą przedstawicieli handlowych obsługujących rynek lokalny. Wskazuje na to rozkład cen i zastosowanych upustów. W 2016 roku, podobnie jak w 2015, 43% pobyków opłacono według ceny zewnętrznej zgodnej z cennikiem, a 57% według cen negocjowanych lub z zastosowanym upustem. Wskazuje to na przywiązanie klientów do hotelu. W drodze negocjacji ustalano ceny dla touroperatorów oraz klientów prowadzących szkolenia i działania kulturalne. W celu uatrakcyjnienia oferty stosowano wobec stałych kontrahentów ceny specjalne. Sprzedaż usług w hotelu Kopernik w 2016 r. wyniosła 1.584.225,71 zł (1.490.551,61 zł w 2015 r.).

Restauracja Kopernik

Restauracja Kopernik świadczy usługi gastronomiczne w zakresie:

- śniadań dla gości hotelowych,
- dań z karty menu,
- obsługi konferencji i seminariów, bankietów.

Sprzedaż usług gastronomicznych w 2016 roku zamknęła się kwotą 574 731,31 zł (493 788,44 zł w 2015 r.). Ze względu na specyfikę restauracji obsługuje ona głównie klientów hotelu podnosząc standard obiektu.

Hostel Astronom:

Był obiektem położonym w centrum miasta, w pobliżu uczelni i wielu instytucji oraz w bliskim sąsiedztwie hotelu Kopernik, oferującym 154 miejsca noclegowe w 82 pokojach.

W 2016 roku liczba sprzedanych pokojonocy wyniosła 6.751, a sprzedanych osobonocy 14.014. Średnie wykorzystanie pokoi w obiekcie Astronom wyniosło 35,67%, a średnia cena za miejsce wyniosła 47,32 zł. Przychody ze sprzedaży usług w 2016 roku wyniosły 628.205,24 zł (w 2015 r. 788.940,18 zł).

• Kluczowi klienci

Obiekt sprzedając usługi hotelowe w 2016 r. zaspokajał potrzeby klientów w segmentach:

- pracownicy firm wykonujących zadania inwestycyjne na terenie Olsztyna,
- studenci zaoczeni studiujący w olsztyńskich uczelniach prywatnych i publicznych, głównie – Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego,
- inni stali klienci hotelu, którym odpowiada standard i poziom cen.

• Ceny

- pokój 2-osobowy: 95 zł/doba (pokój bez WC), 120 zł/doba (pokój z WC),
za miejsce: 80 zł/doba (pokój bez WC), 95 zł/doba (pokój z WC),
- pokój 3-osobowy: 96 zł/doba,
za miejsce: 32 zł/doba,
- pokój 4-osobowy: 116 zł/doba,
za miejsce: 29 zł/doba,
- pokój 5-osobowy: 145 zł/doba,
za miejsce: 29 zł/doba.

W obiekcie wprowadzono, głównie z myślą o klientach weekendowych (studentach zaocznych), możliwość wynajmowania miejsca w danym pokoju, co wzmocniło atrakcyjność oferty na tle konkurencji. W związku z długofalowym ujemnym wynikiem finansowym oraz z braku perspektyw na zmianę tej sytuacji, Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników dnia 13 grudnia 2016 roku, podjęło uchwałę nr 3 o zbyciu hostelu Astronom, co nastąpiło w 29 grudnia 2016 roku podpisaniem aktu notarialnego Repertorium A nr 10788/2016.



Zestawienia sprzedaży i kosztów w MPP i MPK 2015-2016 (w zł)

Tabela 5. Zestawienie sprzedaży usług w MPP w latach 2015-2016 (w zł)

Lp.	Nazwa obiektu	2015	2016	Zmiana 2016/2015
1.	Astronom	788 940,18	624 234,82	-164 705,36
2.	Hotel Kopernik	996 763,17	995 136,82	- 1 626,35
3.	Restauracja	493 788,44	593 059,31	99 270,87
4.	Działalność mieszkaniowa	74 445,93	56 344,89	- 18 101,04
5.	Artyleryjska	16 473,12	4 888,00	- 11 585,12
6.	Administracja	2 686,95	12 489,48	9 802,53
Razem		2 373 097,79	2 286 153,32	-86 944,47

Tabela 6. Zestawienie kosztów bezpośrednich w MPK w latach 2015-2016 (w zł)

Lp.	Nazwa obiektu	2015	2016	Zmiana 2016/2015
1.	Astronom	685 869,97	679 636,11	- 6 233,86
2.	Hotel Kopernik	1 052 817,64	1 130 527,38	77 709,74
3.	Restauracja	496 769,43	573 576,00	76 806,57
4.	Działalność mieszkaniowa	76 129,29	76 024,72	- 104,57
5.	Artyleryjska	6 160,18	1 874,04	- 4286,14
6.	Administracja	76 117,76	137,26	- 75 980,50
Razem:		2 393 864,27	2 461 775,51	67 911,24

Tabela 7. Wynik obiektami bez kosztów ogólnego zarządu za lata 2015-2016 (w zł)

Lp.	Nazwa obiektu	2015	2016	Zmiana 2016/2015
1.	Astronom	103 070,21	55 401,29	-47 668,92
2.	Hotel Kopernik	- 56 054,47	135 390,56	191 445,03
3.	Restauracja	- 2 980,99	-19 483,31	-16 502,32
4.	Działalność mieszkaniowa	- 1 683,36	19 679,83	21 360,19
5.	Artyleryjska	10 312,94	-3 013,96	- 13 326,90
6.	Administracja	- 73 430,81	-12 352,22	-85 783,03
Razem:		- 20 766,48	-175 622,19	- 154 855,71

1.2. Informacja o nabyciu/zbyciu udziałów

W roku 2016 Spółka nie nabyła i nie zbyła udziałów własnych.

1.3. Struktura organizacyjna

Obowiązująca struktura organizacyjna została podjęta uchwałą Rady Nadzorczej, 3 listopada 2016 roku, numer 50/VIII/2016, zmiany dotyczyły zakresu obowiązków jak również schematu organizacyjnego Spółki Hotele Olsztyn.

Zmiany struktury organizacyjnej w ciągu roku

Dokonana zmiana w strukturze organizacyjnej Spółki związana była z usprawnieniem pracy jednostek organizacyjnych, zwiększeniem efektywności na poszczególnych stanowiskach pracy, usprawnieniem procesu decyzyjnego i uwzględnieniem struktury jednostek organizacyjnych. Zmiany polegały na:

- utworzeniu stanowiska dyrektora pionu operacyjnego,
- likwidacji stanowiska kierownika hotelu Kopernik,
- utworzeniu stanowiska z-cy dyrektora pionu operacyjnego ds. hotelu Kopernik,
- utworzenia Biura Zarządu,
- likwidacji stanowiska ds. handlowych,
- utworzenie działu marketingu.



Hotele Olsztyn Sp. z o.o. –
Regulamin Organizacyjny
Załącznik nr 1 Schemat Organizacyjny

1.4. Sytuacja kadrowo-płacowa Spółki

1.4.1. Zatrudnienie średnioroczne i stan zatrudnienia na koniec roku

Na koniec 2016 roku spółka zatrudniała 24 pracowników na umowę o pracę (średniorocznie 26,83 pracowników). Spółka nie ma kłopotów z zatrudnianiem osób na stanowiska fizyczne, nie wymagające kompetencji, problemem jest znalezienie osób o odpowiednich kompetencjach zawodowych.

Tabela 8. Struktura zatrudnienia w Spółce (stan na 31.12.2016r.)

Zatrudnienie	Stan na 31.12.2016 r.	
	Osób	%
Podział na charakter pracy		
stanowiska robotnicze	9	37,50%
stanowiska nierobotnicze	15	62,50%
łącznie	24	100,00%
Podział na stanowiska		
Zarząd	1	4,17%

[Signature]

Kierownictwo	3	12,50%
Specjaliści	6	25,00%
Pozostali pracownicy	14	58,33%
łącznie	24	100,00%
Podział na wykształcenie		
Wyższe	7	29,17%
Średnie	11	45,83%
Zawodowe	3	12,50%
Podstawowe	3	12,50%
łącznie	24	100,00%
Podział na staż w Spółce		
do 5 lat	4	16,67%
do 10 lat	14	58,33%
do 15 lat	3	12,50%
powyżej 15 lat	3	12,50%
łącznie	24	100,00%

1.4.2. Przedsięwzięcia z zakresu zmiany zatrudnienia i jego struktury

Zatrudnienie w Spółce na dzień 31 grudnia 2016 roku wyniosło 23,50 etatu i zmniejszyło się w porównaniu do roku ubiegłego o 3,50 etatu (14,89%). Wynik ten został osiągnięty poprzez restrukturyzację zatrudnienia nakreśloną w *Aktualizacji Planu Naprawczego* Spółki. Zmniejszenie zatrudnienia nastąpiło w Biurze Zarządu.

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* (poprzedni, wielokrotnie zmieniany, obowiązywał od 24 października 2014 r.). 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 Spółce do listopada 2016 roku, były wypłacane nagrody jubileuszowe po 20 latach pracy, co pięć lat – zgodnie z tabelą naliczane są od kwoty minimalnego wynagrodzenia. W roku 2016 prawo do nagród jubileuszowych nabyło 5 pracowników – nagrody zostały wypłacone.

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

- kierowniczych 8 326,79 zł,
- nierobotniczych 3 405,79 zł,
- robotniczych 2 396,23 zł.

1.4.4. Istotne informacje o sytuacji kadrowo-płacowej w Spółce

Na dzień 1 stycznia 2016 roku zatrudnionych było 28 pracowników, natomiast na dzień 31 grudnia 2016 roku 24 pracowników;

- 3 pracowników odeszło na mocy porozumienia stron.

Poprzedniemu prezesowi Zarządu umowa o pracę została wypowiedziana.

1.4.4.a Świadczenia na rzecz pracowników, szkolenia

Zakres szkoleń, z których skorzystali pracownicy w badanym okresie obejmował: prawo podatkowe, podatki VAT, obsługę biuletynu informacji publicznej, marketing sprzedaży.

Tabela 9. Szkolenia pracowników Spółki w 2016 roku

Szkolenia i doskonalenie pracowników w roku 2016	Ilość osób	Koszty szkoleń w roku 2016
• szkolenia podatkowe	1	385,00 zł
• szkolenie z zakresu VAT	1	785,00 zł
• szkolenie JPK	1	449,00 zł
• marketing sprzedaży	1	999,00 zł
RAZEM	9	2 618,00 zł

Świadczenia z Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych

Postawiony do dyspozycji załogi ZFŚS jest wykorzystywany na bieżąco w danym roku kalendarzowym, a na następny rok pozostawiana jest jedynie kwota w celu zabezpieczenia ewentualnych zapomóg bezzwrotnych w przypadku wystąpienia zdarzenia losowego.

Tabela 10. Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych w 2016 r.

Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych w roku 2016	Kwota brutto
odpis podstawowy na ZFŚS w 2016 roku	35 734,99
rodzaj i kwota wydatków z ZFŚS w 2016 roku	39 711,00
doплата do wczasów turystycznych pracowników	10 590,00
finansowa pomoc na Święta Wielkanocne-emeryci	2 720,00
finansowa pomoc na Święta Wielkanocne-pracownicy	7 110,00
świadczenia pieniężne Boże Narodzenie-emeryci	3 500,00
świadczenia pieniężne na Boże Narodzenie-pracownicy	11 151,00
paczki świąteczne - Boże Narodzenie	140,00
udzielone pożyczki mieszkaniowe	4 500,00

1.4.4.b Zmiany warunków płacy

Minimalne krajowe wynagrodzenie miesięczne w 2016 roku wyniosło 1.850,00 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 11. Zestawienie wynagrodzeń w Spółce

Fundusz płac	Kwota wynagrodzenia w 2015 r.	Kwota wynagrodzenia w 2016 r.
wynagrodzenia osobowe	1 246 791,08 zł	1 378 315,45 zł
wynagrodzenia bezosobowe	443 401,77 zł	492 145,60 zł
Razem wynagrodzenia brutto	1 690 192,85 zł	1 870 461,05 zł

Średnia miesięczna płaca brutto w poszczególnych kwartałach	2015	2016
I kwartał	3 669,82 zł	3 876,86 zł
II kwartał	3 658,78 zł	5 298,12 zł
III kwartał	3 698,87 zł	4 239,78 zł

IV kwartał	3 655,48 zł	3 913,87 zł
Przeciętna płaca miesięczna brutto w roku	3 670,73 zł	4 332,16 zł

W roku 2016 wzrost przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w Spółce w stosunku do 2015 roku wyniósł 18,01%.

