

# **Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Akcyjnej „ELEWACJE” z siedzibą w Gdańsku przy ul. Trakt św. Wojciecha 394 za rok obrotowy od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.**

## **1. Wprowadzenie**

Rok 2019 był trudnym okresem dla spółki z uwagi na podobnie jak w poprzednich latach niską rentowność kontraktów, wzrost cen materiałów i usług transportowych, z których spółka korzysta.

W produkcji budowlano-montażowej dominowały następujące rodzaje robót :

- wykonanie nowego tynku cienkowarstwowego na elewacji budynku mieszkalnego przy ul. Pułaskiego 5, 7, 9, 11 w Sopocie dla Sopotkiej Spółdzielni Mieszkaniowej mieszczącej się w Sopocie (81-759) ul. Bohaterów Monte Cassino 36B,
- kompleksowa dostawa i wykonanie elewacji budynku A i B wraz z wykonaniem obróbek – obiekt szkolny w Kowalach na terenie Gminy Kolbudy przy ul. Apollina dla STRABAG Sp. z o.o. z siedzibą w Pruszkowie (05-800) przy ul. Parzniewskiej 10,
- wykonanie remontu elewacji tj. docieplenie budynku wraz z wzmocnieniem nadproży, dociepleniem cokołu poniżej terenu, montażem okienek piwnicznych oraz z dociepleniem stropu poddasza wraz z robotami towarzyszącymi, na podstawie decyzji pozwolenia na budowę oraz zgodnie ze złożoną ofertą dla Wspólnoty Mieszkaniowej Liczmańskiego 23 w Gdańsku,
- docieplenie wraz z robotami towarzyszącymi ściany balkonowej budynku mieszkalnego przy ul. Suwalskiej 1 w Rumii dla Wspólnoty Mieszkaniowej,
- wykonanie prac budowlanych w Gdańsku przy ul. Krynickiej na inwestycji Mezzo polegających na dokończeniu ściany zachodniej w technologii BSO,
- wykonanie termomodernizacji ścian oraz drobnych napraw pokrycia papowego i pokryć dachowych budynku Przedszkola nr 29 w Gdyni przy ul. Adm. Unruga 53 dla Gminy Miasta Gdyni Al. Marszałka Piłsudskiego 52/54,
- wykonanie termomodernizacji ścian oraz naprawy kanalizacji deszczowej budynku Przedszkola nr 7 Bursztynowa Siódemka w Gdyni przy ul. Władysława IV 56 dla Gminy Miasta Gdyni Al. Marszałka Piłsudskiego 52/54,
- wykonanie elewacji ETICS na elewacjach frontowych oraz obróbek blacharskich w budynku mieszkalnym wielorodzinnym „Awanport” zlokalizowanym w Gdyni przy ul. Stefana Żeromskiego 21 dla DEVICE Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku przy ul. Matemblewskiej 19,
- docieplenie elewacji budynków wielorodzinnych zlokalizowanych w Gdańsku przy ul. Nieborowskiej 28A budynek nr 5, 28 budynek nr 6, 30A budynek nr 2 oraz wykonanie obróbek blacharskich wraz z hydroizolacją balkonów na budynku wielorodzinnym przy ul. Miłosza budynek nr 2 w Pruszczu Gdańskim dla GEDBUD Edward Ferenc, ul. Grunwaldzka 42A/18, Pruszcz Gdański,
- wykonanie docieplenia wraz z robotami towarzyszącymi budynku mieszkalnego przy ul. Legionów w Gdyni,
- wykonanie elewacji budynku mieszkalnego szeregowego przy ul. Orłąt Lwowskich w Gdańsku,

- wykonanie robót związanych z elewacją ok. ½ budynku Domu Studenta – Akademika – Gdańsk, ul. Kołobrzeka dla DEVICE Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku przy ul. Matemblewskiej 19.

Niestety do powyższego wykazu robót nie udało się dołączyć kontraktu na roboty termomodernizacyjne budynków wielorodzinnych będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Ujeścisko”, mimo podpisanej umowy.

O sprawie tej i jej wymiernych konsekwencjach dla Spółki szerzej w zakończeniu niniejszego Sprawozdania.

## 2. Sytuacja finansowa spółki

Sytuacja finansowa spółki zostanie przedstawiona na podstawie poniższych wskaźników:

| Lp.                                      | Wskaźnik finansowy                                                              | Wzór matematyczny                                                                             | Rok 2019  | Rok 2018     | Rok 2017  |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------|-----------|
| <b>Płynność</b>                          |                                                                                 |                                                                                               |           |              |           |
| 1                                        | Płynność bieżąca CR                                                             | aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe                                                  | 1,174     | 3,265        | 1,118     |
| 2                                        | Płynność szybka QR                                                              | (aktywa obrotowe - zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe                                       | 0,909     | 2,915        | 0,755     |
| 3                                        | Płynność gotówkowa (wskaźnik wypłacalności środkami pieniężnymi)                | inwestycje krótkoterminowe/zobowiązania krótkoterminowe                                       | 0,622     | 1,709        | 0,049     |
| 4                                        | Pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym i rezerwami długoterminowymi        | kapitał (fundusz) własny + rezerwy długoterminowe/aktywa trwałe                               | 0,997     | 1,487        | 0,776     |
| 5                                        | Trwałość struktury finansowania                                                 | kapitał (fundusz) własny + rezerwy długoterminowe + zobowiązania długoterminowe/aktywa ogółem | 0,645     | 0,846        | 0,665     |
| 6                                        | Kapitał obrotowy netto (kapitał pracujący)                                      | (kapitał własny + zobowiązania długoterminowe) - aktywa trwałe                                | 77 024,81 | 1 474 731,31 | 52 398,20 |
| 7                                        | Wskaźnik kapitału obrotowego netto                                              | kapitał obrotowy netto/aktywa ogółem                                                          | 0,016     | 0,293        | 0,011     |
| <b>Rentowność</b>                        |                                                                                 |                                                                                               |           |              |           |
| 1                                        | Rentowność netto ROS (%)                                                        | zysk (strata) netto/przychody ze sprzedaży                                                    | -34,580   | 22,980       | 0,380     |
| 2                                        | Rentowność działalności operacyjnej (%)                                         | zysk (strata) operacyjna/przychody ze sprzedaży                                               | -30,360   | 29,182       | 2,258     |
| 3                                        | Rentowność ze sprzedaży (%)                                                     | zysk (strata) ze sprzedaży/przychody ze sprzedaży                                             | -31,640   | -10,998      | 1,761     |
| 4                                        | Rentowność majątku ROA (%)                                                      | zysk netto/aktywa ogółem                                                                      | -21,570   | 31,215       | 0,566     |
| 5                                        | Rentowność kapitału własnego ROE (%)                                            | zysk netto/kapitał własny                                                                     | -38,180   | 41,701       | 1,223     |
| <b>Struktura kapitału i wypłacalność</b> |                                                                                 |                                                                                               |           |              |           |
| 1                                        | Zadłużenie ogółem                                                               | zobowiązania ogółem/aktywa ogółem                                                             | 0,391     | 0,214        | 0,509     |
| 2                                        | Zadłużenie kapitału własnego                                                    | zobowiązania ogółem/kapitał własny                                                            | 0,693     | 0,286        | 1,102     |
| 3                                        | Zadłużenie długoterminowe                                                       | zobowiązania długoterminowe/kapitał własny                                                    | 0,086     | 0,091        | 0,383     |
| 4                                        | Wskaźnik pokrycia zobowiązań nadwyżką finansową (wskaźnik zdolności kredytowej) | (zysk netto + amortyzacja)/zobowiązania ogółem                                                | -0,4936   | 1,559        | 0,057     |
| 5                                        | Pokrycie zobowiązań odsetkowych                                                 | zysk operacyjny/odsetki                                                                       | -21,508   | 34,861       | 1,414     |
| 6                                        | Wskaźnik obciążenia finansowego                                                 | odsetki/przychody ze sprzedaży                                                                | 0,014     | 0,008        | 0,016     |
| 7                                        | Złota reguła bilansowa - pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym (%)        | kapitał własny/aktywa trwałe                                                                  | 94,51     | 143,104      | 73,587    |
| 8                                        | Pokrycie majątku trwałego kapitałem stałym (%)                                  | (kapitał własny + zobowiązania długoterminowe)/aktywa trwałe                                  | 102,68    | 156,094      | 101,758   |



## Wskaźniki płynności

1. Wskaźnik bieżącej płynności CR mierzy stopień pokrycia bieżących zobowiązań bieżącymi aktywami. Odpowiada na pytanie, w jakim stopniu firma może pokryć zobowiązania krótkoterminowe aktywami obrotowymi łatwo zamienialnymi na środki pieniężne. Optymalna wartość wskaźnika powinna wynosić 1,2 - 2,0. Taki poziom wskaźnika świadczy o dużej pewności w zakresie spłaty zobowiązań bieżących. W jednostce wskaźnik w 2019 r. wyniósł 1,174, w 2018 r. – 3,265 zł, w 2017 r. – 1,118.
2. Wskaźnik płynności szybkiej QR odnosi aktywa najbardziej płynne do bieżących zobowiązań. Umożliwia ocenę zdolności do terminowego regulowania bieżących zobowiązań. W bardzo precyzyjny sposób odzwierciedla zmiany płynności, gdyż w przeciwieństwie do wskaźnika płynności bieżącej, wyłącza z aktywów obrotowych najmniej płynne aktywa jakimi są zapasy. Optymalna wartość wskaźnika powinna kształtować się w przedziale 1,0 – 1,2. Wartość wskaźnika niższa niż 0,9 informuje o zagrożeniu zdolności do terminowego regulowania bieżących zobowiązań. W spółce w 2019 r. wskaźnik szybkiej płynności kształtował się na poziomie 0,909, w 2018 r. 2,915, w 2017 r. 0,755.
3. Wskaźnik płynności gotówkowej (wypłacalności środkami pieniężnymi) informuje o tym, jaka część zobowiązań bieżących może być uregulowana bez zwłoki, gdyby stały się one w danym momencie wymagalne. Z doświadczenia gospodarki wynika, że środki pieniężne powinny stanowić co najmniej 16-20% zobowiązań bieżących, żeby przedsiębiorstwo było zdolne do ich sprawnego regulowania (0,16-0,20). W jednostce w 2019 r. wskaźnik ten wynosił 62,20%, w 2018 r. 170,9%, w 2017 r. 4,9%. W roku 2017 istniało więc zagrożenie utraty przez spółkę płynności finansowej. Należy jednak pamiętać, że w tym przypadku wiele zależy od polityki firmy w kwestii gospodarowania środkami pieniężnymi.
4. Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym i rezerwami długoterminowymi określa wypłacalność jednostki, im wyższy jest bowiem ten wskaźnik tym istnieje większe bezpieczeństwo wypłacalności jednostki. Należy bowiem dążyć do sytuacji, gdzie składniki majątku o niskim stopniu płynności będą w całości finansowane z kapitału własnego. Wskaźnik pokrycia powinien oscylować wokół wartości równej 1. Wskaźnik kształtujący się na poziomie powyżej 1 może świadczyć o tym, że część kapitału własnego przeznaczono na sfinansowanie aktywów obrotowych. W badanych latach wartość wskaźnika oscylowała w okolicach 1 (2019 r. – 0,997, 2018 r. – 1,487, 2017 r. – 0,776), jednostka była więc wypłacalna.
5. Niski wskaźnik obrazujący trwałość struktury finansowania może świadczyć o znacznym finansowaniu zapasów lub aktywów trwałych zobowiązaniami krótkoterminowymi. O mocniejszych podstawach finansowych informować będzie wyższa wartość tego wskaźnika. Natomiast niska wartość oznaczać może ryzyko niewypłacalności. W spółce wskaźnik osiągnął następujące wartości: w 2019 r. – 0,645, w 2018 r. – 0,846, w 2017 r. – 0,665.
6. Kapitał obrotowy netto to kapitały stałe firmy przeznaczone do finansowania części majątku obrotowego. Kapitał ten jest swego rodzaju zabezpieczeniem przedsiębiorstwa przed ewentualnymi kłopotami w przypadku trudności ze zbytem produktów. Wartość ujemna występuje wówczas, gdy nie starcza kapitału stałego na sfinansowanie majątku trwałego i jego część jest finansowana przez zobowiązania bieżące. W 2019 r. kapitał obrotowy miał wartość 77 024,81, w 2018 r. 1 474 731,31, w 2017 r. 52 398,20.
7. Wartość wskaźnika kapitału obrotowego netto otrzymujemy poprzez podzielenie kapitału pracującego przez całkowite aktywa firmy. Możemy przyjąć, że poziom WKO, mieszczący się w przedziale 15-35%, kwalifikujemy jako prawidłowy. Jego wysokość zależy od skali, struktury i wieku aktywów trwałych oraz od polityki firmy w zakresie zarządzania kapitałem

