

Wprowadzenie

do sprawozdania finansowego

Spółki Akcyjnej „ELEWACJE”

z siedzibą w Gdańsku przy ul. Trakt św. Wojciecha 394
za rok obrotowy od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.

I. Dane identyfikacyjne jednostki

Spółka Akcyjna „ELEWACJE” z siedzibą w Gdańsku przy ul. Trakt św. Wojciecha 394 została wpisana do KRS nr 0000093899, NIP 583-000-57-27, REGON 190014084 (zaświadczenie z 23.10.1991r.). Podstawowym przedmiotem działalności spółki jest wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków wg PKD 41.20.Z. Jednostka powstała na czas nieograniczony, na podstawie statutu spółki z 25.11.1998 r. (tekst ujednolicony z 28.06.2013 r.). Właścicielami spółki są osoby fizyczne. Spółka podlega corocznemu badaniu przez uprawniony podmiot. Roczne sprawozdanie finansowe sporządzone zostało za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. Spółka nie posiada wewnętrznych jednostek sporządzających samodzielnie sprawozdania finansowe. Sprawozdanie sporządzone zostało przy założeniu kontynuowania działalności przez co najmniej 12 miesięcy i dłużej. Nie są znane okoliczności, które wskazywałyby na istnienie poważnych zagrożeń dla kontynuowania przez spółkę działalności.

W ostatnim roku obrotowym nie nastąpiło połączenie jednostki z innymi podmiotami.

II. Zasady polityki rachunkowości

Aktywa i pasywa wyceniono według zasad określonych ustawą o rachunkowości:

- przy ustalaniu okresu amortyzacji i rocznej stawki amortyzacyjnej uwzględnia się okres ekonomicznej użyteczności środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych. Środki trwałe o wartości jednostkowej nie przekraczającej 3 000,00 zł, odpisuje się jednorazowo w miesiącu oddania do użytkowania i nie ujmuje się w ewidencji środków trwałych, przedmioty o wartości jednostkowej ponad 3 000,00 zł do 3 500,00 zł wprowadza się do ewidencji bilansowej środków trwałych, a odpisy amortyzacyjne księguje się w sposób uproszczony jednorazowo w pełnej ich wartości początkowej, pozostałe środki trwałe umarzane są metodą liniową. Wartości niematerialne i prawne powyżej 3 500,00 zł amortyzowane są przez 3 lata,
- akcje oraz inwestycje długoterminowe i krótkoterminowe wycenia się w cenach nabycia,
- środki pieniężne wycenia się w wartości nominalnej,
- środki obrotowe wycenia się według cen nabycia,
- stany i rozchody materiałów i towarów objęte są ewidencją ilościowo-wartościową i wycenia się je według cen nabycia metodą FIFO,
- należności, roszczenia i zobowiązania wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożności,
- aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego wg stosownych obliczeń dokonanych przy zachowaniu ostrożności z uwzględnieniem rzetelnego przedstawienia wyniku finansowego jednostki,

- nie salduje się ze sobą rezerw i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego,
- kapitały własne w wartości nominalnej,
- rezerwy na zobowiązania w wiarygodnie oszacowanej wysokości,
- fundusze specjalne w wartości nominalnej,
- rozliczenia międzyokresowe w wartości nominalnej,
- spółka prowadzi rachunek zysków i strat w wersji porównawczej,
- wynik finansowy w wiarygodnie ustalonej wartości, przy zachowaniu zasady memoriału, współmierności, ostrożności i realizacji,
- dokonano w 2018 r. w stosunku do okresu poprzedniego zmiany zasad (polityki) rachunkowości w zakresie w jakim ustawa daje jednostce swobodę wyboru metody wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego - środki trwałe o wartości jednostkowej nie przekraczającej 3 000,00 zł odpisuje się jednorazowo w miesiącu oddania do użytkowania i ujmuje się w ewidencji środków trwałych, przedmioty o wartości jednostkowej ponad 3 000,00 zł do 3 500,00 zł wprowadza się do ewidencji bilansowej środków trwałych, a odpisy amortyzacyjne księguje się w sposób uproszczony jednorazowo w pełnej ich wartości początkowej, pozostałe środki trwałe umarzane są metodą liniową.

Jednostka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym. W segmencie podstawowej działalności operacyjnej prezentowane są przychody i koszty związane bezpośrednio z podstawową działalnością operacyjną spółki. Na kontach zespołu 7 ewidencjonowane są przychody netto ze sprzedaży usług, towarów i materiałów z uwzględnieniem opustów, rabatów i innych zwiększeń i zmniejszeń, bez podatku od towarów i usług. Przychody ze sprzedaży materiałów i towarów ujmuje się w momencie odbioru dostawy przez klienta. Przychody ze sprzedaży usług ujmuje się w momencie realizacji usługi potwierdzonej przez nabywcę w protokole odbioru. Jeżeli umowa z kontrahentem tak przewiduje, możliwe jest również ujęcie przychodów z tytułu częściowej realizacji usługi, ustalonej na podstawie indywidualnie zawartej umowy, po potwierdzeniu przez nabywcę częściowego odbioru usługi.

Jednostka sporządza sprawozdanie finansowe wg załącznika nr 1 do ustawy o rachunkowości, przeznaczonych dla jednostek innych niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji. Spółka nie korzysta z uproszczeń. Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało w złotych i składa się z następujących elementów:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans,
- rachunek zysków i strat – wariant porównawczy
- zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym,
- rachunek przepływów pieniężnych – metoda pośrednia
- dodatkowe informacje i wyjaśnienia.

