

URZĄD MIASTA ŻORY

21. 06. 2016



Nr.....

ilość zał..... podpis.....

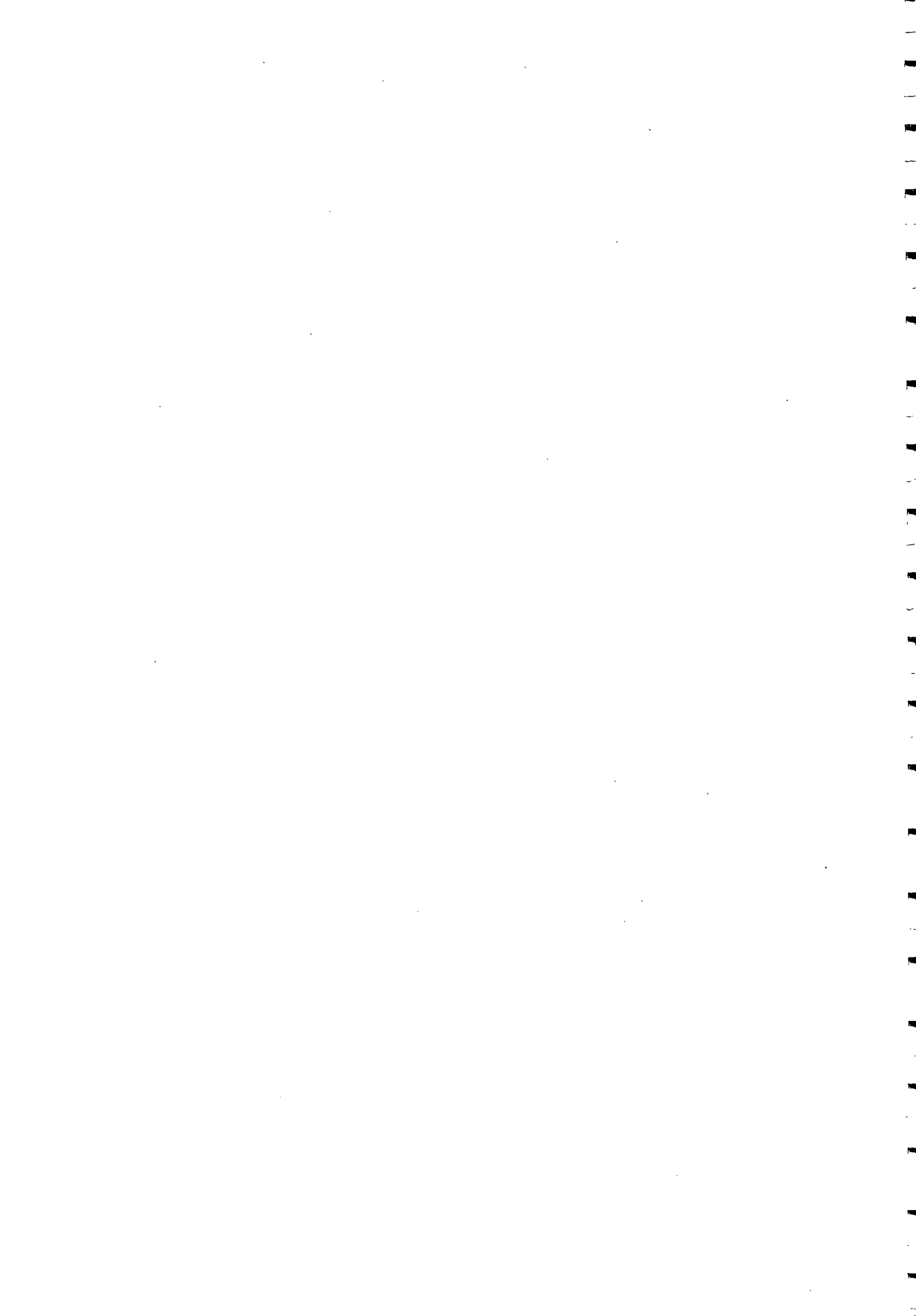
SM
16.06.16

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Z DZIAŁALNOŚCI NOWE MIASTO SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Z SIEDZIBĄ W ŻORACH

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2015 ROKU

Żory, kwiecień 2016 r.



I. Prezentacja spółki

- a) Pełna nazwa i adres spółki
Nowe Miasto spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
44-240 Żory, ul. Katowicka 24
- b) Data podpisania aktu notarialnego
Akt Notarialny Repetytorium A nr 10087/2009 z dnia 5 sierpnia 2009 r.
- c) Rejestracja spółki
Sąd Rejonowy w Gliwicach X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru
Sądowego pod numerem KRS 0000344988
- d) Numer statystyczny REGON oraz NIP
REGON: 241339080
NIP: 651-169-68-85
- e) Kapitał zakładowy spółki wynosi 40.613.000,00 zł

