



**Sprawozdanie Zarządu z działalności
Toruńska Infrastruktura Sportowa Sp. z o. o.
za rok 2016**

Spis treści

| | | |
|-----|--|----|
| 1 | Informacje ogólne | 3 |
| 2 | Struktura własności | 3 |
| 3 | Struktura Władz | 4 |
| 3.1 | Zgromadzenie Wspólników..... | 4 |
| 3.2 | Rada Nadzorcza | 4 |
| 3.3 | Zarząd | 5 |
| 4 | Obszar działalności Spółki..... | 5 |
| 4.1 | Podział działalności na część publiczną i niepubliczną..... | 5 |
| 4.2 | Podstawowy obszar działalności Spółki..... | 6 |
| 4.3 | Hala sportowo-widowiskowa <i>Arena Toruń</i> | 6 |
| 4.4 | Infrastruktura sportowa i zaplecze treningowe..... | 7 |
| 4.5 | Widownia..... | 8 |
| 4.6 | Pozostałe funkcje..... | 8 |
| | HALA sportowo-widowiskowa | 9 |
| 5 | Działalność hali w 2016 roku..... | 9 |
| 5.1 | Wydarzenia w hali sportowo-widowiskowej w 2016 roku | 9 |
| 5.2 | Najważniejsze wydarzenia sportowe w 2016 roku: | 11 |
| 6 | Wykorzystanie hali sportowo-widowiskowej na działalność widowiskową..... | 14 |
| 6.1 | Najważniejsze wydarzenia widowiskowe w 2016 roku: | 14 |
| 7 | Działalność parkingu. | 16 |
| | HOTEL Meeting | 18 |
| 8 | Hotel MEETING..... | 18 |
| | MCSM..... | 20 |
| 9 | Międzynarodowe Centrum Spotkań Młodzieży w Toruniu..... | 20 |
| 10 | Działalność w zakresie turystyki MCSM..... | 22 |

| | | |
|------|--|----|
| 10.1 | - tworzenie warunków do bezpośredniego przyjmowania dzieci i młodzieży z kraju i zagranicy, a tym samym promocja regionu. | 22 |
| 11 | Obligacje | 28 |
| 12 | Sytuacja ekonomiczna..... | 28 |
| 12.1 | Majątek Spółki..... | 28 |
| 12.2 | Finansowanie majątku | 29 |
| 12.3 | Zestawienie wskaźników płynności finansowej | 30 |
| 12.4 | Kapitał obrotowy netto | 31 |
| 12.5 | Wskaźniki struktury kapitałowo – majątkowej..... | 31 |
| 13 | Wyniki..... | 32 |
| 13.1 | Przychody | 32 |
| 13.2 | Koszty działalności | 34 |
| 14 | Roczny plan finansowy | 36 |
| 14.1 | Analiza wykonania planu..... | 36 |
| 15 | Wynik finansowy oraz wynik na poszczególnych rodzajach działalności..... | 38 |
| 16 | Stan i struktura zatrudnienia w roku obrotowym | 40 |
| 17 | Zatrudnienie wg działów..... | 41 |
| 18 | Działalność Spółki w 2017 roku. | 42 |

1 Informacje ogólne

Spółka Toruńska Infrastruktura Sportowa Sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu powstała na mocy Aktu Założycielskiego w formie aktu notarialnego z dnia 10 grudnia 2010 roku. Do Krajowego Rejestru Sądowego Spółka została wpisana w dniu 03 stycznia 2011 roku pod numerem **KRS 0000375013**. Organem prowadzącym Rejestr jest Sąd Rejonowy w Toruniu, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Wspólnik (Gmina Miasta Toruń) do utworzenia Spółki został upoważniony na mocy uchwały nr 927/10 Rady Miasta Torunia z dnia 04 listopada 2010 roku *w sprawie utworzenia przez Gminę Miasta Toruń spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą „Toruńska Infrastruktura Sportowa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością”*

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest zarządzanie nieruchomościami na zlecenie, działalność obiektów sportowych. (PKD 68.32.Z).

Przedmiotem działalności spółki jest zaspokajanie ważnych dla rozwoju Gminy Miasta Toruń potrzeb społeczności lokalnej w zakresie usług kulturalnych, rozrywkowych, sportowych i rekreacyjnych.

Celem działania Spółki jest realizacja celu publicznego stanowiącego zadanie własne samorządu terytorialnego w zakresie budowy obiektów sportowych i administrowania obiektami, w tym poprzez wybór zewnętrznych operatorów i nadzór nad świadczonymi przez nich usługami.

Spółka została powołana na czas nieokreślony.

W dniu 10 stycznia 2011 roku nadano Spółce Numer Identyfikacji Podatkowej: 956-228-38-35 oraz numer identyfikacyjny REGON: 340855511, a w dniu 11 stycznia 2011 roku zarejestrowano Spółkę jako podatnika VAT .

2 Struktura własności

Właścicielem 100 % udziałów Spółki jest Gmina Miasta Toruń, która posiada na dzień 31 grudnia 2016 roku – 36 797 udziałów w kapitale zakładowym Spółki po 1000 zł każdy. Na dzień 31 grudnia 2016 roku wysokość kapitału zakładowego wynosiła 36 797 000,00 zł. W roku 2016 na podstawie uchwał Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego Spółki w niżej wymienionych terminach, do następujących kwot:

- 1) 24 lutego 2016 roku Uchwałą 1/2016 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z kwoty 23 952 000,00 zł do kwoty 28 872 000,00 zł;
- 2) 31 sierpnia 2016 roku Uchwałą nr 3/2016 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z kwoty 28 872 000,00 zł do kwoty 36 797 000,00 zł.

3 Struktura Władz

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

3.1 Zgromadzenie Wspólników

Wspólnikiem Spółki posiadającym 100 % udziałów jest Gmina Miasta Toruń, która na dzień 31 grudnia 2016 roku posiadała 36 797 udziałów w kapitale zakładowym Spółki po 1000 zł każdy.

W 2016 roku odbyły się:

- 1) 3 posiedzenia Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników, podczas których podjęto 3 uchwały,
- 2) 1 posiedzenie Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników, podczas którego podjęto 10 uchwał.

3.2 Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza jest trzyosobowa. W okresie od 01.01- 13.04.2016 roku Rada Nadzorcza Spółki działała w następującym składzie:

Piotr Cymerman- przewodniczący Rady Nadzorczej

Dariusz Malinowski- zastępca przewodniczącego Rady Nadzorczej

Wacław Krankowski- sekretarz Rady Nadzorczej

Od 02.06. – 31.12.2016 roku na mocy Uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników 2/2016 z dnia 02 czerwca 2016 roku Rada Nadzorcza Spółki działała w następującym składzie:

Waldemar Szczepański- przewodniczący Rady Nadzorczej

Dariusz Malinowski- zastępca przewodniczącego Rady Nadzorczej

Wacław Krankowski- sekretarz Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza działa w oparciu o Kodeks Spółek Handlowych, Akt Założycielski, Regulamin Rady Nadzorczej zatwierdzony uchwałą Zgromadzenia Wspólników nr 1/2011 z dnia 29 czerwca 2011 roku.

W 2016 roku odbyło się 16 posiedzeń Rady Nadzorczej, podjęto 21 uchwał.

3.3 Zarząd

W 2016 roku Zarząd Spółki był dwuosobowy:

- funkcję **Prezesa Zarządu** pełnił **Roman Skibiński** powołany uchwałą Rady Nadzorczej nr 8/2013 z dnia 17 czerwca 2013 roku.

- funkcję **Zastępcy Prezesa Zarządu** pełnił **Andrzej Pietrowski** powołany uchwałą Rady Nadzorczej nr 24/2014 z dnia 08 lipca 2014 roku.

Zarząd działa w oparciu o Kodeks Spółek Handlowych, Akt Założycielski, Regulamin Zarządu zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 3/2011z dnia 21 marca 2011 roku zmieniony Uchwałą nr 29/2014 z dnia 06 października 2014 roku.

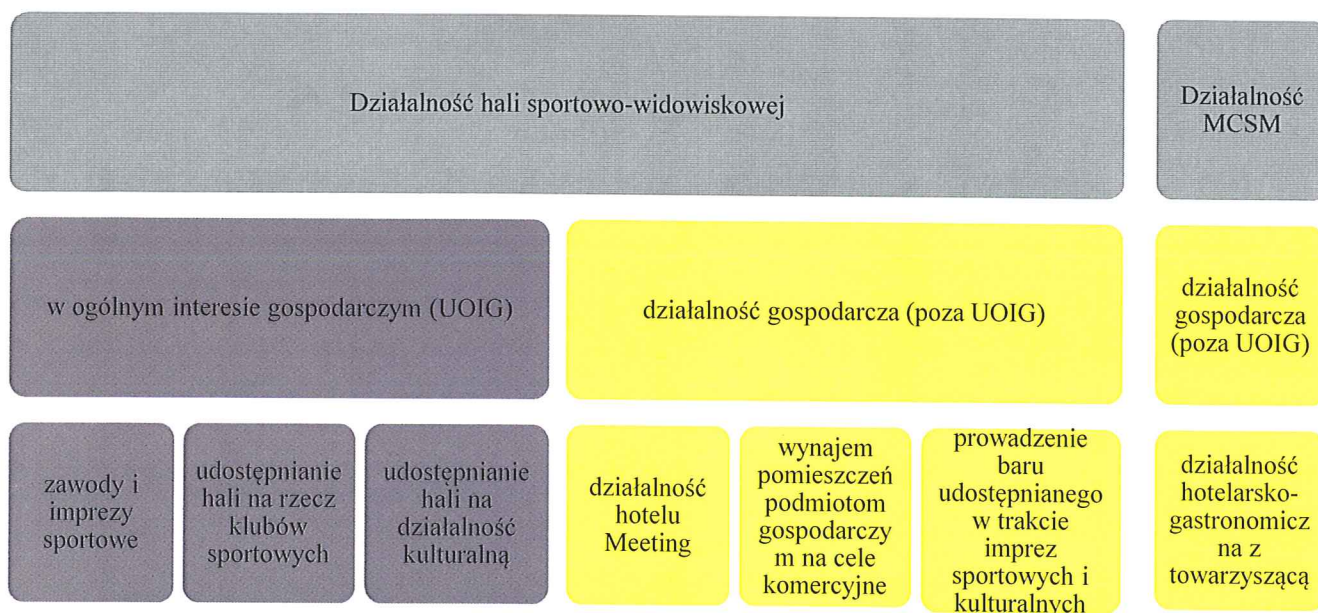
W 2016 roku odbyły się 22 posiedzenia Zarządu na których podjęto 17 uchwał i 6 zarządzeń.

4 Obszar działalności Spółki

4.1 Podział działalności na część publiczną i niepubliczną

Spółka prowadzi działalność w ogólnym interesie gospodarczym(UOIG) i poza ogólnym interesem gospodarczym (poza UOIG). Podział działalności na część publiczną i niepubliczną przedstawia poniższy schemat.

