

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU FIRMY**  
**PRZEDSIĘBIORSTWO ROBÓT INSTALACYJNYCH EKOPARK S.A.**  
**Z DZIAŁALNOŚCI ZA ROK OBROTOWY 2019**

Niniejsze sprawozdanie zarządu sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości obejmuje działalność Spółki w okresie od 01 stycznia do 31 grudnia 2019 roku.

**1. Informacje ogólne o Spółce**

PRZEDSIĘBIORSTWO ROBÓT INSTALACYJNYCH EKOPARK S.A. zostało powołane Aktem Notarialnym sporządzonym w dniu 31.12.2014 r. w Kancelarii Notarialnej w Toruniu przy ul. Małe Garbary 5 przed notariuszem Tomaszem Ignacym Olszewskim za Repertorium A nr 8767/2014. Spółka zarejestrowana jest w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000537011 w VII Wydziale Gospodarczym Krajowego Rejestru Sądowego. Spółkę identyfikują numery REGON: 360397688 oraz NIP: 5030077990. Siedziba Spółki mieści się pod adresem Aleje Jerozolimskie 214, 02-486 Warszawa.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 409.700 zł i jest podzielony na: 1.465.000 akcji imiennych serii A o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja, uprzywilejowanych co do głosu w stosunku 2 (dwa) głosy na jedną akcję, 932.500 akcji zwykłych na okaziciela serii B2 o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja, 799.500 akcji zwykłych na okaziciela serii B3 o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja, 200.000 akcji zwykłych na okaziciela serii C o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja, 700.000 akcji zwykłych na okaziciela serii D o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja.

Kapitał zapasowy wynosił na koniec okresu sprawozdawczego: 2.782.513,04 złotych.

**DANE ADRESOWE**

Przedsiębiorstwo Robót  
Instalacyjnych EKOPARK S.A.

**Siedziba firmy**  
Aleje Jerozolimskie 214  
02-486 Warszawa

**Centrum Logistyczne**  
Lipienica 12  
87-410 Kowalewo Pomorskie

**DANE KONTAKTOWE**

tel. +48 (56) 622-05-46  
tel. +48 (56) 656-70-36  
tel. +48 (56) 656-70-50  
kom. +48 506-602-251  
kom. +48 733-192-363

info@eko-park.org  
biuro@eko-park.org

www.eko-park.org

**DANE FIRMY**

NIP 503-00-77-990  
REGON 360397688  
KRS 0000537011

**Kapitał zakładowy**  
409 700,00 zł wpłacony w całości

**Santander Bank Polska S.A.**  
66 1090 1056 0000 0001 3443 1739

## 2. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność Spółki, jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego

W roku sprawozdawczym Spółka prowadziła działalność w następującym obszarze:

### 1) Generalne Wykonawstwo

Jako Generalny Wykonawca, EKOPARK S.A. realizował dla Zleceniodawców:

- kompleksowe realizacje inwestycji w ustalonym czasie i budżecie,
- zarządzanie i kierowanie procesem budowlanym przez doświadczoną kadrę,
- kompleksowe przygotowanie inwestycji do odbioru końcowego i użytkowania.

### 2) Specjalistyczne Wyburzenia i Rozbiórki

EKOPARK S.A. wykonywał ręczne oraz mechaniczne rozbiórki budynków o funkcji mieszkalnej, biurowej, handlowej oraz przemysłowej. W zakres realizowanych usług wchodziły:

- wyburzenia mechaniczne (koparki; kruszarki; szczęki; robot wyburzeniowy Husqvarna DXR270),
- wiercenie, kucie i cięcie betonu,
- skuwanie głowic pali fundamentowych oraz obsługa ścian szczelinowych.

### 3) Instalacje Sanitarne i Grzewcze

Jest to najstarszy dział przedsiębiorstwa, w którym pracownicy posiadają bardzo duże doświadczenie.

W roku sprawozdawczym EKOPARK S.A. wykonywał:

- montaż kolektorów słonecznych glikolowych i wodnych,
- montaż fotowoltaiki i pomp ciepła,
- montaż kotłów gazowych, olejowych, na ekogroszek, miał oraz pellet,
- montaż ogrzewania podłogowego i grzejnikowego,
- modernizację istniejących kotłowni,
- montaż instalacji wodno-kanalizacyjnych,

#### DANE ADRESOWE

Przedsiębiorstwo Robót  
Instalacyjnych EKOPARK S.A.

Siedziba firmy  
Aleje Jerozolimskie 214  
02-486 Warszawa

Centrum Logistyczne  
Lipienica 12  
87-410 Kowalewo Pomorskie

#### DANE KONTAKTOWE

tel. +48 (56) 622-05-46  
tel. +48 (56) 656-70-36  
tel. +48 (56) 656-70-50  
kom. +48 506-602-251  
kom. +48 733-192-363

info@eko-park.org  
biuro@eko-park.org

www.eko-park.org

#### DANE FIRMY

NIP 503-00-77-990  
REGON 360397688  
KRS 0000537011

Kapitał zakładowy  
409 700,00 zł wpłacony w całości

Santander Bank Polska S.A.  
66 1090 1056 0000 0001 3443 1739

- montaż wentylacji, rekuperacji i klimatyzacji.