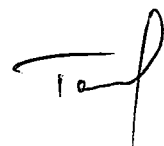
II. Udziałowcy

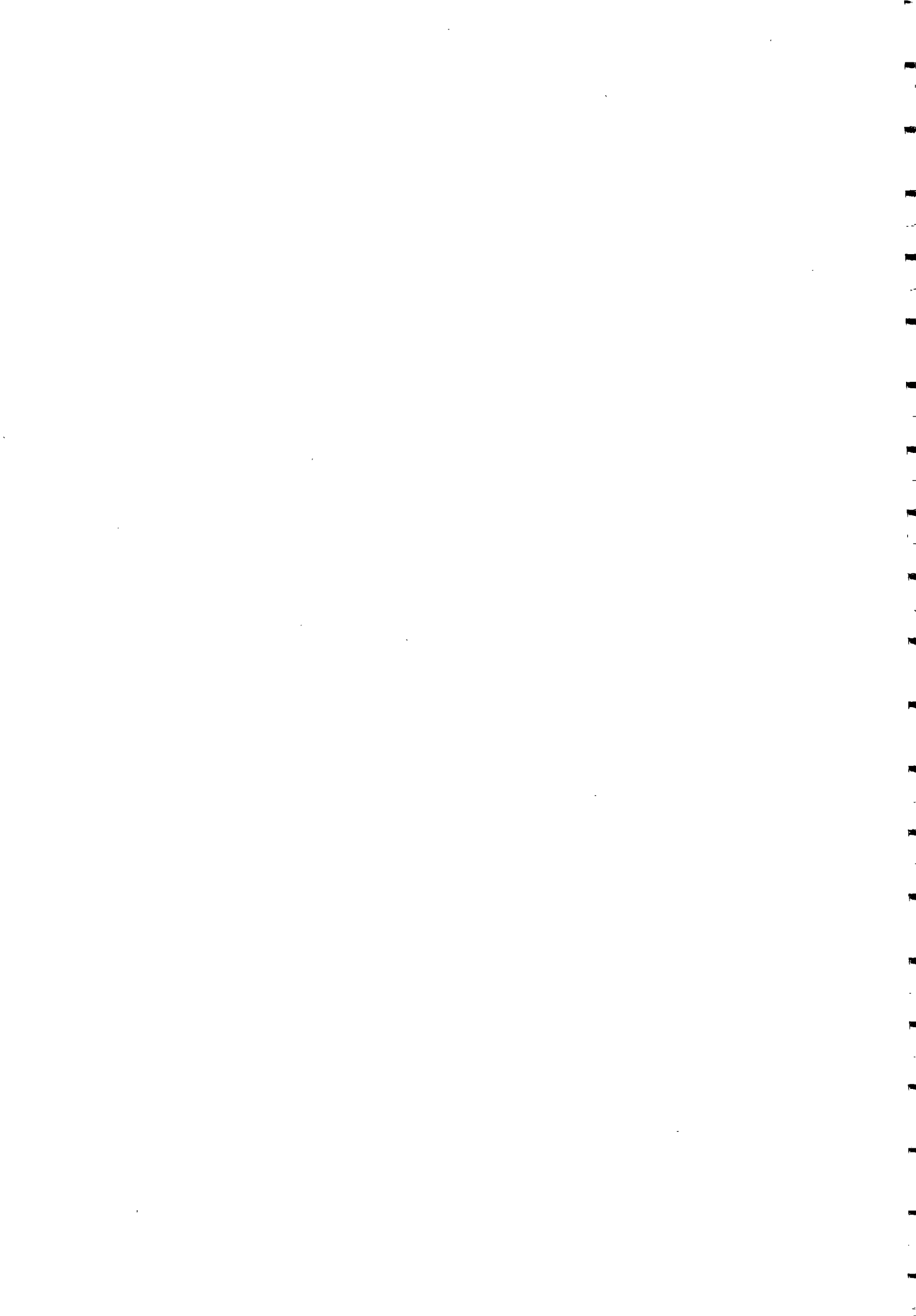
Gmina Miejska Żory – 100%

III. Władze spółki

- a) Zgromadzenie Wspólników
Waldemar Socha – Prezydent Miasta Żory
- b) Rada Nadzorcza
Od 02.02.2015 r. do nadal:
 - Piotr Przybyła – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
 - Artur Elantkowski – Członek Rady Nadzorczej,
 - Olgierd Zaraś – Członek Rady Nadzorczej.
- c) Zarząd
Od 27.06.2014 r.:
 - Arkadiusz Tomaszewski – Prezes Zarządu,
 - Agnieszka Mika – Zastępca Prezesa Zarządu.

Konieczność złożenia sprawozdania z działalności spółki za poprzedni rok obrotowy wynika z art. 49 Ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. (Dz. U. z 2013 r., poz. 330 t. j. ze zmianami)





IV. Działalność spółki w roku 2015, a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego.

W badanym okresie sprawozdawczym działalność Nowego Miasta Sp. z o.o. prowadzona była w następujących obszarach:

- Miasteczko Westernowe Twinpigs
- Park Wodny „Aquarion”
- Budynek Mieszkalno-Usługowy „Quattro”
- Muzeum Ognia
- Obrót nieruchomościami

Miasteczko Westernowe Twinpigs

Miasteczko powstało w ramach projektu pn. „Stworzenie regionalnego produktu turystycznego – budowa Miasteczka Westernowego w Żorach” współfinansowanego ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego na lata 2007-2013.

Miasteczko Westernowe Twinpigs jest całorocznym rodzinnym parkiem edukacji i rozrywki o tematyce Dzikiego Zachodu adresowanym do osób w różnym wieku. W parku rozrywki oferowane są różnego rodzaju atrakcje, takie jak urządzenia rozrywkowe oraz pokazy. Na jego terenie dostępne są również usługi gastronomiczne serwowane w czterech restauracjach (w tym przeznaczonych dla osób niebędących klientami Miasteczka), kawiarni oraz punktach zewnętrznych. Na terenie Miasteczka Westernowego znajduje się hotel***, baza noclegowa

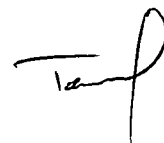
w postaci stylizowanych na cele więzienne pokoi, a także zaplecze konferencyjne i miejsca przeznaczone na organizację koncertów i życia nocnego.

