



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU**  
**„REZYDENT” S.A.**  
z siedzibą w Warszawie  
**Z DZIAŁALNOŚCI W ROKU OBROTOWYM 2010**

**Warszawa – 30 marzec – 2011 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 31.12.2010 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 był sprawowany jak poniżej:

1. W okresie od 1.01.2010r. do 15.04.2010r. zarząd sprawował jednoosobowo jako Prezes Zarządu - Marek Rudziński.
2. Od 16.04.2010 zarząd spółki składał się z trzech członków i był sprawowany przez:
  - Prezesa Zarządu - Waldemara Ślęczkę,
  - Wiceprezesa Zarządu - Monikę Gałat Nipochońską,
  - Członka Zarządu - Ewę Kiluk.

W okresie sprawowania zarządu jednoosobowego prokura łączna była ustanowiona w osobach:

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

Od dnia 16.04.2010 zarząd nie ustanawiał prokury.

Do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych i niemajątkowych oraz podpisywania w imieniu Spółki upoważnieni są: w przypadku zarządu jednoosobowego członek Zarządu Spółki samodzielnie, w przypadku zarządu wieloosobowego dwóch członków zarządu działających łącznie lub członek zarządu łącznie z prokurentem.

#### **1.4. Zatrudnienie w Spółce**

W ciągu roku 2010 spółka zatrudniała średnio 63 pracowników.

## **2. DANE EKONOMICZNO-FINANSOWE**

### **2.1. Wielkość i rodzaje kapitałów obcych wg stanu na 31 grudnia 2010 r.**

Na dzień bilansowy zadłużenie spółki z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek wynosiło ogółem kwotę 106 095 080,30 zł, w tym:

- kredyt bankowy w BZ WBK S.A. 79 663 975,38 zł,
- pożyczki właścicielskie 26 431 104,92 zł.

### **2.2. Środki pieniężne**

Środki pieniężne na 31 grudnia 2010 roku wynosiły 6 723 225,91 zł. Bilansowa zmiana środków pieniężnych - wzrost o kwotę 1 004 418,77 zł (słownie złotych: jeden milion cztery tysiące czterysta osiemnaście złotych, 77/100).

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

### **2.3. Przychody**

Przychody z działalności operacyjnej w 2010 roku wyniosły 21 142 906,84 zł. w tym zmiana stanu produktów wyniosła (zwiększenie) 242 322,60 zł.

Przychody finansowe ogółem:	4 680 219,22
- Odsetki od pożyczek	3 759 378,50
- Odsetki od lokat	170 387,84
- Transakcje zabezpieczające kurs walut	167 270,38
- Wycena instrumentów finansowych	576 412,00
- Pozostałe przychody finansowe	6 770,50

Pozostałe przychody operacyjne:	24 735 723,80
- Zysk na sprzedaży środków trwałych	18 364,87
- Rozwiązanie odpisów aktualizujących należności	34 733,90
- Rozwiązanie rezerw tworzonych w ciężar kosztów	310 962,05

– Rozwiązanie rezerw na sprawy sądowe	19 980 702,29
– Rozliczenie kary umownej za odstąpienie od umowy wykonawczej PIA Piasecki	4 116 699,81
– Otrzymane odszkodowania	55 110,21
– Kara za bezumowne korzystanie z lokalu	173 113,56
– Pozostałe przychody operacyjne	46 037,11

#### **2.4. Struktura kosztów**

Spółka w 2010 roku poniosła na działalności operacyjnej koszty w wysokości 18 238 252,63 zł. Specyfikacja rodzajowa przedstawiona została w rachunku zysków i strat.

Koszty finansowe ogółem:	8 736 588,78
– Odsetki od kredytów i pożyczek	3 773 798,90
– Pozostałe odsetki	16 965,19
– Transakcje zabezpieczające stopę procentową	1 283 502,64
– Pozostałe koszty finansowe	35 537,12
– Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	3 626 784,93
 Pozostałe koszty operacyjne ogółem:	 554 280,46
– Odpisy aktualizujące należności	283 008,32
– Rezerwy tworzone w ciężar kosztów	156 243,16
– Pozostałe koszty operacyjne	115 028,98

#### **Sytuacja finansowa**

Spółka w bieżącym roku sprawozdawczym osiągnęła wynik finansowy - zysk netto w kwocie 23 219 320,68 zł (słownie złotych: dwadzieścia trzy miliony dwieście dziewiętnaście tysięcy trzysta dwadzieścia złotych 68/100).

