



LIM
CENTER

LIM Sp. z o.o. Sp. K.

Sprawozdanie Komplementariusza
LIM Sp. z o.o. Sp. K.
z działalności spółki
w okresie 01.01.2020 – 31.12.2020

I. Informacje organizacyjne

1.1 Charakterystyka spółki

1.1.1 Forma prawna

Spółka LIM Sp. z o.o. Sp. k. (dalej LIM). Komandytariuszem jest Lilium Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością a komplementariuszem LIM Sp. z o.o. Spółka została wpisana przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem: KRS: 0000471829.

1.1.2 Struktura własności

Komandytariusz i komplementariusz posiadają następującą wysokość wkładów:

- Lilium Spółka z o.o. - wkład o łącznej wartości 299 500 zł
- LIM Sp. z o.o. – wkład o łącznej wartości – 500 zł

Łącznie kapitał zakładowy na dzień 31 grudnia 2020 wynosił 300 000 zł.

1.1.3 Zakres działalności

Zakres działalności nie uległ żadnej zmianie gdyż zmieniała się tylko forma prawna i od strony działalności operacyjnej jest pełna ciągłość. Nie przerwano od września 1989 roku po ukończeniu budowy budynku Spółka zarządza „Centrum LIM” świadcząc usługi hotelarskie w ramach „Warsaw Marriott Hotel” wraz z gastronomią, usługi wynajmu powierzchni biurowych i handlowych, usługi telekomunikacyjne, usługi parkingowe oraz inne. „Centrum LIM” to budynek składający się z trzykondygnacyjnego podium oraz czterdziestodwupiętrowej wieży.

1.1.4 Siedziba, władze, reprezentacja

Siedziba Spółki znajduje się w „Centrum LIM” w Warszawie, Al. Jerozolimskie 65/79. Spółkę reprezentuje oraz prowadzi jej sprawy wyłącznie komplementariusz czyli LIM Sp. z o.o.

1.1.5 Skład Zarządu komplementariusza w badanym okresie

W okresie od 01.01.2020 do 31.12.2020 w skład Zarządu LIM Sp. z o. o. wchodziły następujące osoby:

- Mariusz Breś
- Tomasz Piotrowski

1.2 Sytuacja kadrowo-płacowa

1.2.1 Zatrudnienie

Zatrudnienie w LIM w ostatnich latach kształtowało się następująco:

Lp.	Treść	2017	2018	2019	2020
1.	Zatrudnienie na koniec roku	336	321	322	223
	W tym:				
	- mężczyzn	164	170	169	110
	- kobiet	172	151	153	113

Zatrudnienie na koniec roku 2020 w porównaniu z rokiem poprzednim znacznie spadło w związku z wybuchłą pandemią Covid-19 oraz licznymi lock-downami i obostrzeniami rządowymi.

1.2.2 Świadczenia socjalne

W 2020 r. w ramach zakładowego funduszu świadczeń socjalnych (ZFŚS) Spółka dokonała następujących wydatków:

Lp.	Treść	Kwota w zł
1.	Bony świąteczne dla pracowników – „Wielkanoc 2020”	0,00
2.	Bony świąteczne dla pracowników – „Gwiazdka 2020”	0,00
3.	Sport oraz kupony kulturalno-rekreacyjne dla pracowników	6 984,73
4.	Dopłaty do wypoczynku zorganizowanego	0,00
5.	Bal choinkowy dla dzieci i paczki dla dzieci	0,00
6.	Zapomogi oraz osłona socjalna dla pracowników w trudnej sytuacji życiowej	0,00
7.	Pożyczki udzielone/spłacone pracownikom – saldo	(28 496,85)
	Razem	(21 512,12)

