

Informacja
dotycząca działalności Spółki
Hala Olsztyn Spółka z o.o.
w pierwszym półroczu 2026 r.



Olsztyn, 13 sierpnia 2026 r.

I. DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2026

1. Wprowadzenie.

W roku 2026 działania Spółki w dalszym ciągu skupiają się wokół realizacji zadań powierzonych przez Miasto, w zakresie zarządzania i administrowania halą widowiskowo – sportową „Urania”, oraz w zakresie: „Budowy, przebudowy oraz rozbudowy, a także administrowanie i zarządzanie infrastrukturą w ramach realizacji Projektu: **„Stadion piłkarski z dodatkowymi funkcjami przy al. Piłsudskiego”**

W ramach realizacji planów w zakresie zarządzania obiektem hali Urania w raportowanym okresie Spółka może się pochwalić organizacją meczu Polska - Austria (17.05.) w ramach eliminacji do Mistrzostw Świata w Piłce Ręcznej Mężczyzn Germany 2027, na który wszystkie bilety zostały wyprzedane. Spółka pracuje również nad pozyskaniem innych wydarzeń z udziałem reprezentacji Polski w grach zespołowych, które mogłyby się odbyć w naszym obiekcie.

Spółka planuje także wydarzenia kulturalne i artystyczne, których będzie samodzielnym organizatorem. Jednym z nich będzie 3 rocznica otwarcia nowej „Uranii” i odbędzie się w dniu 12.12.2026 roku.

Kolejnym projektem realizowanym od początku do końca przez Spółkę są Targi Fisch & Adventure, które będą miały miejsce na naszym obiekcie w dniach 26 – 27 września 2026 roku.

Innym celem na 2026 rok będzie kontynuacja poszukiwania Sponsora Tytułarnego dla obiektu zarządzanego przez Spółkę.

Oprócz działań inwestycyjnych pomagających zwiększyć konkurencyjność obiektu na rynku tego typu obiektów w Polsce Spółka cały czas wdraża rozwiązania i czynności prowadzące do optymalizacji kosztów jeżeli chodzi o utrzymanie obiektu i zaopatrzenie w media, oraz maksymalnego wykorzystania obiektu na potrzeby olsztyńskich mieszkańców i instytucji kulturalnych i oświatowych. W 2026 roku swoją działalność

na terenie naszych obiektów kontynuują: Biblioteka Planeta 11, oraz Biuro Wystaw Artystycznych.

W zakresie drugiego powierzonego zadania, tzn.: *Budowa, przebudowa oraz rozbudowa a także administrowanie i zarządzanie infrastrukturą w ramach realizacji Projektu: „Stadion piłkarski z dodatkowymi funkcjami przy al. Piłsudskiego”*, Spółka jest na etapie przygotowania technicznego i finansowego Przedsięwzięcia Inwestycyjno-Budowlanego.

Przy pomocy własnych zasobów kadrowych, jak również przy wsparciu wykonawców zewnętrznych, na podstawie niezależnej analizy uwzględniającej rozpoznanie potencjalnie atrakcyjnych funkcji w przedmiotowej lokalizacji oraz optymalną pojemność obiektu sportowego, Spółka ogłosiła postępowanie o udzielenia zamówienia na wybór Wykonawcy (projektanta), którego obowiązkiem będzie opracowanie zamiennnej dokumentacji projektowej wielobranżowej dla przebudowy Stadionu Miejskiego w Olsztynie zlokalizowanego przy Alei Marszałka Józefa Piłsudskiego 69A, obejmującej rozbudowę stadionu wraz z parkingami oraz infrastrukturą techniczną i wszystkie niezbędne elementy umożliwiające uzyskanie zamiennego pozwolenia na budowę oraz realizację inwestycji.

W ramach postępowania ogłoszonego w lutym br., po uprzedniej ocenie spełnienia kryterium selekcji, zaproszono do udziału w dialogu konkurencyjnym trzech wykonawców, z którymi odbyto trzy tury spotkań, mających na celu wypracowanie optymalnych rozwiązań technicznych, funkcjonalnych, organizacyjnych i prawnych dla inwestycji.

Równolegle do powyższych działań, Spółka prowadziła postępowanie na wybór podmiotu kredytującego inwestycję. Finalnie, 1 czerwca br. została podpisana umowa kredytowa z ERSTE BANK POLSKA S.A.

W dalszych krokach Spółka planuje zaprosić potencjalnych projektantów do składania ofert oraz, po ich formalnej ocenie (kryteria wyboru obejmują koncepcję i cenę), zamierza podpisać umowę na sporządzenie dokumentacji projektowej oraz formalnoprawnej na potrzeby realizacji Przedsięwzięcia Inwestycyjno-Budowlanego.

Po podpisaniu przedmiotowej umowy, nastąpi proces projektowy, którego zakończenie planowane jest w III kwartale 2027 roku. Hala Olsztyn Sp. z o.o. zamierza brać w projektowaniu aktywny udział z naciskiem na funkcjonalność, logistykę

i optymalne wykorzystanie przestrzeni. Jednocześnie Spółka planuje intensywnie poszukiwać źródła finansowania pomocowego w zakresie Przedsięwzięcia, m.in. dofinansowanie do budowli ochronnych oraz dofinansowanie z Ministerstwa Sportu i Turystyki.

