



ZAMEK KRÓLEWSKI W NIEPOŁOMICACH Sp. z o.o.

Raport z działalności Spółki w latach 2023/2024





Wprowadzenie

Zamek Królewski w Niepołomicach to miejsce wyjątkowe i jedyne w swoim rodzaju. Tego faktu nikt nie jest w stanie podważyć. Wspaniała historia zamku rozpoczynająca się za czasów Kazimierza Wielkiego, jego dalsze burzliwe losy historyczne, które doprowadziły do upadku jego świetności, a następnie odbudowa i renowacja wpłynęły na obraz Zamku, który wyłania się obecnie.

Przez lata zmieniała się funkcja zamku i jego charakter. Dzisiaj to miejsce, które dysponuje potężnym potencjałem komercyjnym i społecznym, który jednak należy w odpowiedni sposób wykorzystać.

Jak pokazały ostatnie lata nie jest to zadanie łatwe, a w obecnych, trudnych czasach dla prowadzenia działalności gospodarczej wiąże się ono m.in. z ryzykiem wysokich kosztów prowadzenia obiektu i utrzymania pracowników, stale rosnącym ryzykiem inflacyjnym, czy też koniecznością właściwych reakcji na nieprzewidziane sytuacje zewnętrzne, jak choćby zmiany na rynku pracy, czy załamanie funkcjonowania usług w czasie pandemii.



Zamek Królewski
w Niepołomicach
Sp. z o.o.

Podstawowe dane o Spółce

Zamek Królewski w Niepołomicach spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Niepołomicach, ul. Zamkowa 2, 32-005 Niepołomice została zawiązana na czas nieokreślony dnia 18 czerwca 2021 roku. Spółka działa na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i poza jej granicami. Jedynym wspólnikiem Spółki jest Gmina Niepołomice.

Zarząd Spółki jest jednoosobowy, Prezesem Zarządu uprawnionym do samodzielnej reprezentacji Spółki jest Piotr Sionko.

Informacje ogólne o kapitale Spółki

Zamek Królewski w Niepołomicach sp. z o.o. została zawiązana z kapitałem zakładowym 100 000,00 zł.

Aktualnie kapitał zakładowy Spółki wynosi 1 314 400,00 zł. Dzieli się on na 13144 udziałów o wartości nominalnej 100,00 zł każdy udział.

Jedynym udziałowcem Spółki jest Gmina Niepołomice, która posiada 100% udziałów.



Zamek Królewski
w Niepołomicach
Sp. z o.o.

Rada Nadzorcza

W skład Rady Nadzorczej Spółki wchodzi:

- Stanisław Kracik – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Mirosław Stec – Członek Rady Nadzorczej
- Zbigniew Łosiński – Członek Rady Nadzorczej





Przedmiot działalności Spółki

Zgodnie z aktem założycielskim z dnia 18 czerwca 2021 Spółka została powołana w celu realizowania zadań własnych Gminy Niepołomice z zakresu obowiązku utrzymania, ochrony i opieki nad zabytkowym obiektem Zamku Królewskiego w Niepołomicach, dla zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty w zakresie dostępu do stref kultury oraz dla realizowania założeń rozwojowych Gminy Niepołomice.

Przedmiot działalności Spółki obejmuje:

PKD 90.01.Z – działalność związaną z wystawianiem przedstawień artystycznych

PKD 90.02.Z – działalność wspomagającą wystawianie przedstawień artystycznych

PKD 90.03.Z – artystyczną i literacką działalność twórczą

PKD 90.04.Z – działalność obiektów kulturalnych

PKD 91.02.Z – działalność muzeum

PKD 91.03.Z – działalność historycznych miejsc i budynków oraz podobnych atrakcji turystycznych

PKD 82.30.Z – działalność związaną z organizowaniem targów, wystaw i kongresów

PKD 79.90.B – działalność w zakresie informacji turystycznej



PKD 68.20.Z – wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi

PKD 55.10.Z – hotele i podobne obiekty zakwaterowania

PKD 56.10.A – restauracje i inne stałe placówki gastronomiczne

PKD 56.21.Z – przygotowania i dostarczanie żywności dla odbiorców zewnętrznych (catering)

PKD 56.30.Z – przygotowanie i podawanie napojów

PKD 93.29.B – pozostałą działalność rozrywkową i rekreacyjną, gdzie indziej niesklasyfikowaną.