Saldo funduszu na koniec lat 2019 i 2020 wynosiło odpowiednio 6 001,72 zł oraz 151 286,40 (zmiana stanu o 145 284,68 zł). Jednocześnie w związku z zaistniałą pandemią COVID-19, odpis na fundusz socjalny został jedynie dokonany za pierwszy kwartał roku 2020 i wyniósł 123 772,56 zł. Działalność socjalna jest w Spółce skierowana do ogółu pracowników, choć wszędzie uwzględniana jest sytuacja materialna i socjalno-bytowa pracowników

II. Sytuacja w branży - Rynek powierzchni biurowej i hotelowej a Centrum LIM

1.2.3 Sytuacja Gospodarcza i warszawski rynek powierzchni biurowej.

- Pierwsze miesiące 2020 r. wskazywały na stosunkowo niski, ale stabilny wzrost gospodarczy. Wprowadzenie w Polsce narodowej kwarantanny w połowie marca 2020 r. poskutkowało spadkiem PKB na koniec roku, do poziomu -2,8% r/r. Mimo wszystko w porównaniu do innych państw Europejskich, jest to jedna z najpłynniejszych recesji.
- Zdaniem Komisji Europejskiej Polska gospodarka ma się skurczyć o 4,3% z powodu zakłóceń w działalności gospodarczej spowodowanej „lockdown” oraz spadkiem popytu zewnętrznego. Jednocześnie Polska ma mieć jeden z najwyższych deficytów we Wspólnocie Europejskiej na poziomie 9,5%. Wyższy deficyt ma charakteryzować jedynie trzy kraje: Włochy, Hiszpanie oraz Francję.
- Według najnowszych szacunków Międzynarodowego Funduszu Walutowego (MFW) globalny produkt krajowy brutto w 2020 r. obniżył się 3,5% w skali roku (wobec wzrostu o 2,8% w 2019 r.). W większości krajów PKB był niższy niż przed rokiem, z wyjątkiem m.in. Egiptu (wzrost o 3,6%), Chin (o 2,3%) oraz Turcji (o 1,2%). W strefie euro PKB obniżył się o 7,2%, w tym wśród jej największych gospodarek: w Hiszpanii o 11,1%, we Włoszech o 9,2%, Francji o 9,0% oraz w Niemczech o 5,4%. W krajach wysokorozwiniętych spadek PKB wyniósł 4,9% (wobec wzrostu o 1,6% przed rokiem).
- Według prognoz Banku Światowego spadek globalnego produktu krajowego brutto w 2020 r. wyniósł 4,3% (wobec wzrostu o 2,3% w 2019 r.), a PKB według parytetu siły nabywczej obniżył się o 3,7%.
- Dla Polski szacunki Banku Światowego, wskazują na spadek PKB o 3,4%.
- Według prognoz Komisji Europejskiej produkt krajowy brutto w 2020 r. w Unii Europejskiej ogółem zmniejszył się w skali roku o 7,4%, a w Polsce o 3,6%.
- Według danych GUS ceny towarów i usług konsumpcyjnych (HICP) w Unii Europejskiej ogółem w 2020 r. wzrosły w skali roku o 0,7%. Wzrost cen konsumpcyjnych notowano w siedemnastu państwach członkowskich, najwyższy w Polsce (o 3,7%), na Węgrzech (o 3,4%), w Czechach (o 3,3%), Rumunii (o 2,3%) oraz na Słowacji (o 2,0%). Szybsze niż przeciętnie w UE było także tempo wzrostu cen w Austrii (1,4%), Bułgarii (1,2%), na Litwie i w Holandii (po 1,1%) oraz na Malcie (0,8%). W Szwecji, Belgii, Finlandii, Danii oraz na Łotwie ceny wzrosły w granicach 0,7%–0,1%. W Chorwacji oraz Luksemburgu ceny utrzymały się na poziomie sprzed roku. Spadek cen obserwowano w ośmiu krajach UE (po wzroście w 2019 r.), m.in. w Grecji (o 1,3%), na Cyprze (o 1,1%), w Estonii (o 0,6%), Irlandii (o 0,5%), Słowenii (o 0,3%) oraz w Portugalii (o 0,1%). Spośród największych gospodarek UE ceny towarów i usług konsumpcyjnych nieznacznie wzrosły w Niemczech (o 0,4%) i we Francji (o 0,5%), obniżyły się natomiast w Hiszpanii (o 0,3%) oraz we Włoszech (o 0,1%). W Polsce wyższe niż przed rokiem były m.in. ceny żywności i napojów bezalkoholowych (o 4,4%), ceny w zakresie użytkowania mieszkania i nośników energii (o 6,0%), ceny związane z rekreacją i kulturą (o 2,8%), a także ceny towarów i usług związanych ze zdrowiem (o 5,1%); spadek dotyczył natomiast m.in. cen związanych z transportem (o 2,2%).