Podział działalności na część publiczną i niepubliczną



4.2 Podstawowy obszar działalności Spółki

Podstawowym obszarem działalności Spółki jest:

- 1) prowadzenie realizacji inwestycji i administrowanie po zakończeniu procesu inwestycyjnego **halą sportowo-widowiskową** w ramach *umowy o realizację wspólnego przedsięwzięcia pod nazwą hala widowiskowo-sportowa wraz z infrastrukturą towarzyszącą (powierzenia)*, zmienionej aneksem nr 1 z dnia 28 listopada 2013 roku, aneksem nr 2 z dnia 25 stycznia 2015 roku zawartej z Gminą Miasta Toruń z dnia 20 grudnia 2011 roku,
- 2) realizacja *umowy koncesji na usługi 1/2014* na prowadzenie **Międzynarodowego Centrum Spotkań Młodzieży** z dnia 27 czerwca 2014 roku.

4.3 Hala sportowo-widowiskowa *Arena Toruń*

Hala jest miejscem organizacji imprez o charakterze sportowym, kulturalnym, widowiskowym, wystawowym i targowym.

Dzięki swoim parametrom, obiekt jest jedyną w Polsce halą sportową przygotowaną do rozgrywania pełnego programu dyscyplin lekkoatletycznych.



Administrowanie halą w ramach działalności wykonywanej w ogólnym interesie gospodarczym (UOIG) obejmuje takie działalności jak:

- 1) udostępnianie obiektów hali na rzecz klubów sportowych,
- 2) organizację zawodów sportowych,
- 3) udostępnianie hali podmiotom na rzecz imprez widowiskowych,
- 4) organizację imprez targowych.

Administrowanie halą w ramach działalności niepublicznej - komercyjnej obejmuje takie działalności jak:

- 1) prowadzenie hotelu „Meeting”,
- 2) wynajem hali podmiotom gospodarczym na imprezy zamknięte (np. spotkania komercyjne),
- 3) wynajem pomieszczeń podmiotom gospodarczym na cele komercyjne (np. restauracja, spa i siłownia).

4.4 Infrastruktura sportowa i zaplecze treningowe

1) **Arena główna** z lekkoatletyczną bieżnią wyposażona w infrastrukturę sportowo-techniczną zgodnie z aktualnymi wytycznymi IAAF:

- sześciotorową bieżnię okrężną o długości 200 m o szerokości toru 1m,
- ośmiorową bieżnię prostą do biegów sprinterskich o szer. toru 1,22 m,
- rozbieżnie do skoków w dal, trójskoku, skoku o tyczce i skoku wzwyż,
- rzutnię do pchnięcia kulą.

Boiska wielofunkcyjne spełniające międzynarodowe wymogi dla rozgrywek turniejowych umożliwiające rozgrywanie zawodów:

- piłki ręcznej,
- piłki siatkowej,
- piłki koszykowej,
- hokeja halowego,
- tenisa ziemnego.

2) **Sala treningowa**

- ze ścianką wspinaczkową spełniającą wymogi do przeprowadzenia zawodów mistrzowskich,

Sala treningowa przystosowana jest do gry w:

- piłkę ręczną,

- halową piłkę nożną,
- siatkówkę,
- koszykówkę
- tenisa,

zgodnie z wytycznymi federacji sportowych,

3) Sala sportów walki: judo, aikido, karate z odpowiednimi matami oraz strefą rozgrzewkową.

4) Siłownia.

4.5 Widownia

Widownia, w zależności od charakteru organizowanych imprez, może mieć różną pojemność: od 5192 miejsc na trybunach stałych w podstawowej funkcji hali do 5804 miejsc – po zastosowaniu trybun rozsuwanych w trakcie zawodów konkurencji zespołowych (siatkówka, koszykówka, piłka ręczna) – nie licząc stanowisk komentatorskich i miejsc dla VIP. Imprezy o charakterze widowiskowym mogą zgromadzić dodatkową publiczność w ilości: 2500 miejsc, dzięki rozstawieniu krzeseł na płycie areny sportowej lub wydzieleniu sektorów z miejscami stojącymi.

Kompleks zaprojektowany został bez barier architektonicznych, co pozwala na organizowanie w nim imprez i zawodów sportowych także dla osób niepełnosprawnych.

4.6 Pozostałe funkcje

Hala jest także miejscem, w którym można przeprowadzać masowe imprezy artystyczne. W tym celu wzmocniono konstrukcje dachu w strefie sceny, co umożliwia ustawienie i podwieszenie elementów scenicznych, dodatkowego nagłośnienia i oświetlenia. Możliwe jest także organizowanie wystaw i spotkań targowych, a zaplecze gastronomiczne, hotelowe i rekreacyjne podnosi atrakcyjność obiektu.

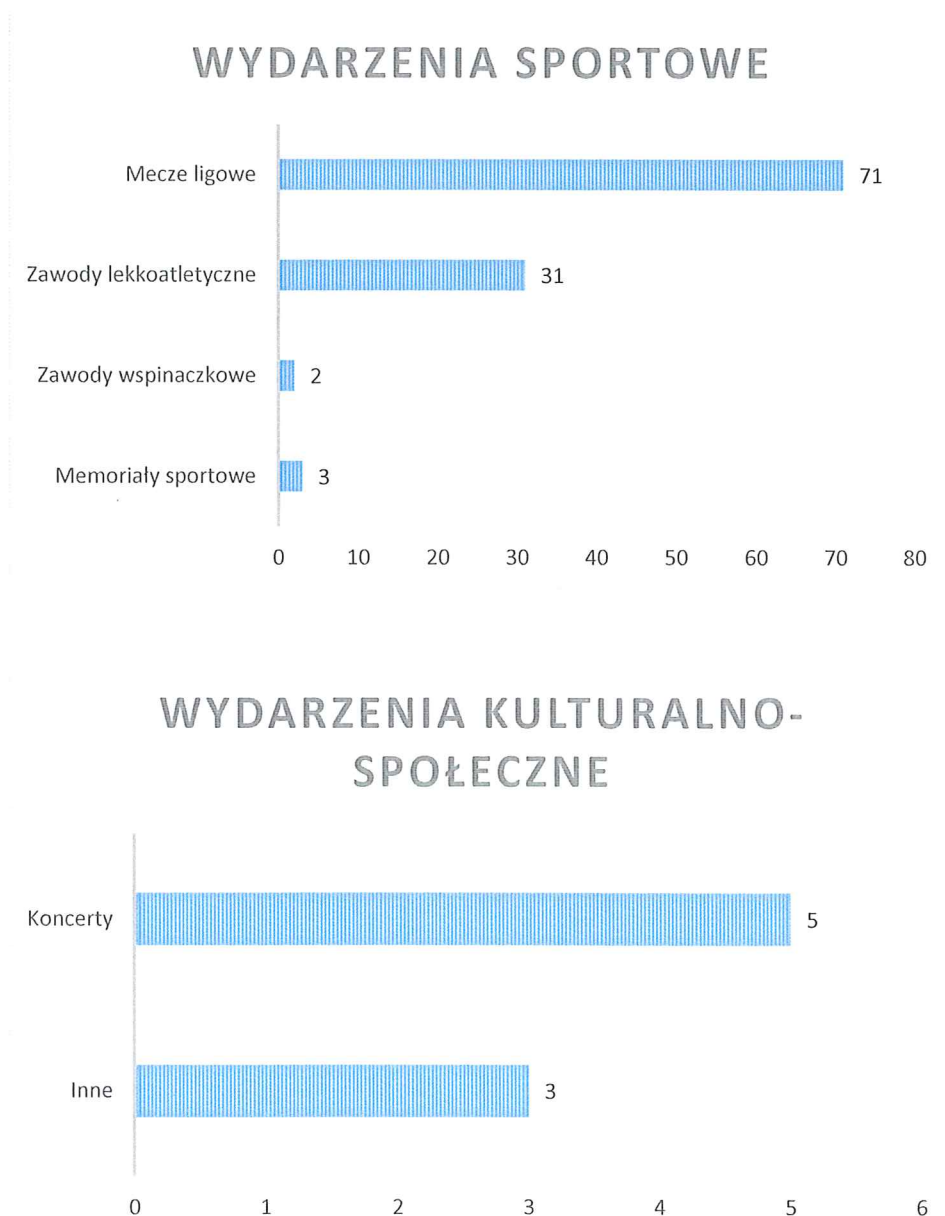
Obiekt jest doskonale przygotowany do prowadzenia transmisji telewizyjnych. Zaprojektowano kilka stałych platform telewizyjnych oraz oświetlenie zapewniające możliwość transmisji TV w najwyższej jakości.

HALA sportowo-widowiskowa

5. Działalność hali w 2016 roku

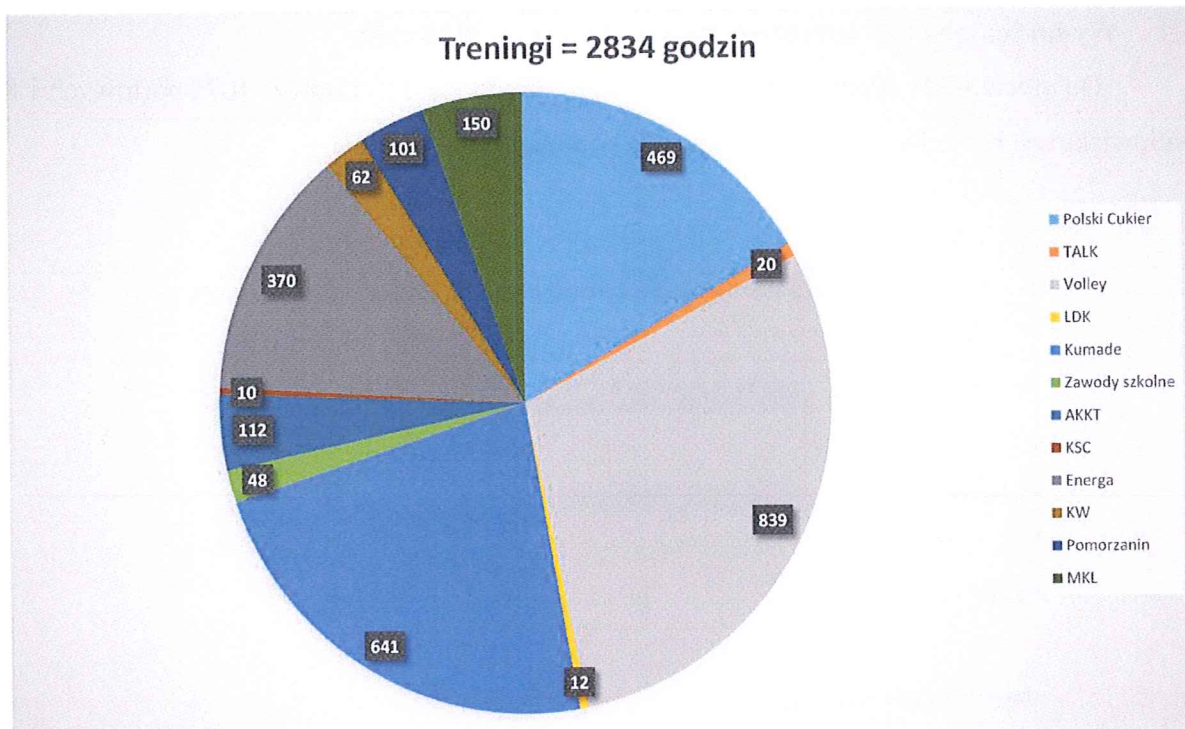
5.1 Wydarzenia w hali sportowo-widowiskowej w 2016 roku

Od stycznia do grudnia 2016 roku w hali odbyło się 115 imprez: 107 sportowych i 8 widowiskowych, według podziału zawartego w poniższym wykresie.



