



**Sprawozdanie Zarządu
Termoexpert SA**

**z działalności Spółki
za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.**

| SPIS TREŚCI | NUMER STRONY |
|---|--------------|
| 1. Dane teleadresowe Spółki | 3 |
| 2. Czas trwania Spółki | 3 |
| 3. Forma prawna Spółki | 3 |
| 4. Przedmiot działalności Spółki | 3 |
| 5. Doradztwo techniczne | 3 |
| 6. Doradztwo finansowe | 3 |
| 7. Generalne wykonawstwo - nadzór | 4 |
| 8. Kapitał zakładowy Spółki | 4 |
| 9. Organy i sposób reprezentacji Spółki | 4 |
| 10. Zdarzenia wpływające w istotny sposób na działalność Spółki | 4 |
| 11. Komentarz Zarządu Spółki | 5 |
| 12. Struktura przychodów Spółki | 5 |
| 13. Wybrane dane finansowe | 6-7 |
| 14. Zamierzenia inwestycyjne | 7 |
| 15. Istotne czynniki dla rozwoju Spółki | 7 |
| 16. Zmiany w składzie Zarządu Spółki | 8 |
| 17. Zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki | 8 |
| 18. Sprawy sądowe | 8 |
| 19. Nakłady inwestycyjne | 8 |
| 20. Ryzyko i instrumenty finansowe | 8 |
| 21. Finansowanie zewnętrzne Spółki | 9 |
| 22. Udzielone pożyczki | 9 |
| 23. Ryzyko walutowe | 9 |
| 24. Wybrane umowy - kontrakty | 9 |

DANE TELEADRESOWE SPÓŁKI

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

CZAS TRWANIA SPÓŁKI

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

FORMA PRAWNA SPÓŁKI

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

PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest przygotowywanie i przeprowadzanie kompleksowych programów optymalizacji energetycznej obiektów budowlanych, w tym wielorodzinnych budynków mieszkalnych. Zakres działalności Spółki obejmuje wszelkie działania mające na celu poprawę efektywności energetycznej obiektów budowlanych oraz ich systemów ciepłowniczych. Spółka świadczy usługi o charakterze doradztwa energetycznego, opracowuje niezbędne dokumentacje techniczne, przygotowuje aplikacje do instytucji finansujących, realizuje prace modernizacyjne oraz świadczy nowoczesną usługę zarządzania energią w budynku.

Doradztwo techniczne.

Każdy budynek jest inny i wymaga indywidualnego podejścia. Spółka w zakresie swojej działalności świadczy usługi doradztwa technicznego obejmującego dobór rozwiązań technicznych, zastosowanie których umożliwi optymalizację zapotrzebowania i zużycia energii, a co za tym idzie zminimalizowania kosztów ogrzewania i przygotowania centralnej wody użytkowej. W celu właściwego doboru rozwiązań technicznych, analizie poddawany jest stan techniczny budynku, w tym jego instalacji wewnętrznych oraz sposób i parametry dostawy ciepła do budynku. W zależności od zakresu realizowanych prac modernizacyjnych, Spółka przygotowuje niezbędną dokumentację techniczną, w tym audyty energetyczne i remontowe.

Doradztwo finansowe.

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

Generalne wykonawstwo – nadzór.