Do zadań Spółki, zgodnie z zawartą w dniu 29.04.2022 r. umową nr ZP.272.11.2022 pomiędzy Gminą a Spółką wchodzi dodatkowo zobowiązania z tytułu:

- a) utrzymania prawidłowego stanu technicznego Zamku wraz z przyległym terenem i parkingiem,
- b) utrzymania czystości na terenie Zamku wraz z przyległościami oraz zapewnienie bezpieczeństwa poruszających się osób,
- c) dokonywanie drobnych napraw i remontów związanych z bieżącym utrzymaniem,
- d) prowadzenie całodobowego dozoru obiektu.



Sytuacja kadrowo-płacowa 2023/2024

Według stanu na koniec roku 2023 spółka zatrudniała:

- 19 osób zatrudnionych na umowę o pracę (w tym 4 umowy uczniowskie),
- 2 osoby na umowę B2B,
- 18 osób na umowy zlecenia (bez eventów) – czas pracy ustalany w grafikach zależnie od potrzeb,
- 20 umów zleceń na dorywczą pracę związaną z obsługą eventów.

Według stanu na dzień 31.10.2024 spółka zatrudnia:

- 15 osób zatrudnionych na umowę o pracę (w tym 2 umowy uczniowskie),
- 2 osoby na umowę B2B,
- 36 osób na umowy zlecenia (bez eventów) – czas pracy ustalany w grafikach zależnie od potrzeb,
- 15 umów zleceń na dorywczą pracę związaną z obsługą eventów.



Działalność inwestycyjna i remontowa

Od stycznia do końca września 2024 roku w Zamku zostały przeprowadzone następujące remonty, prace konserwacyjne i zakupy:

- Remont restauracji wraz z korytarzem przylegającym (malowanie ścian oraz sufitów, konserwacja podłogi poprzez uzupełnienie ubytków i malowanie)
- Naprawa tynku i malowanie korytarza windowego na parterze
- Zakotwienie armat do posadzki dziedzińca (ze względów bezpieczeństwa)
- Zakup wyposażenia ogródka Restauracji (krzesła, blaty do stołów, nogi do stołów, sztuczna trawa do wyścielenia ogródka)
- Zakup 250 sztuk krzesel bankietowych o wysokim standardzie
- Zakup 5 kompletów stołów z ławkami jako wyposażenie Chat
- Zakup 2 notebooków dla pracowników biura zamku
- Zakup dywaników podłogowych do pokoi hotelowych
- Zakup wielkoformatowego ekranu projekcyjnego do rzutnika na Chaty
- Wykonanie grilla żeliwnego do Chat.



Sytuacja ekonomiczno-finansowa 2023/2024

	ROK 2023 - kwoty netto w zł	ROK 2024 (I-IX) - kwoty netto w zł
Przychody netto ze sprzedaży	5 559 707,52	4 396 039,98
Pozostałe przychody	42 972,02	119 116,33
Przychody finansowe	10 441,46	0,00
Przychody ogółem	5 613 121,00	4 515 156,31
Koszty działalności operacyjnej	6 189 511,18	4 763 595,91
Pozostałe koszty operacyjne	52 529,86	53 267,71
Koszty finansowe	44 480,66	36,01
Koszty ogółem	6 286 521,70	4 816 899,63
WYNIK FINANSOWY	- 673 400,70	-301 743,32

Przychody w podziale na miejsce powstawania (I-IX 2024)

	% udział	Kwoty netto w zł
Przychody całkowite		4 515 156,31
Restauracja	16%	721 973,86
Eventy	26%	1 183 010,65
Hotel	23%	1 031 749,06
Chaty	9%	415 876,63
Administrowanie obiektem	23%	1 043 429,78
Pozostałe przychody	3%	119 116,33

Analiza struktury przychodów spółki za III kwartały 2024 roku wskazuje na wiodącą rolę eventów w osiągniętych przychodach całkowitych (26%). Na drugim miejscu znajduje się hotel z udziałem 23%. Na trzecim restauracja, która generuje 16% kwoty przychodu. Kolejne są Chaty z wynikiem 9%, należy jednak wziąć pod uwagę, że prowadzona tam działalność realizowana jest sezonowo. 3% przychodów całkowitych stanowią pozostałe przychody.

W przychodzie całkowitym uwzględnione zostało administrowanie obiektem, które stanowi 23% przychodu. Są to środki otrzymane od Gminy na realizację kosztów netto przez Spółkę usług użyteczności publicznej.



