



**Sprawozdanie Zarządu
Termoexpert SA**

**z działalności Spółki
za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.**

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

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, w tym wielorodzinnych budynków mieszkalnych. Zakres działalności firmy Termoexpert SA obejmuje wszelkie działania mające na celu poprawę efektywności energetycznej obiektów budowlanych oraz ich systemów ciepłowniczych. Spółka świadczy usługi o charakterze doradztwa energetycznego, opracowuje niezbędne dokumentacje techniczne, przygotowuje aplikacje do instytucji finansujących, realizuje prace modernizacyjne oraz świadczy nowoczesną usługę zarządzania energią w budynku.

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 analizie poddawany jest stan techniczny budynku w tym jego instalacji wewnętrznych oraz sposób i parametry dostawy energii do budynku. W zależności od zakresu realizowanych prac modernizacyjnych, Spółka przygotowuje niezbędną 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, RPO, 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 inwestycje na zasadzie Generalnego Wykonawcy.

KAPITAŁ ZAKŁADOWY SPÓŁKI

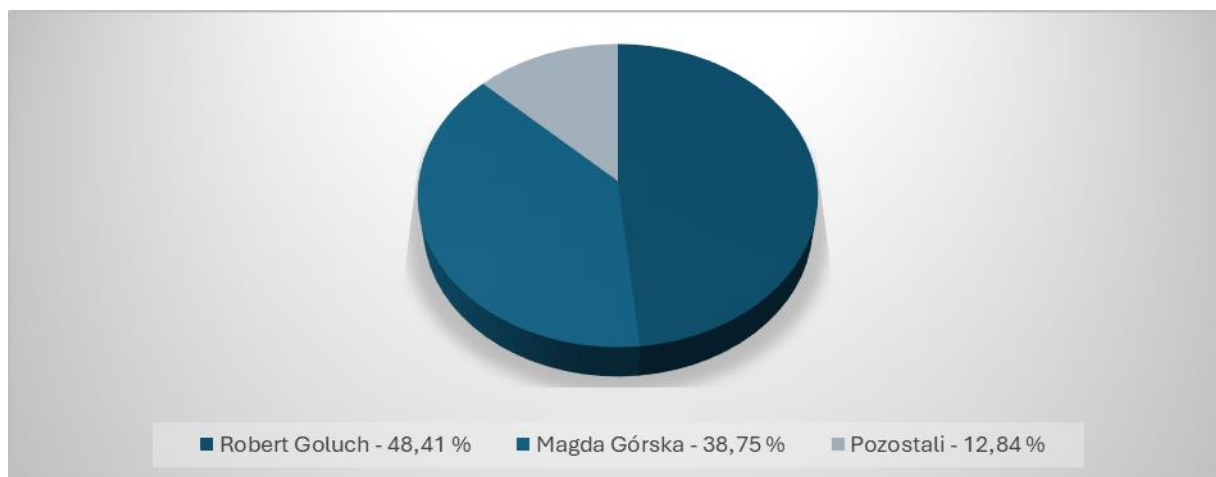
Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania kapitał zakładowy Spółki wynosi 103.534,20 zł i dzieli się na:

- ✓ 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 31.12.2023 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 31.12.2023 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd Spółki był jednoosobowy. Prezesem Zarządu był Robert Goluch.

ZDARZENIA WPŁYWAJĄCE W ISTOTNY SPOSÓB NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI

Rok 2023 był kolejnym trudnym rokiem dla firm działających w branży związanej z optymalizacją energetyczną budynków, szczególnie wielorodzinnych budynków mieszkalnych. Wysokie ceny energii, surowców, materiałów budowlanych oraz dynamicznie rosnąca inflacja przełożyły się na pogorszenie nastrojów konsumentów. W drugiej połowie roku Spółka odnotowała znaczną poprawę zainteresowania rynku działaniami związanymi z poprawą efektywności energetycznej budynków. Spółka podpisała szereg nowych kontraktów, o zawarciu których na bieżąco informowała w komunikatach.

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%.