obrotowym. W firmie wskaźnik ten kształtował się na poziomie w 2019 r. 1,6%, w 2018 r. 29,3%, w 2017 r. 1,1%.

### Wskaźniki rentowności

1. Wskaźnik rentowności (zyskowności) netto ROS odzwierciedla efektywność działalności, mierzy zależność między zyskiem a sprzedażą, czyli wskazuje jaką efektywność uzyskuje jednostka na sprzedaży i przedstawia marżę zysku na sprzedaży. Im bardziej skomplikowany jest proces produkcyjny, tym wyższą marżę zysku powinna jednostka osiągać. Przy mało skomplikowanym procesie produkcyjnym wskaźnik ten może być na niższym poziomie. W spółce wskaźnik ten osiągał następujące wartości – w 2019 r. (-) 34,580%, w 2018 r. – 22,98%, w 2017 r. 0,380%.
2. Wskaźnik rentowności działalności operacyjnej mierzy relację między zyskiem (stratą) na działalności operacyjnej, a sprzedażą. Wyniósł on w 2019 r. (-) 30,360%, w 2018 r. 29,182%, w 2017 r. 2,258%.
3. Malejąca wartość wskaźnika rentowności ze sprzedaży mówi o pogarszającej się rentowności sprzedaży, co z kolei może świadczyć o wzroście kosztów operacyjnych lub zmniejszaniu marży na sprzedaży. Oznacza to, że wzrost obrotów nie będzie się przekładał na wzrost zysku ze sprzedaży, a zatem pośrednio także zysku netto. W jednostce wskaźnik ten kształtował się na poziomie – w 2019 r. (-) 31,640%, w 2018 r. (-) 10,998%, w 2017 r. 1,761%.
4. Wskaźnik rentowności majątku ROA mierzy zdolność aktywów firmy do generowania zysku, a więc informuje o efektywności gospodarowania powierzonymi środkami. Wartość liczbowa tego wskaźnika można interpretować jako jednostkową nadwyżkę finansową (w przypadku zysku) generowaną przez jednostkę majątku firmy. Wskaźnik ten mówi ile procent aktywów stanowi wypracowany zysk, czyli w uproszczeniu ile zysku uzyskała jednostka z posiadanego majątku. Im wyższy poziom rentowności aktywów, tym lepsza sytuacja finansowa firmy. W jednostce ROA osiągał następujące wartości – w 2019 r. – (-) 21,570%, w 2018 r. 31,215%, w 2017 r. 0,566%.
5. Wskaźnik ROE ukazuje rozmiar nadwyżki finansowej osiągniętej z 1 zł kapitału własnego, czyli odzwierciedla efektywność kapitałów zaangażowanych przez właścicieli. Opisuje relację wyniku finansowego do przeciętnego (średniego) stanu kapitału własnego. Jest on, w odróżnieniu od wskaźnika rentowności majątku (ROA), wyrazem efektywności kapitału własnego, a więc w pomniejszeniu o część kapitału obcego. Im wartość tego wskaźnika jest wyższa, tym korzystniejsza jest sytuacja finansowa firmy i wyższa jest efektywność inwestycji kapitału własnego. Wyższa efektywność kapitału własnego wiąże się z możliwością uzyskania wyższej nadwyżki finansowej. Jest to więc bardzo istotny wskaźnik, który obrazuje, ile zysku wypracowano z własnego kapitału. ROE odpowiada na pytanie jak efektywnie pracuje kapitał własny inwestorów. W jednostce wskaźnik ten kształtował się na następującym poziomie: w 2019 r. – (-) 38,180%, w 2018 r. – 41,701%, w 2017 r. – 1,223%.