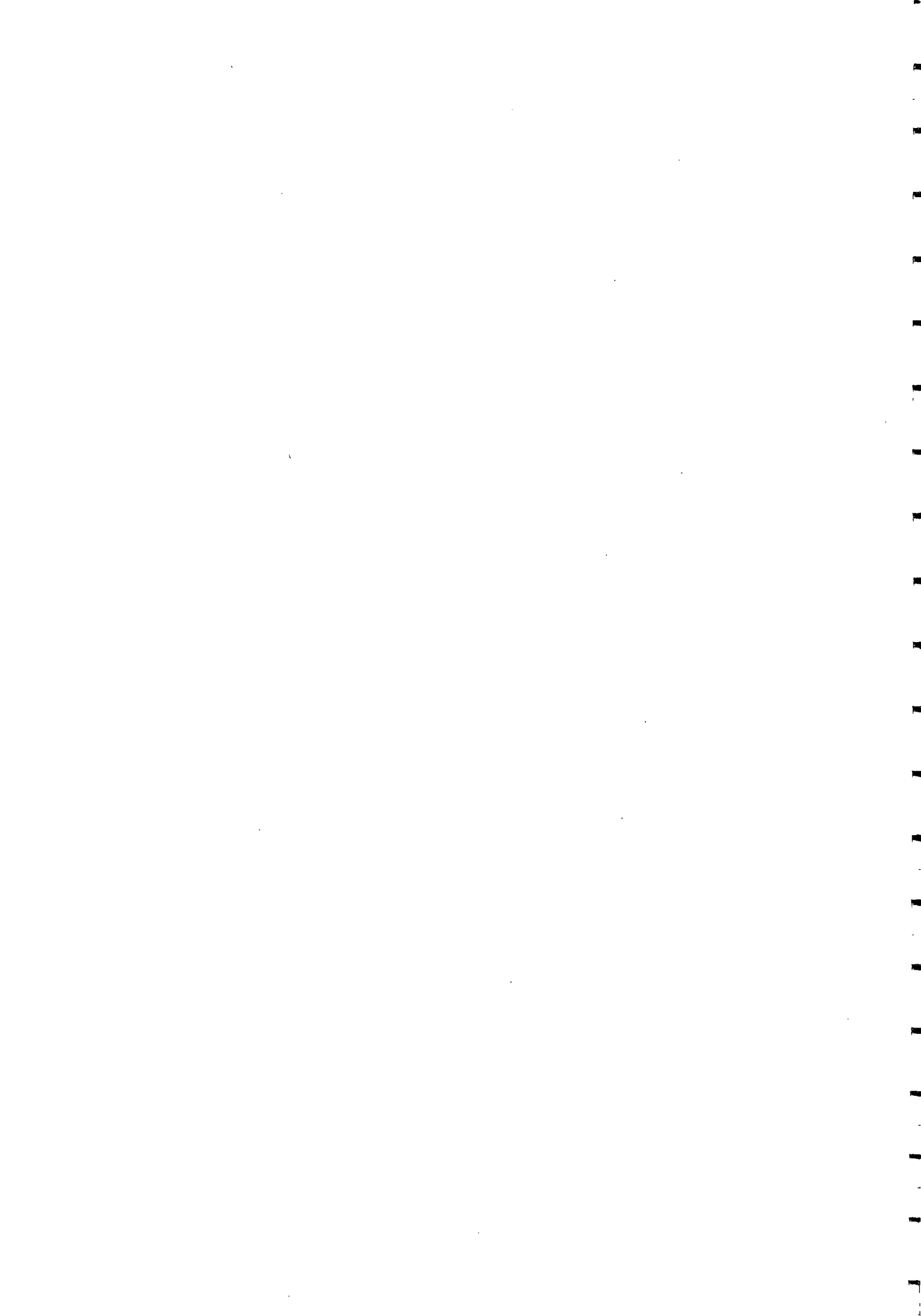
Badany okres jest drugim sezonem, w którym Spółka samodzielnie prowadziła całoroczną działalność operacyjną parku rozrywki w czterech zakresach:

- rodzinnego parku rozrywki,
- edukacyjnego parku tematycznego,
- całorocznego centrum szkoleniowo-konferencyjnego z bazą noclegową i gastronomiczną,
- całorocznego wieczornego Miasteczka rozrywki, opartego na pubach i restauracjach zlokalizowanych na terenie Miasteczka.

Mając na uwadze zwiększenie atrakcyjności oraz podniesienie jakości oferowanych usług, w 2015 roku wdrożono kilka działań modernizacyjnych, takich jak doposażenie sali koncertowej „Stodoła” w celu możliwości organizowania koncertów, zmianę aranżacji Restauracji Meksykańska i Restauracji Spindletop. Dodatkowo zbudowano kilka urządzeń o charakterze edukacyjnym i rozrywkowym w tym salę odkrywców „Zakłety Saloon”, kino „Cinema 5D”, „eksperymentatorium”, rozbudowano najważniejszą atrakcję „Tajemnicze Podziemie” oraz zbudowano „Wioskę Eskimoską” wraz z „mini zoo” na potrzeby sezonu jesienno-zimowego.

W IV kwartale Spółka pozytywnie przeszła kontrolę Urzędu Marszałkowskiego Województwa Śląskiego i uzyskała kategoryzację Hotelu TEXAS. Obiekt spełnił określone przepisami wymogi i otrzymał kategorię 3*, o którą ubiegała się Spółka.





Miasteczko Westernowe Twinpigs osiągało przychody z tytułu sprzedaży biletów wstępu klientom indywidualnym i grupom zorganizowanym oraz z tytułu organizacji różnego rodzaju konferencji, szkoleń oraz imprez integracyjnych dla firm oraz imprez okolicznościowych, koncertów. Wysoki udział w uzyskiwaniu przychodów miały również przychody z działalności gastronomicznej i hotelarskiej.

Park Wodny „Aquarion”

Nowe Miasto Sp. z o.o. jest również właścicielem i operatorem parku wodnego. Park Wodny Aquarion świadczy usługi w zakresie rekreacyjnym, a swoją ofertę kieruje do klientów w różnym wieku: dzieci, młodzieży, rodziny, osób starszych i niepełnosprawnych. Aquarion podzielony jest na dwie części, część pływacką oraz część rekreacyjną. Część pływacka składa się z pięciu torów pływackich, natomiast część rekreacyjna składa się z niecki basenowej z wieloma atrakcjami wodnymi. Wśród atrakcji Parku Wodnego wymienić można m.in. bicz wodny, zjeżdżalnię, rwącą rzekę, strefę jacuzzi, basen rekreacyjny dla dzieci i brodzik dla najmłodszych. W części rekreacyjnej dostępne są również nowoczesnie wyposażone sauny. W ramach współpracy z innymi podmiotami w obiekcie oferowane są zajęcia cykliczne z zakresu nauki pływania dla różnych grup wiekowych oraz o różnym stopniu zaawansowania umiejętności, aqua aerobic oraz dodatkowe usługi, takie jak siłownia, fitness, solarium, sklep sportowy, kawiarnia oraz studio masażu i kosmetyki.

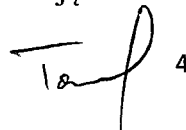
W 2015 roku, podczas wymaganej przepisami przerwy technicznej, doposażono obiektu oraz dokonano wymaganych remontów i modernizacji w tym wymianę 500 m³ wody. Przebudowano saunę parową, w której zamontowano wytwornicę pary. W trakcie przerwy technicznej trwającej 10 dni wykonano wiele prac remontowych mających na celu poprawę jakości świadczonych usług. Na basenie sportowym zamontowano dekoracyjne oświetlenie, a w szatni wykonano nową posadzkę. Podczas przerwy technicznej przebudowano również system wentylacji na części sportowej basenu. Poprawiło to znacznie, jakość powietrza w tej części obiektu. Na potrzeby prowadzenia zajęć aqua aerobicu zakupiono przenośny zestaw nagłośniający oraz dmuchaną zjeżdżalnię i wyposażenie rekreacyjne dla dzieci.

