

SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ
ELKOP S.A.
Z WYNIKÓW OCENY SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
ORAZ
SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI
ZA ROK OBROTOWY 2017

ZAŁĄCZNIK DO:

Uchwały nr 5/04/2018 Rady Nadzorczej ELKOP S.A. z dnia 20.04.2018 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 2017 tj. od dnia 01.01.2017 r. do dnia 31.12.2017 r.

- 1) Rada Nadzorcza dokonała oceny sprawozdania finansowego Spółki ELKOP S.A. za okres od dnia 01.01.2017 r. do dnia 31.12.2017 r. w skład którego wchodzi:
 - bilans sporządzony na dzień 31.12.2017 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się 66 386 tys. złotych (sześćdziesiąt sześć milionów trzysta osiemdziesiąt sześć tysięcy).
 - rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r. wykazujący zysk netto w wysokości 948 tys. (dziewięćset czterdzieści osiem tysięcy).
 - zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r. wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 11 398 tys. złotych (jedenaście milionów trzysta dziewięćdziesiąt osiem tysięcy).
 - rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r., wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę 3 555 tys. złotych (trzy miliony pięćset pięćdziesiąt pięć tysięcy).
 - dodatkowe informacje i objaśnienia.

- 2) Rada Nadzorcza ustala, że zysk netto Spółki za rok obrotowy 2017, zostanie przeznaczony na kapitał zapasowy.

- 3) Badanie sprawozdania finansowego Spółki za okres od dnia 01.01.2017 r. do dnia 31.12.2017 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 1/12/2017 z dnia 12.12.2017 r.
Badanie sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2017 przeprowadziła firma Marcin Grzywacz Audyt Doradztwo Szkolenia, z siedzibą w Warszawie przy ul. Domaniewskiej 35 lok. 89, 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 2017 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 2017 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 dane dla oceny sytuacji finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2017 r.

2. Sytuacja gospodarcza Spółki na podstawie sprawozdania finansowego i sprawozdania Zarządu z działalności Spółki na dzień 31.12.2017 r.

Zdaniem Rady Nadzorczej rok 2017 był kolejnym trudnym ale udanym okresem w segmencie wynajmu nieruchomości własnych. Konkurencja na rynku wynajmu nieruchomości komercyjnych jest z każdym rokiem bardziej agresywna. Spółka pomimo tak dużej konkurencji w segmencie wynajmu nieruchomości, wypracowała zysk netto w wysokości 1.421.199,02 złotych (jeden milion czterysta dwadzieścia jeden tysięcy sto dziewięćdziesiąt dziewięć złotych dwa grosze).

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:

	Rok 2017	Rok 2016
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	4 421	4 341
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	856	1 448
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 201	1 376
Zysk (strata) netto	948	1 132
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	824	811
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	-24 081	-3 184
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	26 812	0
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	3 555	-2 373
Aktywa razem	66 386	54 888
Zobowiązania krótkoterminowe	749	565
Kapitał własny	59 153	47 755
Kapitał zakładowy	68 950	42 000
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji (w szt.)	53 985 479	12 000 000
Zysk (strata) przypadający na jedną akcję (w zł / EURO)	0,02	0,09
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EURO)	3,00	3,98

Wybrane wskaźniki:

	2017	2016	2015
1. Rentowność sprzedaży netto:			
$\frac{\text{zysk netto} \times 100\%}{\text{przychody netto}}$	21,44%	26,08%	31,90%
2. Rentowność kapitału własnego:			
$\frac{\text{zysk netto} \times 100\%}{\text{kapitał własny} - \text{zysk netto}}$	1,63%	2,37%	3,00%
3. Stopa zadłużenia:			
$\frac{\text{zobowiązania i rezerwy na zobowiązania} \times 100\%}{\text{suma pasywów}}$	10,90 %	13%	13,30%
4. Wskaźnik płynności:			
$\frac{\text{aktywa obrotowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe w tym rozliczenia międzyokresowe}}$	7,31	9,48	5,6

3. Wnioski dla Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia:

Rada Nadzorcza postanowiła pozytywnie ocenić sprawozdanie finansowe Spółki za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r. oraz wniosek Zarządu dotyczący przeznaczenia zysku za rok obrotowy 2017 na kapitał zapasowy.

Rada Nadzorcza rekomenduje podjęcie przez ZWZ Spółki uchwały następującej treści:

„Zwyczajne Walne Zgromadzenie ustala, że zysk netto Spółki za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r. w wysokości 947.956,90 złotych (dziewięćset czterdzieści siedem tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt sześć złotych dziewięćdziesiąt groszy) 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

Martyna Patrowicz – Członek Rady Nadzorczej