### Wskaźniki struktury kapitału (wypłacalności)

1. Według standardów zachodnich, dopuszczalny poziom wskaźnika zadłużenia powinien oscylować maksymalnie wokół 57-67%, co oznacza, że w przeciętne przedsiębiorstwo firma powinna zaangażować przynajmniej 35% kapitału własnego. Zbyt wysoki poziom wskaźnika świadczy o podwyższonym ryzyku finansowym, spowodowanym bardzo prawdopodobną możliwością utraty zdolności do spłaty zadłużenia. Zbyt niski poziom wskaźnika może wskazywać na zbyt mały udział kapitałów obcych w finansowaniu działalności firmy. W spółce wskaźnik ten kształtował się następująco – w 2019 r. - 39,10%, w 2018 r. – 21,40%,



- w 2017 r. 50,94%, czyli w 2019 r. spółka angażowała około 60,90% kapitału własnego w realizowane w tym roku przedsięwzięcia.
2. Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego określa stopień zaangażowania kapitału obcego w stosunku do kapitału własnego. Za normę dla tego wskaźnika w małych firmach uznaje się poziom 3,0. Wartość wskaźnika powyżej 4,0 wskazuje na możliwość utraty zdolności do regulowania zobowiązań (dla spółek małych przyjmuje się proporcję 3:1, dla dużych i średnich 1:1). W 2019 r. poziom zaangażowania kapitału obcego wynosił w jednostce 0,693, w 2018 r. - 0,286, w 2017 r. - 1,102.
  3. Wskaźnik zadłużenia długoterminowego przedstawia relację zadłużenia, mającego charakter długookresowy, do kapitału własnego firmy. Przyjmuje się zazwyczaj, że z punktu widzenia wierzycieli optymalny poziom tego wskaźnika (poza przypadkami ekstremalnymi) powinien kształtować się na poziomie ok. 0,5. Racjonalny poziom wskaźnika wynosi jednak od 0,5 do 1,0. W spółce wskaźnik przybierał następujące wartości: w 2019 r. - 0,086, w 2018 r. - 0,091, w 2017 r. - 0,383.
  4. Wskaźnik pewności (zdolności) kredytowej wskazuje na zdolność przedsiębiorstwa do pokrywania zobowiązań efektywnych z wygospodarowanych nadwyżek środków pieniężnych. Obrazuje on możliwości zadłużenia się firmy, a przy odwróceniu wzoru pozwala stwierdzić, ile lat trwałaby spłata długów przy założeniu stałości nadwyżek środków w przyszłości (zadłużenie w latach). W jednostce wskaźnik ten wynosił: w 2019 r. - (-) 0,4936 w 2018 r. - 1,559, w 2017 r. - 0,057.
  5. Im wyższy jest poziom wskaźnika pokrycia zobowiązań odsetkowych, tym przedsiębiorstwo mniej odczuwa uciążliwość płacenia odsetek. Wraz ze spadkiem wskaźnika rośnie ryzyko kredytodawców. W spółce wskaźnik ten osiągał niskie wartości z wyjątkiem 2018 r. - w 2019 r. - (-) 21,508, 2018 r. - 34,861, w 2017 r. - 1,414.
  6. Zalecany poziom wskaźnika obciążenia finansowego nie powinien przekraczać 4%. Wzrost wartości wskaźnika, szczególnie przy niskiej rentowności, może oznaczać problemy z obsługą długu. W jednostce wskaźnik ten wynosił: 0,014 w 2019 r., 0,008 w 2018 r., 0,016 w 2017 r.
  7. Wskaźnik określany jako złota reguła bilansowa informuje o stopniu finansowania aktywów trwałych z własnego kapitału spółki. Spółka z dużą wartością wskaźnika ma większą wiarygodność kredytową. Wartość wskaźnika nie powinna być mniejsza niż 100%. Gdy jest równy 1 to znaczy, że zachowana jest złota reguła bilansowa - mocne są podstawy przedsiębiorstwa i jest to symptomem niezależności finansowej. W badanych latach wskaźnik przyjmował następujące wartości - w 2019 r. - 94,51%, w 2018 r. - 143,104%, w 2017 r. - 73,59%.
  8. Wskaźnik udziału kapitałów stałych w finansowaniu majątku trwałego informuje o stopniu finansowania aktywów trwałych z własnego kapitału spółki uzupełnionego o zobowiązania długoterminowe. Spółka z dużą wartością wskaźnika ma większą wiarygodność kredytową. Wartość wskaźnika nie powinna być mniejsza niż 100%, co oznacza że aktywa trwałe powinny być finansowane kapitałem długoterminowym, czyli takim który jest do dyspozycji przedsiębiorstwa ponad 1 rok. W jednostce wskaźnik wynosił 102,68% w 2019 r., 156,094% w 2018 r., 101,758% w 2017 r.

### 3. Sytuacja gospodarcza spółki

Wielkość zrealizowanej sprzedaży oraz wyniki poszczególnych rodzajów działalności przedstawia poniższe zestawienie:

| Lp. | Rodzaj działalności                      | Przychody stan na 31.12.2019 r. | Koszty stan na 31.12.2019 r. | Wynik stan na 31.12.2019 r. | Przychody stan na 31.12.2018 r. | Koszty stan na 31.12.2018 r. | Wynik stan na 31.12.2018 r. |
|-----|------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
|     | 1                                        | 2                               | 3                            | 4                           | 5                               | 6                            | 7                           |
| 1   | Podstawowa działalność operacyjna        | 3 006 104,98                    | 3 957 144,74                 | -951 039,76                 | 6 827 447,26                    | 7 578 336,99                 | -750 889,73                 |
| 2   | Pozostała działalność operacyjna         | 125 945,39                      | 87 501,66                    | 38 443,73                   | 2 870 405,29                    | 127 107,98                   | 2 743 297,31                |
| 3   | Wynik na działalności operacyjnej        | 3 132 050,37                    | 4 044 646,40                 | -912 596,03                 | 9 697 852,55                    | 7 705 444,97                 | 1 992 407,58                |
| 4   | Działalność finansowa                    | 4 651,39                        | 138 431,49                   | -133 780,10                 | 9 763,29                        | 57 153,37                    | -47 390,08                  |
| 5   | Zysk brutto na działalności gospodarczej | 3 136 701,76                    |                              | -1 046 376,13               | 9 707 615,84                    | 7 762 598,34                 | 1 945 017,50                |
| 6   | Podatek dochodowy                        |                                 |                              | -6 873,00                   |                                 |                              | 376 102,00                  |
| 7   | Zysk/ Strata netto                       |                                 |                              | -1 039 503,13               |                                 |                              | 1 568 915,50                |

