



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
„REZYDENT” S.A.
z siedzibą w Warszawie
Z DZIAŁALNOŚCI W ROKU OBROTOWYM 2009

Warszawa – 30 marzec – 2010 r.

1. DANE PODSTAWOWE

1.1. Sprawy formalno - prawne

„REZYDENT” Spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie powstała z przekształcenia „REZYDENT” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną na mocy Uchwały Nr 2 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników „REZYDENT” Sp. z o.o. z dnia 29 listopada 1999 roku w sprawie przekształcenia Spółki w spółkę akcyjną (Akt notarialny Rep. A 24397/99).

REZYDENT Sp. z o.o. została utworzona w dniu 15 kwietnia 1999 r. roku Aktem Notarialnym Nr Rep. A nr 6523/99, a następnie zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy XVI Wydział Gospodarczy – Rejestrowy i postanowieniem sądu wpisana do rejestru handlowego pod nr RHB 56719.

Spółka REZYDENT S.A. wpisana została do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem **KRS 0000026497**.

Spółka posiada numer identyfikacji REGON - 014961817 oraz numer identyfikacji podatkowej NIP 526-23-22-227.

1.2. Kapitał akcyjny

Na dzień bilansowy 31.12.2009 r. Kapitał podstawowy Spółki wynosił 191 003 000 zł (sto dziewięćdziesiąt jeden milionów trzy tysiące złotych) i dzielił się na 9 550 150 (dziewięć milionów pięćset pięćdziesiąt tysięcy sto pięćdziesiąt) akcji imiennych serii A, B, C, D i E, a w tym:

- 533.000 (pięćset trzydzieści trzy tysiące) akcji imiennych uprzywilejowanych serii A o numerach od 000001 do 533000,
- 318.800 (trzysta osiemnaście tysięcy osiemset) akcji imiennych zwykłych serii B o numerach od 000001 do 318800,
- 1.428.775 (jeden milion czterysta dwadzieścia osiem tysięcy siedemset siedemdziesiąt pięć) akcji imiennych zwykłych serii C o numerach od 0000001 do 1428775,
- 5.759.425 (pięć milionów siedemset pięćdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta dwadzieścia pięć) akcji imiennych zwykłych serii D o numerach od 0000001 do 5 759 425,
- 1.510.150 (jeden milion pięćset dziesięć tysięcy sto pięćdziesiąt) akcji imiennych zwykłych serii E. o numerach od 0000001 do 1 510 150.

Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego, kapitał podstawowy spółki nie uległ zmianie.

1.3. Władze Spółki

Władzami Spółki są: Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza, Zarząd.

W roku sprawozdawczym Zarząd Spółki sprawował jednoosobowo Pan Marek Rudziński jako Prezes Zarządu.

Zarząd Spółki ustanowił prokurę w łączną w osobach:

- ✓ Monika Gałat Nipochorska - Prokurent ,
- ✓ Ewa Kiluk - Prokurent.

Sposób wykonywania prokury: działanie łączne z drugim prokurentem.

Reprezentacja Spółki: Prezes Zarządu jednoosobowo.

1.4. Zatrudnienie w Spółce

W ciągu roku 2009 spółka zatrudniała średnio 75 pracowników.

2. DANE EKONOMICZNO-FINANSOWE

2.1. Wielkość i rodzaje kapitałów obcych wg stanu na 31 grudnia 2009 r.

Na dzień bilansowy zadłużenie spółki z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek wynosiło ogółem kwotę 101 673 139,04 zł, w tym:

- kredyt bankowy w BZ WBK S.A. 76 940 520,64 zł
- pożyczki właścicielskie 24 732 618,40 zł

2.2. Środki pieniężne

Środki pieniężne na 31 grudnia 2009 roku wynosiły 5 718 907,14 zł. Bilansowa zmiana środków pieniężnych - spadek o kwotę 1 603 927,93 zł (słownie złotych: jeden milion sześćset trzy tysiące dziewięćset dwadzieścia siedem złotych, 93/100).

Przepływ gotówki na poszczególnych działalnościach przedstawia „rachunek przepływów pieniężnych”.

2.3. Przychody

Przychody z działalności operacyjnej w 2009 roku wyniosły 19 953 895,46 zł. w tym zmiana stanu produktów wyniosła (zwiększenie) 300 310,55 zł.

