

SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ
ELKOP SPÓŁKA EUROPEJSKA
Z WYNIKÓW OCENY SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
ORAZ
SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI
ZA ROK OBROTOWY 2018

ZAŁĄCZNIK DO:

Uchwały nr 5/06/2019 Rady Nadzorczej ELKOP SE z dnia 10.06.2019 r.

1. Przedmiot sprawozdania

Przedmiotem niniejszego sprawozdania Rady Nadzorczej ELKOP SE jest analityczne przedstawienie wyników oceny sprawozdania finansowego, sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2018 tj. od dnia 01.01.2018 r. do dnia 31.12.2018 r.

- 1) Rada Nadzorcza dokonała oceny sprawozdania finansowego Spółki ELKOP S.A. za okres od dnia 01.01.2018 r. do dnia 31.12.2018 r. w skład którego wchodzi:
 - a) bilans sporządzony na dzień 31.12.2018 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 93.986 tys. złotych.
 - b) rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. wykazujący zysk netto w wysokości 1.659.121,61 złotych
 - c) zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 184 tys. złotych
 - d) rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r., wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę: 2.763 tys. złotych
 - e) dodatkowe informacje i objaśnienia.
- 2) Rada Nadzorcza ustala, że zysk netto Spółki za rok obrotowy 2018, zostanie przeznaczony na kapitał zapasowy.
- 3) Badanie sprawozdania finansowego Spółki za okres od dnia 01.01.2018 r. do dnia 31.12.2018 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 5/06/2018 z dnia 06.06.2018 r.
Badanie sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2018 przeprowadziła Firma Audytorska INTERFIN Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie przy ul. Radzikowskiego 27/03, KRS nr 0000145852, wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod nr 529.
- 4) Przedmiotem oceny, przez Radę Nadzorczą, sprawozdania finansowego i sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w roku obrotowym 2018 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 SE,
- 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 2018 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 2018 r.

2. Sytuacja gospodarcza Spółki na podstawie sprawozdania finansowego i sprawozdania Zarządu z działalności Spółki na dzień 31.12.2018 r.

Zdaniem Rady Nadzorczej rok 2018 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 1.659.121,61 złotych (jeden milion sześćset pięćdziesiąt dziewięć tysięcy sto dwadzieścia jeden złotych, sześćdziesiąt jeden groszy).

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 SE

Wybrane dane finansowe, prezentowane w tys. zł:

	Rok 2018	Rok 2017
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	4 593	4 421
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-166	856
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	416	1 201
Zysk (strata) netto	1 659	948
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	-437	824
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	-29 126	-24 081
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	26 800	26 812
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-2 763	3 555
Aktywa razem	93 986	66 386
Zobowiązania krótkoterminowe	995	749
Kapitał własny	59 337	59 153
Kapitał zakładowy	68 950	68 950
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji (w szt.)	270 942 466	53 985 479
Zysk (strata) przypadający na jedną akcję (w zł / EURO)	0,01	0,02
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EURO)	0,06	3,00

Wybrane wskaźniki:

	2018	2017	2016
1. Rentowność sprzedaży netto:			
$\frac{\text{zysk netto} \times 100\%}{\text{przychody netto}}$	36,12%	21,44%	26,08%
2. Rentowność kapitału własnego:			
$\frac{\text{zysk netto} \times 100\%}{\text{kapitał własny} - \text{zysk netto}}$	2,88 %	1,63%	2,37%
3. Stopa zadłużenia:			
$\frac{\text{zobowiązania i rezerwy na zobowiązania} \times 100\%}{\text{suma pasywów}}$	36,87 %	10,90 %	13%
4. Wskaźnik płynności:			
$\frac{\text{aktywa obrotowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe w tym rozliczenia międzyokresowe}}$	9,59	7,31	9,48

3. Wnioski dla Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia:

Rada Nadzorcza postanowiła pozytywnie ocenić sprawozdanie finansowe Spółki za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. oraz wniosek Zarządu dotyczący przeznaczenia zysku za rok obrotowy 2018 na kapitał zapasowy.

Rada Nadzorcza rekomenduje podjęcie przez ZWZ Spółki uchwały następującej treści:

„Zwyczajne Walne Zgromadzenie ustala, że zysk netto Spółki za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. w wysokości 1.659.121,61 złotych (jeden milion sześćset pięćdziesiąt dziewięć tysięcy sto dwadzieścia jeden złotych 61/100)) 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

Martyna Patrowicz – Członek Rady Nadzorczej

Adam Stachowicz – Członek Rady Nadzorczej