



**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Chorzowie**  
ul. Kurta Aldera 44  
41-506 Chorzów  
tel.: 32 246 24 71

**Oddział w Elblągu**  
Aleja Grunwaldzka 2i  
82-300 Elbląg  
tel./fax: 55 233 59 29

**Oddział w Płocku**  
al. Marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań  
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

# ELKOP SE

## SKRÓCONE PÓŁROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2023 ROKU I ZA 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH

30 CZERWCA 2023 r.

Płock, dnia 15 września 2023 roku

ELKOP Spółka Europejska

Kapitał zakładowy: 18.418.880,00 EUR w całości opłacony

Sąd Rej. dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi Sąd Gosp. XX Wyd. Gosp. KRS

KRS 0000782225

NIP: 627-001-16-20

REGON: 272549956

Nr rachunku bankowego:

32 1930 1897 2380 0352 8666 0001 BANK BPS S.A.

13 1600 1462 0008 4561 8284 1001 BANK Paribas B.P. S.A.



**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Chorzowie**  
ul. Kurta Aldera 44  
41-506 Chorzów  
tel.: 32 246 24 71

**Oddział w Elblągu**  
Aleja Grunwaldzka 2i  
82-300 Elbląg  
tel./fax: 55 233 59 29

**Oddział w Płocku**  
al. Marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań  
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

## SPIS TREŚCI

Skrócone śródroczne sprawozdanie z sytuacji finansowej .....	3
Skrócony śródroczny rachunek zysków i strat.....	4
Skrócone śródroczne sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	5
Skrócone śródroczne sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	5
Skrócone śródroczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	6
Dodatkowe informacje i objaśnienia.....	7
1. Informacje ogólne.....	7
2. Noty do sprawozdania .....	15
3. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO.....	38



Siedziba w Płocku  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie  
ul. Kurta Aldera 44  
41-506 Chorzów  
tel.: 32 246 24 71

Oddział w Elblągu  
Aleja Grunwaldzka 2i  
82-300 Elbląg  
tel./fax: 55 233 59 29

Oddział w Płocku  
al. Marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Poznaniu  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań  
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

<b>SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ</b>	<b>Stan na 30.06.2023 niebadane</b>	<b>Stan na 30.06.2022 niebadane</b>
<b>A k t y w a</b>		
<b>I. Aktywa trwałe</b>	<b>131 638</b>	<b>122 819</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	945	188
Nieruchomości inwestycyjne	129 895	120 147
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	716	2 409
Inne rozliczenia międzyokresowe	82	75
<b>II. Aktywa obrotowe</b>	<b>3 685</b>	<b>4 348</b>
Należności krótkoterminowe	1 058	2 745
Krótkoterminowe aktywa finansowe	142	130
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 371	508
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 114	965
<b>A k t y w a r a z e m</b>	<b>135 323</b>	<b>127 167</b>
<b>P a s y w a</b>		
<b>I. Kapitał własny</b>	<b>89 723</b>	<b>83 352</b>
Kapitał zakładowy	78 836	78 836
Wynik na transakcjach finansowych	-15 189	-15 189
Kapitał zapasowy	1 538	1 538
Kapitał z aktualizacji wyceny	4 289	4 289
Kapitał rezerwowy	1 494	1 494
Kapitał z połączenia jednostek	-16	-16
Zyski zatrzymane / Nerozdzielony wynik finansowy	18 771	12 400
<b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>42 132</b>	<b>40 597</b>
Długoterminowe pożyczki otrzymane	29 668	30 261
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 736	9 995
Zobowiązania pozostałe	728	341
<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>3 468</b>	<b>3 218</b>
Zobowiązania handlowe	658	446
Zobowiązania pozostałe	2 803	2 765
Rezerwy krótkoterminowe	7	7
<b>P a s y w a r a z e m</b>	<b>135 323</b>	<b>127 167</b>
<b>Wartość księgowa</b>	<b>89 723</b>	<b>83 352</b>
<b>Liczba akcji</b>	<b>46 047 200</b>	<b>46 047 200</b>
<b>Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)</b>	<b>1,95</b>	<b>1,81</b>
<b>Rozwodniona liczba akcji</b>	<b>46 047 200</b>	<b>46 047 200</b>
<b>Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)</b>	<b>1,95</b>	<b>1,81</b>

ELKOP Spółka Europejska

Kapitał zakładowy: 18.418.880,00 EUR w całości opłacony  
Sąd Rej. dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi Sąd Gosp. XX Wyd. Gosp. KRS  
KRS 0000782225

NIP: 627-001-16-20  
REGON: 272549956

Nr rachunku bankowego:

32 1930 1897 2380 0352 8666 0001 BANK BPS S.A.  
13 1600 1462 0008 4561 8284 1001 BANK Paribas B.P. S.A.



Siedziba w Płocku  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie  
ul. Kurta Aldera 44  
41-506 Chorzów  
tel.: 32 246 24 71

Oddział w Elblągu  
Aleja Grunwaldzka 2i  
82-300 Elbląg  
tel./fax: 55 233 59 29

Oddział w Płocku  
al. Marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Poznaniu  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań  
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

<b>POZYCJE POZABILANSOWE</b>	<b>30.06.2023 niebadane</b>	<b>31.12.2022 zbadane</b>
<b>1. Aktywa warunkowe</b>	0	0
<b>2. Zobowiązania warunkowe</b>	0	0
<b>3. Inne</b>	0	0

<b>SKRÓCONY ŚRÓDROCZNY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT</b>	<b>II kwartał rok bieżący od 01.04.2023 do 30.06.2023 niebadane</b>	<b>Sześć miesiące zakończone 30.06.2023 niebadane</b>	<b>II kwartał rok poprzedni od 01.04.2022 do 30.06.2022 niebadane</b>	<b>Sześć miesiące zakończone 30.06.2022 niebadane</b>
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	4 695	9 459	3 931	7 802
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	2 845	5 785	1 849	4 248
<b>III. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>1 850</b>	<b>3 674</b>	<b>2 082</b>	<b>3 554</b>
Koszty ogólnego zarządu	974	1 707	705	1 390
Pozostałe przychody operacyjne	167	203	468	513
Pozostałe koszty operacyjne	-373	78	-112	524
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>1 416</b>	<b>2 092</b>	<b>1 957</b>	<b>2 153</b>
Przychody finansowe	6	7	0	40
Koszty finansowe	507	1 010	463	761
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>915</b>	<b>1 089</b>	<b>1 494</b>	<b>1 432</b>
Podatek dochodowy	103	219	405	437
- część bieżąca		69	0	11
- część odroczone	103	150	405	426
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>812</b>	<b>870</b>	<b>1 089</b>	<b>995</b>
<b>Średnia ważona liczba akcji zwykłych</b>		46 047 200		46 047 200
<b>Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)</b>		0,02		0,02
<b>Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych</b>		46 047 200		46 047 200
<b>Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)</b>		0,02		0,02



Siedziba w Płocku  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie  
ul. Kurta Aldera 44  
41-506 Chorzów  
tel.: 32 246 24 71

Oddział w Elblągu  
Aleja Grunwaldzka 2i  
82-300 Elbląg  
tel./fax: 55 233 59 29

Oddział w Płocku  
al. Marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Poznaniu  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań  
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

<b>SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW</b>	<b>II kwartał rok bieżący od 01.04.2023 do 30.06.2023 niebadane</b>	<b>Sześć miesięcy zakończone 30.06.2023 niebadane</b>	<b>II kwartał rok poprzedni od 01.04.2022 do 30.06.2022 niebadane</b>	<b>Sześć miesięcy zakończone 30.06.2022 niebadane</b>
<b>Zysk/strata netto za okres</b>	<b>812</b>	<b>870</b>	<b>1 089</b>	<b>995</b>
<b>Inne całkowite dochody, w tym:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Całkowity dochód za okres</b>	<b>812</b>	<b>870</b>	<b>1 089</b>	<b>995</b>

<b>SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM</b>	<b>Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2023</b>	<b>Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2022</b>
<b>Kapitał własny na początek okresu</b>	<b>82 357</b>	<b>82 357</b>
<b>Kapitał własny na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych</b>	<b>82 357</b>	<b>82 357</b>
<b>Kapitał zakładowy na początek okresu</b>	<b>78 836</b>	<b>78 836</b>
<b>Kapitał zakładowy na koniec okresu</b>	<b>78 836</b>	<b>78 836</b>
<b>Koszty emisji akcji na początek okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zmiany kosztów emisji akcji	0	0
- zmniejszenie	0	0
-przeniesione do kosztów finansowych	0	0
<b>Koszty emisji akcji na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Wynik na transakcjach finansowych na początek okresu</b>	<b>-15 189</b>	<b>-15 189</b>
<b>Wynik na transakcjach finansowych na koniec okresu</b>	<b>-15 189</b>	<b>-15 189</b>
<b>Kapitał zapasowy na początek okresu</b>	<b>1 538</b>	<b>1 538</b>
<b>Kapitał zapasowy na koniec okresu</b>	<b>1 538</b>	<b>1 538</b>
<b>Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu</b>	<b>4 289</b>	<b>4 289</b>
Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	0	0
- zmniejszenia (z tytułu)	0	0
- przeniesienie na nierozliczony wynik	0	0
<b>Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>	<b>4 289</b>	<b>4 289</b>
<b>Kapitał rezerwowy na początek okresu</b>	<b>1494</b>	<b>1494</b>
<b>Kapitały rezerwowy na koniec okresu</b>	<b>1 494</b>	<b>1 494</b>
<b>Kapitał z połączenia jednostek na początek okresu</b>	<b>-16</b>	<b>-16</b>
<b>Stan kapitału z połączenia jednostek na koniec okresu</b>	<b>-16</b>	<b>-16</b>
<b>Nierozliczone straty/Zyski zatrzymane z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>17 901</b>	<b>11 405</b>
- zwiększenie (z tytułu)	870	995
- zysk/strata za okres	870	995

ELKOP Spółka Europejska

Kapitał zakładowy: 18.418.880,00 EUR w całości opłacony

Sąd Rej. dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi Sąd Gosp. XX Wyd. Gosp. KRS  
KRS 0000782225

NIP: 627-001-16-20  
REGON: 272549956

Nr rachunku bankowego:

32 1930 1897 2380 0352 8666 0001 BANK BPS S.A.

13 1600 1462 0008 4561 8284 1001 BANK Paribas B.P. S.A.



Siedziba w Płocku  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie  
ul. Kurta Aldera 44  
41-506 Chorzów  
tel.: 32 246 24 71

Oddział w Elblągu  
Aleja Grunwaldzka 2i  
82-300 Elbląg  
tel./fax: 55 233 59 29

Oddział w Płocku  
al. Marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Poznaniu  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań  
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

- z kapitału z aktualizacji wyceny	0	0
<b>Nierozliczone straty/Zyski zatrzymane z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>18 771</b>	<b>12 400</b>
<b>Kapitał własny na koniec okresu</b>	<b>89 723</b>	<b>83 352</b>

<b>SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH</b>	<b>Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2023 niebadane</b>	<b>Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2022 niebadane</b>
<b>Działalność operacyjna</b>		
<b>I. Zysk (strata) brutto</b>	1 089	1 432
<b>II. Korekty razem</b>	1 589	1 354
Amortyzacja	42	95
Podatek dochodowy zapłacony	-69	-11
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	1 013	761
(Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	-99	-7
Zmiana stanu rezerw	-12	-3
Zmiana stanu należności i czynnych rozliczeń międzyokresowych	991	516
Zmiana stanu zobowiązań	806	923
Zmiana stanu biernych rozliczeń międzyokresowych	-1 083	-920
Inne korekty	0	0
<b>I. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>2 678</b>	<b>2786</b>
<b>Działalność inwestycyjna</b>		
<b>I. Wpływy z działalności inwestycyjnej</b>	<b>199</b>	<b>7</b>
Spłaty udzielonych pożyczek	100	0
Inne wpływy inwestycyjne	99	7
<b>II. Wydatki z tytułu działalności inwestycyjnej</b>	<b>1 009</b>	<b>2 740</b>
Nabycie składników wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	871	0
Dokonanie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0	2 610
Udzielone pożyczki	0	130
Inne wydatki	138	0
<b>II. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-810</b>	<b>-2 733</b>
<b>Działalność finansowa</b>		
<b>I. Wpływy</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>II. Wydatki z tytułu działalności finansowej</b>	<b>1 800</b>	<b>1 572</b>
Spłaty kredytów i pożyczek	0	1 572
Odsetki	1 800	0
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-1 800</b>	<b>-1 572</b>
<b>Przepływy pieniężne netto, razem (I+/-II+/-III)</b>	<b>68</b>	<b>-1 519</b>
<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych</b>	<b>68</b>	<b>-1 519</b>

ELKOP Spółka Europejska

Kapitał zakładowy: 18.418.880,00 EUR w całości opłacony

Sąd Rej. dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi Sąd Gosp. XX Wyd. Gosp. KRS  
KRS 0000782225

NIP: 627-001-16-20  
REGON: 272549956

Nr rachunku bankowego:

32 1930 1897 2380 0352 8666 0001 BANK BPS S.A.

13 1600 1462 0008 4561 8284 1001 BANK Paribas B.P. S.A.



**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Chorzowie**  
ul. Kurta Aldera 44  
41-506 Chorzów  
tel.: 32 246 24 71

**Oddział w Elblągu**  
Aleja Grunwaldzka 2i  
82-300 Elbląg  
tel./fax: 55 233 59 29

**Oddział w Płocku**  
al. Marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań  
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Środki pieniężne na początek okresu	1 303	2 027
Środki pieniężne na koniec okresu	1 371	508

## DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

### 1.1. OGÓLNE INFORMACJE O EMITENCIE

Nazwa Emitenta	ELKOP SE
Siedziba	Płock
Adres	09-402 Płock, ul. Zygmunta Padlewskiego 18C
Spółka posiada oddziały - nieruchomości:	1) w Chorzowie przy ul. Kurta Aldera 44 2) w Elblągu przy Alei Grunwaldzkiej 2i 3) w Płocku przy al. Mar. J. Piłsudskiego 35 4) w Poznaniu przy ul. Kopanina 54/56
Telefon	24 366 06 26
Sąd Rejestrowy	Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi Sąd Gospodarczy XX Wydział Gospodarczego Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS	KRS 0000782225
REGON	272549956
NIP	627 001 16 20
Kapitał zakładowy	18.418.880 EURO
Ilość wszystkich akcji:	46 047 200
Wartość nominalna 1 akcji:	0,40 euro
Oznaczenie kodem przez KDPW	PLELKOP00013
Przedmiotem działalności Emitenta wg. klasyfikacji przyjętej przez GPW SE	Sektor działalności budowlanej

ELKOP Spółka Europejska  
Kapitał zakładowy: 18.418.880,00 EUR w całości opłacony  
Sąd Rej. dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi Sąd Gosp. XX Wyd. Gosp. KRS  
KRS 0000782225

NIP: 627-001-16-20  
REGON: 272549956

Nr rachunku bankowego:  
32 1930 1897 2380 0352 8666 0001 BANK BPS S.A.  
13 1600 1462 0008 4561 8284 1001 BANK Paribas B.P. S.A.