Zgodnie z art. 45 ust. 1 g ustawy o rachunkowości, sprawozdanie finansowe spółki, jako jednostki wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego (KRS) sporządzone zostało w strukturze logicznej oraz formacie udostępnionym w Biuletynie Informacji. Sprawozdanie zostało opatrzone kwalifikowanymi podpisami elektronicznymi przez Prezesa Zarządu oraz osobę, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych.

III. Dodatkowe informacje i objaśnienia

1. Wartość grup rodzajowych własnych środków trwałych

02.07.2018 r. spółka podpisała akt notarialny sprzedaży nieruchomości przy ul. Kościuszki 2A w Gdańsku, będącej dotychczasową siedzibą zarządu spółki. Nowym właścicielem nieruchomości jest NAWROCKI CLINIC Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Gdańsku (80-365) przy ul. Czarny Dwór 10/34. W związku ze sprzedażą i koniecznością przeniesienia siedziby spółki do budynku mieszczącego się na Trakcie św. Wojciecha 394 w Gdańsku, dotychczas pełniącego rolę zaplecza dla Kierownictwa Grupy Robót, dla potrzeb biura zarządu przebudowano budynek biurowo – socjalny.

W 2018 roku spółka poniosła więc znaczne nakłady na przebudowę budynku biurowo – socjalnego. Kontynuacja budowy pozostałych środków trwałych będzie następowała w kolejnych latach obrotowych.

19.12.2018 r. spółka zakupiła serwer z oprogramowaniem za kwotę netto 19336,93 zł, którego ostateczne wdrożenie i przyjęcie do użytkowania nastąpiło 31.01.2019 r.

Wielkość poniesionych nakładów na poszczególne środki trwałe w budowie znajdujące się w Gdańsku na Trakcie św. Wojciecha 394 prezentuje tabela.

Lp.	Środek trwały w budowie	Stan na 31.12.2018 r.	Nakłady poniesione w 2018 r.	Oddanie do użytkowania w 2018 r.	Stan na 31.12.2017 r.
	1	2	3	4	5
1	Budynek mieszkalny	0,00	11 023,94	480 513,04	469 489,10
2	Budynek biurowo-socjalny	305 551,72	240 465,08		65 086,64
3	Plac utwardzony	77 002,43			77 002,43
4	Magazyn	95 317,04			95 317,04
5	Serwer z oprogramowaniem	19 336,93	19 336,93		
	Razem	497 208,12	270 825,95	480 513,04	706 895,21

26.03.2018 r. spółka zakupiła zagęszczarkę stopę wibracyjną VS80C za kwotę 3 047,97 zł netto. 03.07.2018 r. spółka zakupiła: wózki podnośniki LM1516 – 4 szt. po 3200,00 zł netto, wózki paletowe WRU4-2300 GTN 1150 5 szt. po 1350,00 zł netto, wózki transportowe Stach III 2 szt. po 1050,00 zł netto, wózki WRN1-020/56 PN 260 6 szt. po 400,00 zł netto. 13.07.2018 r. spółka zakupiła również 5 wciągarek linowych Geda-Maxi 150 S 81 m za łączną kwotę 42169,99 zł netto. Zakup powyższych środków trwałych został dofinansowany w 80% przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych z siedzibą w Warszawie (01-748) przy ul. Szamockiej 3, 5 w ramach umowy zawartej 14.06.2018 r. Przedmiotem umowy było udzielenie spółce przez Zakład dofinansowania na realizację projektu pod tytułem „Utrzymanie aktywności zawodowej pracowników poprzez zmniejszenie uciążliwości prac za i wyładunkowych oraz ograniczenie pracy w pozycji wymuszonej”. Całkowita wartość projektu (brutto) wyniosła 81 151,58 zł. Spółka amortyzuje przyjęty 04.09.2017 r. do użytkowania samochód osobowy Dacia Nowe Sandero Laureate TCe 90 KM, nr rej. GD378NY. Samochód finansowany jest przez ING Lease (Polska) Sp. z o.o. oddział w Gdańsku - al. Grunwaldzka 56, 80-241 Gdańsk (umowa leasingu operacyjnego nr 318451-AF-0 z 20.06.2017 r.).

Na mocy decyzji Gminy Miasta Gdańska Urząd Miejski w Gdańsku ul. Nowe Ogrody 8/12 z 21.10.2013 r. zostało przekształcone w prawo własności prawo użytkowania wieczystego gruntu nieruchomości przy ul. Kościuszki 2A. Opłata za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności w kwocie 432 733,00 zł została rozłożona na 20 równych rat rocznych (po 21 636,65 zł). Pierwsza rata została uiszczona 08.11.2013 r. Kolejne raty miały być spłacane przez 19 lat łącznie z oprocentowaniem przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski wg stopy na 1 stycznia każdego roku. Decyzja o przekształceniu stała się ostateczna 12.11.2013 r. 31.03.2018 r. spółka spłaciła więc z tytułu przekształcenia ratę w wysokości 21 636,65 zł. W momencie sprzedaży nieruchomości opłata za przekształcenie została w całości spłacona przez nowego właściciela nieruchomości przy ul. Kościuszki 2A i jednocześnie potrącona z należnej spółce ceny sprzedaży.

Zmniejszenie wartości w poszczególnych grupach środków trwałych nastąpiło w wyniku likwidacji (w tym sprzedaży) i dokonywania odpisów amortyzacyjnych. Zlikwidowano m.in. zamortyzowane: programy komputerowe office, notebook, drukarkę, stoliki, zestaw mebli biurowych, rolety, fotel, krzesło. Sprzedano nieruchomość przy ul. Kościuszki 2A.