Wśród kluczowych wydarzeń minionego roku należy wymienić następujące:

### **Styczeń 2019**

Zarząd Spółki poinformował o otrzymaniu pozytywnego rozpatrzenia odwołania dotyczącego wyników oceny wniosku o dofinansowanie pt.: Centrum Badawczo – Rozwojowe Przedsiębiorstwa Robót Instalacyjnych EKOPARK. W rezultacie EKOPARK S.A. otrzymał dofinansowanie na realizację ww. projektu. Misją Centrum Badawczo-Rozwojowego mają być prace badawcze i rozwojowe nad opracowaniem, doskonaleniem, walidacją, wdrażaniem i komercjalizacją innowacyjnych sposobów na magazynowanie energii ciepła, chłodu i energii elektrycznej w układzie współpracy z systemami OZE dedykowanych do długoterminowego przechowywania energii i jej wykorzystania w okresie niekorzystnych czynników otoczenia. Całkowity koszt projektu wynosi 13.530.000,00 zł, kwota kosztów kwalifikowanych projektu wynosi 11.000.000,00 zł, z czego kwota dofinansowania projektu wynosi 6.050.000,00 zł, co stanowi 55%.

### **Kwiecień 2019**

W wyniku przeprowadzonego postępowania przetargowego EKOPARK S.A. dokonał wyboru i podpisał umowę z Generalnym Wykonawcą zadania pn. „Centrum Badawczo – Rozwojowe Przedsiębiorstwa Robót Instalacyjnych EKOPARK”. W ramach przeprowadzonego postępowania Emitent otrzymał dwie oferty. Jako najkorzystniejszą wybrano ofertę Wykonawcy: Silesia-Invest sp. z o.o., ul. Rogera 7, 47-400 Racibórz. Cena: 11 000 000,00 zł netto.

### **Lipiec 2019**

P.R.I. EKOPARK S.A. zakończył roboty budowlane w ramach projektu „Zmiana sposobu użytkowania strychu budynku Zespołu Szkół Ponadgimnazjalnych w Chełmży na cztery pracownie nauk zawodu oraz

#### **DANE ADRESOWE**

Przedsiębiorstwo Robót  
Instalacyjnych EKOPARK S.A.

Siedziba firmy  
Aleje Jerozolimskie 214  
02-486 Warszawa

Centrum Logistyczne  
Lipienica 12  
87-410 Kowalewo Pomorskie

#### **DANE KONTAKTOWE**

tel. +48 (56) 622-05-46  
tel. +48 (56) 656-70-36  
tel. +48 (56) 656-70-50  
kom. +48 506-602-251  
kom. +48 733-192-363

info@eko-park.org  
biuro@eko-park.org

www.eko-park.org

#### **DANE FIRMY**

NIP 503-00-77-990  
REGON 360397688  
KRS 0000537011

Kapitał zakładowy  
409 700,00 zł wpłacony w całości

Santander Bank Polska S.A.  
66 1090 1056 0000 0001 3443 1739

odbudowa windy zewnętrznej”. W ramach kontraktu wartego 1.649.200,00 zł powstała pracownia komputerowa na 12 stanowisk, pracownia multimedialna na 24 stanowiska, pracownia do nauki zawodu fryzjera, pracownia do nauki zawodu kosmetyczki i masażu. Adaptacja klatki schodowej polegała na rozebraniu istniejącej drewnianej klatki schodowej, a w jej miejsce wbudowano schody żelbetowe monolityczne, płytowe oparte na ścianach nośnych budynku. Poddasze wyposażone zostało w wentylację mechaniczną. W ramach zadania powstały także nowe toalety, umywalnia damska i toaleta dla niepełnosprawnych. Zadanie zostało zakończone pomyślnie, a EKOPARK S.A. otrzymał referencje ze strony Zamawiającego.

### **Sierpień 2019**

P.R.I. EKOPARK S.A. zakończył roboty budowlane w ramach projektu „Centra Innowacyjnej Edukacji (tzw. „Minikoperniki”) podprojekt „Adaptacja budynków zlokalizowanych przy ul. W. Łokietka w Toruniu na potrzeby Centrum Nowoczesności Młyn Wiedzy, instytucji kultury prowadzącej innowacyjną edukację w regionie kujawsko-pomorskim”. W ramach kontraktu wartego 11.237.000,00 zł wykonano kompleksowy remont budynków (roboty rozbiórkowe, konstrukcyjne, odtworzeniowe, instalacyjne, wykończeniowe, zagospodarowanie terenu), który pozwolił na stworzenie dodatkowej przestrzeni ekspozycyjnej i poszerzenie oferty kulturalnej Centrum Nowoczesności Młyn Wiedzy. Zadanie zostało zakończone pomyślnie, a EKOPARK S.A. otrzymał referencje ze strony Zamawiającego.

Niestety w końcowej fazie realizacji projektu przedsiębiorstwo poniosło znaczne straty związane z koniecznością wykonania nieplanowanych robót dodatkowych (naprawa uszkodzonej elewacji budynku F – nowoczesne płyty kortenowskie). Wskazane uszkodzenia nie powstały z winy Zamawiającego ani z winy EKOPARKU - pojawiły się wskutek niestarannie prowadzonych robót wyburzeniowych na sąsiedniej budowie (spadający gruz uszkodził wykonaną przez EKOPARK elewację). Niestety Inwestor nie zgodził się na zapłatę za roboty naprawcze elewacji co spowodowało powstanie znacznych nieplanowanych kosztów i zmniejszenie marży kontraktu po stronie EKOPARKU.

#### **DANE ADRESOWE**

Przedsiębiorstwo Robót  
Instalacyjnych EKOPARK S.A.

