

**SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ
ELKOP S.A.
Z WYNIKÓW OCENY SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
ORAZ
SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI
ZA ROK OBROTOWY 2015**

ZAŁĄCZNIK DO:

Uchwały nr 5/04/2016 Rady Nadzorczej ELKOP S.A. z dnia 04.04.2016 r.

1. Przedmiot sprawozdania

Przedmiotem niniejszego sprawozdania Rady Nadzorczej ELKOP S.A. jest analityczne przedstawienie wyników oceny sprawozdania finansowego, sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2015 tj. od dnia 01.01.2015 r. do dnia 31.12.2015 r.

1) Rada Nadzorcza dokonała oceny sprawozdania finansowego Spółki ELKOP S.A. za okres od dnia 01.01.2015 r. do dnia 31.12.2015 r. w skład którego wchodzi:

- bilans sporządzony na dzień 31.12.2015 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 54 709 tys. złotych (pięćdziesiąt cztery miliony siedemset dziewięć tysięcy złotych),
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. wykazujący zysk netto w wysokości 1 401 tys. złotych (jeden milion czterysta jeden tysięcy złotych),
- zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 703 tys. złotych (siedemset trzy tysiące złotych),
- rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r., wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę: 1 924 tys. złotych (jeden milion dziewięćset dwadzieścia cztery tysiące złotych),
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

2) Rada Nadzorcza ustala, że zysk netto Spółki za rok obrotowy 2015, zostanie przeznaczony na kapitał zapasowy.

3) Badanie sprawozdania finansowego Spółki za okres od dnia 01.01.2015 r. do dnia 31.12.2015 r. zostało przeprowadzone na podstawie umowy zawartej pomiędzy Spółką, a podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych. Wyboru podmiotu do badania dokonała Rada Nadzorcza Uchwałą nr 1/01/2016 z dnia 04.01.2016 r.

Badanie sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2015 przeprowadziła firma Marcin Grzywacz Audyt Doradztwo Szkolenia, z siedzibą w Warszawie przy ul. Brukselskiej 33 lok. 9, NIP 7962397464, REGON 146897770. Nr 3872 na liście biegłych rewidentów prowadzonej przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów.

4) Przedmiotem oceny, przez Radę Nadzorczą, sprawozdania finansowego i sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w roku obrotowym 2015 było ustalenie czy przedstawione przez Zarząd Spółki sprawozdanie zostało sporządzone prawidłowo oraz czy rzetelnie

przedstawia sytuację ekonomiczną Spółki. W szczególności, przedmiotem oceny Rady było czy:

- sprawozdanie finansowe zostało przeprowadzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości określonymi ustawą z dnia 29 września 1994 r. *o rachunkowości* (Dz. U. z 2002 r., Nr 76, poz. 694 ze zm.),
- sprawozdanie finansowe jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa,
- sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki przedstawia w sposób jasny i rzetelny sytuację ELKOP S.A.,
- informacje wynikające ze sprawozdania Zarządu z działalności Spółki są zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

5) Rada Nadzorcza na podstawie wiedzy wynikającej z raportu i opinii biegłego rewidenta z przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2015 stwierdza, że sprawozdanie finansowe sporządzone zostało zgodnie z obowiązującymi Spółkę zasadami wynikającymi z ustawy o rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo i rzetelnie prowadzonych ksiąg rachunkowych. Co do formy i treści jest ono zgodne z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa. Sprawozdanie finansowe i sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki zawierają istotne dla oceny sytuacji finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2015 r.

2. Sytuacja gospodarcza Spółki na podstawie sprawozdania finansowego i sprawozdania Zarządu z działalności Spółki na dzień 31.12.2015 r.

Rada Nadzorcza spółki uważa, iż 2015 rok był kolejnym trudnym okresem w segmencie wynajmu nieruchomości własnych. Należy zaznaczyć, iż konkurencja na rynku wynajmu nieruchomości komercyjnych jest z każdym rokiem bardziej agresywna. Spółka pomimo tak dużej konkurencji w segmencie wynajmu nieruchomości, zwiększyła w stosunku do 2014 r. przygody w segmencie wynajmu do kwoty 4 394 tys złotych oraz wypracowała zysk netto w wysokości 1 401 tys. złotych. Spółka kontynuowała dotychczasową strategię działalności, umacniając jej pozycję w branży nieruchomości. Pracowała nad umacnianiem pozycji lidera na lokalnym rynku, oraz budowała przewagę nad konkurencyjnością poprzez podnoszenie poziomu atrakcyjności oferowanych powierzchni biurowych, magazynowych i usługowo-produkcyjnych oraz poprzez zrozumienie potrzeb rynku.

Rada Nadzorcza uważa, iż dalszy rozwój oraz obrona strategia inwestycyjna w segmencie nieruchomości własnych jest bezpiecznym i zyskowym kierunkiem dla ELKOP S.A.

- Wybrane dane finansowe, prezentowane w tys. zł

Wybrane dane finansowe	ROK 2015	ROK 2014
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	4 394	4 560
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 205	3 389
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	2 315	1 936
Zysk (strata) netto	1 401	2 178
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	759	4 050
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	1 186	6 383
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	-21	-12 698
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	1 924	-2 265
Aktywa razem	54 709	53 830
Zobowiązania krótkoterminowe	800	1 660
Kapitał własny	47 426	46 723
Kapitał zakładowy	42 000	53 001

- Wybrane wskaźniki:

		2015	2014	2013
1. Rentowność sprzedaży netto:				
	$\frac{\text{zysk netto} \times 100\%}{\text{przychody netto}}$	31,90%	47,80%	87,30%
2. Rentowność kapitału własnego:				
	$\frac{\text{zysk netto} \times 100\%}{\text{kapitał własny} - \text{zysk netto}}$	3,00%	4,70%	7,80%
3. Stopa zadłużenia:				
	$\frac{\text{zobowiązania i rezerwy na zobowiązania} \times 100\%}{\text{suma pasywów}}$	13,30%	13,20%	9,10%
4. Wskaźnik płynności:				
	$\frac{\text{aktywa obrotowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe w tym rozliczenia międzyokresowe}}$	5,6	2,3	14,4

3. Wnioski dla Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia:

Rada Nadzorcza postanowiła pozytywnie ocenić sprawozdanie finansowe Spółki za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. oraz wniosek Zarządu dotyczący przeznaczenia zysku za rok obrotowy 2015 na kapitał zapasowy.

Rada Nadzorcza rekomenduje podjęcie przez ZWZ Spółki uchwały następującej treści:

„Zwyczajne Walne Zgromadzenie ustala, że zysk netto Spółki za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. w wysokości 1 401 527,07 złotych (jeden milion czterysta jeden tysięcy pięćset dwadzieścia siedem 07/100) zostanie przeznaczony na kapitał zapasowy”.

Podpisy:

Mariusz Patrowicz – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Wojciech Hetkowski – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Małgorzata Patrowicz – Sekretarz Rady Nadzorczej

Damian Patrowicz – Członek Rady Nadzorczej

Marianna Patrowicz – Członek Rady Nadzorczej