Przychody finansowe to kwota 7 588 506,75 zł z czego:

✓ Odsetki od lokat bankowych	wyniosły	148 451,71 zł
✓ Odsetki skapitalizowane od udzielonych pożyczek jednostkom powiązanim		3 381 557,10 zł
✓ Nadwyżka dodatnich różnic kursowych na ujemnymi		3 417 355,44 zł
✓ Wycena instrumentów finansowych, przychody transakcji IRS, FXD		639 702,67 zł
✓ Pozostałe odsetki		1 439,83 zł.

Pozostałe przychody operacyjne stanowią kwotę 564 208,50 zł. Są to głównie przychody z tytułu sprzedaży rzeczowego majątku trwałego, otrzymane od ubezpieczyciela odszkodowania w wyniku powstałych szkód w budynku Centrum Królewska i Hotelu Rezydent Sopot, rozwiązane rezerwy na niewykorzystane urlopy oraz odpisy aktualizujące należności.

2.4. Struktura kosztów

Spółka w 2009 roku poniosła na działalności operacyjnej koszty w wysokości 19 403 363,00 zł. Specyfikacja rodzajowa przedstawiona została w rachunku zysków i strat.

Koszty finansowe Spółki w okresie sprawozdawczym wyniosły 4 802 710,47 zł, czego:

✓ Odsetki od kredytów i pożyczek		4 084 537,07 zł
✓ Koszty transakcji IRS, opłaty Bankowy Fundusz Gwarancyjny		695 988,59 zł
✓ Pozostałe		22 184,81 zł

2.5. Sytuacja finansowa

Spółka w bieżącym roku sprawozdawczym osiągnęła wynik finansowy - zysk netto w kwocie 4 350 171,44 zł (słownie złotych: cztery miliony trzysta pięćdziesiąt tysięcy sto siedemdziesiąt jeden złotych 44/100).

Zarząd proponuje przeznaczyć zysk netto na pokrycie strat bilansowych z lat ubiegłych.

Sytuacja finansowa Spółki wg stanu na dzień 31 grudnia 2009 roku została przedstawiona w sprawozdaniu finansowym REZYDENT S.A., na które składają się w szczególności:

- ✓ informacja dodatkowa
- ✓ bilans
- ✓ rachunek zysków i strat
- ✓ rachunek przepływów pieniężnych
- ✓ zestawienie zmian w kapitale własnym

3. DZIAŁALNOŚĆ W ROKU 2009

W sprawozdawczym okresie Zarząd działał zgodnie z uchwałami Rady Nadzorczej, Walnego Zgromadzenia, Statutem Spółki i przepisami KSH, na bieżąco podejmował decyzje w sprawach istotnych dla funkcjonowania Spółki.

Rok 2009 był pierwszym, w którym Rezydent SA funkcjonował przez cały okres jako jedna firma prowadząca działalność w różnych sektorach gospodarki. Pozwoliło to Zarządowi na stworzenie wspólnej, spójnej koncepcji działań gospodarczych dla obiektów, które dotąd funkcjonowały jako odrębne spółki. Celem działania zarządu było przede wszystkim przywrócenie rentowności Spółki zarówno w wymiarze operacyjnym jak i ogólnogospodarczym.

Podjęte zostały intensywne starania na rzecz pełnego wykorzystania zdolności generowania przychodów przez obiekty „Centrum Królewska” i „Krzywy Domek”.

W efekcie działań kadry zarządzającej oraz korzystnego ukształtowania się kursu złotego wobec dolara i euro przychody „Centrum Królewska” wzrosły w stosunku do 2008 r. o 25%, z 7 304 810,00 zł do 9 128 477,00 zł i to pomimo zmniejszenia w trakcie roku powierzchni wynajmowanej przez Bank Zachodni WBK. Koniec roku „Centrum Królewska” powitała z nowym prestiżowym najemcą na pokładzie. Ambasada Królestwa Danii zainstalowała się na następne 10 lat na dwóch piętrach naszego biurowca dostosowanych specjalnie do wymagań placówki dyplomatycznej.

Również wysiłki podejmowane w celu zwiększenia efektywności działania „Krzywego Domku” zaowocowały znaczną poprawą osiąganych rezultatów. Przychody zwiększyły się o 41% z 3 284 339,00 zł do 4 645 866,00 zł. Jednocześnie, oprócz prowadzenia zyskowej działalności gospodarczej, placówka prowadziła działalność kulturalną umacniając swoją pozycję jednego z najlepiej rozpoznawalnych elementów krajobrazu Sopotu i Trójmiasta.

Wobec trwającego znaczącego spowolnienia gospodarczego oraz bardzo niepewnych perspektyw rynkowych zdecydowany nacisk został położony przez Zarząd na obniżenie kosztów funkcjonowania Spółki przy zachowaniu sprawności jej funkcjonowania oraz jakości oferowanych usług.