Ustalony w drodze zarządzenia maksymalny wskaźnik przyrostu przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w Spółce na rok 2016 ustalony został w wysokości 6,7%.

Przeciętna płaca miesięczna brutto w roku 2015	3 670,73 zł
Przeciętna płaca miesięczna brutto w roku 2016	4 332,16 zł

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

W 2016 roku w Spółce:

- w związku ze sprzedażą w grudniu 2016 roku obiektu Astronom – 5 pracownikom wypowiedziano umowę o pracę z przyczyn leżących po stronie pracodawcy,
- 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 2016 roku

Tabela 12. Sytuacja majątkowa w Spółce.

Stan na dzień	Grunty – powierzchnia ogółem w m ²	Budynki – powierzchnia użytkowa w m ²
01.01.2016 r.	42 275,55	7 007,92
31.12.2016 r.	40 931,55	4 748,92

Spółka na początku 2016 roku posiadała 42 275,55 m² gruntów i 7 007,92 m² powierzchni użytkowej w budynkach. Po sprzedaży (akt notarialny z dnia 29 grudnia 2016 roku) działki zabudowanej przy ul. ks. Wacława Osińskiego 12/13 w Olsztynie, wraz z przynależnymi działkami: działka nr 51 i 44/1 ilość posiadanego gruntu, na dzień 31.12.2016 roku wynosiła 40 931,55 m², a powierzchni użytkowej w budynkach 4 748,92 m².

Hotel Kopernik, stan na 31 grudnia 2016 r.

ul. Warszawska 37, 10-081 Olsztyn

Lp.	Nazwa Sądu	Nr Księgi Wieczystej	Położenie nieruchomości (adres)	Obręb	Działka	Pow. działki (m ²)	Forma władania	Wartość księgowa (zł) na 31.12.2016 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	246 246,60

Do budynku o powierzchni 3.435,75 m², posadowionym na działce nr 25/2, Spółka posiada prawo własności. Wartość księgowa netto budynku: 3.754.781,08 zł.

Budynek administracyjny, stan na 31 grudnia 2016 r.

ul. Warszawska 39, 10-081 Olsztyn

Lp.	Nazwa Sądu	Nr Księgi Wieczystej	Położenie nieruchomości (adres)	Obręb	Działka	Pow. działki (m ²)	Forma władania	Wartość księgowa (zł) na 31.12.2014 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	0,00

Do budynku administracyjnego o powierzchni użytkowej 1.483,52 m² posadowionym na działce nr 26/2, obręb 66, Spółka posiada prawo własności. Wartość księgowa netto budynku: 1.407.071,02 zł.

Działki przynależne do lokali mieszkalnych położonych w Olsztynie, stan na 31 grudnia 2016 r.

Lp.	Nazwa Sądu	Nr Księgi Wieczystej	Położenie nieruchomości	Obręb	Działka	Udział w pow. działki (m ²)	Forma władania	Wartość księgowa (zł) na 31.12.2016 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	0,00/ 117 240,20
2.	Sąd Rej. w Olsztynie	67313/7	ul. Mroza 5/2	125	68/3	64,99	użytk. wieczyste	0,00/ 122 882,57
3.	Sąd Rej. w Olsztynie	67979/3	ul. Mroza 9/12	125	68/6	52,89	użytk. wieczyste	0,00/ 87 092,87
4.	Sąd Rej. w Olsztynie	58924/7	ul. Wyszyńskiego 5 F/2	98	627/2	84,27	użytk. wieczyste	0,00 / 92 534,25
		58925/4	ul. Wyszyńskiego 5c	98	626/2	2,80		0,00 / 0,00
		61452		98	625/3	2,15		0,00/0,00
5.	Sąd Rej. w Olsztynie	80579	ul. Hozjusza 12 i 12 A	156	36/3	591,26	własność	34 657,90/ 472 911,25
6.	Sąd Rej. w Olsztynie	36392/8	ul. Turowskiego 8/9	106,126	331/3 331/7 84/5 24/63 24/49 24/23/ 129/19	206,5	prawo własności do lokalu spółdzielczego	0,00/119 228,13 0,00/0,00 0,00/0,00 0,00/0,00 0,00/0,00 0,00/0,00 0,00/0,00

Do w/w lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 698,63 m² wraz z przynależnymi piwnicami o powierzchni 77,10 m² Spółka posiada prawo własności.

Działki niezabudowane położone w miejscowości Murawki gmina Zalewo, stan na 31 grudnia 2016 r.

Lp.	Księga Wieczysta	Położenie nieruchomości (adres)	Obręb	Działka	Pow. działki (ha)	Forma władania	Wartość księgowa (zł) na 31.12.2016 r.
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 2016 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 31.12.2016 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 2016 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 31.12.2016 r.
1	Sąd Rej. w Olsztynie	58081/5	Olsztyn, ul. Kajki 10/12	72	213/1	Udział 70/10000 w działce o pow. 560 m ²	użytk. wieczyste	2.262,23

Działka ujawniona w księgach Spółki na dzień 01.01.2015 r. 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 13 i 14. Zmiana procentowa w majątku Spółki w stosunku do jej aktywów (kwota 21 633 580,72 zł) wynosi 14,81% w zakresie zwiększeń, oraz 7,91% w zakresie zmniejszeń. Najistotniejszą pozycją analityczną zbytych składników majątkowych jest obiekt Astronom.

Jak wynika z przedstawionych poniżej tabel zmiany w majątku Spółki w roku 2016 koncentrowały się w zakresie zwiększeń na utrzymaniu sprawności operacyjnej obiektów oraz kontynuowaniu prac związanych z modernizacją i rozbudową dotychczasowego budynku administracyjnego na ulicy Warszawskiej 39. W zakresie zmniejszeń najistotniejszą pozycją jest likwidacja wszystkich pozycji majątkowych związanych ze zbyciem obiektu Astronom. Pozostałe zmniejszenia to likwidacje wyeksploatowanych, nieprzydatnych składników majątkowych związanych z bieżącą działalnością Spółki. Zrealizowane przychody ze zbycia nieruchomości w łącznej kwocie 4 713 271,20 zł w zderzeniu z wartościami netto zbytego bądź zlikwidowanego majątku (zł 2 430 268,22) świadczą o bardzo dużej zyskowności przeprowadzonych transakcji. Osiągnięty zysk na zbyciu nieruchomości wyniósł 2 283 002,98 zł.

Tabela 13. Zmiany w majątku Spółki – zakupy i modernizacja w 2016 r.

Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne	Obiekt	Kwota nakładów (zł)
Nakłady zrealizowane		
	Podgródzie-Noclegi	
	0,00	
	0,00	

Podgrodzie-Noclegi	0,00	
Hotel Kopernik		
	0,00	
Razem Hotel Kopernik	0,00	
Budynek biurowy		
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
Razem Budynek biurowy	0,00	
Ogółem	0,00	

Tabela 14. Zmiany w majątku Spółki – zmniejszenia w 2016 r. (w zł)

Nazwa środka trwałego	Wartość początkowa	Dotychczasowe umorzenie	Wartość netto	Kwota sprzedaży środka trwałego	Dzień Likwidacji/ sprzedaży	Obiekt
Budynek hostel Astronom	2 122 181,49	860 514,19	1 261 667,30	4 692 620,00	sprzedaż 29.12.2016 r	Obiekt Hostel Astronom
Drogi i place - Osińskiego	63 158,29	57 095,69	6 062,60		sprzedaż 29.12.2016 r	Osińskiego - drogi i place
Dźwig towarowy	404	404	0		sprzedaż 29.12.2016 r	Osińskiego - dźwig towarowy
Prawo wieczystego użytkowania gruntu Osińskiego 12/13	212 221,00	105 226,24	106 994,76		sprzedaż 29.12.2016 r	Osińskiego 12/13
Przyłącze gazowe	8 342,79	6 702,08	1 640,71		sprzedaż 29.12.2016 r	Osińskiego 12/13
System telewizji przemysłowej	3 947,00	1 052,53	2 894,47		sprzedaż 29.12.2016 r	Osińskiego 12/13
Zestaw kotłów wodnych z oprzyrządowaniem technicznym	37 900,00	11 275,25	26 624,75		sprzedaż 29.12.2016 r	Osińskiego 12/13
Prawo wieczystego użytkowania gruntu Osińskiego 12/13	6 060,64	6 060,64	0		sprzedaż 29.12.2016 r	Osińskiego 12/13
Zestaw komputerowy	2 345,08	2 345,08	0		likwidacja 29.12.2016 r	Hostel Astronom
Ekspres do kawy Jura Impresia	2 131,15	2 131,15	0		Likwidacja 22.01.2016	Biuro Zarządu
Aparat Canon Power Shot	3 225,20	3 225,20	0		Likwidacja 22.01.2016	Biuro Zarządu
Notebook ACER Aspire 5740 G	1 884,43	1 884,43	0		Likwidacja 22.01.2016	Biuro Zarządu
Notebook ASUS w.73S v-TY 324 V	2 619,51	2 619,51	0	325,2	sprzedaż 30.12.2016	Biuro Zarządu
Samochód osobowy Mitsubishi Lancer	44 227,64	44 227,64	0	20 326,00	sprzedaż 29.03.2016 r	Biuro Zarządu
Zestaw komputerowy	3 198,93	3 198,93	0	0	Likwidacja 22.01.2016	Biuro Zarządu
Zestaw komputerowy V 22-202	2 598,36	2 598,36	0	0	Likwidacja 22.01.2016	Biuro Zarządu
Telewizor Sony KDL - 46Ex 711AEP+ uchwyt mocujący	3 145,53	1 386,26	1 759,27	0	Likwidacja 18.03.2016 r	Hotel Kopernik
Zestaw mebli tapicerowanych	6 051,65	4 094,27	0	0	likwidacja 20.04.2016 r	Hotel Kopernik
Kostka do lodu	2 689,20	2 689,20	0	0	Likwidacja 18.03.2016 r	Restauracja

Szafa Chłodnicza	2 565,00	2 565,00		0	Likwidacja 18.03.2016 r	Restauracja
Zestaw komputerowy SL Mustang	2 324,59	2 324,59	0	0	Likwidacja 18.03.2016 r	Restauracja
Zestaw restauracja Terminal Posiflex-Drukarka Posnet	4 872,44	4 872,44	0	0	Likwidacja 18.03.2016 r	Restauracja
Zmywarka do szkła + pompa odpływu do zmywarki	2 770,00	2 770,00	0	0	Likwidacja 18.03.2016 r	Restauracja

1.5.d Informacja o majątku dzierżawionym

W 2016 roku Spółka nie podpisała nowych umów dzierżawy oraz najmu i kontynuowała współpracę na podstawie umów podpisanych przed rokiem 2016.

Informacja o majątku Spółki dzierżawionym innym podmiotom

Nieruchomości przy ul. Jacka Kuronia

Nieruchomości po zlikwidowanej jednostce wojskowej wynajęte były w 20,66 %. Najemcami w 2016 roku byli następujący przedsiębiorcy:

- Prywatna Szkoła Nauki Jazdy (od 2009 r. – umowa na czas nieokreślony) – 235 m²,
- Prywatne Centrum Kształcenia Kierowców (od 2009 r. – umowa na czas nieokreślony) – 235 m², najemca rozwiązał umowę z końcem kwietnia 2016 r.

