

Sprawozdanie Zarządu z działalności

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.

1. Wprowadzenie

Rok 2018 był trudnym okresem dla spółki z uwagi na podobnie jak w poprzednich latach dość niską rentowność kontraktów, wzrost cen materiałów i usług transportowych, z których spółka korzysta.

W produkcji budowlano-montażowej dominowały następujące rodzaje robót :

- wykonanie termomodernizacji budynków Izby Administracji Skarbowej w Gdańsku – budynku Pierwszego Urzędu Skarbowego w Gdyni przy ul. Władysława IV 2/4 oraz budynku Urzędu Kontroli Skarbowej w Gdańsku przy ul. Chłopskiej 3,
- wykonanie termomodernizacji obiektów Ośrodka Hydromechaniki Okrętu w Centrum Techniki Okrętowej S.A. w Gdańsku przy ul. Szczecińskiej 65 tj. termomodernizacji budynku basenu głębokowodnego, basenu pomocniczego, budynku administracyjno-warsztatowego oraz budynku tunelu kawitacyjnego dla Centrum Techniki Okrętowej Spółki Akcyjnej z siedzibą w Gdańsku przy ul. Szczecińskiej 65,
- 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,
- docieplenie trzech ścian budynku z remontem płyt balkonowych w Gdyni przy ul. Matejki 13, docieplenie ścian szczytowych budynków mieszkalnych w Gdyni przy ul. Ramułta 33 i Dantyszka 2 – po jednej dla każdego budynku, wykonanie termomodernizacji tylnej ściany budynku mieszkalnego w Gdyni przy ul. Władysława IV 32-36 dla Morskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Gdyni (81-433) przy ul. Wincentego Pola 14,
- roboty remontowe polegające na malowaniu klatek schodowych oraz ułożeniu płytek gresowych na schodach i podestach klatek schodowych i przybudówkach w budynkach przy ul. Cieszyńskiego 50 i 52 dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Chełm” w Gdańsku mieszczącej się przy ul. Stanisława Worcella 33,
- roboty remontowe polegające na malowaniu klatek schodowych oraz ułożeniu płytek gresowych na schodach i podestach klatek schodowych i przybudówkach w budynku przy ul. Cebertowicza 18 należącym do Spółdzielni Mieszkaniowej „Chełm” w Gdańsku mieszczącej się przy ul. Stanisława Worcella 33 (prace te spółka wykonywała jako podwykonawca Przedsiębiorstwa Budowlanego RECON Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku przy ul. Grzegorza z Sanoka 4),
- wykonanie elewacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego, 4 kondygnacyjnego w Kowalach dla P.H.U. TARGET Marcin Górny z siedzibą w Poznaniu przy ul. Wojskowej 20/2,
- roboty budowlane polegające na kompleksowym wykonaniu elewacji z ociepleniem w technologii BSO Sto Therm Resol Plus, dostawie i montażu gzymsów, parapetów systemowych, opierzeń blacharskich w budynku numer 7 znajdującym się na terenie inwestycji Garnizon Kultury w Gdańsku - Wrzeszczu przy ulicy Słowackiego dla Gdynia 8 Sp. z o.o., 80-280 Gdańsk, ul. C.K. Norwida 4