Kraj	PKB						Handel zagraniczny				Zharmonizowana stopa bezrobocia			
	2019	2020						eksport	import	saldo		XI 2019	2020	
		Q2	Q3	I-XI 2020			I-XI 2019		X	XI				
	zmiana w % w skali roku						w mld EUR				w %			
Polska	4,5	-	8,0	-	1,8	-	1,6	-	6,3	11,5	1,3	2,9	3,4	3,3

- Na skutek pandemii COVID-19 Rada Polityki Pieniężnej podjęła decyzję o obniżeniu poziomu stóp procentowych. Główna stopa referencyjna na koniec maja 2020 r. wyniosła 0,1%, co jest względnie niską wartością. Stan ten utrzymał się do końca 2020 r.
- Wzrost konsumpcji prywatnej wyhamował w Q2 2020 r. w wyniku „lockdown” aż do poziomu -10,9% r/r. W ujęciu całorocznym konsumpcja prywatna spadła o 3%.
- W wyniku zmian gospodarczych wywołanych pandemią, produkcja przemysłowa w kwietniu 2020 r. odnotowała spadek o 24,6% r/r, natomiast w maju 2020 r. o 16,9% r/r. Zmiana ta widoczna była głównie w branży motoryzacyjnej, produkcji maszyn i urządzeń oraz mebli. W drugiej połowie roku produkcja nie odnotowała spadku r/r, a w grudniu 2020 r. wskaźnik ten osiągnął wzrost aż o 11,2% r/r. Oznacza to, że gospodarka odbiła po zamrożeniu aktywności dużo mocniej i dużo szybciej niż prognozowano.
- Na koniec 2020 r. średni poziom inflacji wyniósł 3,4%, co stanowi znaczący wzrost w stosunku do poziomu 2,3% na koniec roku 2019. To najwyższy wynik od 2012 r. kiedy inflacja wyniosła 3,7 %.
- Po latach stopniowej poprawy w 2020 roku pogorszyła się sytuacja na rynku pracy, co było wynikiem wpływu pandemii COVID-19. Według danych na koniec roku stopa bezrobocia rejestrowanego wyniosła 6,2%, co w stosunku do 2019 r. stanowiło wzrost o 1,1 p.p.

Warszawski rynek powierzchni biurowej

- Pandemia COVID-19 znacząco wstrząsnęła rynkiem nieruchomości na całym świecie. Globalna wartość transakcji na rynku nieruchomości komercyjnych zmniejszyła się o 30% r/r; podobnie zachowały się obroty na rynku europejskim (biura, powierzchnie handlowe, magazyny oraz hotele) – spadek z 257 mld EUR do 177 mld EUR).
- Na koniec 2020 r. całkowita podaż na dziewięciu głównych rynkach biurowych w Polsce osiągnęła poziom 11,7 mln m².
- Popyt na powierzchnię biurową ubiegły rok odnotował negatywny wpływ pandemii i zmianę modelu pracy. Całkowity wolumen transakcji najmu zawartych w 2020 r. wyniósł około 1,18 mln m², co stanowi spadek o 26% w porównaniu do rekordowego poziomu osiągniętego w 2019 r.
- Największe projekty znajdujące się w budowie pod koniec 2020 r. to: projekt biurowy Forest (71,4 tys. m², HB Reavis), wieża w kompleksie biurowym Varso Place (66,3 tys. m², HB Reavis), Warsaw Unit (59 tys. m², Ghelamco), Generation Park Y (58,7 tys. m², Skanska) oraz Fabryka Norblina (40 tys. m², Capital Park). Koncentracja projektów w budowie przypada przede wszystkim na Centrum i jego zachodnią część - okolice Ronda Daszyńskiego oraz Centralny Obszar Biznesu.