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

Sytuacja finansowa Spółki wg stanu na dzień 31 grudnia 2010 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 2010**

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.

Celem działania zarządu było przede wszystkim osiągnięcie rentowności Spółki zarówno w wymiarze operacyjnym jak i ogólnogospodarczym.

Podjęte zostały intensywne starania na rzecz pełnego wykorzystania zdolności generowania przychodów przez wszystkie centra przychodów, tj.: obiekty „Centrum Królewska” i „Krzywy Domek” oraz „Hotel Rezydent Sopot”.

Wobec trwającego spowolnienia gospodarczego oraz niepewnych perspektyw rynkowych Zarząd równocześnie położył nacisk na obniżenie kosztów funkcjonowania Spółki przy zachowaniu sprawności jej funkcjonowania oraz jakości oferowanych usług.

Warto zaznaczyć, że wszystkie centra zanotowały obniżenie kosztów funkcjonowania w porównaniu do kosztów zrealizowanych w 2009 roku. W porównaniu do poprzedniego roku koszty w 2010 roku zostały obniżone o 6%, tj. o 1 165 110 zł.

Wszystkie centra przychodów, za wyjątkiem „Krzywego Domku” zwiększyły poziom przychodów w porównaniu do 2009 roku. Łączny poziom przychodów ze sprzedaży uległ zwiększeniu o 6,5%, tj. o 1 272 933 zł.

Najistotniejszy wpływ na efekty funkcjonowania Spółki miały wyniki osiągnięte przez „Centrum Królewska”. W efekcie działań kadry zarządzającej, pomimo niekorzystnego ukształtowania się kursu złotego wobec dolara i euro, przychody „Centrum Królewska” wzrosły w stosunku do 2009 r. o 12%, z 9 128 477 zł do 10 258 144 zł. Wysokie przychody zostały osiągnięte dzięki wynajęciu pod koniec 2008 roku powierzchni biurowej nowemu najemcy, a także dzięki pozytywnie zakończonym renegocjacom istniejącego kontraktu, który miał wygasnąć w grudniu 2010 roku. Szczególną uwagę należy zwrócić na fakt, iż zwiększenie przychodów zostało osiągnięte przy jednoczesnym obniżeniu kosztów. Na ograniczenie poziomu kosztów w szczególności wpływ miały działania podjęte w celu osiągnięcia oszczędności na kosztach eksploatacyjnych oraz koszcie energii.

Rok 2010 w porównaniu do poprzednich dwóch okresów sprawozdawczych, był również korzystny dla Hotelu Rezydent Sopot. Po wyraźnym spadku przyjazdów zagranicznych turystów do Polski w 2008 r. i 2009 r. w wyniku kryzysu gospodarczego, w 2010 roku Hotel Rezydent Sopot osiągnął o 7% wyższe przychody niż w roku 2009. Jednocześnie dzięki intensywnym działaniom restrukturyzacyjnym udało się ograniczyć koszty funkcjonowania Hotelu o 8% z 6 714 509 do 6 186 483 zł. Główne oszczędności zostały zrealizowane na kosztach osobowych, usługach obcych oraz reklamie.

Pomimo istotnej poprawy wyników operacyjnych, Hotel nadal wymaga intensywnych działań restrukturyzacyjnych. W związku z realizacją w ciągu ostatnich trzech lat niesatysfakcjonujących wyników finansowych, w roku 2010 były prowadzone działania w celu przeprowadzenia restrukturyzacji Hotelu Rezydent Sopot. Analizowane były różne warianty możliwych rozwiązań, ostatecznie w listopadzie 2010 roku REZYDENT SA zawarł z REZIDOR Hotels Aps Danmark umowę o zarządzanie Hotelem, na mocy której od 1 grudnia 2010 roku obiekt został przekazany w zarządzanie przez sieć. REZIDOR jednocześnie zarządza hotelem będącym własnością spółki – córki: Hotel Rezydent – Gdańsk Sp. z o.o., tj. Hotelem Radisson Blu Gdańsk. Podjęte działania mają doprowadzić do poprawy wyników Hotelu Rezydent poprzez usprawnienie polityki sprzedażowej oraz optymalizację kosztów, w szczególności poprzez wykorzystanie uwspólnionego zarządzania oboma obiektami.