- roboty dociepleniowe ściany balkonowej wraz z robotami towarzyszącymi budynku mieszkalnego przy ul. Hallera 253 A-B-C-D w Gdańsku dla Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „KOLEJARZ” z siedzibą w Gdańsku przy ul. Lęborskiej 23B,
- przebudowa budynków wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Porcie Wojennym Gdynia dla Skanska S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Gen. J. Zajączka 9,
- wykonanie projektu warsztatowego elewacji budynku, wykonanie elewacji w systemie BSO, a także elewacji z okładzin gresowych, wraz z wykonaniem rusztu i wypełnieniem wełną mineralną lub styropianem oraz z kompletem obróbek i dostawą parapetów w budynku nr 57 kompleksu mieszkalno-usługowego Garnizon I kwartał zlokalizowanego w Gdańsku - Wrzeszczu w kwadracie ulic Szymanowskiego, Słowackiego, Chrzanowskiego i al. Grunwaldzkiej oraz roboty budowlane polegające na usunięciu złuszczeń wyprawy i farby na elewacji tarasów w budynku przy ul. Filipkowskiego 19 w Gdyni dla Grupy Inwestycyjnej HOSSA S.A. z siedzibą w Gdyni przy ul. Władysława IV 43.
- wykonanie remontu elewacji i podcieni kościoła parafialnego oraz remont wnętrza kościoła dla Parafii rzymskokatolickiej pw. Podwyższenia Krzyża Świętego w Pierwoszynie przy ul. Kaszubskiej 31,
- docieplenie elewacji budynku wielorodzinnego zlokalizowanego w Gdańsku przy ul. Nieborowskiej 30A/2 dla GEDBUD Edward Ferenc, ul. Grunwaldzka 42A/18, Pruszcz Gdański,
- malowanie elewacji południowej budynku piekarni przy ul. Słowackiego 37 w Gdańsku dla Piekarni-Cukierni Andrzej Szydłowski ul. Słowackiego 37,
- wykonanie elewacji budynku mieszkalnego szeregowego przy ul. Orłąt Lwowskich w Gdańsku

2. Sytuacja finansowa spółki

Sytuacja finansowa spółki zostanie przedstawiona na podstawie poniższych wskaźników:

Lp.	Wskaźnik finansowy	Wzór matematyczny	Rok 2018	Rok 2017	Rok 2016
Płynność					
1	Płynność bieżąca CR	aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	3,265	1,118	1,151
2	Płynność szybka QR	(aktywa obrotowe - zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe	2,915	0,755	0,519
3	Płynność gotówkowa (wskaźnik wypłacalności środkami pieniężnymi)	inwestycje krótkoterminowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,709	0,049	0,029
4	Pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym i rezerwami długoterminowymi	kapitał (fundusz) własny + rezerwy długoterminowe/aktywa trwałe	1,487	0,776	0,751
5	Trwałość struktury finansowania	kapitał (fundusz) własny + rezerwy długoterminowe + zobowiązania długoterminowe/aktywa ogółem	0,846	0,665	0,615
6	Kapitał obrotowy netto (kapitał pracujący)	(kapitał własny + zobowiązania długoterminowe) - aktywa trwałe	1 474 731,31	52 398,20	159 075,15
7	Wskaźnik kapitału obrotowego netto	kapitał obrotowy netto/aktywa ogółem	0,293	0,011	0,029
Rentowność					
1	Rentowność netto ROS (%)	zysk (strata) netto/przychody ze sprzedaży	22,980	0,380	0,482
2	Rentowność działalności operacyjnej (%)	zysk (strata) operacyjna/przychody ze sprzedaży	29,182	2,258	2,449

3	Rentowność ze sprzedaży (%)	zysk (strata) ze sprzedaży/przychody ze sprzedaży	-10,998	1,761	3,098
4	Rentowność majątku ROA (%)	zysk netto/aktywa ogółem	31,215	0,566	0,562
5	Rentowność kapitału własnego ROE (%)	zysk netto/kapitał własny	41,701	1,223	1,405
Struktura kapitału i wypłacalność					
1	Zadłużenie ogółem	zobowiązania ogółem/aktywa ogółem	0,214	0,509	0,573
2	Zadłużenie kapitału własnego	zobowiązania ogółem/kapitał własny	0,286	1,102	1,433
3	Zadłużenie długoterminowe	zobowiązania długoterminowe/kapitał własny	0,091	0,383	0,482
4	Wskaźnik pokrycia zobowiązań nadwyżką finansową (wskaźnik zdolności kredytowej)	(zysk netto + amortyzacja)/zobowiązania ogółem	1,559	0,057	0,050
5	Pokrycie zobowiązań odsetkowych	zysk operacyjny/odsetki	34,861	1,414	1,565
6	Wskaźnik obciążenia finansowego	odsetki/przychody ze sprzedaży	0,008	0,016	0,016
7	Złota reguła bilansowa - pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym (%)	kapitał własny/aktywa trwałe	143,104	73,587	71,000
8	Pokrycie majątku trwałego kapitałem stałym (%)	(kapitał własny + zobowiązania długoterminowe)/aktywa trwałe	156,094	101,758	105,213