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

KAPITAŁ ZAKŁADOWY SPÓŁKI

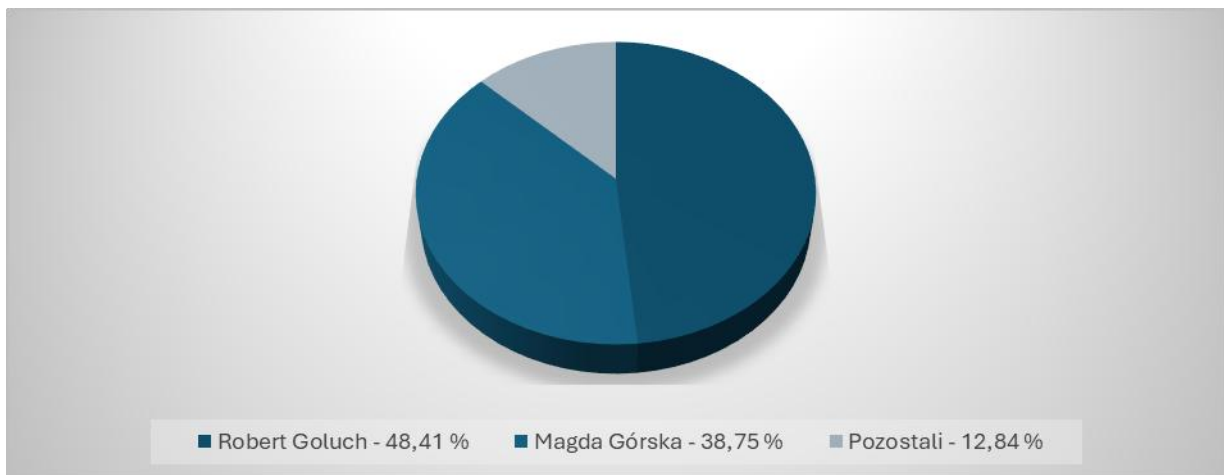
Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania kapitał zakładowy Spółki wynosi 103.534,20 zł i dzieli się na:

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

Udziały w kapitale zakładowym Spółki pokryte zostały wpłatami gotówkowymi.

Struktura akcjonariatu na dzień 31.12.2024 r.

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



ORGANY I SPOSÓB REPREZENTACJI SPÓŁKI

Organami Spółki, zgodnie ze Statutem, są Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza, Zarząd. Organem uprawnionym do reprezentacji Spółki jest Zarząd. Na dzień 31.12.2024 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd Spółki był jednoosobowy. Prezesem Zarządu był Robert Goluch.

ZDARZENIA WPŁYWAJĄCE W ISTOTNY SPOSÓB NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI

W 2024 roku nie wystąpiły żadne zdarzenia mające istotny wpływ na działalność Spółki.

KOMENTARZ ZARZĄDU SPÓŁKI

W dzisiejszych czasach racjonalizowanie kosztów wymaga nowoczesnych rozwiązań, które obok ograniczania zużycia, umożliwiają odbiorcy aktywne planowanie i zarządzanie energią. Odbiorca końcowy, ograniczając się jedynie do termomodernizacji budynku ogranicza straty ciepła przez przegrody, co w konsekwencji przekłada się na mniejsze zużycie energii końcowej, niestety są to działania niewystarczające. Ostatnie lata, w których Polska praktycznie otarła się o kryzys energetyczny, pokazały jak ważna jest transformacja energetyczna i kompleksowe podejście do efektywności energetycznej.

Prace związane z termomodernizacją budynku tj. docieplenie ścian i stropów, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w znacznym stopniu ograniczają straty ciepła, co zwiększa jego efektywność energetyczną. Kompleksowe programy optymalizacji energetycznej realizowane przez Spółkę, oprócz tradycyjnej termomodernizacji to również analiza sposobu wytwarzania, przesyłania i przekazywania energii do wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania i centralnej wody użytkowej oraz modernizacja źródeł ciepła i systemów ciepłowniczych.