Przychody obiektu pochodzą ze sprzedaży biletów wstępu, karnetów, wynajmu torów pływackich oraz wynajmu lokali użytkowych.

Działania Spółki zmierzają do maksymalnego wykorzystania potencjału i zwiększania rentowności poprzez zwiększanie ilości odwiedzających i związanej z tym sprzedaży biletów oraz ograniczaniu kosztów poprzez dbałość eksploatacyjną i zapobieganie awariom generującym koszty, co mogłoby również powodować zmniejszenie przychodów z powodu niedostępności Parku Wodnego dla klientów.

Budynek Mieszkalno-Usługowy „Quattro”

Nowe Miasto Sp. z o.o. w sierpniu 2012 r. zakupiła budynek, użytkowany ówczesnie jako Hotel Żory. Budynek został przekształcony w Budynek Mieszkalno-Usługowy „Quattro”. Większość pokoi (na II, III oraz IV piętrze) funkcjonuje jako tzw. komercyjne pokoje czynszowe i są one wynajmowane na dłuższy okres czasu, najemcy mieszkają w nich

 4



najczęściej przez kilkanaście miesięcy. W 90 pokojach czynszowych mieszka około 100 osób. Dzięki odpowiednio skonstruowanym umowom, obiekt osiąga wysoką ściągalność należności od wynajmujących.

Oprócz pokoi mieszkalnych, budynek dysponuje na parterze oraz I piętrze 28 pokojami dwu- oraz trzypokojowymi o różnym standardzie, które do sierpnia 2015 roku funkcjonowały jako pokoje gościnne, natomiast od września ub. roku są wynajmowane jednemu podmiotowi, z którym została podpisana wieloletnia umowa.

Lokale użytkowe, znajdujące się na parterze, wynajmowane przez firmy i instytucje, a ich poziom obłożenia wynosi około 80% na koniec 2015r.

W roku 2015, Spółka sprzedała część budynku przylegającą do budynku głównego, dzierżawioną od 2013 roku przez Zarząd Budynków Miejskich.

Dodatkowym źródłem przychodu Spółki były abonamenty z tytułu wynajmowania miejsc parkingowych na parkingu przyległym do budynku, a do października 2015 roku również opłaty za korzystanie z kortów tenisowych.

Budynek Mieszkalno-Usługowy „Quattro” jest dla spółki obiektem przynoszącym regularne i stabilne przychody. Pozwalają one na systematyczne podnoszenie standardu oraz walorów estetycznych obiektu m.in. poprzez: zagospodarowanie terenów zielonych przed budynkiem, remont 10 pokoi czynszowych, remont lokalu użytkowego, oddzielenie I pietra od pozostałej części zgodnie z projektem przebudowy.

Muzeum Ognia

Pawilon wystawienniczo-promocyjny – interaktywne Muzeum Ognia to nieruchomość komercyjna zlokalizowana przy ul. Katowickiej w Żorach. Zadaniem Muzeum jest przekazywanie wiedzy dotyczącej historii Żor oraz wpływu ognia i energii na rozwój cywilizacji. Ekspozycja muzealna zawiera kilka scenariuszy zwiedzania, dostosowanych do indywidualnych potrzeb zwiedzających.

Muzeum Ognia pełni również funkcję usługową w zakresie organizacji konferencji biznesowych, spotkań, seminariów, warsztatów oraz wydarzeń kulturalnych.

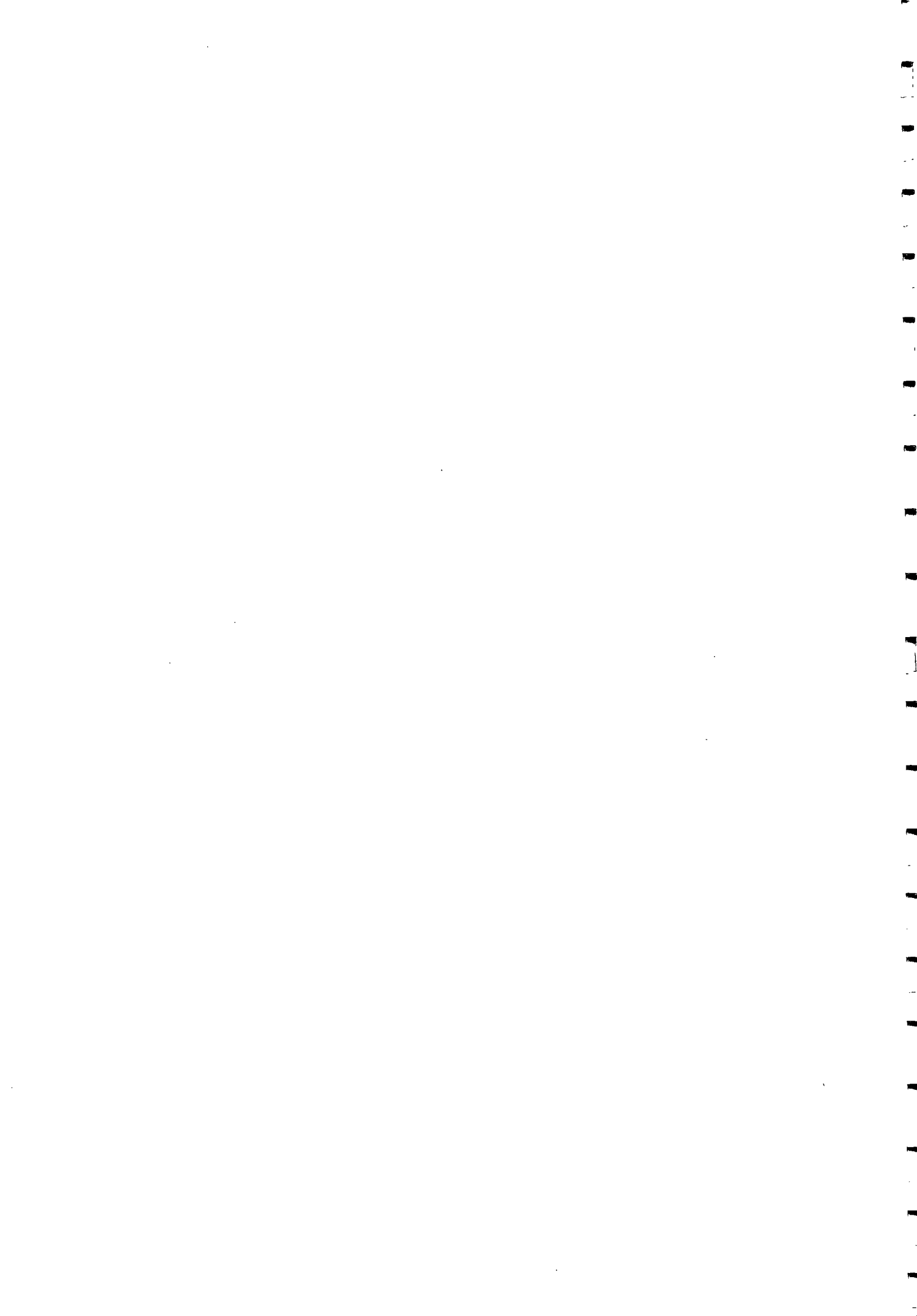
Oferta Muzeum Ognia skierowana jest do kilku grup klientów: placówek oświatowych, gości indywidualnych, turystów krajowych i zagranicznych oraz firm, instytucji, organizacji. Z usług Muzeum Ognia korzystają również klienci pozostałych jednostek Spółki Nowe Miasto w ramach pakietów produktowych.

