



Artur Kozieja w finansowych tarapatach

opublikowano: 2025-01-20 20:00

Dawid Tokarz ✉ d.tokarz@pb.pl



Długi wobec właścicieli apartamentów w dwóch condohotelach biznesmena urosły tak bardzo, że pięć jego spółek musiało uciec w restrukturyzację.

W 2023 r. Artur Kozieja, właściciel i prezes grupy Europlan, uzyskał tytuł „Człowieka Roku Polskiego Hotelarstwa”. A w 2024 r. należący do niego Lake Hill Mazury Resort & Spa w Ostródzie został uznany za „Najlepszy hotel wypoczynkowy” i „Najlepszy obiekt spa & wellness” w Polsce. W tym roku o podobne nagrody będzie trudno.

Od 1 stycznia 2025 r. aż pięć spółek przedsiębiorcy związanego z celebrytką Kasią Sokołowską znajduje się w restrukturyzacji. Jedną, Masuria Resort Investments (MRI), jest właścicielem i operatorem wyróżnionego hotelu z Ostródy. Z siostrzanym hotelem Lake Hill Karkonosze Resort & Spa w Sosnowcu związane są pozostałe cztery spółki, w tym Lake Hill Hotel (LHH), jego operator i właściciel.

Co w księgach piszczy

Oba obiekty to condohotele, i to właśnie długi w stosunku do właścicieli pokoi i apartamentów mają być objęte układem. Artur Kozieja twierdzi, że w przypadku każdego z hoteli chodzi o zadłużenie rzędu 4 mln zł, a skorzystanie z tzw. pzu (postępowania o zatwierdzenie o układu) ma ułatwić dojście do porozumienia z rozproszoną grupą łącznie ponad 400 osób.

Szef Europlanu podkreśla, że czynsze najmu w wyniku wysokiej inflacji, o którą są indeksowane, wzrosły w ostatnich dwóch latach o ponad 27 proc. i nie mogły być zrekompensowane podwyżkami cen usług hotelowych. Zapewnia, że pozostałe zobowiązania wszystkich restrukturyzowanych spółek regulowane są na bieżąco.

Zajrzeliśmy do ksiąg wieczystych obu nieruchomości. W przypadku ostródzkiej na okres czerwiec-wrzesień 2024 r. wpisane zostały hipoteki przymusowe na rzecz ZUS na ponad 130 tys. zł za zaległe składki na ubezpieczenia społeczne za luty 2024 r. W księdze wciąż widnieje natomiast dużo większa hipoteka: na 3,925 mln zł na rzecz urzędu skarbowego z tytułu zaległości w podatku dochodowym od osób prawnych za 2023 r. I ona jednak, jak w przypadku tej ZUS, wygasła w związku z całkowitą spłatą, i czeka na wykreślenie. Nie zmienia to jednak faktu, że jeszcze niedawno MRI najwyraźniej miała problem z bieżącym regulowaniem długów publicznoprawnych.

Z kolei hotel w Sosnowcu obciążony jest dwiema hipotekami po 9,7 mln zł każda, ustanowionymi na rzecz spółki TT Finanse, kontrolowanej przez Franciszka i Pawła Witaszków, kiedyś związanych z producentem wody Cisowianka, a obecnie działających m.in. w branży nieruchomości. Jedną z tych hipotek zabezpiecza pożyczkę, druga „świadczenie gwarancyjne” z nią związane. Obie pojawiły się w księdze wieczystej w latach 2023-24.



Ambitny plan:
Artur Kozieja ma cztery miesiące na zawarcie układu z wierzycielami jego pięciu firm. Chciałby się jednak z nimi porozumieć szybciej, już do końca lutego 2025 r. FOT. materiały prasowe

Zysk przestał być gwarantowany

W tym samym okresie systematycznie narastały też opóźnienia w płatnościach czynszów na rzecz właścicieli lokali w hotelach w Ostródzie i Sosnowce. Jesienią ubiegłego roku Artur Kozieja zaproponował, że spłaci je w dwóch równych ratach: do końca 2025 r. i do września 2026 r. Równocześnie chciał, by właściciele apartamentów zgodzili się na dużą obniżkę czynszów (o 15 proc. w przypadku Ostródy i o 20 proc. w Sosnowce), ustanowienie maksymalnego limitu ich rocznej indeksacji na poziomie 5 proc. oraz zmianę sposobu wypłaty – z miesięcznej na kwartalną.