Oprócz działań inwestycyjnych Spółka cały czas wdraża rozwiązania i czynności prowadzące do optymalizacji kosztów w zakresie utrzymania obiektu i zaopatrzenia w media, oraz maksymalnego wykorzystania obiektu na potrzeby olsztyńskich mieszkańców i instytucji kulturalnych i oświatowych.

2. Działalność organów Spółki

W pierwszym półroczu 2026 r. odbyły się dwa Nadzwyczajne Zgromadzenia Wspólników Spółki, a także jedno Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki, w trakcie których m.in. zmieniono akt założycielski Spółki, przyjęto i zatwierdzono sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności zarządu Spółki, a także określono cele zarządcze na rok 2026.

W pierwszym półroczu 2026 r. w Spółce działa trzyosobowa Rada Nadzorcza. Kadencja Rady Nadzorczej trwa trzy lata, a w jej skład wchodzi:

- Anna Czyż - Srokosz pełniąca funkcję przewodniczącego Rady Nadzorczej,
- Michał Pereszczako pełniący funkcję wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej,
- Jacek Kaczkowski pełniący funkcję Sekretarza Rady Nadzorczej.

W pierwszym półroczu 2026 r. Rada Nadzorcza Spółki odbyła cztery posiedzenia, w trakcie których omawiała najważniejsze sprawy i podejmowała uchwały we wszystkich obszarach działalności Spółki.

W pierwszym półroczu 2026 r. Zarząd Spółki działał jednoosobowo, a funkcję Prezesa Zarządu sprawował Zbigniew Trzoska. Zarząd podejmował wszystkie decyzje w miarę potrzeb i określając zakres oraz formę działalności Spółki. W dalszym ciągu Zarząd odbywał regularne spotkania i posiedzenia z udziałem osób kierujących poszczególnymi zakresami organizacyjnymi Spółki.

3. Wynajem i udostępnienie Dużej Areny.

W pierwszym półroczu 2026 r. na Dużej Arenie miało miejsce 35 dni imprezowych, 14 dni montażowych, a w terminach wolnych od imprez odbywały się treningi AZS Indykpolu Olsztyn w wymiarze 59 jednostek treningowych. W pierwszym półroczu 2025 r. w imprezach i innych aktywnościach odbywających się w Dużej Arenie wzięło udział ponad 206.581 osób. Do najciekawszych wydarzeń skupiających największą ilość uczestników należały: Koncerty Maryli Rodowicz, występy zespołu Pieśni i Tańca Śląsk, Polska Noc Kabaretowa, czy też koncert uświetniający jubileusz 80-lecia Filharmonii Warmińsko – Mazurskiej w Olsztynie. Wśród wskazanych powyżej imprez 10 z nich to były mecze olsztyńskiego Indykpol AZS-u w siatkówce mężczyzn, które w większości oglądał komplet blisko 4.000 widzów.

4. Wynajem i udostępnienie Małej Areny, Sali Sportów Walki i Sali Podnoszenia Ciężarów

W pierwszym półroczu 2026r. kontynuowano współpracę z olsztyńskimi szkołami i klubami, które zostały wskazane przez Wydziały Edukacji i Sportu Urzędu Miasta jako te, które mają możliwość korzystania z tych przestrzeni. Działając zgodnie z założeniem optymalnego wykorzystania obiektu, zajęcia odbywały się codziennie od godz. 07:00 do późnych godzin wieczornych. Poniżej przedstawiono zestawienie godzin i dni wykorzystania Małej Areny, oraz Sal do sportów walki i podnoszenia ciężarów:

- Mała Arena – od 7 stycznia 2026 roku z Małej Areny korzystało 5 olsztyńskich szkół, które w okresie sprawozdawczym miały blisko 1520 godzin zajęć i 10 klubów sportowych, które w tym samym okresie miały blisko 1460 godzin treningów. Oprócz tego w pierwszym półroczu 2026 roku w Małej Arenie miało miejsce 22 całodziennych wydarzeń. Łącznie, wszystkie aktywności odbywające się w okresie sprawozdawczym zgromadziły ponad 23.000 uczestników.

- Sala Sportów Walki – od 7 stycznia 2026r. rozpoczęła funkcjonowanie Sala Sportów Walki z której do południa korzystają sporadycznie szkoły mające zajęcia w Małej Arenie, a popołudniami jest wykorzystywana przez kilka olsztyńskich

klubów na zajęcia judo i zapasy. Łącznie w pierwszym półroczu 2026 r. odbyło się blisko 1063 godzin zajęć.