W IV kwartale, Instytucja Zarządzająca RPO WSL zakończyła procedurę kontrolną projektu pn.: „Budowa pawilonu wystawienniczo-promocyjnego – Muzeum Ognia w Żorach”. W styczniu 2016r, Spółka podpisała aneks i otrzymała pozostałą część dofinansowania ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego na lata 2007-2013.

Nieruchomości

Nowe Miasto Sp. z o.o. w swoim majątku posiada działki inwestycyjne zlokalizowane w mieście Żory głównie w obrębie dzielnic: Baranowice, Rogoźna, Kleszczów oraz Osiny.

 5



Spółka będąca właścicielem posiadanych nieruchomości zajmuje się ich obrotem – sprzedażą, dzierżawą oraz zarządzaniem.

W okresie sprawozdawczym Spółka sprzedała nieruchomości o łącznej powierzchni 12,8866 ha zlokalizowanych głównie w obrębie dzielnicy Baranowice, Osiny i Kleszczów.

W celu przygotowania atrakcyjnej oferty inwestycyjnej dokonano podziału nieruchomości położonej w Kleszczowie przy ul. Złotej.

W celu zwiększenia efektywności sprzedaży w 2015 r. Spółka współpracowała z trzema biurami pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, prowadząc przy tym aktywnie sprzedaż we własnym zakresie. Wdrożono również szereg działań promocyjnych, w tym zamieszczanie ofert na portalach branżowych, na stronie internetowej spółki, a przede wszystkim odpowiednio oznakowano nieruchomości przeznaczone do sprzedaży.

W 2015 r. Nowe Miasto Sp. z o.o. kontynuowała również działalność w zakresie dzierżawy gruntów rolnych oraz terenów zielonych o łącznej powierzchni 18 ha. Spółka wydierżawiała również dwa stawy:

- Staw Śmieszek Duży o łącznej powierzchni 12,92 ha,
- Staw w Baranowicach przy ul. Zamkowej o powierzchni 1,9943 ha.

Działalność Spółki Nowe Miasto w roku 2015

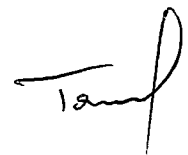
Mając na celu poprawę funkcjonowania spółki, a także poprawę jakości oferowanych usług, w firmie wdrażano wiele nowych działań.

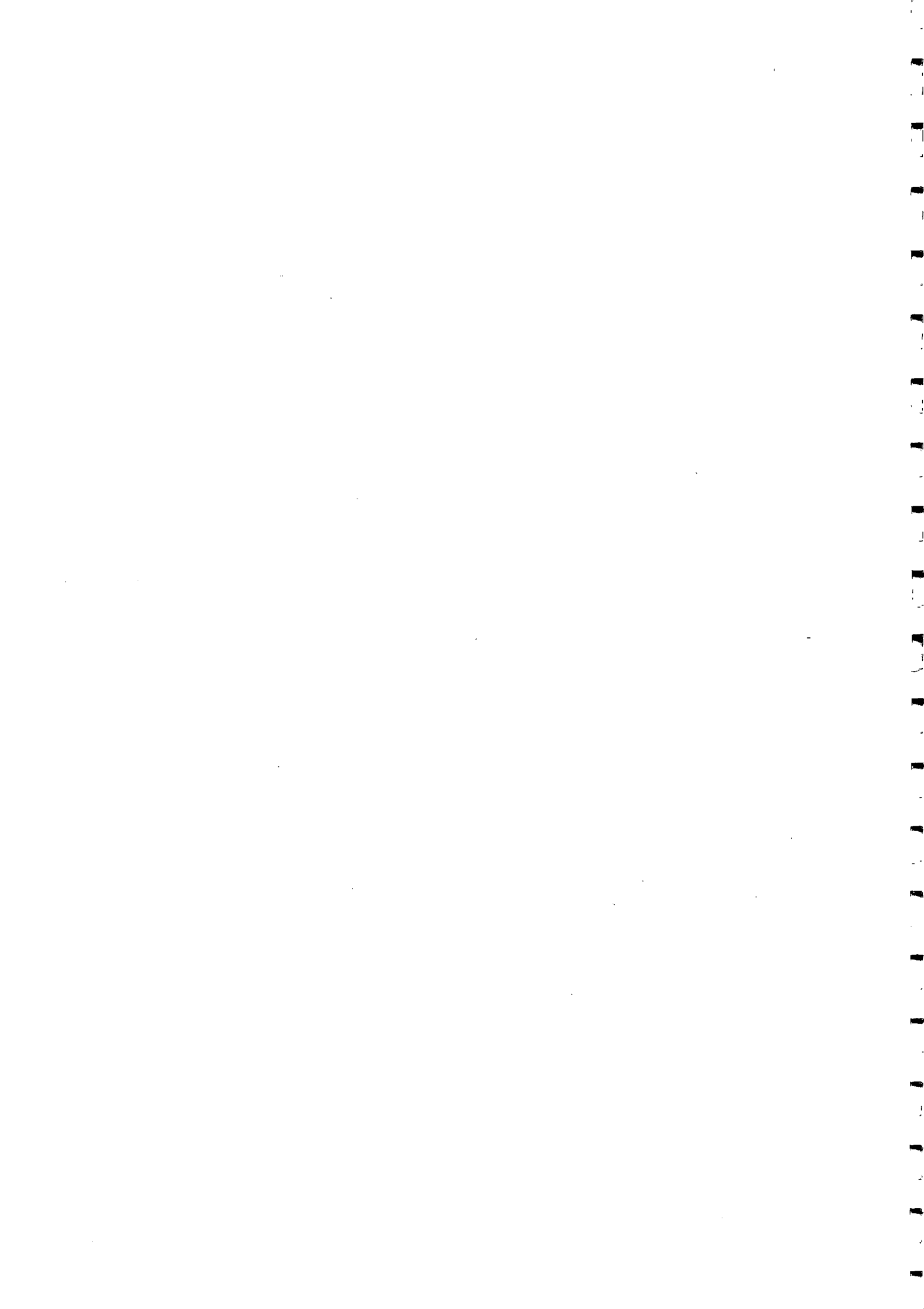
W ubiegłym roku kontynuowano, rozpoczęte w 2014 r. działania mające na celu poprawę organizacji spółki. Sukcesywnie rozbudowywano działy sprzedaży i marketingu, co było podyktowane koniecznością działań sprzedażowych i marketingowych na konkurencyjnym rynku. Zarząd spółki podjął również decyzję o zakończeniu zewnętrznej obsługi finansowo-księgowej na rzecz wyodrębnienia w strukturze organizacyjnej Spółki, działu księgowości. Było to podyktowane zmianą charakteru i zwiększeniem obszaru prowadzonej działalności.