- W 2020 roku do użytku oddano 15 budynków komercyjnych o łącznej powierzchni 314 tys. m². Do największych zrealizowanych projektów należą The Warsaw HUB B i C (89 tys. m², Ghelamco), Varso 1 i 2 (46,6 tys. m², HB Reavis) oraz Mennica Legacy Tower (47,9 tys. m², Golub Gethouse).
- Nowe projekty w głównej mierze są zlokalizowane w strefach Centrum (73% - 229 tys. m²) i Centralnym Obszarze Biznesu (15% - 46,6 tys. m²). Poza centralną częścią Warszawy, aktywność deweloperów odnotowano również na Mokotowie (22,6 tys. m²), w strefie Jerozolimskie (11,9 tys. m²) oraz strefie Wschód (4 tys. m²).
- Całkowity wolumen transakcji najmu osiągnął wartość ponad 602 tys. m², a tym samym był niższy w stosunku do 2019 r. o 29%.
- Jeżeli chodzi o strukturę najmu, największy udział bo aż 54% stanowiły nowe transakcje. Renegocjacje umów posiadały 37% udział w ogólnej liczbie zawartych umów. Ekspansje wyniosły 9%.
- Największymi transakcjami w 2020 r. były: umowa przednajmu PZU w wieży Generation Park Y (46,5 tys. m²), umowa najmu DSV w DSV HQ (20 tys. m²), ekspansja i renegocjacja Poczty Polskiej w budynku Domaniewska Office Hub (19 tys. m²) oraz renegocjacja PZU w budynku Konstruktorska Business Center (17,5 tys. m²).
- Na koniec 2020 r. współczynnik pustostanów wzrósł o 2,1 p.p. w stosunku do Q4 2019 r. i wyniósł 9,9%.
- Headlin'owe stawki najmu w strefach centralnych wynoszą obecnie od 18,5 do 24,5 EUR/m²/miesiąc, natomiast w projektach znajdujących się w strefach poza Centrum są niższe i kształtują się na poziomie 12,5-16,5 EUR/m²/miesiąc.

Centrum LIM

Stopień wynajęcia powierzchni biurowej w wieży wyniósł 94,84% na koniec roku 2020. Dla powierzchni całkowitej w wieży, podium, magazyny oraz powierzchnia handlowa łącznie wskaźnik zajętości na koniec 2020 wyniósł 92,14 % .

Powierzchnia handlowa zlokalizowana na poziomie „0” i „-1” Centrum LIM z racji swoich rozmiarów (4 124 m²) i usytuowania nie może konkurować pod względem atrakcyjności z centrami handlowymi ani głównymi ulicami miast. Należy ją traktować jako lokalny pasaż handlowo - usługowy.

1.2.4 Działalność hotelowa – rynek warszawski

Po dobrych wynikach hoteli w 2019 roku (szybszy wzrost przychodów w porównaniu do kosztów, jak również poprawiający się wynik netto), okres od marca 2020, czyli od wybuchu pandemii COVID-19, okazał się okresem bardzo trudnym.

W 2020 r. wskaźnik RevPAR w Warszawie spadł o blisko 74%. Pomimo dużego spadku, warszawski rynek hotelowy nie był najbardziej dotkniętym przez COVID 19, głównie ze względu na silny popyt krajowy, aktywność lokalnego klienta i większą odporność polskiej gospodarki.