**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Chorzowie**  
ul. Kurta Aldera 44  
41-506 Chorzów  
tel.: 32 246 24 71

**Oddział w Elblągu**  
Aleja Grunwaldzka 2i  
82-300 Elbląg  
tel./fax: 55 233 59 29

**Oddział w Płocku**  
al. Marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań  
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Przedmiot podstawowej działalności Emitenta	PKD 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
Adresy poczty elektronicznej	biuro@elkop.pl
Strona internetowa	www.elkop.pl

## Organy Spółki:

### Zarząd spółki

- Jacek Koralewski - Prezes Zarządu
- Anna Kajkowska - Wiceprezes Zarządu

### Rada Nadzorcza

W skład Rady Nadzorczej wchodzi:

- 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
- Eliza Studzińska - Członek Rady Nadzorczej

### Komitet Audytu

- Wojciech Hetkowski - Przewodniczący Komitetu Audytu
- Małgorzata Patrowicz - Członek Komitetu Audytu
- Eliza Studzińska - Członek Komitetu Audytu

## 1.2. OPIS DZIAŁALNOŚCI EMITENTA

Historia Spółki sięga roku 1950, kiedy w sektorze Budownictwa Węglowego wyodrębniony został Zespół Robót Elektrycznych, który stał się w 1963 roku załącznikiem Przedsiębiorstwa Elektromontażowego Przemysłu Węglowego ELMONT w Chorzowie. Po 19 latach firma zmieniła nazwę na Przedsiębiorstwo Elektromontażowe Przemysłu Węglowego ELKOP.

ELKOP Spółka Europejska

Kapitał zakładowy: 18.418.880,00 EUR w całości opłacony

Sąd Rej. dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi Sąd Gosp. XX Wyd. Gosp. KRS  
KRS 0000782225

NIP: 627-001-16-20  
REGON: 272549956

Nr rachunku bankowego:

32 1930 1897 2380 0352 8666 0001 BANK BPS S.A.  
13 1600 1462 0008 4561 8284 1001 BANK Paribas B.P. S.A.





**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Chorzowie**  
ul. Kurta Aldera 44  
41-506 Chorzów  
tel.: 32 246 24 71

**Oddział w Elblągu**  
Aleja Grunwaldzka 2i  
82-300 Elbląg  
tel./fax: 55 233 59 29

**Oddział w Płocku**  
al. Marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań  
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

W latach 90 w firmie zrobiono wiele, by dostosować się do warunków gospodarki rynkowej. W 1995 roku ELKOP stała się spółką akcyjną w ramach Narodowych Funduszy Inwestycyjnych i w dniu 7 marca 2001 roku zadebiutowała na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Ważnym etapem w rozwoju Spółki było rozpoczęcie w roku 2007 działalności w sektorze budownictwa mieszkaniowego. Pomogło to zdywersyfikować źródła przychodów. W drugą dekadę XXI wieku Spółka weszła jako podmiot zrestrukturyzowany i stabilny, odważnie podejmujący się realizacji ambitnych planów i z optymizmem patrzący w nową przyszłość.

Spółka ELKOP SE to prężnie rozwijający się podmiot, który działa w kilku obszarach. Pozycja ta poparta jest długoletnim doświadczeniem. Spółka jest otwarta na wykorzystywanie ciekawych szans rynkowych i dlatego rozszerza swoją działalność o obszary z dużym potencjałem wzrostu. Kilka lat temu Spółka zaangażowała się w działalność deweloperską, co zaowocowało realizacją z sukcesem osiedla domów jednorodzinnych w katowickiej dzielnicy Zarzeczce.

W 2019 r. nastąpiła rejestracja połączenia Emitenta uprzednio działającego jako spółka akcyjna prawa polskiego pod firmą ELKOP SPÓŁKA AKCYJNA z siedzibą w Płocku przy ul. Zygmunta Padlewskiego 18C, Polska, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000176582, NIP 6270011620, REGON 272549956, ze spółką ELKOP1 Polska Akciová společnost z siedzibą w Ostrawie adres: Poděbradova 2738/16, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, Republika Czeska wpisana do rejestru handlowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Ostrawie, sekcja B pod numerem 10984, numer identyfikacyjny 06506712. Spółka przejmująca ELKOP S.A. działała w branży wynajmu nieruchomości komercyjnych natomiast ELKOP 1 Polska Akciová společnost działała w branży wynajmu nieruchomości komercyjnych zgodnie z przedmiotem działalności ujawnionym we właściwym rejestrze, przy czym ELKOP1 Polska Akciová společnost była podmiotem celowym, który zarejestrowany został w dniu 10 października 2017 r. Od dnia 19 kwietnia 2019 r. Spółka ELKOP SE kontynuuje swoją działalność i byt prawny w nowej formie prawnej Spółki Europejskiej. Spółka Europejska jest formą prowadzenia działalności gospodarczej o zasięgu europejskim. Działa na terenie całej Unii Europejskiej. Jest odpowiednikiem polskiej spółki akcyjnej. Jej działalność jest uregulowana w prawie europejskim i jest identyczna we wszystkich państwach UE.

W dniu 28.12.2020 r. doszło do połączenia Emitenta jako spółki Przejmującej ze spółką DAMF Inwestycje S.A. z siedzibą w Płocku jako spółki Przejmowanej stosownie do postanowień Planu Połączenia z dnia 30 kwietnia 2020 r. poprzez przeniesienie całości majątku spółki DAMF

ELKOP Spółka Europejska

Kapitał zakładowy: 18.418.880,00 EUR w całości opłacony

Sąd Rej. dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi Sąd Gosp. XX Wyd. Gosp. KRS  
KRS 0000782225

NIP: 627-001-16-20  
REGON: 272549956

Nr rachunku bankowego:

32 1930 1897 2380 0352 8666 0001 BANK BPS S.A.

13 1600 1462 0008 4561 8284 1001 BANK Paribas B.P. S.A.



**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Chorzowie**  
ul. Kurta Aldera 44  
41-506 Chorzów  
tel.: 32 246 24 71

**Oddział w Elblągu**  
Aleja Grunwaldzka 2i  
82-300 Elbląg  
tel./fax: 55 233 59 29

**Oddział w Płocku**  
al. Marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań  
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Inwestycje S.A. z siedzibą w Płocku na Emitenta w zamian za akcje wyemitowane przez Emitenta na rzecz akcjonariuszy spółki DAMF Inwestycje S.A. Zgodnie z treścią Uchwały nr 18 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 18.08.2020 r. Sąd Rejestrowy dokonał rejestracji Statutu Spółki poprzez zmianę § 6 Statutu Spółki w drodze podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 15.760.000,00 EURO do kwoty 18.418.880,00 EURO poprzez emisję 6.647.200 akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,40 każda, które to akcje serii B zostały wydane akcjonariuszom spółki DAMF Inwestycje S.A. w wykonaniu postanowień Planu Połączenia.

ELKOP SE jest w posiadaniu nieruchomości o łącznej wartości 129 894 968 tys. złotych. Wynajem powierzchni biurowych, hal produkcyjnych i magazynowych oraz gruntów o łącznej powierzchni ponad 93.000 m<sup>2</sup> jest najważniejszym elementem działalności Spółki.

Naczelnym celem wynajmu komercyjnego jest generowanie dochodu. Zgrany, profesjonalny zespół kompetentnych fachowców prowadzi wynajem i dba o rentowność każdej nieruchomości. Najważniejszą cechą każdej nieruchomości jest jej lokalizacja. W przypadku nieruchomości komercyjnych ważne jest dopasowanie do biznesu oraz rodzaj klientów znajdujących się blisko nieruchomości. Nieruchomości należące do Emitenta w różnych miejscowościach znajdują się w różnych lokalizacjach. W Płocku i Elblągu nieruchomości znajdują się w ścisłym centrum miasta. W Chorzowie nieruchomość ulokowana jest w spokojnej peryferyjnej dzielnicy. Nieruchomość w Poznaniu znajduje się w obrzeżnej, doskonale skomunikowanej dzielnicy. Wszystkie nieruchomości posiadają duże zaplecze parkingowe co zdecydowanie wyróżnia je na tle konkurencji.

Inną ważną cechą dotyczącą nieruchomości komercyjnych jest ich stan techniczny. Wszystkie nieruchomości w minionych latach przeszły i nadal przechodzą gruntowne remonty co wpływa znacząco na podniesienie standardów. Nieruchomości są nowoczesne, wyposażone we wszystkie niezbędne w dzisiejszych czasach rozwiązania techniczne. Emitent inwestując w nieruchomości oczekuje zarówno zysków krótkoterminowych jak i większych zysków, które otrzyma w dłuższym okresie czasu.



**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Chorzowie**  
ul. Kurta Aldera 44  
41-506 Chorzów  
tel.: 32 246 24 71

**Oddział w Elblągu**  
Aleja Grunwaldzka 2i  
82-300 Elbląg  
tel./fax: 55 233 59 29

**Oddział w Płocku**  
al. Marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań  
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

## OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI ORAZ PODSTAWA SPORZĄDZENIA

### Sprawozdanie finansowe

Sprawozdanie finansowe Spółki za I półrocze 2023 roku, zakończone dnia 30 czerwca 2023 roku oraz porównywalne sprawozdanie finansowe za I półrocze 2023 roku zakończone dnia 30 czerwca 2023 zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF).

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe Spółki na dzień 30 czerwca 2023 r. jest zgodne z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34.

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 15 września 2023 roku.

### Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

Sprawozdania finansowe zawarte w niniejszym raporcie półrocznym zostały sporządzone przy zastosowaniu tych samych zasad rachunkowości stosowanych w rocznym sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31 grudnia 2022 r .

### Zmiany do standardów zastosowane po raz pierwszy w roku 2023

- Zmiany do MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”;
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”;
- Zmiany do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”.
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy”;

Powyższe zmiany do standardów nie miały istotnego wpływu na dotychczas stosowaną politykę rachunkowości Spółki. Zastosowanie wyżej wskazanych zmienionych standardów nie ma również istotnego wpływu na wynik finansowy Spółki oraz kapitał własny.

### Standardy oraz zmiany do standardów przyjęte przez RMSR, ale jeszcze nie zatwierdzone przez UE:

- Zmiany do MSSF 16 „Leasing” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później);



**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Chorzowie**  
ul. Kurta Aldera 44  
41-506 Chorzów  
tel.: 32 246 24 71

**Oddział w Elblągu**  
Aleja Grunwaldzka 2i  
82-300 Elbląg  
tel./fax: 55 233 59 29

**Oddział w Płocku**  
al. Marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań  
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później) – poprawki mają na celu promowanie spójności w stosowaniu wymogów w zakresie klasyfikacji zobowiązań, oraz dotyczą wymogów w zakresie klasyfikacji zobowiązań długoterminowych posiadających kowenanty.
- Zmiany do MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych” i MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnienie informacji” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później);
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” (obowiązujący od momentu zatwierdzenia do stosowania);

Wyżej wymienione standardy oraz zmiany do standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Spółkę na dzień bilansowy.

### **Oświadczenie o zgodności**

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) przyjętymi przez Radę Międzynarodowych Standardów rachunkowości oraz interpretacjami wydanymi przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF).

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami określonymi w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2018 r. 757 ).

### **Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza**

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w polskich złotych (PLN). Polski złoty jest walutą funkcjonalną i sprawozdawczą Spółki. Dane w sprawozdaniach finansowych zostały wykazane w tysiącach złotych, chyba że w konkretnych sytuacjach zostały podane z większą dokładnością.



**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Chorzowie**  
ul. Kurta Aldera 44  
41-506 Chorzów  
tel.: 32 246 24 71

**Oddział w Elblągu**  
Aleja Grunwaldzka 2i  
82-300 Elbląg  
tel./fax: 55 233 59 29

**Oddział w Płocku**  
al. Marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań  
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

## **Stosowane zasady rachunkowości (polityka rachunkowości)**

### **Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego**

Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości.

Spółka stosuje nadrzędne zasady wyceny oparte na historycznej cenie nabycia, zakupu lub wytworzenia, z wyjątkiem części aktywów finansowych, które zgodnie z zasadami MSSF wycenione zostały według wartości godziwej.

### **Zmiany stosowanych zasad rachunkowości**

Sporządzając niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe, w stosunku do okresów poprzednich Spółka nie zmieniła dobrowolnie żadnych stosowanych uprzednio zasad rachunkowości.

### **Informacje dotyczące segmentów operacyjnych**

Segment operacyjny jest częścią składową jednostki:

- a) która angażuje się w działalność gospodarczą, w związku z którymi może uzyskiwać przychody i ponosić koszty (w tym przychody i koszty związane z transakcjami z innymi częściami składowymi tej samej jednostki),
- b) której wyniki działalności są regularnie przeglądane przez główny organ odpowiedzialny za podejmowanie decyzji operacyjnych w jednostce oraz wykorzystujący te wyniki przy decydowaniu o alokacji zasobów do segmentu i przy ocenie wyników działalności segmentu, a także
- c) w przypadku której są dostępne oddzielne informacje finansowe.

Zgodnie z wymogami MSSF 8, należy identyfikować segmenty operacyjne w oparciu o wewnętrzne raporty dotyczące tych elementów Grupy, które są regularnie weryfikowane przez osoby decydujące o przydzielaniu zasobów do danego segmentu i oceniające jego wyniki finansowe.



**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Chorzowie**  
ul. Kurta Aldera 44  
41-506 Chorzów  
tel.: 32 246 24 71

**Oddział w Elblągu**  
Aleja Grunwaldzka 2i  
82-300 Elbląg  
tel./fax: 55 233 59 29

**Oddział w Płocku**  
al. Marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań  
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

## 1. INSTRUMENTY FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ

### Informacje o instrumentach finansowych

30 czerwca 2023 r.

Klasy instrumentów finansowych	Wartość godziwa przez całkowite dochody	Wartość godziwa przez wynik finansowy	Zamortyzowany koszt	Razem
<b>Razem aktywa finansowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 571</b>	<b>2 571</b>
Akcje i udziały wartość bilansowa				
-Wartość wyceny ujęta w rachunku zysków i strat				
- Wartość wyceny ujęta w kapitale z aktualizacji				
-Wartość w cenie nabycia				
Dłużne papiery wartościowe				
Udzielone pożyczki			142	142
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			1 058	1 058
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			1 371	1 371
Pozostałe aktywa finansowe				
<b>Razem zobowiązania finansowe</b>			<b>29 668</b>	<b>29 668</b>
Zobowiązania z tytułu emisji papierów wartościowych				
Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek			29 668	29 668

### Informacje o instrumentach finansowych 31.12.2022 r.

Klasy instrumentów finansowych	Wartość godziwa przez całkowite dochody	Wartość godziwa przez wynik finansowy	Zamortyzowany koszt	Razem
<b>Razem aktywa finansowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 459</b>	<b>3 459</b>
Akcje i udziały wartość bilansowa				
-Wartość wyceny ujęta w rachunku zysków i strat				
- Wartość wyceny ujęta w kapitale z aktualizacji				
-Wartość w cenie nabycia				
Dłużne papiery wartościowe				
Udzielone pożyczki			106	106
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			2 050	2 050
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			1 303	1 303
Pozostałe aktywa finansowe				
<b>Razem zobowiązania finansowe</b>			<b>30 458</b>	<b>30 458</b>
Zobowiązania z tytułu emisji papierów wartościowych				
Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek			30 458	30 458

ELKOP Spółka Europejska

Kapitał zakładowy: 18.418.880,00 EUR w całości opłacony

Sąd Rej. dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi Sąd Gosp. XX Wyd. Gosp. KRS  
KRS 0000782225

NIP: 627-001-16-20  
REGON: 272549956

Nr rachunku bankowego:

32 1930 1897 2380 0352 8666 0001 BANK BPS S.A.

13 1600 1462 0008 4561 8284 1001 BANK Paribas B.P. S.A.



**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Chorzowie**  
ul. Kurta Aldera 44  
41-506 Chorzów  
tel.: 32 246 24 71

**Oddział w Elblągu**  
Aleja Grunwaldzka 2i  
82-300 Elbląg  
tel./fax: 55 233 59 29

**Oddział w Płocku**  
al. Marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań  
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

## **INSTRUMENTY FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ**

Spółka stosuje następującą hierarchię dla celów ujawniania informacji na temat instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej - w podziale na metody wyceny:

Poziom 1: ceny notowane na aktywnym rynku (niekorygowane) dla identycznych aktywów lub zobowiązań;

Poziom 2: metody wyceny, w których wszelkie dane mające istotny wpływ na szacowaną wartość godziwą są obserwowalnymi, bezpośrednio lub pośrednio, danymi rynkowymi;

Poziom 3: metody wyceny, w których dane wejściowe mające istotny wpływ na szacowaną wartość godziwą nie są oparte na obserwowalnych danych rynkowych.

