



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
TERMOEXPERT SPÓŁKA AKCYJNA**

z działalności Spółki za okres
od 01.01.2018 do 31.12.2018

Kędzierzyn-Koźle 31.05.2019 r.



Spis treści	Numer strony
Spis treści.	2
Dane teleadresowe Spółki.	3
Czas trwania Spółki.	3
Forma prawna Spółki.	3
Przedmiot działalności Spółki.	3
Doradztwo techniczne.	3
Doradztwo finansowe.	4
Generalne wykonawstwo - nadzór.	4
Kapitał zakładowy Spółki.	4
Organy i sposób reprezentacji Spółki.	4
Zdarzenia wpływające w istotny sposób na działalność Spółki.	5
Komentarz Zarządu Spółki.	5-6
Struktura przychodów Spółki.	6
Wybrane dane finansowe.	7
Zamierzenia inwestycyjne.	8
Istotne czynniki dla rozwoju Spółki.	8
Zmiany w składzie Zarządu Spółki.	9
Zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki.	9
Sprawy sądowe.	9
Nakłady inwestycyjne.	9
Ryzyko i instrumenty finansowe.	9
Finansowanie zewnętrzne Spółki.	9-10
Udzielone pożyczki.	10
Ryzyko walutowe.	10
Wybrane umowy - kontrakty.	10



DANE TELEADRESOWE SPÓŁKI

Firma:	Termoexpert Spółka Akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Kędzierzyn-Koźle
Adres:	ul. Broniewskiego 15, 47-225 Kędzierzyn-Koźle
Telefon:	+48 77 483 66 72
Faks:	+48 77 483 65 89
Adres poczty elektronicznej:	biuro@termoexpert.com.pl
Strona internetowa:	www.termoexpert.com.pl
NIP:	7491979326
Regon:	160021305
Sąd rejestrowy:	Sąd Rejonowy w Opolu, VIII Wydział Gospodarczy KRS
KRS:	0000371735

CZAS TRWANIA SPÓŁKI

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

FORMA PRAWNA SPÓŁKI

Spółka powstała 09 marca 2005 roku. Umowę Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spisano w formie Aktu Notarialnego sporządzonego przez Notariusz Ewę Świętek prowadzącą Kancelarię Notarialną w Opolu, REP. A NR 1034/05. Spółka rozpoczęła swoją działalność pod nazwą Termoexpert Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W dniu 14 kwietnia 2005 roku Spółka została zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Opolu VIII Wydział Gospodarczy, Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000232511. W dniu 9 listopada 2010 roku w Sądzie Rejonowym w Opolu VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrowane zostało przekształcenie Spółki w Spółkę Akcyjną. Spółka Akcyjna została zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Opolu VIII Wydział Gospodarczy, Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000371735.

PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest przygotowywanie i przeprowadzanie kompleksowych programów optymalizacji energetycznej obiektów budowlanych. Zakres działalności firmy Termoexpert SA łączy model działalności firmy doradczej, wykonującej na zlecenie klientów dokumentację związaną z projektami termomodernizacyjnymi (audyty energetyczne, projekty techniczne) oraz model działalności pośrednika kredytowego, który na bazie współpracy z bankami jest w stanie opracować formalnie i merytorycznie aplikacje i wnioski do instytucji finansujących, oraz firmy świadczącej usługi Nadzoru Budowlanego lub Generalnego Wykonawcy.

Doradztwo techniczne.

Każdy budynek jest inny i wymaga indywidualnego podejścia. Spółka w zakresie swojej działalności świadczy usługi doradztwa technicznego obejmującego dobór rozwiązań technicznych, zastosowanie których umożliwi optymalizację zapotrzebowania i zużycia energii, a co za tym idzie zminimalizowania kosztów ogrzewania i podgrzania centralnej wody użytkowej. W celu właściwego doboru rozwiązań technicznych analizujemy źródła zasilania oraz parametry dostawy przez dostawców zewnętrznych energii do budynku. W zależności od potrzeb naszych klientów wykonujemy pełną dokumentację techniczną w tym audyty energetyczne i remontowe.