W okresie sprawozdawczym udało się zakończyć starania związane z uzyskaniem kredytu konsolidacyjnego i obrotowego, które pozwoliły obniżyć koszty zaciągniętych w latach poprzednich kredytów oraz obniżyć wysokość rat miesięcznych i uzyskać karencję w spłacie kapitału, a także wynegocjowano ograniczyć ilość zabezpieczeń.

W roku 2015 dużą uwagę skupiono również na optymalnym podejściu do zwiększenia przychodów. W tym celu przeprowadzono analizę zarówno czynników zewnętrznych, takich jak popyt, konkurencja, jak i czynników wewnętrznych związanych z poziomem kosztów. Zwiększono nakłady na promocję jednostek i zwiększenie sprzedaży w poszczególnych segmentach klientów.

Warto pamiętać, iż Nowe Miasto Sp. z o.o. , jako spółka będąca w 100% własnością Gminy Miejskiej Żory, generuje szereg korzyści. Wśród nich należy bez wątpienia wskazać budowę wizerunku Miasta i promocję Żor, jako miejsca o wysokich walorach turystycznych. Działalność spółki w obszarze turystyki i rozrywki sprzyja przyciąganiu do Żor turystów i nowych mieszkańców, co w pośredni sposób przekłada się na dochody samorządu oraz innych przedsiębiorstw działających w otoczeniu spółki.





Średniorocznie z obiektów Spółki korzysta około 500 000 osób, z czego znaczną część stanowią osoby przyjezdne.

Wśród bezpośrednich korzyści materialnych uzyskiwanych przez Żory z tytułu działalności Nowe Miasto Sp. z o.o. należy wskazać wpływy z podatku od nieruchomości trafiające do budżetu Miasta oraz wpływ z podatku PIT od zatrudnionych pracowników. Poszerzenie działalności operacyjnej Nowe Miasto Sp. z o.o. wiązało się również z aspektami społecznymi, co miało swoje odzwierciedlenie we wzroście zatrudnienia. Spółka stała się jednym z największych pracodawców na lokalnym rynku. Łączne bezpośrednie wpływy do budżetu Miasta Żor z tytułu funkcjonowania spółki Nowe Miasto można oszacować na około milion złotych rocznie.

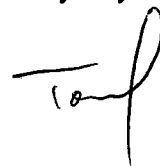
Działalność Nowe Miasto sp. z o.o. oraz poszerzenie zakresu jej działalności w latach 2014 i 2015 roku wiąże się ze wzrostem ryzyka operacyjnego, na który największy wpływ mają zdarzenia zewnętrzne. Na poziom sprzedaży i uzyskiwanych przychodów bezpośredni wpływ mają styl koniunktura, lokalne przepisy, zamożność klienta, konkurencja podmiotów gospodarczych działających w sektorze usług, a także co istotne, warunki atmosferyczne, które bezpośrednio wpływają na korzystających.