### **Opis sposobu wyceny aktywów w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody przypisanych do wyceny w ramach 3 poziomu hierarchii wartości godziwej**

Na dzień 30.06.2023 r. oraz na 31.12.2022 r. Spółka nie wykazuje aktywów wycenianych w wartości godziwej przez całkowite dochody.

W okresie sprawozdawczym nie było żadnych przesunięć wyceny instrumentów pomiędzy poziomami hierarchii.

## **2. ZMIANY ODPISÓW I REZERW**

W I półroczu 2023 roku dokonano następujących zmian rezerw i odpisów aktualizujących:

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

- stan na 1.01.2023	751 tys. zł
- utworzenie aktywów	99 tys. zł
- rozwiązanie aktywów	134 tys. zł
- stan na 30.06.2023	716 tys. zł

Spółka w I półroczu 2023 r. wykazuje aktywa na odroczonego podatek z tytułu straty podatkowej, wyceny pożyczek oraz utworzenia rezerwy na przegląd sprawozdania.

Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

- stan na 1.01.2023	11 621 tys. zł
- utworzenie rezerwy	116 tys. zł
- rozwiązanie rezerw	1 tys. zł



**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Chorzowie**  
ul. Kurta Aldera 44  
41-506 Chorzów  
tel.: 32 246 24 71

**Oddział w Elblągu**  
Aleja Grunwaldzka 2i  
82-300 Elbląg  
tel./fax: 55 233 59 29

**Oddział w Płocku**  
al. Marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań  
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

- stan na 30.06.2023 11 736 tys. zł

Spółka w I półroczu 2023 r. wykazuje rezerwę na odroczony podatek z tytułu wyceny nieruchomości.

Aktualizacja należności:

- stan na 1.01.2023	638 tys. zł
- utworzenie odpisu	49 tys. zł
- rozwiązanie odpisu	0 tys. zł
- stan na 30.06.2023	687 tys. zł

W I półroczu 2022 roku dokonano następujących zmian rezerw i odpisów aktualizujących:

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

- stan na 1.01.2022	2 487 tys. zł
- utworzenie aktywów	146 tys. zł
- rozwiązanie aktywów	224 tys. zł
- stan na 30.06.2022	2 409 tys. zł

Spółka w I półroczu 2022 r. wykazuje aktywa na odroczony podatek z tytułu straty podatkowej, wyceny pożyczek oraz utworzenia rezerwy na przegląd sprawozdania.

Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

- stan na 1.01.2022	9 646 tys. zł
- utworzenie rezerwy	349 tys. zł
- rozwiązanie rezerw	0 tys. zł
- stan na 30.06.2022	9 995 tys. zł

Spółka w I półroczu 2022 r. wykazuje rezerwę na odroczony podatek z tytułu wyceny nieruchomości.

Aktualizacja należności:

- stan na 1.01.2022	671 tys. zł
- utworzenie odpisu	0 tys. zł
- rozwiązanie odpisu	40 tys. zł
- stan na 30.06.2022	631 tys. zł





**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Chorzowie**  
ul. Kurta Aldera 44  
41-506 Chorzów  
tel.: 32 246 24 71

**Oddział w Elblągu**  
Aleja Grunwaldzka 2i  
82-300 Elbląg  
tel./fax: 55 233 59 29

**Oddział w Płocku**  
al. Marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań  
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

### 3. INFORMACJE O ZMIANACH W RZECZOWYCH AKTYWACH TRWAŁYCH

Na dzień 30.06.2023 r. Spółka nie dokonała zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

Na koniec pierwszego półrocza 2023 r. nie ma zakontraktowanych nakładów inwestycyjnych, dotyczących rzeczowych aktywów.

### 4. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Na dzień sporządzania jednostkowego sprawozdania finansowego nie występowały żadne ograniczenia w rozporządzaniu przez Spółkę nieruchomościami inwestycyjnymi, czerpaniu korzyści ekonomicznych z tytułu czynszu czy zbyciu wyżej wymienionych nieruchomości. Nieruchomości inwestycyjne za wyjątkiem nieruchomości w Poznaniu, nie stanowią zabezpieczeń zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek czy transakcji.

Na dzień 30 czerwca 2023 r. wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych Spółki została wykazana na podstawie wycen przeprowadzonych przez niezależnych rzeczoznawców niepowiązanych ze Spółką.

Daty sporządzenia wycen przedstawiają się następująco:

- Nieruchomość w Chorzowie  
- operat szacunkowy nieruchomości zakończono dnia 23 stycznia 2023 r.
- Nieruchomość w Elblągu  
- operat szacunkowy nieruchomości zakończono dnia 23 stycznia 2023 r.
- Nieruchomość w Płocku przy ul. Padlewskiego 18c  
- operat szacunkowy nieruchomości zakończono dnia 23 stycznia 2023 r.
- Nieruchomość Cotex Office Center w Płocku  
- operat szacunkowy nieruchomości zakończono dnia 23 stycznia 2023 r.
- Nieruchomość w Poznaniu  
- operat szacunkowy nieruchomości zakończono dnia 23 stycznia 2023 r.

Szczegóły o nieruchomości inwestycyjnej oraz informacje na temat hierarchii wartości godziwej na dzień 30 czerwca 2023 roku i 31 grudnia 2022 roku kształtują się następująco:

Nieruchomości inwestycyjne	Poziom 3 w tys. zł.	Wartość godziwa na dzień 30.06.2023 r. niebadane
Nieruchomość w Chorzowie	23 155	23 155
Nieruchomość w Płocku	9 789	9 789
Nieruchomość w Elblągu	17 926	17 926
Nieruchomość Cotex Office Center	36 508	36 508
Nieruchomość w Poznaniu	42 517	42 517
<b>Razem</b>	<b>129 895</b>	<b>129 895</b>

Nieruchomości inwestycyjne	Poziom 3 hierarchii wartości godziwej w tys. zł.	Wartość godziwa na dzień 31.12.2022 r. zbadane
Nieruchomość w Chorzowie	23 155	23 155
Nieruchomość w Płocku	9 789	9 789
Nieruchomość w Elblągu	17 926	17 926
Nieruchomość Cotex Office Center	36 508	36 508
Nieruchomość w Poznaniu	42 517	42 517
<b>Razem</b>	<b>129 895</b>	<b>129 895</b>

Do nieruchomości inwestycyjnych zaliczanych do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej, istotne są następujące informacje:

Nieruchomość	Techniki wyceny	Dane wsadowe	Wrażliwość ceny
NIERUCHOMOŚĆ ZLOKALIZOWANA W CHORZOWIE PRZY UL. KURTA ALDERA 44	<p>Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej do określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej</p> <p>Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej do określenia wartości składnika gruntowego</p>	<p>Obszar badania rynku: wyselekcjonowane gminy aglomeracji śląskiej.</p> <p>ilość transakcji: 15;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>minimalna cena transakcyjna: 684,18 PLN/m<sup>2</sup> ;</li> <li>średnia cena transakcyjna: 1 305,06 PLN/m<sup>2</sup> ;</li> <li>maksymalna cena transakcyjna: 2 235,21 PLN/m<sup>2</sup> ;</li> </ul> <p>ilość transakcji: 24;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>minimalna cena transakcyjna: 73,40 PLN/m<sup>2</sup> ;</li> <li>średnia cena transakcyjna: 128,43 PLN/m<sup>2</sup> ;</li> <li>maksymalna cena transakcyjna: 203,00 PLN/m<sup>2</sup></li> </ul>	<p>Prawdopodobieństwo wystąpienia w wycenie atrybutów, których wpływ na wartość rynkową jest uzależniony od czasowych upodobań nabywców nieruchomości</p>



**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Chorzowie**  
ul. Kurta Aldera 44  
41-506 Chorzów  
tel.: 32 246 24 71

**Oddział w Elblągu**  
Aleja Grunwaldzka 2i  
82-300 Elbląg  
tel./fax: 55 233 59 29

**Oddział w Płocku**  
al. Marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań  
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

<p>NIERUCHOMOŚĆ ZLOKALIZOWANA W PŁOCKU PRZY UL. ZYGMUNTA PADLEWSKIEGO 18 C</p>	<p>Podejście porównawcze, metoda porównania parami do określenia wartości rynkowej nieruchomości lokalowych</p>	<p>Regionalny rynek nieruchomości lokalowych: ilość transakcji: 8;  <ul style="list-style-type: none"> <li>minimalna cena transakcyjna: 3 989,76 PLN/m<sup>2</sup> ;</li> <li>średnia cena transakcyjna: 5 297,63 PLN/m<sup>2</sup> ;</li> <li>maksymalna cena transakcyjna: 7 005,25 PLN/m<sup>2</sup> ;</li> </ul> </p>	<p>Prawdopodobieństwo wystąpienia w wycenie atrybutów, których wpływ na wartość rynkową jest uzależniony od czasowych upodobań nabywców nieruchomości</p>
<p>NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANE W PŁOCKU PRZY AL. JANA KILIŃSKIEGO 35 UL. GINTERA, AL. MARSZ. PIŁSUDSKIEGO ORAZ PRZY UL. ZYGMUNTA PADLEWSKIEGO 18 I 18D</p>	<p>Podejście porównawcze, metoda porównania parami do określenia wartości składnika gruntowego</p>	<p>Lokalny i regionalny rynek nieruchomości niezabudowanych: ilość transakcji: 7  <ul style="list-style-type: none"> <li>minimalna cena transakcyjna: 198,39 PLN/m<sup>2</sup> ;</li> <li>średnia cena transakcyjna: 482,45 PLN/m<sup>2</sup> ;</li> <li>maksymalna cena transakcyjna: 815,28 PLN/m<sup>2</sup></li> </ul> </p>	<p>Prawdopodobieństwo wystąpienia w wycenie atrybutów, których wpływ na wartość rynkową jest uzależniony od czasowych upodobań nabywców nieruchomości</p>
<p>NIERUCHOMOŚĆ ZLOKALIZOWANA W PŁOCKU PRZY AL. PIŁSUDSKIEGO 35</p>	<p>Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej do oszacowania wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej oraz metoda porównania parami do oszacowania wartości rynkowej prawa do gruntu (dla wyodrębnienia)  Podejście kosztowe, metoda kosztów zastąpienia, technika wskaźnikowa dla określenia wartości odtworzeniowej składnika budowlanego nieruchomości i infrastruktury towarzyszącej w sposób trwały</p>	<p>Nieruchomości gruntowe zabudowane i nieruchomości budynkowe Regionalny rynek nieruchomości: ilość transakcji: 6  <ul style="list-style-type: none"> <li>minimalna cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę powierzchni użytkowej składnika budowlanego: 1 976,53 PLN/m<sup>2</sup> ;</li> <li>maksymalna cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę powierzchni użytkowej składnika budowlanego: 5 766,95 PLN/m<sup>2</sup> ;</li> <li>średnia (arytmetyczna) cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę powierzchni użytkowej składnika budowlanego: 2 987,13 PLN/m<sup>2</sup> ;</li> </ul> </p>	<p>Prawdopodobieństwo wystąpienia w wycenie atrybutów, których wpływ na wartość rynkową jest uzależniony od czasowych upodobań nabywców nieruchomości</p>

ELKOP Spółka Europejska

Kapitał zakładowy: 18.418.880,00 EUR w całości opłacony  
Sąd Rej. dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi Sąd Gosp. XX Wyd. Gosp. KRS  
KRS 0000782225

NIP: 627-001-16-20  
REGON: 272549956

Nr rachunku bankowego:

32 1930 1897 2380 0352 8666 0001 BANK BPS S.A.  
13 1600 1462 0008 4561 8284 1001 BANK Paribas B.P. S.A.

	z nieruchomości związanych (dla wyodrębnienia)		
NIERUCHOMOŚĆ ZLOKALIZOWANA W POZNANIU	<p>Podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej do oszacowania wartości rynkowej nieruchomości budynkowej oraz metodę porównywania parami do oszacowania wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu (dla potrzeb jej wyszczególnienia);</p> <p>Podejście kosztowe, metodę kosztów zastąpienia, technikę wskaźnikową dla określenia wartości odtworzeniowej składnika budowlanego nieruchomości i infrastruktury towarzyszącej w sposób trwały z nieruchomości związanych (dla potrzeb wyszczególnienia).</p>	<p>Nieruchomości gruntowe zabudowane: ilość transakcji: 13;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>minimalna cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę powierzchni użytkowej składnika budowlanego: 959,74 PLN/m<sup>2</sup> ;</li> <li>maksymalna cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę powierzchni użytkowej składnika budowlanego: 3485,41 PLN/m<sup>2</sup> ;</li> <li>średnia (arytmetyczna) cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę powierzchni użytkowej składnika budowlanego: 2040,85 PLN/m<sup>2</sup> ;</li> </ul> <p>Nieruchomości gruntowe zabudowane: ilość transakcji: 11;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>minimalna cena transakcyjna: 266,81 PLN/m<sup>2</sup> ;</li> <li>średnia cena transakcyjna: 400,58 PLN/m<sup>2</sup> ;</li> <li>o maksymalna cena transakcyjna: 768,88 PLN/m<sup>2</sup> ;</li> </ul>	
NIERUCHOMOŚĆ ZLOKALIZOWANA W ELBLĄGU PRZY ALEI GRUNWALDZKIEJ 2i	<p>Podejście porównawcze, metoda porównania parami do oszacowania wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej oraz prawa własności gruntu i prawa użytkowania</p>	<p>Lokalny rynek nieruchomości zabudowanych: ilość transakcji: 9;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>minimalna cena transakcyjna: 1 321,77 PLN/m<sup>2</sup> ;</li> <li>średnia cena transakcyjna: 2 066,96 PLN/m<sup>2</sup> ;</li> <li>maksymalna cena transakcyjna: 2 882,80 PLN/m<sup>2</sup> ;</li> </ul> <p>Lokalny i regionalny rynek</p>	<p>Prawdopodobieństwo wystąpienia w wycenie atrybutów, których wpływ na wartość rynkową jest uzależniony od czasowych upodobań nabywców nieruchomości</p>



**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Chorzowie**  
ul. Kurta Aldera 44  
41-506 Chorzów  
tel.: 32 246 24 71

**Oddział w Elblągu**  
Aleja Grunwaldzka 2i  
82-300 Elbląg  
tel./fax: 55 233 59 29

**Oddział w Płocku**  
al. Marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań  
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

	wieczystego gruntu	nieruchomości niezabudowanych: ilość transakcji: 8; • minimalna cena transakcyjna: 80,00 PLN/m <sup>2</sup> ; • średnia cena transakcyjna: 163,91 PLN/m <sup>2</sup> ; • maksymalna cena transakcyjna: 349,58 PLN/m <sup>2</sup> średnia cena transakcyjna: 163,91 PLN/m <sup>2</sup> ;	
--	--------------------	--	--

## 5. NALEŻNOŚCI

<b>NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>30 czerwiec 2023</b>	<b>31 grudzień 2022</b>
Od jednostek powiązanych	0	0
Od jednostek pozostałych	1 745	2 688
- z tytułu dostaw i usług	1 168	1 242
- z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	577	1 446
- inne	0	0
<b>Należności krótkoterminowe netto, razem</b>	<b>1 745</b>	<b>2 688</b>
- odpisy aktualizujące wartość należności	687	638
<b>Należności krótkoterminowe brutto, razem</b>	<b>1 058</b>	<b>2 050</b>
<b>ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH</b>	<b>30 czerwiec 2023</b>	<b>31 grudzień 2022</b>
Stan na początek okresu	638	671
a) zwiększenia (z tytułu)	49	7
- utworzenie odpisów na należności	49	7
b) zmniejszenia (z tytułu)	0	40
- rozwiązanie odpisu	0	0
<b>Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu</b>	<b>687</b>	<b>638</b>

W pozycji należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń kwota 365 tys. zł to podatek VAT, wykazany w deklaracji VAT jako do przeniesienia.