**Siedziba firmy**  
Aleje Jerozolimskie 214  
02-486 Warszawa

**Centrum Logistyczne**  
Lipienica 12  
87-410 Kowalewo Pomorskie

#### **DANE KONTAKTOWE**

tel. +48 (56) 622-05-46  
tel. +48 (56) 656-70-36  
tel. +48 (56) 656-70-50  
kom. +48 506-602-251  
kom. +48 733-192-363

info@eko-park.org  
biuro@eko-park.org

www.eko-park.org

#### **DANE FIRMY**

NIP 503-00-77-990  
REGON 360397688  
KRS 0000537011

**Kapitał zakładowy**  
409 700,00 zł wpłacony w całości

**Santander Bank Polska S.A.**  
66 1090 1056 0000 0001 3443 1739

### **Wrzesień 2019 - Październik 2019**

Przedsiębiorstwo Robót Instalacyjnych EKOPARK Spółka Akcyjna wystąpiła w kilku odcinkach 6 sezonu popularnego programu telewizyjnego „Wyburzacz” w TVN Turbo. Odcinki z naszym udziałem przedstawiały roboty wyburzeniowe i rozbiórkowe na kontrakcie „Adaptacja budynków zlokalizowanych przy ul. W. Łokietka w Toruniu na potrzeby Centrum Nowoczesności Młyn Wiedzy, instytucji kultury prowadzącej innowacyjną edukację w regionie kujawsko-pomorskim”. Kolejny występ w telewizji stworzył okazję do zaprezentowania marki firmy w popularnym kanale telewizyjnym i dotarcia do jeszcze szerszego grona odbiorców.

### **Wrzesień 2019 - Grudzień 2019**

EKOPARK S.A. realizował w tym okresie mniejsze kontrakty i zamówienia dla klientów indywidualnych oraz podmiotów gospodarczych takich jak m.in.: Aarsleff sp. z o.o., Keller Polska sp. z o.o., Conway STF sp. z o.o. sp. K., Tworzywa Sztuczne Rafał Adamczyk, Artbor sp. z o.o., Zgromadzenie Sióstr Albertynek w Bydgoszczy oraz Stump-Hydrobudowa Sp. z o.o. Realizacja kontraktów i zamówień dotyczyła m.in. montażu kolektorów słonecznych, rozkuwania głowic pali fundamentowych oraz obsługi ścian szczelinowych na budowach prowadzonych przez zleceniodawców, wykonywania wentylacji oraz kotłowni i prac spawalniczych.

### **3. Przewidywany rozwój Spółki.**

W ocenie Zarządu 2019 rok przyniósł znacząco więcej trudności aniżeli pierwotnie zakładano. Związane jest to zwłaszcza z powstaniem nieoczekiwanych robót dodatkowych na kontrakcie pn. „Centra Innowacyjnej Edukacji (tzw. „Minikoperniki”) podprojekt „Adaptacja budynków zlokalizowanych przy ul. W. Łokietka w Toruniu na potrzeby Centrum Nowoczesności Młyn Wiedzy, instytucji kultury prowadzącej innowacyjną edukację w regionie kujawsko-pomorskim”. Zaangażowanie materiałowe oraz osobowe w tym zakresie spowodowało powstanie znacznych nieplanowanych kosztów i zmniejszenie marży kontraktu po stronie EKOPARKU.

#### **DANE ADRESOWE**

Przedsiębiorstwo Robót  
Instalacyjnych EKOPARK S.A.

**Siedziba firmy**  
Aleje Jerozolimskie 214  
02-486 Warszawa

**Centrum Logistyczne**  
Lipienica 12  
87-410 Kowalewo Pomorskie

#### **DANE KONTAKTOWE**

tel. +48 (56) 622-05-46  
tel. +48 (56) 656-70-36  
tel. +48 (56) 656-70-50  
kom. +48 506-602-251  
kom. +48 733-192-363

info@eko-park.org  
biuro@eko-park.org

www.eko-park.org

#### **DANE FIRMY**

NIP 503-00-77-990  
REGON 360397688  
KRS 0000537011

**Kapitał zakładowy**  
409 700,00 zł wpłacony w całości

**Santander Bank Polska S.A.**  
66 1090 1056 0000 0001 3443 1739



Niestety nieplanowane zaangażowanie zasobów spowodowało również odstąpienie przez EKOPARK od planowanych kontraktów oraz przetargów publicznych ze względu na brak wolnych mocy przerobowych. Zarząd podjął decyzję, że w obliczu wyzwań stojących przed Spółką w 2020 roku, firma nie podejmie się realizacji większego kontraktu w IV kwartale 2019 roku, co skutkowałoby ponownym zamrożeniem zasobów ludzkich.

**W ocenie Zarządu przewidywane zamówienia oraz kontrakty w 2020 roku przyniosą Spółce znaczącą poprawę sytuacji finansowej i zaangażują 100% zasobów firmy.** W III kwartale 2020 roku Spółka rozpocznie jako Generalny Wykonawca realizację kontraktu pn. „Realizacja projektu budowlanego rozbudowy fermi drobiu w miejscowości Ownia o 6 kurników do chowu brojlerów wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i towarzyszącą, z zagospodarowaniem terenu w zabudowie zagrodowej” dla JW Agro Sp. z o.o. za cenę łączną 12.450.860, zł netto. Umowa z Zamawiającym została podpisana w marcu 2020 r. Realizacja tego kontraktu, w połączeniu z pozostałymi zleceniami zapewni całkowite zaangażowanie zasobów przedsiębiorstwa oraz zagwarantuje stabilne, długoterminowe obciążenie na okres ok. 1,5 – 2 lat.