Wynik na pozostałej działalności operacyjnej ukształtowały następujące zdarzenia gospodarcze:

| Lp. | Zdarzenie gospodarcze                              | Przychody stan na 31.12.2019 r. | Koszty stan na 31.12.2019 r. | Wynik stan na 31.12.2019 r. | Przychody stan na 31.12.2018 r. | Koszty stan na 31.12.2018 r. | Wynik stan na 31.12.2018 r. |
|-----|----------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
|     | 1                                                  | 2                               | 3                            | 4                           | 5                               | 6                            | 7                           |
| 1   | Dofinansowanie Zakład Ubezpieczeń Społecznych      | 6 072,48                        |                              | 6 072,48                    | 21 770,18                       |                              | 21 770,18                   |
| 2   | Dotacja Gmina Miasta Gdańska                       | 135,00                          |                              | 135,00                      | 135,00                          |                              | 135,00                      |
| 3   | Rozwiązanie/ zwiększenie rezerw                    | 5 981,83                        | 10 848,06                    | -4 866,23                   |                                 | 27 228,43                    | -27 228,43                  |
| 4   | Zasądzone renty, odszkodowania, ugody              | 61 934,83                       | 11 034,36                    | 50 900,47                   |                                 | 11 034,36                    | -11 034,36                  |
| 5   | Rozwiązanie odpisu/ odpis aktualizujący należności | 5 000,00                        |                              | 5 000,00                    |                                 | 35 559,83                    | -35 559,83                  |
| 6   | Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych     | 9 814,64                        |                              | 9 814,64                    | 2 782 684,25                    |                              | 2 782 684,25                |
| 7   | Świadczenia zdrowotne                              | 26 562,80                       | 27 195,80                    | -633,00                     | 24 817,80                       | 24 817,80                    | 0,00                        |
| 8   | Pozostałe                                          | 10 443,81                       | 38 423,44                    | -27 979,63                  | 40 998,06                       | 28 467,56                    | 12 530,50                   |
|     | <b>Razem</b>                                       | <b>125 945,39</b>               | <b>87 501,66</b>             | <b>38 443,73</b>            | <b>2 870 405,29</b>             | <b>127 107,98</b>            | <b>2 743 297,31</b>         |



Wynik na działalności finansowej ukształtowały następujące pozycje:

| Lp. | Zdarzenie gospodarcze                                 | Przychody stan na 31.12.2019 r. | Koszty stan na 31.12.2019 r. | Wynik stan na 31.12.2019 r. | Przychody stan na 31.12.2018 r. | Koszty stan na 31.12.2018 r. | Wynik stan na 31.12.2018 r. |
|-----|-------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
|     | 1                                                     | 2                               | 3                            | 4                           | 5                               | 6                            | 7                           |
| 1   | Odsetki i prowizje bankowe/ od pożyczek/ faktoringowe | 4 646,72                        | 31 153,93                    | -26 507,21                  | 9 763,29                        | 45 359,68                    | -35 596,39                  |
| 2   | Odsetki ustawowe                                      | 4,67                            | 1 096,89                     | -1 092,22                   |                                 | 10 573,68                    | -10 573,68                  |
| 3   | Opłata leasingowa                                     |                                 | 10 180,67                    | -10 180,67                  |                                 | 1 220,01                     | -1 220,01                   |
| 4   | Pozostałe przychody/ koszty finansowe                 |                                 | 96 000,00                    |                             |                                 |                              |                             |
|     | <b>Razem</b>                                          | <b>4 651,39</b>                 | <b>138 431,49</b>            | <b>-37 780,10</b>           | <b>9 763,29</b>                 | <b>57 153,37</b>             | <b>-47 390,08</b>           |

W roku 2019 firma poniosła stratę na działalności finansowej z powodu konieczności obsługi zaciągniętych kredytów, pożyczek oraz odsetek i opłat ponoszonych od zawartych umów leasingu operacyjnego.

Rok 2019 spółka zakończyła stratą brutto w wysokości 1 046 376,13 zł, stratą netto w wysokości 1 039 503,13 zł.

Stratę netto Zarząd proponuje w całości pokryć z kapitału zapasowego.

#### 4. Rozrachunki na dzień 31.12.2019 r.

| Lp. | Rozrachunki z tytułu:                                             | Należności i roszczenia stan na 31.12.2019 r. | Zobowiązania stan na 31.12.2019 r. | Należności i roszczenia stan na 31.12.2018 r. | Zobowiązania stan na 31.12.2018 r. |
|-----|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------|
|     | 1                                                                 | 2                                             | 3                                  | 4                                             | 5                                  |
| 1   | Dostaw i usług                                                    | 322 397,88                                    | 227 127,18                         | 651 401,95                                    | 482 540,98                         |
| 2   | Rozliczenia z budżetem                                            | 4 329,37                                      | 90 975,65                          | 73 558,63                                     | 47 389,10                          |
| 3   | Wynagrodzenia pracowników                                         |                                               |                                    |                                               |                                    |
| 4   | Zobowiązania z tytułu umów leasingowych (długo i krótkoterminowe) |                                               | 185 433,50                         |                                               | 28 003,43                          |
| 5   | Kredyty bankowe, pożyczki (długo i krótkoterminowe)               |                                               | 1 376 181,18                       |                                               | 508 739,28                         |
| 6   | Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych                            |                                               | 6 884,36                           |                                               | 6 884,36                           |
| 7   | Pozostałe                                                         | 87 056,44                                     | 102,00                             | 94 739,73                                     | 2 195,94                           |
|     | <b>Razem</b>                                                      | <b>413 783,69</b>                             | <b>1 886 703,87</b>                | <b>819 700,31</b>                             | <b>1 075 753,09</b>                |

Należności i roszczenia wykazano w kwocie wymagalnej zapłaty, z uwzględnieniem zasady ostrożnej wyceny tj. w kwocie pomniejszonej o odpisy aktualizujące.