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 2018 r. wyniósł – 3,265 zł, w 2017 r. – 1,118, w 2016 r. - 1,151.
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 2018 r. wskaźnik szybkiej płynności kształtował się na poziomie 2,915, w 2017 r. 0,755, w 2016 r. 0,519.
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 2018 r. wskaźnik ten wynosił 170,9%, w 2017 r. 4,9%, w 2016 r. 2,9%. W latach 2016 – 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 (2018 r. – 1,487, 2017 r. – 0,776, 2016 r. – 0,751), 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 2018 r. – 0,846, w 2017 r. – 0,665, w 2016 r. – 0,615.
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 2018 r. kapitał obrotowy miał wartość 1 474 731,31, w 2017 r. 52 398,20, w 2016 r. 159 075,15.
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 2018 r. 29,3%, w 2017 r. 1,1%, w 2016 r. 2,9%.

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 2018 r. – 22,98%, w 2017 r. 0,380%, w 2016 r. – 0,482%.
2. Wskaźnik rentowności działalności operacyjnej mierzy relację między zyskiem (stratą) na działalności operacyjnej, a sprzedażą. Wyniósł on w 2018 r. - 29,182%, w 2017 r. 2,258%, w 2016 r. 2,449%.
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 2018 r. (-) 10,998%, w 2017 r. 1,761%, w 2016 r. 3,098%.
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 2018 r. – 31,215%, w 2017 r. 0,566%, w 2016 r. 0,562%.
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 2018 r. – 41,701%, w 2017 r. – 1,223%, w 2016 r. - 1,405%.

Wskaźniki struktury kapitału (wyplacalności)

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 2018 r. – 21,40%, w 2017 r. 50,94%, w 2016 r. 57,25%, czyli w 2018 r. spółka angażowała około 78,60% 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 2018 r. poziom zaangażowania kapitału obcego wynosił w jednostce 0,286, w 2017 r. -1,102, w 2016 r. - 1,433.
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 2018 r. – 0,091, w 2017 r. – 0,383, w 2016 r. - 0,482.
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 2018 r. – 1,559, w 2017 r. - 0,057, w 2016 r. – 0,050.
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. – 34,861, w 2017 r. – 1,414, w 2016 r. – 1,565.
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: 0,008 w 2018 r., 0,016 w 2017 r. i w 2016 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 2018 r.- 143,104%, w 2017 r. – 73,59%, w 2016 r. – 71,00%.

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 156,094% w 2018 r., 101,758% w 2017 r., 105,213% w 2016 r.

3. Sytuacja gospodarcza spółki

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

Lp.	Rodzaj działalności	Przychody stan na 31.12.2018 r.	Koszty stan na 31.12.2018 r.	Wynik stan na 31.12.2018 r.	Przychody stan na 31.12.2017 r.	Koszty stan na 31.12.2017 r.	Wynik stan na 31.12.2017 r.
	1	2	3	4	5	6	7
1	Podstawowa działalność operacyjna	6 827 447,26	7 578 336,99	-750 889,73	7 052 472,93	6 928 267,54	124 205,39
2	Pozostała działalność operacyjna	2 870 405,29	127 107,98	2 743 297,31	99 933,56	64 874,42	35 059,14
3	Wynik na działalności operacyjnej	9 697 852,55	7 705 444,97	1 992 407,58	7 152 406,49	6 993 141,96	159 264,53
4	Działalność finansowa	9 763,29	57 153,37	-47 390,08	51,12	112 611,68	-112 560,56
5	Zysk brutto na działalności gospodarczej	9 707 615,84	7 762 598,34	1 945 017,50	7 152 457,61	7 105 753,64	46 703,97
6	Podatek dochodowy			376 102,00			19 873,00
7	Zysk/ Strata netto			1 568 915,50			26 830,97