Spółka otrzymała zgodę z Ministerstwa Funduszy i Polityki Regionalnej na wydłużenie realizacji projektu pn. „Centrum Badawczo – Rozwojowe Przedsiębiorstwa Robót Instalacyjnych EKOPARK” do dnia 31.03.2021 roku w związku z wystąpieniem pandemii koronawirusa COVID-19. Oprócz prowadzenia prac badawczych i rozwojowych Zarząd planuje, że w budynku każdy człowiek będzie mógł się namacalnie przekonać, jak funkcjonują np. kolektory słoneczne, pompy ciepła, panele fotowoltaiczne czy rekuperacja. Budynek wyposażony będzie w liczne wystawy oraz komfortowe sale szkoleniowe, dzięki którym młodzież szkolna oraz mieszkańcy Gminy Kowalewo Pomorskie poszerzą swoją wiedzę na temat ochrony środowiska naturalnego. Ambicją i celem Zarządu jest stworzenie innowacyjnego obiektu, który będzie promował EKOPARK S.A. jako zielony punkt na mapie Polski podczas walki z trującym smogiem i zanieczyszczeniem środowiska. W związku z powyższym Zarząd przewiduje zwiększenie sprzedaży Odnawialnych Źródeł Energii, znaczącą poprawę sytuacji finansowej

#### DANE ADRESOWE

Przedsiębiorstwo Robót  
Instalacyjnych EKOPARK S.A.

Siedziba firmy  
Aleje Jerozolimskie 214  
02-486 Warszawa

Centrum Logistyczne  
Lipienica 12  
87-410 Kowalewo Pomorskie

#### DANE KONTAKTOWE

tel. +48 (56) 622-05-46  
tel. +48 (56) 656-70-36  
tel. +48 (56) 656-70-50  
kom. +48 506-602-251  
kom. +48 733-192-363

info@eko-park.org  
biuro@eko-park.org

www.eko-park.org

#### DANE FIRMY

NIP 503-00-77-990  
REGON 360397688  
KRS 0000537011

Kapitał zakładowy  
409 700,00 zł wpłacony w całości

Santander Bank Polska S.A.  
66 1090 1056 0000 0001 3443 1739

Spółki oraz dynamiczny rozwój przedsiębiorstwa, który w najbliższych latach ustabilizuje się na wysokim, satysfakcjonującym poziomie. Zarząd w dalszym ciągu zamierza stawiać na rozwój i tworzenie całkowicie autonomicznej, samowystarczalnej firmy, która posiada wielu specjalistów z różnych dziedzin.

#### **4. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju.**

EKOPARK S.A. realizuje budowę własnego Centrum Badawczo-Rozwojowego, w którym realizowane mają być prace badawcze i rozwojowe nad opracowaniem, doskonaleniem, walidacją, wdrażaniem i komercjalizacją innowacyjnych sposobów na magazynowanie energii ciepła, chłodu i energii elektrycznej w układzie współpracy z systemami OZE dedykowanych do długoterminowego przechowywania energii i jej wykorzystania w okresie niekorzystnych czynników otoczenia. Przewidywane otwarcie obiektu nastąpi w miesiącu styczniu 2021 r. Ponadto, Zarząd PRI EKOPARK S.A. w dniu 31.10.2019 roku Emitent podpisał trzy umowy z Kujawsko-Pomorską Agencją Innowacji o realizację Voucherów Badawczych finansowanych przez Fundusz Badań i Wdrożeń ze środków Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Kujawsko-Pomorskiego na lata 2014-2020. Przedsięwzięcia, które Spółka zrealizuje w ramach Voucherów są następujące:

1) Integracja kontaktów elektrycznych z wykorzystaniem nanocząstek metalicznych dla cienkich warstw przewodnictwa elektronowego. Rezultatem tego projektu będzie integracja kontaktów elektrycznych z wykorzystaniem nanocząstek metalicznych dla cienkich warstw przewodnictwa elektronowego. Opracowane rozwiązania zostaną wykorzystane podczas prac nad magazynami energii jak i zostaną wdrożone do naszej oferty związanej z instalacjami OZE. Wartość netto zadania: 100.000,00 zł. Wartość brutto zadania: 123.000,00 zł.

Wartość otrzymanego dofinansowania: 80.000,00 zł.

2) Sterowniki systemowe służące do akwizycji danych pomiarowych i generowania danych sterujących.

Niniejsze przedsięwzięcie stanowi innowację produktową dotyczącą opracowania sterowników

#### **DANE ADRESOWE**

Przedsiębiorstwo Robót  
Instalacyjnych EKOPARK S.A.

**Siedziba firmy**  
Aleje Jerozolimskie 214  
02-486 Warszawa

**Centrum Logistyczne**  
Lipienica 12  
87-410 Kowalewo Pomorskie

#### **DANE KONTAKTOWE**

tel. +48 (56) 622-05-46  
tel. +48 (56) 656-70-36  
tel. +48 (56) 656-70-50  
kom. +48 506-602-251  
kom. +48 733-192-363

info@eko-park.org  
biuro@eko-park.org

www.eko-park.org

#### **DANE FIRMY**

NIP 503-00-77-990  
REGON 360397688  
KRS 0000537011

**Kapitał zakładowy**  
409 700,00 zł wpłacony w całości

**Santander Bank Polska S.A.**  
66 1090 1056 0000 0001 3443 1739

systemowych służących do akwizycji danych pomiarowych i generowania danych sterujących. Rozwiązanie projektowe zostanie zaimplementowane do naszej oferty Odnawialnych Źródeł Energii, a wyniki projektu będą dalej rozwijane w powstającym Centrum Badawczo Rozwojowym w Lipienicy. Wartość netto zadania: 100.000,00 zł. Wartość brutto zadania: 123.000,00 zł. Wartość otrzymanego dofinansowania: 80.000,00 zł.

