

**SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ**  
**ELKOP S.A.**  
**Z WYNIKÓW OCENY SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**  
**ORAZ**  
**SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI**  
**ZA ROK OBROTOWY 2016**

***ZAŁĄCZNIK DO:***

***Uchwały nr 5/05/2017 Rady Nadzorczej ELKOP S.A. z dnia 24.05.2017 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 2016 tj. od dnia 01.01.2016 r. do dnia 31.12.2016 r.

- 1) Rada Nadzorcza dokonała oceny sprawozdania finansowego Spółki ELKOP S.A. za okres od dnia 01.01.2016 r. do dnia 31.12.2016 r. w skład którego wchodzi:
  - bilans sporządzony na dzień 31.12.2016 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 54 888 tys. złotych (pięćdziesiąt cztery miliony osiemset osiemdziesiąt osiem tysięcy złotych),
  - rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. wykazujący zysk netto w wysokości 1 132 tys. złotych (jeden milion sto trzydzieści dwa tysiące złotych),
  - zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 329 tys. złotych (trzysta dwadzieścia dziewięć tysięcy złotych),
  - rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r., wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę: 2 373 tys. złotych (dwa miliony trzysta siedemdziesiąt trzy tysiące złotych),
  - dodatkowe informacje i objaśnienia.
- 2) Rada Nadzorcza ustala, że zysk netto Spółki za rok obrotowy 2016, zostanie przeznaczony na kapitał zapasowy.
- 3) Badanie sprawozdania finansowego Spółki za okres od dnia 01.01.2016 r. do dnia 31.12.2016 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 2/10/2016 z dnia 25.10.2016 r.  
Badanie sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2016 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 2016 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 2016 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 2016 r.

## **2. Sytuacja gospodarcza Spółki na podstawie sprawozdania finansowego i sprawozdania Zarządu z działalności Spółki na dzień 31.12.2016 r.**

Zdaniem Rady Nadzorczej rok 2016 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 1.132.074,05 złotych (jeden milion sto trzydzieści dwa tysiące siedemdziesiąt cztery złotych 05/100).

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 zyskownym kierunkiem dla ELKOP S.A.

Wybrane dane finansowe, prezentowane w tys. zł

<b>Wybrane dane finansowe</b>	<b>ROK 2016</b>	<b>ROK 2015</b>
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	4 341	4 394
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 448	2 205
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 376	2 315
Zysk (strata) netto	1 132	1 401
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	811	759
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	-3 184	1 186
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	0	-21
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-2 373	1 924
Aktywa razem	54 888	54 709
Zobowiązania krótkoterminowe	565	800
Kapitał własny	47 755	47 426
Kapitał zakładowy	42 000	42 000

Wybrane wskaźniki:

<b>1.</b>	<b>Rentowność sprzedaży netto:</b> $\frac{\text{zysk netto} \times 100\%}{\text{przychody netto}}$	26,08%	31,90%	47,80%
<b>2.</b>	<b>Rentowność kapitału własnego:</b> $\frac{\text{zysk netto} \times 100\%}{\text{kapitał własny} - \text{zysk netto}}$	2,37%	3,00%	4,70%
<b>3.</b>	<b>Stopa zadłużenia:</b> $\frac{\text{zobowiązania i rezerwy na zobowiązania} \times 100\%}{\text{suma pasywów}}$	13%	13,30%	13,20%
<b>4.</b>	<b>Wskaźnik płynności:</b> $\frac{\text{aktywa obrotowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe w tym rozliczenia międzyokresowe}}$	9,48	5,6	2,3

### 3. Wnioski dla Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia:

Rada Nadzorcza postanowiła pozytywnie ocenić sprawozdanie finansowe Spółki za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. oraz wniosek Zarządu dotyczący przeznaczenia zysku za rok obrotowy 2016 na kapitał zapasowy.

Rada Nadzorcza rekomenduje podjęcie przez ZWZ Spółki uchwały następującej treści:

***„Zwyczajne Walne Zgromadzenie ustala, że zysk netto Spółki za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. w wysokości 1.132.074,05 złotych (jeden milion sto trzydzieści dwa tysiące siedemdziesiąt cztery złotych 05/100) 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 nie obecna