

Sprawozdanie Rady Nadzorczej ED invest S.A. z działalności za 2017 rok

Rada Nadzorcza ED invest S.A. działała przez cały 2017 rok - w ramach dwuletniej kadencji, na którą została powołana w dniu 1 czerwca 2016 r. - w niezmienionym 6-osobowym składzie:

Bohdan Brym - Przewodniczący
Henryk Kacprzak - Z-ca Przewodniczącego
Edyta Rytel - Sekretarz
Bartłomiej Bieleninnik - Członek
Krzysztof Mikołajczyk - Członek
Robert Fijołek - Członek.

Rada Nadzorcza powołała z początkiem swojej kadencji Komitet Audytu w skład którego weszli wszyscy członkowie Rady Nadzorczej, a funkcję Przewodniczącego Komitetu Audytu pełnił Henryk Kacprzak.

Przewodniczący Rady i Przewodniczący Komitetu Audytu spełniali podstawowe kryteria niezależności określone w Zaleceniach Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 r. dotyczące roli dyrektorów niewykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady nadzorczej – Załącznik II (tekst 2005/162/WE

Trzej członkowie Komitetu Audytu spełniali kryteria niezależności określone Ustawą z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.

W wyniku samooceny kompetencji i kwalifikacji osób powołanych do składu Rady - Rada Nadzorcza stwierdza, że wszyscy jej członkowie posiadają należyte i wieloletnie doświadczenie do sprawowania funkcji nadzoru nad działalnością ED Invest S.A.- uwzględniając przedmiot i specyfikę działalności Spółki.

W okresie sprawozdawczym Rada odbyła 5 posiedzeń i podjęła 15 uchwał, w tym 3 uchwały w trybie głosowania korespondencyjnego.

W kwietniu 2017 roku – w wyniku analizy zgłoszonych ofert - Rada Nadzorcza dokonała wyboru Biegłego Rewidenta do badania sprawozdań finansowych Spółki za 2017 rok i zleciła to zadanie firmie Grant Thornton Spółka z o.o. sp. k. z siedzibą w Poznaniu.

Podstawowe zadania Komitetu Audytu polegające na monitorowaniu procesu sprawozdawczości finansowej w Spółce, badaniu skuteczności systemu kontroli wewnętrznej i systemów zarządzania ryzykiem oraz wykonywanie czynności rewizji finansowej - realizowane były na cokwartalnych posiedzeniach, na których wnikliwie analizowane były okresowe sprawozdania finansowe Spółki oraz sprawozdania Zarządu z działalności ED Invest S.A.

Komitet Audytu analizował zawartość merytoryczną sprawozdań Spółki oraz ich zgodność z przyjętymi zasadami rachunkowości i ze stanem faktycznym.

Analizowano również opinie i raporty Biegłego Rewidenta.

W szczególności analizowane były następujące zagadnienia:

- realność i prawidłowość wyceny aktywów Spółki, w tym należności i zapasów oraz odpisy aktualizujące, realność i ryzyko szacunków przyjętych przez Zarząd do wyceny;
- realność i prawidłowość wyceny kapitałów własnych i zobowiązań Spółki, płynność finansową, terminowość regulacji zobowiązań oraz tworzone rezerwy;

- budżety kontraktów i ich zaawansowanie, wskaźniki rentowności sprzedaży, koszt własny sprzedaży, koszty ogólnego zarządu, sprzedaży i koszty finansowe. Komitet Audytu, na spotkaniu z wiodącym Bieglym Rewidentem w dniu 14 marca 2018 r. omówił przebieg, metodę i wyniki badania rocznego sprawozdania finansowego ED Invest S.A. za 2017 rok oraz ryzyka wynikające z przyjętej metody szacunków, pomiarów i wycen. Ryzyko błędów wynikających z szacunków zostało ocenione przez biegłego rewidenta jako nieistotne i nie wpływające na poprawność sporządzonego sprawozdania.