2. Struktura własnościowa środków trwałych

Syntetyczną zmianę wartości struktury własnościowej środków trwałych przedstawia tabela. Wynika z niej spadek wartości własnych środków trwałych z powodu amortyzacji, która w rachunku zysków i strat wynosi 108 772,62 zł.

Lp.	Składnik aktywów trwałych	Wartość nabycia (koszt wytworzenia)			
		Stan na 31.12.2018 r.	Przychody	Rozchody	Stan na 31.12.2017 r.
	1	2	3	4	5
1	Wartości niematerialne i prawne	35 995,26		9 125,97	45 121,23
2	Grunty (gr. 0)	1 218 050,00		458 894,95	1 676 944,95
3	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej (gr. 1-2)	825 617,28	480 513,04	137 305,73	482 409,97
4	Urządzenia techniczne i maszyny (gr. 3-6)	703 538,52	45 217,96	97 166,93	755 487,49
5	Środki transportu (gr. 7)	958 419,23	24 050,00		934 369,23
6	Inne środki trwałe (gr. 8)	1 533 202,96		9 834,91	1 543 037,87
	Razem	5 274 823,25	549 781,00	712 328,49	5 437 370,74

Umorzenie (amortyzacja)				Wartość netto	
Stan na 31.12.2018 r.	Przychody	Rozchody	Stan na 31.12.2017 r.	Stan na 31.12.2018 r.	Stan na 31.12.2017 r.
6	7	8	9	10	11
35 995,26		9 125,97	45 121,23	0,00	0,00
0,00			0,00	1 218 050,00	1 676 944,95
194 834,69	27 296,56	137 305,73	304 843,86	630 782,59	177 566,11
576 922,54	31 242,37	60 126,13	605 806,30	126 615,98	149 681,19
927 495,66	43 696,29		883 799,37	30 923,57	50 569,86
1 510 753,86	6 537,40	9 834,91	1 514 051,37	22 449,10	28 986,50
3 246 002,01	108 772,62	216 392,74	3 353 622,13	2 028 821,24	2 083 748,61

3. Wartość gruntów użytkowanych wieczysto

Spółka nie posiada gruntów w użytkowaniu wieczystym.

4. Grunty własne

Od 29.12.2008 r. spółka jest właścicielem nieruchomości przy ul. Trakt Świętego Wojciecha 394 w Gdańsku o powierzchni gruntów 16 035 m² zabudowanej dwoma domami mieszkalnymi, wzniesionymi w zabudowie wolnostojącej, o powierzchni użytkowej równej 112 m² i 260 m² oraz budynkami zabudowy siedliskowej, w tym budynkiem warsztatowo-socjalnym o powierzchni użytkowej ca 95m², magazynkiem ca 11 m², budynkiem gospodarczym o powierzchni użytkowej ca 36,3 m², szklarnią o powierzchni użytkowej ca 210 m².

Od 12.11.2013 r. do 01.07.2018 r. spółka była także właścicielem gruntów nieruchomości obejmującej dwie działki zabudowane o powierzchni 1 244 m² oraz 363 m² (łącznie 1 607 m²) zabudowanej budynkami: administracyjno-magazynowym o powierzchni użytkowej 895,3 m², warsztatowym o powierzchni użytkowej 56,3 m² oraz wiatą stalową o powierzchni użytkowej 181,0 m².

5. Wartość środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i leasingu operacyjnego

20.06.2017 r. spółka zawarła umowę leasingu operacyjnego nr 318451-AF-0 z ING Lease (Polska) Sp. z o.o. Oddział w Gdańsku al. Grunwaldzka 56, 80-241 Gdańsk. Przedmiotem leasingu jest samochód osobowy Dacia Nowe Sandero Laureate TCe 90 KM. Wartość początkowa przedmiotu leasingu netto to 36 978,86 zł, okres leasingu 60 miesięcy (ostatnia rata będzie zapłacona 15.08.2022 r.).

Spółka amortyzuje leasingowany środek trwały, gdyż umowa zawarta z ING Lease (Polska) Sp. z o.o. spełnia co najmniej jeden z siedmiu warunków zawartych w art. 3 ust. 4 ustawy o rachunkowości i jest przyjmowana przez leasingobiorcę jako leasing finansowy

Lp.	Rodzaj umowy	Stan na 31.12.2018 r.	Zmiany w ciągu roku		Stan na 31.12.2017 r.
			Zwiększenia	Zmniejszenia	
	1	2	3	4	5
1	ING Lease (Polska) Sp. z o.o. - leasing operacyjny - samochód osobowy Dacia Nowe Sandero Laureate	28 003,43		6 872,31	34 875,74
	Razem	28 003,43	0,00	6 872,31	34 875,74

6. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego

Kapitał podstawowy spółki na koniec 2018 roku stanowi 200 000 szt. akcji zwykłych o wartości 1 000 000,00 zł, który pokrywa w całości kapitał podstawowy. Akcjonariuszami są osoby fizyczne.