Wynik na pozostałej działalności operacyjnej ukształtowały następujące zdarzenia gospodarcze:

Lp.	Zdarzenie gospodarcze	Przychody stan na 31.12.2018 r.	Koszty stan na 31.12.2018 r.	Wynik stan na 31.12.2018 r.	Przychody stan na 31.12.2017 r.	Koszty stan na 31.12.2017 r.	Wynik stan na 31.12.2017 r.
	1	2	3	4	5	6	7
1	Dofinansowanie Zakład Ubezpieczeń Społecznych	21 770,18		21 770,18			0,00
2	Dotacja Powiatowy Urząd Pracy w Gdańsku			0,00	1 562,18		1 562,18
3	Dotacja Gmina Miasta Gdańska	135,00		135,00	135,00		135,00
4	Rozwiązanie/ zwiększenie rezerw		27 228,43	-27 228,43	28 123,20	9 995,46	18 127,74
5	Zasądzone renty i odszkodowania		11 034,36	-11 034,36		11 034,36	-11 034,36
6	Rozwiązanie odpisu/ odpis aktualizujący należności		35 559,83	-35 559,83	4 000,00		4 000,00
7	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	2 782 684,25		2 782 684,25	21 765,22		21 765,22
8	Świadczenia zdrowotne	24 817,80	24 817,80	0,00	21 005,00	21 005,00	0,00
9	Pozostałe	40 998,06	28 467,56	12 530,50	23 342,96	22 839,60	503,36
	Razem	2 870 405,29	127 107,98	2 743 297,31	99 933,56	64 874,42	35 059,14

Wynik na działalności finansowej ukształtowały następujące pozycje:

Lp.	Zdarzenie gospodarcze	Przychody stan na 31.12.2018 r.	Koszty stan na 31.12.2018 r.	Wynik stan na 31.12.2018 r.	Przychody stan na 31.12.2017 r.	Koszty stan na 31.12.2017 r.	Wynik stan na 31.12.2017 r.
	1	2	3	4	5	6	7
1	Odsetki i prowizje bankowe/ od pożyczek/ faktoringowe	9 763,29	45 359,68	-35 596,39		105 543,30	-105 543,30
2	Odsetki ustawowe		10 573,68	-10 573,68	51,12	6 467,05	-6 415,93
3	Opłata leasingowa		1 220,01	-1 220,01		601,33	-601,33
4	Pozostałe przychody/ koszty finansowe						
	Razem	9 763,29	57 153,37	-47 390,08	51,12	112 611,68	-112 560,56

W roku 2018 firma poniosła stratę na działalności finansowej z powodu konieczności obsługi zaciągniętych kredytów oraz odsetek i opłat ponoszonych od zawartych umów leasingu operacyjnego.

Rok 2018 spółka zakończyła zyskiem brutto w wysokości 1 945 017,50 zł, zyskiem netto w wysokości 1 568 915,50 zł. Podatek dochodowy za 2018 r. wyniósł 376 102,00 zł. Zysk netto Zarząd proponuje w całości przeznaczyć na zwiększenie kapitału zapasowego.

4. Rozrachunki na dzień 31.12.2018 r.

Lp.	Rozrachunki z tytułu:	Należności i roszczenia stan na 31.12.2018 r.	Zobowiązania stan na 31.12.2018 r.	Należności i roszczenia stan na 31.12.2017 r.	Zobowiązania stan na 31.12.2017 r.
	1	2	3	4	5
1	Dostaw i usług	651 401,95	482 540,98	1 012 952,67	533 348,39
2	Rozliczenia z budżetem	73 558,63	47 389,10	3 186,77	127 626,98
3	Wynagrodzenia pracowników				86,07
4	Zobowiązania z tytułu umów leasingowych (długo i krótkoterminowe)		28 003,43		34 875,74
5	Kredyty bankowe (długo i krótkoterminowe)		508 739,28		1 403 938,59
6	Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych		6 884,36		6 884,36
7	Opłata za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności				302 913,10
8	Pozostałe	94 739,73	2 195,94	28 146,55	6 876,39
	Razem	819 700,31	1 075 753,09	1 044 285,99	2 416 549,62

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

Zobowiązania długoterminowe na dzień 31.12.2018 r. zmalały o 59 punktów procentowych w stosunku do poprzedniego okresu i wyniosły 341 507,06 zł. Jest to kredyt długoterminowy na zakup nieruchomości przy ul. Trakt św. Wojciecha 394 oraz 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 2018 r. nastąpił spadek wartości rzeczowych aktywów trwałych jednostki o 264 614,46 zł.