Łącznie w 2016 roku Arenę Toruń w czasie wszystkich wydarzeń odwiedziło około 140 tys. osób.

Na co dzień hala jest miejscem treningów lokalnych drużyn sportowych i lekkoatletów. Stałymi rezydentami są zespoły: Polski Cukier Toruń, Energa Katarzynki Toruń, Giacomini Budowlani Toruń i Miejski Klub Lekkoatletyczny Toruń.



5.2 Najważniejsze wydarzenia sportowe w 2016 roku:

- 1) II Copernicus Cup-Europejski Meeting Lekkoatletyczny - **5 tys. widzów**,
- 2) 60 Halowe Mistrzostwa Polski w Lekkiej Atletyce- **6 tys. widzów w 2 dni**,
- 3) 25 Halowe Mistrzostwa Polski Weteranów w Lekkiej Atletyce – **1,5 tys. widzów**,
- 4) Mistrzostwa Europy w Lekkiej Atletyce Osób Niesłyszących- **2 tys. widzów**,
- 5) Mistrzostwa Europy w Szwermierce- **2 tys. widzów każdego dnia**
- 6) Gala mieszanych sztuk walki Pure MMA XCAGE 10- **3 tys. widzów**,
- 7) Marcin Gortat Camp- **4,5 tys. Widzów**



Copernicus Cup 2016



Halowe Mistrzostwa Polski Seniorów



Mistrzostwa Europy w Szermierce



Gala Pure MMA X-CAGE 10



Gortat Camp

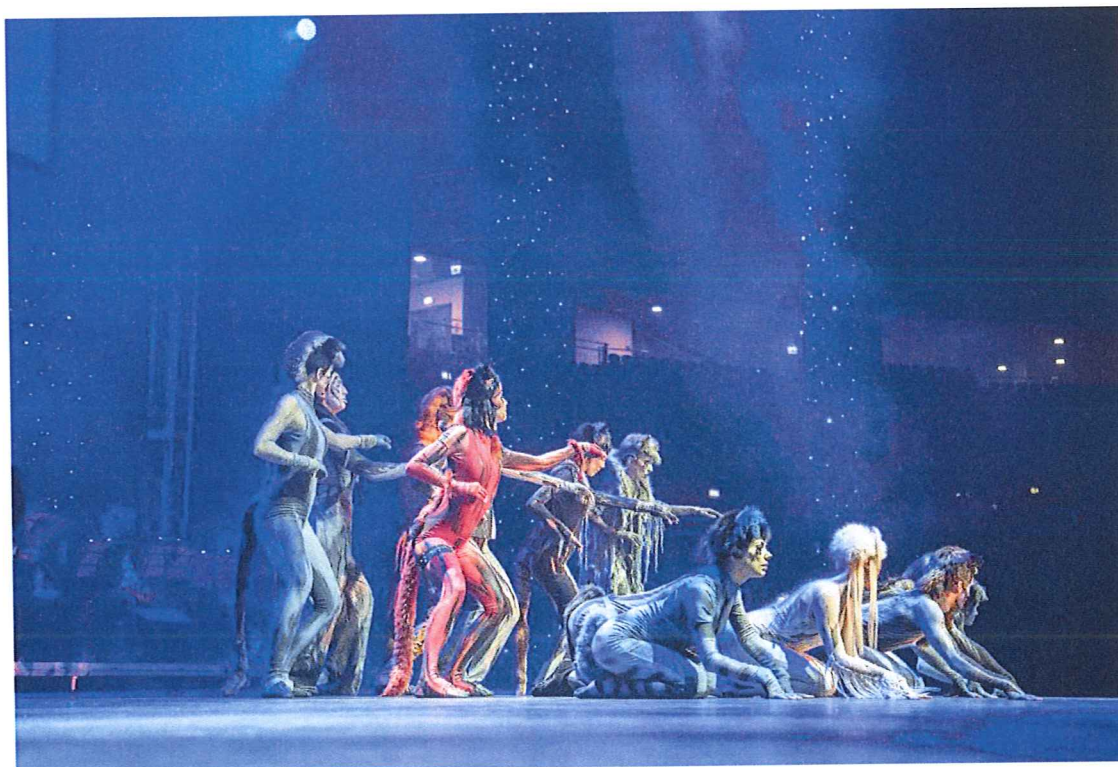
Należy podkreślić, że najważniejsze imprezy sportowe, to imprezy lekkoatletyczne o charakterze ogólnopolskim i światowym z pełnym wykorzystaniem potencjału lekkoatletycznego Areny Toruń. Ponadto infrastruktura lekkoatletyczna była wykorzystywana

w 2016 roku na potrzeby Miejskiego Klubu Lekkoatletycznego, na organizację ogólnopolskich mitingów lekkoatletycznych, Halowych Mistrzostw Polski Juniorów oraz liczne akcje kierowane do mieszkańców np. "Lekkoatletyka dla każdego", czy „Kids Athletic”.

6 Wykorzystanie hali sportowo-widowiskowej na działalność widowiskową

6.1 Najważniejsze wydarzenia widowiskowe w 2016 roku:

- 1) Występ Teatru Muzycznego Roma – **2,5 tys. widzów**,
- 2) Festyn Spółdzielcze Popołudnie – **6 tys. widzów**,
- 3) Koncert Katie Melua- **3,5 tys. widzów**,
- 4) Koncert zespołu BAJM- **4 tys. widzów**,
- 5) Polska Noc Kabaretowa- **3 tys. widzów**,
- 6) Targi Dronów- DroneTech- **2 tys. widzów**,
- 7) Koncert dziękczynny z okazji 25-lecia Radia Maryja – **8 tys. widzów wewnątrz hali oraz 2tys. widzów w strefie zewnętrznej hali**,
- 8) Gala muzyki Disco Polo- **4,5 tys. widzów**.



Teatr Muzyczny ROMA



Koncert Katie Melua



Koncert zespołu BAJM



Targi DroneTech

7 Działalność parkingu.

Parkingi są elementem infrastruktury towarzyszącej Hali Sportowo-Widowiskowej. Parking zewnętrzny w części naziemnej obejmuje 234 miejsca postojowe dla samochodów osobowych (w tym 4 dla osób niepełnosprawnych) oraz 20 miejsc dla autokarów. Część z nich w ilości 47 miejsc dla samochodów osobowych oraz 8 miejsc dla autokarów znajduje się w wydzielonej strefie tzw. hotelowo-administracyjnej, oznakowanej od 2015 r. jako strefa zamieszkania. Celem wydzielenia strefy było przede wszystkim zwiększenie bezpieczeństwa i zapewnienie należytego komfortu gościom Hotelu Meeting w czasie organizowanych w obiekcie imprez masowych.

Na terenie parkingu podziemnego znajduje się 446 ponumerowanych i podzielonych na sektory miejsc postojowych, przeznaczonych dla samochodów osobowych (ograniczenie wysokości pojazdów do 1,80 m), w tym 88 w wydzielonej strefie VIP. Parking podziemny wyposażony jest w system automatycznej obsługi z terminalami wjazdowymi i wyjazdowymi oraz automatami kasowymi, w których opłacić można pobrany przy wjeździe bilet.

W czasie organizowanych w 2016 r. w Hali Sportowo-Widowiskowej dużych imprez masowych opłaty za parkowanie pobierane były w trybie obsługi ręcznej

z wykorzystaniem ręcznych kas fiskalnych. Jednorazowa opłata wjazdowa wynosiła 5 zł, niezależnie od czasu trwania imprezy.

Podobnie, jak w latach poprzednich, Spółka oferowała mieszkańcom Torunia możliwość parkowania na terenie parkingu podziemnego (czynnego przez całą dobę) za odpłatnością w formie abonamentu miesięcznego na podstawie zawartych umów.

Abonament miesięczny zwykły (bez zapewnienia stałego miejsca postojowego) kosztował **100,- zł netto (123,- zł brutto)**

Abonament miesięczny komfort (z zapewnieniem stałego miejsca postojowego, również w czasie imprez masowych) kosztował **200,- zł netto (246,- zł brutto)**

Wykorzystanie parkingu podziemnego przez posiadaczy pojazdów mechanicznych w poszczególnych miesiącach 2016 r. na podstawie umów abonamentowych przedstawia poniższa tabela:

| Liczba abonentów parkingowych w poszczególnych miesiącach w 2016 roku. | | |
|---|----------------------------|----------------------------------|
| Miesiąc | Liczba użytkowników | Liczba miejsc postojowych |
| Styczeń | 61 | 67 |
| Luty | 64 | 70 |
| Marzec | 59 | 65 |
| Kwiecień | 58 | 64 |
| Maj | 56 | 62 |
| Czerwiec | 54 | 60 |
| Lipiec | 55 | 61 |
| Sierpień | 56 | 61 |
| Wrzesień | 53 | 58 |
| Październik | 52 | 57 |
| Listopad | 58 | 63 |
| Grudzień | 68 | 73 |

Łącznie z tytułu opłat abonamentowych za parking w 2016 r odnotowano przychód w wysokości **86 767,87 zł netto , tj. 106 724,48 zł brutto.**

HOTEL Meeting

8 Hotel MEETING

W roku 2016 hotel nadal dysponuje 60 miejscami noclegowymi w pokojach o standardzie 3* w niezmienionej od ubiegłego roku strukturze:

20 pokoi 2 osobowych „Standard”

1 pokój „de Lux”

4 pokoje 1 osobowe

2 pokoje 3 osobowe

1 pokój 4 osobowy

2 pokoje „ekonomiczne”

W ramach działalności hotelu, rozwinięta została w 2016 roku własna obsługa gastronomiczna śniadań oraz przerw kawowych podczas konferencji i szkoleń .