Zobowiązania długoterminowe na dzień 31.12.2019 r. zmalały o 31,07 punktów procentowych w stosunku do poprzedniego okresu i wyniosły 235 392,52 zł. Jest to kredyt 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., a także zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego.

Zobowiązania powyżej 12 miesięcy to zatrzymane z należności dostawców usług kaucje, będące zabezpieczeniem należytego wykonania umów na okres gwarancji.

## 5. Stan i kierunki zmian w zakresie składników aktywów trwałych

W trakcie 2019 r. nastąpił wzrost wartości rzeczowych aktywów trwałych jednostki o 232 289,37 zł.

| Lp. | Rodzaj aktywów trwałych                      | Stan na<br>31.12.2019 r. | Stan na<br>31.12.2018 r. | Wzrost/ spadek<br>wartości |
|-----|----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------|
|     | 1                                            | 2                        | 3                        | 4                          |
| 1   | Rzeczowe aktywa trwałe                       | 2 758 318,73             | 2 526 029,36             | 232 289,37                 |
|     | Środki trwałe                                | 2 139 763,49             | 2 028 821,24             | 110 942,25                 |
|     | grunty                                       | 1 218 050,00             | 1 218 050,00             | 0,00                       |
|     | budynki                                      | 626 397,79               | 630 782,59               | -4 384,80                  |
|     | urządzenia techniczne<br>i maszyny           | 121 530,29               | 126 615,98               | -5 085,69                  |
|     | środki transportu                            | 157 684,24               | 30 923,57                | 126 760,67                 |
|     | inne środki trwałe                           | 16 101,17                | 22 449,10                | -6 347,93                  |
|     | Środki trwałe w budowie                      | 618 555,24               | 497 208,12               | 121 347,12                 |
| 2   | Długoterminowe rozliczenia<br>międzyokresowe | 119 813,50               | 100 014,04               | 19 799,46                  |

W 2019 roku spółka poniosła znaczne nakłady na budowę budynku biurowo-socjalnego. Kontynuacja budowy części socjalnej budynku biurowego oraz pozostałych środków trwałych będzie kontynuowana w kolejnych latach obrotowych.

19.12.2018 r. spółka zakupiła serwer z oprogramowaniem za kwotę 19 336,93 zł, którego ostateczne wdrożenie i przyjęcie do użytkowania nastąpiło 31.01.2019 r.

01.04.2019 r. spółka zawarła umowy leasingów operacyjnych SMARTPLAN: 8412019/TFMS, 8422019/TFMS, 8432019/TFMS z Toyota Leasing Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Postępu 18B, 02-676 Warszawa na trzy samochody osobowe TOYOTA Auris TS Kombi 15-Auris 1.6 Active rok produkcji 2018.

Spółka amortyzuje także przyjęty 04.09.2017 r. do używania samochód osobowy Dacia Nowe Sandero Laureate TCe 90 KM rok produkcji 2017. Samochód finansowany jest przez ING Lease (Polska) Sp. z o.o. oddział w Gdańsku - al. Grunwaldzka 415, 80-309 Gdańsk (umowa leasingu operacyjnego nr 318451-AF-0 z 20.06.2017 r.).

W marcu 2019 r. zwiększono wartość ogrodzenia otaczającego nieruchomość przy Trakcie św. Wojciecha 394 o 10 839,20 zł, co było spowodowane koniecznością wykonania i montażu części ogrodzenia, zamontowania zestawu do bram przesuwnych i montażu bramy przesuwnej.

Zmniejszenie wartości w poszczególnych grupach środków trwałych nastąpiło w wyniku likwidacji (w tym sprzedaży) i dokonywania odpisów amortyzacyjnych. Zlikwidowano m.in. zamortyzowane: serwer z oprogramowaniem, zestawy komputerowe 2 szt., laptopy 3 szt., skaner, zasilacz awaryjny, młot, młotowiertarki 2 szt., piece grzewcze 2 szt., kontenery na śmieci 2 szt., wentylatory, odkurzacz, betoniarkę, kosiarkę spalinową. Sprzedano 2 samochody osobowe: Renault Megane GD 836CN rok produkcji 2008 oraz Dacia Logan GD 073CY rok produkcji 2008.

Spadek wartości w poszczególnych grupach aktywów trwałych spowodowany był amortyzacją i likwidacją (w tym sprzedażą).



## 6. Kapitały własne i akcje

Kapitały własne na 31.12.2019 r. wynosiły 2 722 764,52 zł, z tego:

| Lp. | Rodzaj kapitału               | Stan na 31.12.2019 r. | Stan na 31.12.2018 r. |
|-----|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|     | 1                             | 2                     | 3                     |
| 1   | Kapitał akcyjny               | 1 000 000,00          | 1 000 000,00          |
| 2   | Kapitał zapasowy              | 2 697 949,93          | 1 127 283,72          |
| 3   | Kapitał z aktualizacji wyceny | 635,26                | 2 385,97              |
| 4   | Pozostałe kapitały rezerwowe  | 63 682,46             | 63 682,46             |
| 5   | Zysk (strata) netto           | -1 039 503,13         | 1 568 915,50          |
|     | <b>Razem</b>                  | <b>2 722 764,52</b>   | <b>3 762 267,65</b>   |

Akcjonariuszami spółki na 31.12.2019 r. było 29 osób, z tego 11 to obecni pracownicy.

## 7. Możliwości płatnicze spółki

Przepływ środków pieniężnych na 31.12.2019 r. przedstawiał się następująco:

| Lp. | Rodzaj przepływu                                           | Stan na 31.12.2019 r. | Stan na 31.12.2018 r. |
|-----|------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1   | Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej   | -855 721,58           | -943 833,52           |
| 2   | Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej | -173 346,17           | 3 069 669,38          |
| 3   | Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej    | 801 223,08            | -948 651,31           |
|     | <b>Razem</b>                                               | <b>-227 844,67</b>    | <b>1 177 184,55</b>   |

Jak wynika z rachunku przepływów pieniężnych w roku 2019 miał miejsce znaczny spadek środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej.