3) Warstwy transportu elektronowego do zastosowań w elektronice małej mocy. Rezultatem tego projektu będzie dobranie odpowiednich warstw transportu elektronowego do zastosowań w elektronice małej mocy. Opracowane rozwiązania zostaną wykorzystane podczas prac nad długofalowymi magazynami energii jak i zostaną wdrożone do naszej oferty Odnawialnych Źródeł Energii. Wartość netto zadania: 100.000,00 zł. Wartość brutto zadania: 123.000,00 zł. Wartość otrzymanego dofinansowania: 80.000,00 zł.

Realizacja wszystkich wskazanych przedsięwzięć ma zakończyć się w 2020 roku.

Spółka realizuje również projekt pn. „Opracowanie projektu wzorniczego dla autonomicznych wiat przystankowych”. Dzięki poczynionym intensywnym staraniom Zarządu w roku sprawozdawczym, wniosek Spółki został zaakceptowany i w dniu 10.01.2020 r. została podpisana umowa z Polską Agencją Rozwoju Przedsiębiorczości („PARP”) o przyznaniu środków w ramach Programu Operacyjnego Inteligentny Rozwój 2014-2020. W ramach niniejszego projektu Emitent opracuje nowoczesne, komfortowe i bezpieczne wiaty przystankowe wyposażone w funkcjonalności, takie jak między innymi: ładowanie urządzeń elektrycznych, takich jak laptopy, smartfony, tablety, itp., monitoring, przycisk S.O.S, moduł Wi-Fi, oświetlenie LED, funkcja samoodśnieżania, dostosowanie dla osób z niepełnosprawnościami czy czujniki zmierzchu. Na realizację niniejszego projektu Spółka otrzymała dofinansowanie w kwocie 615.160,00 zł, całkowity koszt projektu zaś wynosi 1.286.088,00 zł. Zgodnie z wnioskiem, przedsięwzięcie będzie realizowane do dnia 01.12.2020 r.

#### DANE ADRESOWE

Przedsiębiorstwo Robót  
Instalacyjnych EKOPARK S.A.

Siedziba firmy  
Aleje Jerozolimskie 214  
02-486 Warszawa

Centrum Logistyczne  
Lipienica 12  
87-410 Kowalewo Pomorskie

#### DANE KONTAKTOWE

tel. +48 (56) 622-05-46  
tel. +48 (56) 656-70-36  
tel. +48 (56) 656-70-50  
kom. +48 506-602-251  
kom. +48 733-192-363

info@eko-park.org  
biuro@eko-park.org

www.eko-park.org

#### DANE FIRMY

NIP 503-00-77-990  
REGON 360397688  
KRS 0000537011

Kapitał zakładowy  
409 700,00 zł wpłacony w całości

Santander Bank Polska S.A.  
66 1090 1056 0000 0001 3443 1739



## 5. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa.

W roku sprawozdawczym sytuacja finansowa Spółki skomplikowała się przez straty związane z koniecznością wykonania nieplanowanych robót dodatkowych na kontrakcie pn. „Centra Innowacyjnej Edukacji (tzw. „Minikoperniki”) podprojekt „Adaptacja budynków zlokalizowanych przy ul. W. Łokietka w Toruniu na potrzeby Centrum Nowoczesności Młyn Wiedzy, instytucji kultury prowadzącej innowacyjną edukację w regionie kujawsko-pomorskim”. Prace dodatkowe objęły naprawę uszkodzonej elewacji budynku F – nowoczesne płyty kortenowskie. Wskazane uszkodzenia nie powstały z winy Zamawiającego ani z winy EKOPARKU - pojawiły się wskutek niestarannie prowadzonych robót wyburzeniowych na sąsiedniej budowie (spadający gruz uszkodził wykonaną przez EKOPARK elewację). Niestety Inwestor nie zgodził się na zapłatę za roboty naprawcze elewacji co spowodowało powstanie znacznych nieplanowanych kosztów i zmniejszenie marży kontraktu po stronie EKOPARKU. Nieplanowane zaangażowanie zasobów spowodowało również odstąpienie przez EKOPARK od planowanych kontraktów oraz przetargów publicznych ze względu na brak wolnych mocy przerobowych oraz w obliczu zadań stojących przed Spółką w 2020 roku. Realizacja mniejszych kontraktów i zleceń nie przyniosła Spółce wystarczających marży oraz przychodów, jednakże po uwzględnieniu kontraktów planowanych w 2020 roku przewiduje się poprawę sytuacji finansowej. W cenie Zarządu planowane kontrakty wyczerpią 100% zasobów przedsiębiorstwa oraz zapewnią stabilne, długoterminowe obciążenie na okres ok. 1,5 – 2 lat. Istotnym elementem znacząco poprawiającym sytuację firmy będzie oddanie do użytku Centrum-Badawczo Rozwojowego, które zaplanowano na styczeń 2021 r. Zgodnie z tym, wszystkie możliwości i siły finansowe przedsiębiorstwa skoncentrowały się na zrealizowaniu przedmiotowego zadania. Zarząd uważa, że przejściowe pogorszenie się sytuacji ekonomiczno-finansowej spowodowane jest przede wszystkim przez intensywny - dynamiczny okres wzrostu przedsiębiorstwa. Inwestycja, której podjęła się Spółka zgodnie z założeniami po zakończeniu stworzy nie tylko okazję do umocnienia marki firmy na rynku ogólnopolskim, ale i dotarcia do jeszcze szerszego grona odbiorców.