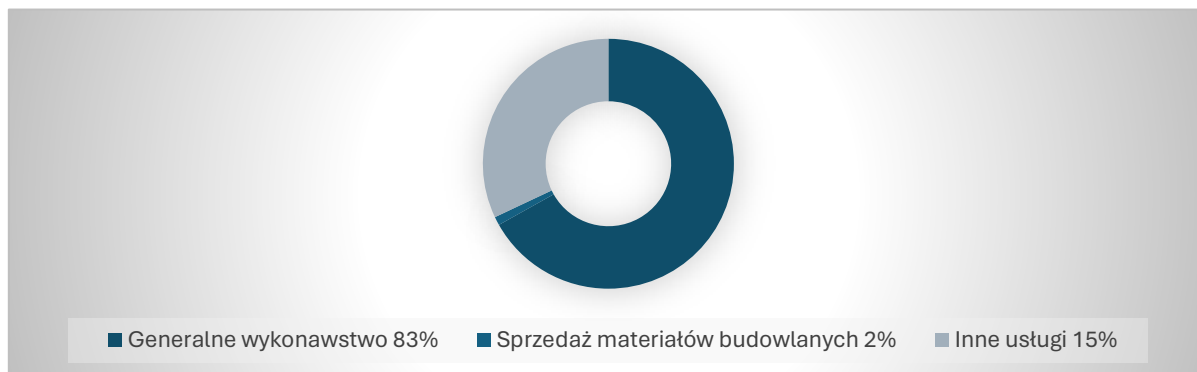
Poniższa tabela prezentuje przeciętne wskaźniki poprawy efektywności energetycznej w skutek realizacji przedsięwzięć termomodernizacyjnych budynków mieszkalnych.

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

Docieplenie 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 przez przegrody, co w konsekwencji przekłada się na mniejsze zużycie energii końcowej, niestety są to działania niewystarczające. Ostatnie lata, w których Polska praktycznie otarła się o kryzys energetyczny, pokazały jak ważna jest transformacja energetyczna i kompleksowe podejście do efektywności energetycznej.

Termoexpert SA jako firma usługowa specjalizuje się w przygotowywaniu i przeprowadzaniu pełnych programów optymalizacji energetycznej obiektów budowlanych, w tym 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	tys. zł	%
Generalne wykonawstwo	1.536.754,03	67
Sprzedaż towarów i materiałów budowlanych	25.460,10	1
Inne usługi	736.211,11	32
Razem	2.298.435,24	100