Na podstawie rekomendacji Komitetu Audytu Rada Nadzorcza podejmowała uchwały opiniujące sprawozdania finansowe i sprawozdania Zarządu z działalności Spółki. Od 1.01.2011 r. Spółka stosuje zasady MSR/MSSF do prowadzenia ksiąg rachunkowych i prezentowania sprawozdań finansowych.

Wszystkie sprawozdania okresowe Spółki za rok 2017, w tym również sprawozdanie roczne, były zdaniem zarówno Bieglego Rewidenta jak i Komitetu Audytu oraz Rady Nadzorczej sporządzone prawidłowo, a także w sposób jasny i wyczerpujący opisywały rzeczywistą sytuację i zdarzenia zachodzące w Spółce. Dlatego też zarówno sprawozdania okresowe jak i sprawozdanie roczne za 2017 rok zostały przez Radę Nadzorczą zaopiniowane pozytywnie.

W 2017 roku Spółka koncentrowała swoją podstawową działalność na długoterminowych kontraktach obejmujących usługi projektowe, budowlane i obsługę w zakresie sprzedaży lokali dla dużych zadań inwestycyjnych realizowanych i kontynuowanych na zlecenie Spółdzielni Mieszkaniowej Goław Lotnisko.

Spółka podpisała także w 2017 r. trzy nowe, długoterminowe kontrakty:

- ze Spółdzielnią Mieszkaniową Orlik na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ul. Rogalskiego w Warszawie obejmującej budowę ok. 180 mieszkań w I etapie i 60 mieszkań w II etapie;
- ze Spółdzielnią Mieszkaniową Goław Lotnisko na realizację inwestycji mieszkaniowej WILGA przy ul. Znanieckiego w Warszawie obejmującej budowę ok. 260 mieszkań;
- ze Spółdzielnią Mieszkaniową Orlik Jantar na realizację inwestycji mieszkaniowej Orlik Jantar przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego w Warszawie obejmującej budowę ok. 200 mieszkań.

Działalność deweloperska ED Invest S.A. ograniczona była do sprzedaży wcześniej wybudowanych lokali na własnym gruncie w Nowej Woli.

Rynek budownictwa mieszkaniowego w Warszawie, na którym koncentruje swoją działalność Spółka, nadal dynamicznie się rozwija i charakteryzuje się wzrostem liczby noworozpoczynanych budynków i lokali mieszkalnych oraz dużą liczbą deweloperów konkurujących na tym rynku. Pomimo wzrastającej podaży mieszkań i konkurencji o klienta ceny sprzedaży w 2017 r. nieznacznie wzrosły bądź utrzymywały się na poziomie z roku poprzedniego, natomiast różnicowały się głównie ze względu na lokalizację i oferowany standard lokali. Stąd walka o klienta koncentrowała się na oferowaniu coraz lepszej jakości, w tym rozwiązań projektowych i jakości wykonawstwa.

Czynnikami sprzyjającymi utrzymywaniu się wysokiego popytu na mieszkania są nadal niska inflacja i niskie koszty kredytów hipotecznych oraz rosnący poziom zamożności społeczeństwa i związane z tym dążenie do poprawy warunków mieszkaniowych.

Istotną barierę dla wzrostu podaży mieszkań w Warszawie stanowi malejąca dostępność gruntów o uregulowanym stanie prawnym przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe.

Barierę dla wzrostu rozmiarów działalności i sprzedaży Spółki stanowi możliwość pozyskiwania środków finansowych na zakup gruntów i finansowanie budów .w systemie deweloperskim. Stąd w 2017 r. działalność i sprzedaż produktów Spółki w systemie deweloperskim została ograniczona.

Rada Nadzorcza starała się opiniować i doradzać Zarządowi oraz akceptowała wybór sposobów finansowania rozwoju przedmiotu podstawowej działalności Spółki (kredyty, obligacje własne, zobowiązania).