### DANE ADRESOWE

Przedsiębiorstwo Robót  
Instalacyjnych EKOPARK S.A.

**Siedziba firmy**  
Aleje Jerozolimskie 214  
02-486 Warszawa

**Centrum Logistyczne**  
Lipienica 12  
87-410 Kowalewo Pomorskie

### DANE KONTAKTOWE

tel. +48 (56) 622-05-46  
tel. +48 (56) 656-70-36  
tel. +48 (56) 656-70-50  
kom. +48 506-602-251  
kom. +48 733-192-363

info@eko-park.org  
biuro@eko-park.org

www.eko-park.org

### DANE FIRMY

NIP 503-00-77-990  
REGON 360397688  
KRS 0000537011

**Kapitał zakładowy**  
409 700,00 zł wpłacony w całości

**Santander Bank Polska S.A.**  
66 1090 1056 0000 0001 3443 1739

Centrum Badawczo - Rozwojowe z racji swej natury nie będzie służyło celom komercyjnym przez okres trwałości projektu tj. przez okres 3 lat. Lecz w następstwie realizacji sporządzonej przez naukowców agendy badawczej i poczynionych badań Spółka zakłada opracowanie innowacji w zakresie sposobów na magazynowanie energii ciepła, chłodu i energii elektrycznej w układzie współpracy z systemami OZE dedykowanych do długoterminowego przechowywania energii i jej wykorzystania w okresie niekorzystnych czynników otoczenia. Zakładane innowacje będą miały charakter przełomowy w skali europejskiej. W związku z tym Spółka oczekuje przełomowego wzrostu sprzedaży po zakończeniu okresu trwałości projektu. Od początku funkcjonowania przedsiębiorstwa obserwujemy stale rosnący popyt na zakup i montaż Odnawialnych Źródeł Energii. Rok do roku świadomość oraz zainteresowanie ludzi w tym zakresie wyraźnie się zwiększa. W związku z powyższym na etapie wnioskowania o dotację Spółka przygotowywała model finansowy, który został zweryfikowany i zaakceptowany przez Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju.

W miesiącu styczniu 2021 r. Spółka zaplanowała uroczyste otwarcie Centrum Badawczo-Rozwojowego Przedsiębiorstwa Robót Instalacyjnych EKOPARK. Pierwotnie zaplanowaną datą otwarcia był czerwiec 2020 r., lecz wycofanie inwestora (zapewniającego niezbędnego wkładu kapitału w realizację CB-R) spowodowane pandemią COVID-19 zmusiło skierowanie wniosku do Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju o przedłużenie rozliczenia pobranej zaliczki oraz przesunięcia ostatecznego rozliczenia na 31 marzec 2021 r. Spółka otrzymała pozytywną odpowiedź na wnioskowane 31 marca 2020 r. prolongaty i odroczenia końcowego rozliczenia. Zarząd dokonał analizy potencjalnie możliwego ryzyka, które mogłyby zakłócić zakładaną kontynuację działalności w 2020 r. Zarząd Spółki do istotnych czynników mogących mieć negatywny wpływ dla funkcjonowania Spółki zaliczył:

1. ryzyko niekorzystnych zmian w przepisach podatkowych w szczególności regulacjami dotyczącymi podatku od towarów i usług w segmencie budowlanym,
2. ryzyko związane ze zmianami otoczenia makroekonomicznego,
3. ryzyko związane z koniunkturą w branży budowlanej,
4. ryzyko związane z otoczeniem konkurencyjnym,

#### DANE ADRESOWE

Przedsiębiorstwo Robót  
Instalacyjnych EKOPARK S.A.

**Siedziba firmy**  
Aleje Jerozolimskie 214  
02-486 Warszawa

**Centrum Logistyczne**  
Lipienica 12  
87-410 Kowalewo Pomorskie

#### DANE KONTAKTOWE

tel. +48 (56) 622-05-46  
tel. +48 (56) 656-70-36  
tel. +48 (56) 656-70-50  
kom. +48 506-602-251  
kom. +48 733-192-363

info@eko-park.org  
biuro@eko-park.org

www.eko-park.org

#### DANE FIRMY

NIP 503-00-77-990  
REGON 360397688  
KRS 0000537011

**Kapitał zakładowy**  
409 700,00 zł wpłacony w całości

**Santander Bank Polska S.A.**  
66 1090 1056 0000 0001 3443 1739

5. ryzyko związane z procesami konsolidacyjnymi podmiotów konkurencyjnych,
6. ryzyko zmienności stóp procentowych,
7. ryzyko związane z sezonowością sprzedaży,
8. ryzyko związane ze spowolnieniem rozwoju branży,
9. ryzyko związane z wystąpieniem zdarzeń losowych,
10. ryzyko specyfiki działalności Spółki,
11. ryzyko towarzyszące realizacji przedsięwzięć budowlanych,
12. ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów działalności,
13. ryzyko niewypłacalności odbiorców,
14. ryzyko związane z odpowiedzialnością wynikająca z rękojmi za wady fizyczne,
15. ryzyko związane z realizacją kontraktów,
16. ryzyko związane z funduszami unijnymi,
17. ryzyko kadrowe,
18. ryzyko związane z odbiorcami,
19. ryzyko związane z dostawcami,
20. ryzyko wzrostu kosztów wynagrodzeń,
21. ryzyko wystąpienia wypadków przy pracy,
22. ryzyko działalności związanej z Odnawialnymi Źródłami Energii,
23. ryzyko związane z jednoosobowym zarządem,
24. ryzyko związane z wpływem pandemii koronawirusa COVID-19 na działalność EKOPARK S.A.