W trakcie roku 2019 spółka zaciągnęła pożyczkę krótkoterminową w kwocie 1 248 000,00 zł na finansowanie bieżącej działalności, spłaciła kredyt długoterminowy na zakup nieruchomości przy ul. Trakt św. Wojciecha 394, będącej obecnie siedzibą Zarządu spółki i zapleczem Kierownictwa Grupy Robót, nastąpił znaczny wzrost przepływów z działalności finansowej.

## 8. Przewidywane kierunki rozwoju spółki

Na funkcjonowanie i perspektywy rozwoju spółki w 2020 roku duży wpływ będą miały wypracowane w latach 1993 – 2019 kontakty z inwestorami, co przejawia się:

- ugruntowaną pozycją firmy w spółdzielniach mieszkaniowych, dla których tradycyjnie wykonuje roboty termomodernizacyjne,
- współpracą ze znaczącymi inwestorami budującymi na rynku trójmiejskim,

a także nawiązywanie nowych kontaktów z instytucjami budżetowymi oraz ze wspólnotami mieszkaniowymi.

Spółka ma w swoim portfelu na początku 2020 roku zlecenia sięgające w drugie półrocze, co osiągnięte zostało przez wyznaczenie w działaniu kilku bezwzględnie przestrzeganych zasad:

- wszechstronnego marketingu w drodze udziału w przetargach, bezpośrednim docieraniu do potencjalnych zleceniodawców,

- reklamowaniu firmy w katalogach i graficznie na budowach położonych w centralnych punktach miasta,
- przestrzeganie wszystkich reżimów technologicznych i dążenie do jak najwyższej jakości robót,
- dotrzymywanie terminów umownych i skracanie cykli realizacyjnych,
- udziały w przeglądach gwarancyjnych i natychmiastowe usuwanie ewentualnych usterek - jest to zasada bardzo ważna w budowaniu zaufania do firmy na rynku, gdzie niejednokrotnie działają wykonawcy uchylający się od odpowiedzialności gwarancyjnej,
- wyznaczanie rozsądnych, wyważonych cen za usługi budowlano-montażowe, co może gwarantować z jednej strony rentowność przedsięwzięcia, a z drugiej zaś konkurencyjność na rynku (zakup materiałów u producentów, wykorzystanie własnego transportu, koncentracja produkcji, wykorzystanie czasu pracy - nie bez znaczenia jest zatrudnianie niewielkich firm podwykonawczych pozwalające zwiększyć produkcję budowlano – montażową i obniżyć koszty zatrudnienia),
- rozszerzenie oferty przez opanowanie nowych technologii, szczególnie w dziedzinie systemów i tynków elewacyjnych.

Portfel zleceń dla spółki w odniesieniu do roku 2020 to w pierwszej kolejności roboty, które zostały rozpoczęte się w roku 2019, ale ich zakończenie, zgodnie z podpisanymi umowami, przypada na pierwszą połowę nowego roku. Dotyczy to m. in. umów o roboty budowlane podpisanych z:

- DEVICE Sp. z o.o. ul. Matemblewska 19, 80-283 Gdańsk na wykonanie robót związanych z elewacją ok. ½ budynku Domu Studenta –Akademika –Gdańsk, ul. Kołobrzaska,
- GEDBUD Edward Ferenc, ul. Grunwaldzka 42A/18, Pruszcz Gdański na docieplenie elewacji budynków wielorodzinnych zlokalizowanych w Gdańsku przy ul. Nieborowskiej 28A budynek nr 5 i 28 budynek nr 6.

Nowe kontrakty roku 2020 to m.in. umowy zawarte z:

- Lokatorsko – Własnościową Spółdzielnię Mieszkaniową „Wrzeszcz” z siedzibą w Gdańsku przy ul. Lelewela 17, 80-442 Gdańsk na roboty dociepleniowe ścian budynku mieszkalnego przy ul. Góralskiej 61 w Gdańsku metodą „lekko – mokrą” wraz z robotami towarzyszącymi,
- Gminą Miasta Gdańska z siedzibą w Gdańsku (80-803) przy ul. Nowe Ogrody 8/12 na termomodernizację budynku Szkoły Podstawowej nr 55 przy ul. Wolności 6a w Gdańsku w ramach projektu „G1-kompleksowa modernizacja energetyczna budynków oświatowych oraz sportowych należących do Gminy Miasta Gdańska w latach 2017 – 2020.”

Jednak ogromna konkurencja w branży nadal wymusza konieczność stałej kontroli kosztów z jednej strony oraz zwiększenie sprzedaży z drugiej, co może niwelować niską rentowność dostępnych kontraktów.

Dlatego w roku 2020 firmę czeka jak zwykle walka o korzystne zlecenia i realizację kontraktów na przynajmniej minimalnym poziomie rentowności.