Doradztwo finansowe.

Spółka prowadzi ciągły monitoring potencjalnych źródeł finansowania działań proekologicznych i energooszczędnych. W ramach montażu finansowego planowanej modernizacji Spółka określa wysokości niezbędnych nakładów finansowych, ustala zdolność kredytową inwestora oraz dobiera najkorzystniejszą formę finansowania (kredyty remontowe, kredyty termomodernizacyjne z premią BGK, pożyczki WFOŚ, finansowanie w formule ESCO, itp.).

Generalne wykonawstwo – nadzór.

W toku prac budowlanych Spółka pełni funkcję inwestora zastępczego, doradza inwestorowi przy wyborze odpowiednich wykonawców prac i dostawców materiałów o odpowiednim standardzie. Świadczy usługi nadzoru budowlanego, lub bezpośrednio realizuje inwestycję na zasadzie Generalnego Wykonawcy.

KAPITAŁ ZAKŁADOWY SPÓŁKI

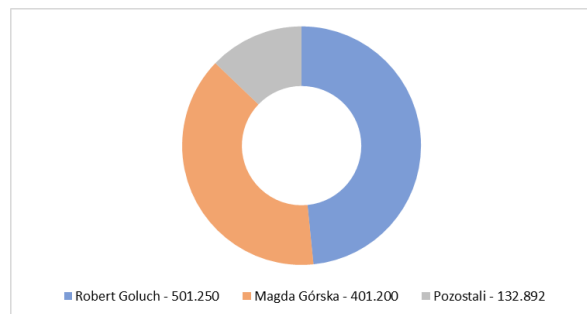
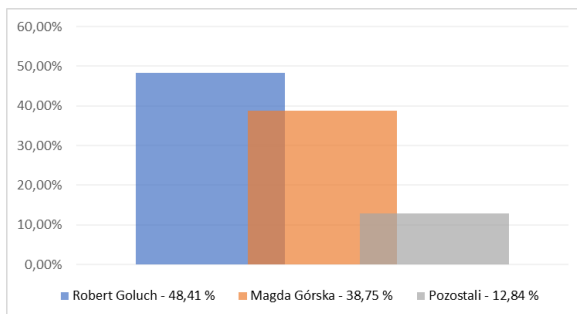
Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania kapitał zakładowy Spółki wynosi 103.534,20 zł i dzieli się na:

- ✓ 1.003.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 0,10 zł każda,
- ✓ 32.342 akcji zwykłych na okaziciela serii B, o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

Udziały w kapitale zakładowym Spółki pokryte zostały wpłatami gotówkowymi.

Struktura akcjonariatu na dzień 31.12.2018 r.

Akcjonariusz	Ilość Akcji	% akcji	Liczba głosów	% głosów
Magda Górską	401.200	38,75%	401.200	38,75%
Robert Goluch	501.250	48,41%	501.250	48,41%
Pozostali	132.892	12,84%	132.892	12,84%
Razem	1.035.342	100,00%	1.035.342	100.00 %

**ORGANY I SPOSÓB REPREZENTACJI SPÓŁKI**

Organami Spółki, zgodnie ze Statutem, są Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza, Zarząd. Organem uprawnionym do reprezentacji Spółki jest Zarząd. Na dzień 31.12.2018 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd Spółki był jednoosobowy. Prezesem Zarządu był Robert Goluch.