Koszty w podziale na miejsce powstawania (I-IX 2024)

	% udział	Kwoty netto w zł
Koszty całkowite		4 816 899,63
Restauracja	12%	590 715,41
Eventy	12%	592 774,48
Hotel	13%	643 643,29
Chaty	4%	200 888,99
Kuchnia	15%	699 635,86
Koszty zarządu	9%	441 014,59
Utrzymanie zamku	18%	846 040,50
Koszt własny sprzedaży	16%	748 882,79
Pozostałe koszty	1%	53 267,71

Poddając analizie koszty funkcjonowania spółki do 30 września 2024 obserwujemy, że największy procent kosztów całkowitych stanowi utrzymanie zamku. Wchodzące w ten zakres koszty mediów, czynszu, usług serwisowych, sprzątnia, a także zatrudnienia pracowników gospodarczych i technicznych stanowią 18% w strukturze kosztów całkowitych. Na drugim miejscu pojawiają się koszty własne sprzedaży (16%), które wynikają z zaksięgowanych stanów magazynowych. Następną pozycję zajmują koszty obsługi kuchni (15%), na której bazuje cała gastronomia, a zaraz za nimi plasują się koszty hotelu (13%), które obejmują m.in. koszty zatrudnienia pracowników recepcji hotelowej oraz obsługi pokojówek i usług serwisowych. Kolejne pozycje zajmują ex aequo odpowiednio koszty organizacji eventów oraz prowadzenia restauracji (12%). 9% stanowią koszty zarządu, 4% to koszty funkcjonowania Chat, zaś 1% wynoszą pozostałe koszty.



Koszty całkowite w podziale na rodzaje (I-IX 2024)

	% udział	Kwoty netto w zł
Koszty całkowite w podziale na rodzaje		4 763 595,91
Amortyzacja	3%	139 635,72
Materiały i energia	9%	426 031,06
Usługi obce	14%	680 652,86
Podatki i opłaty	3%	133 039,05
Wynagrodzenia	46%	2 207 919,27
Ubezpieczenia społeczne	7%	354 281,51
Inne koszty operacyjne	1%	53 267,71
Pozostałe koszty rodzajowe	2%	73 153,65
Koszty finansowe	0%	36,01
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	15%	748 882,79

Z przedstawionego rozliczenia kosztów całkowitych z podziałem na rodzaje widać wyraźnie, że najwyższy procent kosztów stanowią wynagrodzenia, które obejmują 46% wszystkich kosztów rodzajowych spółki. Na drugim miejscu znajdują się koszty związane ze sprzedażą towarów i materiałów, które zostały nabyte w związku z prowadzoną działalnością (15%). Na trzeciej pozycji widnieją usługi obce z wynikiem 14%, na które składają się m.in. koszty związane z usługami prawnymi, księgowymi, serwisowymi, telekomunikacyjnymi, pocztowymi, informatycznymi itp.

Dalej pojawiają się koszty materiałowe i energii (9%), ubezpieczeń społecznych (7%), podatków i amortyzacji (3%) oraz pozostałe i inne koszty (odpowiednio 2% i 1%).



RESTAURACJA

Wynik finansowy spółki za III kwartały 2024 r. w dziale Restauracja jest dodatni i wynosi 131 258,45 zł. Przewyższa on zakładaną w Planie rzeczowo-finansowym wartość, która została przewidziana na koniec roku 2024 (44 690 zł). Dobry wynik z działalności restauracji jest efektem utrzymania wysokiej jakości świadczonych usług gastronomicznych oraz obsługi kelnerskiej, a także ciekawego menu, które zmienia się sezonowo. Obecnie proponowana jest listopadowa wkładka do menu z gęsiną na św. Marcina.

Zwraca uwagę niska rentowność Restauracji w miesiącach zimowych (styczeń-marzec), jest to jednak trend, który panuje w obszarze całego rynku usług gastronomicznych.

W najbliższych miesiącach planowane jest ożywienie aktywności restauracji w Social Mediach i podjęcie działań promujących to miejsce, jako przyjazne, dostępne, rodzinne i dla każdego.





EVENTY

III kwartał 2024 r. w dziale Eventy zakończył się wynikiem finansowym w wysokości 590 236,17 zł przy zakładanym wyniku na koniec roku wynoszącym 827 468 zł.