Hostel Astronom

W obiekcie, na koniec 2016 roku, wynajmowano łącznie 332,48 m² – umowy z najemcami były zawarte na czas nieokreślony. Pomieszczenia na cele usługowe wynajmowano przedsiębiorcom:

- Zakład Fryzjerski „Agnieszka” Agnieszka Gęstwicka (od 2001 r.) – 22,86 m²,
- Salon Fryzjerski Damsko-Męski „Mirka” Mirosława Ludwig (od 2002 r.) – 19,08 m²,
- Usługi Remontowo-Budowlane „TOS-BUD” Tomasz Soból (od 2009 r.) – 01.09.2014 najemca w drodze cesji praw i obowiązków przeniósł swoje prawa i obowiązki na Studio Kosmetologii i Wizażu EXALT-ESTETYKA Aleksandra Soból – 37,08 m²,
- ANNA Gabinet Zdrowia i Urody Krystyna Jaworowska (od 2011 r.) – 15,83 m²,
- AGELA Biuro Rachunkowe s.c. Elżbieta Betner-Grabska Agnieszka Klimuk (od 2010 r.) – 20,43 m²,
- Specjalistyczna Praktyka Lekarska Tomasz Żyśko (od 2010 r.) – 18,0 m²,
- BONUS Biuro Ubezpieczeń Paweł Jamiołkowski (od 2011 r.) – 11,06 m²,
- Psychoterapia oraz Poradnictwo Pedagogiczne Tomasz Młyński (od 2002 r.) – 18,0 m².
- Biuro Obsługi Wspólnot Mieszkaniowych Zarządzanie Nieruchomościami Jan Tawkin (od 2002 r.) – 50,93 m²,
- Biuro Rachunkowe „ANNA” Piotrowska Anna (od 2010 r.) – 18,0 m²,
- Marwis- Sieci Rybackie, Marcin Wiśniewski (od 2013 r.) – 53,15 m²,
- Usługi krawieckie „KAMA” Anna Kazimierczak (od 2014 r.) – 32,91 m².
- Teresa Stasiewicz umowa najmu zawarta 20 maja 2015 r. – 15,15 m²,
- Multimedia Polska S.A. umowa zawarta 2 stycznia 2016 r. (skrzynka teletechniczna – posadowiona na zewnątrz).

Mieszkania

Spółka na koniec 2016 r. posiadała 9 mieszkań, z których 5 w ciągu roku było wynajmowanych:

- lokal mieszkalny przy ul. Mroza 7/7 w Olsztynie, o pow. użytkowej 74,7 m²,
- lokal mieszkalny przy ul. Mroza 5/2 w Olsztynie, o pow. użytkowej 77,1 m²,
- lokal mieszkalny przy ul. Mroza 9/12 w Olsztynie, o pow. użytkowej 50,9 m²,
- lokal mieszkalny przy ul. Hozjusza 12A/19 w Olsztynie, o pow. użytkowej 92,1 m²,
- lokal mieszkalny przy ul. Hozjusza 12A/22 w Olsztynie, o pow. użytkowej 92,9 m²,



- lokal mieszkalny przy ul. Turowskiego 8/9 w Olsztynie, o pow. użytkowej 93,8 m²,
- Lokal mieszkalny przy ul. Hozjusza 12A/23 w Olsztynie, o pow. użytkowej 48,3 m²,
- Lokal mieszkalny przy ul. Hozjusza 12A/10 w Olsztynie, o pow. użytkowej 89,20 m²,
- Lokal mieszkalny przy ul. Wyszyńskiego 5F/2 w Olsztynie, o pow. użytkowej 76,70 m²

Stopień wykorzystania mieszkań na początku roku 2016 wyniósł 55,55 %. Nowych umów nie podpisano. Trzy mieszkania wynajmowane były na czas nieokreślony profesorom Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie: Aleksandrowi Bieleckiemu zamieszkiwał do 31 stycznia 2016 r, Romanowi Zielińskiemu umowa trwa nadal, oraz Bohdanowi Ryszewskiemu zamieszkiwał do 30 czerwca 2016 r; jedno mieszkanie jest wynajmowane pracownikowi Spółki (Urszuli Gergola) – umowa na czas nieokreślony; jedno mieszkanie było wynajmowane byłemu pracownikowi Spółki (Jarosławowi Szostek), w związku z czym stopień wykorzystania mieszkań spadł na koniec 2016 roku do 33,33 %, wynajęte były trzy mieszkania.

1.5.e Informacja o rozporządzeniu składników aktywów trwałych o wartości przekraczającej 50.000 euro

W 2016 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 cywilnego lub ich wniesienia jako wkładu do spółki lub spółdzielni o wartości rynkowej przedmiotu rozporządzenia przekraczającą równowartość w złotych kwoty 50.000 EURO.

Powyższe czynności podjęto na mocy uchwał Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników:

1) Uchwała nr 1 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: przebudowa budynku administracyjnego przy ul. Warszawskiej 39 w Olsztynie na cele hotelowe.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników wyraża zgodę na nabycie składników aktywów trwałych o wartości przekraczającej 50.000 EURO w związku z realizacją zadania inwestycyjnego pod nazwą: przebudowa budynku administracyjnego przy ul. Warszawskiej 39 w Olsztynie na cele hotelowe, za kwotę nie wyższą niż 1.336.000,00 zł netto, obejmującą zadania niezbędne do zakończenia inwestycji.

2) 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.

3) Uchwała nr 3 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 zbycie prawa użytkowania działek gruntowych zlokalizowanych w Olsztynie przy ul. Osińskiego 12/13 wraz z prawem własności budynku hotelowego.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników wyraża zgodę na zbycie prawa użytkowania wieczystego następujących działek gruntowych, zlokalizowanych w Olsztynie przy ul. Osińskiego 12/13

- nr 51 o powierzchni 0,1151 ha wraz z prawem własności budynku hotelowego o powierzchni użytkowej 2,259 m², objętej księgą wieczystą nr OL10/00011676/2 prowadzoną przez Sąd Rejonowy

w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych,

- nr 44/1 o powierzchni 0,0193 ha, objętej księgą wieczystą nr OL10/00087406/2 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych, o wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego Łukasza Żuka (uprawnienia Nr 2881) na dzień 21 września 2016 r. na kwotę 4.427.000,00 zł netto.

Jednocześnie Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników wyraziło zgodę na zbycie praw własności 7 lokali mieszkalnych położonych w Olsztynie o wartości przekraczającej równowartość 30.000 EURO w złotych.

- 4) Uchwała nr 4 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 zbycie prawa własności lokalu mieszkalnego nr 12 położonego w Olsztynie przy ul. Mroza 9 wraz z udziałem w prawie własności gruntu oraz częściach wspólnych budynku.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników wyraża zgodę na zbycie prawa własności lokalu mieszkalnego nr 12 o powierzchni użytkowej 50,90 m², położonego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Mroza 9 w Olsztynie, ujawnionego w księdze wieczystej nr OL10/00080236/0, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych, wraz z udziałem 35/1000 w prawie własności gruntu oraz częściach wspólnych budynku, ujawnionych w księdze wieczystej nr OL10/00067979/3, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych, o wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego Łukasza Żuka (uprawnienia Nr 2881) na dzień 29 sierpnia 2016 r. na kwotę 184.000,00 zł netto.

- 5) Uchwała nr 5 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 zbycie prawa własności lokalu mieszkalnego nr 2 położonego w Olsztynie przy ul. Mroza 5 wraz z udziałem w prawie własności gruntu oraz częściach wspólnych budynku.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników wyraża zgodę na zbycie prawa własności lokalu mieszkalnego nr 2 o powierzchni użytkowej 77,10 m², położonego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Mroza 5 w Olsztynie, ujawnionego w księdze wieczystej nr OL10/00079203/0, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych, wraz z udziałem 41/1000 w prawie własności gruntu oraz częściach wspólnych budynku, ujawnionych w księdze wieczystej nr OL10/00067313/7, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych, o wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego Łukasza Żuka (uprawnienia Nr 2881) na dzień 29 sierpnia 2016 r. na kwotę 250.000,00 zł netto.

- 6) Uchwała nr 6 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 zbycie prawa własności lokalu mieszkalnego nr 2 położonego w Olsztynie przy ul. Wyszyńskiego 5F wraz z udziałem w prawie własności gruntu oraz częściach wspólnych budynku.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników wyraża zgodę na zbycie prawa własności lokalu mieszkalnego nr 2 o powierzchni użytkowej 76,70 m², położonego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Wyszyńskiego 5F w Olsztynie, ujawnionego w księdze wieczystej nr OL10/00073865/6, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych, wraz z udziałem 21/1000 w prawie własności gruntu oraz częściach wspólnych budynku, ujawnionych w księdze wieczystej nr OL10/00058924/7, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych, o wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego Łukasza Żuka (uprawnienia Nr 2881) na dzień 29 sierpnia 2016 r. na kwotę 274.000,00 zł netto.

- 7) Uchwała nr 7 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 zbycie prawa własności lokalu mieszkalnego nr 9 położonego w Olsztynie przy ul. Turowskiego 8 wraz z udziałem w prawie własności gruntu oraz częściach wspólnych

budynku.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników wyraża zgodę na zbycie prawa własności lokalu mieszkalnego nr 9 o powierzchni użytkowej 93,80 m², położonego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Turowskiego 8 w Olsztynie, ujawnionego w księdze wieczystej nr OL10/00147602/5, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych, wraz z udziałem 28/1000 w prawie własności gruntu oraz częściach wspólnych budynku, ujawnionych w księdze wieczystej nr OL10/00036392/8, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych, o wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego Łukasza Żuka (uprawnienia Nr 2881) na dzień 29 sierpnia 2016 r. na kwotę 297.000,00 zł netto.

- 8) Uchwała nr 8 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 zbycie prawa własności lokalu mieszkalnego nr 22 położonego w Olsztynie przy ul. Hozjusza 12A wraz z udziałem w prawie własności gruntu oraz częściach wspólnych budynku.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników wyraża zgodę na zbycie prawa własności lokalu mieszkalnego nr 22 o powierzchni użytkowej 92,90 m², położonego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Hozjusza 12A w Olsztynie, ujawnionego w księdze wieczystej nr OL10/00080574/1, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych, wraz z udziałem 27/1000 w prawie własności gruntu oraz częściach wspólnych budynku, ujawnionych w księdze wieczystej nr OL10/00068387/3, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych, o wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego Łukasza Żuka (uprawnienia Nr 2881) na dzień 29 sierpnia 2016 r. na kwotę 275.000,00 zł netto.

- 9) Uchwała nr 9 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 zbycie prawa własności lokalu mieszkalnego nr 23 położonego w Olsztynie przy ul. Hozjusza 12A wraz z udziałem w prawie własności gruntu oraz częściach wspólnych budynku.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników wyraża zgodę na zbycie prawa własności lokalu mieszkalnego nr 23 o powierzchni użytkowej 48,30 m², położonego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Hozjusza 12A w Olsztynie, ujawnionego w księdze wieczystej nr OL10/00079940/8, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych, wraz z udziałem 14/1000 w prawie własności gruntu oraz częściach wspólnych budynku, ujawnionych w księdze wieczystej nr OL10/00068387/3, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych, o wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego Łukasza Żuka (uprawnienia Nr 2881) na dzień 29 sierpnia 2016 r. na kwotę 150.000,00 zł netto.

- 10) Uchwała nr 10 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 zbycie prawa własności lokalu mieszkalnego nr 10 położonego w Olsztynie przy ul. Hozjusza 12A wraz z udziałem w prawie własności gruntu oraz częściach wspólnych budynku.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników wyraża zgodę na zbycie prawa własności lokalu mieszkalnego nr 10 o powierzchni użytkowej 90,10 m², położonego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Hozjusza 12A w Olsztynie, ujawnionego w księdze wieczystej nr OL10/00080582/0, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych, wraz z udziałem 26/1000 w prawie własności gruntu oraz częściach wspólnych budynku, ujawnionych w księdze wieczystej nr OL10/00068387/3, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych, o wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego Łukasza Żuka (uprawnienia Nr 2881) na dzień 29 sierpnia 2016 r. na kwotę 266.000,00 zł netto.