Podaż na rynku hotelowym w Warszawie wzrosła w 2020 r. o 7,4% ze względu na nowo otwarte hotele: Nobu Hotel, Mercure Ursus, kompleks Crowne Plaza & Holiday Inn Express The Hub, Holiday Inn Express Mokotów, Hampton by Hilton Ochota, Best Western Premier. Przewiduje się, że w ciągu najbliższych dwóch lat będzie ona nadal rosła, lecz w dużo mniejszym tempie na poziomie około 6,1%.

Popyt turystyczny w Warszawie w 2020 roku spadł o około 65% (dane raport STR), dla porównania spadki Pragi czy Budapesztu dochodziły do ponad 70%. Mniejszy spadek popytu na popyt turystyczny Warszawy ponownie miał wpływ silny popyt krajowy, który nawet w czasach przed pandemią COVID-19 stanowił aż 62% noclegów, co nie zmienia faktu że najsilniej dotknięte przez pandemię COVID-19 zostały hotele biznesowe z dużym zapleczem konferencyjnym w dużych miastach.

Wg danych statystycznych Cushman & Wakefield oraz Oxford Economics, na horyzoncie widoczne jest ożywienie warszawskiego rynku hotelowego w drugiej połowie 2021 roku a oczekiwany popyt z przed kryzysu COVID powinien zostać osiągnięty do drugiej połowy 2022 roku, oczywiście w założeniu że nie nastąpią kolejne zamknięcia hoteli oraz fale nowych, zmutowanych odmian wirusa.

Pandemia COVID-19 spowodowała opóźnienia lub nawet anulowanie kilku projektów, niemniej jednak lista zaplanowanych inwestycji w Warszawie była bardzo obszerna jeszcze przed wybuchem pandemii. Kilka projektów, które były wówczas w budowie, jak Nobu Warsaw czy Crowne Plaza & Holiday Inn Express Warsaw Hub, zostało otwartych w 2020 roku, część miała opóźnienia, ale były kontynuowane i weszły na rynek chociażby NYX Hotel, i planowany kwartał trzeci Tulip Residences.

W 2020 roku w Warszawie, nie odnotowano żadnej większej transakcji hotelowej. Biorąc pod uwagę skutki kryzysu związanego z COVID-19, inwestorzy stosowali strategię „czekania”. To w połączeniu z ograniczonym dostępem do finansowania przejęć hoteli, spowodowało zamrożenie transakcji hotelowych nie tylko w Warszawie ale i w Polsce. Kolejne miesiące to wyzwania operacyjne związane z poziomem popytu na usługi hotelarskie i konferencyjne. Sytuację komplikowały kolejne fale COVID-19 oraz dynamicznie zmieniające się ograniczenia, które ogłaszane były „na ostatnią chwilę” co powodowało brak możliwości planowania. Warszawa nadal jednak charakteryzuje się silnym popytem krajowym i mniejszą zależnością od rynków międzynarodowych w porównaniu z innymi rynkami Europy Środkowo-Wschodniej i Południowo-Wschodniej, co powinno przyspieszyć ożywienie. Nadal niestety nie wiadomo kiedy możemy spodziewać się bardziej wzmożonego ruchu jeżeli chodzi o biznes międzynarodowy zarówno jeżeli chodzi o przyjazdy indywidualne turystyczne oraz segment MICE, który stanowił dla Warszawy bardzo znaczne źródło przychodów. Niemniej jednak przewiduje się nieznaczny wzrost aktywności inwestycyjnej na lokalnym rynku hotelowym w 2021 roku, gdzie już w lutym została zamknięta transakcja kupna Regent Warsaw Hotel przez Polski Holding Hotelowy.

Hotel Marriott Warsaw

Podsumowanie finansowe

Usługi hotelarskie

W porównaniu z rokiem 2019 sprzedaż całkowita w 2020 roku spadła o 95,6 miliona złotych, tj. o 74.3% do łącznej kwoty 33 milionów złotych. W tym samym czasie zysk operacyjny brutto zmniejszył się o 58,7 miliona złotych w porównaniu z poprzednim rokiem, tj. o 105%.