W związku z problemami jakie wystąpiły w zarządzaniu Centrum Handlowo – biurowym „Krzywy Domek”, a także w związku z niekorzystnym wpływem kursu złotego wobec dolara i euro przychody tego obiektu uległy obniżeniu o 4% z 4 645 866 zł do 4 642 824 zł. W 2010

roku nastąpiła zmiana na stanowisku dyrektora zarządzającego Krzywym Domkiem. „Krzywy Domek” utrzymuje stabilny wysoki poziom wynajmu. Dzięki działaniom nowej dyrekcji obiektu, „Krzywy Domek” umocnił swoją pozycję jednego z najlepiej rozpoznawalnych elementów krajobrazu Sopotu i Trójmiasta.

W sprawozdawanym okresie znacznemu ograniczeniu uległ również poziom kosztów zarządu. Istotne oszczędności zostały osiągnięte w szczególności na kosztach osobowych.

W czerwcu 2010 roku został pozytywnie zakończony dla Spółki, rozpoczęty w 2007 roku proces z powództwa Kredyt Bank SA, przeciwko Królewska Sp. z o.o.. Wygrany proces likwiduje zagrożenie wypłaty odszkodowania z tytułu odstąpienia od umowy wykonawczej z PIA Piasecki SA. Kredyt Bank SA złożył skargę kasacyjną.

W związku z dużą ekspozycją spółki na przychody i koszty w walutach obcych oraz wysoką zmiennością kursu złotego zarząd utrzymał zabezpieczenie części przychodów w USD, które nie mają pokrycia w zobowiązaniach spółki.

Z uwagi na pozytywny wynik bieżącej działalności operacyjnej w 2010 roku Spółka zapłaciła podatek dochodowy w wysokości 507 781zł.

#### **4. KIERUNKI ROZWOJOWE NA ROK 2011**

W roku 2011 kontynuowane będą działania w celu dalszego podnoszenia rentowności Spółki poprzez wzrost rentowności dotychczasowych pól bieżącej aktywności oraz poszukiwanie nowych linii biznesowych mogących generować dodatkowe zyski dla spółki.

Priorytetem pozostaje kwestia utrzymania wysokiego poziomu wynajmu powierzchni w Krzywym Domku, wynajęcie ostatnich wolnych powierzchni w Centrum Królewska, oraz utrzymanie tendencji wzrostowej rentowności Hotelu Rezydent Sopot.

W Hotelu Rezydent w Sopocie będą trwały intensywne starania dostosowania struktury kosztów do sytuacji rynkowej oraz wykorzystania faktu, iż Hotel Rezydent Sopot oraz Hotel Radisson Blu Gdańsk są od grudnia poprzedniego roku wspólnie zarządzane przez REZIDOR Hotels Aps Danmark.

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

W roku 2011 przewidywane jest ponoszenie nakładów na modernizacje i konieczne remonty posiadanych przez Spółkę REZYDENT S.A. nieruchomości. Prace te związane są z koniecznością utrzymania jakości świadczonych usług lub wynikają z obowiązujących

przepisów prawa.

Prowadzone będą działania zmierzające do powiększenia przychodów Spółki.

Zakładane jest stałe podnoszenie jakości usług oferowanych przez Obiekty, aktywne współistnienie i integracja ze środowiskiem lokalnym, dbałość o zatrzymanie dotychczasowych Klientów i selektywne pozyskiwanie nowych.

Na bieżąco prowadzone będą działania mające na celu optymalizowania poziomu kosztów przy zachowaniu wysokiego standardu świadczonych usług.

Spółka reaguje elastycznie na potrzeby swoich klientów.

Na bieżąco są i będą podejmowane działania prowadzące do wzrostu wartości Spółki.

Planowane jest utrzymanie dotychczasowego poziomu zatrudnienia.

W związku z podjęciem przez Radę Nadzorczą REZYDENT SA uchwały w sprawie konsolidacji, w 2011 roku podjęte będą działania w celu przygotowania i przeprowadzenia połączenia spółek Rezydent S.A. z Hotel Rezydent - Gdańsk sp. z o.o. poprzez przeniesienie całego majątku Hotel Rezydent - Gdańsk sp. z o.o. na Rezydent S.A.

Przewiduje się zakończenie procesu konsolidacji w IV kwartale 2011 r.

CZŁONEK ZARZĄDU  
DYREKTOR FINANSOWY  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
WICEPREZES ZARZĄDU  
DYREKTOR ds. OPERACYJNYCH  
*Ewa Kiluk*      *Monika Gałat-Nipochorska*

PREZES ZARZĄDU  
*Waldemar Ślęzka*

.....  
Zarząd Spółki