1.6. Wielkość i struktura sprzedaży

Spółka prowadziła działalność usługową w zakresie:
usług hotelowych, noclegowych, gastronomicznych i wynajmu nieruchomości.

Tabela 15. Wielkość i struktura sprzedaży na działalności podstawowej za lata 2015-2016

MPP/MPK	Sprzedaż usług podstawowych rok 2015	Struktura rok 2015 w %	Sprzedaż usług podstawowych rok 2016	Struktura rok 2016 w %	Zmiana wielkości w złotych	% zmiana 2015/2016
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
Hostel Astronom	788 940,18	33,25	624 234,82	27,31%	-164 705,36	-5,94%
Hotel Kopernik	996 763,17	42,00	995 136,82	43,53%	16 701,65	1,53%
Restauracja	493 788,44	20,81	593 059,31	25,94%	80 942,87	5,13%
Bud. Admin. W-ska 39	2 686,95	0,11	12 489,48	0,55%	8 802,53	0,44%
Działalność mieszkaniowa	74 445,93	3,14	56 344,89	2,46%	-18 101,04	-0,68%
Artyleryjska	16 473,12	0,69	4 888,00	0,21%	-11 585,12	-0,48%
Razem:	2 373 097,79	100,00	2 286 153,32	100,00%	- 86 944,47	X

1.6.1. Rentowność brutto i netto

Tabela 16. Rentowność brutto i netto

Wskaźnik	Sposób wyliczenia	2015	2016
Rentowność netto	$\frac{\text{Wynik netto} * 100}{\text{Sprzedaż netto}}$	0,23%	61,48%
Rentowność sprzedaży	$\frac{\text{Wynik na sprzedaży} * 100}{\text{Sprzedaż netto}}$	-0,87%	-7,68%
Rentowność brutto	$\frac{\text{Wynik brutto} * 100}{\text{Sprzedaż netto}}$	-1,02%	76,17%
Rentowność netto majątku	$\frac{\text{Wynik netto} * 100}{\text{Aktywa}}$	0,03%	6,49%

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 hotelowych: Hotel Kopernik i Astronom (dawniej: 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 2016 utworzyła aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na łączną kwotę 10 899,00 zł, na odpisy aktualizujące należności i odpisy na odsetki od tych należności.

Natomiast na rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego, w łącznej kwocie 728 558,00 zł,



składa się różnica z tytułu amortyzacji podatkowej wyższej od bilansowej w hotelu Kopernik, rezerwa na naliczone odsetki od należności, a także naliczone odsetki od wyroku i pozwu. Z uwagi na sprzedaż obiektu Astronom rozwiązano dotychczasową rezerwę na kwotę 249 797,00 zł.

Spadek aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego o kwotę 7 495,00 zł, przy jednoczesnym spadku rezerw na odroczony podatek dochodowy według stanu na 31 grudnia 2016 r. o kwotę 303 527,00 zł, powoduje, że kwota zmniejszenia o 296 032,00 zł wpływa dodatnio na wynik finansowy roku 2016.

1.7. Znaczący wzrost niepieniężnych i rzeczowych aktywów trwałych księgowość

Tabela 17. Poniesione nakłady inwestycyjne i zakupy środków trwałych w 2016 roku

L.p.	Nazwa jednostki	Inwestycje (zł)	Zakupy (zł)	Razem (zł)
1	Biuro Zarządu	0,00	0,00	0,00
2	Przebudowa Warszawska 39	3 244 487,32	0,00	3 244 487,32
3	Hotel Kopernik	0,00	0,00	0,00
4	Artyleryjska	0,00	0,00	0,00
Razem		3 244 487,32		3 244 487,32

Środki na powyższe inwestycje pozyskiwano z działalności operacyjnej.

W roku 2016 nie dokonano zakupów środków trwałych. Jedynym istotnym przedsięwzięciem inwestycyjnym jest rozpoczęta przebudowa budynku administracyjnego przy ul. Warszawskiej 39 w Olsztynie na cele hotelowe. Spółka zgodnie z podpisaną umową leasingu operacyjnego użytkuje samochód osobowy Mazda 3 Sedan.

1.8. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju technicznego

Spółka nie zajmuje się badaniami.

1.9. Realizacja zleconych przez Zgromadzenie Wspólników zadań do wykonania

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

1. Zgodnie z uchwałami Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki pod firmą Hotele Olsztyn Sp. z o.o. z siedzibą w Olsztynie z dnia 7 marca 2014 roku oraz z 13 grudnia 2016 r. koszt zadania inwestycyjnego pod nazwą: przebudowa budynku administracyjnego przy ul. Warszawskiej 39 w Olsztynie na cele hotelowe nie może przekroczyć 7.336.000,00 złotych netto. Uchwała nr 1 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: przebudowa budynku administracyjnego przy ul. Warszawskiej 39 w Olsztynie na cele hotelowe, powierzyło wykonanie uchwały Zarządowi Spółki, a także zobowiązało Zarząd Spółki do złożenia Wspólnikowi sprawozdania z wykonania uchwały wraz z opinią Rady Nadzorczej.

Zrealizowane prace do końca 2016 roku przedstawia poniższe zestawienie:

Lp	Obiekt	Zadanie planowane	Planowana wartość nakładu	Zadanie wykonane	Wykonana wartość nakładu	Zadanie niewykonane	Niewykonana wartość nakładu
1.	Budynek administracyjny przy ul. Warszawskiej 39	Przebudowa budynku administracyjnego przy ul. Warszawskiej 39 na cele hotelowe, w tym: - wykonanie projektu budowlano-wykonawczego, -pozostałe koszty (zakup śr. trwałych, opłaty i prowizje, Vat niepodlegający odliczeniu, itp.) - wyłonienie w drodze przetargu wykonawcy robót budowlanych, - roboty budowlane, - wyposażenie rozbudowanej części hotelu Kopernik, sprzątanie, - wykonanie odbiorów i uzyskanie prawomocnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. - nadzór autorski, inwestorski, wykonawczy.	7.336.000,00 211.235,78 94.160,15 15.200,00 6.152.209,30 519.873,14 5.000,00 338.321,63	Przebudowa budynku biurowego przy ul. Warszawskiej 39 na cele hotelowe, w tym: - wykonanie projektu budowlano-wykonawczego, - wyłonienie w drodze przetargu wykonawcy robót budowlanych. - roboty budowlane, - nadzór autorski, inwestorski, wykonawczy.	4.333.772,01 211.235,78 94.160,15 9.500,00 3.723.604,45 295.271,63	Przebudowa budynku biurowego przy ul. Warszawskiej 39 na cele hotelowe, w tym: - - - roboty budowlane, - wyposażenie rozbudowanej części hotelu Kopernik, sprzątanie. - wykonanie odbiorów i uzyskanie prawomocnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, - nadzór autorski, inwestorski, wykonawczy.	3.002.227,99 - 5.700,00 2.428.604,85 519.873,14 5.000,00 43.050,00
	RAZEM		7.336.000,00		4.333.772,01		3.002.227,99
	OGÓŁEM INWESTYCJE		7.336.000,00		4.333.772,01		3.002.227,99

2. 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.

W 2016 roku rozpoczęto przygotowania potrzebne do ogłoszenia procedury przetargowej.

3. Uchwała nr 3 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 zbycie prawa użytkowania działek gruntowych zlokalizowanych w Olsztynie przy ul. Osińskiego 12/13 wraz z prawem własności budynku hotelowego.

W dniu 23 grudnia 2016 roku, odbył się przetarg, który zakończył się wynikiem pozytywnym.



Lp.	Nazwa nieruchomości (położenie)	Obręb	Nr działki	Nr Księgi Wieczystej	kwota netto uzyskana ze sprzedaży w zł
1.	Działka zabudowana przy ul. ks. Wacława Osińskiego 12/13 wraz z przynależnymi działkami	66	51 i 44/1	OL10/00011676/2 OL10/00087406/2	4 692 620,00 zł
RAZEM					4 692 620,00 zł

4. Uchwała nr 4 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 zbycie prawa własności lokalu mieszkalnego nr 12 położonego w Olsztynie przy ul. Mroza 9 wraz z udziałem w prawie własności gruntu oraz częściach wspólnych budynku.
5. Uchwała nr 5 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 zbycie prawa własności lokalu mieszkalnego nr 2 położonego w Olsztynie przy ul. Mroza 5 wraz z udziałem w prawie własności gruntu oraz częściach wspólnych budynku.
6. Uchwała nr 6 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 zbycie prawa własności lokalu mieszkalnego nr 2 położonego w Olsztynie przy ul. Wyszyńskiego 5F wraz z udziałem w prawie własności gruntu oraz częściach wspólnych budynku.
7. Uchwała nr 7 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 zbycie prawa własności lokalu mieszkalnego nr 9 położonego w Olsztynie przy ul. Turowskiego 8 wraz z udziałem w prawie własności gruntu oraz częściach wspólnych budynku.
8. Uchwała nr 8 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 zbycie prawa własności lokalu mieszkalnego nr 22 położonego w Olsztynie przy ul. Hozjusza 12A wraz z udziałem w prawie własności gruntu oraz częściach wspólnych budynku.
9. Uchwała nr 9 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 zbycie prawa własności lokalu mieszkalnego nr 23 położonego w Olsztynie przy ul. Hozjusza 12A wraz z udziałem w prawie własności gruntu oraz częściach wspólnych budynku.
10. Uchwała nr 10 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 zbycie prawa własności lokalu mieszkalnego nr 10 położonego w Olsztynie przy ul. Hozjusza 12A wraz z udziałem w prawie własności gruntu oraz częściach wspólnych budynku.

W zakresie realizacji uchwał od numeru 4 do 10, Zarząd umieścił 29 grudnia 2016 roku ogłoszenie na stronie Ministerstwa Skarbu Państwa, na stronie BIP Hotele Olsztyn Sp. z o.o., a także umieścił na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółki, zgodnie z treścią uchwały, która nakazuje zbycie nieruchomości w sposób i w trybie określonym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 13 lutego 2007 roku w sprawie określenia sposobu i trybu organizowania przetargu na sprzedaż składników aktywów trwałych przez spółkę powstałą w wyniku komercjalizacji.

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.

Zużyte komputery i tonery utylizowane są przez specjalistyczne firmy. Tłuszcze, jako odpady z restauracji Kopernik odbierane są przez firmę ENERGO-EKO-PLUS 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.

1.11 Informacja o stanie ewentualnych roszczeń reprivatyzacyjnych zgłaszanych do majątku Spółki

Do Zarządu Spółki nie zostały zgłoszone roszczenia reprivatyzacyjne w 2016 roku.

2. DANE EKONOMICZNO-FINANSOWE

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

Tabela 18. Koszty

L.p.	Tytuł	1.01.-31.12.	1.01.-31.12.	Struktura		Różnica 2016-2015
	Koszty wg rodzaju	2015 (zł)	2016 (zł)	2015	2016	
1	Amortyzacja	392 798,38	374 736,53	10,17%	9,05%	-1,13%
2	Zużycie materiałów i energii	567 313,04	520 631,20	14,69%	12,57%	-2,12%
3	Usługi obce	527 958,54	626 301,87	13,68%	15,12%	1,45%
4	Podatki i opłaty	223 721,30	222 306,88	5,79%	5,37%	-2,07%
5	Wynagrodzenia	1 672 406,24	1 870 459,40	43,32%	45,17%	1,85%
6	Ubezpieczenia społ. i inne świadczenia	306 025,82	355 172,41	7,93%	8,58%	0,65
7	Pozostałe koszty rodzajowe	170 451,48	171 552,51	4,42%	4,14%	-0,27%
RAZEM		3 860 674,80	4 141 160,80	100,00%	100,00%	X

Koszty wynagrodzeń, zużycia materiałów i energii oraz usług obcych stanowią łącznie około 73% kosztów ogółem. Nieznacznie spadł udział amortyzacji w kosztach, głównie w następstwie zbycia nieruchomości.