W związku z przeterminowanymi należnościami na 30.06.2023 r. Spółka wykazuje odpis aktualizujący należności na kwotę 687 tys. zł.

## 6. KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

<b>PAPIERY WARTOŚCIOWE, UDZIAŁY I INNE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE</b>	<b>30 czerwca 2023</b>	<b>31 grudnia 2022</b>
<b>1) W jednostkach powiązanych</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2) W pozostałych jednostkach powiązanych</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
a) udzielone pożyczki	0	0
Korekty aktualizujące wartość razem	0	0
<b>3) W pozostałych jednostkach</b>	<b>142</b>	<b>106</b>
a) udzielone pożyczki	142	106
<b>Wartość bilansowa, razem</b>	<b>142</b>	<b>106</b>

### Umowy udzielonych pożyczek pieniężnych wg stanu na dzień 30.06.2023 r.

Wierzyciel	Data zawarcia pożyczki	Kwota pożyczki	Termin spłaty pożyczki	Wysokość oprocentowania	Pozostały kapitał do spłaty	Zabezpieczenie spłaty
<b>Wiśła Płock S.A.</b>	25.04.2023	137 700,00 zł	30.05.2023	9,9 %	137 700,00 zł	Weksel in blanco; art. 777 §1 pkt. 5 KPC

## 7. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY</b>	<b>30 czerwiec 2023</b>	<b>31 grudnia 2022</b>
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach w tym:	1 371	1 303
<b>Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem</b>	<b>1 371</b>	<b>1 303</b>

## 8. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	30 czerwiec 2023	31 grudzień 2022
a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:		
- koszty dotyczące następnych okresów	1 114	40
<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, razem</b>	<b>1 114</b>	<b>40</b>

## 9. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU POŻYCZEK OTRZYMANYCH

Zaciągnięte pożyczki długoterminowe:

Umowy otrzymanych pożyczek pieniężnych wg stanu na dzień 30.06.2023 r.						
Wierzyciele	Data zawarcia pożyczki	Kwota pożyczki	Termin spłaty pożyczki	Wysokość oprocentowania	Pozostały kapitał do spłaty	Zabezpieczenie spłaty
<b>FON SE</b>	30.12.2019	27.200 tys. zł	31.12.2024	WIBOR dla depozytów jedno miesięcznych w roku 2020. Od 01.01.2021 1 m+ 1%	25 893 tys. zł	weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową

Umowy przejęcia długu FON Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o.						
wg. stanu na dzień 30.06.2023 r.						
Wierzyciele	Data przejęcia długu	Kwota przejętego długu wraz z odsetkami	Termin spłaty długu	Wysokość oprocentowania	Pozostały kapitał do spłaty	Zabezpieczenie spłaty
<b>FON SE</b>	27.06.2019	19.994 tys. zł	31.12.2024	WIBOR dla depozytów 1 jedno miesięcznych +4,5%	Kwota kapitału spłaconego. Pozostały odsetki w kwocie 1 242 zł	hipoteka



**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Chorzowie**  
ul. Kurta Aldera 44  
41-506 Chorzów  
tel.: 32 246 24 71

**Oddział w Elblągu**  
Aleja Grunwaldzka 2i  
82-300 Elbląg  
tel./fax: 55 233 59 29

**Oddział w Płocku**  
al. Marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań  
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

## 10. Kapitał zakładowy.

Kapitał zakładowy wyrażony jest w euro. Liczba akcji jest równa 46 047 200, a wartość nominalna jednej akcji to 0,4 euro. Kapitał zakładowy na 30.06.2023 oraz 31.12.2022 wynosił 18 418 880 euro.

<b>KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) na dzień 30 czerwca 2023 r.</b>							
Seria / emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej EUR	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
A	Zwykłe	brak	brak	39 400 000	15 760 000	gotówką	08.08.2017
B	Zwykłe	brak	brak	6 647 200	2 658 880	majątkiem spółki przejmowanej	28.12.2020
<b>Liczba akcji razem</b>				46 047 200			
<b>Kapitał zakładowy, razem</b>					<b>18 418 880</b>		

**Wartość nominalna jednej akcji = 0,40 EURO**

<b>KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) na dzień 31 grudnia 2022 r.</b>							
Seria / emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej EUR	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
A	Zwykłe	brak	brak	39 400 000	15 760 000	gotówką	08.08.2017
B	Zwykłe	brak	brak	6 647 200	2 658 880	majątkiem spółki przejmowanej	28.12.2020
<b>Liczba akcji razem</b>				46 047 200			
<b>Kapitał zakładowy, razem</b>					<b>18 418 880</b>		

**Wartość nominalna jednej akcji = 0,40 EURO**

ELKOP Spółka Europejska

Kapitał zakładowy: 18.418.880,00 EUR w całości opłacony  
Sąd Rej. dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi Sąd Gosp. XX Wyd. Gosp. KRS  
KRS 0000782225

NIP: 627-001-16-20  
REGON: 272549956

Nr rachunku bankowego:

32 1930 1897 2380 0352 8666 0001 BANK BPS S.A.  
13 1600 1462 0008 4561 8284 1001 BANK Paribas B.P. S.A.



## 11. Kapitał zapasowy

KAPITAŁ ZAPASOWY	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
Stan na początek okresu	1 538	1 538
<b>Kapitał zapasowy, razem</b>	<b>1 538</b>	<b>1 538</b>

## 12. KAPITAŁ REZERWOWY

KAPITAŁ REZERWOWY	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
Stan na początek okresu	1 494	1 494
<b>Kapitał rezerwowy, razem</b>	<b>1 494</b>	<b>1 494</b>

## 13. KAPITAŁ ZAKŁADOWY – EMISJA AKCJI

KOSZTY EMISJI AKCJI	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
Stan na początek okresu	0	0
<b>Koszty emisji akcji razem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 14. WYNIK NA ROZLICZENIU INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

WYNIK NA TRANSAKCYJACH FINANSOWYCH	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
Wynik na transakcjach finansowych na początek okresu	-15 189	-15 189
Zmiany w wyniku na transakcjach finansowych	0	0
<b>Wynik na transakcjach finansowych</b>	<b>-15 189</b>	<b>-15 189</b>

## 15. KAPITAŁ Z AKTUALIZACJI WYCENY

KAPITAŁ Z AKTUALIZACJI WYCENY	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	4 289	4 289
a) zmniejszenia	0	0
-wycena aktywów finansowych	0	0
-przeniesienie na nierozliczony wynik	0	0
<b>Kapitał z aktualizacji wyceny</b>	<b>4 289</b>	<b>4 289</b>



**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Chorzowie**  
ul. Kurta Aldera 44  
41-506 Chorzów  
tel.: 32 246 24 71

**Oddział w Elblągu**  
Aleja Grunwaldzka 2i  
82-300 Elbląg  
tel./fax: 55 233 59 29

**Oddział w Płocku**  
al. Marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań  
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

## KAPITAŁ Z POŁĄCZENIA JEDNOSTEK

KAPITAŁ Z POŁĄCZENIA JEDNOSTEK	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
Kapitał z połączenia jednostek na początek okresu	-16	-16
- Zwiększenia	0	0
Kapitał z połączenia jednostek na koniec okresu	-16	-16

### 16. Zyski zatrzymane/Nierozdzielony wynik finansowy

#### Pozycja Zyski zatrzymane/Nierozdzielony wynik finansowy obejmuje:

Pozycja zyski zatrzymane 18 771 tys. zł. i zawiera zysk netto za rok bieżący w wysokości 870 tys. zł., rozliczony wynik z lat ubiegłych w wysokości 17 901 tys. zł

### 17. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE I AKTYWA WARUNKOWE

Na dzień 30.06.2023 r., Spółka nie posiadała zobowiązań i aktywów warunkowych.

### 18. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

ELKOP Spółka Europejska

Kapitał zakładowy: 18.418.880,00 EUR w całości opłacony

Sąd Rej. dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi Sąd Gosp. XX Wyd. Gosp. KRS

KRS 0000782225

NIP: 627-001-16-20

REGON: 272549956

Nr rachunku bankowego:

32 1930 1897 2380 0352 8666 0001 BANK BPS S.A.

13 1600 1462 0008 4561 8284 1001 BANK Paribas B.P. S.A.



**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Chorzowie**  
ul. Kurta Aldera 44  
41-506 Chorzów  
tel.: 32 246 24 71

**Oddział w Elblągu**  
Aleja Grunwaldzka 2i  
82-300 Elbląg  
tel./fax: 55 233 59 29

**Oddział w Płocku**  
al. Marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań  
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI ZA OKRES KOŃCZĄCY SIĘ 30.06.2023	Sprzedaż produktów, towarów i materiałów podmiotom powiązanym	Przychody z tytułu odsetek od podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Koszty z tytułu odsetek dla podmiotów powiązanych	Należności z tytułu dostaw i usług na koniec okresu od podmiotów powiązanych	Należności inne na koniec okresu od podmiotów powiązanych	Należności z tytułu pożyczek i odsetek od podmiotów powiązanych	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zob. na koniec okresu wobec podmiotów powiązanych	Zobowiązania z tytułu pożyczek wobec jednostek powiązanych
FON SE	0	0	0	1 010	0	0	0	0	29 668
<b>razem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 010</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>29 668</b>

TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI ZA OKRES KOŃCZĄCY SIĘ 31.12.2022	Sprzedaż produktów, towarów i materiałów podmiotom powiązanym	Przychody z tytułu odsetek od podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Koszty z tytułu odsetek dla podmiotów powiązanych	Należności z tytułu dostaw i usług na koniec okresu od podmiotów powiązanych	Należności inne na koniec okresu od podmiotów powiązanych	Należności z tytułu pożyczek i odsetek od podmiotów powiązanych	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zob. na koniec okresu wobec podmiotów powiązanych	Zobowiązania z tytułu pożyczek wobec jednostek powiązanych
FON SE	0	0	0	1 824	0	0	0	0	30 458
<b>razem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 824</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30 458</b>

ELKOP Spółka Europejska

Kapitał zakładowy: 18.418.880,00 EUR w całości opłacony

Sąd Rej. dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi Sąd Gosp. XX Wyd. Gosp. KRS

KRS 0000782225

NIP: 627-001-16-20

REGON: 272549956

Nr rachunku bankowego:

32 1930 1897 2380 0352 8666 0001 BANK BPS S.A.

13 1600 1462 0008 4561 8284 1001 BANK Paribas B.P. S.A.



**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Chorzowie**  
ul. Kurta Aldera 44  
41-506 Chorzów  
tel.: 32 246 24 71

**Oddział w Elblągu**  
Aleja Grunwaldzka 2i  
82-300 Elbląg  
tel./fax: 55 233 59 29

**Oddział w Płocku**  
al. Marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań  
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

## **19. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU**

Na dzień 30.06.2023 r. Emitent osiągnął:

- Zysk netto w wysokości 870 tys. zł
- Zysk brutto 1 089 tys. zł
- Przychody netto ze sprzedaży 9 459 tys. zł
- Zysk brutto ze sprzedaży 3 674 tys. zł
- Zysk z działalności operacyjnej 2 092 tys. zł

Podstawowym czynnikiem w działalności Emitenta, mającym znaczny wpływ na osiągnięte przychody oraz zysk, była systematyczna i konsekwentna polityka podnoszenia jakości świadczonych usług poprzez podnoszenie standardu nieruchomości, rozwijaniu wachlarza dostępnych usług dla najemców oraz szeroko prowadzona kampania marketingowa mająca na celu doprowadzenie do rozpoznawalności marki ELKOP SE, a tym samym doprowadzenie do całkowitej zajętości powierzchni komercyjnych przez Najemców. Przychody netto z wynajmu własnych nieruchomości w pierwszej połowie 2023 r. wyniosły 9 459 tys. zł. Jest to wzrost w stosunku do półrocza 2022 r. o 1 657 tys. zł.

Łączna wartość wszystkich nieruchomości Spółki, zgodnie z wycenami wykonanymi przez rzeczoznawców majątkowych na dzień 31.12.2022 r. wynosi: 129 894 968 zł.

- Nieruchomość położona w Płocku (siedziba), wartość: 8 342 000 zł.
- Nieruchomość położona w Płocku Cotex Office Center: wartość wynosi: 36 508 000 zł.
- Nieruchomości gruntowe niezabudowane położone w Płocku: wartość 1 446 968 zł.
- Nieruchomość położona w Chorzowie: wartość 23 155 000 zł.
- Nieruchomość położona w Elblągu: wartość 17 926 000 zł.
- Nieruchomość położona w Poznaniu: wartość 42 517 000 zł.



**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Chorzowie**  
ul. Kurta Aldera 44  
41-506 Chorzów  
tel.: 32 246 24 71

**Oddział w Elblągu**  
Aleja Grunwaldzka 2i  
82-300 Elbląg  
tel./fax: 55 233 59 29

**Oddział w Płocku**  
al. Marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań  
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

## **20. ZMIANY KLASYFIKACJI AKTYWÓW FINANSOWYCH NA SKUTEK ZMIANY CELU LUB SPOSOBU WYKORZYSTANIA TYCH AKTYWÓW**

W I półroczu 2023 r. nie nastąpiły zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych.

## **21. WSKAZANIE SKUTKÓW ZMIAN W STRUKTURZE JEDNOSTKI GOSPODARCZEJ W TYM W WYNIKU POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH, PRZEJĘCIA LUB SPRZEDAŻY JEDNOSTEK GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA, INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH, PODZIAŁU, RESTRUKTURYZACJI I ZANIECHANIA DZIAŁALNOŚCI**

Od dnia 17 lutego 2021 r. podmiotem dominującym względem Spółki ELKOP SE jest spółka Patro Invest OÜ z siedzibą w Tallinnie w Estonii, która posiada 51,25 % udziału w kapitale akcyjnym Emitenta.

## **22. OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ EMITENTA W OKRESIE, KTÓREGO DOTYCZY RAPORT, WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ ICH DOTYCZĄCYCH**

Opisano szczegółowo w Sprawozdaniu Zarządu pkt X.

## **23. OPIS CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE MAJĄCYCH ZNACZNY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE**

W okresie, którego dotyczy niniejszy raport w ELKOP SE ww. zdarzenia nie wystąpiły.

Podstawowym czynnikiem w działalności Emitenta, mającym znaczny wpływ na osiągnięte przychody oraz zysk była systematyczna i konsekwentna polityka podnoszenia jakości świadczonych usług poprzez podnoszenie standardu nieruchomości, rozwijaniu wachlarza dostępnych usług dla najemców oraz szeroko prowadzona kampania marketingowa mająca na



**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Chorzowie**  
ul. Kurta Aldera 44  
41-506 Chorzów  
tel.: 32 246 24 71

**Oddział w Elblągu**  
Aleja Grunwaldzka 2i  
82-300 Elbląg  
tel./fax: 55 233 59 29

**Oddział w Płocku**  
al. Marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań  
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

celu doprowadzenie do rozpoznawalności marki ELKOP SE a tym samym doprowadzenie do całkowitej zajętości powierzchni komercyjnych przez Najemców. Przychody netto w segmencie wynajmu własnych nieruchomości w pierwszym półroczu 2023 r. wyniosły 9 458 768,46 zł jest to wzrost w stosunku do poprzedniego roku okresu o kwotę 1 657 169,32 zł.