ZDARZENIA WPŁYWAJĄCE W ISTOTNY SPOSÓB NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI

W ciągu ostatnich 10 lat w świadomości Polaków dokonał się ogromny postęp w zakresie postrzegania i zrozumienia tzw. efektywności energetycznej. Nadal jednak efektywność energetyczna polskiej gospodarki jest około 3 razy niższa niż w najbardziej rozwiniętych krajach europejskich i około 2 razy niższa niż średnia w krajach Unii Europejskiej. Dodatkowo, zużycie energii pierwotnej w Polsce, odniesione do liczebności populacji, jest niemal 40 % niższe niż w krajach „starej 15”. Niewątpliwie świadczą to o ogromnym potencjale w zakresie oszczędzania energii w Polsce. Poprawa efektywności energetycznej polega na zwiększeniu wykorzystania energii końcowej, dzięki zmianom technologicznym, gospodarczym lub zmianom zachowań. Optymalizacja energetyczna w tym termomodernizacja budynków jest nadal postrzegana jako jeden z najbardziej efektywnych sposobów oszczędzania energii. Nowa ustawa o efektywności energetycznej, regionalne programy operacyjne, szczególnie Oś priorytetowa 4 – efektywność energetyczna, program operacyjny infrastruktura i środowisko POLiŚ, ustawa o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz wiele innych programów wspierających działania zmierzające do poprawy efektywności energetycznej są wsparciem i dużą zachętą dla potencjalnych klientów.

KOMENTARZ ZARZĄDU SPÓŁKI

W ciągu ostatnich kilkunastu lat w Polsce dzięki realizacji takich działań jak przedsięwzięcia termomodernizacyjne wykonywane w ramach ustawy o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych i remontowych, modernizacji oświetlenia ulicznego oraz optymalizacji procesów przemysłowych dokonał się ogromny postęp w zakresie efektywności energetycznej. Nadal jednak olbrzymim potencjałem ograniczenia zużycia energii dysponuje budownictwo, które zużywa ponad 30% energii finalnej. Większość z 5,8 milionów polskich budynków (mieszkalnych i publicznych) ma dwu-trzykrotnie niższy standard energetyczny od obecnie obowiązujących w Polsce norm, i wielokrotnie niższy od standardów obowiązujących w krajach o zbliżonym klimacie jak Niemcy czy Szwecja. Z badań Krajowej Agencji Poszanowania Energii wynika, że średnio po przeprowadzeniu pełnej termomodernizacji budynku zapotrzebowanie na energię zmniejsza się o około 50%.

Poniższa tabela prezentuje przeciętne wskaźniki poprawy efektywności energetycznej w skutek realizacji przedsięwzięć termomodernizacyjnych budynków mieszkalnych.

Zakres prac modernizacyjnych	% redukcji wskaźnika zapotrzebowania na ciepło			
	budynki w mieście		budynki na wsi	
	jednorodzinne	wielorodzinne	jednorodzinne	wielorodzinne
Ocieplenie ścian	15,90	36,10	15,90	40,40
Wymiana stolarki okiennej	24,79	11,70	22,00	13,30
Termomodernizacja wraz z modernizacją systemów grzewczych	47,70	59,60	51,20	69,50

Termomodernizacja budynku w znacznym stopniu ogranicza straty ciepła przez przegrody, co zwiększa jego efektywność energetyczną. Programy optymalizacji energetycznej realizowane przez Spółkę, oprócz tradycyjnej termomodernizacji to również analiza sposobów wytwarzania, przesyłania i przekazywania energii do wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania i centralnej wody użytkowej oraz modernizacja źródeł ciepła i systemów ciepłowniczych. W dzisiejszych czasach racjonalizowanie kosztów wymaga nowoczesnych rozwiązań, które obok ograniczania zużycia, umożliwiają odbiorcy aktywne planowanie i zarządzanie energią. Odbiorca końcowy, ograniczając się jedynie do termomodernizacji budynku ogranicza straty ciepła, co w konsekwencji przekłada się na mniejsze zużycie energii końcowej. Lecz już po kilku latach w wyniku podwyżek cen taryf, które ustalane są metodą kosztową wysokość opłat wraca do poziomu z przed termomodernizacji, a często je przekracza.