W sumie rok 2016 w działalności hotelu Meeting przyniósł w stosunku do roku poprzedniego:

- wzrost obłożenia o **16%** i wyniósł 61,5 %
- wzrost liczby przyjętych gości o **85%(!)** do 11051 osób
- wzrost przychodu z 930 tys. zł. do 1 110 tys. zł.



Efekty działalności hotelu w poszczególnych miesiącach 2016 r. ilustruje poniższa tabela :

Rok 2015

| M-c | I | II | III | IV | V | VI | VII | VIII | IX | X | XI | XII | RAZEM |
|-------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|--------------|
| Ilość sprzedanych pokoi | 441 | 348 | 427 | 384 | 543 | 544 | 503 | 659 | 528 | 587 | 425 | 447 | 5 836 |
| Obłożenie % | 52,5 | 44,4 | 49,2 | 45,7 | 58,4 | 60,4 | 54,1 | 70,9 | 58,6 | 63,1 | 47,2 | 48,1 | 54,4 |

Rok 2016

| M-c | I | II | III | IV | V | VI | VII | VIII | IX | X | XI | XII | RAZEM |
|-------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|--------------|
| Ilość sprzedanych pokoi | 455 | 512 | 501 | 615 | 665 | 672 | 618 | 657 | 587 | 526 | 488 | 476 | 6772 |
| Obłożenie % | 48,9 | 58,8 | 53,8 | 68,3 | 71,5 | 74,6 | 66,4 | 70,6 | 65,2 | 56,5 | 54,2 | 51,2 | 61,5 |

MCSM

9 Międzynarodowe Centrum Spotkań Młodzieży w Toruniu

W myśl założeń projektu oraz warunków określonych w umowie pomiędzy Gminą Miasta Toruń, a Toruńską Infrastrukturą Sportową Sp. z o.o. celami projektu mieszczącymi się w realizowanej działalności MCSM jest:

- 1. Realizacja międzynarodowych projektów skierowanych do młodzieży oraz do międzynarodowych młodzieżowych i studenckich obozów integracyjnych** – MCSM w ramach swej działalności stwarza warunki do realizacji tego typu działań odbywających się pomiędzy współpracującymi ze sobą instytucjami, szkołami, stowarzyszeniami. W celu zaoferowania obiektu do realizacji, tego typu spotkań wysyłane są oferty do tych grup docelowych (wyższe uczelnie, szkoły, stowarzyszenia młodzieżowe).
- 2. Współpraca z krajami i zagranicznymi organizacjami młodzieżowymi i edukacyjnymi** – MCSM oferuje obiekt jako doskonałe miejsce realizacji projektów w toczącej się współpracy pomiędzy instytucjami edukacyjnymi, a jednocześnie oferuje udział partnerski w tworzeniu nowych programów wymiany.

Przykładowe pobyty grup zorganizowanych z udziałem obcokrajowców.

| Data | Wydarzenie | Narodowości |
|-------------------|--|---|
| 01-07.02.2016 | Wymiana z Francji | Francja |
| 02.02.2016 | Wizyta Gości z miasta Agnes biorących udział w międzynarodowej wymianie | Francja |
| 7-8.03.2016 | Wymiana młodzieży z Francji | Francja |
| 11-13.03.2016 | Konferencja MKM | Ukraina |
| 15-20.03.2016 | GLEN Renew Seminar 2016 przy współpracy z Polską Akcją Humanitarną | Niemcy, Słowacja, Estonia, Szwecja, Francja, Litwa, Łotwa, Czechy, Austria, Węgry |
| 18-22.06.2016 | Meeting Music – festiwal chóralny | Czechy, Finlandia |
| 17-19.06.2016 | Toruń Rueda Festival – warsztaty taneczne | Kuba, Anglia, Niemcy |
| 19.06.2016 | Urząd Marszałkowski - kolacja dziennikarzy z Włoch | Włochy |
| 13-14.08.2016 | Wizyta Gości z USA | USA |
| 13-24.08.2016 | Obóz treningowy - hokej | Rosja |
| 22-26.09.2016 | ToMUN 2016 (Toruń Model United Nations) Hope for Democracy | Niemcy, Słowacja |
| 22-23.10.2016 | Konferencja Polskiej Akcji Humanitarnej | Włochy |
| 30.11 -03.12.2016 | Goście z Grodna na wystawę artystyczną „Stowarzyszenie Wspólnota Polska” | Białoruś |

W roku 2016 w ogólnej liczbie zrealizowanych 11 163 osobonoclegów, noclegi dla obcokrajowców z 31 krajów stanowią 15% ogółu turystów nocujących w hostelu MCSM. Największy procentowy udział w grupie obcokrajowców stanowią Goście z Niemiec (17,68%), Czech (16,13%), Ukrainy (14,81%) i Francji (13,44%).

| KRAJ | udział w ogólnej liczbie osobonoclegów zrealizowanych przez obcokrajowców (%) |
|-------------------|--|
| NIEMCY | 17,68 |
| CZECHY | 16,13 |
| UKRAINA | 14,81 |
| FRANCJA | 13,44 |
| STANY ZJEDNOCZONE | 6,33 |
| ROSJA | 5,67 |
| BIALORUŚ | 3,7 |
| WŁOCHY | 2,93 |
| ESTONIA | 2,63 |
| SŁOWACJA | 2,27 |
| HISZPANIA | 2,21 |
| HOLANDIA | 1,91 |
| WĘGRY | 1,79 |
| FINLANDIA | 1,19 |
| WIELKA BRYTANIA | 1,07 |
| LITWA | 0,95 |
| CHINY | 0,72 |
| SZWECJA | 0,72 |
| MOLDAWIA | 0,6 |
| GRECJA | 0,54 |
| PORTUGALIA | 0,54 |
| ŁOTWA | 0,48 |
| AUSTRALIA | 0,42 |
| TURCJA | 0,3 |
| AUSTRIA | 0,24 |
| BELGIA | 0,24 |
| IRLANDIA | 0,12 |
| SZWAJCARIA | 0,12 |
| AFGANISTAN | 0,6 |
| IRAN | 0,6 |
| KOREA POŁUDNIOWA | 0,6 |

10 Działalność w zakresie turystyki MCSM

10.1 - tworzenie warunków do bezpośredniego przyjmowania dzieci i młodzieży z kraju i zagranicy, a tym samym promocja regionu.

Hostel MCSM dysponuje 96 miejscami noclegowymi w tym 18. w pokojach o podwyższonym standardzie PREMIUM (jest to 9 pokoi z łazienkami). Baza noclegowa jest dostępna dla turystów całorocznie, natomiast jej wykorzystanie odzwierciedla przepływ turystyki przyjazdowej do Torunia w ciągu roku oraz preferencje turystów/organizatorów przyjazdów. Poza noclegami MCSM udostępnia sale konferencyjno – warsztatowe, patio oraz salę wielofunkcyjną na realizację wydarzeń o charakterze szkoleniowo – konferencyjnym oraz eventowym. Poniższa tabela prezentuje liczbowe wykorzystanie obiektu w dwóch zakresach działalności.

| Zestawianie liczby osób w poszczególnych kwartałach | Liczba osób nocujących w hostelu | Liczba osób uczestniczących w konferencjach i eventach |
|---|----------------------------------|--|
| I kwartał | 1 598 | 5 835 |
| II kwartał | 3 791 | 9 935 |
| III kwartał | 3 281 | 4 003 |
| IV kwartał | 2 493 | 8 621 |
| Rok 2016 | 11 163 | 28 394 |
| Rok 2015 | 8 852 | 16 514 |

Powyższy zestawienie liczbowe obrazuje ilościowe wykorzystanie bazy noclegowej w MCSM (osobonoclegi) w przebiegu kwartalnym 2016 roku. W drugim kwartale 2016 r. liczba osobonoclegów zwiększa się ponad dwukrotnie w odniesieniu do pierwszego kwartału 2016. Sytuacja ta jest odzwierciedleniem wzrostu realizowanych grup młodzieżowych w sezonie turystyki szkolnej przypadającym głównie na miesiące: maj i czerwiec, w których to do Torunia najliczniej przybywa ta grupa turystów. W tym samym okresie na wysokim poziomie utrzymała się liczba uczestników konferencji i eventów, która także znacząco przewyższyła wyniki z I kwartału 2016r.

W III i IV kwartale 2016 widać zmniejszenie liczby osób nocujących w hostelu w stosunku do II kwartału 2016, natomiast znaczny spadek liczby osób korzystających z usług konferencyjno – eventowych przypada na III kwartał czyli okres wakacyjny w lipcu i sierpniu kiedy to liczba realizowanych wydarzeń szkoleniowych jest najmniejsza w roku.

Zestawienie porównawcze obłożenia hostelu MCSM za rok 2016 r.:

| miesiąc | liczba pokoi ogółem | obłożenie % | liczba pokoi PREMIUM z łazienkami | obłożenie % | liczba pokoi STANDARD bez łazienek | obłożenie % |
|-----------------|---------------------|--------------|-----------------------------------|--------------|------------------------------------|--------------|
| I | 168 | 22,58 | 99 | 35,48 | 69 | 14,84 |
| II | 182 | 26,15 | 103 | 39,46 | 80 | 18,39 |
| III | 238 | 31,99 | 119 | 42,65 | 119 | 25,59 |
| IV | 296 | 41,11 | 136 | 50,37 | 160 | 35,56 |
| V | 466 | 62,63 | 193 | 69,18 | 273 | 58,71 |
| VI | 393 | 54,58 | 174 | 64,44 | 219 | 48,67 |
| VII | 390 | 52,42 | 179 | 64,16 | 211 | 45,38 |
| VIII | 405 | 54,44 | 212 | 75,99 | 193 | 54,44 |
| IX | 326 | 45,28 | 158 | 58,52 | 168 | 37,33 |
| X | 344 | 46,24 | 150 | 53,76 | 194 | 41,72 |
| XI | 294 | 40,83 | 138 | 51,11 | 156 | 34,67 |
| XII | 200 | 26,88 | 98 | 35,13 | 102 | 21,94 |
| Rok 2016 | 3702 | 42,14 | 1759 | 53,40 | 1944 | 35,41 |
| Rok 2015 | 3151 | 35,97 | 1705 | 51,90 | 1446 | 26,41 |