Łączna wartość wszystkich nieruchomości Spółki zgodnie z wycenami wykonanymi przez rzeczoznawców majątkowych na dzień 31.12.2022 r. wynosi: 129 894 968 zł.

Wywołana przez Rosję w dniu 24 lutego 2022 roku wojna z Ukrainą wpłynie negatywnie na ogólnoświatową gospodarkę, która nadal boryka się ze skutkami pandemii. W chwili obecnej trudno jednak oszacować skalę negatywnych skutków i przewidywać, jak dalej rozwinie się sytuacja międzynarodowa, niemniej jednak nieodzowny jest negatywny wpływ rozpoczętej przez Rosję wojny z Ukrainą na światową gospodarkę na wielu płaszczyznach. Niewątpliwie ogromne konsekwencje tej wojny odczuje także Polska jako kraj sąsiadujący.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, konflikt zbrojny w Ukrainie nie ma istotnego bezpośredniego negatywnego wpływu na działalność Emitenta.

Emitent na bieżąco monitoruje obecną sytuację i wszelkie ryzyka na jakie jest narażony. W przypadku identyfikacji istotnych nowych ryzyk lub istotnej zmiany okoliczności faktycznych Emitent o tych zagrożeniach będzie informował odrębnymi raportami.

## **24. INFORMACJE NA TEMAT ZMIAN SYTUACJI GOSPODARCZEJ I WARUNKÓW PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI, KTÓRE MAJĄ ISTOTNY WPŁYW NA WARTOŚĆ GODZIWĄ AKTYWÓW FINANSOWYCH I ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH JEDNOSTKI**

W okresie, którego dotyczy niniejszy raport w ELKOP SE zdarzenie to nie wystąpiło.

## **25. OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI I CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI EMITENTA W PREZENTOWANYM OKRESIE**

W działalności ELKOP SE nie występuje sezonowość działania.



**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Chorzowie**  
ul. Kurta Aldera 44  
41-506 Chorzów  
tel.: 32 246 24 71

**Oddział w Elblągu**  
Aleja Grunwaldzka 2i  
82-300 Elbląg  
tel./fax: 55 233 59 29

**Oddział w Płocku**  
al. Marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań  
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

## 26. INFORMACJE DOTYCZĄCE PRZYCHODÓW ORAZ WYNIKÓW PRZYPADAJĄCYCH NA POSZCZEGÓLNE SEGMENTY BRANŻOWE. PODSTAWY ZAMIESZCZONO PONIŻEJ

W I półroczu 2023 r. dla celów zarządczych Spółka wyodrębnia jeden segment operacyjny – wynajem nieruchomości.

### Informacje geograficzne na dzień 30.06.2023 roku

Poniżej przedstawiono przychody od klientów zewnętrznych w rozbiciu na obszary operacyjne oraz informacje o aktywach trwałych w rozbiciu na lokalizacje tych aktywów:

OBSZAR GEOGRAFICZNY DLA WYNAJMU	PRZYCHODY OD KLIENTÓW ZEWNĘTRZNYCH	AKTYWA TRWAŁE
POLSKA	9 459	130 840
ZAGRANICA	0	0
<b>Razem dla wynajmu</b>	<b>9 459</b>	<b>130 840</b>

### Informacje o wiodących klientach

W przychodach z tytułu zawartej umowy najmu uwzględniono przychody w wysokości 1 123 tys. z tytułu sprzedaży do największego klienta Spółki. Wartość ta stanowi 11 % z całości przychodów. Żaden inny pojedynczy klient nie odpowiadał za więcej niż 10 % przychodów ze sprzedaży.

W I półroczu 2023 r. dla celów zarządczych Spółka wyodrębnia jeden segment operacyjny – wynajem nieruchomości.

### Informacje geograficzne na dzień 30.06.2022 roku.

Poniżej przedstawiono przychody od klientów zewnętrznych w rozbiciu na obszary operacyjne oraz informacje o aktywach trwałych w rozbiciu na lokalizacje tych aktywów:



**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Chorzowie**  
ul. Kurta Aldera 44  
41-506 Chorzów  
tel.: 32 246 24 71

**Oddział w Elblągu**  
Aleja Grunwaldzka 2i  
82-300 Elbląg  
tel./fax: 55 233 59 29

**Oddział w Płocku**  
al. Marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań  
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

<b>OBSZAR GEOGRAFICZNY DLA WYNAJMU</b>	<b>PRZYCHODY OD KLIENTÓW ZEWNĘTRZNYCH</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>
POLSKA	7 802	7 802
ZAGRANICA	0	0
<b>Razem dla wynajmu</b>	<b>7 802</b>	<b>7 802</b>

### **Informacje o wiodących klientach**

Żaden pojedynczy klient nie odpowiadał za więcej niż 10 % przychodów ze sprzedaży.

### **27. ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU NA KTÓRY SPORZĄDZONO SKRÓCONE PÓŁROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE, NIE UJĘTE W TYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE W ZNACZNY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE EMITENTA**

W Spółce nie wystąpiły ww. zdarzenia

### **28. INFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI, WYKUPU I SPŁATY DŁUŻNYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH**

W Spółce nie wystąpiły ww. zdarzenia

### **29. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ (LUB ZADEKLAROWANEJ) DYWIDENDY ŁĄCZNIE I W PRZELICZENIU NA JEDNĄ AKCJĘ Z PODZIAŁEM NA AKCJE ZWYKŁE I UPRIZYWILEJOWANE**

Spółka ELKOP SE nie wypłacała, ani nie deklarowała wypłaty dywidendy.





**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Chorzowie**  
ul. Kurta Aldera 44  
41-506 Chorzów  
tel.: 32 246 24 71

**Oddział w Elblągu**  
Aleja Grunwaldzka 2i  
82-300 Elbląg  
tel./fax: 55 233 59 29

**Oddział w Płocku**  
al. Marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań  
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

### **30. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE MOŻLIWOŚCI REALIZACJI WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW NA DANY ROK, W ŚWIETLE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE KWARTALNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH**

ELKOP SE nie publikowała prognoz finansowych.

### **31. WSKAZANIE AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE CO NAJMNIEJ 5 % OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU EMITENTA NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU PÓŁROCZNEGO WRAZ ZE WSKAZANIEM LICZBY POSIADANYCH PRZEZ TE PODMIOTY AKCJI, ICH PROCENTOWEGO UDZIAŁU W KAPITALE ZAKŁADOWYM, LICZBY GŁOSÓW Z NICH WYNIKAJĄCYCH I ICH PROCENTOWEGO UDZIAŁU W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU ORAZ WSKAZANIE ZMIAN W STRUKTURZE WŁASNOŚCI ZNACZNYCH PAKIETÓW AKCJI EMITENTA W OKRESIE OD PRZEKAZANIA POPRZEDNIEGO RAPORTU KWARTALNEGO**

Akcjonariat Spółki ELKOP SE na dzień publikacji raportu za I kwartał 2023 r., tj. na dzień 26 maja 2022 roku:

<b>Lp.</b>	<b>AKCJONARIUSZ</b>	<b>L. AKCJI</b>	<b>% AKCJI</b>	<b>L. GŁOSÓW</b>	<b>% GŁOSÓW</b>
1	PATRO Invest OÜ	23 600 000	51,25	23 600 000	51,25
2	Pozostali	22 447 200	48,75	22 447 200	48,75
	razem	46 047 200	100	46 047 200	100



**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Chorzowie**  
ul. Kurta Aldera 44  
41-506 Chorzów  
tel.: 32 246 24 71

**Oddział w Elblągu**  
Aleja Grunwaldzka 2i  
82-300 Elbląg  
tel./fax: 55 233 59 29

**Oddział w Płocku**  
al. Marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań  
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Akcjonariat Spółki ELKOP SE na dzień publikacji raportu za pierwsze półrocze 2023 r., tj. na dzień 15 września 2023 roku:

Lp.	AKCJONARIUSZ	L. AKCJI	% AKCJI	L. GŁOSÓW	% GŁOSÓW
1	PATRO Invest OÜ	23 600 000	51,25	23 600 000	51,25
2	Pozostali	22 447 200	48,75	22 447 200	48,75
	razem	46 047 200	100	46 047 200	100

Pośrednie posiadanie akcji:

Emitent informuje ponadto, że akcje spółki ELKOP SE, posiadane bezpośrednio przez spółkę PATRO INVEST OÜ z siedzibą w Tallinie, są jednocześnie pośrednio posiadane przez Pana Damiana Patrowicz. Pośrednie posiadanie akcji, o których mowa powyżej, wynika z faktu pozostawiania przez Pana Damiana Patrowicz udziałowcem spółki PATRO INVEST OÜ z siedzibą w Tallinie.

### **32. ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI EMITENTA LUB UPRAWNIEŃ DO NICH (OPCJI) PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE EMITENTA NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU PÓŁROCZNEGO, WRAZ ZE WSKAZANIEM ZMIAN W STANIE POSIADANIA W OKRESIE OD PRZEKAZANIA POPRZEDNIEGO RAPORTU KWARTALNEGO, ODRĘBNI DLA KAŻDEJ Z OSÓB**



**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Chorzowie**  
ul. Kurta Aldera 44  
41-506 Chorzów  
tel.: 32 246 24 71

**Oddział w Elblągu**  
Aleja Grunwaldzka 2i  
82-300 Elbląg  
tel./fax: 55 233 59 29

**Oddział w Płocku**  
al. Marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań  
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

## Zarząd:

- Jacek Koralewski - Prezes Zarządu ELKOP SE  
Prezes Zarządu na dzień przekazania raportu nie posiadał akcji Emitenta oraz akcji spółek powiązanych.
- Anna Kajkowska - Wiceprezes Zarządu ELKOP SE  
Wiceprezes Zarządu na dzień przekazania raportu nie posiadała akcji Emitenta oraz akcji spółek powiązanych.

## Rada Nadzorcza

- Mariusz Patrowicz - 0 akcji
- Wojciech Hetkowski - 0 akcji
- Małgorzata Patrowicz - 0 akcji
- Damian Patrowicz - 0 akcji  
(pośrednio przez Spółkę Patro Invest OÜ posiada 23.600.000 akcji Emitenta)
- Martyna Patrowicz - 0 akcji
- Eliza Studzińska - 0 akcji

Na dzień przekazania sprawozdania wedle wiedzy Zarządu Członkowie Rady Nadzorczej ELKOP SE nie posiadają akcji Emitenta.

Pośrednie posiadanie akcji:

Emitent informuje ponadto, że akcje spółki ELKOP SE posiadane bezpośrednio przez spółkę PATRO INVEST OÜ z siedzibą w Tallinie są jednocześnie pośrednio posiadane przez Pana Damiana Patrowicz. Pośrednie posiadanie akcji o których mowa powyżej wynika z faktu pozostawiania przez Pana Damiana Patrowicz udziałowcem spółki PATRO INVEST OÜ z siedzibą w Tallinie.



**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Chorzowie**  
ul. Kurta Aldera 44  
41-506 Chorzów  
tel.: 32 246 24 71

**Oddział w Elblągu**  
Aleja Grunwaldzka 2i  
82-300 Elbląg  
tel./fax: 55 233 59 29

**Oddział w Płocku**  
al. Marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań  
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

#### **Uwaga:**

Powyższe dane, dotyczące liczby posiadanych akcji przez członków organów Spółki zostały przedstawione z zachowaniem należytej staranności na podstawie wiedzy Zarządu Spółki na dzień przekazania raportu, jednakże mogą one nie uwzględniać ewentualnych transakcji kupna – sprzedaży akcji przez ww. osoby, o których Spółka nie została poinformowana.

### **33. WSKAZANIE ISTOTNYCH POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ, DOTYCZĄCYCH ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WIERZYTELNOŚCI EMITENTA LUB JEGO JEDNOSTKI ZALEŻNEJ, ZE WSKAZANIEM PODMIOTU POSTĘPOWANIA, STRON WSZCZĘTEGO POSTĘPOWANIA ORAZ STANOWISKA EMITENTA**

Na dzień bilansowy oraz dzień publikacji niniejszego raportu, w Spółce nie toczą się istotne postępowania, w których Emitent byłby stroną.

W okresie objętym niniejszym raportem nie wystąpiły istotne rozliczenia z tytułu spraw sądowych.

### **34. INFORMACJE O UDZIELENIU PRZEZ EMITENTA LUB PRZEZ JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ PORĘCZEŃ KREDYTU LUB PORĘCZEŃ POŻYCZKI LUB UDZIELENIU GWARANCJI – ŁĄCZNIE JEDNEMU PODMIOTOWI LUB JEDNOSTCE ZALEŻNEJ OD TEGO PODMIOTU, JEŻELI ŁĄCZNA WARTOŚĆ ISTNIEJĄCYCH PORĘCZEŃ LUB GWARANCJI JEST ZNACZĄCA Z OKREŚLENIEM:**

- A) NAZWY (FIRMY) PODMIOTU, KTÓREMU ZOSTAŁY UDZIELONE PORĘCZENIA LUB GWARANCJE**
- B) ŁĄCZNEJ KWOTY KREDYTÓW LUB POZYCZEK, KTÓRA W CAŁOŚCI LUB W OKREŚLONEJ CZĘŚCI ZOSTAŁA ODPOWIEDNIO PORĘCZONA LUB GWARANTOWANA,**

- C) OKRESU, NA JAKI ZOSTAŁY UDZIELONE PORĘCZENIA LUB GWARANCJE,**  
**D) WARUNKÓW FINANSOWYCH, NA JAKICH ZOSTAŁY UDZIELONE PORĘCZENIA LUB GWARANCJE, ZE WSKAZANIEM WYNAGRODZENIA EMITENTA LUB JEDNOSTKI OD NIEGO ZALEŻNEJ ZA UDZIELENIE PORĘCZEŃ LUB GWARANCJI,**  
**E) CHARAKTERU POWIĄZAŃ INSTNIEJĄCYCH POMIĘDZY EMITENTEM A PODMIOTEM, KTÓRY ZACIĄGNAŁ KREDYT LUB POŻYCZKI.**

W I półroczu 2023 roku Emitent nie udzielał tego typu poręczeń lub gwarancji.

**35. INFORMACJE O NIESPŁACENIU KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB NARUSZENIU ISTOTNYCH POSTANOWIEŃ UMOWY KREDYTU LUB POŻYCZKI, W ODNIESIENIU DO KTÓRYCH NIE PODJĘTO ŻADNYCH DZIAŁAŃ NAPRAWCZYCH DO KOŃCA OKRESU SPRAWOZDAWCZEGO**

W okresie, którego dotyczy niniejszy raport zdarzenie to nie wystąpiło.

**36. INNE INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE, ZDANIEM EMITENTA, DO OCENY JEGO SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN, ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ PRZEZ EMITENTA**

**Wynagrodzenia Zarządu i Rady Nadzorczej Emitenta**

	wynagrodzenie z tytułu umowy o pracę w wysokości złotych brutto		wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji w wysokości złotych brutto	
	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
Zarząd	114 000,00	57 600,00	180 000,00	153 333,33
Rada nadzorcza	0	0	34 200,00	26 830,11



**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Chorzowie**  
ul. Kurta Aldera 44  
41-506 Chorzów  
tel.: 32 246 24 71

**Oddział w Elblągu**  
Aleja Grunwaldzka 2i  
82-300 Elbląg  
tel./fax: 55 233 59 29

**Oddział w Płocku**  
al. Marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań  
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Osoby zarządzające i nadzorujące emitenta nie otrzymały zaliczek, pożyczek, gwarancji i poręczeń.