2.2. Straty i zyski nadzwyczajne

W roku 2016 zgodnie ze zmianami w ustawie o rachunkowości straty i zyski nadzwyczajne są zaliczane odpowiednio do pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych i takie zdarzenie w roku 2016 nie wystąpiły.

2.3. Poręczenia i gwarancje udzielone przez Spółkę

W 2016 roku Spółka nie udzieliła żadnych poręczeń i gwarancji.

2.4. Wykaz głównych należności wg stanu na dzień 31 grudnia 2016 r.

Tabela 19. Struktura wiekowa należności wg stanu na 31.12.2016 r.

Okres przeterminowania	Kwota (zł)	Udział %
bieżące (nieprzeterminowane)	10 645,90	32,81%
przeterminowane, z tego:	21 797,40	67,19%
do 3 miesięcy	2 773,75	8,55%
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	10 837,54	33,40%
powyżej 6 miesięcy do 12 miesięcy	5 228,86	16,12%



powyżej 12 miesięcy	2 957,25	9,12%
Razem	32 443,30	100%
udział należności spornych w należnościach ogółem	0,00	0,00%

2.5. Zobowiązania ogółem, w tym przeterminowane z uwzględnieniem zobowiązań wobec budżetu z poszczególnych tytułów wg stanu na 31.12.2016 r.

2.5.1. Zobowiązania ogółem

Zobowiązania ogółem – 2 448 831,52zł.

Tabela 20. Zobowiązania ogółem wg stanu na dzień 31.12.2016 r.

Nazwa zobowiązania	Kwota
Zobowiązania krótkoterminowe	432 771,37
- inne zobowiązania finansowe GETIN LEASING SA	40 812,96
Handel Okrężny Dymitriew	2 982,08
PWiK Olsztyn	1 376,69
MAGNUM 2003 Olsztyn	1 807,52
ELNET sp. z o.o. Olsztyn	62 853,00
JAKON Projekt	6 125,40
T 33 Architekci	8 100,00
NAFIBUD S.A.	195 939,00
PRAL Bis sp. z o.o.	2 417,87
Przed. Handlowo Usługowe STOKOM	5 800,00
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł (w tym: PDOP 16.015; wpłata JSSP 177.203, PIT 20.026)	1 443 260,00
Zakład Ubezpieczeń Społecznych	43 516,90
Pozostałe zobowiązania	485 197,28
Fundusze specjalne (ZFŚS)	3 273,01

2.5.2. Zobowiązania przeterminowane w roku 2016

W roku 2016 Spółka terminowo regulowała zobowiązania. Spółka nie posiada zobowiązań przeterminowanych. Wykazane zobowiązania wynikają z bieżących zakupów materiałów i usług za grudzień 2016 r., a zobowiązania z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych dotyczą deklaracji za grudzień 2016 roku.

2.6. Korzystanie z kredytów bankowych w ciągu roku

Spółka w 2016 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 2016 roku nie przekazała darowizn.

2.7.2. Dokonane zwolnienia z długów

W 2016 r. Spółka nie dokonała zwolnień z długów.



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

W roku 2016 Spółka nie zawarła umów nie związanych z przedmiotem działalności Spółki.

2.7.4. Wykaz umów zawartych przez Spółkę na działalność sponsoringową w 2016 r.

Nie wystąpiły w Spółce umowy sponsoringowe w roku 2016.

2.8. Instrumenty finansowe

W Spółce w 2016 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 2016 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 2016 nie były zawarte żadne transakcje z podmiotami powiązanymi.

2.11. Omówienie stopnia realizacji wyznaczonych do osiągnięcia przez Spółkę parametrów ekonomicznych, parametrów docelowych

Proces porządkowania pracy Spółki nakierowany na jej jednoznaczność merytoryczną (usługi hotelarskie) i optymalizację zasobów osobowych i materialnych (restrukturyzacja majątkowa) dobiega końca. Nadrzędną wizję tych głębokich i trudnych rzeczowo i społecznie zmian wewnętrznych prezentowała *Aktualizacja Planu naprawczego* Spółki. Pomyślna realizacja założeń planów rzeczowo-finansowych z lat: 2015 i 2016, uwzględniających kierunki działań nakreślone w *Aktualizacji Planu naprawczego*, jest źródłem sukcesu ekonomicznego i finansowego Spółki w tych latach.

Działalność Spółki została uporządkowana. Stan zatrudnienia w ciągu 2016 r. został zmniejszony z 28 osób na początku roku do 24 osób zatrudnionych na końcu roku.

Nadrzędnym celem Spółki jako podmiotu rynkowego było zachowanie rentowności na działalności podstawowej. Przychody z działalności statutowej, zgodnie z Planem Rzeczowo-Finansowym na rok 2016, określono na poziomie 2 224 tys. zł. Osiągnięta sprzedaż w kwocie 2 286 tys. zł przekroczyła plan (o 2,8%; o 62 tys. zł), głównie w wyniku lepszej efektywności marketingowej głównych obiektów Spółki. Plan kosztów rodzajowych został jednak przekroczony o 8,6% o 317 tys. zł, który wpłynął na pogorszenie zaplanowanego wyniku na działalności operacyjnej o ca 17%, o ca 254,8 tys. zł. W roku 2016 wynik Spółki nadal zdeterminowany był skutecznością działań pozaoperacyjnych, głównie sprzedażą nieruchomości. Dzięki tej sprzedaży Spółka osiągnęła zysk.


Strona 28 z 49

2.12. 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 posiada mieszkanie.

Tabela 21. Posiadane przez Spółkę udziały

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2016 r.	
	Liczba udziałów	Wartość
Spółdzielnia Mieszkaniowa „Perkoz”	10	1.000
Ogółem:	10	1.000

W 2016 roku Spółka nie nabyła akcji oraz udziałów w innych podmiotach.

3. PRZEWIDYWANE KIERUNKI DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI W 2017 R.

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

Kierunki działalności Spółki w 2017 roku wyznaczy Zestawienie celów (zobowiązań) krótkookresowych (do 1 roku) i długookresowych (powyżej 1 roku) Spółki Hotele Olsztyn – przyjęte uchwałą Zarządu nr 01/XI/VIII/2015 z dnia 2 listopada 2015 roku, a zatwierdzone 19 stycznia 2016 roku przez Zastępcę Dyrektora Departamentu Nadzoru Właścicielskiego Radosława Tabak i obejmujące:

- 1) zakończenie realizacji zadania inwestycyjnego pod nazwą: *przebudowa budynku administracyjnego przy ul. Warszawskiej 39 w Olsztynie na cele hotelowe*,
- 2) kontynuacja restrukturyzacji majątkowej Spółki,
- 3) uzyskanie rentowności na działalności operacyjnej do końca 2018 rok.

W 2017 roku, Zarząd wystąpi z wnioskiem do Nadzoru Właścicielskiego celem uzyskania zgody na budowę pawilonu magazynowo - handlowego przy u. Jacka Kuronia 1/85 o pow. 1 500 m². Całkowita realizacja tej inwestycji i jej ukończenie jest planowane w 2018 roku. Jej realizacja ma na celu dywersyfikację przychodów Spółki.

Najistotniejsze zagrożenia i ryzyka związane z działalnością Spółki:

- recesja gospodarcza,
- implikacje związane z konfliktem ukraińsko-rosyjskim,
- napięty harmonogram zadań inwestycyjnych,
- przekroczenie założonego budżetu inwestycji.

Z powodu niedoszacowania inwestycji pod nazwą przebudowa budynku administracyjnego przy ul. Warszawskiej 39 w Olsztynie na cele hotelowe, zaistniała konieczność zbycia obiektu Astronom, tak aby bez zaciągania kredytu udało się dokończyć rozpoczętą inwestycję, a także zmodernizować istniejącą część Hotelu Kopernik przy ul. Warszawskiej 37 w Olsztynie.



3.2. Opis możliwości rozwoju przewidywanej sytuacji finansowej, w tym bilans i rachunek zysków i strat w 2016 r.

Rok 2016 był trudnym okresem dla Spółki ze względu na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego – przekształcenie i rozbudowę budynku z funkcji biurowej i najmu, na działalność hotelarską zintegrowaną z hotelem Kopernik. Następstwem prac budowlanych będą utrudnienia dla klientów działającego hotelu i w efekcie znaczna utrata przychodów z noclegów i z powiązanej biznesowo restauracji. Dodając do tego utracone przychody z najmu w przebudowywanej nieruchomości, wzrost kosztów spowoduje, zamknięcie roku stratą na sprzedaży w kwocie ca 2 429,16 tys. zł. Spółka w 2017 roku 2017 będzie czyniła starania dotyczące zbycia lokali mieszkalnych.

Wobec utrudnień w obsłudze klientów, ograniczoną skuteczność mają działania marketingowe. Rok 2016 i 2017 należy uznać za przejściowe, wymuszone okolicznościami, okres ograniczonej obecności Spółki na lokalnym rynku usług hotelarskich.

Tabela 22. Planowany bilans na 2017 r.

Aktywa (w tys. zł)	
AKTYWA	Plan na 31.12.2017
A. Aktywa trwałe	17 097,20
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	15 435,40
III. Należności długoterminowe	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	1 501,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	160,80
B. Aktywa obrotowe	926,74
I. Zapasy	7,30
II. Należności krótkoterminowe	45,10
III. Inwestycje krótkoterminowe	862,24
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	12,10
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz podstawowy)	0,00
D. Udziały (akcje) własne	0,00
AKTYWA RAZEM:	18 023,94

Pasywa (w tys. zł)		
Lp.	PASYWA	Plan 31.12.2017 r.
A	KAPITAŁ (FUNDUSZ) W ŁASNY	15 857,14
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	15 724,00
II	Kapitał (fundusz) zapasowy w tym:	962,60
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	1 405,60
VI	Zysk (strata) netto	-2 235,06



VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00
B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	2 166,80
I	Rezerwy na zobowiązania	692,80
II	Zobowiązania długoterminowe	0,00
III	Zobowiązania krótkoterminowe	1 150,10
IV	Rozliczenia międzyokresowe	323,90
PASYWA RAZEM		18 023,94

Tabela 23. Rachunek zysków i strat - wersja kalkulacyjna na 2017 r. (w tys. zł)

	Treść	Plan na 31.12.2017
A.	Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	1 347,91
B.	Koszty działalności operacyjnej	2 379,79
C.	Zysk/Strata brutto ze sprzedaży (A-B)	-1 031,88
D.	Koszt sprzedaży	0,00
E.	Koszt ogólnego zarządu	1 397,28
F.	Zysk/Strata ze sprzedaży (C-D-E)	-2 429,16
G.	Pozostałe przychody operacyjne	78,00
H.	Pozostałe koszty operacyjne	48,00
I.	Zysk/Strata na działalności operacyjnej (F+G-H)	-2 399,16
J.	Przychody finansowe	178,20
K.	Koszty finansowe	14,10
L.	Zysk/Strata brutto (I+J-K)	-2 235,06
M.	Podatek dochodowy	0,00
N.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00
O.	Zysk/Strata netto (L-M-N)	-2 235,06

Tabela 24. Ekonomiczno-finansowa analiza wskaźnikowa – plan na rok 2017 (w tys. zł)

Dane bazowe	31.12.2017
wynik netto	- 2 235,06
sprzedaż (702)	1 347,90
pozostałe przychody oper. (760)	78,00
przychody finansowe (750)	178,20
aktywa	18 023,94
kapitały własne	15 857,14
odsetki od kredytu	0,00
podatek dochodowy przypadający na %% kredytowe	0,00
koszty ogółem (5**+751+761)	3 839,17
przychody ogółem (702+750+760)	1 604,11
przeciętne zatrudnienie w okresie	17,5
inwestycje krótkoterminowe	862,24
aktywa obrotowe	926,74
zapasy	7,30
rezerwy krótkoterminowe	0,00
zobowiązania krótkoterminowe	1 150,10
krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów	12,10
średni stan należności krótkoterminowych	51,70
VAT należny (narastająco od początku roku)	222,00
kredyty, pożyczki, inne zobowiązania finansowe	0,00
rezerwy na zobowiązania	0,00