Lp.	Imię i nazwisko akcjonariusza	Liczba akcji danego rodzaju			Wartość nominalna akcji [PLN]	Procentowy udział posiadanych przez akcjonariusza akcji w kapitale akcyjnym
		Zwykłe [szt.]	Uprzywilejowane	Inne		
	1	2	3	4	5	6
1	Julian Zieliński	63 772	0	0	318 860,00	31,89
2	Rafał Spica	38 206	0	0	191 030,00	19,10
3	Ryszard Owsukiewicz	25 491	0	0	127 455,00	12,75
4	Krystyna Dudko	13 170	0	0	65 850,00	6,59
5	Jacek Dudko	13 170	0	0	65 850,00	6,59
6	Dariusz Zabrocki	9 222	0	0	46 110,00	4,61
7	Wielisława Lipińska	8 610	0	0	43 050,00	4,31
8	Witold Goździewski	7 136	0	0	35 680,00	3,57
9	Henryk Malinowski	7 092	0	0	35 460,00	3,55
10	Małgorzata Sutor	5 160	0	0	25 800,00	2,58
11	Stefan Koska	1 508	0	0	7 540,00	0,75
12	Anna Mrugała	1 354	0	0	6 770,00	0,68
13	Andrzej Kalisz	1 264	0	0	6 320,00	0,63
14	Grażyna Płaszko - Tyndzik	1 151	0	0	5 755,00	0,58
15	Danuta Przybek	710	0	0	3 550,00	0,36
16	Teresa Chojke	556	0	0	2 780,00	0,28
17	Regina Plata	504	0	0	2 520,00	0,25
18	Kurt Weichbroth	358	0	0	1 790,00	0,18
19	Schulz Monika	275	0	0	1 375,00	0,14
20	Kopeć Dariusz	275	0	0	1 375,00	0,14
21	Zbigniew Malinowski	274	0	0	1 370,00	0,14
22	Bożena Krzesińska	254	0	0	1 270,00	0,13
23	Euzebiusz Watkowski	130	0	0	650,00	0,07
24	Dariusz Jedliński	82	0	0	410,00	0,04
25	Stawomir Wojtak	82	0	0	410,00	0,04
26	Bernard Butlewski	50	0	0	250,00	0,03
27	Edmund Wałaszewski	50	0	0	250,00	0,03
28	Zuzanna Sobolewska	34	0	0	170,00	0,02
29	Mariusz Panasiuk	30	0	0	150,00	0,02
30	Hubert Wilczewski	30	0	0	150,00	0,02
	Razem	200 000			1 000 000,00	100,00

7. Propozycje co do sposobu podziału zysku

W 2018 r. spółka osiągnęła zysk netto w wysokości 1 568 915,50 zł. Zarząd proponuje, aby zysk w całości przeznaczyć na zwiększenie kapitału zapasowego.

8. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta

Sprawozdanie spółki podlega obowiązkowi corocznego badania przez biegłego rewidenta. Wynagrodzenie NTR-AUDIT Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku (80-237) przy ul. Jana Uphagena 27, uprawnionej do badania sprawozdań finansowych za badanie roku 2018 wynosi 9 400,00 zł netto (umowa zawarta 24.10.2017 r.).

9. Dane o stanie rezerw

Stan rezerw długoterminowych na początek roku obrotowego wynosił 120 425,02 zł, natomiast na koniec roku 147 653,45 zł. Rezerwa na odprawy emerytalne została wyliczona w 2010 r. w oparciu o Krajowy Standard Rachunkowości nr 6 „Rezerwy, bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów, zobowiązania warunkowe”.

Lp.	Rezerwy	Stan na 31.12.2018 r.	Zwiększenie	Wykorzystanie/ rozwiązanie	Stan na 31.12.2017 r.
	1	2	3	4	5
1	Długoterminowe	147 653,45			120 425,02
	<i>świadczenia emerytalne</i>	147 653,45	27 228,43		120 425,02
	<i>pozostałe koszty</i>				
2	Krótkoterminowe	0,00	0,00		0,00
	<i>świadczenia emerytalne</i>				0,00
	Razem	147 653,45	0,00	0,00	120 425,02

10. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności krótkoterminowych

Jednostka zgodnie z art. 35b ustawy o rachunkowości oraz zgodnie z zasadą ostrożności dokonuje odpisów aktualizujących wartość należności, uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty. Na 31.12.2018 r. spółka posiadała dwa odpisy aktualizujące wartość należności. Pierwszy dotyczy kaucji w kwocie 24 000,00 zł, jaką ELEWACJE S.A. musiała zgodnie z umową wnieść w momencie podpisania umowy na pozyskanie źródła finansowania bieżącej działalności spółki przez Kancelarię OLAF GETTING Ireneusz Pokorski. Drugi to odpis na należności od firmy MORS Eligiusz Lewandowski w kwocie 35 559,83 zł. Stan odpisów aktualizujących na 31.12.2018 r. wynosił więc 59 559,83 zł.

11. Dane o aktualizacji wartości zapasów

W 2018 r. nie dokonano odpisów aktualizujących wartość zapasów.

12. Zmiany w stanie zobowiązań długoterminowych

W 2018 r. zobowiązania długoterminowe na koniec roku zmniejszyły się o 59 punktów procentowych w porównaniu do stanu na początek roku. W 2018 r. spółka spłacała raty kredytów długoterminowych zaciągniętych na zakup nieruchomości przy ul. Trakt Świętego Wojciecha 394 w Kredyt Banku S.A. (obecnie Santander Bank Polska S.A.) oraz kredytu na realizację kontraktów, zakup maszyn, urządzeń i wyposażenia zaciągniętego w Idea Bank S.A. – umowa sporządzona 30.03.2016 r., podpisana 02.04.2016 r. Zmniejszyły się zobowiązania z tytułu umowy leasingowej.