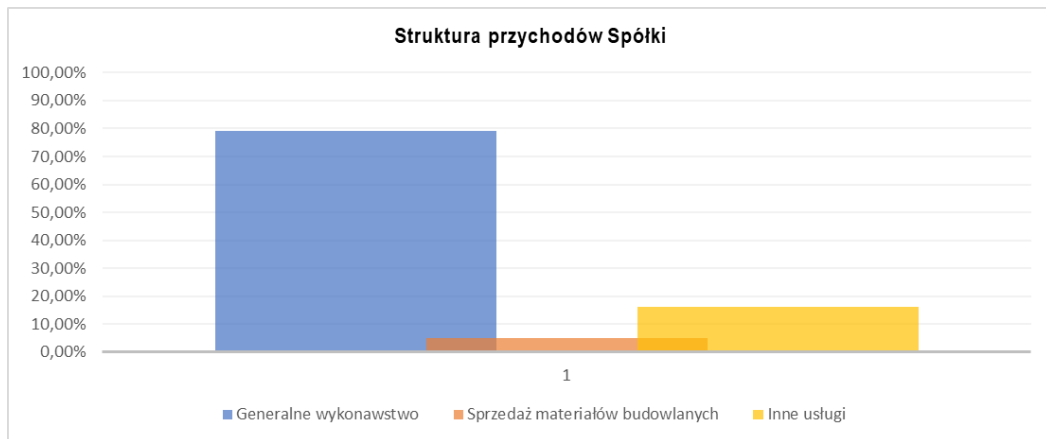


Termoexpert SA

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za okres 01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.

Termoexpert SA jako firma usługowa specjalizuje się w przygotowywaniu i przeprowadzaniu pełnych programów optymalizacji energetycznej wielorodzinnych budynków mieszkalnych. Podstawą takich programów jest rzetelne przeanalizowanie kosztów i korzyści wynikających z planowanych prac modernizacyjnych, których realizacja poparta jest szeregiem dogłębnych analiz, określających zakres modernizacji oraz parametry techniczne i ekonomiczne. Przy czym zakres modernizacji nie ogranicza się jedynie do poprawy standardu energetycznego samych budynków. W ramach montażu finansowego Spółka dobiera optymalne źródła finansowania, w zależności od możliwości i potrzeb inwestora. Finansowanie programów Spółka prowadzi w oparciu o instytucje finansowe, ciekawe projekty Spółka finansuje z własnych środków (finansowanie w formule ESCO). Prace remontowo modernizacyjne Spółka realizuje w oparciu o sprawdzonych partnerów, którymi są wyspecjalizowane w różnych branżach firmy remontowo-budowlane.

Struktura przychodów Spółki	zł	%
Generalne wykonawstwo.	7 362 686,71	79
Sprzedaż towarów i materiałów budowlanych.	453 336,44	5
Inne usługi.	1 415 837,79	16
Razem	9.231.860,94	100



WYBRANE DANE FINANSOWE

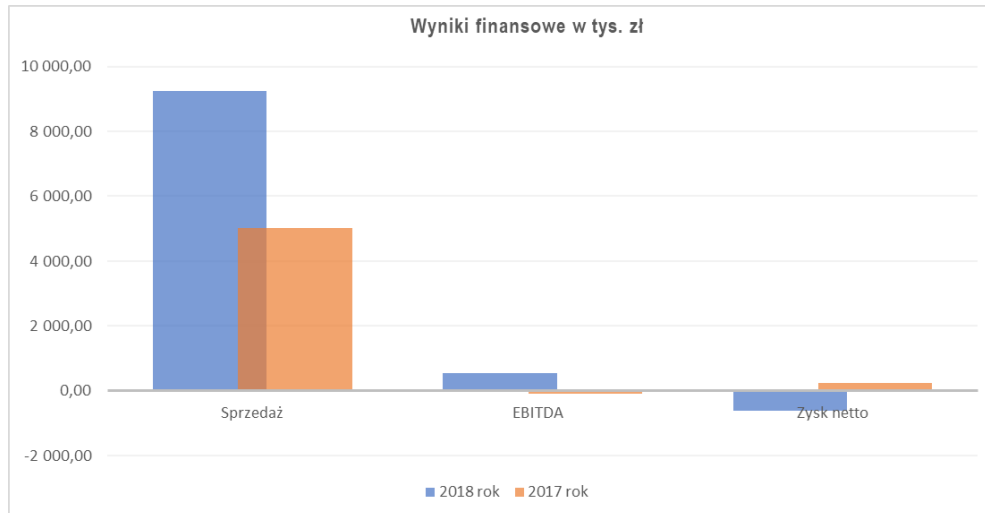
Przedstawienie wybranych danych finansowych ujawnionych w rocznym sprawozdaniu finansowym oraz krótka informacja dotycząca czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na wyniki Spółki osiągnięte w okresie sprawozdawczym.