średni stan zapasów	7,35
średni stan zobowiązań krótkich	1 799,45
(rezerwy i zobowiązania) - fundusze specjalne	2 166,80
Wskaźniki	
rentowność obrotu netto (%)	-165,82%
rentowność majątku ogółem (ROA-%%)	-12,40%
rentowność kapitałów własnych (ROE-%%)	-14,09%
dźwignia finansowa (%)	-15,84%
wskaźnik poziomu kosztów (%)	239,33%
wydajność pracy na 1 zatrudnionego w PLN	77,02 PLN
wskaźnik płynności I stopnia	0,75
wskaźnik płynności II stopnia	0,79
wskaźnik płynności III stopnia	0,80
wskaźnik obrotu zapasami w dniach	1,13
wskaźnik obrotu należnościami w dniach	14,00
wskaźnik obrotu zobowiązaniami w dniach	487,28
ogólny poziom zadłużenia (%)	12,02%

3.3. Strategia Spółki na najbliższe lata

W Spółce obowiązuje *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. *Plan strategiczny*, oparty na *Zestawieniu celów (zobowiązań) krótkookresowych (do 1 roku) i długookresowych (powyżej 1 roku) Spółki Hotele Olsztyn*. Cele zostały przyjęte uchwałą Zarządu nr 01/XI/VIII/2015 z dnia 2 listopada 2015 roku, a zatwierdzone 19 stycznia 2016 roku przez Zastępcę Dyrektora Departamentu Nadzoru Właścicielskiego Radosława Tabak i obejmowały:

- 1) zakończenie realizacji zadania inwestycyjnego pod nazwą: *przebudowa budynku administracyjnego przy ul. Warszawskiej 39 w Olsztynie na cele hotelowe*,
- 2) kontynuacja restrukturyzacji majątkowej Spółki,
- 3) uzyskanie rentowności na działalności operacyjnej do końca 2018 rok,
- 4) dostosowanie obiektu Astronom do standardów hotelowych

Z uwagi na zbycie obiektu Astronom, Strategia Spółki skupia się na osiągnięciu celu długookresowego związanego z uzyskaniem rentowności na działalności operacyjnej do końca 2018 roku.

Służyć temu będą następujące działania:

- terminową realizację zadania inwestycyjnego pod nazwą: *przebudowa budynku administracyjnego przy ul. Warszawskiej 39 w Olsztynie na cele hotelowe*,
- rozpoczęcie prac koncepcyjno-projektowych oraz rozpoczęcie inwestycji pod nazwą: *modernizacja istniejącej części hotelu Kopernik przy ulicy Warszawskiej 37 w Olsztynie*. Inwestycja obejmuje zaprojektowanie i wykonanie prac budowlanych mających na celu dostosowanie obiektu do standardów hotelowych 3*.
- wystąpienie do Nadzwyczajnego Zgromadzenia wspólników Spółki Hotele Olsztyn o wyrażenie zgody na rozpoczęcie inwestycji pod nazwą: *budowa pawilonu handlowo-usługowego przy ul. Jacka Kuronia, na działce 1/85 obręb 31 w Olsztynie*.
- utrzymanie zatrudnienia na poziomie do 18 osób,
- dokończenie restrukturyzacji majątkowej;
- monitorowanie stopnia realizacji założeń przyjętych w *Planie rzeczowo-finansowym na 2017 rok*, w systemie kwartalnym,
- wzmocnienie działań marketingowych polegających na: instalacji nowych tablic i banerów informacyjno-reklamowych, wykonanie nowej strony www, oraz bieżąca aktualizacja narzędzi internetowo-sprzedażowych, zwiększenie kanałów dystrybucji
- realizacja zadania inwestycyjnego pod nazwą *Budowa pawilonu handlowo-usługowego przy ul. Jacka Kuronia, na działce 1/84 obręb 31 w Olsztynie*. Podpisanie długoterminowych umów dzierżawnych na przedmiotowy pawilon,



- uzyskanie silnej pozycji w Olsztynie w sektorze usług hotelowo-gastronomicznych.

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

Tabela 25. Planowane działania na lata 2015-2018

L.p.	Czynność	Termin realizacji	Szacowany koszt (zł)
1.	Zadanie inwestycyjne pod nazwą: <i>dostosowanie budynku administracyjnego przy ul. Warszawskiej 39 w Olsztynie na cele hotelowe</i>	Styczeń 2015 - czerwiec 2017	7.336.000,00
2.	Modernizacja istniejącej części Hotelu Kopernik przy ul. Warszawskiej 37 w Olsztynie	marzec 2017 - czerwiec 2018	2.870.000,00
3.	Budowa pawilonu magazynowo - handlowego przy ul. J. Kuronia	styczeń 2018- grudzień 2018	2 200.000,00
Razem			12 406000,00

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 2018 - 2019 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.

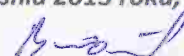
Dzięki dotychczasowej realizacji *Planu naprawczego* i jego aktualizacji, Spółka posiada pełne zabezpieczenie finansowe na realizację wyżej wymienionych planowanych działań.

DZIAŁANIA RESTRUKTURYZACYJNE I KOSZTY ICH WDROŻENIA

4.1. Działania związane z restrukturyzacją organizacyjną, majątkową, zatrudnienia i obniżką kosztów wytwarzania

W 2016 roku wprowadzono trzy razy zmiany w organizacji Spółki. Uchwałą nr 14/VIII/2016 z 9 kwietnia 2016 roku, Rada Nadzorcza zatwierdziła zmiany w Regulaminie Organizacyjnym Spółki Hotele Olsztyn Sp. z o.o. z siedzibą w Olsztynie wraz ze *schematem organizacyjnym*, następnie Uchwała Rady Nadzorczej nr 18/VIII/2016 z dnia 7 maja 2016 roku potwierdziła te zmiany. Konieczność zmian strukturalnych dostosowujących organizację do realnych potrzeb skutkowałą przyjęciem kolejnej Uchwały Rady Nadzorczej nr 29/VIII/2016 z 6 czerwca 2016 roku, zatwierdzającej nowy Regulamin Organizacyjny Spółki Hotele Olsztyn Sp. z o.o. wraz ze *schematem organizacyjnym*. Kolejna Uchwała Rady Nadzorczej, zmieniającej strukturę organizacyjną, została podjęta 3 listopada 2016 roku, numer 50/VIII/2016.

12 października 2016 roku, uchwałą Zarządu nr 02/X/VIII/2016, 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.*

W *Aktualizacji Planu naprawczego Hotelu Olsztyn Sp. z o.o.* przedstawiono efekty działań naprawczych. *Plan naprawczy Hotelu Olsztyn Sp. z o.o.* realizowany od stycznia 2013 roku, zmieniony we wrześniu 2013 roku zakładał, że Spółka do końca 2014 roku sprzeda 19 nieruchomości. Od momentu przyjęcia *Planu naprawczego* nastąpiły istotne zmiany, które spowodowały, że część zapisów tego dokumentu straciła na ważności.

Od stycznia 2013 r. do września 2014 r. Zarząd po uzyskaniu zgody NZW na sprzedaż 12 nieruchomości ogłosił 39 przetargów, w wyniku których, sprzedano 6 nieruchomości, a na 3 kolejne wyłoniono nabywców (2 umowy sprzedaży zostały podpisane 2 grudnia 2014 roku, a jedna, z uwagi na inwentaryzację oraz podwójne prawo pierwokupu, 27 lutego 2015 roku).

Spółka uzyskała 5 czerwca 2013 roku zgodę NZW na zbycie 2 działek w Murawkach (powierzchnia 1,93 i 1,42 ha). Z uwagi na brak oferentów nie udało się sprzedać tych nieruchomości, mimo że Spółka siedmiokrotnie ogłaszała przetargi. W trakcie realizacji *Planu naprawczego* zaszły zmiany prawne ograniczające możliwość zbycia tych gruntów, ponieważ po raz drugi unieważniono uchwalony przez Radę Gminy Zalewo plan zagospodarowania przestrzennego Murawek, przewidujący przekształcenie terenów, na których znajdują się nieruchomości Spółki z nieużytków rolnych na działki pod zabudowę rekreacyjną. Dodatkowo teren, na którym znajdują się przedmiotowe działki objęto programem ogólnokrajowym *Natura 2000* i włączono do obszaru chronionego Parku Krajobrazowego Pojezierza Iławskiego. Zmiana przepisów prawa, dotycząca obrotu ziemią, również wykluczyła te nieruchomości z planów naprawczych. Spółka nie uzyskuje przychodów, ani nie ponosi kosztów z tytułu posiadania tych nieruchomości.

Zarząd 13 grudnia 2016 roku uzyskał zgodę właściciela na zbycie 7 lokali mieszkalnych, które nie były wynajmowane. Do tej pory odbyło się siedem przetargów na zbycie lokali mieszkalnych, które zakończyły się wynikiem negatywnym z braku oferentów. Zarząd ogłosił kolejny przetarg.

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 objęła:

- transakcje do sfinalizowania,
- restrukturyzację majątkową,
- inne działania restrukturyzacyjne:
 - przebudowę budynku administracyjnego przy ul. Warszawskiej 39 w Olsztynie na cele hotelowe,
 - modernizacja istniejącej części hotelu Kopernik przy ul. Warszawskiej 37 w Olsztynie,
 - budowa pawilonu magazynowo – handlowego przy ul. Jacka Kuronia na działce 1/85, należącej do Hotelu Olsztyn Sp. z o.o.
 - w razie niepowodzeń zbycia lokali mieszkalnych, dostosowanie ich, po uzyskaniu niezbędnych zgód na mieszkania pod wynajem.

- restrukturyzację zatrudnienia.

W 2016 roku, w wyniku restrukturyzacji majątkowej, zbyto następujące składniki:

1. Działki zabudowane przy ul. Ks. Wacława Osińskiego 12/13 51 i 44/1 obręb 66, za kwotę 4 692 620,00 zł netto.

Inne działania restrukturyzacyjne:

1. Realizacja zadania inwestycyjnego pod nazwą: *przebudowa budynku administracyjnego przy ul. Warszawskiej 39 w Olsztynie na cele hotelowe*, jest realizowana zgodnie z przyjętym harmonogramem – szczegółowa tabela w pkt 1.9

Restrukturyzacji poddano także zatrudnienie w Spółce. W wyniku podjętych działań,

na koniec 2016 roku Spółka zatrudniała 23,50 pracowników. Zmniejszono zatrudnienie o 3,5 etatów (14,89%) w porównaniu do 2015 roku.

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 Iławskiego.

Tabela 26. Majątek wyłączony w 2016 roku z restrukturyzacji

L.p.	Przedmiot restrukturyzacji majątkowej	Wyszczególnienie rodzajowe kosztów restrukturyzacji	Kwota kosztów (w zł)				Wartość netto przedmiotu restrukturyzacji wg operatu szacunkowego (w zł)	Uwagi
			Zrealizowana w 2013	Zrealizowana w 2014	Zrealizowana w 2015	Zrealizowana w 2016		
1.	Działki w Murawkach, obręb Urowo, gm. Zalewo	Koszty operatu szacunkowego	2.000,00	800,00	0,00	0,00	366.000,00	Nieruchomości wyłączone 13.11.2014 r. z działań naprawczych
		Koszty ogłoszenia w prasie	3.250,00	3.124,14	0,00	0,00		
		Koszty prawne	2.000,00	2.233,00	0,00	0,00		
2.		Lokale mieszkalne:						
	Olsztyn, ul. Mroza 7/7, obręb 125, działka nr 68/9 i 68/3	Koszty operatu szacunkowego	0,00	400,00	0,00	0,00	295.348,00	Mieszkanie wynajmowane
		Koszty ogłoszenia w prasi	0,00	0,00	0,00	0,00		
		Koszty prawne	0,00	0,00	0,00	0,00		
	Olsztyn, ul. Hozjusza 12a/19, obręb 156, działka nr 36/3	Koszty operatu szacunkowego	150,00	0,00	0,00	0,00	383.597,00	Mieszkanie wynajmowane
		Koszty ogłoszenia w prasie	0,00	0,00	0,00	0,00		
		Koszty prawne	0,00	0	0,00	0,00		
3.		Nieruchomości gruntowe przy ul. J. Kuronia						
	Nieruchomości gruntowe i zabudowane przy ulicy Jacka Kuronia w Olsztynie: działka nr 1/147, działka nr 1/87, działka nr 1/85	Koszty operatu szacunkowego	0,00	600,00	1 200,00	0,00	723.000,00	Nieruchomość przeznaczona pod zabudowę pawilonem handlowo - magazynowym
		Koszty ogłoszenia 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 finansowa

Spółka w 2016 roku nie przeprowadzała restrukturyzacji finansowej.