Pokoje

Przychód Hotelu Marriott Warsaw na jeden dostępny pokój spadł w 2020 roku o 75% w porównaniu z 2019 rokiem, co razem ze spadkiem ilości sprzedanych noclegów pociągnęło za sobą również spadek przychodów ze sprzedaży pokoi o 75%, tj. o 61,4 miliona złotych, w porównaniu z 2019 rokiem.

Usługi gastronomiczne

Całkowita sprzedaż w sektorze gastronomicznym była niższa o 33 miliony złotych, tj. 74 % w porównaniu z rokiem 2019, a spadek spowodowany był pandemią związaną z COVID-19 i wprowadzonymi obostrzeniami.

Inne źródła dochodu

Przychody z wszystkich pozostałych rodzajów działalności hotelowej również uległy redukcji o 1 milion złotych czyli o 49%.

III. Analiza finansowa

3.1 Dynamika i struktura majątku oraz źródeł jego finansowania

W roku 2020 majątek Spółki wzrósł w porównaniu z rokiem poprzednim.

Wzrosły aktywa trwałe głównie ze względu na poczynione nakłady inwestycyjne – środki trwałe w budowie. Wzrost o 9,1 mln zł. Jednak aktywa obrotowe zmalały znacznie bo o 7,7 mln zł w porównaniu z rokiem 2019. Taki spadek jest wynikiem przede wszystkim znacznym zmniejszeniem należności krótkoterminowych i zapasów a przyczyną jest pandemia Covid-19 i brak możliwości normalnego działania hotelu w większej części roku z powodu „lock downów” i licznych obostrzeń rządowych w tym ograniczeń w przemieszczaniu się.

Kapitały własne Spółki na koniec roku 2020 spadły o 16,75% w porównaniu z rokiem poprzednim, co jest związane bezpośrednio z faktem zanotowania pierwszy raz w historii spółki, straty w wysokości 4 792 380,32 zł, oczywiście z powodu wyżej wspomnianej pandemii Covid-19.

Nastąpił znaczny wzrost zobowiązań bo o 29,56% i spadek RMK biernych o 24,41%. Wzrost zobowiązań wiąże się ze słabym cash flow i okresowymi trudnościami w ich terminowym regulowaniu z powodu małych obrotów w hotelu w związku z pandemią.

Dominujące pozycje po stronie aktywów:

Rzeczowe aktywa trwałe	27 669 489,67 zł
Zapasy	688 044,13 zł
Należności krótkoterminowe od poz. jednostek	2 952 560,97 zł
Krótkoterminowe aktywa finansowe	19 646 226,02 zł

Dominujące pozycje po stronie pasywów:

Kapitał zapasowy	35 255 163,82 zł
Strata netto	(4 792 380,32) zł
Zobowiązania krótkoterminowe wobec poz. jednostek	19 045 898,85 zł
Rozliczenia międzyokresowe	5 188 820,42 zł

3.2 Dynamika przychodów, kosztów i wyniku finansowego

W roku 2020 Spółka osiągnęła przychody ze sprzedaży towarów i produktów w wysokości 97,9 miliona PLN, tj. niższe o 49,11% niż w roku poprzednim, co jest wyłącznym efektem drastycznego spadku przychodów w działalności hotelowej z powodów pandemii. Osiągnięte wyniki w działalności poza hotelowej są nawet nieco wyższe niż w roku ubiegłym. Pandemia uniemożliwiła przez większą część roku normalną działalność hotelu i straty są poważne. Podobny los spotkał inne hotele.

W działalności poza-hotelowej przychody ze sprzedaży były na nieco wyższym poziomie – o 1,4 miliona zł w stosunku do roku poprzedniego.