## 9. Personel – świadczenia socjalne

Spółka akcyjna „ELEWACJE” zatrudniała na 31.12.2019 r. 28 osób

Struktura zatrudnienia w 2019 r. w przeliczeniu na pełne etaty przedstawiała się następująco:

| Lp. | Wyszczególnienie w przeliczeniu na pełne etaty                     | Stan na<br>31.12.2019 r. | Stan na<br>31.12.2018 r. |
|-----|--------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|     | 1                                                                  | 2                        | 3                        |
| 1   | Pracownicy na stanowiskach robotniczych (bezpośrednio produkcyjni) | 18                       | 19                       |
| 2   | Pracownicy na stanowiskach nierobotniczych w tym:                  | 10                       | 10                       |
|     | <i>Zarząd</i>                                                      | 1                        | 1                        |
|     | <i>personel inżynieryjno-techniczny</i>                            | 6                        | 6                        |
|     | <b>Razem</b>                                                       | <b>28</b>                | <b>29</b>                |

| Lp. | Stanowisko                | Liczba osób<br>stan na<br>31.12.2019 r. | Struktura [%]<br>stan na<br>31.12.2019 r. | Liczba osób<br>stan na<br>31.12.2018 r. | Struktura [%]<br>stan na<br>31.12.2018 r. |
|-----|---------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------|
|     | 1                         | 2                                       | 3                                         | 4                                       | 5                                         |
| 1   | Błacharz                  | 4                                       | 21,05                                     | 5                                       | 25,00                                     |
| 2   | Elektryk                  | 1                                       | 5,26                                      | 2                                       | 10,00                                     |
| 3   | Kierowca                  | 1                                       | 5,26                                      | 1                                       | 5,00                                      |
| 4   | Malarz                    | 3                                       | 15,79                                     | 3                                       | 15,00                                     |
| 5   | Murarz-tylnkarz           | 2                                       | 10,53                                     | 2                                       | 10,00                                     |
| 6   | Pracownik ogólnobudowlany | 4                                       | 21,05                                     | 3                                       | 15,00                                     |
| 7   | Robotnik wykwalifikowany  | 2                                       | 10,53                                     | 2                                       | 10,00                                     |
| 8   | Sprzątaczk                | 1                                       | 5,26                                      | 1                                       | 5,00                                      |
| 9   | Tynkarz                   | 1                                       | 5,26                                      | 1                                       | 5,00                                      |
|     | <b>Razem</b>              | <b>19</b>                               | <b>100,00</b>                             | <b>20</b>                               | <b>100,00</b>                             |

Zgodnie z obowiązującym statutem spółka posiada jednoosobowy zarząd. Od 01.10.1992 r. funkcję Prezesa Zarządu pełni mgr inż. Julian Zieliński.

Pracownicy na stanowiskach nierobotniczych wynagradzani są w oparciu o formę czasowo – premiovą. Płacę miesięczną stanowi stawka godzinowa.

Pracownicy na stanowiskach robotniczych wynagradzani są w oparciu o formę czasowo – akordową oraz stawki godzinowe. Spółka samodzielnie ustala wielkość środków na wynagrodzenia w ramach posiadanych możliwości finansowych oraz stosownie do potrzeb swojej działalności. Zgodnie z obowiązującym systemem wynagradzania pracownicy otrzymują dodatkowe wynagrodzenie tylko o charakterze obligatoryjnym.

Od 01.07.2008 r. część pracowników, w celu wykonania badań wstępnych, okresowych, kontrolnych, psychotechnicznych oraz wysokościowych, korzysta z usług LUX MED Sp. z o.o. Pozostali pracownicy kierowani są na badania profilaktyczne do ERG-MED Niepublicznego Zakładu Badań Profilaktycznych s.c.

W spółce przestrzegane są przepisy BHP oraz przeciwpożarowe. Pracownicy otrzymują odzież roboczą i ochronną, budowy wyposażone są w sprzęt i rusztowania, niezbędne do bezpiecznego prowadzenia robót.

Jednostka dba o podnoszenie kwalifikacji zatrudnionych pracowników, opłacając udział w kursach i szkoleniach.

## 10. Zakończenie

W roku 2019, podobnie jak w roku poprzednim, rentowność wykonywanych kontraktów była niska. Stosunkowo niska była też aktywność inwestycyjna w gospodarce, a duża konkurencja, co spowodowało znaczne trudności w pozyskiwaniu na rynku trójmiejskim korzystnych zleceń.

Stąd tak istotną i ważną była sprawa realizacji podpisanego z SM „Ujeścisko” 08.05.2019 r. kontraktu na roboty termomodernizacyjne budynków wielorodzinnych znajdujących się w zasobach Spółdzielni. Prace miały być wykonane w ramach Konsorcjum trzech firm, z czego wartość robót przypadających na Spółkę to kwota 9 207 000,00 PLN brutto. Zakres prac wymagał odpowiedniego, logistycznego przygotowania wszystkich służb Spółki, co spowodowało również decyzję o doraźnym odstąpieniu od uczestnictwa w innych przetargach.

17.06.2019r. podpisany został protokół wprowadzenia na budowę pierwszego budynku i rozpoczęły się przygotowania do rozpoczęcia robót (organizacja placu budowy, postawienie rusztowań na pierwszym budynku).

Niestety z sobie tylko znanych powodów Inwestor czyli SM „Ujeścisko” rozpoczął działania formalno-prawne blokujące rozpoczęcie dalszych prac. Próby wyjaśnienia zaistniałej sytuacji przez członków Konsorcjum nie dały rezultatu, natomiast podpisana umowa i potencjalne wynikające z niej kary powodowały bezproduktywną blokadę ponad 80% siły roboczej Spółki.

Konsekwencją takiego stanu rzeczy był istotny spadek przychodów w porównaniu z rokiem 2018 czego wymiernym wyrazem stała się odnotowana na koniec roku 2019 strata.

Intensywne działania Zarządu przekładające się na pozyskanie w ostatnim kwartale 2019 r. oraz w pierwszym kwartale 2020 r. zlecenia pozwalają jednak mieć nadzieję na poprawę wyników finansowych w 2020 r., a zwłaszcza na wzrost rentowności ze sprzedaży wykonywanych robót termomodernizacyjnych. Jeżeli sytuacja na to pozwoli, jednostka będzie starała się ograniczać udział finansowania zewnętrznego w realizacji kontraktów i utrzymać wskaźnik zadłużenia na poziomie 40% - 45%, z uwagi na niski wskaźnik pokrycia zobowiązań odsetkowych, przy stosunkowo niskiej rentowności zleceń.

Gdańsk, 30.03.2020 r.

PREZES ZARZĄDU

*mgr inż. Julian Zieliński*