I.p.	Treść	2018	2017	Zmiana %
1.	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i usług.	9.237.359,41	5.021.296,75	+ 84
2.	Koszty działalności operacyjnej.	8.951.620,35	5.417.514,03	+ 65
3.	Amortyzacja.	306.284,62	300.703,87	+ 2
4.	Zysk/Strata ze sprzedaży.	285.739,06	-396.217,28	- 174
5.	Zysk/Strata na działalności operacyjnej.	246.845,09	-373.069,60	- 169
6.	EBITDA (wynik operacyjny + amortyzacja).	553.129,71	-72.365,73	- 877
7.	Zysk brutto (przed opodatkowaniem).	-643.144,59	307.087,29	- 306
8.	Aktywa razem.	5.705.808,39	4.815.086,77	+ 19
9.	Aktywa trwałe.	1.442.229,57	1.386.864,15	+ 4
10.	Zobowiązania długoterminowe.	996.662,67	465.746,84	+ 114
11.	Zobowiązania krótkoterminowe.	2.619.391,02	1.634.922,34	+ 60
12.	Kapitał własny.	1.895.829,70	2.664.496,59	- 28
13.	Kapitał zakładowy.	103.534,20	103.534,20	0
14.	Liczba akcji.	1.035.342	1.035.342	0
15.	Wartość księgową na jedną akcję.	1,83	2,57	- 28
16.	Zysk/strata na jedną akcję.	- 0,62	0,23	- 370

W 2018 roku Spółka odnotowała przychody ze sprzedaży w wysokości 8.778 tys. zł – tj. więcej o 4.130 tys. zł niż w 2017 r. Koszty Spółki zwiększyły się o 3.534 tys. zł. Wzrost przychodów był większy niż wzrost kosztów ze względu na lepszą koniunkturę i lepszy dobór podwykonawców. Na stratę w 2018 r. miała wpływ strata na działalności finansowej. Równolegle nastąpiła zmiana sumy bilansowej Spółki w następujących sektorach:

	Aktywa	5.706 tys. zł.
1.	Aktywa trwałe	1.442
2.	Aktywa obrotowe	4.263
	- zapasy	42
	- należności krótkoterminowe	2.752
	- inwestycje krótkoterminowe	454
	- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1.015
	Pasywa	5.706 tys. zł.
1.	Kapitały	1.896
2.	Zobowiązania i rezerwy	3.810
	- rezerwy na zobowiązania	194
	- zobowiązania długoterminowe	997
	- zobowiązania krótkoterminowe	2.619
	- rozliczenia międzyokresowe	0





ZAMIERZENIA INWESTYCYJNE

Obecny stan wyposażenia technicznego Spółki jest satysfakcjonujący. W 2019 roku planowana jest dalsza modernizacja siedziby Spółki. Planowane nakłady inwestycyjne finansowane będą przede wszystkim ze środków własnych, a więc z bieżącego zysku netto i amortyzacji oraz kredytów inwestycyjnych. Decyzje w tych sprawach będą przez Zarząd podejmowane na bieżąco.

