



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
ul. Grunwaldzka 2i
82-300 Elbląg
tel./fax: 55 233 59 29

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

ELKOP SE

SKRÓCONE PÓŁROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2019 ROKU I ZA 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH

30 CZERWCA 2019 r.

Płock, dnia 16 września 2019 roku

ELKOP Spółka Europejska
Kapitał zakładowy: 15.760.000 EURO w całości opłacony
Sąd Rej. dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV 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
ul. Grunwaldzka 2i
82-300 Elbląg
tel./fax: 55 233 59 29

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
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.....	6
Skrócone śródroczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	7
Dodatkowe informacje i objaśnienia.....	8
1. Informacje ogólne.....	8
2. Noty do sprawozdania	14
3. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO.....	54



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
ul. Grunwaldzka 2i
82-300 Elbląg
tel./fax: 55 233 59 29

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	Stan na 30.06.2019 niebadane	31 grudnia 2018 zbadane
A k t y w a		
I. Aktywa trwałe	106 040	84 446
Wartości niematerialne i prawne	1 550	1 550
Rzeczowe aktywa trwałe	667	764
Nieruchomości inwestycyjne	99 322	77 302
Należności długoterminowe		16
Długoterminowe aktywa finansowe	1 733	2 090
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 768	2 724
II. Aktywa obrotowe	9 731	9 540
Zapasy		0
Należności krótkoterminowe	6 941	7 329
Krótkoterminowe aktywa finansowe		519
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 225	1 601
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	565	91
III. Aktywa długoterminowe przeznaczone do sprzedaży		
A k t y w a r a z e m	115 771	93 986
P a s y w a		
I. Kapitał własny	59 946	59 337
Kapitał zakładowy	67 456	68 950
Koszty emisji akcji	-139	-139
Wynik na transakcjach finansowych	-15 189	-15 189
Kapitał zapasowy	1 538	1 538
Kapitał z aktualizacji wyceny	-1 177	-1 144
Kapitał rezerwowy	1 494	
Kapitał z połączenia jednostek	-16	
Zyski zatrzymane / Nerozdzielony wynik finansowy	5 979	5 321
II. Zobowiązania długoterminowe	54 089	33 654
Długoterminowe pożyczki otrzymane	47 046	26 821
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 486	6 214
Zobowiązania pozostałe	557	619
III. Zobowiązania krótkoterminowe	1 736	995
Kredyty i pożyczki		
Zobowiązania handlowe	460	236
Zobowiązania pozostałe	1 271	746
Rezerwy krótkoterminowe	5	13
P a s y w a r a z e m	115 771	93 986
Wartość księgowa	59 946	59 337
Liczba akcji	9 850 000,00	985 000 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	6,09	0,06
Rozwodniona liczba akcji	9 850 000	985 000 000
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	6,09	0,06

ELKOP Spółka Europejska
Kapitał zakładowy: 15.760.000 EURO w całości opłacony
Sąd Rej. dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV 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
ul. Grunwaldzka 2i
82-300 Elbląg
tel./fax: 55 233 59 29

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

POZYCJE POZABILANSOWE	30.06.2019 niebadane	31.12.2018 zbadane
1. Aktywa warunkowe	6 736,00	0
2. Zobowiązania warunkowe	6 736,00	0
3. Inne	0	0

SKRÓCONY ŚRÓDROCZNY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	II kwartał rok bieżący od 01.04.2019 do 30.06.2019 niebadane	Sześć miesięcy zakończone 30.06.2019 niebadane	II kwartał rok poprzedni od 01.04.2018 do 30.06.2018 niebadane	Sześć miesięcy zakończone 30.06.2018 niebadane
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	1 906	3 712	1 113	2 259
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 093	2 136	1 319	1 990
III. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	813	1 576	-206	269
Koszty sprzedaży				
Koszty ogólnego zarządu	583	1 135	349	711
Pozostałe przychody operacyjne	811	817	12	107
Pozostałe koszty operacyjne	81	84	504	904
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	960	1 174	-1 047	-1 239
Przychody finansowe	1	13	110	293
Koszty finansowe	144	294	15	24
Zysk przed opodatkowaniem	817	893	-952	-970
Podatek dochodowy	191	235	52	-1 351
- część bieżąca				
- część odroczone	191	235	52	-1 351
Zysk (strata) netto	626	658	-1 004	381
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		282 465 616		27 903 836
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,0		0,0
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		282 465 616		27 903 836
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,0		0,0

ELKOP Spółka Europejska
Kapitał zakładowy: 15.760.000 EURO w całości opłacony
Sąd Rej. dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV 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
ul. Grunwaldzka 2i
82-300 Elbląg
tel./fax: 55 233 59 29