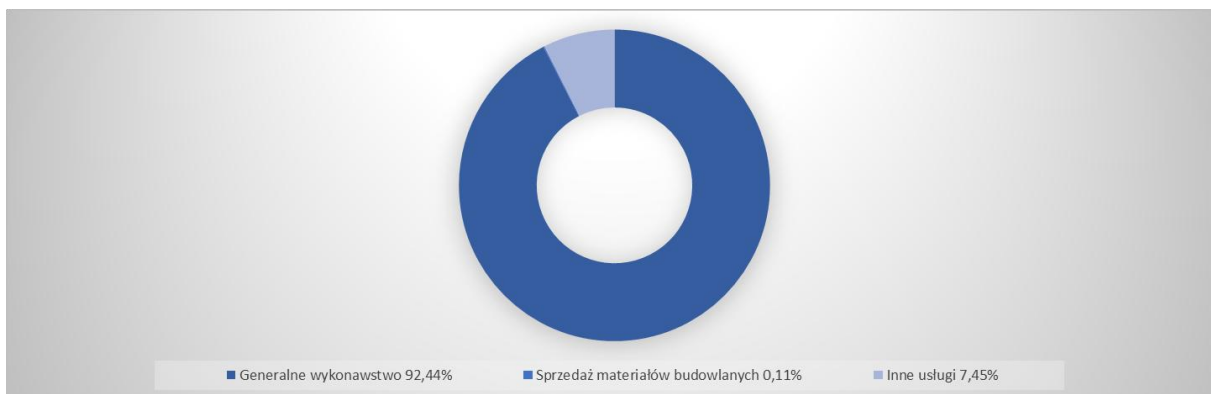
W ramach montażu finansowego Spółka dobiera optymalne źródła finansowania, w zależności od możliwości i potrzeb klienta. Finansowanie programów Spółka prowadzi w oparciu o instytucje finansowe, ciekawe projekty Spółka finansuje z własnych środków (finansowanie w formule ESCO). Prace remontowo-modernizacyjne Spółka realizuje w oparciu o sprawdzonych partnerów, którymi są wyspecjalizowane w różnych branżach firmy remontowo-budowlane.

STRUKTURA PRZYCHODÓW SPÓŁKI

tys. zł

%

| | | |
|--|----------------------|---------------|
| Generalne wykonawstwo | 9.294.535,27 | 92,44 |
| Sprzedaż towarów i materiałów budowlanych | 11.088,00 | 0,11 |
| Inne usługi (projektowanie, serwis i konserwacja węzłów, zarządzanie energią, wynajem) | 748.756,80 | 7,45 |
| Razem | 10.054.380,07 | 100,00 |



WYBRANE DANE FINANSOWE

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

| I.p. | Treść | 2024 | 2023 | Zmiana % |
|------|---|---------------|--------------|----------|
| 1. | Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i usług | 10.054.380,07 | 2.298.435,24 | +337 |
| 2. | Koszty działalności operacyjnej | 9.201.157,55 | 3.277.946,90 | +181 |
| 3. | Amortyzacja | 187.249,85 | 296.291,43 | -37 |
| 4. | Zysk/Strata ze sprzedaży | 1.009.506,44 | -982.732,66 | -203 |
| 5. | Zysk/Strata na działalności operacyjnej | 848.527,66 | -493.150,02 | -272 |
| 6. | EBITDA (wynik operacyjny + amortyzacja) | 1.035.777,51 | -196.858,59 | -626 |
| 7. | Zysk/stratę brutto (przed opodatkowaniem) | 558.164,30 | -746.074,69 | -175 |
| 8. | Aktywa razem | 4.399.376,02 | 4.144.052,62 | +6 |
| 9. | Aktywa trwałe | 912.772,59 | 1.107.241,39 | -17 |
| 10. | Zobowiązania długoterminowe | 1.739.159,29 | 1.079.998,97 | +61 |
| 11. | Zobowiązania krótkoterminowe | 1.016.572,96 | 1.810.881,18 | -44 |
| 12. | Kapitał własny | 1.495.714,77 | 1.065.823,47 | +40 |
| 13. | Kapitał zakładowy | 103.534,20 | 103.534,20 | 0 |
| 14. | Liczba akcji | 1.035.342 | 1.035.342 | 0 |
| 15. | Wartość księgowa na jedną akcję | 1,44 | 1,03 | 40 |
| 16. | Zysk/strata brutto na jedną akcję | 0,54 | -0,72 | -175 |
| 17. | Wskaźnik płynności szybkiej QR | 3,22 | 1,65 | +95 |
| 18. | Wskaźnik płynności bieżącej CR | 3,43 | 1,68 | +104 |

W 2024 roku Spółka odnotowała przychody ze sprzedaży w wysokości 10.054 tys. zł. Przychody ze sprzedaży w porównaniu do 2023 roku były wyższe o 7.756 tys. zł. Koszty działalności operacyjnej Spółki zwiększyły się o 5.923 tys. zł. W 2024 roku Spółka odnotowała zysk netto w wysokości 430 tys. zł.