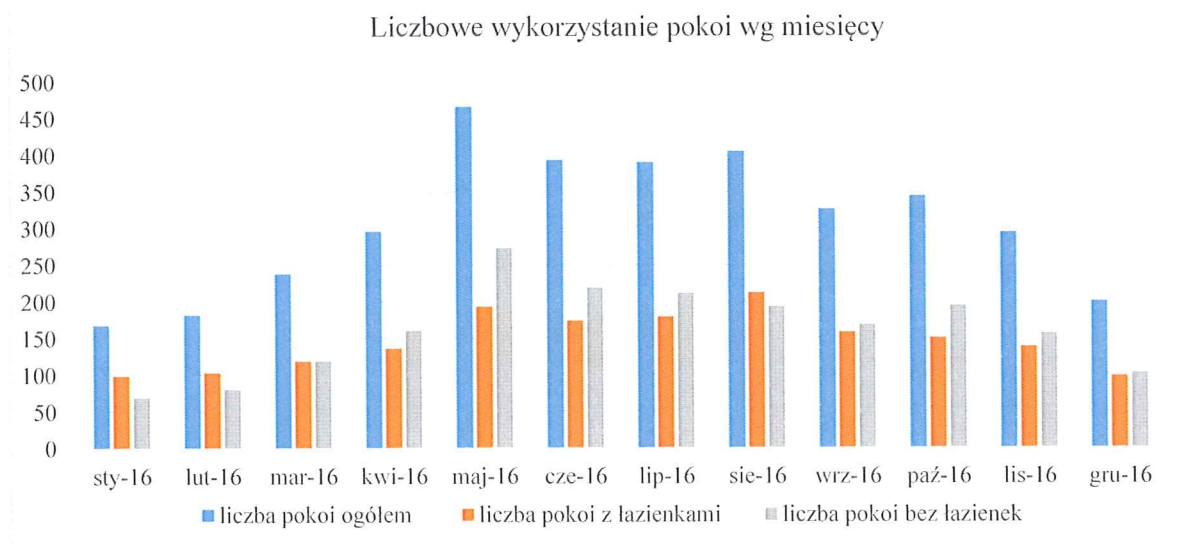
objaśnienia:

pokoje STANDARD - pokoje wieloosobowe z łazienką w korytarzu

pokoje PREMIUM – pokoje dwuosobowe z łazienką prywatną

Powyższe zestawienie przebiegu wykorzystania pokoi w poszczególnych miesiącach 2016 jest podobne do przebiegu w 2015 roku, jednak wartości liczbowe w prawie wszystkich miesiącach są wyższe. Dzięki zwiększeniu ogólnego wykorzystania pokoi w hostelu MCSM średnioroczny procentowy wskaźnik obłożenia wynosi 42,14 % za rok 2016 w porównaniu do 35,97 % w roku 2015. Najlepszym miesiącem pod względem wykorzystania największej liczby pokoi ogółem był maj 2016 z liczbą 466 pokojonocy, co daje 62,63% obłożenia miesięcznego. W maju została także wykorzystana największa liczba pokoi STANDARD (wieloosobowych) tj. 273 co daje 58,71% wykorzystania tych pokoi w danym miesiącu. Wynik taki jest odzwierciedleniem przypadającego na ten miesiąc szczytu sezonu turystyki szkolnej. Wyniki dotychczasowego maksymalnego wykorzystania pokoi PREMIUM przypadały jak dotąd na sierpień zarówno w roku 2015 jak i 2016, przy czym w roku 2016 wynik także został poprawiony i liczba pokojonocy wyniosła 212, co daje wskaźnik 75,99 % obłożenia miesięcznego. Łatwo można zauważyć, że mimo ogólnie poprawiających się wyników liczbowych (dni zajętości pokoi) w poszczególnych miesiącach, wskaźniki procentowego obłożenia miesięcznego znacząco się

różnią porównując kategorie pokoi STANDARD do PREMIUM. Pokoje PREMIUM wyposażone w łazienki prywatne są częściej rezerwowane, także w miesiącach poza sezonem turystyki szkolnej, który ogranicza się niestety do kilku miesięcy w roku tj. kwiecień, maj, czerwiec, połowa września i październik.



Analiza porównawcza przychodów i kosztów z roku 2016 do roku 2015 (tabela poniżej) pokazuje, że przy wzroście kosztów o 88 266 zł netto w roku 2016 w stosunku do roku 2015, przychody wzrosły o 293 035,10 zł netto w czego 207 295,20 zł netto stanowi wzrost przychodu z działalności gastronomicznej. Wzrost obłożenia pokoi o 6,17 % w roku 2016 w stosunku do roku poprzedniego zwiększył przychody netto o 81 872,92 zł.

| | rok 2016 | | rok 2015 | |
|----------------------------|---|-------|-----------------|-------|
| przychód roczny (zł netto) | 1 399 300,22 zł | | 1 106 265,12 zł | |
| | z podziałem na rodzaj działalności MCSM | | | |
| hostel | 512 739,91 zł | 36,64 | 430 866,99 zł | 38,95 |
| gastronomia | 727 844,93 zł | 52,01 | 520 549,73 zł | 47,05 |
| wynajem sal | 101 066,78 zł | 7,22 | 93 167,19 zł | 8,42 |
| pozostałe | 57 648,60 zł | 4,12 | 61 681,21 zł | 5,58 |
| koszty roczne (zł netto) | 1 495 602,10 zł | | 1 407 336,09 zł | |

Zestawienie przychodów i kosztów MCSM w roku 2016

| 2016 | styczeń | luty | marzec | kwiecień | maj | czerwiec |
|----------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| PRZYCHÓD | 73 573,45 zł | 80 002,04 zł | 69 883,40 zł | 153 397,34 zł | 135 996,24 zł | 183 927,26 zł |
| KOSZTY | 123 465,04 zł | 120 906,87 zł | 111 021,12 zł | 133 599,38 zł | 111 398,70 zł | 126 526,30 zł |

| 2016 | lipiec | sierpień | wrzesień | październik | listopad | grudzień |
|----------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| PRZYCHÓD | 100 440,82 zł | 71 392,02 zł | 90 273,97 zł | 166 634,65 zł | 107 765,89 zł | 166 013,14 zł |
| KOSZTY | 115 295,29 zł | 103 054,96 zł | 116 658,03 zł | 131 191,28 zł | 124 628,20 zł | 177 856,93 zł |

Wyniki finansowe roku 2016 pokazują, że skoncentrowanie działalności na realizacji mocno eksponowanych w projekcie celów związanych z turystycznym ruchem młodzieży i działalnością edukacyjną nie pozwalają na pokrycie miesięcznych kosztów utrzymania obiektu MCSM. Koniecznym jest więc maksymalizowanie przychodu z działalności gastronomicznej. Przychody z działalności hostelowej w 2016 roku stanowią 36,64% przychodu rocznego netto, a z gastronomii 52,01% przychodu rocznego netto. Rozszerzenie działalności restauracji MCSM poza standardową obsługę gastronomiczną grup dzieci i młodzieży pozwoli znacząco zwiększyć ogólne przychody miesięczne.

W roku 2016 rozpoczęliśmy systematyczne poszerzanie oferty MCSM o realizację eventów firmowych, bankietów konferencyjnych oraz prywatnych imprez okolicznościowych (komunie, przyjęcia jubileuszowe, wesela). Potencjał lokalowy restauracji tj. powierzchnia i sąsiadujące patio umożliwia realizację imprez z wyższym budżetem na gastronomię nawet dla 250 osób jednorazowo. Wykorzystanie tego potencjału daje możliwość zrównoważenia przychodów w stosunku do ponoszonych kosztów miesięcznych.

W roku 2016 zrealizowaliśmy 409 wydarzeń o charakterze szkoleniowym, konferencyjnym, eventowym (nie wliczając w to pobytowych grup młodzieżowych), w tym prywatnych imprez okolicznościowych: 14 przyjęć komunijnych (361 os.), 10 imprez urodzinowych (262 os.), 5 uroczystych obiadów z okazji chrzcin (86 osób), 3 wesela (237 os.) oraz 17 integracyjnych imprez firmowych z (1670 os.). Pozostałe wydarzenia to szkolenia, konferencje, gastronomiczna obsługa grup zorganizowanych, cykliczne zajęcia rekreacyjno-sportowe, wydarzenia kulturalne i promocyjne.

Ponadto w okresie wakacyjnym zrealizowaliśmy dwa turnusy warsztatów dziennych pt. „Kreatywne wakacje” dla dzieci w wieku szkolnym oraz „Warsztaty Tańca Współczesnego” dla dorosłych i młodzieży 16+.

Poniższe zdjęcia ilustrują możliwości obiektu w tym zakresie.

Restauracja MCSM w układzie bankietowym – parter dla 190 gości, antresola dla 70 gości.



Patio MCSM przygotowane na uroczystość weselną dla 100 gości.



Antresola restauracji w ustawieniu bankietowym na Wigilię firmową-70 osób.



Parter restauracji ze stołem wspólnym na 40 osób z bufetami na stołach okrągłych.



11.Obligacje

W związku z zawartą umową o obsługę i gwarantowanie emisji obligacji pomiędzy Spółką a Bankiem Polska Kasa Oszczędności S.A. w dniu 20 grudnia 2011 roku, zmienioną aneksem nr 1 z dnia 28 listopada 2013 roku, aneksem nr 2 z dnia 23 grudnia 2013 roku, aneksem nr 3 z dnia 24 października 2014 roku łączne zadłużenie Spółki z tytułu emisji obligacji na koniec 2016 roku wynosiło 77 662 713,64 zł.

Obligacje będące papierami dłużnymi generują ryzyko kredytowe emitenta obligacji. Ryzyko to jest minimalizowane przez umowę wsparcia zawartą trójstronnie pomiędzy Toruńską Infrastrukturą Sportową Sp. z o.o. i Gminą Miasta Toruń a Bankiem Polska Kasa Opieki SA oraz przez Uchwałę nr 228/11 Rady Miasta Torunia z dnia 15 grudnia 2011 roku w sprawie określenia zasad wnoszenia wkładów przez Gminę Miasta Toruń do Spółki.

12.Sytuacja ekonomiczna

12.1 Majątek Spółki.

Dla celów porównawczych majątek Spółki przedstawiono wg stanu na dzień 31.12.2015r. i na 31.12.2016r. Analiza struktury majątkowej Spółki oraz dynamika pokazują, że w 2016 r. nie wystąpiły istotne zmiany w stosunku do ubiegłego roku.

Majątek Spółki (w tys. zł)

| Lp. | Wyszczególnienie | Stan na dzień 31.12.2015 | Stan na dzień 31.12.2016 | Struktura % | Dynamika % 4:3 |
|-------------------------------|--|-----------------------------|-----------------------------|----------------|----------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| I | Majątek trwały | 97.818,8 | 94.813,1 | 96,60 | 96,93 |
| 1 | Wartości niematerialne i prawne | 23,9 | 11,9 | 0,01 | 49,79 |
| 2 | Rzeczowe aktywa trwałe | 97.794,9 | 94.801,2 | 96,59 | 96,94 |
| 2.1 | Środki trwałe | 97.794,9 | 94.801,2 | 96,59 | 96,94 |
| 2.2 | Środki trwałe w budowie | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3 | Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 0 | 0 | 0 | 0 |
| II | Majątek obrotowy | 2.132,8 | 3.335,8 | 3,40 | 156,40 |
| 1 | Zapasy | 38,9 | 29,8 | 0,03 | 76,61 |
| 2 | Należności krótkoterminowe | 1.087,2 | 839,2 | 0,85 | 77,19 |
| 3 | Inwestycje krótkoterminowe | 994,7 | 2.460,1 | 2,51 | 247,32 |
| 4 | Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 12,0 | 6,7 | 0,01 | 55,83 |
| Wartość majątku razem: | | 99.951,6 | 98.148,9 | 100,00 | 98,20 |

Wartość netto majątku Spółki na koniec 2016r. spadła w porównaniu z rokiem ubiegłym o 1,80% tj. o kwotę 1.802,7 tys. zł. Majątek trwały stanowił 96,60 %, natomiast majątek obrotowy 3,40 % aktywów. Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych wzrosły w stosunku do stanu z 31.12.2015 r o 147,32 % i stanowią 2,51 % majątku. Spadły należności krótkoterminowe – o 22,81 % w tym głównie z tytułu dostaw i usług.