4.3. Inne działania w zakresie restrukturyzacji

W 2016 roku nie były w Spółce przeprowadzane inne działania w zakresie restrukturyzacji.

5. INFORMACJE DODATKOWE

Tabela 27. Zmiany w aktywach, pasywach w latach 2015-2016 (w zł)

Kategoria	31.12.2015 r.	31.12.2016 r.	Zmiana
			2016-2015
Sumy bilansowe	18 889 396,71	21 633 580,72	2 744 184,01
Aktywa trwałe	16 243 135,07	15 130 437,93	-1 112 697,14
Aktywa obrotowe	2 646 261,64	6 503 142,79	3 856 881,15
Należności z tytułu dostaw i usług	466 486,95	58 298,66	-408 188,29
Kapitał własny	16 686 620,23	18 092 248,38	1 405 628,15
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	2 202 776,48	3 541 332,34	1 338 555,86
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	492 749,68	432 771,37	-59 978,31

Przytoczone powyżej podstawowe wielkości bilansowe opisują główne kierunki rozwoju sytuacji ekonomiczno-finansowej Spółki w latach 2015-2016. W latach tych Spółka osiągnęła zyski, których głównym źródłem była sprzedaż zbędnych składników majątkowych. Ustabilizowała się suma bilansowa, rosła kapitały własne, kumuluje się gotówka na finansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych. Spadają rezerwy na zobowiązania (podatek odroczony) i zobowiązania wobec kontrahentów. Spółka umacnia się kapitałowo, pokrywając całość strat z lat ubiegłych i tworząc realny kapitał zapasowy. Opisana sytuacja jest dobra.

Tabela 28. Ważniejsze wskaźniki ekonomiczne za lata 2015-2016

Nazwa wskaźnika	Treść wskaźnika	2015	2016
Płynność bieżąca	$\frac{\text{aktywa krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	3,81	2,66
Wysoka płynność	$\frac{\text{aktywa krótkoterminowe} - \text{zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	3,80	2,65
Płynność gotówkowa	$\frac{\text{środki pieniężne}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	3,03	2,62
Obrotowość zapasów w dniach	$\frac{\text{średni stan zapasów} * 360}{\text{koszt sprzedanych produktów i towarów}}$	1,14	1,05
Obrotowość należności handlowych w dniach	$\frac{\text{średni stan należności} * 360}{\text{Przychody ze sprzedaży}}$	42,45	41,32
Obrotowość zobowiązań handlowych w dniach	$\frac{\text{średni stan zobowiązań} * 360}{\text{koszty operacyjne}}$	58,2	97,38
Struktura aktywów	$\frac{\text{majątek trwały} * 100\%}{\text{majątek obrotowy}}$	613,81%	232,66%
Struktura finansowania majątku	$\frac{\text{kapitał własny} * 100\%}{\text{aktywa ogółem}}$	88,34%	83,63%
Pokrycie majątku zobowiązaniami	$\frac{\text{zobowiązania ogółem} * 100\%}{\text{aktywa ogółem}}$	11,66%	16,37%
Trwałość struktury finansowania	$\frac{\text{kapitał własny} + \text{zob. długoterminowe}}{\text{pasywa ogółem}}$	0,88	0,73

Wskaźniki płynności finansowej wskazują nadal dużą rezerwę gotówkową związaną z kumulowaniem od 2013 roku środków na sfinansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych, oraz z uzyskanych środków pieniężnych ze zbycia nieruchomości w roku 2015 i 2016. Znaczny spadek płynności gotówkowej związany jest z kumulacją zobowiązań z tytułu podatków od sprzedaży nieruchomości dokonanych w miesiącu grudniu. Uzyskane środki pieniężne ze zbycia nieruchomości, które nie zostały ulokowane wpływają na strukturę aktywów, zgodnie z którą, w 2016 roku aktywa trwałe są dwu i pół krotnie wyższe od aktywów obrotowych.



6. WAŻNE ZDARZENIA MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI, KTÓRE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM LUB SA PRZEWIDZIANE W DAJSZYCH LATACH

1. W 2016 roku Spółka odnotowała następujące kontrole zewnętrzne:
 - Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej - kontrola sprawdzająca,
 - Powiatowej Stacji Sanitarno- Epidemiologicznej -bieżący nadzór sanitarny nad hotelem,
 - Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego – kontrola budowy,
 - Państwowej Inspekcji Pracy – ocena przestrzegania przepisów prawa pracy w zakresie czasu pracy pracowników Restauracji,
 - RSinvestment-sprawdzenie zasadności, celowości i gospodarności wydatkowania środków finansowych za okres od 01.01.2012 r. do 9 kwietnia 2016 r.

Sporządzono:

Olsztyn, dnia 24 marca 2017 r.

Zarząd Spółki

Bartłomiej Wasilewski

PREZES ZARZĄDU



Bartłomiej Wasilewski



ZAŁĄCZNIKI

1. Tabele: Sprawozdanie finansowe rok 2016

Tabela 29. Sprawozdanie finansowe, rachunek zysków i strat 2016 – wersja kalkulacyjna (w zł)

Treść		31.12.2015	31.12.2016
A.	Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	2 373 097,79	2 286 153,32
	- od jednostek powiązanych		
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	2 373 097,79	2 286 153,32
B.	Koszty działalności operacyjnej	2 393 741,42	2 461 775,51
I	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	2 393 741,42	2 461 775,51
II	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C.	Zysk/Strata brutto ze sprzedaży (A-B)	-20 643,63	-175 622,19
D.	Koszt sprzedaży		0,00
E.	Koszt ogólnego zarządu	1 486 037,72	1 562 171,86
F.	Zysk/Strata ze sprzedaży (C-D-E)	-1 506 681,35	-1 737 794,05
G.	Pozostałe przychody operacyjne	1 268 342,32	3 348 419,01
	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
I.		1 181 887,20	3 283 002,98
II.	Dotacje	44 608,97	40 877,11
IV.	Inne przychody operacyjne	41 846,15	24 538,92
H.	Pozostałe koszty operacyjne	56 260,17	53 979,63
	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
I.		10 351,72	0,00
III.	Inne koszty operacyjne	45 908,45	53 979,63
I.	Zysk/Strata na działalności operacyjnej (F+G-H)	-294 599,20	1 556 645,33
J.	Przychody finansowe	305 041,15	200 428,99
	II. Odsetki, w tym:	303 186,04	179 267,47
	V. Inne	1 855,11	21 161,52
K.	Koszty finansowe	34 681,79	15 729,17
	i. Odsetki, w tym:	12 061,30	1 304,54
	IV. Inne	22 620,49	14 424,63
L.	Zysk/Strata brutto (I+J-K)	-24 239,84	1 741 345,15
M.	Podatek dochodowy	-29 606,00	87 665,00
N.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	248 052,00
O.	Zysk/Strata netto (L-M-N)	5 366,16	1 405 628,15



Tabela 30. Sprawozdanie finansowe, bilans – aktywa za 2016 rok (w zł)

AKTYWA	31.12.2015	31.12.2016
A. Aktywa trwałe	16 243 135,07	15 130 437,93
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	9 955 236,12	11 449 527,07
1. Środki trwałe	8 791 551,43	7 081 055,06
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	886 430,09	740 443,46
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	7 764 527,72	6 206 078,92
c) urządzenia techniczne i maszyny	111 823,72	48 911,44
d) środki transportu	23 679,91	83 587,13
e) inne środki trwałe	5 089,99	2 034,11
2. Środki trwałe w budowie	1 163 684,69	4 368 472,01
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	6 175 300,57	3 501 000,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	6 175 300,57	3 501 000,00
c) w pozostałych jednostkach	6 175 300,57	3 501 000,00
- udziały lub akcje	1 000,00	1 000,00
- inne papiery wartościowe	6 174 300,57	3 500 000,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	112 598,38	179 910,86
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18 394,00	10 899,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	94 204,38	169 011,86
B. Aktywa obrotowe	2 646 261,64	6 503 142,79
I. Zapasy	7 017,21	7 402,99
1. Materiały	7 017,21	7 402,99
II. Należności krótkoterminowe	466 486,95	58 298,66
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek	466 486,95	58 298,66
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	32 641,20	29 923,94
- do 12 miesięcy	32 641,20	29 923,94
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych	408 123,15	11 809,99
c) inne	3 024,00	14 045,37
d) dochody na drodze sądowej	22 698,60	2 519,36
III. Inwestycje krótkoterminowe	2 106 770,93	6 422 949,80
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	2 106 770,93	6 422 949,80
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	2 106 770,93	6 422 949,80
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2 106 770,93	6 422 949,80
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	65 986,55	14 491,34
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz podstawowy)	0,00	0,00
D. Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
AKTYWA RAZEM:	18 889 396,71	21 633 580,72

Tabela 31. Sprawozdanie finansowe, bilans – pasywa za 2016 rok (w zł)

Lp.	Tytuł	Stan na	
		31.12.2015 r.	31.12.2016 r.
A	KAPITAŁ (FUNDUSZ) W ŁASNY	16 686 620,23	18 092 248,38
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	15 724 000,00	15 724 000,00
II	Kapitał (fundusz) zapasowy w tym:	957 254,07	962 620,23
VI	Zysk (strata) netto	5 366,16	1 405 628,15
B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	2 202 776,48	3 541 332,34
I	Rezerwy na zobowiązania	1 103 310,00	728 558,00
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 032 085,00	728 558,00
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	71 225,00	0,00
	- długoterminowa	44 400,00	0,00
	- krótkoterminowa	26 825,00	0,00
II	Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
III	Zobowiązania krótkoterminowe	694 646,55	2 448 831,52
3	Wobec pozostałych jednostek	691 032,01	2 445 558,51
d	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	492 749,68	432 771,37
	- do 12 miesięcy	492 749,68	432 771,37
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00
g	z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	68 430,46	1 486 776,90
h	z tytułu wynagrodzeń	7,28	73,96
i	inne	129 844,59	525 936,28
3	Fundusze specjalne	3 614,54	3 273,01
IV	Rozliczenia międzyokresowe	404 819,93	363 942,82
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	404 819,93	363 942,82
	- długoterminowe	363 940,25	323 063,14
	- krótkoterminowe	40 879,68	40 879,68
PASYWA RAZEM		18 889 396,71	21 633 580,72

Tabela 32. Sprawozdanie finansowe, rachunek przepływów pieniężnych za 2016 rok – metoda pośrednia (w zł)