Zestawienie kredytów długoterminowych przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Nazwa banku	Rodzaj kredytu	Data sporządzenia/ podpisania umowy kredytowej	Kwota początkowa [zł]	Kwota do spłaty na 31.12.2018 r. [zł]	Rata kapitałowa	Termin spłaty kredytu	Zabezpieczenie kredytu
1	2	3	4	5	6	7	8	
1	Kredyt Bank S.A. (obecnie Santander Bank Polska S.A.)	kredyt inwestycyjny na częściowe sfinansowanie zakupu nieruchomości w Gdańsku przy ul. Trakt św. Wojciecha 394	31.12.2008 r.	1 464 000,00	306 523,55	10 619,05 zł/m-c,	30.11.2023 r./ rzeczywista spłata kredytu 31.05.2021 r.	hipoteka
2	Idea Bank S.A.	kredyt inwestycyjny na realizację kontraktów, zakup maszyn i urządzeń, wyposażenia	30.03.2016 r./ 02.04.2016 r.	388 592,00	202 215,73	5 055,38 zł (01 - 07/2018), 5055,38 zł (08-12/2018)	07.04.2022 r.	weksel własny in blanco, umowa poręczenia, pełnomocnictwo do rachunku bankowego
Razem				1 852 592,00	508 739,28			

13. Podział zobowiązań krótkoterminowych

Lp.	Termin spłaty	Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług - stan na 31.12.2018 r.	Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług - stan na 31.12.2017 r.
1	do 1 roku	394 042,28	448 408,99
2	powyżej 1 roku do 3 lat	60 128,34	48 012,32
3	powyżej 3 lat do 5 lat	28 370,36	19 581,21
4	powyżej 5 lat		17 345,87
Razem		482 540,98	533 348,39

Wartość zobowiązań powyżej 1 roku stanowią kaucje gwarancyjne na roboty budowlane.

Jednostka w 2018 r. korzystała w ramach umowy wieloproduktowej podpisanej 28.05.2010 r. z ING Bank Śląski S.A. (aneks z 19.03.2018 r.) z siedzibą w Katowicach przy ul. Sokolskiej 34, 40-086 Katowice oddział w Gdańsku z odnawialnego limitu kredytowego w wysokości 1 000 000,00 zł. Spółka korzystała również z pożyczek od akcjonariuszy. 02.01.2017 r. spółka zawarła umowę pożyczki na kwotę 150 000,00 zł z jej akcjonariuszem Julianem Zielińskim. Z uwagi na trwającą realizację umów, aneksem przesunięto termin zwrotu pożyczki na 31.08.2018 r. 26.10.2017 r. spółka zawarła kolejną umowę pożyczki na kwotę 50 000,00 zł z terminem zwrotu 31.10.2018 r. również z jej akcjonariuszem Henrykiem Malinowskim. Obie pożyczki zostały zwrócone akcjonariuszom 31.07.2018 r. Spółka 21.06.2017 r. zawarła umowę limitu faktoringowego z regresem z Podlaskim Funduszem Kapitałowym Sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku, przy ul. Starobojarskiej 15 w imieniu i na zlecenie której, na podstawie upoważnienia i umowy subagencyjnej z 12.04.2017 r. zawartej z agentem tj. Faktorama Sp. z o.o. S.K.A z siedzibą w Warszawie, ul. Włodarzewska 33/5, 02-384 Warszawa działa FR CAPITAL Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (02-384) ul. Włodarzewska 33/5. Umowa zawarta została w celu należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy nr 58/JR/I/2016 o wykonanie robót budowlanych, zawartej 07.10.2016 r. w Gdyni z Zarządem Morskiego Portu Gdynia.

Zestawienie kredytów krótkoterminowych, pożyczek i faktoringów, z których spółka korzystała w 2018 roku przedstawia poniższe zestawienie.

Lp.	Nazwa banku	Rodzaj kredytu/ pożyczki/ faktoringu	Data zawarcia umowy kredytowej/ pożyczki/ faktoringu	Limit kredytowy [zł]	Kwota do spłaty na 31.12.2018 r. [zł]	Termin spłaty kredytu/ pożyczki/ faktoringu (wg umowy kredytowej)	Zabezpieczenie kredytu/ pożyczki/ faktoringu	Uwagi
1	ING Bank Śląski S.A.	Umowa Wieloproduktowa (kredyt w rachunku bieżącym i gwarancje)	28.05.2010 r.	1 000 000,00	0,00		hipoteka, weksel	
2	Julian Zieliński	pożyczka	02.01.2017 r. + aneks	150 000,00	0,00	31.08.2018 r.		
3	Henryk Malinowski	pożyczka	26.10.2017 r.	50 000,00	0,00	31.10.2018 r.		
4	Podlaski Fundusz Kapitałowy Sp. z o.o.	faktoring z regresem	21.06.2017 r.	400 000,00	0,00	31.01.2018 r.	3 weksle własne in blanco	
Razem				1 600 000,00	0,00			

14. Zmiany w stanie krótkoterminowych i długoterminowych czynnych rozliczeń międzyokresowych

W wartości krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych czynnych, ujęte są koszty poniesione dotyczące kosztów następnego roku obrotowego tj. 65 681,22 zł, natomiast w pozycji długoterminowe rozliczenia międzyokresowe – inne rozliczenia międzyokresowe, koszty dotyczące kolejnych lat obrotowych tj. 59 883,04 zł.