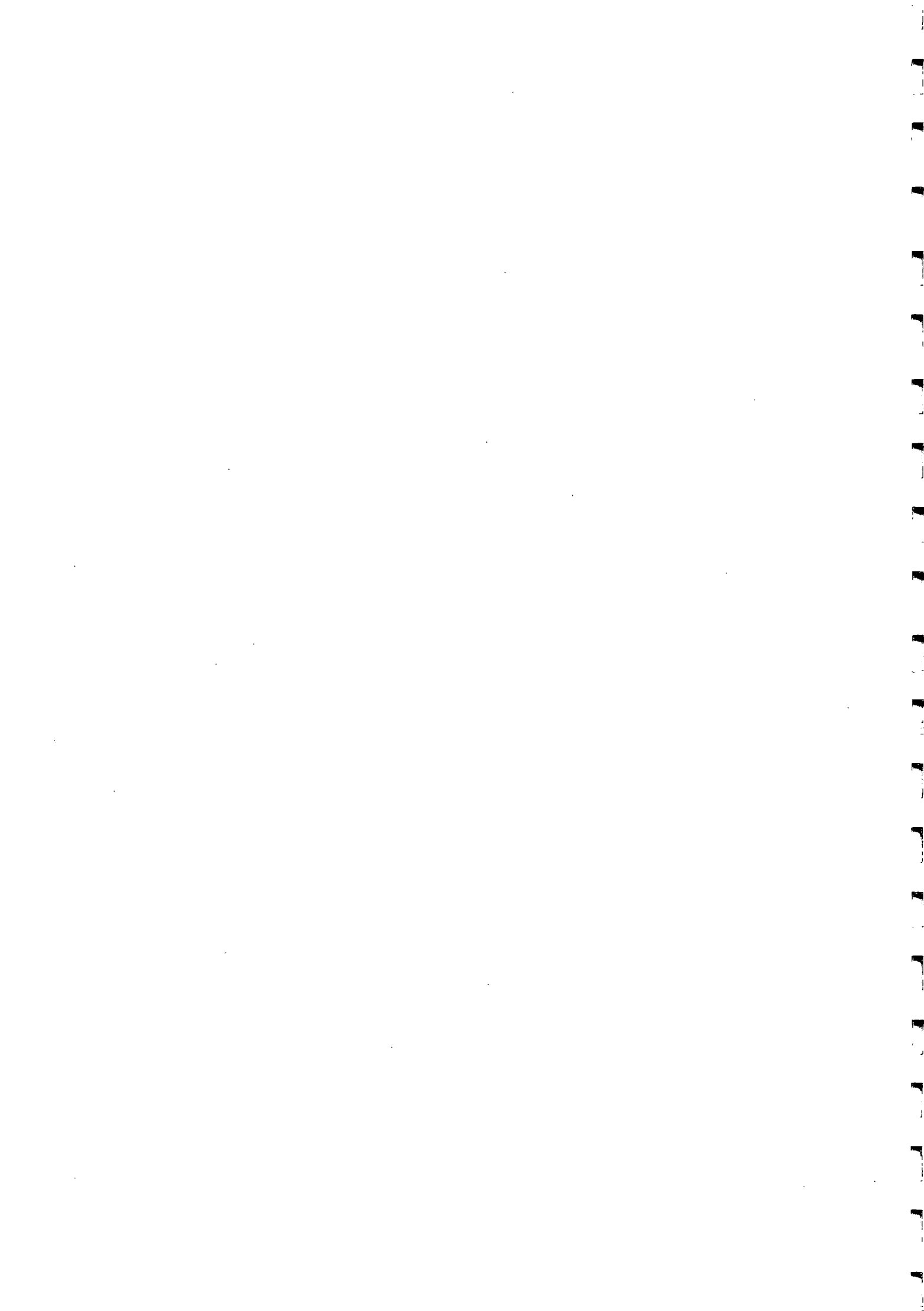
Warto podkreślić fakt, iż wpływ ww. czynników jest istotny w przypadku działalności Miasteczka Westernowego Twinpigs, Parku Wodnego Aquarion oraz obrotu nieruchomości w przychodach całej spółki, gdzie ponad 90% przychodów przypada na ww. jednostki.

Udział przychodów przedstawia poniższa tabela:

Jednostka	Udział procentowy przychodów		
	2013	2014	2015
Miasteczko Westernowe Twinpigs	0%	43,08%	32,90%
Park Wodny Aquarion	58,80%	30,53%	21,84%
Dzierżawa i sprzedaż nieruchomości	20,20%	15,29%	36,65%
Budynek Mieszkalno-Usługowy "Quattro"	21,00%	11,03%	7,59%
Muzeum Ognia	0%	0,07%	1,01%
	100%	100%	100%

Zarząd podejmował szereg działań, które ograniczają ryzyko i dywersyfikują uzyskiwane przychody. Postanowiono m.in. odpowiednio dostosować infrastrukturę Miasteczka Westernowego w celu wyeliminowania wpływu niekorzystnych warunków atmosferycznych. Podjęto decyzję o zakupie terenu położonego w bezpośrednim sąsiedztwie Twinpigs, tzw. część meksykańską. W lutym 2016 roku podpisano akt notarialny zakupu. Inwestycja ta z jednej strony pozwoli rozwijać działalność, a z drugiej strony ograniczy koszty funkcjonowania poprzez zaprzestanie ponoszenia kosztów dzierżawy. Rozpoczęto działania związane z dokończeniem budowy hali znajdującej się na terenie zakupionej nieruchomości. Inwestycja ta pozwoli w najbliższej przyszłości na poszerzenie oferty Miasteczka Westernowego o organizację różnych eventów, które nie będą uzależnione od warunków atmosferycznych.





Szczególną uwagę należy skupić na podejmowaniu ciągłych działań wpływających na poprawę standardów obiektów, uatrakcyjnienia oferty, a także poprawy jakości oferowanych usług oraz zwiększenie działań reklamowych i marketingowych, ponieważ każdy obszar działania spółki wiąże się z rynkiem silnej konkurencji.

Istotnym zagrożeniem sytuacji finansowej spółki może być wzrost kosztów zaciągniętych kredytów spowodowany m.in. wzrostem stawki WIBOR.

Biorąc pod uwagę wykazane powyżej ryzyko działalności, Nowe Miasto nieustannie prowadzi działania mające na celu poprawę sytuacji finansowej spółki, poprzez realizację założonych planów kosztów i przychodów oraz działalność ukierunkowaną na rozwój, zwiększanie przychodów i ograniczanie kosztów.

Do czynników sprzyjających realizacji założonych planów należy również sytuacja społeczno-gospodarcza, w tym ustawa „500+”, która niewątpliwie wpłynie na zamożność rodzin z dziećmi, które są najważniejszym klientem Spółki.

W IV kwartale Spółka podjęła również rozmowy z instytucjami finansowymi na temat dalszej restrukturyzacji kredytów i obniżenia ich kosztu.

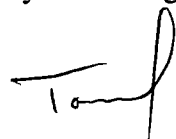
Szansą na rozwój firmy jest większa efektywność działań spółki, spowodowana zmianą jej organizacji i struktury dostosowanych do charakteru działalności, przy jednoczesnej optymalizacji wydatków. Szansę stanowi także rosnąca rozpoznawalność marek Aquarion, Twinpigs i Muzeum Ognia, zarządzanych przez spółkę Nowe Miasto.