W założeniach Planu rzeczowo-finansowego została określona wysoka wartość przychodów (2 370 000 zł), ale także kosztów organizacji wydarzeń (1 542 532 zł) przy założeniu realizacji dużej ilości zleceń eventowych. Ilość imprez w pierwszych III kwartałach 2024 r. była jednak mniejsza niż zakładał plan, co spowodowało niższą wysokość przychodu (685 539,42 zł). Niższa wartość przychodów nie ma jednak tak dużego odzwierciedlenia w wyniku finansowym, gdyż wprawdzie jest on niższy niż zakładano, to jednak koszty są również proporcjonalnie niższe (592 774,48 zł) w stosunku do przewidzianych na koniec roku w planie.





HOTEL

Analiza wyniku finansowego hotelu za III kwartały wskazuje na jego wyraźny wzrost w stosunku do założeń z planu. Na dzień 30 września wynik w tej pozycji wynosi 388 105,77 zł w stosunku do przewidywanej na koniec roku straty na poziomie -101 392 zł. Dobry wynik z działalności hotelu jest efektem trendu wzrostowego, który nastąpił od maja br. kiedy od długiego weekendu znacząco wzrosło jego obłożenie. Trend ten został utrzymany w sezonie letnim, co poskutkowało dobrym wynikiem finansowym.

Zwraca również uwagę stosunkowo wysoka kwota przychodu w porównaniu do prognozowanego wyniku na koniec roku (1 031 749,06 zł na dzień 30.09 w stosunku do prognozowanej wartości 970 793 zł), ale także niższa proporcja kosztów funkcjonowania hotelu w stosunku do założeń końcoworocznych (643 643,29 zł na koniec III kwartału w odniesieniu do planowanej kwoty 1 072 185 zł na koniec roku). Obniżenie kosztów jest związane m.in. z optymalizacją składu zespołu pracowników obsługujących część hotelową.





CHATY

Wynik finansowy w dziale Chaty już na koniec września 2024 ponad czterokrotnie przewyższył przyjęte w planie założenia końcoworoczne (214 987,64 zł na dzień 30.09 w stosunku do 46 686 zł przyjętych w planie). Ten pozytywny trend jest spowodowany dużym zainteresowaniem działalnością Chat od początku sezonu wiosennego aż do końca lata.

Od lipca została wprowadzona oferta wydarzeń organizowanych w Chatach pod hasłem „Chodź na Chaty!”. Były to wydarzenia o charakterze kulturalnym, z muzyką na żywo, spotkaniami, animacjami dla dzieci, pokazami bajek i filmów oraz muzycznym karaoke. Przed Dniami Niepołomic Chaty zostały wyposażone w strefę chillout, piaskownicę dla dzieci oraz huśtawki.

Wpływ na dobry wynik miała także dobra decyzja personalna dot. powołania nowego managera Chat oraz skompletowanie zespołu pracowników, którzy włożyli dużo energii w organizację pracy tego miejsca i zapewnienie profesjonalnej obsługi.