Lp.	Czynne rozliczenia międzyokresowe	Stan na 31.12.2018 r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2017 r.
	1	2	3	4	5
1	Polisy ubezpieczeniowe	64 362,58	91 550,09	71 022,24	43 834,73
2	Pozostałe	61 201,68	18 344,87	32 339,72	75 196,53
	Razem	125 564,26	109 894,96	103 361,96	119 031,26

15. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na aktywach jednostki

Ustanowione zabezpieczenia w formie hipoteki umownej kaucyjnej na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Gdańsku przy ul. Tadeusza Kościuszki 2A wraz z prawem własności znajdujących się na niej budynków:

- hipoteka umowna kaucyjna w kwocie 1 650 000,00 zł, z tytułu umowy o kredyt odnawialny na rzecz ING Bank Śląski S.A. w Katowicach Oddział w Gdańsku,
- hipoteka przymusowa w kwocie 432 733,00 zł z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności (decyzja z 21.12.2013 r.)

Obie hipoteki zostały wykreślone z księgi wieczystej po sprzedaży nieruchomości i spłacie zadłużenia.

Kredyt inwestycyjny udzielony 31.12.2008 r. przez Kredyt Bank S.A. (obecnie Santander Bank Polska S.A.) na częściowe sfinansowanie zakupu nieruchomości przy ul. Trakt Świątego Wojciecha 394 w Gdańsku w wysokości 1 464 000,00 zł został zabezpieczony na tej nieruchomości hipoteką umowną zwykłą w kwocie 1 784 000,00 zł z tytułu udzielonego kredytu oraz hipoteką umowną kaucyjną w kwocie 525 000,00 zł z tytułu zabezpieczenia odsetek oraz innych należności.

Łączne ograniczenia w prawach własności i dysponowania aktywami trwałymi spółki na 31.12.2018 r. wynosiły 2 309 000,00 zł.

16. Informacje dotyczące zobowiązań warunkowych

Jednostka nie udzieliła żadnych poręczeń i gwarancji. Korzysta z gwarancji ubezpieczeniowych i bankowych wadialnych i należytego wykonania kontraktów. Na zabezpieczenie roszczeń z tytułu umów kredytowych, gwarancji i umowy o udzielenie gwarancji kontraktowych podpisała następujące weksle:

Lp.	Odbiorca weksla	Wystawiony z tytułu	Do kwoty	Termin ważności
1	Idea Bank S.A.	zabezpieczenie roszczeń z tytułu umowy kredytu inwestycyjnego	388 592,00	od 30.03.2016 r. do 07.04.2022 r.
2	ING Bank Śląski S.A.	zabezpieczenie roszczeń z tytułu umowy leasingowej	do wysokości zadłużenia	od 31.03.2016 r. do 15.08.2022 r.
3	Inter Risk TU S.A.	zabezpieczenie roszczeń z tytułu umowy o udzielenie gwarancji kontraktowych	do wysokości zadłużenia	od 11.07.2013 r. do 31.12.2018 r.
4	Lotos Paliwa Sp. z o.o.	zabezpieczenie roszczeń z tytułu umowy za sprzedane produkty i świadczone usługi	do wysokości zadłużenia	od 16.05.2016 r.
5	Morska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Gdyni	zabezpieczenie roszczeń z tytułu gwarancji	14 750,00	od 30.04.2015 r. do 30.04.2020 r.
6	Morska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Gdyni	zabezpieczenie roszczeń z tytułu gwarancji	19 187,92	od 20.11.2017 r. do 20.11.2022 r.
7	Morska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Gdyni	zabezpieczenie roszczeń z tytułu gwarancji	7 278,90	od 21.11.2017 r. do 21.11.2022 r.
8	Morska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Gdyni	zabezpieczenie roszczeń z tytułu gwarancji	40 848,39	od 06.12.2017 r. do 06.12.2022 r.
9	Morska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Gdyni	zabezpieczenie roszczeń z tytułu gwarancji	24 965,65	od 28.11.2018 r. do 28.11.2023 r.
10	Pomorski Regionalny Fundusz Poręczeń Kredytowych Sp. z o.o.	zabezpieczenie roszczeń z tytułu umowy o udzielenie poręczenia pakietu wadialnego	do wysokości zadłużenia	od 21.12.2016 r. do 31.12.2018 r.
11	Przedsiębiorstwo Budowlane RECON Sp. z o.o.	zabezpieczenie roszczeń z tytułu gwarancji	18 261,60	od 25.06.2018 r. do 25.06.2021 r.
12	Spółdzielnia Mieszkaniowa "ZEFIR" w Gdańsku	zabezpieczenie roszczeń z tytułu gwarancji	52 192,35	od 09.12.2013 r. do 09.12.2023 r.
13	STU Ergo Hestia S.A.	zabezpieczenie roszczeń z tytułu umowy o udzielenie gwarancji kontraktowych	do wysokości zadłużenia	od 17.03.2016 r.
14	TNS Sp. z o.o.	zabezpieczenie towaru	50 000,00	od 25.07.2005 r.

17. Dane o odpisie aktualizującym wartość udziałów

Nie wystąpiły.

IV. Wyjaśnienia do rachunku zysków i strat

1. Struktura rzeczowa przychodów netto ze sprzedaży produktów i materiałów

Lp.	Rodzaj przychodu	Stan na 31.12.2018 r.	Stan na 31.12.2017 r.
1	Produkcja budowlano-montażowa	6 972 347,50	7 368 686,24
2	Usługi pozostałe	186 215,85	163 310,70
3	Sprzedaż towarów	5 872,00	1 365,00
4	Sprzedaż materiałów	5 378,96	2 413,10
Razem		7 169 814,31	7 535 775,04

2. Odpisy aktualizujące środki trwałe

W 2018 r. nie wystąpiły odpisy aktualizujące środki trwałe.