## ZYSK/NA AKCJĘ

### Zysk przypadający na jedną akcję

Szczegółowy sposób wyliczenia zysku na jedną akcję:

	<b>6 miesięcy zakończone 30.06.2023 (niebadane)</b>	<b>6 miesięcy zakończone 30.06.2022 (niebadane)</b>
Zysk/Strata netto	870	995
Średnia ważona ilość akcji zwykłych	46 047 200	46 047 200
Zysk/Strata na jedną akcję zwykłą	0,02 zł	0,02 zł
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji	46 047 200	46 047 200
Rozwodniony zysk/strata na jedną akcję zwykłą	0,02 zł	0,02 zł

## WYBRANE DANE FINANSOWE W PRZELICZENIU NA EURO

Wskazanie średnich kursów wymiany złotego, w okresie objętych sprawozdaniem finansowym i danymi porównywalnymi, w stosunku do euro, ustalonych przez Narodowy Bank Polski.

<b>średnie kursy w okresie sprawozdawczym</b>	<b>okres sprawozdawczy od 2023.01.01 do 2023.06.30</b>		<b>okres sprawozdawczy od 2022.01.01 do 2022.06.30</b>	
	<b>Kurs</b>	<b>Data</b>	<b>Kurs</b>	<b>Data</b>
kurs na ostatni dzień okresu	4,4503	30.06.2023	4,6806	30.06.2022
średni arytmetyczny kurs w okresie	4,6130	Od 01.01.2023 do 30.06.2023	4,6427	Od 01.01.2022 do 30.06.2022
kurs najniższy	4,4286	27.06.2023	4,4879	10.02.2022
kurs najwyższy	4,7895	13.02.2023	4,9647	07.03.2022

ELKOP Spółka Europejska

Kapitał zakładowy: 18.418.880,00 EUR w całości opłacony

Sąd Rej. dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi Sąd Gosp. XX Wyd. Gosp. KRS  
KRS 0000782225

NIP: 627-001-16-20  
REGON: 272549956

Nr rachunku bankowego:

32 1930 1897 2380 0352 8666 0001 BANK BPS S.A.

13 1600 1462 0008 4561 8284 1001 BANK Paribas B.P. S.A.



**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Chorzowie**  
ul. Kurta Aldera 44  
41-506 Chorzów  
tel.: 32 246 24 71

**Oddział w Elblągu**  
Aleja Grunwaldzka 2i  
82-300 Elbląg  
tel./fax: 55 233 59 29

**Oddział w Płocku**  
al. Marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań  
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

<b>okres sprawozdawczy od 2023.01.01 do 2023.06.30</b>		<b>okres sprawozdawczy od 2022.01.01 do 2022.06.30</b>	
Tab. nr 21 z dn. 31.01.2023	4,7089	Tab. nr 20 z dn. 31.01.2022	4,5982
Tab. nr 41 z dn. 28.02.2023	4,7170	Tab. nr 40 z dn. 28.02.2022	4,6909
Tab. nr 64 z dn. 31.03.2023	4,6755	Tab. nr 63 z dn. 31.03.2022	4,6525
Tab. nr 83 z dn. 28.04.2023	4,5889	Tab. nr 83 z dn. 29.04.2022	4,6582
Tab. nr 104 z dn. 31.05.2023	4,5376	Tab. nr 104 z dn. 31.05.2022	4,5756
Tab. nr 125 z dn. 30.06.2023	4,4503	Tab. nr 125 z dn. 30.06.2022	4,6806
<b>średni kurs w okresie</b>	<b>4,6130</b>	<b>średni kurs w okresie</b>	<b>4,6427</b>

\* kurs stanowiący średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez NBP obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie sprawozdawczym

Wybrane dane finansowe prezentowane w sprawozdaniu finansowym przeliczono na walutę EUR w następujący sposób:

- pozycje bilansowe przeliczone są według średniego kursu ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski obowiązującego na dzień bilansowy:
  - w dniu 30 czerwca 2023 r. 1 EUR = 4,4503
  - w dniu 30 grudnia 2022 r. 1 EUR = 4,6899
- pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych przeliczone są według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie sprawozdawczym:
  - w okresie od 1 stycznia 2023 r. do 30 czerwca 2023 r. 1 EURO = 4,6130
  - w okresie od 1 stycznia 2022 r. do 30 czerwca 2022 r. 1 EURO = 4,6427



**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Chorzowie**  
ul. Kurta Aldera 44  
41-506 Chorzów  
tel.: 32 246 24 71

**Oddział w Elblągu**  
Aleja Grunwaldzka 2i  
82-300 Elbląg  
tel./fax: 55 233 59 29

**Oddział w Płocku**  
al. Marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań  
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 w złotych	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 w złotych	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 w euro	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 w euro
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	9 459	7 802	2 051	1 680
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 092	2 153	454	464
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 089	1 432	236	308
Zysk (strata) netto	870	995	189	214
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	2 678	2 786	581	600
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	-810	-2 733	-176	-589
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	-1 800	-1 572	-390	-339
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	68	-1 519	15	-327
Aktywa razem *	130 834	127 167	29 399	27 169
Zobowiązania krótkoterminowe *	2 933	3 218	659	688
Zobowiązania długoterminowe*	42 547	40 597	9 560	8 673
Kapitał własny *	88 853	83 352	19 966	17 808
Kapitał zakładowy *	78 836	78 836	18 419	18 419
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji (w szt.)	46 047 200	46 047 200	46 047 200	46 047 200
Zysk (strata) przypadający na jedną akcję (w zł / EURO)	0,02	0,02	0,004	0,00
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EURO) *	1,93	1,81	0,43	0,39

Uwaga! Dla pozycji bilansowych oznaczonych gwiazdką prezentowane dane obejmują w kolumnie drugiej i czwartej stan na dzień 31.12.2022 roku.

Kapitał zakładowy Spółki wyrażony jest w walucie euro. W księgach został przeliczony po kursie 4,2802.

ELKOP Spółka Europejska

Kapitał zakładowy: 18.418.880,00 EUR w całości opłacony  
Sąd Rej. dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi Sąd Gosp. XX Wyd. Gosp. KRS  
KRS 0000782225

NIP: 627-001-16-20  
REGON: 272549956

Nr rachunku bankowego:

32 1930 1897 2380 0352 8666 0001 BANK BPS S.A.  
13 1600 1462 0008 4561 8284 1001 BANK Paribas B.P. S.A.





**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Chorzowie**  
ul. Kurta Aldera 44  
41-506 Chorzów  
tel.: 32 246 24 71

**Oddział w Elblągu**  
Aleja Grunwaldzka 2i  
82-300 Elbląg  
tel./fax: 55 233 59 29

**Oddział w Płocku**  
al. Marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań  
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

### 37. WYDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Dnia 29.08.2023 r. Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. na żądanie Komisji Nadzoru Finansowego z dniem 29 sierpnia 2023 r. zawiesiła obrót akcjami Emitenta na rynku regulowanym.

Komisja Nadzoru Finansowego w komunikacie, który ukazał się jednocześnie z zawieszeniem obrotu akcjami Emitenta jako przyczynę żądania skierowanego do organów Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. wskazała na okoliczności, z których wynika, że obrót akcjami ELKOP SE jest dokonywany w warunkach wskazujących na możliwość naruszenia interesów inwestorów.

Emitent nie dysponuje żadnymi innymi informacjami na temat przyczyn oraz potencjalnego okresu trwania zawieszenia obrotu akcjami Emitenta niż te podane w Komunikacie Komisji Nadzoru Finansowego.

### 38. OPIS ISTOTNYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROŻEŃ Z OKREŚLENIEM W JAKIM STOPNIU EMITENT JEST NA NIE NARAŻONY

Poniżej Emitent przedstawia czynniki ryzyka według najlepszej wiedzy i woli oceny Emitenta, w zakresie znanych zagrożeń na dzień sporządzenia sprawozdania. W przyszłości mogą jednak pojawić się nowe ryzyka trudne do przewidzenia, jak również może ulec zmiana rangi poszczególnych ryzyk dla działalności Emitenta. Przedstawione ryzyka w poniższej kolejności, nie odzwierciedlają ich ważności dla Emitenta.

#### **Ryzyko związane z wpływem pandemii koronawirusa SARS-CoV-2 wywołującego zakaźną chorobę COVID-19 na działalność Emitenta**

Ze względu na rodzaj prowadzonej wiodącej działalności Spółka jest narażona na negatywne konsekwencje pandemii koronawirusa SARS-CoV-2 wywołującego zakaźną chorobę COVID-19. Głównym źródłem przychodów Emitenta jest wynajmem nieruchomości komercyjnych. Emitent posiada nieruchomości o różnym profilu oraz klientów z wielu gałęzi gospodarki, w tym takich, które mogą być narażone na negatywne konsekwencje sytuacji epidemiologicznej co może



**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Chorzowie**  
ul. Kurta Aldera 44  
41-506 Chorzów  
tel.: 32 246 24 71

**Oddział w Elblągu**  
Aleja Grunwaldzka 2i  
82-300 Elbląg  
tel./fax: 55 233 59 29

**Oddział w Płocku**  
al. Marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań  
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

przełożyć się bezpośrednio na przychody Spółki w przyszłości. Zarząd Spółki nie jest w stanie przewidzieć pełnych konsekwencji i skali spadku przychodów z działalności podstawowej, jednakże Emitent przewiduje, że obecna sytuacja może odbić się negatywnie na wynikach Spółki. Emitent również informuje, że wdraża procedury ochronne mające na celu ograniczenie możliwości zakażenia się przez wszystkich pracowników oraz kontrahentów Spółki, w szczególności Spółka dąży do eliminacji kontaktów osobistych i maksymalnie ogranicza spotkania, co powinno umożliwić Spółce niezakłóconą działalność.

### **Ryzyko związane z uzależnieniem Emitenta od odbiorców**

Istnieje ryzyko wpływu na wyniki osiągnięte przez Emitenta od podmiotów związanych z Emitentem umowami na wynajem hal produkcyjnych, magazynowych i innych lokali. Rozwiązanie istotnych przychodowo umów najmu oraz nieterminowość regulowania należności z tytułu zawartych umów ma wpływ na bieżącą płynność finansową. Umowy najmu nieruchomości należy w tym wypadku traktować jako trwałe uzależnienie umowne od odbiorców. Rodzaj oferowanych przez Spółkę powierzchni do wynajmu charakteryzuje się dość dużym zainteresowaniem a rynek dla nich jest bardzo płynny co pozwala sądzić, iż w relatywnie krótkim czasie nastąpi zastępowalność Najemców.

### **Ryzyko związane z wysokimi kosztami energii elektrycznej, ciepłej oraz paliwa gazowego**

Bieżący rok jest szczególnie trudnym pod względem zarówno cen paliw energetycznych jak i ich dostępności. ELKOP SE zawarte umowy dostaw energii elektrycznej zakontraktowała na lata 2022-2024, a paliwa gazowego do 2024 roku. Jednocześnie Zarząd realizuje obecnie pierwszy etap inwestycji w alternatywne źródła energii elektrycznej dla ograniczenia tego ryzyka i zabezpieczenia portfelowych nieruchomości i swoich klientów.

### **Ryzyko związane z realizowanymi kontraktami**

Kontrakty realizowane przez Spółkę ELKOP SE wiążą się z koniecznością zatrudnienia podwykonawców i przyjęciem pełnej odpowiedzialności wobec inwestorów za ich działania. Spółka stara się minimalizować ten czynnik ryzyka, żądając od podwykonawców kaucji lub innych form zabezpieczeń. Nie można jednak wykluczyć sytuacji, iż posiadane zabezpieczenia nie pokryją w pełnym zakresie roszczeń inwestorów. Istnieje także ryzyko niedoszacowania



**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Chorzowie**  
ul. Kurta Aldera 44  
41-506 Chorzów  
tel.: 32 246 24 71

**Oddział w Elblągu**  
Aleja Grunwaldzka 2i  
82-300 Elbląg  
tel./fax: 55 233 59 29

**Oddział w Płocku**  
al. Marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań  
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

ceny za wykonywany projekt, a także ryzyko nieukończenia projektu w terminie. Nawet jeżeli Spółka nie ponosi odpowiedzialności za przesunięcie terminu realizacji zadania inwestycyjnego ponosi dodatkowe koszty takiego przesunięcia. Nie można zatem wykluczyć, że opisane czynniki będą miały negatywny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki ELKOP SE.

### **Ryzyko kredytowe**

Rozumiane jest jako brak możliwości wywiązania się z zobowiązań przez wierzycieli Spółki.

Ryzyko kredytowe związane jest z trzema głównymi obszarami: wiarygodność kredytowa kooperantów handlowych, wiarygodność kredytowa instytucji finansowych tj. banków, wiarygodność kredytowa podmiotów, w które Spółka inwestuje, udziela pożyczek. Spółka na bieżąco monitoruje stany należności od kontrahentów, przez co narażenie jej na ryzyko nieściągalności należności jest ograniczane. W zakresie wolnych środków pieniężnych Spółka korzysta z krótkoterminowych lokat bankowych. Spółka udzielając potencjalnie przyszłych pożyczek, w tym także spółkom portfelowym na ich bieżącą działalność, na podstawie umów inwestycyjnych, będzie na bieżąco monitorowała ich sytuację majątkową i wynik finansowy, oceniając i ograniczając poziom ryzyka kredytowego dla ewentualnie udzielonych pożyczek.

### **Ryzyko „złych” pożyczek**

Udzielanie pożyczek wiąże się z ryzykiem niewłaściwej oceny zdolności pożyczkobiorcy do jej spłaty, co może się wiązać np. ze zmianą jego sytuacji życiowej lub gospodarczej. Emitent zamierza minimalizować powyższe ryzyko poprzez odpowiedni dobór projektów finansowanych z udzielanych pożyczek, jak i właściwą ocenę zdolności finansowej pożyczkobiorców. Mimo należytej staranności nie można jednak wykluczyć niewłaściwej oceny zdolności kredytobiorcy, wprowadzenia w błąd, oszustwa lub błędu Zarządu przy podejmowaniu decyzji o udzieleniu finansowania i w konsekwencji nieściągalności długu. Chybione decyzje powinny mieć jednak charakter jednostkowy i nie powinny istotnie wpływać na wynik finansowy Emitenta.

### **Ryzyko zabezpieczenia pożyczek**

Z uwagi na dużą konkurencyjność na rynku mikro i małych pożyczek istnieje ryzyko, iż Emitent nie będzie mógł żądać odpowiedniego poziomu zabezpieczenia udzielonej pożyczki. Emitent



**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Chorzowie**  
ul. Kurta Aldera 44  
41-506 Chorzów  
tel.: 32 246 24 71

**Oddział w Elblągu**  
Aleja Grunwaldzka 2i  
82-300 Elbląg  
tel./fax: 55 233 59 29

**Oddział w Płocku**  
al. Marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań  
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

zamierza minimalizować powyższe ryzyko poprzez odpowiedni dobór projektów finansowanych z udzielanych pożyczek, jak i właściwą ocenę zdolności finansowej pożyczkobiorców. Nie można jednak wykluczyć błędnej oceny zdolności pożyczkobiorcy, udzielonego zabezpieczenia lub niedostatecznego rozpoznania ryzyka w efekcie którego dojdzie do niespłacalności udzielonej pożyczki i nieściągalności długu. Chybione decyzje powinny mieć jednak charakter jednostkowy i nie powinny istotnie wpływać na wynik finansowy Emitenta.

### **Ryzyko windykacji należności**

Potencjalne należności wynikające z niespłaconych pożyczek będą dochodzone przez Emitenta na drodze postępowania sądowego lub egzekucyjnego. Nieuzasadnione opóźnienia, występujące po stronie wymiaru sprawiedliwości, mogą spowodować nieoczekiwane przesunięcia terminów ostatecznych rozstrzygnięć prowadzonych windykacji. Emitent zamierza minimalizować powyższe ryzyko poprzez wykorzystanie uproszczonych procedur dochodzenia roszczeń oraz poprzez współpracę z doświadczonymi firmami windykacyjnymi. Nie można również wykluczyć ryzyka niepowodzenia windykacji z powodu błędów w przygotowaniu dokumentacji, uchybienia terminom lub na wskutek przyjętych nieskutecznych zabezpieczeń.