Te propozycje nie przypadły właścicielom do gustu, bo kupując apartamenty, byli zapewniani, że przez cały okres umowy będą mieli „zagwarantowany zysk” rzędu 8 proc. rocznie. Kilku z nich już w grudniu 2024 r. wypowiedziało umowy, bo zaległości przekroczyły sześć miesięcy. I właśnie po to, by uchronić się przed lawiną kolejnych wypowiedzeń, pięć spółek Artura Kozieja weszło w restrukturyzację. Biznesmen nie poinformował jednak o swych planach właścicieli apartamentów, co nie spodobało się wielu z nich.

- Jeszcze 17 grudnia 2024 r. pan Kozieja rozmawiał z naszymi przedstawicielami na temat przeprowadzenia niezależnego audytu w spółkach z grupy Lake Hill i ustanowieniu zabezpieczeń na rzecz właścicieli lokali. Potem aż do 8 stycznia 2025 r. nie odpisywał na mejle, a kiedy już to zrobił, zapominał poinformować, że wszczął postępowania restrukturyzacyjne – mówi Arek Bartkowiak, jeden z około 50 właścicieli apartamentów w hotelu Lake Hill Karkonosze skupionych wokół kancelarii prawnej Agaty Lickiewicz.

Zaznacza, że do dziś Artur Kozieja nie przesłał obiecanych materiałów, czyli schematu powiązań między czterema spółkami związanymi z hotelem w Sosnowce oraz danych kontaktowych do wszystkich właścicieli lokali w tym obiekcie – na potrzeby tworzonego stowarzyszenia, które w zamyśle ma zrzeszać większość właścicieli.

Biznesmen obiecuje audyty

Taką większość udało się już zebrać właścicielom w drugim z hoteli – w Ostródzie. Rozmawialiśmy z dwoma przedstawicielami zespołu, który negocjuje z Arturem Kozieją. Obaj zapewnili, że biznesmen zgodził się już na przeprowadzenie w MRI audytu oraz wprowadzenie jednego przedstawiciela właścicieli apartamentów do rady nadzorczej spółki. Negocjacje w sprawie pozostałych warunków trwają. Właściciele lokali nie zgadzają się na limit indeksacji i chcą m.in., by obniżka czynszów została im później zwrócona, a ich wierzytelności zabezpieczono hipoteką na hotelu lub zastawem na udziałach w MRI.

Niezależnego audytu domagają się też właściciele apartamentów w hotelu w Sosnowce. W ich wypadku chodzi aż o cztery spółki, bo Lake Hill Karkonosze był budowany etapami. Najważniejsza jest LHH.

- Nie wierzymy, że hotel, który prężnie działa i ma wysokie obłożenie, nie zarabia na sobie. Nie godzimy się też, by realizowane właśnie kilkumilionowe wydatki na modernizację spa i nowy budynek usługowo-eventowy, którego właścicielem jest tylko pan Kozieja, były de facto finansowane przez nas. O jego propozycjach możemy dyskutować, ale po przeprowadzeniu niezależnego audytu finansów LHH i trzech pozostałych firm – mówi Radosław Marczak.

I on, i inni właściciele apartamentów w hotelu w Sosnowce podnoszą też, że w ubiegłym roku, gdy Artur Kozieja poinformował ich już, że utrzymanie ośmioprocentowego czynszu w obecnych warunkach jest niemożliwe, jego pracownicy wciąż oferowali zakup ostatnich apartamentów z trzeciego etapu tego hotelu - z zyskiem na poziomie 9 proc.



Lawa, sól i... duże koszty

Niedawna przebudowa strefy SPA w hotelu Lake Hill Karkonosze kosztowała jego operatora, spółkę Lake Hill Hotel, około 800 tys. zł. Strefą zarządza inna firma: Lava and Salt (LaS), należąca po połowie do Artura Kozieja i jego żony Kasi Sokołowskiej, celebrytki i reżyserki pokazów mody. Biznesmen zapewnia, że LaS wynajmuje powierzchnię spa na takich samych warunkach jak jej poprzedni operator. FOT. materiały prasowe

Pożyczka na zakup udziałów

Wątpliwości właścicieli apartamentów wzbudza także to, że LHH w latach 2023-24 wydała aż 5,7 mln zł na zakup udziałów w innej spółce Artura Kozieja: Imperial Zakopane. Firma ta w stolicy polskich Tatr miała otworzyć kolejny condohotel, ale jej plany są opóźnione już o ponad dwa lata.