3. Informacje o wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym

W 2018 r. nie zaniechano produkcji żadnej z grup wyrobów i usług.

4. Rozliczenie różnic między wynikiem finansowym brutto, a podstawą opodatkowania

Lp.	Wyszczególnienie	Podstawa prawna - art. ustawy o pdop	Kwota
	Przychody ogółem (Rachunek zysków i strat)		10 667 298,64
	Przychody wyłączone z opodatkowania		21 905,18
1	Rozwiązanie rezerwy na odprawy emerytalne		
2	Dotacja z Gminy Miasta Gdańska na likwidację bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe - dotacja wpłynęła na rachunek bankowy 10/12/2013	art. 17 ust. 1 pkt. 21	135,00
3	Dofinansowanie z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych na realizację projektu pod tytułem "Utrzymanie aktywności zawodowej pracowników poprzez zmniejszenie uciążliwości prac za i wypadunkowych oraz ograniczenie pracy w pozycji wymuszonej" - zakup wciągarek linowych Geda-Maxi, wózków podnośnikowych, paletowych, transportowych, składanych 2-kołowych	art. 17 ust. 1 pkt. 21	21 770,18
4	Umorzenie odsetek naliczonych za nieterminowe regulowanie zobowiązań płatniczych		
	Przychody włączone do opodatkowania		0,00
1	Odsetki naliczone w 2017 r., otrzymane w 2018 r.		
	Przychód do opodatkowania		10 645 393,46
	Koszty ogółem (Rachunek zysków i strat)		8 722 281,14
	Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodu, w tym:		138 804,02
	Stale:		76 015,76
1	Odpisy amortyzacyjne środków trwałych (samochodów) w leasingu operacyjnym i wykupionych z leasingu (podatkowo - leasing operacyjny, bilansowo - leasing finansowy)		19 646,29
2	Odpisy amortyzacyjne od dofinansowania budowy przyłącza kanalizacyjnego - dotacja Gminy Miasta Gdańska z 13/11/2013		135,00
3	Odpisy amortyzacyjne od dofinansowania z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych zakup wciągarek linowych Geda-Maxi, wózków podnośnikowych, paletowych, transportowych, składanych 2-kołowych	art. 16 ust. 1 pkt. 48	21 770,18
4	Podatek PFRON	art. 16 ust. 1 pkt. 36	15 561,00
5	Renty i odszkodowania po wypadku		11 034,36
6	Koszty reprezentacji		
7	Odsetki od zobowiązań podatkowych		14,00

8	Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej członków władz spółek (rozliczenia międzyokresowe kosztów)		4 200,00
9	Składki na ubezpieczenie społeczne naliczone od ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej członków władz spółek (rozliczenia międzyokresowe kosztów)		739,10
10	Odsetki od zobowiązań naliczone, nie zapłacone (umorzone)		28,01
11	Pozostałe koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodu		2 887,82
Przejęciowe:			62 788,26
1	Odsetki od zobowiązań naliczone, nie zapłacone		
2	Wynagrodzenie i składki na ubezpieczenie społeczne naliczone od wynagrodzeń z umów zleceń - wypłata grudzień 2018 r.		
3	Rezerwa na odprawy emerytalne	art. 16 ust. 1 pkt. 27	27 228,43
4	Odpis aktualizujący wartość należności	art. 16 ust. 1 pkt. 26a	35 559,83
Koszty stanowiące koszty uzyskania przychodu, w tym:			6 385,44
1	Bieżąca opłata leasingowa - kapitał - samochód osobowy Dacia Nowe Sandero - umowa leasingu operacyjnego 318451-AF-0 z 20/06/2017		6 872,31
2	Korekty faktur in minus za 2018 rok		5 640,46
	Korekty faktur in minus za 2017 rok (zmniejszenie kosztów za 2018 r.)		-6 127,33
3	Odsetki od zobowiązań naliczone w 2017 r., zapłacone w 2018 r.		
Koszty uzyskania przychodu (koszty podatkowe)			8 589 862,56
Dochód podatkowy-zysk-podstawa opodatkowania			2 055 530,90
Dochód podatkowy-zysk-podstawa opodatkowania po zaokrągleniu do pełnych złotych			2 055 531
Podatek dochodowy			390 550,87
Podatek dochodowy po zaokrągleniu do pełnych złotych			390 551
Strata z lat ubiegłych (2013 r.)			106 395,24
Podatek dochodowy po odliczeniu straty poniesionej w 2013 r.			284 155,63

	Zysk (strata) brutto (Rachunek zysków i strat)		1 945 017,50
1	Naliczenie podatku od osób prawnych za 2018 r.		284 156,00
2	Rozliczenie podatku za lata wcześniejsze		
3	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego/różnica BO-BZ/		95 771,00
4	Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego/różnica BO-BZ/		3 825,00
5	Łączna wartość podatku dochodowego		376 102,00
	Zysk (strata) netto (Rachunek zysków i strat)		1 568 915,50

5. Koszt wytworzenia środków trwałych na własne potrzeby

W 2018 r. spółka nie wytworzyła środków trwałych na własne potrzeby.

