

**SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ**  
**ELKOP SPÓŁKA EUROPEJSKA**  
**Z WYNIKÓW OCENY SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**  
**ORAZ**  
**SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI**  
**ZA ROK OBROTOWY 2019**

## 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 2019 tj. od dnia 01.01.2019 r. do dnia 31.12.2019 r.

- 1) Rada Nadzorcza dokonała oceny sprawozdania finansowego Spółki ELKOP SE za okres od dnia 01.01.2019 r. do dnia 31.12.2019 r. w skład którego wchodzi:
  - a) bilans sporządzony na dzień 31.12.2019 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 131 419 776,40 zł.
  - b) rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. wykazujący zysk netto w wysokości 9 130 269,58 zł.
  - c) zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 9 080 868,95 zł.
  - d) rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r., wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 1 689 546,22 zł.
  - e) dodatkowe informacje i objaśnienia.
- 2) Rada Nadzorcza ustala, że zysk netto Spółki za rok obrotowy 2019, zostanie przeznaczony na kapitał zapasowy.
- 3) Badanie sprawozdania finansowego Spółki za okres od dnia 01.01.2019 r. do dnia 31.12.2019 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 2019 przeprowadziła Firma Audytorską 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 2019 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 2019 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 2019 r.

## **2. Sytuacja gospodarcza Spółki na podstawie sprawozdania finansowego i sprawozdania Zarządu z działalności Spółki na dzień 31.12.2019 r.**

Zdaniem Rady Nadzorczej rok 2019 był 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 9 130 269,58 zł (słownie: dziewięć milionów sto trzydzieści tysięcy dwieście sześćdziesiąt dziewięć złotych pięćdziesiąt osiem 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 2019	Rok 2018
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	9 334	4 593
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	10 826	-166
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	9 549	416
Zysk (strata) netto	9 130	1 659
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	2 841	-437
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	-78	-29 126
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	-1 074	26 800
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	1 689	-2 763
Aktywa razem	131 420	93 986
Zobowiązania krótkoterminowe	986	995
Kapitał własny	68 418	59 337
Kapitał zakładowy	67 456	68 950
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji (w szt.)	63 282 877	270 942 466
Zysk (strata) przypadający na jedną akcję (w zł / EURO)	0,14	0,01
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EURO)	6,95	0,06

Wybrane wskaźniki:

	2019	2018	2017
<b>1. Rentowność sprzedaży netto:</b> zysk netto x 100% przychody netto	52,36%	36,12%	21,44%
<b>2. Rentowność kapitału własnego:</b> zysk netto x 100% kapitał własny - zysk netto	15,40%	2,88%	1,63%
<b>3. Stopa zadłużenia:</b> zobowiązania i rezerwy na zobowiązania x 100% suma pasywów	47,94%	36,87%	10,90%
<b>4. Wskaźnik płynności:</b> aktywa obrotowe zobowiązania krótkoterminowe w tym rozliczenia międzyokresowe	7,55	9,59	7,31

### 3. Wnioski dla Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia:

Rada Nadzorcza postanowiła pozytywnie ocenić sprawozdanie finansowe Spółki za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. oraz wniosek Zarządu dotyczący przeznaczenia zysku za rok obrotowy 2019 na kapitał zapasowy.

Rada Nadzorcza rekomenduje podjęcie przez ZWZ Spółki uchwały następującej treści:

**„Zwyczajne Walne Zgromadzenie ustala, że zysk netto Spółki za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. w wysokości 9 130 269,58 zł złotych (słownie: dziewięć milionów sto trzydzieści tysięcy dwieście sześćdziesiąt dziewięć złotych pięćdziesiąt osiem groszy) zostanie przeznaczony na kapitał zapasowy.”**

#### Podpisy:

Wojciech Hetkowski – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej .....

Damian Patrowicz – Członek Rady Nadzorczej .....

Martyna Patrowicz – Członek Rady Nadzorczej .....

Adam Stachowicz – Członek Rady Nadzorczej .....