- Sala Podnoszenia Ciężarów – poza uczestnikami zajęć odbywających się w Malej Arenie, którzy mają w ich trakcie również dostęp do Sali Podnoszenia Ciężarów jako siłowni, salę również wykorzystywały olsztyńskie kluby specjalizujące się w podnoszeniu ciężarów. Kluby te przeprowadziły w pierwszym półroczu 2026 r. blisko 926 godzin zajęć.

5. Lodowisko

Do połowy marca 2026 roku lodowisko funkcjonowało codziennie i było wykorzystywane zarówno przez olsztyńskie szkoły jak i osoby prywatne. W sezonie zimowym lodowisko odwiedziło łącznie blisko 17.200 osób.

Od kwietnia 2026 r. w miejscu lodowiska funkcjonuje rolkowisko, które cieszy się znacznie mniejszym zainteresowaniem niż lodowisko. Spółka podejmuje działania uatrakcyjnijające to miejsce takie jak prowadzenie zajęć nauki jazdy na rołkach i na wrotkach, rozbudowywanie toru przeszkód.

6. Ścianka wspinaczkowa

W maju 2026 r. nastąpiło otwarcie sezonu na ścianie wspinaczkowej, która dzięki staraniom pracowników Spółki cieszy się coraz większym zainteresowaniem. W tym czasie skorzystało z niej blisko 1000 osób.

7. Wynajem powierzchni

W pierwszym półroczu 2026 r. kontynuowano współpracę z dotychczasowymi najemcami powierzchni biurowych.

W dalszym ciągu dużym powodzeniem cieszyły się powierzchnie konferencyjne, które są dostępne w obiekcie dzierżawionym przez Spółkę. Duża funkcjonalność i kompleksowe wyposażenie pozwalają na konkurowanie z innymi tego typu obiektami w Olsztynie. Kontynuowana jest również współpraca Spółki z seniorami

z Uniwersytetu III Wieku, co owocuje licznymi aktywnościami z ich udziałem (wieczorki karciane, warsztaty, itp.).

8. Bieżące utrzymanie obiektu i wyposażenia

Bardzo ważnym elementem działalności Spółki jest codzienne utrzymanie obiektu zarówno w zakresie technicznym (prawidłowe działanie instalacji, maszyn i systemów), jak i w zakresie wyposażenia będącego na co dzień w użytkowaniu korzystających z obiektu.

Spółka, przy współudziale podmiotów zewnętrznych (MPEC, PAUT), w dalszym ciągu dąży do osiągnięcia optymalnych parametrów, aby jak najbardziej ograniczyć koszty energii elektrycznej i ciepłej, które generowały bardzo wysokie wartości, mocno odbiegające od zakładanych na etapie inwestycji

Ponadto, w dalszym ciągu podstawowym zadaniem jest codzienne przygotowanie przestrzeni i wyposażenia zgodnie z wymogami i oczekiwaniami korzystających z obiektu.

Równolegle cały czas prowadzone są przeglądy i serwisy niezbędne do utrzymania gwarancji oraz do możliwości codziennego funkcjonowania, nad których terminowością i zakresem czuwają pracownicy Spółki.

9. Finanse Spółki

Spółka na dzień 30.06.2026 roku wygenerowała zysk w wysokości 681 929,45 zł. Należy przy tym nadmienić, że w uległy przesunięciu na drugie półrocze 2026 roku niektóre obciążenia związane z realizacją zadania „stadionowego”, co ma wpływ na wynik finansowy w połowie roku.

Na liście kosztów w I półroczu 2026 r. najwyższą pozycją są koszty usług obcych w wysokości 1 825 938,35 (33,51 %), następnie wynagrodzenia i ich pochodne w wysokości 1 419 619,03 (26,05%), kolejno podatki i opłaty w wysokości 1 372 859,56 (25,19 %). Istotną pozycją kosztową sięgającą 25,13 % kosztów operacyjnych jest podatek od nieruchomości. Koszt zużycia materiałów i energii wynosił 788 062,96 (14,46%)

W zakresie sytuacji majątkowej w/w okresie sprawozdawczym stan środków pieniężnych w kasie i na rachunkach bankowych Spółki na dzień 30 czerwca 2026 r. wyniósł 3 282 358,07 zł.

Spółka nie odnotowała zdarzeń, które mogłyby zagrozić kontynuacji jej działalności. Zarząd identyfikuje następujące ryzyka związane z działalnością: nieprzewidywalność rynku eventów kulturalnych i sportowych, duża ilość na rynku imprez i obiektów o podobnym profilu. Jako przesłanki pozytywne zarząd traktuje: dużą dywersyfikację wydarzeń, oraz brak obiektów o podobnym potencjale w promieniu co najmniej 100 km. Dużym atutem jest ciągle podnoszenie konkurencyjności obiektu, dzięki inwestycjom w wyposażenie co podnosi jego funkcjonalność.

Zarząd utrzymuje restrykcyjną politykę finansową i elastycznie reaguje na potrzeby związane z działalnością spółki. Zarządzanie płynnością finansową odbywało się poprzez monitoring przepływów, stopień realizacji planowanych wpływów oraz wydatków.

ZBIGNIEW TRZOSKA

PREZES ZARZĄDU