6. Ustalenie rezerw i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Lp.	Pozycja bilansowa	BZ	Utworzenie	Rozwiązanie	BO	Różnica
	1	2	3	4	5	6
I	Rezerwy					
1	Rezerwa na różnice przejściowe - leasing operacyjny Wartość bilansowa > wartość podatkowa	5 875,00	5 875,00	9 608,00	9 608,00	-3 733,00
2	Rezerwa na faktury korygujące wystawione w 2019 roku, data sprzedaży grudzień 2018 r.	1 072,00	1 072,00	1 164,00	1 164,00	-92,00
	Rezerwy razem	6 947,00	6 947,00	10 772,00	10 772,00	-3 825,00
II	Aktywa					
1	Rezerwa na odprawy emerytalne	28 054,00	28 054,00	22 881,00	22 881,00	5 173,00
2	Odpis aktualizujący należność	6 756,00	6 756,00		0,00	6 756,00
3	Rezerwa na różnice przejściowe - leasing operacyjny Wartość bilansowa > wartość podatkowa	5 321,00	5 321,00	6 626,00	6 626,00	-1 305,00
4	Aktywa z tytułu straty podatkowej	0,00		106 395,00	106 395,00	-106 395,00
	Aktywa razem	40 131,00	40 131,00	135 902,00	135 902,00	-95 771,00

7. Jednostka nie posiadała na dzień bilansowy instrumentów finansowych, o których mowa w rozdziale 5 rozporządzenia Ministra Finansów z 12.12.2001 r. w sprawie szczegółowych zasad sposobu prezentacji instrumentów finansowych

V. Objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych na 31.12.2018 r. sporządzonego metodą pośrednią

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2018 r.	Stan na 31.12.2017 r.	Zmiana
	1	2	3	4
1	Zmiana stanu rezerw	154 600,45	131 197,02	23 403,43
2	Zmiana stanu zapasów	256 899,88	573 053,08	316 153,20
3	Zmiana stanu należności	819 700,31	1 044 285,99	224 585,68
4	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych (i funduszy specjalnych) z wyjątkiem pożyczek i kredytów	546 152,75	984 877,66	-438 724,91

Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2018 r.	Stan na 31.12.2017 r.	Zmiana
	1	2	3	4
I	Aktywa			
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	40 131,00	135 902,00	95 771,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	59 883,04	51 063,99	-8 819,05
3	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	65 681,22	67 967,27	2 286,05
	Razem aktywa	165 695,26	254 933,26	89 238,00
II	Pasywa			
1	Inne rozliczenia międzyokresowe	33 508,31	2 437,50	31 070,81
	Razem pasywa	33 508,31	2 437,50	31 070,81
	Razem aktywa i pasywa	199 203,57	257 370,76	120 308,81

Korekta z tytułu odsetek

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2018 r.
1	Odsetki od kredytów, pożyczek, faktoringów i opłat leasingowych zapłacone (+)	46 579,69
2	Odsetki od kredytów niezapłacone (-)	
3	Odsetki od zobowiązań podatkowych zapłacone (+)	14,00
4	Odsetki od zobowiązań podatkowych niezapłacone (-)	
5	Odsetki od zobowiązań nie podatkowych zapłacone (+)	10 559,68
6	Odsetki od zobowiązań nie podatkowych niezapłacone (-)	
	Razem odsetki zapłacone	46 579,69

Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2018 r.
1	Przychody ze sprzedaży środków trwałych	3 400 000,00
2	Koszty sprzedaży środków trwałych	617 315,75
	Razem korekta z działalności inwestycyjnej zysk (strata)	-2 782 684,25

VI. Objaśnienia niektórych zagadnień osobowych

1. Informacje o przeciętnym zatrudnieniu w 2018 roku

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba osób	
		Stan na 31.12.2018 r.	Stan na 31.12.2017 r.
	1	2	3
1	Pracownicy bezpośrednio produkcyjni	19	20
2	Pracownicy pośrednio produkcyjni	1	1
3	Stanowiska nierobotnicze	9	9
	Razem	29	30

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2018	Rok 2017
	1	2	3
	Średnioroczne zatrudnienie	29	30
1	<i>Z tego: mężczyźni</i>	26	27
2	<i>kobiety</i>	3	3

2. Informacje o wynagrodzeniach brutto, łącznie z wynagrodzeniami z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2018	Rok 2017
1	Zarząd	415 800,00	117 600,00
	<i>W tym wynagrodzenia z zysku</i>		
2	Rada Nadzorcza		
	Razem	415 800,00	117 600,00

VII. Objaśnienie niektórych szczególnych zdarzeń

Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego

Spółka dokonała w roku 2018 zmiany w stosunku do okresu poprzedniego zmian zasad (polityki) rachunkowości w zakresie w jakim ustawa daje jednostce swobodę wyboru metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego. Środki trwałe o wartości jednostkowej nie przekraczającej 3 000,00 zł odpisuje się jednorazowo w miesiącu oddania do użytkowania i nie ujmuje się w ewidencji środków trwałych, przedmioty o wartości jednostkowej ponad 3 000,00 zł do 3 500,00 zł wprowadza się do ewidencji bilansowej środków trwałych, a odpisy amortyzacyjne księguje się w sposób uproszczony jednorazowo w pełnej ich wartości początkowej, pozostałe środki trwałe umarzane są metodą liniową. Nie omówiono zagadnień wymienionych w ust. 1 poz. 4, ust. V poz. 3,4 ust. VI, VII, VIII, IX dodatkowych informacji i objaśnień przewidzianych w załączniku nr 1 do ustawy o rachunkowości, bowiem nie wystąpiły one zarówno w roku obrotowym jak i w roku ubiegłym.

Gdańsk, 22.05.2019 r.

Sporządziła

GLÓWNA KSIĘGOWA

Joanna Burzawa
mgr Joanna Burzawa

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Julian Zieliński
mgr inż. Julian Zieliński