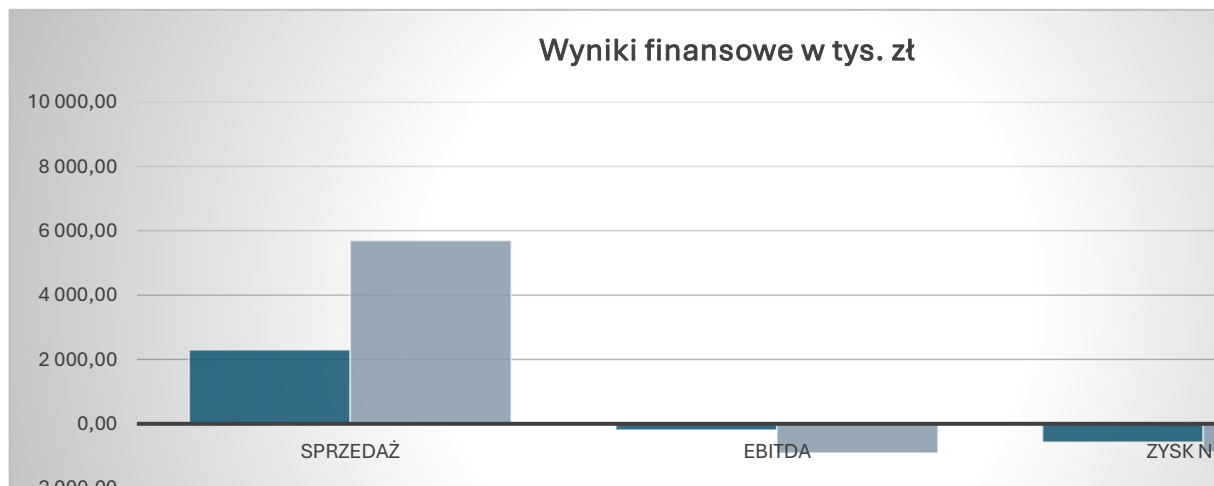


WYBRANE DANE FINANSOWE

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	2023	2022	Zmiana %
1.	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i usług	2.298.435,24	5.695.820,74	-60
2.	Koszty działalności operacyjnej	3.277.946,90	6.941.491,63	-53
3.	Amortyzacja	296.291,43	321.754,30	-8
4.	Zysk/Strata ze sprzedaży	-982.732,66	-1.170.364,88	16
5.	Zysk/Strata na działalności operacyjnej	-493.150,02	-1.233.158,15	60
6.	EBITDA (wynik operacyjny + amortyzacja)	-196.858,59	-911.403,85	78
7.	Zysk/stratę brutto (przed opodatkowaniem)	-746.074,69	-1.069.499,50	30
8.	Aktywa razem	4.144.052,62	4.107.849,59	1
9.	Aktywa trwałe	1.107.241,39	1.139.482,41	-3
10.	Zobowiązania długoterminowe	1.079.998,97	1.281.553,89	-16
11.	Zobowiązania krótkoterminowe	1.810.881,18	1.166.424,54	55
12.	Kapitał własny	1.065.823,47	1.534.965,16	-31
13.	Kapitał zakładowy	103.534,20	103.534,20	0
14.	Liczba akcji	1.035.342	1.035.342	0
15.	Wartość księgowa na jedną akcję	1,03	1,48	-31
16.	Zysk/strata brutto na jedną akcję	-0,72	-1,03	30
17.	Wskaźnik płynności szybkiej QR	1,65	2,48	-34
18.	Wskaźnik płynności bieżącej CR	1,68	2,54	-34

W 2023 roku Spółka odnotowała przychody ze sprzedaży w wysokości 2.298 tys. zł. Przychody ze sprzedaży były niższe o 3.397 tys. zł niż w 2022 r. Koszty działalności operacyjnej Spółki zmniejszyły się o 3.663 tys. zł. W 2023 roku Spółka odnotowała stratę netto w wysokości 574 tys. zł.



Równolegle nastąpiła zmiana sumy bilansowej Spółki w następujących sektorach:

I.p.	Treść	2023	2022	Zmiana %
	Aktywa	4.144.052,62	4.107.849,59	1
1.	Aktywa trwałe	1.107.241,39	1.139.482,41	-3
2.	Aktywa obrotowe	3.036.811,23	2.968.367,18	2
	- zapasy	26.993,75	47.395,60	-43
	- należności krótkoterminowe	2.683.009,17	2.582.534,91	4
	- inwestycje krótkoterminowe	301.182,76	312.499,88	-4
	- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	25.625,55	25.936,79	-1
	Pasywa	4.144.052,62	4.107.849,59	1
1.	Kapitały	1.065.823,47	1.534.965,16	-31
2.	Zobowiązania i rezerwy	3.078.229,15	2.572.884,43	20
	- rezerwy na zobowiązania	187.349,00	124.906,00	50
	- zobowiązania długoterminowe	1.079.998,97	1.281.553,89	-16
	- zobowiązania krótkoterminowe	1.810.881,18	1.166.424,54	55
	- rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0

ZAMIERZENIA INWESTYCYJNE

Obecny stan wyposażenia technicznego Spółki jest satysfakcjonujący. W 2024 roku Spółka nie planuje nakładów inwestycyjnych.

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. Sukcesywnie obniżany jest współczynnik zapotrzebowania energii nieodnawialnej do ogrzania domu, wentylacji, chłodzenia, oświetlenia oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w przeliczeniu na jednostkę powierzchni – wskaźnik Ep. Wysokość współczynnika Ep określa się w zależności od przeznaczenia budynku.

Poniższa tabela obrazuje zmiany wysokości wskaźnika Ep, w odniesieniu do poszczególnych budynków, w latach 2014–2016, 2017–2020 oraz od 2021 r.

Budynek	Wartość graniczna Ep [kWh/m2 rok]		
	2014 r - 2016 r	2017 r - 2020 r	od 2021 r
Mieszkalny jednorodzinny	120	90	70
Mieszkalny wielorodzinny	105	85	65
Zamieszkania zbiorowego	95	85	75
Użyteczności publicznej	65	60	45
Opieki zdrowotnej	390	290	190
Gospodarczy	110	90	70
Magazynowy	110	90	70
Produkcyjny	110	90	70

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 rosło wprost proporcjonalnie do wzrostu cen energii i świadomości odbiorcy finalnego.

ZMIANY W SKŁADZIE ZARZĄDU SPÓŁKI

W 2023 roku nie było zmian w Zarządzie Spółki.

ZMIANY W SKŁADZIE RADY NADZORCZEJ SPÓŁKI

W 2023 roku nie dokonano zmian w składzie Rady Nadzorczej Spółki.

SPRAWY SĄDOWE

W 2023 roku Spółka dochodziła na drodze sądowej należności tytułem kar umownych i zwrotu poniesionych kosztów usunięcia wad i usterek w zastępstwie. W drodze postępowania sądowego Spółka uzyskała trzy nakazy zapłaty. Od dwóch nakazów strony pozwane złożyły sprzeciw, sprawy są w toku. W dwóch kolejnych sprawach Spółka zawarła ugody.