ISTOTNE CZYNNIKI ROZWOJU SPÓŁKI

Ograniczone zasoby surowców energetycznych, wpływ emisji związanych z użytkowaniem energii na środowisko przyrodnicze, zdrowie i komfort życia obywateli, a także rosnące koszty wytwarzania i przesyłania, powodują wzrost zainteresowania problematyką racjonalizacji zużycia energii. Odzwierciedleniem tego są zmiany w przepisach wykazujące tendencję do coraz wyższych wymagań dotyczących ograniczania strat ciepła w budynkach.

Poniższa tabela prezentuje jak historycznie zmieniała się wielkość współczynnika przenikania ciepła U.

Okres obowiązywania	Dokument odniesienia	U _{max} [W(m ² *K)]					
		Ściana zewnętrzna	Stropodach	Strop nad nieogrzewaną piwnicą	Strop pod poddaszem	Okna	Drzwi
1957 - 1964	PN-57/B-02405	1,16-1,42	0,87	1,16	1,04-1,16		
1964 - 1974	PN-64/B-03404	1,16-1,42	0,87	1,16	1,04-1,16		
1974 - 1982	PN-74/B-03404	1,16-1,42	0,70	1,16	0,93		
1982 - 1991	PN-82/B-02020	0,75	0,45	1,16	0,40	2,00-2,60	2,60
1991 - 2002	PN-91/B-02020	0,55-0,70	0,30	0,60	0,30	2,00-2,60	2,60
2002 - 2008	Dz.U.2002 Nr 7 poz. 690	0,30-0,50	0,30	0,60	0,30	2,00-2,60	2,60
od 2009	Dz.U.2008 Nr 201 poz. 1238	0,30	0,25	0,45	0,25	1,70-1,80	2,60
od 01.01.2014	Dz. U. 2013 poz. 926	0,25	0,20	0,25	0,20	1,30-1,80	1,70
od 01.01.2017	Dz. U. 2013 poz. 926	0,23	0,18	0,25	0,18	1,10-1,60	1,50
od 01.01.2021	Dz. U. 2013 poz. 926	0,20	0,15	0,25	0,15	0,90-1,40	1,30

Wysokie zużycie energii cieplnej w domach wybudowanych kilkadziesiąt lat temu, to zwykle efekt starych przepisów dotyczących efektywności energetycznej. Najgorzej sytuacja przedstawia się w budynkach powstałych w latach 70 i wcześniej. Brak odpowiedniej izolacji ścian, stropów i okien spowodował, że standard energetyczny tych budynków jest bardzo niski. Zużycie energii końcowej w domach jednorodzinnych wynosi obecnie ok. 120 kWh/m²/rok, przy czym domy powstałe przed 1966 rokiem zużywają do 350 kWh/m²/rok. Właściciele nieruchomości postrzegają koszty ogrzewania budynku i podgrzania centralnej wody użytkowej jako coraz bardziej istotne w całkowitych kosztach eksploatacyjnych.

Dlatego też coraz częściej poszukują rozwiązań umożliwiających zwiększenie efektywności wykorzystania zużywanej energii. Można powiedzieć, że zapotrzebowanie na usługi jakie świadczy Spółka będzie rość wprost proporcjonalnie do wzrostu cen energii i świadomości odbiorcy finalnego.



ZMIANY W SKŁADZIE ZARZĄDU SPÓŁKI

W 2018 roku nie było żadnych zmian w Zarządzie Spółki.

ZMIANY W SKŁADZIE RADY NADZORCZEJ SPÓŁKI

W 2018 roku nie było żadnych zmian w Radzie Nadzorczej Spółki.

SPRAWY SĄDOWE

W 2018 roku Spółka kontynuowała dochodzenie bezspornej należności za wykonaną usługę w kwocie 412 tys. zł.