Koszty operacyjne w roku bieżącym wyniosły 104 838 tys. zł i były niższe o 31,59% w porównaniu z rokiem 2019. Spadek jest przede wszystkim spowodowany zarówno drastycznym cięciem kosztów w działalności hotelarskiej w tym znaczną redukcją zatrudnienia oraz co oczywiste niskim poziomem obrotów, które w sposób naturalny ograniczyły koszty bezpośrednie.

Segmenty pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych oraz przychodów i kosztów finansowych nie są i nigdy nie były znacząco materialne, choć należy stwierdzić, że segment finansowy jest bardziej stabilny jeśli chodzi o charakter tych kategorii. Warto zaznaczyć, że w Pozostałych przychodach operacyjnych zaksięgowano dotację z tarczy rządowej pomocowej w związku z pandemią Covid w kwocie 1 303 756,71.

Po zsumowaniu omówionych trzech segmentów działalności (podstawowa, pozostała operacyjna i finansowa) strata netto pierwsza w historii spółki wyniosła 4 792 380,32 zł. Zysk netto w ubiegłym roku wyniósł 39,1 miliona zł i ta gigantyczna różnica obrazując skalę poniesionych strat spowodowanych pandemią.

3.3 Obsługa zadłużenia

Na dzień 31 grudnia 2020 r. w bilansie Spółki zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek nie występowały.

3.4 Rentowność

<i>rentowność aktywów</i>	-9,3%
wynik finansowy netto/suma aktywów	
<i>rentowność kapitału własnego</i>	-20,1%
wynik finansowy netto/kapitał własny	
<i>rentowność netto sprzedaży</i>	-4,9%
wynik finansowy netto/przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi	
<i>wskaźnik płynności I</i>	108,6%
aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	
<i>wskaźnik ogólnego zadłużenia</i>	53,6%
zobowiązania ogółem/suma pasywów	

3.5 Przewidywana sytuacja finansowa

Zarząd LIM w planach na rok 2021 r. będzie koncentrował na odbudowie działalności hotelowej, w szczególności chodzi o zapobieżenie stratom. Poza tym będzie realizował zadania podobne do tych w latach ubiegłych oraz będzie intensyfikował działania zmierzające do utrzymania dobrych wyników finansowych Spółki i w związku z tym zakłada osiągnięcie następujących celów:

1. Utrzymanie bezpiecznego poziomu płynności finansowej.
2. Podwyższenie poziomu sprzedaży hotelowej oraz utrzymanie sprzedaży poza-hotelowej oraz kontynuację wysiłków na rzecz optymalizacji kosztów, ale w sposób nie wpływający negatywnie na poziom serwisu.
3. W części najmu kluczowym w roku 2021 będzie rozwijanie samodzielne usług kolokacyjnych na powierzchni kilkuset metrów (LIM DC).
4. W dziedzinie kosztów operacyjnych utrzymanie ich poziomu tak, aby nie pogorszyć standardu produktu oraz utrzymać w dobrym stanie technicznym budynek co staje się poważnym wyzwaniem ze względu na dojrzały wiek budynku.
5. Zabezpieczenie dobrego poziomu rentowności sprzedaży.
6. Przeprowadzenie koniecznych remontów i wymiany zużytych elementów infrastruktury budynku oraz uaktualnienia długoterminowego (10 lat) planu wydatków kapitałowych w infrastrukturę budynku. W szczególności windy i schody ruchome.
7. Kontynuację prowadzenia dużych projektów zmierzających do odnowienia lub wymiany elementów infrastruktury technicznej budynku koniecznej do utrzymania konkurencyjności na rynku oraz zabezpieczenia niezakłóconego funkcjonowania Centrum LIM, przy założeniu aprobaty ze strony wspólników Spółki.

8. Analiza zużycia i podziału kosztów mediów w budynku na poszczególne segmenty działalności i poszczególnych użytkowników. Optymalizacja zużycia nośników energii czyli prądu, gazu, wody i ciepła.
9. Analiza rozwiązań dostępu do budynku i komunikacji wewnątrz, ze szczególnym uwzględnieniem wymogów bezpieczeństwa oraz komfortu najemców i gości.
10. Kontrola ryzyka podatkowego, w szczególności po stronie działalności hotelowej.