Równolegle nastąpiła zmiana sumy bilansowej Spółki w następujących pozycjach:

| I.p. | Treść | 2024 | 2023 | Zmiana % |
|------|--|---------------------|---------------------|-----------|
| | Aktywa | 4.399.376,02 | 4.144.052,62 | +6 |
| 1. | Aktywa trwałe | 912.772,59 | 1.107.241,39 | -17 |
| 2. | Aktywa obrotowe | 3.486.603,43 | 3.036.811,23 | +15 |
| | - zapasy | 186.711,91 | 26.993,75 | +592 |
| | - należności krótkoterminowe | 2.056.973,01 | 2.683.009,17 | -23 |
| | - inwestycje krótkoterminowe | 1.215.178,01 | 301.182,76 | +303 |
| | - krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 27.740,50 | 25.625,55 | +5 |
| | | | | |
| | Pasywa | 4.399.376,02 | 4.144.052,62 | +6 |
| 1. | Kapitały | 1.495.714,77 | 1.065.823,47 | +40 |
| 2. | Zobowiązania i rezerwy | 2.903.661,25 | 3.078.229,15 | -6 |
| | - rezerwy na zobowiązania | 147.929,00 | 187.349,00 | -21 |
| | - zobowiązania długoterminowe | 1.739.159,29 | 1.079.998,97 | +61 |
| | - zobowiązania krótkoterminowe | 1.016.572,96 | 1.810.881,18 | -44 |
| | - rozliczenia międzyokresowe | 0,00 | 0,00 | 0 |

ZAMIERZENIA INWESTYCYJNE

Obecny stan wyposażenia technicznego Spółki jest satysfakcjonujący. W 2025 roku Spółka nie planuje nakładów inwestycyjnych.

ISTOTNE CZYNNIKI ROZWOJU SPÓŁKI

Ograniczone zasoby surowców energetycznych, wpływ emisji związanych z użytkowaniem energii na środowisko przyrodnicze, zdrowie i komfort życia obywateli, a także rosnące koszty wytwarzania i przesyłania, powodują wzrost zainteresowania problematyką racjonalizacji zużycia energii. Odzwierciedleniem tego są zmiany w przepisach wykazujące tendencję do coraz wyższych wymagań dotyczących ograniczania strat ciepła w budynkach. Sukcesywnie obniżany jest współczynnik zapotrzebowania energii nieodnawialnej do ogrzania domu, wentylacji, chłodzenia, oświetlenia oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w przeliczeniu na jednostkę powierzchni – wskaźnik Ep. Wysokość współczynnika Ep określa się w zależności od przeznaczenie budynku.

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

| Budynek | Wartość graniczna Ep [kWh/m ² rok] | | |
|--------------------------|---|-----------------|-----------|
| | 2014 r - 2016 r | 2017 r - 2020 r | od 2021 r |
| Mieszkalny jednorodzinny | 120 | 90 | 70 |
| Mieszkalny wielorodzinny | 105 | 85 | 65 |
| Zamieszkania zbiorowego | 95 | 85 | 75 |
| Użyteczności publicznej | 65 | 60 | 45 |

Wysokie zużycie energii cieplnej w domach wybudowanych kilkadziesiąt lat temu, to zwykle efekt starych przepisów dotyczących efektywności energetycznej. Najgorzej sytuacja przedstawia się w budynkach powstałych w latach 70 i wcześniej. Brak odpowiedniej izolacji ścian, stropów i okien spowodował, że standard energetyczny tych budynków jest bardzo niski. Zużycie energii końcowej w domach jednorodzinnych wynosi obecnie ok. 120 kWh/m²/rok, przy czym domy powstałe przed 1966 rokiem zużywają do 350 kWh/m²/rok. Właściciele nieruchomości postrzegają koszty ogrzewania budynku i podgrzania centralnej wody użytkowej jako coraz bardziej istotne w całkowitych kosztach eksploatacyjnych. Dlatego też coraz częściej poszukują rozwiązań umożliwiających zwiększenie efektywności wykorzystania zużywanej energii. Można powiedzieć, że zapotrzebowanie na usługi jakie świadczy Spółka będzie rosło wprost proporcjonalnie do wzrostu cen energii i świadomości odbiorcy finalnego.