### **Ryzyko związane z koniunkturą gospodarczą w Polsce**

Sytuacja gospodarcza w Polsce ma znaczący wpływ na wyniki finansowe osiągnięte przez Emitenta. Ewentualne zmniejszenie tempa wzrostu produktu krajowego brutto, nakładów na konsumpcję lub nakładów inwestycyjnych oraz innych wskaźników o analogicznym charakterze może niekorzystnie wpłynąć na sytuację finansową Emitenta. W przypadku pogorszenia się koniunktury gospodarczej w kraju, ze względu na czynniki zarówno wewnętrzne, jak również zewnętrzne, może nastąpić pogorszenie wyników i sytuacji finansowej Emitenta, a tym samym mieć negatywny wpływ na wyniki osiągnięte przez Emitenta.

### **Ryzyko inflacji**

Ryzyko inflacji pojawia się wtedy, gdy stopa inflacji może być wyższa niż stopa dochodu inwestycji. Dochód z nieruchomości nie dotrzymuje kroku we wzroście kosztów utrzymania. Rentowność inwestycji spada. Nie można wykluczyć, że wzrost inflacji może prowadzić do



**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Chorzowie**  
ul. Kurta Aldera 44  
41-506 Chorzów  
tel.: 32 246 24 71

**Oddział w Elblągu**  
Aleja Grunwaldzka 2i  
82-300 Elbląg  
tel./fax: 55 233 59 29

**Oddział w Płocku**  
al. Marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań  
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

pogorszenia kondycji finansowej kontrahentów Emitenta, co może mieć negatywny wpływ na ilość czynnych umów najmu w nieruchomościach.

### **Ryzyko związane z polityką gospodarczą w Polsce**

Na realizację założonych przez Emitenta celów strategicznych wpływ mają między innymi czynniki makroekonomiczne, które są niezależne od działań Emitenta. Do czynników tych zaliczyć można politykę rządu, decyzje podejmowane przez Narodowy Bank Polski oraz Radę Polityki Pieniężnej, wpływające na podaż pieniądza, wysokości stóp procentowych i kursów walutowych, podatki, wysokość PKB, poziom inflacji, wielkość deficytu budżetowego i zadłużenia zagranicznego, stopę bezrobocia, strukturę dochodów ludności, itd. Niekorzystne zmiany w otoczeniu makroekonomicznym mogą w istotny sposób niekorzystnie wpłynąć na działalność i wyniki ekonomiczne osiągnięte przez Emitenta.

### **Ryzyko związane z celami strategicznymi**

Ze względu na fakt, że działalność w sektorze nieruchomości jest narażona na wpływ wielu nieprzewidywalnych czynników zewnętrznych (m.in. przepisy prawa, ceny nieruchomości, stosunek podaży i popytu, warunki atmosferyczne), istnieje ryzyko nieosiągnięcia wszystkich założonych celów strategicznych. W związku z tym przychody i zyski osiągnięte w przyszłości przez Spółkę zależą od jej zdolności do skutecznej realizacji opracowanej długoterminowej strategii. Działania Spółki, które okażą się nietrafne w wyniku złej oceny otoczenia bądź nieumiejętnego dostosowania się do zmiennych warunków tego otoczenia mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansowo-majątkową oraz na wyniki Spółki. W celu ograniczenia tego ryzyka Zarząd na bieżąco analizuje czynniki mogące mieć potencjalnie niekorzystny wpływ na działalność i wyniki Spółki, a w razie potrzeby podejmuje niezbędne decyzje i działania.

### **Ryzyko niestabilności polskiego systemu prawnego**

Częste nowelizacje, niespójność oraz brak jednolitej interpretacji prawa, w szczególności prawa podatkowego, niosą za sobą istotne ryzyko związane z otoczeniem prawnym, w jakim Emitent działa. Przyszłe zmiany przepisów prawa mogą mieć bezpośredni lub pośredni wpływ na działalność Emitenta i osiągnięte przez niego wyniki finansowe.



**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Chorzowie**  
ul. Kurta Aldera 44  
41-506 Chorzów  
tel.: 32 246 24 71

**Oddział w Elblągu**  
Aleja Grunwaldzka 2i  
82-300 Elbląg  
tel./fax: 55 233 59 29

**Oddział w Płocku**  
al. Marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań  
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

### **Ryzyko związane z konkurencją**

Spółka spotyka się ze znaczną konkurencją ze strony innych podmiotów prowadzących podobną działalność. W branży rynku nieruchomości komercyjnych istnieje bardzo perspektywiczny i stale utrzymujący się, dynamiczny trend wzrostowy. Stały wzrost konkurencji może prowadzić, między innymi, do nadwyżki podaży wywołanej zbyt dużą liczbą dostępnych obiektów lub do wzrostu cen gruntów, a co za tym idzie rentowności tej branży. Wzmocnienie konkurentów lub pojawienie się nowych podmiotów, o silnej pozycji, posiadających nowocześniejsze nieruchomości, potencjalnie, może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Emitenta. Jednakże Emitent korzystnie plasuje się na rynku, zajmując pozycję jednego z lokalnych liderów. Spółka zbudowała wiarygodną i rozpoznawalną markę. Konsekwentnie podąża za wymaganiami klientów dostosowując się do oczekiwań rynku.

### **Ryzyko odejścia kluczowych członków kierownictwa i trudności związane z pozyskaniem nowej wykwalifikowanej kadry zarządzającej**

Na działalność Spółki duży wpływ wywiera jakość pracy kierownictwa. Spółka nie może zapewnić, że ewentualna utrata niektórych członków kierownictwa nie będzie mieć negatywnego wpływu na działalność, sytuację finansową i wyniki operacyjne Spółki. Wraz z odejściem kluczowych osób z kierownictwa Spółka mogłaby zostać pozbawiona personelu posiadającego wiedzę i doświadczenie z zakresu zarządzania i działalności operacyjnej. Spółka kładzie szczególny nacisk na zaimplementowanie systemów motywacyjnych dla jego kluczowych pracowników, które aktywizują pracowników i uzależniają ich wynagrodzenie od efektów pracy oraz zaangażowania w działalność operacyjną Spółki.

### **Ryzyko wahań kursowych oraz ograniczonej płynności**

Immanentną cechą obrotu giełdowego są wahania kursów akcji oraz krótkookresowe wahania wartości obrotów. Może to skutkować tym, że ewentualna sprzedaż bądź zakup większego pakietu akcji Emitenta wiązać się będzie z koniecznością akceptacji znacznie mniej korzystnej ceny niż kurs odniesienia. Nie można także wykluczyć czasowych znacznych ograniczeń płynności, co może uniemożliwiać bądź znacznie utrudnić sprzedaż bądź zakup akcji Emitenta.



**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Chorzowie**  
ul. Kurta Aldera 44  
41-506 Chorzów  
tel.: 32 246 24 71

**Oddział w Elblągu**  
Aleja Grunwaldzka 2i  
82-300 Elbląg  
tel./fax: 55 233 59 29

**Oddział w Płocku**  
al. Marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań  
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

## **Ryzyko w instrumentach finansowych w zakresie**

(a) ryzyka: zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej, na jakie narażona jest jednostka,

(b) przyjętych przez jednostkę celach i metodach zarządzania ryzykiem finansowym, łącznie z metodami zabezpieczenia istotnych rodzajów planowanych transakcji, dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń. Spółka nie posiada sformalizowanego systemu zarządzania ryzykiem finansowym. Decyzje o stosowaniu instrumentów zabezpieczających planowane transakcje są podejmowane na podstawie bieżącej analizy sytuacji Spółki i jej otoczenia.

## **Ryzyko związane z powiązaniem rodzinnymi pomiędzy członkami organów Emitenta**

Pomiędzy członkami organów zarządzających i nadzorczych Emitenta występują powiązania osobiste (rodzinne):

Powiązania osobowe Zarząd:

- Jacek Koralewski – Prezes Zarządu ELKOP SE, Członek Rady Nadzorczej: ATLANTIS SE, FON SE, INVESTMENT FRIENDS SE, INVESTMENT FRIENDS CAPITAL SE.
- Anna Kajkowska – Wiceprezes Zarządu ELKOP SE, Członek Rady Nadzorczej: INVESTMENT FRIENDS SE.

Powiązania osobowe Rada Nadzorcza ELKOP SE

- Wojciech Hetkowski - Członek Rady Nadzorczej: ELKOP SE, ATLANTIS SE, FON SE, INVESTMENT FRIENDS CAPITAL SE, INVESTMENT FRIENDS SE.
- Mariusz Patrowicz - Członek Rady Nadzorczej: ELKOP SE,
- Małgorzata Patrowicz - Członek Rady Nadzorczej: ELKOP SE, ATLANTIS SE, FON SE, INVESTMENT FRIENDS CAPITAL SE, INVESTMENT FRIENDS SE.
- Damian Patrowicz – Członek Rady Nadzorczej: ELKOP SE, Prezes Zarządu: FON SE, INVESTMENT FRIENDS CAPITAL SE, ATLANTIS SE, PATRO INVEST OŪ
- Martyna Patrowicz – Członek Rady Nadzorczej: ELKOP SE, ATLANTIS SE, FON SE, INVESTMENT FRIENDS CAPITAL SE.
- Eliza Studzińska - Członek Rady Nadzorczej: ELKOP SE

Istnieją interpretacje wskazujące na możliwość powstania ryzyk, polegających na negatywnym wpływie powiązań rodzinnych pomiędzy członkami organów Emitenta na ich decyzje. Dotyczy to w szczególności wpływu tych powiązań na Radę Nadzorczą Emitenta w zakresie prowadzenia bieżącego nadzoru nad działalnością Spółki. Przy ocenie prawdopodobieństwa

ELKOP Spółka Europejska

Kapitał zakładowy: 18.418.880,00 EUR w całości opłacony  
Sąd Rej. dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi Sąd Gosp. XX Wyd. Gosp. KRS  
KRS 0000782225

NIP: 627-001-16-20  
REGON: 272549956

Nr rachunku bankowego:

32 1930 1897 2380 0352 8666 0001 BANK BPS S.A.  
13 1600 1462 0008 4561 8284 1001 BANK Paribas B.P. S.A.



**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Chorzowie**  
ul. Kurta Aldera 44  
41-506 Chorzów  
tel.: 32 246 24 71

**Oddział w Elblągu**  
Aleja Grunwaldzka 2i  
82-300 Elbląg  
tel./fax: 55 233 59 29

**Oddział w Płocku**  
al. Marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań  
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

wystąpienia takiego ryzyka należy jednak wziąć pod uwagę fakt, iż organy nadzorujące podlegają kontroli innego organu – Walnego Zgromadzenia, a w interesie członków Rady Nadzorczej leży wykonywanie swoich obowiązków w sposób rzetelny i zgodny z prawem. W przeciwnym razie grozi im odpowiedzialność przed Walnym Zgromadzeniem Spółki polegająca na nieuzyskaniu absolutorium z wykonania obowiązków lub odpowiedzialność karna z tytułu działania na szkodę Spółki (odpowiedzialność ta dotyczy również członków Zarządu).

### **Ryzyko związane z możliwością nałożenia na Spółkę kar administracyjnych przez Komisję Nadzoru Finansowego w przypadku niedopełnienia wymaganych prawem obowiązków**

Akcje Emitenta notowane są na rynku głównym GPW i jest spółką publiczną w rozumieniu Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi. W związku z powyższym, KNF posiada kompetencje do nakładania na Emitenta kar administracyjnych za niewykonywanie obowiązków wynikających z Ustawy o ofercie publicznej lub Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi.

W przypadku nałożenia takiej kary obrót instrumentami finansowymi Emitenta może stać się utrudniony bądź niemożliwy. Ponadto Emitent podlega regulacjom rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 roku w sprawie nadużyć na rynku („rozporządzenie MAR”). Rozporządzenie to nakłada na Emitenta szereg obowiązków między innymi związanych z informacjami poufnymi. Kary przewidziane regulacjami rozporządzenia MAR oraz aktów wykonawczych są bardzo wysokie. Emitent ogranicza ryzyko w tym zakresie w pełni dostosowując się do regulacji obowiązującego prawa.

W przypadku nałożenia kary finansowej na Emitenta przez KNF może mieć to istotny wpływ na pogorszenie wyniku finansowego za dany rok obrotowy.

### **Ryzyko wykluczenia z giełdy**

1. Zarząd Giełdy wyklucza instrumenty finansowe z obrotu giełdowego:

- 1) jeżeli ich zbywalność stała się ograniczona,
- 2) na żądanie Komisji Nadzoru Finansowego zgłoszone zgodnie z przepisami Ustawy,
- 3) w przypadku zniesienia ich dematerializacji,





**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Chorzowie**  
ul. Kurta Aldera 44  
41-506 Chorzów  
tel.: 32 246 24 71

**Oddział w Elblągu**  
Aleja Grunwaldzka 2i  
82-300 Elbląg  
tel./fax: 55 233 59 29

**Oddział w Płocku**  
al. Marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań  
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

- 4) w przypadku wykluczenia ich z obrotu na rynku regulowanym przez właściwy organ nadzoru.
2. Zarząd Giełdy może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu giełdowego:
- 1) jeżeli przestały spełniać inne, niż określony w ust. 1 pkt. 1 warunek dopuszczenia do obrotu giełdowego na danym rynku,
  - 2) jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące na giełdzie,
  - 3) na wniosek emitenta,
  - 4) wskutek ogłoszenia upadłości emitenta albo w przypadku oddalenia przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości ze względu na to, że majątek emitenta nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania albo w przypadku umorzenia przez sąd postępowania upadłościowego ze względu na to, że majątek emitenta nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania,
  - 5) jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu,
  - 6) wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu,
  - 7) jeżeli w ciągu ostatnich 3 miesięcy nie dokonano żadnych transakcji giełdowych na danym instrumencie finansowym,
  - 8) wskutek podjęcia przez emitenta działalności, zakazanej przez obowiązujące przepisy prawa,
  - 9) wskutek otwarcia likwidacji emitenta.
3. Wykluczając instrumenty finansowe w przypadkach określonych w ust. 2 pkt. 1), 3) oraz 5) Zarząd Giełdy bierze pod uwagę strukturę własności emitenta, ze szczególnym uwzględnieniem wartości i liczby akcji emitenta, będących w posiadaniu akcjonariuszy, z których każdy posiada nie więcej niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu.
4. Wykluczając instrumenty finansowe w przypadkach określonych w ust. 2 pkt. 3) oraz 5) Zarząd Giełdy bierze dodatkowo pod uwagę wartość przeciętnego dziennego obrotu danym instrumentem finansowym w ciągu ostatnich 6 miesięcy.
5. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt. 6), wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu giełdowego może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia.
6. Wykluczając instrumenty finansowe w przypadku określonym w ust. 2 pkt. 7) Zarząd Giełdy nie bierze pod uwagę okresu zawieszenia obrotu danym instrumentem finansowym.

ELKOP Spółka Europejska

Kapitał zakładowy: 18.418.880,00 EUR w całości opłacony

Sąd Rej. dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi Sąd Gosp. XX Wyd. Gosp. KRS  
KRS 0000782225

NIP: 627-001-16-20  
REGON: 272549956

Nr rachunku bankowego:

32 1930 1897 2380 0352 8666 0001 BANK BPS S.A.  
13 1600 1462 0008 4561 8284 1001 BANK Paribas B.P. S.A.