Lp.	Rodzaj aktywów trwałych	Stan na 31.12.2018 r.	Stan na 31.12.2017 r.	Wzrost/spadek wartości
	1	2	3	4
1	Rzeczowe aktywa trwałe	2 526 029,36	2 790 643,82	-264 614,46
	<i>Środki trwałe</i>	2 028 821,24	2 083 748,61	-54 927,37
	<i>grunty</i>	1 218 050,00	1 676 944,95	-458 894,95
	<i>budynki</i>	630 782,59	177 566,11	453 216,48
	<i>urządzenia techniczne i maszyny</i>	126 615,98	149 681,19	-23 065,21
	<i>środki transportu</i>	30 923,57	50 569,86	-19 646,29
	<i>inne środki trwałe</i>	22 449,10	28 986,50	-6 537,40
	<i>Środki trwałe w budowie</i>	497 208,12	706 895,21	-209 687,09
2	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	100 014,04	186 965,99	-86 951,95

2 lipca 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 budowę 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 19336,93 zł, którego ostateczne wdrożenie i przyjęcie do użytkowania nastąpiło 31.01.2019 r.

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 używania 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.).

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

6. Kapitały własne i akcje

Kapitały własne na 31.12.2018 r. wynosiły 3 762 267,65 zł, z tego:

Lp.	Rodzaj kapitału	Stan na 31.12.2018 r.	Stan na 31.12.2017 r.
	1	2	3
1	Kapitał akcyjny	1 000 000,00	1 000 000,00
2	Kapitał zapasowy	1 127 283,72	1 100 452,75
3	Kapitał z aktualizacji wyceny	2 385,97	2 385,97
4	Pozostałe kapitały rezerwowe	63 682,46	63 682,46
5	Zysk (strata) netto	1 568 915,50	26 830,97
	Razem	3 762 267,65	2 193 352,15

Akcjonariuszami spółki na 31.12.2018 r. było 30 osób, z tego 11 to obecni pracownicy.

7. Możliwości płatnicze spółki

Przepływ środków pieniężnych na 31.12.2018 r. przedstawiał się następująco:

Lp.	Rodzaj przepływu	Stan na 31.12.2018 r.	Stan na 31.12.2017 r.
1	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	-943 833,52	553 544,43
2	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	3 069 669,38	-37 382,74
3	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-948 651,31	-497 979,51
	Razem	1 177 184,55	18 182,18

Jak wynika z rachunku przepływów pieniężnych w roku 2018 miał miejsce znaczny wzrost środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej (sprzedaż nieruchomości).

W trakcie roku 2018 spółka spłaciła kredyt bankowy w rachunku bieżącym, ponosiła koszty odsetek od kredytów bankowych i umów leasingowych, nastąpił spadek przepływów z działalności finansowej.

8. Przewidywane kierunki rozwoju spółki

Na funkcjonowanie i perspektywy rozwoju spółki w 2019 roku duży wpływ będą miały wypracowane w latach 1993 – 2018 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 (m.in. Grupą Inwestycyjną HOSSA S.A.),

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

Spółka ma w swoim portfelu na początku 2019 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 2019 to w pierwszej kolejności roboty, które zostały rozpoczęte się w roku 2018, ale ich zakończenie, zgodnie z podpisanymi umowami, przypada na pierwszą połowę nowego roku. Dotyczy to m. in. umów o roboty budowlane podpisanych z:

- STRABAG Sp. z o.o. z siedzibą w Pruszkowie (05-800) przy ul. Parzniewskiej 10 na kompleksową dostawę i wykonanie elewacji budynku A i B wraz z wykonaniem obróbek – obiekt szkolny w Kowalach na terenie Gminy Kolbudy przy ul. Apollina,
- GEDBUD Edward Ferenc, ul. Grunwaldzka 42A/18, Pruszcz Gdański na docieplenie elewacji budynku wielorodzinnego zlokalizowanego w Gdańsku przy ul. Nieborowskiej 30A/2,

Nowe kontrakty roku 2019 to m.in. umowy zawarte z:

- GEDBUD Edward Ferenc, ul. Grunwaldzka 42A/18, Pruszcz Gdański na docieplenie elewacji budynku wielorodzinnego zlokalizowanego w Gdańsku przy ul. Nieborowskiej 28A/5,

- Sopotką Spółdzielnię Mieszkaniową mieszczącą się w Sopocie przy ul. Bohaterów Monte Cassino 36B na roboty remontowe budynku mieszkalnego przy ul. Pułaskiego 5-11 w Sopocie.
- Wspólnotą Mieszkaniową ul. Liczmańskiego 23 mieszcząca się w Gdańsku przy ul. Powstańców Warszawskich 21 na roboty budowlane nieruchomości przy ul. Liczmańskiego 23 w Gdańsku, polegające na wykonaniu remontu elewacji tj. na dociepleniu budynku wraz z wzmocnieniem nadproży, dociepleniem cokołu poniżej terenu, montażu okienek piwnicznych, oraz z dociepleniem stropu poddasza wraz z robotami towarzyszącymi, na podstawie decyzji pozwolenia na budowę oraz zgodnie ze złożoną ofertą.

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 2019 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 31.12.2018 r. 29 osób

Struktura zatrudnienia w 2018 r. w przeliczeniu na pełne etaty przedstawiała się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie w przeliczeniu na pełne etaty	Stan na 31.12.2018 r.	Stan na 31.12.2017 r.
	1	2	3
1	Pracownicy na stanowiskach robotniczych (bezpośrednio produkcyjni)	19	20
2	Pracownicy na stanowiskach nierobotniczych w tym:	10	10
	<i>Zarząd</i>	1	1
	<i>personel inżynieryjno-techniczny</i>	6	6
	Razem	29	30

Lp.	Stanowisko	Liczba osób stan na 31.12.2018 r.	Struktura [%] stan na 31.12.2018 r.	Liczba osób stan na 31.12.2017 r.	Struktura [%] stan na 31.12.2017 r.
	1	2	3	4	5
1	Błacharz	5	23,81	5	23,81
2	Elektryk	2	9,52	2	9,52
3	Kierowca	1	4,76	2	9,52
4	Malarz	3	14,29	4	19,05
5	Murarz-tylnkarz	2	9,52	2	9,52
6	Pracownik ogólnobudowlany	3	14,29	2	9,52
7	Robotnik wykwalifikowany	2	9,52	2	9,52
8	Sprzątaczką	1	4,76	1	4,76
9	Tynkarz	1	4,76	1	4,76
	Razem	20	95,24	21	100,00

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 2018, podobnie jak w roku poprzednim, rentowność wykonywanych kontraktów była niska. Stosunkowo niska była też aktywność inwestycyjna w gospodarce, co spowodowało znaczne trudności w pozyskiwaniu na rynku trójmiejskim korzystnych zleceń. W celu zapewnienia zaplecza robót pracownikom firmy oraz wieloletnim podwykonawcom, spółka niejednokrotnie zmuszona była obniżyć marżę zysku ze sprzedaży, co niestety miało odzwierciedlenie w niskich wartościach wskaźników rentowności.

Pozyskane w ostatnim kwartale 2018 r. oraz w pierwszym kwartale 2019 r. zlecenia pozwalają jednak mieć nadzieję na poprawę wyników finansowych w 2019 r., a zwłaszcza na wzrost rentowności ze sprzedaży wykonywanych robót termomodernizacyjnych. Jeżeli sytuacja na to pozwoli, jednostka będzie starała się ograniczyć 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, 22.05.2019 r.

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Julian Zieliński