NAKŁADY INWESTYCYJNE

Spółka poniosła następujące nakłady inwestycyjne na przestrzeni 2018 roku:

I.p.	Treść	Nakłady inwestycyjne w zł.
1.	Środki trwale zwiększenie ogółem.	188.845,35
2.	Budynki i budowle.	
3.	w tym przeniesienie ze środków trwałych w budowie.	
4.	Środki transportu.	145.449,38
5.	w tym przyjęcia z leasingu.	145.449,38
6.	Nakłady na środki trwale w budowie poniesione w 2018 r.	43.395,97

RYZYSKO I INSTRUMENTY FINANSOWE**1. Ryzyko związane z płynnością.**

Dzięki elastycznemu zarządzaniu należnościami i zobowiązaniami oraz korzystaniu z zewnętrznych źródeł finansowania, takich jak kredyt inwestycyjny i kredyty w rachunku bieżącym Spółka nie ma problemów z płynnością finansową. Wszystkie zobowiązania regulowane są terminowo co wyróżnia Spółkę w branży budowlanej.

2. Ryzyko stóp procentowych.

Spółka jest narażona na ryzyko stopy procentowej głównie w związku z posiadanymi umowami leasingowymi oraz umowami kredytowymi, których oprocentowanie może ulegać zmianom. Spółka nie posiada realnego wpływu na kształtowanie się stopy procentowej, lecz w celu minimalizacji ryzyka, stale monitoruje jej poziom.

FINANSOWANIE ZEWNĘTRZNE SPÓŁKI

W roku 2018 Spółka korzystała/obsługiwała pięć kredytów i cztery umowy leasingowe.

I.p.	Bank/rodzaj kredytu	Kwota kredytu	Wykorzystanie na dzień 31.12.2018 r.	Okres Kredytowania
1.	Getin Noble Bank SA - w rachunku	500.000,00 zł	411.952,32 zł	07.11.12 - 06.12.19
2.	Getin Noble Bank SA - obrotowy	600.000,00 zł	333.333,33 zł	02.04.12 - 01.04.27
3.	Getin Noble Bank SA - obrotowy	938.262,65 zł	440.000,00 zł	23.08.18 - 21.08.28
4.	PKO BP SA - w rachunku	257.000,00 zł	63.704,57 zł	30.04.15 - 29.04.19
5.	Alior Bank SA - w rachunku	500.000,00 zł	0,00 zł	21.11.14 - 18.11.18



Termoexpert SA

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za okres 01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.

I.p.	Leasingodawca	Nr umowy	Data zawarcia umowy	Data zakończenia umowy	Zobowiązanie na dzień 31.12.2018 r.
1.	Toyota leasing	22712016/SP	12.10.2016 r	12.10.2020 r	96.031,87 zł
2.	Toyota leasing	21932017/SP	10.07.2017 r	10.07.2021 r	56.661,31 zł
3.	Toyota leasing	4012018/TFMS	09.02.2018 r	10.02.2022 r	59.671,22 zł
4.	Toyota leasing	7382018	09.02.2018 r	10.01.2023 r	62.931,14 zł

UDZIELONE POŻYCZKI

Spółka w 2018 roku nie udzielała pożyczek.

RYZIKO WALUTOWE

Ze względu na specyfikę działalności Spółka nie jest narażona na ryzyko walutowe.

WYBRANE UMOWY - KONTRAKTY

Optymalizacja energetyczna w tym termomodernizacja szeregu wielorodzinnych budynków mieszkalnych w Żorach, Opolu, Zabrze, Katowicach. Modernizacja węzłów ciepłych wraz z przygotowaniem finansowania w formule ESCO. Opracowanie audytów energetycznych, świadectw efektywności energetycznej, projektów technicznych w ramach przygotowywanych kompleksowych programów optymalizacji energetycznej szeregu obiektów.



Termoexpert SA
Robert Goluch
Prezes Zarządu

Prezes Zarządu – Robert Goluch
Kędzierzyn-Koźle 31.05.2019 r.