12.2 Finansowanie majątku

Finansowanie majątku

| Lp. | Wyszczególnienie | Stan na dzień 31.12.2015 | Stan na dzień 31.12.2016 | Struktura % | Dynamika % 4:3 |
|-----|---|-----------------------------|-----------------------------|----------------|----------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| I | Kapitał własny | 13.224,6 | 19.616,8 | 19,99 | 148,33 |
| II | Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania: | 86.727,0 | 78.532,1 | 80,01 | 90,60 |
| 1 | Rezerwy na zobowiązania | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2 | Zobowiązania długoterminowe | 76.831,9 | 68.760,7 | 70,06 | 89,49 |
| 3 | Zobowiązania krótkoterminowe | 9.895,1 | 9.718,3 | 10,00 | 98,21 |
| 4 | Rozliczenia międzyokresowe | 0 | 53,0 | 0,05 | 0 |
| | Razem źródła finansowania | 99.951,6 | 98.148,9 | 100,00 | 98,20 |

Łącznie źródła finansowania (pasywa) spadły o 1,80 % tj. o 1.802,7 tys. zł. Kapitał zakładowy stanowi 19,99 % a zobowiązania i rezerwy na zobowiązania 80,01 % pasywów.

Na zobowiązania wg stanu na dzień 31.12.2016 r. w kwocie 78.532,1 tys. zł składają się:

- 1) zobowiązania długoterminowe z tytułu obligacji w kwocie: 68.760,7 tys. zł,
- 2) zobowiązania krótkoterminowe w kwocie 9.718,3 tys. zł w tym:

- na zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń składają się: podatek VAT 134,1 tys. zł, składki z tytułu ubezpieczeń społecznych od wynagrodzeń wypłaconych w m-cu grudniu 114,2 tys. zł, PDOF 26,5 tys. zł, wpłata PFRON 0,34 tys. zł, opłata miejscowa 1,05 tys. zł.

- największe zobowiązania Spółka posiada wobec kontrahentów: EDF Toruń S.A. 80 tys. zł, ENEA S.A. 45,2 tys. zł, CLEAN WAY 17,2 tys. zł, , DC System Sp. z o.o. 13,9 tys. zł, OTIS Sp. .z o.o. 6,2 tys. zł, ENERGA Obrót S.A. 36,4 tys. zł, MERCOR S.A. 8,6 tys. zł

- zobowiązania z tytułu wynagrodzeń w kwocie 125,4 tys. zł dotyczą wynagrodzeń z tytułu umów o pracę i z tytułu umów zleceń dotyczących m-ca grudnia 2016 r. i wypłaconych w m-cu styczniu 2017r.

- na inne zobowiązania w kwocie 40,1 tys. zł składają się zobowiązania z tytułu ubezpieczenia grupowego pracowników 1,5 tys. zł, kaucji zabezpieczających 38,3 tys. zł.

12.3 Zestawienie wskaźników płynności finansowej

| Lp. | Wyszczególnienie | Stan na dzień 31.12.2015 | Stan na dzień 31.12.2016 | Dynamika % 4:3 |
|-----|---|-----------------------------|-----------------------------|----------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | <i>Płynność bieżąca I</i> zapasy + należn. krótkoterm. + inwest. krótkoterm. ----- zobowiązania krótkoterminowe | 0,21 | 0,34 | 161,90 |
| 2 | <i>Płynność szybka II</i> należności krótkoterm. + inwestycje krótkoterm. ----- zobowiązania krótkoterminowe | 0,21 | 0,34 | 157,14 |
| 3 | <i>Płynność pieniężna</i> inwestycje krótkoterminowe ----- zobowiązania krótkoterminowe | 0,10 | 0,25 | 250,00 |

W analizowanym okresie wskaźniki płynności uległy poprawie. Problemem Spółki nadal jest niska płynność finansowa. Wśród środków pieniężnych, które posiada spółka na dzień 31.12.2016r. największy procent 89,76% (tj. 2.208,2 tys. zł) stanowiły środki o ograniczonej dostępności znajdujące się na rachunkach bankowych przeznaczonych na spłatę obligacji. Niska płynność finansowa związana jest m.in. z wysokimi kosztami stałymi funkcjonowania obu obiektów Spółki i nieproporcjonalnie niskim kapitałem założycielskim. Wśród działań podejmowanych przez zarząd spółki wpływających na poprawę płynności wymienić należy:

- 1) prowadzenie bieżącej optymalizacji kosztów,
- 2) prowadzenie bieżącego monitoringu należności,
- 3) aktualizacja i weryfikacja cenników, negocjowanie warunków umów,
- 4) poszerzanie oferty w zakresie działalności sportowej i widowiskowej,
- 5) adaptacja pomieszczeń umożliwiająca zmianę przeznaczenia na działalność przynoszącą dodatkowe dochody.

12.4 Kapitał obrotowy netto

| Lp. | Wyszczególnienie | Stan na dzień 31.12.2015 | Stan na dzień 31.12.2016 | Zmiana (4-3) |
|-----|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Kapitały (pasywa) ogółem | 99.951,6 | 98.148,9 | -1.802,7 |
| 2 | Kapitał obcy krótkoterminowy | 9.895,1 | 9.718,3 | -191,0 |
| 3 | Kapitał stały (poz. 1- poz. 2) | 90.056,5 | 88.430,6 | -1.625,9 |
| 4 | Majątek trwały | 97.818,8 | 94.813,1 | -3.005,7 |
| 5 | Kapitał obrotowy netto | -7.762,3 | -6.382,5 | 1.379,8 |

Miarą stabilności finansowej Spółki jest wyposażenie w kapitał własny w obrocie (kapitał obrotowy netto finansujący majątek obrotowy) stanowiący różnicę między kapitałem stałym a wartością majątku trwałego. W roku sprawozdawczym wartość kapitału obrotowego wzrosła o 1.379,8 tys. zł.

12.5 Wskaźniki struktury kapitałowo – majątkowej

| Lp. | Wyszczególnienie | Stan na dzień 31.12.2015 | Stan na dzień 31.12.2016 |
|-----|---|-----------------------------|-----------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Zobowiązania krótkoterminowe/majątek obrotowy | 463,95 | 291,40 |
| 2 | Kapitał własny/majątek trwały | 13,52 | 20,70 |

Zobowiązania krótkoterminowe przekraczają majątek obrotowy (niskie należności i zapasy oraz środki pieniężne).

Udział kapitału własnego w finansowaniu majątku trwałego Spółki w analizowanym okresie wykazuje brak spełnienia „złotej reguły bilansowej” mówiącej o pokryciu majątku trwałego kapitałami.

13 Wyniki

13.1 Przychody

| Lp | Przychody netto ze sprzedaży | Sprzedaż netto ogółem (zł) | | Struktura % | Dynamika 4:3 |
|----------|---|----------------------------|---------------------|----------------|-----------------|
| | | Wykonanie 2015 | Wykonanie 2016 | | |
| -1- | -2- | -3- | -4- | -5- | -6- |
| 1 | Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi | 7.414.410,36 | 7.096.024,71 | 99,29 | 95,71 |
| 1) | Rekompensata w tym: | 2.458.518,54 | 2.533.240,30 | 35,45 | |
| | bieżąca | 2.030.876,26 | 1.271.840,30 | 17,80 | |
| | na podatek od nieruchomości | 427.642,28 | 1.261.400,00 | 17,65 | |
| 2) | Przychody bezpośrednio związane z UOIG | 2.128.793,34 | 1.391.338,66 | 19,47 | |
| | z działalności sportowej i widowiskowej | 1.822.158,85 | 1.008.345,06 | 14,11 | |
| | przychody z reklam, parking, wynajem pomieszczeń | 306.634,49 | 382.993,60 | 5,36 | |
| 3) | Przychody z działalności pozasportowej (poza UOIG) | 2.547.702,41 | 3.075.957,35 | 43,04 | |
| 4) | Zmiana stanu produktów | 10.545,70 | -5.290,55 | -0,08 | |
| 5) | Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów | 268.850,37 | 100.778,95 | 1,41 | |
| 2 | Pozostałe przychody operacyjne | 10.461,29 | 25.897,12 | 0,36 | 247,55 |
| 3 | Przychody finansowe | 4.022,73 | 24.744,66 | 0,35 | 615,12 |
| | Razem przychody | 7.428.894,38 | 7.146.666,49 | 100 | 96,20 |

Przychody z podziałem na rodzaje działalności

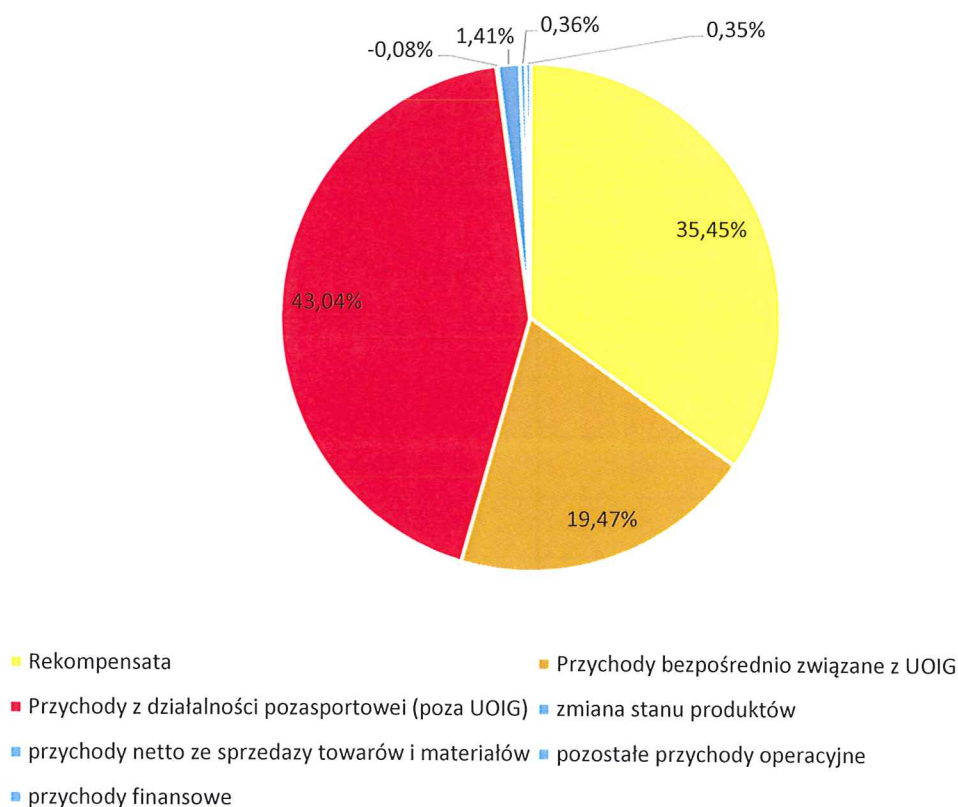
Podział na poszczególne rodzaje działalności prowadzonej w ramach usług w ogólnym interesie gospodarczym (UOIG) oraz poza UOIG został ustalony z Gminą Miasta Toruń po przeprowadzeniu audytu pn. „Raport z kalkulacji rekompensaty z tytułu wykonywania usług w roku 2015 oraz 2016” zleconego przez Spółkę.