ZMIANY W SKŁADZIE ZARZĄDU SPÓŁKI

W 2024 roku nie było zmian w Zarządzie Spółki.

ZMIANY W SKŁADZIE RADY NADZORCZEJ SPÓŁKI

W 2024 roku nie dokonano zmian w składzie Rady Nadzorczej Spółki.

SPRAWY SĄDOWE

W 2024 roku Spółka kontynuowała dochodzenie na drodze sądowej należności tytułem kar umownych i zwrotu poniesionych kosztów usunięcia wad i usterek w zastępstwie.

NAKŁADY INWESTYCYJNE

Spółka w 2024 roku poniosła nakłady inwestycyjne w kwocie 163.234,15 zł.

RYZYSKO I INSTRUMENTY FINANSOWE

Ryzyko związane z płynnością

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

Ryzyko stóp procentowych

Spółka nie posiada realnego wpływu na kształtowanie się stóp procentowych, lecz w celu minimalizacji ryzyka, stale monitoruje jej poziom. Spółka, w związku z posiadanymi umowami leasingowymi oraz umowami kredytowymi, których oprocentowanie oparte jest o stawkę WIBOR, jest narażona na ryzyko wzrostu kosztów finansowania.

Ryzyko wpływu wojny na Ukrainie

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

Zarząd Spółki uważa taką sytuację za zdarzenie niepowodujące korekt w sprawozdaniu finansowym za rok 2024 rok, lecz za zdarzenie wymagające dodatkowych ujawnień. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, Zarząd nie widzi zagrożenia kontynuacji działalności.

FINANSOWANIE ZEWNĘTRZNE SPÓŁKI

W roku 2024 Spółka korzystała/obsługiwała dwa kredyty i dwie umowy leasingowe.

| I.p. | Bank/rodzaj kredytu | Kwota kredytu | Wykorzystanie na dzień 31.12.2024 r. | Okres Kredytowania |
|------|----------------------|-----------------|--------------------------------------|---------------------|
| 1. | PKO BP SA – obrotowy | 1.000.000,00 zł | 937.382,69 | 20.03.24 – 25.09.31 |
| 2. | PKO BP SA - obrotowy | 1.356.000,00 zł | 981.132,82 | 22.04.22 - 28.03.32 |

| I.p. | Leasingodawca | Nr umowy | Data zawarcia umowy | Data zakończenia umowy | Zobowiązanie na dzień 31.12.2024 r. |
|------|----------------|----------------------|---------------------|------------------------|-------------------------------------|
| 1. | Toyota Leasing | LSTS/T12F/007085 | 11.03.2022 r. | 15.03.2027 r. | 77.887,47 |
| 2. | Toyota Leasing | STDLU/2021/9/T2/0236 | 17.09.2021 r. | 15.08.2026 r. | 33.647,37 |

UDZIELONE POŻYCZKI

Saldo udzielonych pożyczek wraz z odsetkami na dzień bilansowy wynosi 40.374,86 zł.

RYZYKO WALUTOWE

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

WYBRANE UMOWY - KONTRAKTY

W 2024 roku Spółka realizowała projekty związane z optymalizacją energetyczną wielorodzinnych budynków mieszkalnych w Bytomiu, Mysłowicach, Oleśnicy, Sosnowcu i Dąbrowie Górniczej.

Robert Goluch
Prezes Zarządu

Kędzierzyn-Koźle, 20.03.2025 r.