Lp.	Tytuł	1.01.-31.12.2015 r.	1.01.-31.12.2016 r.
A	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I	Zysk (strata) netto	5 366,16	1 405 628,15
II	Korekty razem	-1 180 978,38	-1 390 955,55
1	Amortyzacja	392 798,38	374 736,53
2	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3	Odsetki i udziały w zyskach, dywidendy	-303 156,04	-252 588,67
4	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-1 171 535,48	-3 243 302,98
5	Zmiana stanu rezerw	-7 221,00	-374 752,00
6	Zmiana stanu zapasów	1 186,21	-385,78
7	Zmiana stanu należności krótkoterminowych	-373 336,61	407 536,29
8	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	322 759,12	1 754 836,97
9	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-40 859,57	-56 694,38
10	Zmiana stanu funduszy specjalnych	-1 613,39	-341,53
III	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I ± II)	2 357 540,33	14 672,60
B	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I	Wpływy	2 707 077,80	5 070 142,87
1	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 171 535,48	4 713 271,20
3	Z aktywów finansowych, w tym:	1 535 542,32	356 871,67
b)	w pozostałych jednostkach	1 535 542,32	356 871,67
-	zbycie aktywów finansowych	1 232 386,28	0,00
-	odsetki	303 156,04	356 871,67
II	Wydatki	349 537,47	631 678,44
1	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych, pomniejszone o wpłaconą zaliczkę w ciągu roku poprzedniego	349 537,47	631 678,44
2	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
III	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	2 357 540,33	4 438 464,43
C	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I	Wpływy	0,00	0,00
II	Wydatki	0,00	136 958,16
2	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	104 283,00
3	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	31 435,42
4	Odsetki	0,00	1 239,74
III	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	0,00	-136 958,16
D	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III ± 13.III ± C.III)	1 181 928,11	4 316 178,87
E	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	1 181 928,11	4 316 178,87
-	zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F	Środki pieniężne na początek okresu	924 842,82	2 106 770,93
G	Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:	2 106 770,93	6 422 949,80
-	o ograniczonej możliwości dysponowania (środki na rachunku ZFŚS traktowanego przez Ustawę o rachunkowości jako fundusz obcy)	13 653,54	249,01



Tabela 33. Sprawozdanie finansowe, rachunek zysków i strat – wersja porównawcza (w zł)

	Treść	rok 2015	rok 2016
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	2 353 993,45	2 403 366,75
	I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	2 373 097,79	2 286 153,32
	II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	-19 104,34	117 213,43
B.	Koszty działalności operacyjnej	3 860 674,80	4 141 160,80
	I. Amortyzacja	392 798,38	374 736,53
	II. Zużycie materiałów i energii	567 313,04	520 631,20
	III. Usługi obce	527 958,54	626 301,87
	IV. Podatki i opłaty w tym:	223 721,30	222 306,88
	- podatek akcyzowy	0,00	0,00
	V. Wynagrodzenia	1 672 406,24	1 870 459,40
	VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia w tym:	306 025,82	355 172,41
	- emerytalne	0,00	159 840,60
	VII. Pozostałe koszty rodzajowe	170 451,48	171 552,51
	VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	-1 506 681,35	-1 737 794,05
D.	Pozostałe przychody operacyjne	1 268 342,32	3 348 419,01
	I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	1 181 887,20	3 283 002,98
	II. Dotacje	44 608,97	40 877,11
	III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
	IV. Inne przychody operacyjne	41 846,15	24 538,92
E.	Pozostałe koszty operacyjne	56 260,17	53 979,63
	I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	10 351,72	0,00
	II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
	III. Inne koszty operacyjne	45 908,45	53 979,63
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	-294 599,20	1 556 645,33
G.	Przychody finansowe	305 041,15	200 428,99
	I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
	a) od jednostek powiązanych	0,00	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	a) od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	II. Odsetki, w tym:	303 186,04	179 267,47
	- od jednostek powiązanych	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	1 855,11	21 161,52

H.	Koszty finansowe	34 681,79	15 729,17
	I. Odsetki, w tym:	12 061,30	1 304,54
	- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
	II. Strata z tytułu rozchodów 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	22 620,49	14 424,63
L	Zysk (strata) brutto (F+G-H)	-24 239,84	1 741 345,15
J.	Podatek dochodowy	-29 606,00	87 665,00
K.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	248 052,00
L.	Zysk (strata) netto (K-L-M)	5 366,16	1 405 628,15

Tabela 34. Sprawozdanie finansowe, zestawienie zmian w kapitale własnym w 2016 roku (w zł)

Lp.	Tytuł	1.01.-31.12.2015 r.	1.01.-31.12.2016 r.
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	16 681 254,07	16 686 620,23
-	zmiany przyjętych zasad (polityki rachunkowości)	0,00	0,00
-	korekty błędów	0,00	0,00
1.a.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	16 681 254,07	16 686 620,23
1.	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	15 724 000,00	15 724 000,00
1.1	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00
1.2.	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	15 724 000,00	15 724 000,00
2.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu	0,00	0,00
2.1	Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy	0,00	0,00
3.	Udziały (akcje) własne na początek okresu	0,00	0,00
3.1.	Udziały (akcje) własne na koniec okresu	0,00	0,00
4	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	0,00	0,00
4.1	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	0,00
4.2.	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	0,00	0,00
5	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
5.1	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
5.2.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
6	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
6.1	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
6.2.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
7	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-56 836,46	5 366,16
7.1.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
7.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
	podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	5 366,16
b	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	5 366,16
7.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
7.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu (-)	-56 836,46	0,00
7.5	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-56 836,46	0,00
b	zmniejszenie (z tytułu)	1 014 090,53	0,00
	zysk netto roku poprzedniego	1 014 090,53	0,00
7.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
7.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	957 254,07	0,00
8	Wynik netto	5 366,16	1 405 628,15
a	zysk netto	5 366,16	1 405 628,15
II	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	16 686 620,23	18 092 248,38
III	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku	X	X

Tabela 35. Sprawozdanie finansowe, aktywa i rezerwy na podatek dochodowy odroczony w roku 2016 (w zł)

aktywa	wartość księgowa	wartość podatkowa	różnice przejściowe		rezerwy	aktywa
			dodatnie	ujemne		
KOPERNIK	3 754 781,08	0,00	3 754 781,08	0,00	713 408,00	0,00
PODGRODZIE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
lokata mBank	2 702,74	0,00	2 702,74	0,00	514,00	0,00
naliczone odsetki od należności	262,77	0,00	262,77	0,00	50,00	0,00
naliczone odsetki od wyroku i pozwu	14 539,87	0,00	14 539,87	0,00	2 763,00	0,00
Amortyzacja samochodu osob.- Leasing operacyjny podatkowo finansowy	62 228,73	0,00	62 228,73		11 823,00	
RAZEM			3 834 515,19	0,00	728 558	0,00

pasywa	wartość księgowa	wartość podatkowa	różnice przejściowe		rezerwy	aktywa
			dodatnie	ujemne		
odpisy aktualizujące należności	2 128,46	0,00	0,00	2 128,46	0,00	404,00
odpisy na odsetki	14 423,80	0,00	0,00	14 423,80	0,00	2 741,00
rezerwy na świadczenia pracownicze	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
leasing operacyjny podatkowo finansowy	40 812,96	0,00		40 812,96	0,00	7 754,00
strata podatkowa do odliczenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RAZEM			0,00	57 365	0,00	10 899,00

	Różnice	
	dodatnie	ujemne
Aktywa	3 834 515	0,00
Pasywa	0,00	57 365
Razem	3 834 515	57 365
stawka podatku	19%	19%
odroczony podatek	728 559	10 899
	rezerwy	aktywa
	Odroczony podatek	
	Aktywa	Rezerwy
BO	18 394	1 032 085
BZ	10 899	728 558
BZ-BO	-7 495	-303 527
wpływ na wynik	-296 032	
podatek z CIT-8	383 697	
w rach.zysków i strat	87 665	

2. Opinia niezależnego biegłego rewidenta

ABBA Spółka z o.o., 01-843 Warszawa, ul. Oczapowskiego 4B
podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr ew. 2898
Departament Audytu 01-844 Warszawa, ul. Skalmierska 15/ 22
tel. (22) 298 66 11, 504 380 734; e-mail: abba@abba.waw.pl

**OPINIA I RAPORT
Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.**

**Hotele Olsztyn Sp. z o.o.
ul. Warszawska 39, 10-081 Olsztyn**

Warszawa marzec 2017 r.

ABRA Sp. z o.o. – Opinia niezależnego biegłego rewidenta do sprawozdania finansowego
Hotele Olsztyn Sp. z o.o. za rok 2016

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

I.

Dla Rady Nadzorczej i Zgromadzenia Wspólników Hotele Olsztyn Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, ul. Warszawska 39, 10-081 Olsztyn.

II.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego Hotele Olsztyn Sp. z o.o., ul. Warszawska 39, 10-081 Olsztyn, na które składają się:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
2. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2016 r. który po stronie aktywów i pasywów zamyka się kwotą 21 633 580,72 zł,
3. Zestawienie zmian w kapitale własnym za rok 2016, wskazujący kapitał własny na koniec okresu w kwocie 18 092 248,38 zł,
4. Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. wykazujący zysk netto w kwocie 1 405 628,15 zł,
5. Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy 2016 wykazujący przepływy pieniężne netto. 4 316 178,87 zł,
6. Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego.

Zarząd Hotele Olsztyn Sp. z o.o. jest odpowiedzialny za prawidłowość ksiąg rachunkowych, sporządzenie i rzetelną prezentację tego sprawozdania finansowego oraz sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2016 r. poz. 1047 z późn. zm.) („ustawa o rachunkowości”), wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa. Zarząd Hotele Olsztyn Sp. z o.o. jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną, aby sporządzane sprawozdania finansowe były wolne od nieprawidłowości powstałych wskutek celowych działań lub błędów.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości, Zarząd Hotele Olsztyn Sp. z o.o. oraz członkowie Rady Nadzorczej Hotele Olsztyn Sp. z o.o. są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o tym, czy sprawozdanie finansowe rzetelnie i jasno, przedstawia sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Hotele Olsztyn Sp. z o.o. zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości.

*ABBA Sp. z o.o. – Opinia niezależnego biegłego rewidenta do sprawozdania finansowego
Hotele Olsztyn Sp. z o.o. za rok 2016*

III.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

1. Rozdziału 7 Ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2016 r. poz. 1047 z późn. zm.), oraz
2. Krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce,

Regulacje te nakładają na nas obowiązek postępowania zgodnego z zasadami etyki oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że sprawozdanie finansowe i księgi rachunkowe stanowiące podstawę jego sporządzenia są wolne od istotnych nieprawidłowości.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur mających na celu uzyskanie dowodów badania dotyczących kwot i informacji ujawnionych w sprawozdaniu finansowym. Wybór procedur badania zależy od naszego osądu, w tym oceny ryzyka wystąpienia istotnych nieprawidłowości w sprawozdaniu finansowym na skutek celowych działań lub błędów. Przeprowadzając ocenę tego ryzyka bierzemy pod uwagę kontrolę wewnętrzną związaną ze sporządzeniem oraz rzetelną prezentacją sprawozdania finansowego w celu zaplanowania stosownych do okoliczności procedur badania, nie zaś w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności działania kontroli wewnętrznej w Hotele Olsztyn Sp. z o.o. Badanie obejmuje również ocenę odpowiedności stosowanej polityki rachunkowości, zasadności szacunków dokonanych przez Zarząd Hotele Olsztyn Sp. z o.o. oraz ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii.

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje sprawozdania z działalności. Jednakże naszym obowiązkiem było, w związku z przeprowadzonym badaniem sprawozdania finansowego, zapoznanie się z treścią sprawozdania z działalności i wskazanie czy informacje w nim zawarte uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości i czy są one zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o jednostce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotne zniekształcenia.

IV.

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, obejmujące dane liczbowe i objaśnienia słowne we wszystkich istotnych aspektach:

1. Przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Hotele Olsztyn Sp. z o.o., na dzień 31.12.2016 r., jak też jego wyniku finansowego za okres od

*ABBA Sp. z o.o. – Opinia niezależnego biegłego rewidenta do sprawozdania finansowego
Hotele Olsztyn Sp. z o.o. za rok 2016*

01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.

2. Sporządzone zostało zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
3. Jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami umowy/statutu Hotele Olsztyn Sp. z o.o.

V.

Zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości, stwierdzam, że informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości i są zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, w świetle wiedzy o jednostce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego, oświadczam, iż nie stwierdziłem zniekształceń w sprawozdaniu z działalności.

VI.

Piotr Tomala, nr w rejestrze kluczowego biegłego rewidenta: 10207, Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu ABBA Spółka z o.o. numer podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych 2898

VII.

Warszawa, dnia 29 marca 2017 r.



Wykonujący badanie w imieniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych ABBA Sp. z o.o.

Kluczowy Biegły Rewident nr ew. 10207

Piotr Tomala
Biegły Rewident

Piotr Tomala