NAKŁADY INWESTYCYJNE

Spółka w 2023 roku poniosła nakłady inwestycyjne w kwocie 30.416,88 zł.

RYZYKO I INSTRUMENTY FINANSOWE

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.

Ryzyko stóp procentowych

Spółka nie posiada realnego wpływu na kształtowanie się stóp procentowych, lecz w celu minimalizacji ryzyka, stale monitoruje jej poziom. Spółka, w związku z posiadanymi umowami leasingowymi oraz umowami kredytowymi, których oprocentowanie oparte jest o stawkę WIBOR, jest narażona na ryzyko wzrostu kosztów finansowania. W drugiej połowie 2023 roku Rada Polityki Pieniężnej stopniowo obniżała stawkę WIBOR, która na koniec roku osiągnęła poziom 5,90%.

Ryzyko wpływu wojny na Ukrainie

Zarząd na bieżąco monitoruje sytuację związaną z atakiem Rosji na Ukrainę oraz analizuje wpływ tych okoliczności na działalność prowadzoną przez Emitenta. Obecnie konflikt zbrojny w Ukrainie nie ma bezpośredniego wpływu na działalność Emitenta. Spółka nie realizuje żadnych robót ani dostaw zarówno na terytorium Ukrainy, jak również Rosji i Białorusi. Nie jest też stroną umów z podmiotami znajdującymi się na tych terytoriach. Obszarem, w którym wystąpiły czynniki mające negatywny wpływ na działalność Emitenta, jest mniejsza dostępność pracowników budowlanych z Ukrainy, zatrudnianych dotychczas przez podwykonawców, z którymi Emitent współpracuje. Sankcje wprowadzone na zakup węgla i gazu przełożyły się na wzrost cen energii w tym ciepła. Emitent zauważa wzrost zainteresowania finansowaniem i wdrożeniem programu optymalizacji energii. Zarząd Spółki analizuje bieżącą sytuację wynikającą z eskalacją konfliktu zbrojnego w Ukrainie. Ewentualne nowe uwarunkowania i zmiany mogące w sposób istotny wpływać na działalność Spółki będą niezwłocznie publikowane w trybie kolejnych raportów bieżących.

Zarząd Spółki uważa taką sytuację za zdarzenie niepowodujące korekt w sprawozdaniu finansowym za rok 2023 rok, lecz za zdarzenie wymagające dodatkowych ujawnień. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, Zarząd nie widzi zagrożenia kontynuacji działalności.

FINANSOWANIE ZEWNĘTRZNE SPÓŁKI

W roku 2023 Spółka korzystała/obsługiwała dwa kredyty, jedną pożyczkę prywatną i dwie umowy leasingowe.

I.p.	Bank/rodzaj kredytu	Kwota kredytu	Wykorzystanie na dzień 31.12.2023 r.	Okres Kredytowania
1.	PKO BP SA - w rachunku	1.000.000,00 zł	819.154,80 zł	23.02.22 - 22.02.24
2.	PKO BP SA - obrotowy	1.356.000,00 zł	1.109,744,80 zł	22.04.22 - 28.03.32
3	Pożyczka prywatna	400.000,00 zł	412.526,02 zł	07.08.23- 30.07.24

I.p.	Leasingodawca	Nr umowy	Data zawarcia umowy	Data zakończenia umowy	Zobowiązanie na dzień 31.12.2023 r.
1.	Toyota Leasing	LSTS/T12F/007085	11.03.2022 r.	15.03.2027 r.	106.254,12 zł
2.	Toyota Leasing	STDLU/2021/9/T2/0236	17.09.2021 r.	15.08.2026 r.	47.389,90 zł

UDZIELONE POŻYCZKI

W 2023 roku Spółka udzielała pożyczek podmiotom zewnętrznym. Saldo udzielonych pożyczek wraz z odsetkami na dzień bilansowy wynosi 178.701,92 zł.

RYZYKO WALUTOWE

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

WYBRANE UMOWY - KONTRAKTY

W 2023 roku Spółka realizowała projekty związane z optymalizacją energetyczną wielorodzinnych budynków mieszkalnych w Bytomiu, Mysłowicach, Oleśnicy, Katowicach, Zabrze.

Robert Goluch
Prezes Zarządu

Kędzierzyn-Koźle 29.05.2024 r.