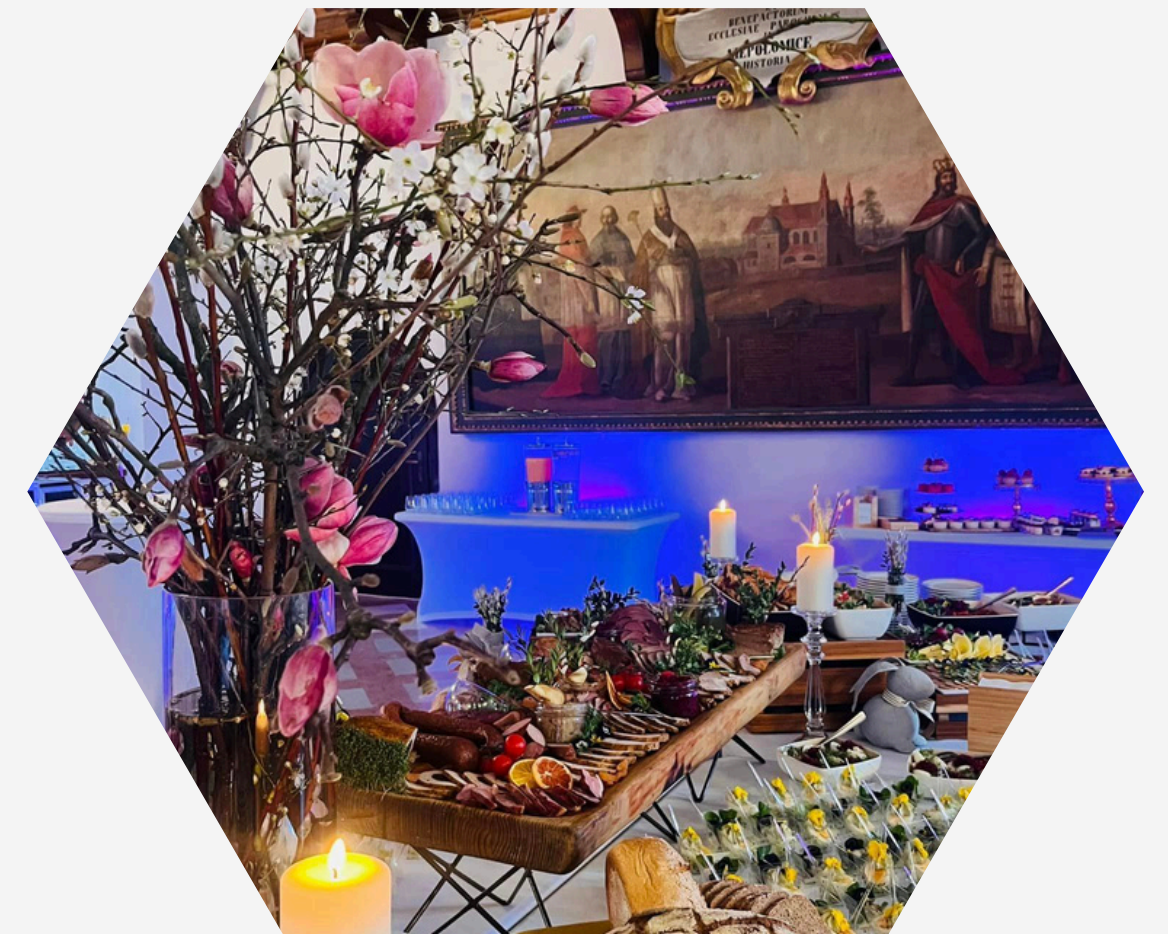




Zamek Królewski
w Niepołomicach
Sp. z o.o.

KUCHNIA

Dział kuchnia zawiera koszty związane z obsługą kuchni i gastronomii, które wyniosły na koniec września -699 635,86 zł i kształtują się proporcjonalnie do założonej w planie kwoty przewidzianej na koniec roku w wysokości -906 744 zł. W tej pozycji kosztowej znajdują się koszty zatrudnienia zespołu kucharzy oraz obsługi kuchni, którzy zapewniają obsługę gastronomiczną działalności restauracji, hotelu, eventów oraz Chat.





Czynniki ryzyka i zagrożenia w działalności

Wzrosty cen towarów spożywczych, usług i wzrost kosztów wynagrodzeń miały wpływ na negatywny wynik działalności spółki w okresie od stycznia do końca września 2024 r. Galopująca inflacja (także wzrost cen energii i mediów) miały wpływ na obniżenie poczucia stabilności gospodarczej gospodarstw domowych, co spowodowało, że spędzanie czasu wolnego w restauracji staje się niejako dobrem luksusowym. Jest to duże zagrożenie dla działalności restauracji zamkowej również w najbliższym czasie.

Mimo optymalizacji zatrudnienia we wszystkich obszarach działalności spółki koszty osobowe stanowią 46% wszystkich kosztów ponoszonych przez spółkę. Próba przerzucenia ich na klienta może spowodować obniżenie wysokości przychodu. Kluczowe jest więc racjonalne ustalanie cen produktów i usług oraz podniesienie przychodu spółki poprzez zwiększenie ilości przyjmowanych zleceń i obsługę większej ilości wydarzeń.

Na ryzyko braku stabilności finansowej spółki wpływają także wysokie koszty związane z utrzymaniem i konserwacją zamku jako zabytku. Lista potrzeb remontowych i konserwacyjnych jest bardzo długa i wiąże się z poniesieniem wysokich kosztów. Kluczowe jest znalezienie możliwości dofinansowania prac konserwacyjnych przy pomocy środków zewnętrznych oraz systematyczne wykonywanie mniejszych remontów i napraw systemem gospodarczym.



Zamek Królewski
w Niepołomicach
Sp. z o.o.

Dziękuję za uwagę!

Piotr Sionko

Prezes Zarządu

14 listopada 2024 r.