3.7 Instrumenty finansowe

Spółka posiada następujące instrumenty finansowe:

- ✓ Należności własne

Do tej kategorii zalicza się należności z tytułu dostaw i usług, przy czym część należności z działalności nie-hotelowej jest zależna od kursu EUR.

Ryzyko kredytowe związane z tą pozycją nie jest znaczące.

Pozostałe zagadnienia wymagane do ujawnienia w sprawozdaniu zarządu według wymogów ustawy o rachunkowości w Spółce nie wystąpiły.

3.6 Koronawirus a sytuacja spółki

W marcu 2020 roku pandemia Covid – 19 zaatakowała Polaków. Pod koniec 2019 r. po raz pierwszy pojawiły się wiadomości z Chin dotyczące koronawirusa. W pierwszych miesiącach 2020 r. wirus rozprzestrzenił się na całym świecie, a jego negatywny wpływ nabrał dynamiki. Kolejne lock downy i obostrzenia skutecznie zablokowały możliwość normalnego funkcjonowania hotelu. Obłożenie spadało nawet do kilku %. Po pierwszej fali zachorowań sytuacja na lato nieco się poprawiła i obłożenie wzrosło nawet do ponad 20%, jednak jesień przyniosła drugą falę zachorowań znacznie poważniejszą, a to spowodowało nałożenie dużych obostrzeń i ograniczeń, które dotknęły najbardziej hotelarstwo i gastronomię.

Chociaż w chwili publikacji niniejszego sprawozdania finansowego sytuacja ta wciąż się zmienia i nie wiadomo jak długo potrwa, wydaje się, że negatywny wpływ na gospodarkę światową i na jednostkę może być poważniejszy niż pierwotnie oczekiwano. Nie jest możliwe przedstawienie precyzyjnych danych liczbowych, dotyczących potencjalnego wpływu obecnej sytuacji na jednostkę. Ewentualny wpływ zostanie uwzględniony w księgach rachunkowych i sprawozdaniu finansowym za rok 2021. Szczepienia przynoszą skutek, gdyż obecnie sytuacja się poprawia, ale powrót gości do hotelu jest jednak raczej powolny. Poza tym lekarze zapowiadają 4 falę zachorowań na jesień, szczególnie, że ruchy anty szczepionkowe są silne i znaczna część społeczeństwa nie chce się szczepić. Trudno przewidzieć wpływ pandemii na działalność hotelu w 2021.

Do najważniejszych czynników ryzyka wpływających na działalność jednostki należy uznać:

- ogólnie niższą aktywność gospodarczą, wzrost niepewności w skali mikro i makro przedsiębiorstw i pogorszenie płynności finansowej
- obniżony poziom turystyki i podróży służbowych przekładający się na spadek rezerwacji pokoi hotelowych i odwoływanie tych już dokonanych
- wprowadzenie ograniczeń publicznych w przemieszczaniu się, organizowaniu imprez masowych, działalności galerii handlowych, gastronomii i hoteli, zamknięciu granic
- znaczące pogorszenie warunków ekonomicznych dla niektórych jednostek z branży turystycznej, gastronomicznej i rozrywkowej będących najemcami spółki
- pogorszenie płynności finansowej jednostki uniemożliwiające bieżące regulowanie zobowiązań kredytowych i podatkowych
- niedobór siły roboczej spowodowany chorobami lub ograniczeniami w przemieszczaniu się

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego, zdaniem kierownictwa spółki, jednostka będzie kontynuowała w dającej się przewidzieć przyszłości działalność w niezmnieszonej istotnie zakresie, bez postawienia jej w stan likwidacji lub upadłości. Kierownictwo nadal będzie monitorować potencjalny wpływ pandemii i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla jednostki.