Artur Koziejka uspokaja, że zakup udziałów w Imperial Zakopane został w całości sfinansowany nie z pieniędzy z bieżącej działalności LHH, ale pożyczką od TT Finanse. Właściciele apartamentów podnoszą jednak, że to LHH będzie musiała ponieść koszty obsługi tego długu. A te, ich zdaniem, są z pewnością niemałe, bo już wcześniejsza pożyczka udzielona przez TT Finanse na potrzeby hotelu w Ostródzie była wysokooprocentowana. W tamtym przypadku sam Artur Koziejka chwalił się bowiem właścicielom apartamentów, że pożyczkę od TT Finanse udało się zamienić na dużo tańszy kredyt w Banku Spółdzielczym w Ostrowi Mazowieckiej. Na koniec 2023 r. opiewał na 14,9 mln zł.

Artur Koziejka w relacjach z właścicielami lokali podkreśla także, że odsetki od pożyczki od TT Finanse nie obciążają bieżącej działalności LHH i zostaną uiszczone dopiero przy spłacie długu. Czyli kiedy? Biznesmen twierdzi, że w ciągu miesiąca powinno dojść do sprzedaży projektu w Zakopanem, a uzyskane pieniądze posłużą LHH na spłatę pożyczki wraz z odsetkami.

Te zapewnienia nie uspokajają właścicieli apartamentów w karkonoskim hotelu skupionych wokół Agaty Lickiewicz. Wezwała już ona Artura Kozieję do przedstawienia warunków pożyczki, a także przekazania wszelkich innych umów pożyczek lub kredytów zawartych przez spółki z grupy Lake Hill z podmiotami powiązanymi i zewnętrznymi.

Pożyczka na 1 proc.

Ze sprawozdania finansowego LHH wynika, że na koniec 2023 r. wartość pożyczek udzielonych „pozostałym jednostkom” sięgała 5,73 mln zł. Ta kwota nie jest już jednak aktualna, bo pod koniec grudnia 2024 r. w rejestrze sądowym LHH pojawiła się... druga wersja sprawozdania finansowego spółki za 2023 r. Udzielone pożyczki zmieniły się w niej z krótkoterminowych w długoterminowe, a ich wartość rozbito na udzielone „jednostkom powiązanym” (532 tys. zł) oraz „jednostkom pozostałym” (5,03 mln zł).

Zmienione zostały też noty do sprawozdania finansowego dotyczące wartości inwestycji długoterminowych i wykazu zobowiązań zabezpieczonych na majątku LHH. W drugiej wersji pojawiła się informacja o hipotece na rzecz TT Finanse. Na koniec 2023 r. wynosiła ona 5,15 mln zł i zabezpieczała dług wart 3,81 mln zł. W marcu 2024 r. zwiększyła się do 9,7 mln zł, co może sugerować (przy założeniu proporcjonalnego wzrostu), że dług w stosunku do TT Finanse sięga dziś 6,3 mln zł.

Najciekawsza jest chyba jednak nota, której w pierwotnej wersji sprawozdania w ogóle nie było. Zgodnie z nią LHH udzieliła pożyczki „organowi zarządzającemu”, czyli... Arturowi Koziei. Na początku 2023 r. jej wartość sięgała 1,007 mln zł, a na koniec tego roku spadła do 861 tys. zł. Oprocentowanie pożyczki, w warunkach wysokiej inflacji, wynosiło przy tym... 1 proc.

Artur Kozieja zmiany tłumaczy tym, że poprzednia księgowa LHH przeoczyła, iż już od 2022 r. sprawozdania finansowe spółki powinny być badane przez biegłego rewidenta. Za kadencji nowej księgowej biegły zbadał raport LHH za 2023 r. i rekomendował wprowadzenie w nim różnych zmian. Wydał też opinię z zastrzeżeniem dotyczącym zatwierdzenia sprawozdania finansowego spółki za 2022 r. bez obligatoryjnego zbadania go przez biegłego rewidenta.

A jak Artur Kozieja tłumaczy wyjątkowo atrakcyjnie oprocentowaną pożyczkę? Dwojako: że wziął ją w 2021 r., kiedy inflacja była niska, i że wcześniej to on pożyczał pieniądze LHH na 1 proc.