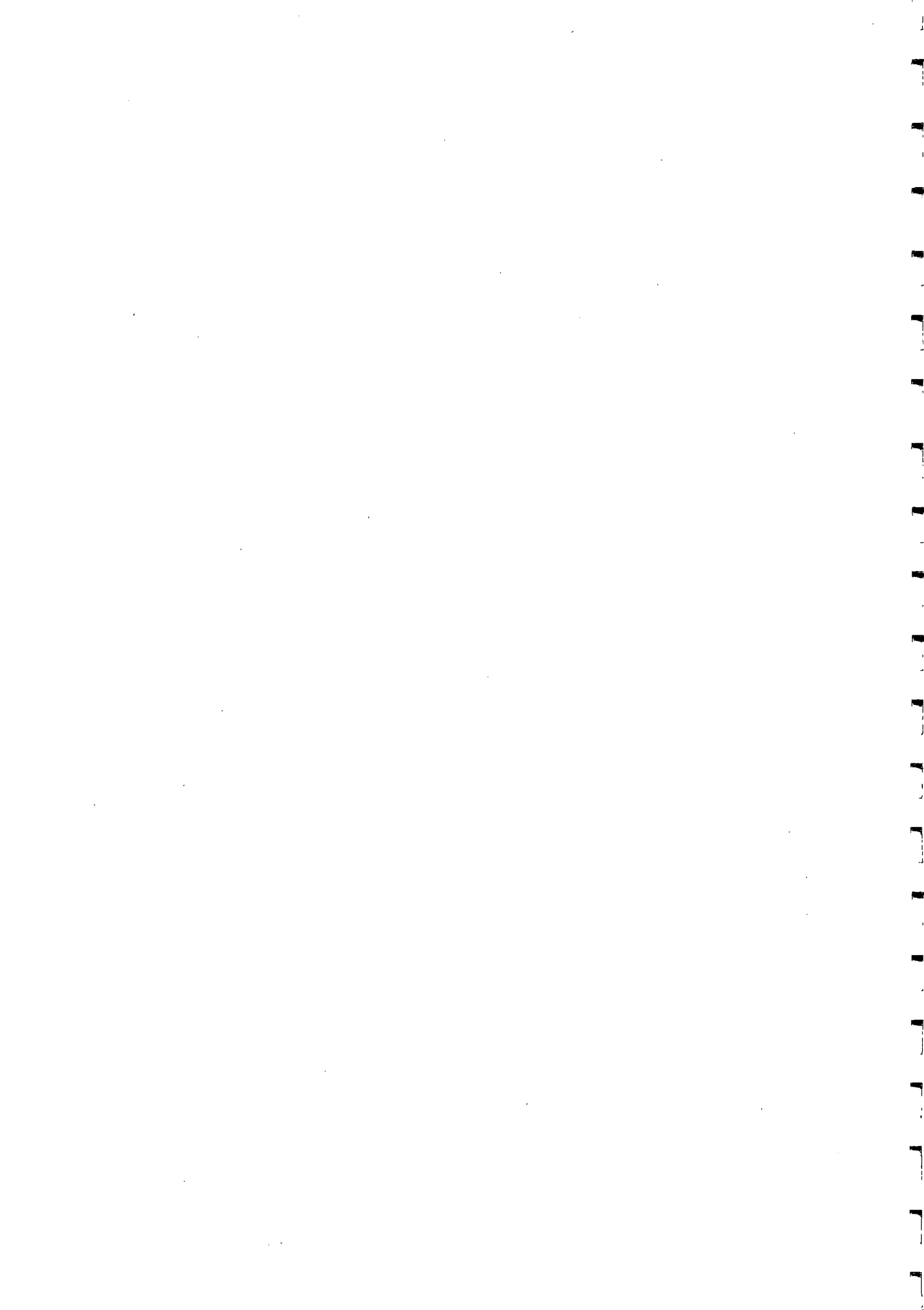
Spółka obecnie posiada solidne zasoby rzeczowe oraz merytoryczne i jest przygotowana do osiągania zamierzonych celów, określonych w umowie spółki. W kolejnych latach należy zmaksymalizować uzyskiwane przychody z działalności, aby pozyskać kapitał na sprawne funkcjonowanie i rozwój przedsiębiorstwa. Spółka powinna w dalszym ciągu dążyć do zmiany struktury finansowania na bardziej odpowiadającą strukturze posiadanych aktywów poprzez zwiększenie roli finansowania długoterminowego oraz zmniejszenia obciążeń, które znacząco i negatywnie wpływają na płynność finansową spółki oraz jej wyniki księgowe. Warto w tym kontekście rozważyć dokapitalizowanie spółki i zmniejszenie jej zadłużenia oraz zawarcie umowy wsparcia, która umożliwiłaby znaczące ograniczenie kosztów finansowania przedsiębiorstwa w kolejnych latach.

Spółka zarządza swoją płynnością poprzez bieżące monitorowanie poziomu wymaganych zobowiązań, prognozowanie przepływów pieniężnych oraz adekwatne zarządzanie środkami finansowymi. Na uwagę zasługuje znaczna poprawa w zakresie płynności spółki uzyskana w roku 2015. Wskaźniki płynności bieżącej w roku 2015 osiągnęły po raz pierwszy od 2012 roku wartości zbliżone do rekomendowanych.

Warto również podejmować inicjatywy w zakresie poprawy rentowności wszystkich obszarów działania spółki, w szczególności poprzez redukcję kosztów operacyjnych.

Z uwagi na to, że Spółka funkcjonuje na rynku klienta masowego, powinna stale podnosić jakość usług, a także zwracać szczególną uwagę na zachodzące trendy w branży turystycznej i rozrywkowej oraz działania konkurencji w tym zakresie. Otoczenie gospodarcze i rynek usług rozrywkowych w Polsce wymaga zaangażowania znacznych środków finansowych oraz działań marketingowych zakrojonych na szeroką skalę. W zależności od posiadanych środków finansowych, Spółka będzie dążyła do wzmocnienia działań marketingowych. Pozwoli to na dotarcie do masowego odbiorcy i zmotywowanie go do skorzystania z wszystkich usług oferowanych przez spółkę.





Podstawową troską Zarządu Spółki jest zapewnienie stałego zbytu dla swoich usług celem uzyskania przychodów, które pozwalają na utrzymanie firmy i uzyskiwanie zysku pozwalającego na dalszy rozwój.

Osiągnięcie sukcesu ekonomicznego w branży turystycznej i rozrywkowej wymaga świadomych, kompleksowych działań w całej firmie, skierowanych na doprowadzenie jej do uzyskania przewagi konkurencyjnej oraz mocnej pozycji.

Podstawowym celem firmy jest wyjście naprzeciw potrzebom klientów i dostarczanie im usług na wysokim poziomie, przynoszącym odpowiednie, systematyczne przychody dla spółki. W kolejnych latach będzie to priorytetem Zarządu.

Zarząd Nowe Miasto Spółka z o.o.

PREZES ZARZĄDU


Arkadiusz Tomaszewski

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU


Agnieszka Mika