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	II kwartał rok bieżący od 01.04.2019 do 30.06.2019 niebadane	Sześć miesięcy zakończone 30.06.2019 niebadane	II kwartał rok poprzedni od 01.04.2018 do 30.06.2018 niebadane	Sześć miesięcy zakończone 30.06.2018 niebadane
Zysk/strata netto za okres	626	658	-1 004	381
Inne całkowite dochody, w tym:	-49	-49		
Składniki, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat	-16	-16		
- rozliczenie połączenia jednostek	-16	-16		
Składniki, które mogą zostać przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat:	-33	-33		
- rozliczenie z kapitału z aktualizacji wyceny, w tym:	-33	-33		
- wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	-33	-33		
- wycena aktywów przeznaczonych do wydania				
Całkowity dochód za okres	577	609	-1 004	381



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
ul. Grunwaldzka 2i
82-300 Elbląg
tel./fax: 55 233 59 29

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2019	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2018
Kapitał własny na początek okresu	59 337	59 153
Kapitał własny na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	59 337	59 153
Kapitał zakładowy na początek okresu	68 950	68 950
Zmiany kapitału zakładowego	-1 494	0
a) zwiększenia (z tytułu)	0	0
b) zmniejszenia (z tytułu)	1 494	0
- utworzenie kapitału rezerwowego	1 494	0
Kapitał zakładowy na koniec okresu	67 456	68 950
Koszty emisji akcji na początek okresu	-139	-139
Koszty emisji akcji na koniec okresu	-139	-139
Wynik na transakcjach finansowych na początek okresu	-15 189	-15 189
Wynik na transakcjach finansowych na koniec okresu	-15 189	-15 189
Należne wpłaty na kapitał zakładowy na początek okresu	0	0
Należne wpłaty na kapitał zakładowy na koniec okresu	0	0
Akcje (udziały) własne na początek okresu	0	0
Akcje (udziały) własne na koniec okresu	0	0
Kapitał zapasowy na początek okresu	1 538	1 538
Kapitał zapasowy na koniec okresu	1 538	1 538
Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	-1 144	331
Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	-33	0
a) zwiększenia (z tytułu)	-33	0
- wycena aktywów finansowych	-33	0
Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	-1 177	331
Kapitał rezerwowy na początek okresu	0	0
Zmiany kapitału rezerwowego	1 494	
a) zwiększenia (z tytułu)	1 494	
- z obniżenia kapitału zakładowego	1 494	
Kapitały rezerwowy na koniec okresu	1 494	0
Kapitał z połączenia jednostek na początek okresu	0	
Zmiany stanu kapitału z połączenia jednostek	-16	
a) zwiększenie (z tytułu)	-16	
- połączenia jednostek	-16	
Stan kapitału z połączenia jednostek na koniec okresu	-16	
Nierozliczone straty/Zyski zatrzymane z lat ubiegłych na początek okresu	5 321	3 662
- zwiększenie (z tytułu)	658	381
- zysk/strata za okres	658	381
Nierozliczone straty/Zyski zatrzymane z lat ubiegłych na koniec okresu	5 979	4 043
Kapitał własny na koniec okresu	59 946	59 534

ELKOP Spółka Europejska
Kapitał zakładowy: 15.760.000 EURO w całości opłacony
Sąd Rej. dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV 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
ul. Grunwaldzka 2i
82-300 Elbląg
tel./fax: 55 233 59 29

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 niebadane	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2018 niebadane
Działalność operacyjna		
I. Zysk (strata) brutto	893	-970
II. Korekty razem	495	483
Amortyzacja	98	68
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	2	-10
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	228	-334
(Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	-759	823
Zmiana stanu rezerw	-7	-5
Zmiana stanu należności i czynnych rozliczeń międzyokresowych	407	-309
Zmiana stanu zobowiązań	670	590
Zmiana stanu biernych rozliczeń międzyokresowych	-474	-340
Inne korekty	330	
I. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1388	-487
Działalność inwestycyjna		
I. Wpływy z działalności inwestycyjnej	496	6 249
Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		51
Odsetki otrzymane	24	203
Spłaty udzielonych pożyczek	472	5 995
II. Wydatki z tytułu działalności inwestycyjnej	1 260	7 872
Nabycie składników wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		578
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	22	628
Wydatki na nabycie aktywów finansowych		
Udzielone pożyczki	1 238	6 666
II. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-764	-1 623
Działalność finansowa		
I. Wpływy	0	0
II. Wydatki z tytułu działalności finansowej	0	0
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	0	0
Przepływy pieniężne netto, razem (I+/-II+/-III)	624	-2 110
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	624	-2 110
Środki pieniężne na początek okresu	1 601	4 364
Środki pieniężne na koniec okresu	2 225	2 254

ELKOP Spółka Europejska
Kapitał zakładowy: 15.760.000 EURO w całości opłacony
Sąd Rej. dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV 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
ul. Grunwaldzka 2i
82-300 Elbląg
tel./fax: 55 233 59 29