Informacje co do charakteru, mocy oddziaływania oraz powiązania powyższych z działalnością spółki opisano w załączniku do niniejszego sprawozdania.

Ryzyko związane z wpływem pandemii koronawirusa COVID-19 na działalność EKOPARK S.A., jak i na gospodarkę krajową oraz globalną Zarząd ocenia za najbardziej możliwe do wystąpienia. Dokonano pesymistycznej w swym założeniu analizy finansowej wyniku na koniec 2020 r. Uwzględniono ryzyko

#### DANE ADRESOWE

Przedsiębiorstwo Robót  
Instalacyjnych EKOPARK S.A.

**Siedziba firmy**  
Aleje Jerozolimskie 214  
02-486 Warszawa

**Centrum Logistyczne**  
Lipienica 12  
87-410 Kowalewo Pomorskie

#### DANE KONTAKTOWE

tel. +48 (56) 622-05-46  
tel. +48 (56) 656-70-36  
tel. +48 (56) 656-70-50  
kom. +48 506-602-251  
kom. +48 733-192-363

info@eko-park.org  
biuro@eko-park.org

www.eko-park.org

#### DANE FIRMY

NIP 503-00-77-990  
REGON 360397688  
KRS 0000537011

**Kapitał zakładowy**  
409 700,00 zł wpłacony w całości

**Santander Bank Polska S.A.**  
66 1090 1056 0000 0001 3443 1739

utraty płynności, braku zleceń (np. związanym z działaniami konkurencji) czy zmniejszenia marży. Zarząd z daleko posuniętej ostrożności podjął działania mające zabezpieczyć przed negatywnymi skutkami jakimi mogłyby odbić się na działalności w 2020 r.

### **Proces modyfikacji warunków zadłużenia**

W związku z faktem, że część zadłużenia finansowego z tytułu kredytów i pożyczek nie była w okresie sprawozdawczym obsługiwana na bieżąco, Spółka prowadzi rozmowy z Bankiem Spółdzielczym w Toruniu oraz Kujawsko Dobrzyńskim Bankiem Spółdzielczym w Toruniu na temat modyfikacji spłaty istniejącego zadłużenia. Aktualnie Zarząd oczekuje na decyzje co do złożonych wniosków w wyżej wymienionych bankach. Bank Spółdzielczy w Toruniu jest w posiadaniu modelu finansowego na 5 lat i szeregu dodatkowych informacji zawartych w Programie Poprawy Efektywności Gospodarczej Spółki. W ocenie kierownictwa jednostki realizacja tego podprocesu może zostać ukończona w trzecim kwartale 2020 r. Równoległe do prowadzonych powyżej procesów Zarząd zamierza przeprowadzić negocjacje z obecnymi wierzycielami, mające na celu przedłużenie lub ratalnej spłaty zapadalności obecnego zadłużenia do połowy 2021 r. Wydłużenia finansowania miałyby jedynie techniczny charakter i miałyby na celu uelastycznienie harmonogramowe w zakresie wskazanej powyższej ścieżki pozyskania finansowania. Obecnie Spółka spotkała się z wyrozumiałością u części wierzycieli uzyskując znaczne prolongaty w spłacie. W ocenie kierownictwa jednostki realizacja tego podprocesu może zostać ukończona w trzecim kwartale 2020 r.

### **Proces dywersyfikacji działalności**

Zarząd Spółki dostrzega, iż w związku ze wzrostem w Polsce zachorowań na ostrą zakaźną chorobę układu oddechowego COVID-19 wywoływaną przez wirusa SARS-CoV-2 mogą pojawić się negatywne skutki dotyczące bieżącej działalności Spółki, które mogą mieć istotny, jednoznacznie negatywny, wpływ na jego dalszą działalność operacyjną, wyniki finansowe oraz perspektywy rozwoju. Spółka może zostać zmuszona do tymczasowego wstrzymania / ograniczenia realizacji niektórych kontraktów i zleceń, ponieważ: brygady robocze pracujące delegacyjnie na terenie całego kraju zaczną odmawiać

#### **DANE ADRESOWE**

Przedsiębiorstwo Robót  
Instalacyjnych EKOPARK S.A.