**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Chorzowie**  
ul. Kurta Aldera 44  
41-506 Chorzów  
tel.: 32 246 24 71

**Oddział w Elblągu**  
Aleja Grunwaldzka 2i  
82-300 Elbląg  
tel./fax: 55 233 59 29

**Oddział w Płocku**  
al. Marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań  
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

## **Ryzyko aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych należących do Spółki**

Zarząd Emitenta w oparciu o zapisane w polityce rachunkowości zasady, zobowiązany jest do wyceny aktywów Spółki stanowiących nieruchomości ujmowane jako inwestycje długoterminowe. Kierownik jednostki musi określić cel nabycia nieruchomości, który decyduje o jej klasyfikacji i sposobie wyceny. Wybraną metodę stosuje się nieprzerwalnie, w sposób ciągły, z roku na rok. Nieruchomość inwestycyjna to – zgodnie z MSR 40 – nieruchomość, która jest utrzymywana w posiadaniu Emitenta ze względu na przychody z czynszów, przyrost jej wartości lub obie te korzyści. Jednostka do wyceny nieruchomości inwestycyjnej przyjmuje cenę rynkową (wartość godziwą) na podstawie weryfikacji wartości nieruchomości inwestycyjnych –wycenę sporządzoną przez rzeczoznawcę. Mając na uwadze, iż wartość wyceny wrażliwa jest na wiele czynników zewnętrznego otoczenia Emitenta, na które nie ma on wpływu bezpośredniego, wartość nieruchomości inwestycyjnych prezentowana w bilansie Spółki również podlega zmianom. Emitent w ślad za otrzymaną wyceną nieruchomości dokonuje aktualizacji (zwiększenie, zmniejszenie) wartości składników majątku.

### **Ryzyko siły wyższej**

W przypadku zajścia nieprzewidywalnych zdarzeń, takich jak np. wojny, ataki terrorystyczne lub nadzwyczajne działanie sił przyrody, może dojść do niekorzystnych zmian w koniunkturze gospodarczej oraz na rynku finansowym, co może negatywnie wpłynąć na finansową efektywność przedsięwzięć realizowanych przez Emitenta. Działania i efekty siły wyższej mogą mieć również charakter lokalny i dotyczyć poszczególnych projektów Emitenta przez co jednocześnie nie mieć wpływu na globalną czy lokalną koniunkturę ekonomiczną. W przypadku wystąpienia zdarzeń o charakterze siły wyższej zagrożeniu podlegać mogą poszczególne projekty i składniki majątku Emitenta co w przypadku ich wystąpienia może rzutować na wyniki finansowe osiągnięte przez Emitenta.

### **Ryzyko związane z inwestycjami**

Emitent dokonuje inwestycji w spółki, które są spółkami notowanymi na rynku GPW oraz NewConnect charakteryzującym się wysoką zmiennością notowań cen akcji oraz niską płynnością. Istnieje ryzyko związane z wysokimi wahaniami kursu, zawieszeniem notowań spółek oraz ryzyko związane ze spadkiem kursu oraz możliwość wykluczenia instrumentów



**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Chorzowie**  
ul. Kurta Aldera 44  
41-506 Chorzów  
tel.: 32 246 24 71

**Oddział w Elblągu**  
Aleja Grunwaldzka 2i  
82-300 Elbląg  
tel./fax: 55 233 59 29

**Oddział w Płocku**  
al. Marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań  
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

finansowych – co może skutkować znacznymi stratami dla Emitenta. Emitent podejmuje inwestycje w papiery wartościowe obciążone tym ryzykiem z jego uwzględnieniem oraz dążąc do możliwej jego minimalizacji poprzez stosowny dobór inwestycji.

### **Ryzyko inwestycji w instrumenty finansowe rynku niepublicznego**

Emitent dokonuje inwestycji w instrumenty finansowe rynku niepublicznego, które charakteryzują się tym, że nie są dopuszczone do obrotu na rynkach regulowanych, czyli giełdach. Należą do nich m. in. udziały i akcje spółek niepublicznych, obligacje wyemitowane przez te spółki, krótkoterminowe papiery dłużne. Inwestowanie na rynku niepublicznym polega na zawieraniu transakcji w zakresie instrumentów finansowych między Emitentem, a Inwestorami lub tylko pomiędzy Inwestorami. Lokowanie środków w emisje niepubliczne wiąże się z możliwością uzyskania wyższej stopy zwrotu w porównaniu z portfelem spółek notowanych na GPW, przy jednoczesnym podjęciu wyższego ryzyka. Instrumenty rynku niepublicznego w porównaniu z instrumentami giełdowymi charakteryzują się co do zasady niższą płynnością i są mniej dostępne szczególnie dla indywidualnych Inwestorów. Mają z reguły ograniczoną, policzalną ilość Inwestorów, którzy mogą realnie wpływać na działalność operacyjną spółki poprzez m.in. dokapitalizowanie przedsiębiorstwa, możliwość restrukturyzacji finansowej, konsolidacji branżowej. Emitenci decydujący się na ulokowanie środków w instrumentach rynku niepublicznego narażeni są jednak na większe ryzyko niż Emitenci kupujący akcje spółek publicznych notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych. Ryzyko to wynika z szeregu okoliczności wiążących się z niepublicznym charakterem, w szczególności wynikających z braku obowiązków informacyjnych obciążających podmioty o publicznym charakterze, oraz faktycznie ograniczonej możliwości kontroli działalności takich podmiotów. Emitent wskazuje, że spółki niepubliczne nie mają obowiązku ujawniania danych finansowych oraz innych istotnych danych dotyczących działalności spółki, co zwiększa ryzyko dokonania nierentownych inwestycji. Posiadacze mniejszych pakietów akcji i udziałów spółek muszą się liczyć z brakiem wpływu na prowadzoną przez spółkę politykę biznesu, strategię zarządzania i rozwoju oraz inne działania zachodzące w spółce. Ryzyko inwestycji w papiery niepubliczne niesie ze sobą również możliwość inwestowania w akcje lub udziały spółek, które w wyniku zmian otoczenia i błędnych decyzji Zarządu mogą ogłosić upadłość. W przypadku małych spółek rynku niepublicznego, które koncentrują się zazwyczaj na realizacji jednej inwestycji, ryzyko jest znacznie większe niż dużych spółek giełdowych.

ELKOP Spółka Europejska

Kapitał zakładowy: 18.418.880,00 EUR w całości opłacony

Sąd Rej. dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi Sąd Gosp. XX Wyd. Gosp. KRS  
KRS 0000782225

NIP: 627-001-16-20  
REGON: 272549956

Nr rachunku bankowego:

32 1930 1897 2380 0352 8666 0001 BANK BPS S.A.

13 1600 1462 0008 4561 8284 1001 BANK Paribas B.P. S.A.



**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Chorzowie**  
ul. Kurta Aldera 44  
41-506 Chorzów  
tel.: 32 246 24 71

**Oddział w Elblągu**  
Aleja Grunwaldzka 2i  
82-300 Elbląg  
tel./fax: 55 233 59 29

**Oddział w Płocku**  
al. Marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań  
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

W sytuacji takiej istnieje ryzyko utraty wszystkich lub części zainwestowanych środków, co może przełożyć się bezpośrednio na wynik finansowy Emitenta.

**Ryzyko związane z uznaniem spółki za Alternatywną spółkę inwestycyjną w rozumieniu Ustawy o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi z dnia 27 maja 2004 r. (tj. z dnia 23 lipca 2021 r.; Dz. U. z 2021 r. poz. 605)**

W dniu 4 czerwca 2016 r. weszła w życie Ustawa z dnia 31 marca 2016 r. o zmianie ustawy o funduszach inwestycyjnych oraz niektórych innych ustaw – Dz.U. z 2016 r., poz. 615). Stosownie do art. 8a znowelizowanej Ustawy o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi z dnia 27 maja 2004 r. (tj. z dnia 19 października 2016 r.; Dz.U.bz 2016 r. poz. 1896, dalej jako Ustawa o funduszach inwestycyjnych), do Alternatywnych funduszy inwestycyjnych zalicza się również Alternatywne spółki inwestycyjne (dalej jako ASI), których wyłącznym przedmiotem działalności jest zbieranie aktywów od wielu inwestorów w celu ich lokowania w interesie tych inwestorów zgodnie z określoną polityką inwestycyjną.

Z przeprowadzonej przez Spółkę analizy obowiązujących przepisów prawa oraz prowadzonej działalności gospodarczej wynika, że Spółka nie spełnia ustawowych kryteriów niezbędnych dla zakwalifikowania jej jako ASI w rozumieniu przepisów Ustawy o funduszach inwestycyjnych.

Jednakże mając na uwadze stanowisko Komisji Nadzoru Finansowego, w szczególności wyrażone w pismach z dnia 5 czerwca 2017 r., 14 czerwca 2017 r. oraz 22 czerwca 2017 r. skierowanych do Polskiego Stowarzyszenia Inwestorów Kapitałowych nie można wykluczyć, iż Spółka zostanie przez Komisję Nadzoru Finansowego uznana za ASI.

Podmioty wykonujące działalność w zakresie zbierania aktywów od wielu inwestorów w celu ich lokowania w interesie tych inwestorów zgodnie z określoną polityką inwestycyjną i nie są funduszami inwestycyjnymi, były obowiązane do dnia 4 czerwca 2017 r. dostosować działalność do znowelizowanych przepisów Ustawy o funduszach inwestycyjnych. Do tego czasu były zobligowane złożyć wniosek o wydanie zezwolenia na wykonywanie działalności przez zarządzającego ASI lub wniosek o wpis do rejestru zarządzających ASI.



**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Chorzowie**  
ul. Kurta Aldera 44  
41-506 Chorzów  
tel.: 32 246 24 71

**Oddział w Elblągu**  
Aleja Grunwaldzka 2i  
82-300 Elbląg  
tel./fax: 55 233 59 29

**Oddział w Płocku**  
al. Marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań  
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Spółka ze względu na przeprowadzoną analizę, która wykluczyła uznania jej za ASI w rozumieniu Ustawy o funduszach inwestycyjnych nie złożyła żadnego z powyższych wniosków. Należy wskazać, iż w przypadku uznania, iż Spółka posiada status ASI na gruncie Ustawy o funduszach inwestycyjnych, zaniechanie uzyskania właściwego zezwolenia bądź rejestracji istnieje ryzyko poniesienia odpowiedzialności karnej oraz finansowej.

Zgodnie z Ustawą o funduszach inwestycyjnych, kto bez wymaganego zezwolenia lub wbrew warunkom określonym w ustawie wykonuje działalność polegającą na lokowaniu w papiery wartościowe, instrumenty rynku pieniężnego lub inne prawa majątkowe, aktywów osób fizycznych, osób prawnych lub jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej, zebranych w drodze propozycji zawarcia umowy, której przedmiotem jest udział w tym przedsięwzięciu podlega grzywnie do 10 mln. zł i karze pozbawienia wolności do lat pięciu. Natomiast za sam brak uzyskania wpisu do rejestru zarządzających ASI lub uzyskanie zezwolenia grozi 5 mln zł kary, pięć lat pozbawienia wolności albo obie te kary łącznie.

### **Ryzyko konfliktu zbrojnego w Ukrainie**

Wywołana przez Rosję w dniu 24 lutego 2022 roku wojna z Ukrainą wpłynęła negatywnie na ogólnoswiatową gospodarkę, która nadal boryka się ze skutkami pandemii. W chwili obecnej trudno jednak oszacować skalę negatywnych skutków i przewidywać, jak dalek się rozwinie sytuacja międzynarodowa, niemniej jednak nieodzowny jest negatywny wpływ rozpoczętej przez Rosję wojny z Ukrainą na światową gospodarkę na wielu płaszczyznach. Niewątpliwie ogromne konsekwencje tej wojny odczuje także Polska jako kraj sąsiadujący.

Wojna w Ukrainie przekłada się na wzrost cen nośników energii oraz silne osłabienie złotego, co skutkuje oczekiwaniami dalszych podwyżek stóp procentowych. Konsekwencją tej sytuacji dla przedsiębiorstw jest wzrost kosztów prowadzenia działalności i obsługi już zaciągniętych kredytów.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, konflikt zbrojny w Ukrainie nie ma istotnego bezpośredniego negatywnego wpływu na działalność Emitenta. Poniżej 2 % najemców, prowadziło swoją działalność w oparciu o kontakty z Ukrainą. Emitent ocenia, że wpływ potencjalnej utraty najemców przez konflikt zbrojny jest niezauważalny.

Rozwój sytuacji w Ukrainie jest nieprzewidywalny. W związku z powyższym, Emitent analizuje na bieżąco sytuację związaną z eskalacją konfliktu zbrojnego i nie wyklucza, że ewentualne nowe uwarunkowania i zmiany mogą w sposób istotny wpływać na Emitenta, o czym Emitent ewentualnie będzie informował.

### **Ryzyko recesji i spowolnienia gospodarczego**

Zarząd zwraca uwagę na dynamicznie zmieniające się otoczenie gospodarcze, odnotowywaną najwyższą od lat inflację, oraz przywołane wyżej ryzyka związane z występowaniem warunków epidemii koronawirusa SARS-CoV-2 oraz konfliktu zbrojnego na terenie Ukrainy. Wszystkie powyższe czynniki miały i mają istotny wpływ na ceny towarów i usług. Rosnące ceny,

ELKOP Spółka Europejska

Kapitał zakładowy: 18.418.880,00 EUR w całości opłacony

Sąd Rej. dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi Sąd Gosp. XX Wyd. Gosp. KRS

KRS 0000782225

NIP: 627-001-16-20

REGON: 272549956

Nr rachunku bankowego:

32 1930 1897 2380 0352 8666 0001 BANK BPS S.A.

13 1600 1462 0008 4561 8284 1001 BANK Paribas B.P. S.A.



**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Chorzowie**  
ul. Kurta Aldera 44  
41-506 Chorzów  
tel.: 32 246 24 71

**Oddział w Elblągu**  
Aleja Grunwaldzka 2i  
82-300 Elbląg  
tel./fax: 55 233 59 29

**Oddział w Płocku**  
al. Marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań  
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

zaburzone łańcuchy dostaw i ograniczona podaż surowców w wybranych branżach powodują, że obecnie odnotowywane jest realne spowolnienie w niektórych gałęziach gospodarki. Na powyższe nakładają się rekordowe ceny energii elektrycznej, ceny paliw i gazu, co również powoduje ograniczenie popytu na rynkach. Suma tych czynników negatywnie oddziałuje na gospodarkę kraju jako całość. Wyżej wskazane czynniki mogą być pierwszym sygnałem, że spadek dynamiki realnych dochodów rozporządzalnych i słabnący popyt ograniczają możliwości firm będących podstawowym klientem Emitenta. Skutkiem występowania opisanych wyżej czynników gospodarczych jest występowanie zjawiska recesji, czyli

zahamowanie działalności i wzrostu gospodarczego. Oznacza to, że firmy ograniczają nakłady inwestycyjne, produkcję i zatrudnienie. Aby zabezpieczyć się przed recesją Emitent poszerzył swoją ofertę wynajmu powierzchni komercyjnych, zrationalizował koszty najmu, bardziej uelastycznił stawki czynszu. Emitent również poszukuje tańszych i stabilniejszych źródeł energii.

## **Płock, dnia 14 września 2023 roku**

Podpisy wszystkich Członków Zarządu:

\_\_\_\_\_  
Prezes Zarządu

Jacek Koralewski

\_\_\_\_\_  
Wiceprezes Zarządu

Anna Kajkowska

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych  
Jolanta Gałuszka GALEX Kancelaria Biegłego Rewidenta w spadku

\_\_\_\_\_  
Jakub Gałuszka

\_\_\_\_\_  
Biegła Rewident  
Halina Markiewicz