Dokument stanowi wersję wstępną badania, w której znajdowały się rekomendacje dotyczące sposobu ewidencji i podziału kosztów na działalność publiczną i niepubliczną oraz proponowane klucze podziałowe dla poszczególnych miejsc powstawania kosztów. Zasady określone w audycie oraz klucze podziałowe przyjęto w polityce rachunkowości spółki.

W przychodach największą pozycję stanowi przychód z działalności poza UOIG – 43,04% ,w której największą pozycję stanowią przychody z działalności hotelu Meeting i działalność MCSM. Przychody z tytułu rekompensaty stanowią drugą pozycję w przychodach na poziomie 35,45 %. Przychody związane z działalnością w ogólnym interesie gospodarczym stanowią – 19,47% przychodów, na które składają się m.in. wynajmy hali na działalność sportową i widowiskową, wynajem siłowni, sali sztuk walki, ścianki wspinaczkowej, wynajem hali dla klubów sportowych, przychody z reklam i parkingu.

Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów w strukturze stanowią 1,41% i dotyczą sprzedaży prowadzonej w punktach gastronomicznych (Bar Piątka). Na pozostałe przychody operacyjne składają się głównie przychody z otrzymanych odszkodowań.

Schemat struktury przychodów ogółem w 2016 roku



13.2 Koszty działalności

| Lp. | Wyszczególnienie | Wykonanie | Wykonanie | Struktura | Dynamika |
|------------|---|----------------------|----------------------|--------------|---------------|
| | | 2015 | 2016 | % | 4:3 % |
| -1- | -2- | -3- | -4- | -5- | -6- |
| I | Koszty działalności operacyjnej | 10.427.848,34 | 10.096.267,93 | 74,24 | 96,82 |
| 1 | Amortyzacja | 3.012.290,20 | 3.005.720,03 | 22,10 | 99,78 |
| 2 | Zużycie materiałów i energii w tym: | 2.160.279,52 | 1.906.412,69 | 14,02 | 88,25 |
| | materiały | 443.552,25 | 412.447,66 | | |
| | energia | 1.716.727,27 | 1.493.965,03 | | |
| 3 | Usługi obce w tym: | 2.211.079,02 | 1.540.225,32 | 11,32 | 69,66 |
| | telekomunikacyjne | 47.056,60 | 44.671,97 | | |
| | transportowe | 3.008,12 | 4.627,71 | | |
| | prawne, księgowe, informatyczne | 139.056,22 | 65.073,00 | | |
| | pocztowe, bankowe | 5.323,63 | 17.100,40 | | |
| | badania lek. Bhp | 2.211,50 | 0 | | |
| | pozostałe (serwisowe, konserwacyjne itp.) | 406.787,09 | 356.099,06 | | |
| | ochrona | 287.543,50 | 340.199,78 | | |
| | sprząatanie, wywóz nieczystości | 375.263,00 | 341.024,77 | | |
| | usługi cateringowe | 218.113,80 | 125.540,69 | | |
| | reklama | 22.015,26 | 30.101,31 | | |
| | koszt imprez własnych | 704.700,30 | 168.505,40 | | |
| 4 | Podatki i opłaty w tym | 626.603,26 | 1.365.044,54 | 10,04 | 217,85 |
| | podatek od nieruchomości | 525.583,00 | 1.260.904,00 | | |
| | PCC | 60.410,00 | 64.225,00 | | |
| | pozostałe | 40.610,26 | 39.915,54 | | |
| 5 | Wynagrodzenia | 1.808.054,27 | 1.797.472,92 | 13,22 | 99,41 |
| 6 | Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia na rzecz pracowników | 366.302,33 | 368.695,52 | 2,71 | 100,65 |
| 7 | Pozostałe koszty rodzajowe w tym: | 77.447,50 | 61.024,19 | 0,45 | 78,79 |
| | ubezpieczenia | 68.114,53 | 52.414,00 | | |
| | pozostałe | 9.332,97 | 8.610,19 | | |
| 8 | Wartość sprzedanych materiałów i towarów | 165.792,24 | 51.672,72 | 0,38 | 31,17 |
| II | Pozostałe koszty operacyjne | 13.392,48 | 42.713,16 | 0,31 | 318,93 |
| III | Koszty finansowe | 3.884.956,02 | 3.460.455,81 | 25,45 | 89,07 |
| | Koszty ogółem | 14.326.196,84 | 13.599.436,90 | 100 | 94,93 |

Koszty ogółem za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016 wyniosły 13.599.436,90 zł.

W kosztach działalności ogółem:

- 1) amortyzacja stanowi 22,10 % kosztów i dotyczy głównie amortyzacji hali oraz amortyzacji pierwszego wyposażenia hali.
- 2) materiały i energia stanowią 14,02 % kosztów w tym: ogrzewanie hali, ogrzewanie MCSM, energia elektryczna, zużycie wody, surowce gastronomiczne dla potrzeb gastronomii MCSM i śniadań hotelu Meeting, wyposażenie, materiały reklamowe, biurowe i inne,
- 3) usługi obce stanowią 11,32 % kosztów, wśród których największe pozycje to: usługi serwisowe, konserwacje, ochrona obiektów oraz ochrona w trakcie organizowanych imprez, sprzątanie i wywóz nieczystości, usługi cateringowe, koszty usług organizacji imprez własnych,
- 4) podatki i opłaty stanowią 10,04 % kosztów, w tym głównie podatek od nieruchomości oraz podatek od czynności cywilnoprawnych związany z podwyższeniem kapitału,
- 5) wynagrodzenia to 13,22 % kosztów, w tym wynagrodzenia osobowe, wynagrodzenia pracowników zatrudnionych na umowy zlecenia i umowy o dzieło, w tym związane z imprezami organizowanymi w MCSM, obsługą w Barze 5 oraz wynagrodzenia Rady Nadzorczej,
- 6) pozostałe koszty rodzajowe – 0,45 % kosztów, na które składają się głównie ubezpieczenia majątku.
- 7) koszty finansowe to największa pozycja kosztów – 25,45%, w tym głównie koszty odsetek od obligacji.

14 Roczny plan finansowy

14.1 Analiza wykonania planu

(Tabela stanowi załącznik 1.)

Przychody ze sprzedaży wykonano na poziomie 91,54% planu w tym:

1. Przychody z tytułu rekompensaty 90,84%
2. Przychody ze sprzedaży widowiskowej i sportowej oraz pozostałe w ramach UOIG zrealizowano w 78,73% z tego m.in:
 - 1) wynajem na imprezy widowiskowe zrealizowany w 50,69%, wśród których największe to: występ Teatru Roma „Ale Musicale”, Koncert Katie Melua, Polska Noc Kabaretowa, koncert zespołu BAJM czy Gala muzyki Disco Polo. Niski poziom realizacji planu wynika z faktu iż w całym 2016 roku odwołano 5 imprez widowiskowych, z których planowane przychody wyniosłyby 136 100,00 zł. Największe z nich to „Rewia na lodzie”- 50 000,00 zł., Musical „Król Swingu”- 30 100,00 zł., Koncert utworów zespołu Pink Floyd – 10 000,00 zł, koncert Maryli Rodowicz 21 000,00 zł, koncert „Tribute to M. Jackson”- 25 000,00 zł. .Głównym powodem odwołania imprez była niska sprzedaż biletów. Na zaniżenie wyniku w tej pozycji miało również wpływ ujęcie Rekolekcji z ojcem J. Bashbora w imprezach zamkniętych w kwocie 44 516,00 zł. Podkreślić należy, że rynek toruński oferuje szeroką gamę imprez widowiskowych w innych obiektach tj.: CKK Jordanki, Aula UMK, Od Nowa, Dwór Artusa, - z pewnością wpływa to na mniejsze zainteresowanie widzów imprezami organizowanymi w hali. Organizatorzy zainteresowani są organizacją imprez w mniejszych salach, które dają gwarancję sukcesu finansowego bez ponoszenia dodatkowych kosztów związanych z organizacją imprezy w hali (wynajęcie sceny, oświetlenia, nagłośnienia, ochrony).
 - 2) wynajem na imprezy sportowe – zrealizowany w 86,21% takie jak: *Mistrzostwa Europy w Szermierce, Mistrzostwa Europy Osób Niesłyszących w LA, XV Mistrzostwa Polski skarbowców, Turniej koszykarski im. Wojtka Michniewicza, Marcin Gortat Camp, Miting lekkoatletyczny Copernicus Cup, Gala mieszanych sztuk walki Pure MMA XCAGE 10, Mistrzostwa Europy Weteranów w LA, Gala mieszanych sztuk walki służb mundurowych , Wspinaczkowy Puchar Polski itp.* Na niższy wynik w stosunku do planowanego miało wpływ przełożenie „Gali mieszanych sztuk walki MMA XCAGE 11”- 15 000,00 zł.