Warto zaznaczyć, że przyrost przychodów w „Krzywym Domku” został osiągnięty przy jednoczesnym spadku kosztów funkcjonowania obiektu o ponad 26 000,00 zł. Z kolei w „Centrum Królewska” zarejestrowany wzrost kosztów o prawie 300 000,00 zł był ponad 6 krotnie niższy niż osiągnięty przyrost przychodów.

W związku z trwającym już drugi rok kryzysem w branży hotelarskiej w najtrudniejszej sytuacji był Hotel Rezydent Sopot. Po wyraźnym spadku przyjazdów zagranicznych turystów do Polski w 2008 r. wskutek znacznego wzmocnienia złotego, w 2009 r. w wyniku kryzysu gospodarczego nastąpił gwałtowny spadek światowego ruchu turystycznego, który również bardzo niekorzystnie odbił się na polskich hotelach. Hotel Rezydent Sopot nie był wyjątkiem i zarejestrował 8% spadek przychodów z 5 745 313,00 zł w 2008 r. do 5 259 763,00 zł w 2009 r. Jednocześnie dzięki intensywnym działaniom restrukturyzacyjnym udało się ograniczyć koszty funkcjonowania Hotelu o 17% z 8 058 937,00 zł w 2008 r. do 6 693 782,00 zł w 2009 r., co istotnie ograniczyło straty ponoszone przez ten obiekt.

Ponieważ jednocześnie udało się również zmniejszyć o prawie 330 000,00 zł koszty funkcjonowania Zarządu spółki, cały rok okazał się bardzo korzystny dla Rezydenta, którego zysk operacyjny wzrósł o 3 839 688,00 zł przekształcając stratę operacyjną w wysokości 3 276 664,00, zł z roku 2008, w 563 024,00 zł zysku operacyjnego w 2009 r.

W związku z dużą ekspozycją spółki na przychody i koszty w walutach obcych oraz wysoką zmiennością kursu złotego zarząd podjął decyzję o zahedge'owaniu części przychodów w USD, które nie miały pokrycia w zobowiązaniach spółki. W następstwie dwóch transakcji forwardowych przeprowadzonych w kwietniu i czerwcu 2009 r. Rezydent sprzedał w sumie prawie milion dwieście tysięcy dolarów w terminach zapadających w 2009 i 2010 r. Zyski z transakcji FXD w 2009 r. wyniosły 149 918,72 zł.

Jednym z największych wyzwań stojących przed Zarządem w 2009 r. było dokończenie inwestycji prowadzonej przez spółkę zależną HRG sp. z o.o..

Rezydent SA udzielił swojej spółce córce dodatkowego finansowania w wysokości 44 813 768,91 zł, co pozwoliło na dokończenie inwestycji i uruchomienie w maju pięciogwiazdkowego RadissonBLU Hotel Gdańsk w bardzo prestiżowej lokalizacji przy Długim Targu w Gdańsku. Od tego czasu Hotel stał się wizytówką Gdańska i zdobywając czołową pozycję na rynku Trójmiejskim.

Również druga spółka zależna, Sowińskiego 72 sp. z o.o. zintensyfikowała swoją działalność inwestycyjną budując na Osiedlu Pionierów w Szczecinie pierwszy budynek mieszkalny, który został oddany do użytku na początku 2010 r.

4. KIERUNKI ROZWOJOWE NA ROK 2010

W roku 2010 kontynuowane będą działania w celu powiększenia rentowności spółki poprzez utrzymywanie rentowności dotychczasowych pól bieżącej aktywności oraz poszukiwanie nowych linii biznesowych mogących generować dodatkowe zyski dla spółki.

W centrum uwagi będzie pozostawać kwestia utrzymania obecnego wysokiego poziomu wynajmu powierzchni w Krzywym Domku, wynajęcie ostatnich wolnych powierzchni w Centrum Królewska, oraz powrót do rentowności Hotelu Rezydent Sopot.

Zarząd będzie też z uwagą obserwował sytuację na polskim rynku nieruchomości poszukując okazji do restrukturyzacji spółki zwiększającej efektywność jej działań z punktu widzenia właściciela.

Zarząd Rezydent SA będzie w dalszym ciągu z uwagą nadzorował działalność dwóch spółek zależnych Hotel Rezydent Gdańsk Sp. z o.o. oraz Sowińskiego 72 Sp. z o.o.

Długofalowym zadaniem będzie wypracowanie docelowej koncepcji finansowania grupy Rezydent.

PREZES ZARZĄDU

Marek Rudziński

.....
Zarząd Spółki