**Siedziba firmy**  
Aleje Jerozolimskie 214  
02-486 Warszawa

**Centrum Logistyczne**  
Lipienica 12  
87-410 Kowalewo Pomorskie

#### **DANE KONTAKTOWE**

tel. +48 (56) 622-05-46  
tel. +48 (56) 656-70-36  
tel. +48 (56) 656-70-50  
kom. +48 506-602-251  
kom. +48 733-192-363

info@eko-park.org  
biuro@eko-park.org

www.eko-park.org

#### **DANE FIRMY**

NIP 503-00-77-990  
REGON 360397688  
KRS 0000537011

**Kapitał zakładowy**  
409 700,00 zł wpłacony w całości

**Santander Bank Polska S.A.**  
66 1090 1056 0000 0001 3443 1739

wyjazdów do pracy, w związku z ograniczonym transportem towarów z Chin Spółka będzie miała ograniczone możliwości zaopatrzenia w podstawowe materiały instalacyjne, w związku z niepewną sytuacją gospodarczą, klienci indywidualni wycofają się ze zleceń złożonych w Przedsiębiorstwie i wstrzymają inwestycje. Aktualnie Spółka jest na etapie końcowym budowy osiedla drewnianych domków co wraz z realizowanym projektem autonomicznych wiat przystankowych ma być rozszerzeniem oferty EKOPARKU.

### **Proces pozyskiwania i uzupełniania kapitału**

Zarząd aktywnie poszukuje inwestora rozszerzając zakres poszukiwań poza granicami kraju.

Dnia 15 maja 2020 r. spółka otrzymała 699.508,00 PLN subwencji, które Polski Fundusz Rozwoju S.A. wypłacił w ramach wsparcia walki z negatywnymi skutkami spowodowanymi wybuchem pandemii COVID-19. Spółka z uwagą i niepokojem obserwuje rozwój sytuacji, gdyż w perspektywie najbliższych tygodni zaplanowała realizację zawartego, istotnego kontraktu na wykonanie robót budowlanych polegających na rozbudowie fermy drobiu w miejscowości Ownia o 6 kurników do chowu bojlerów wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i towarzyszącą z zagospodarowaniem terenu w zabudowie zagrodowej na kwotę 12.450.860,00 zł netto. Uzyskano zapewnienie, że zleceniodawca nie wycofa się zaplanowanego przedsięwzięcia a jego realizacja zostanie przeprowadzona wg. ustaleń wynikających z umowy. Wobec podjęcia nowych dużych kontraktów budowlanych oraz planowanego otwarcia Centrum Badawczo-Rozwojowego Zarząd Spółki przewiduje poprawę sytuacji finansowej oraz dalszy rozwój firmy.

### **6. Nabycie udziałów (akcji) własnych.**

W okresie sprawozdawczym nie nabyto udziałów własnych.

### **7. Posiadane przez jednostkę oddziały (zakłady).**

#### **DANE ADRESOWE**

Przedsiębiorstwo Robót  
Instalacyjnych EKOPARK S.A.

**Siedziba firmy**  
Aleje Jerozolimskie 214  
02-486 Warszawa

**Centrum Logistyczne**  
Lipienica 12  
87-410 Kowalewo Pomorskie

#### **DANE KONTAKTOWE**

tel. +48 (56) 622-05-46  
tel. +48 (56) 656-70-36  
tel. +48 (56) 656-70-50  
kom. +48 506-602-251  
kom. +48 733-192-363

info@eko-park.org  
biuro@eko-park.org

www.eko-park.org

#### **DANE FIRMY**

NIP 503-00-77-990  
REGON 360397688  
KRS 0000537011

**Kapitał zakładowy**  
409 700,00 zł wpłacony w całości

**Santander Bank Polska S.A.**  
66 1090 1056 0000 0001 3443 1739



Oprócz siedziby reprezentacyjnej zlokalizowanej pod adresem Aleje Jerozolimskie 214, 02-486 Warszawa, spółka posiada oddział stanowiący zaplecze techniczne pod adresem Lipienica 12, 87-410 Kowalewo Pomorskie. Znajdują się tam wszystkie budynki infrastruktury technicznej. Nieruchomość ta zostanie niebawem wzbogacona o całkowicie nowy budynek: Centrum-Badawczo Rozwoje, którego oddanie i otwarcie zaplanowano na styczeń 2021 r.

## 8. Instrumenty finansowe w zakresie ryzyka.

W chwili sporządzania sprawozdania z działalności Spółka posiada ograniczone środki do realizacji postawionych przez nią celów. Zarząd aktywnie działa i podejmuje kroki zmierzające w kierunku zmiany źródła finansowania firmy. Przedsiębiorstwo w dalszym ciągu intensywnie poszukuje instrumentów finansowych, niezbędnych do umożliwienia firmie rozwoju. Transakcje zakupu i sprzedaży w większości odbywały się w PLN. Transakcje międzynarodowe odbywały się w EURO.

***Spółka nie wyemitowała papierów wartościowych, notowanych na rynku regulowanym Europejskiego Obszaru Gospodarczego.***

Załącznik:

Informacja na temat poziomu i rodzaju ryzyka

Warszawa, dnia 14-07-2020 roku

Zarząd

### DANE ADRESOWE

Przedsiębiorstwo Robót  
Instalacyjnych EKOPARK S.A.

Siedziba firmy  
Aleje Jerozolimskie 214  
02-486 Warszawa

Centrum Logistyczne  
Lipienica 12  
87-410 Kowalewo Pomorskie

### DANE KONTAKTOWE

tel. +48 (56) 622-05-46  
tel. +48 (56) 656-70-36  
tel. +48 (56) 656-70-50  
kom. +48 506-602-251  
kom. +48 733-192-363

info@eko-park.org  
biuro@eko-park.org

www.eko-park.org

### DANE FIRMY

NIP 503-00-77-990  
REGON 360397688  
KRS 0000537011

Kapitał zakładowy  
409 700,00 zł wpłacony w całości

Santander Bank Polska S.A.  
66 1090 1056 0000 0001 3443 1739