- 3) wynajem dla klubów sportowych – zrealizowano w 86,81% wynajem dla klubów *Polski Cukier Toruń, Energa Toruń, Budowlani Toruń*. Nadmienić należy, że w ramach wynajmu wynegocjowano odrębne stawki za korzystanie z siłowni, stąd nieco niższy przychód a także przesunięcie wzrostu stawki za wynajem z 09/2016 na 01/2017. Kolejnym powodem niezrealizowania planów przychodów w tej pozycji jest wcześniejsze zakończenie rozgrywek w sezonie 2015/2016 naszych głównych najemców tj. *Polski Cukier Toruń* i *Energa Katarzynki*.
 - 4) siłownia – zrealizowano w 281,30%. Tak wysoka realizacja w stosunku do planu wynika z ustalenia z klubami odrębnej stawki za korzystanie od 2016 roku.
 - 5) wynajem sali treningowej- zrealizowano w 128,83% - korzystający to pozostałe kluby sportowe, osoby fizyczne i firmy organizujące konferencje i pokazy.
 - 6) sala sztuk walki – zrealizowano 111,10%,
 - 7) ścianka wspinaczkowa – zrealizowana sprzedaż w 75,00% - wykorzystywana na zawody wspinaczkowe i przez wyspecjalizowane kluby wysokogórskie,
 - 8) parking – wykonanie 91,30%. Słabszy wynik w stosunku do planowanego spowodowany jest odwołaniem imprez widowiskowych i sportowych podczas których płatny podziemny parking ma pełne obłożenie.
 - 9) przychód z reklam głównie led wykonano w 114,28 %
 - 10) sale konferencyjne- przychód zrealizowano w 95,30%
3. Przychody z działalności poza UOIG wykonano na poziomie 106,22 % w tym m.in.:
- 1) wynajem hali na imprezy zamknięte: Rekolekcje z ojcem John Bashobora
 - 2) wynajem pomieszczeń restauracji oraz fitness i spa, - zgodnie z umowami
 - 3) przychody z usług hotelowych w Meetingu zrealizowano na poziomie 101,03 %, natomiast w MCSM usługi hostelowe na poziomie 106,69%
 - 4) przychody z usług gastronomiczno-konferencyjnych w MCSM zrealizowano w 117,39 % ,
 - 5) przychody ze sprzedaży towarów zrealizowano w 33,59% ponieważ nie udało się uruchomienie Baru-5 na wszystkich imprezach z przyczyn leżących po stronie organizatorów, 6 imprez zostało przez organizatorów odwołane oraz zlikwidowano jeden punkt sprzedaży na parterze hali.

Koszty działalności eksploatacyjnej wykonano na poziomie 100,49 % w tym:

- 1) amortyzacja: 99,84 %,
- 2) zużycie materiałów i energii: 104,85%,

- w tym materiały 85,57%, w których największy udział miały zakupy bieżących materiałów dotyczących wyposażenia hali i hoteli dla sprawnego funkcjonowania obiektów (zastawa stołowa na potrzeby uruchomienia sprzedaży śniadań w hotelu Meeting, pokrywa skoczni w dal, bielizna gastronomiczna i hotelowa, ściany szklane w łóżach VIP, stoły składane itp.), surowców gastronomicznych dla MCSM i hotelu Meeting
 - w tym energia 111,8 % z uwagi na niedoszacowanie w planie zużycia energii elektrycznej i ciepłej. Monitorujemy na bieżąco zużycie energii każdego miesiąca, porównując do siebie analogiczne okresy z roku ubiegłego przy uwzględnieniu obłożenia hoteli i wykorzystania hali,
- 3) podatki wykonano w 101,01% z uwagi na wysokość podatku PCC od dokapitalizowania we wrześniu 2016 r
- 4) usługi obce – 111,68 %, w tym:
- pozostałe usługi: 133,38 % na które wpłynęły usługi takie jak: ekspertyzy, konserwacje, usługi BOOKING (hotele) oraz usługi związane z bieżącą obsługą imprez sportowych i widowiskowych tj. przygotowaniem i konfigurowaniem poszczególnych obiektów hali,
 - usługi pralni i cateringowe 102,12 % dotyczące ponadplanowych przychodów w hotelach oraz usług gastronomicznych i konferencyjnych w MCSM,
 - ochrona – 99,91 % ,
 - usługi sprzątnia, wywóz nieczystości – 97,44% na skutek zawierania korzystnych umów w wyniku przetargów,
 - reklama- zrealizowana w 77,18 % w wyniku braku możliwości finansowych na realizację tych usług.
- 5) wynagrodzenia na poziomie 97,12% planu,

15 Wynik finansowy oraz wynik na poszczególnych rodzajach działalności

Wynik finansowy wynosi (strata) 6.452.770,41 zł, (po wyłączeniu działalności inwestycyjnej, ze względu na przyjęty sposób finansowania spółki poprzez podwyższenie kapitału – wynik kształtuje się na poziomie 605,02 zł w tym:

- działalność podstawowa - strata /- / 505.651,42 zł,
- działalność z wynajmu pomieszczeń dla fitness, spa, restauracji – zysk 360.082,18 zł,

- wynik z działalności Baru Piątka – zysk 4.353,04 zł,
- wynik z działalności hotelu MEETING - zysk 297.134,84 zł
- wynik z działalności MCSM – strata /-/ 155.233,62 zł

(Tabela stanowi Załącznik 2)

16 Stan i struktura zatrudnienia w roku obrotowym

| Lp. | Wyszczególnienie | Wykonanie roku 2015 | Wykonanie roku 2016 |
|--------|---|------------------------|------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Średnie zatrudnienie w etatach [1.1.+1.2.] | 36,98 | 38,68 |
| | w tym: | | |
| 1.1. | pracownicy [1.1.a. + 1.1.b.] | 34,98 | 36,68 |
| 1.1.a. | <i>działalność operacyjna</i> | 34,98 | 36,68 |
| 1.1.b. | <i>działalność inwestycyjna</i> | 0,00 | 0,00 |
| 1.1.c. | <i>faktyczne zatrudnienie</i> | 38,00 | 42,00 |
| 1.2. | członkowie Zarządu spółki | 2,00 | 2,00 |
| 2. | Wynagrodzenia w zł [2.1.+2.2.+2.3.+2.4.+2.5.] | 1.808.054,27 | 1.797.472,92 |
| | w tym: | | |
| 2.1. | pracownicy [2.1.a. + 2.1.b.] | 1.267.200,08 | 1.372.684,34 |
| | w tym nieperiodyczne (<i>nagrody jubileuszowe, odprawy, itp.</i>) | 0,00 | 3600,00 |
| 2.1.a. | <i>działalność operacyjna</i> | 1.267.200,08 | 1.372.684,34 |
| 2.1.b. | <i>działalność inwestycyjna</i> | 0,00 | 0,00 |
| 2.2. | członkowie Zarządu spółki, wynagrodzenie | 194.400,00 | 188.450,62 |
| 2.3. | członkowie Zarządu spółki, nagroda roczna | 3.974,64 | 0,00 |
| 2.4. | wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej | 66.169,44 | 61.667,00 |
| 2.5. | umowy zlecenia, <i>inne</i> | 276.310,11 | 174.670,96 |
| 3. | Nagrody z zysku dla pracowników w zł dot. 2013r. [3.a.+3.b.] | 0,00 | 0,00 |
| 3.a. | <i>działalność operacyjna</i> | 0,00 | 0,00 |
| 3.b. | <i>działalność inwestycyjna</i> | 0,00 | 0,00 |
| 4. | Średnia płaca w zł / etat / miesiąc | 3.302,63 | 3.363,36 |
| | w tym: | | |
| 4.1. | pracownicy [(2.1.+3.) / 1.1. / ilość m-cy] | 3.018,87 | 3.118,60 |
| 4.1.a. | <i>pracownicy - działalność operacyjna</i> [(2.1.a.+3.a.) / 1.1.a. / ilość m-cy] | 3.018,87 | 3.118,60 |
| 4.1.b. | <i>pracownicy - działalność inwestycyjna</i> [(2.1.b.+3.b.) / 1.1.b. / ilość m-cy] | 0,00 | 0,00 |
| 4.2. | członkowie Zarząd [(2.2.+2.3.) / 1.2. / ilość m-cy] | 8.265,61 | 7.852,11 |

17 Zatrudnienie wg działów.

| Dział | stan na 31.12.2015 w etatach | stan na 31.12.2016 w etatach |
|----------------------|---|---|
| Zarząd | 2 | 2 |
| Administracja | 6,33 | 6,33 |
| Hala | 11 | 10 |
| Hotel Meeting | 7 | 9 |
| Marketing | 1 | 1 |
| MCSM | 11,75 | 12,75 |
| SUMA Spółka | 39 | 40,60 |

18 Działalność Spółki w 2017 roku.

W dniu 22 lutego uchwałą nr 1/2017 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników nastąpiła zmiana kapitału zakładowego z 36 797 000,00 zł do kwoty 40 267 000,00 zł. Kwota z podwyższenia kapitału została przeznaczona na spłatę obligacji.

W dniu 31 marca 2017 przypada termin wykupu obligacji w kwocie 5 679 159,42 zł z czego kwota główna to 4 035 616,00 zł a odsetki 1 643 543,42 zł.

Po spłacie na 31 marca 2017 roku stan zadłużenia spółki z tytułu emisji obligacji wynosi:

- obligacje krótkoterminowe 4 035 616,00 zł
- obligacje długoterminowe 68 760 688,00 zł

W 2017 roku Spółka planuje osiągnąć przychody w następujących obszarach działalności:

1. Prowadzenia działalności hotelu Meeting,
2. Prowadzenie centrum MCSM,
3. Wynajem hali,
4. Pozostałą działalność z tytułu wynajmu pomieszczeń w ramach UOIG,
5. Działalność poza UOIG

Przy założeniu pełnego korzystania z infrastruktury (treningi + mecze) klubów koszykówki mężczyzn, koszykówki kobiet i siatkówki kobiet powinny zapewniać przychody na poziomie 342 025,00 zł. Założyliśmy wzrost stawki za godzinę korzystania z areny głównej i sali treningowej od miesiąca stycznia ze 195 zł do 220 zł za godzinę treningu na hali głównej, z 90 zł do 130 zł za godzinę treningu na sali bocznej oraz z 2000 zł do 2600 zł za przeprowadzony mecz.

Przewidywany przychód z imprez sportowych szacujemy na poziomie 410 000,00 zł opierając się na dotychczasowej praktyce pozyskiwania imprez sportowych w trakcie roku.

TIS planuje wynajem hali na 4-5 imprez dodatkowo pozyskanych w trakcie roku. Zaplanowane zwiększenie aktywności działu sprzedaży pozwala przewidywać realizację przychodów na poziomie 320 000,00 zł.

W dniu 13 marca 2017 roku Spółka podpisała umowę z Panem Kamilem Kukułką prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą” SPORT INNOVATION” na opracowanie kompleksowej procedury sprzedaży praw do nazwy „Arena Toruń”.

W związku z wypowiedzeniem umowy najmu lokalu gastronomicznego przez najemcę , Spółka sporządziła plan inwestycyjny. Według porozumienia zawartego z Najemcą Spółka zwróci część nakładów poniesionych przez Najemcę na adaptację pomieszczenia. Kwota zwrotu opiewa na 293 886,16 netto.

PREZES Zarządu
Roman Słabiński

Zastępca Prezesa Zarządu
Andrzej Pietrowski