Rada opiniowała nowe pomysły dotyczące wyboru nowych zadań do realizacji w ramach działalności podstawowej.

Rada opiniowała i monitorowała kryteria wyboru wykonawców robót budowlanych dla noworozpoczynanych obiektów.

Według oceny Rady Nadzorczej Zarząd Spółki prowadzi ostrożną i wyważoną politykę rozwoju działalności, stosownie do posiadanego potencjału własnego, bez ryzyka nadmiernego zadłużania się. Stąd ograniczenie działalności deweloperskiej Spółki - charakteryzującej się dużym zapotrzebowaniem na kapitał w związku z potrzebą zakupu nieruchomości gruntowych – na rzecz koncentracji na działalności w zakresie usług budowlanych, projektowych i obsługi inwestorów w zakresie sprzedaży lokali.

Jednocześnie Zarząd utrzymuje dyscyplinę w zakresie ponoszonych przez Spółkę kosztów własnych, w tym kosztów ogólnego zarządu, kosztów finansowych i kosztów sprzedaży.

Wyniki osiągnięte przez ED Invest S.A. w 2017 roku w zakresie sprzedaży, zysku z działalności operacyjnej i zysku netto były korzystniejsze niż w roku poprzednim..

Przychody ze sprzedaży Spółki za 2017 rok wyniosły 48.599 tys zł (wobec 37.425 tys. zł w 2016 r.), zysk operacyjny 3462 tys zł (wobec 1647 tys zł w 2016 r.), a zysk netto 2564 tys zł (wobec 939 tys zł w 2016r.) – co stanowi 0,21 zł na 1 akcję (wobec 0,08 zł w 2016 r.).

Zyskowność operacyjna sprzedaży wyniosła 7,1% (wobec 4,4% w 2016 r.), a rentowność sprzedaży netto 5,3 % (wobec 2,5% w 2016 r.)

Oceniając pracę Zarządu Rada Nadzorcza uważa, że decyzje i działania Zarządu były wyważone i starannie przemyślane. Sytuacja finansowa Spółki była przez cały rok stabilna, wypłacalność i płynność finansowa nie były zagrożone, zadłużenie Spółki z tytułu kredytów bankowych i wyemitowanych obligacji wynosiło 3913 tys zł i stanowiło tylko 7,2 % w stosunku do kapitału własnego.

Zarząd starał się minimalizować występujące ryzyka i optymalizować wyniki w ramach dostępnych możliwości i sytuacji rynkowej.

Kontrola wewnętrzna i zarządzanie ryzykiem są w Spółce scentralizowane w rękach Zarządu, który jest jednocześnie właścicielem ponad 80 % akcji.

Rada Nadzorcza ocenia, że z uwagi na wielkość Spółki taka bezpośrednia kontrola i zarządzanie właścicielskie są skuteczne.

Obowiązki informacyjne Spółki, wynikające z obowiązujących przepisów dotyczących spółek publicznych, były zdaniem Rady Nadzorczej wypełniane w sposób zadowalający. Spółka w należyty sposób wypełniała obowiązki informacyjne dotyczące stosowania zasad ładu korporacyjnego i informowała o przestrzeganiu zasad dobrych praktyk spółek notowanych na GPW.

Rada Nadzorcza informuje, że działania sponsoringowe i charytatywne Spółki, nie mają charakteru polityki i są działaniami incydentalnymi o nieistotnym znaczeniu. .

Przedstawiając niniejsze sprawozdanie Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o:

- zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok 2017,
- zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółki,
- udzielenie absolutorium Prezesowi i Wiceprezesom Zarządu z wykonania obowiązków za 2017 rok.

Warszawa, dnia 17 maja 2018 r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Krzysztof Bryzga

Z-ca Przewodniczącego

Henryk Karpowicz

Sekretarz

Cezary Ryfel

Członek Rady

Robert...

Członek Rady

Arkadiusz...

Członek Rady

Barbara...