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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 ul. Grunwaldzkiej 2i 3) w Rzeszowie przy Al. Gen. Leopolda Okulickiego 18 4) w Płocku przy Al. mar. J. Piłsudskiego 35 5) w Poznaniu przy ul. Kopanina 54/56
Telefon	24 366 06 26
Sąd Rejestrowy	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS	KRS 0000782225
REGON	272549956
NIP	627 001 16 20
Kapitał zakładowy	15.760.000 EURO
Ilość wszystkich akcji do dnia 11.10.2018 r.	19.700.000
Ilość wszystkich akcji od dnia 12.10.2018 r.	985.000.000
Ilość wszystkich akcji od dnia 14.02.2019 r.	9.850.000
Wartość nominalna 1 akcji do dnia 11.10.2018 r.	3,50 zł
Wartość nominalna 1 akcji od dnia 12.10.2018 r.	0,07 zł

ELKOP Spółka Europejska
Kapitał zakładowy: 15.760.000 EURO w całości opłacony
Sąd Rej. dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV 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
ul. Grunwaldzka 2i
82-300 Elbląg
tel./fax: 55 233 59 29

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Wartość nominalna 1 akcji od dnia 14.02.2019 r.	7,00 zł
Wartość nominalna 1 akcji od dnia 14.05.2019 r.	1,60 euro
Oznaczenie kodem przez KDPW	PLELKOP00013
Przedmiotem działalności Emitenta wg. klasyfikacji przyjętej przez GPW SE	Sektor działalności budowlanej
Przedmiot podstawowej działalności Emitenta	PKD 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi,
Adresy poczty elektronicznej	biuro@elkop.pl
Strona internetowa	www.elkop.pl

Organy Spółki:

Zarząd spółki

- Jacek Koralewski - Prezes Zarządu od dnia 28.10.2010 roku
- Anna Kajkowska - Wiceprezes Zarządu od dnia 01.03.2019 roku

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
- Adam Stachowicz - Członek Rady Nadzorczej

Komitet Audytu

- Wojciech Hetkowski - Przewodniczący Komitetu Audytu
- Małgorzata Patrowicz - Członek Komitetu Audytu
- Adam Stachowicz - Członek Komitetu Audytu



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
ul. Grunwaldzka 2i
82-300 Elbląg
tel./fax: 55 233 59 29

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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. 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.

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.

ELKOP SE jest w posiadaniu nieruchomości o łącznej wartości 99 322 tys. złotych. Wynajem powierzchni biurowych oraz hal produkcyjnych i magazynowych i gruntów o łącznej powierzchni ponad 100.700 m² jest najważniejszym elementem działalności Spółki.

OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI ORAZ PODSTAWA SPORZĄDZENIA

Sprawozdanie finansowe

Sprawozdanie finansowe Spółki za I półrocze 2019 roku, zakończone dnia 30 czerwca 2019 roku oraz porównywalne sprawozdanie finansowe za I półrocze 2018 roku zakończone dnia 30 czerwca 2018 zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF).

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe Spółki na dzień 30 czerwca 2019 r. jest zgodne z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34.

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 16 września 2019 roku.



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
ul. Grunwaldzka 2i
82-300 Elbląg
tel./fax: 55 233 59 29

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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 2018 r

Standardy, zmiany do standardów oraz interpretacje zastosowane po raz pierwszy w roku 2019

- MSSF 16 „Leasing”,
- Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe” – „Wcześniejsze spłaty z ujemną kompensatą”,
- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2015-2017),
- Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” – Zmiana planu, ograniczenie lub rozliczenie,
- Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” - Długoterminowe udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach,
- Interpretacja KIMSF 23 „Niepewność co do ujęcia podatku dochodowego”.

MSSF 16 zastępuje MSR 17 Leasing oraz związane z tym standardem interpretacje. W odniesieniu do leasingobiorców nowy standard eliminuje występujące obecnie rozróżnienie pomiędzy leasingiem finansowym i operacyjnym. Zgodnie z MSSF 16 umowa jest, lub zawiera w sobie, leasing jeśli w zamian za wynagrodzenie przekazuje prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów na dany okres. Ujęcie leasingu operacyjnego w bilansie spowoduje rozpoznanie nowego składnika aktywów – prawa do użytkowania przedmiotu leasingu – oraz nowego zobowiązania – zobowiązania do dokonania płatności z tytułu leasingu. Prawa do użytkowania aktywów w leasingu podlegać będą amortyzacji, natomiast od zobowiązania naliczane będą odsetki. Ujęcie umów leasingu u leasingodawcy w większości przypadków pozostanie niezmienione w związku z utrzymanym podziałem na umowy leasingu operacyjnego oraz finansowego.

Na podstawie przeprowadzonej analizy spółka ocenia, że zmiana MSSF 16 nie ma wpływu raporty finansowe spółki.



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
ul. Grunwaldzka 2i
82-300 Elbląg
tel./fax: 55 233 59 29

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różni się obecnie w znaczący sposób od regulacji przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych standardów oraz zmian do standardów, które według stanu na dzień sporządzenia sprawozdania nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania:

- MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe” – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 3 „Połączenia jednostek gospodarczych” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdanie finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” - Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony,
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” oraz MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” – Definicja materiału (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do Odniesień do Założeń Konceptyjnych MSSF (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie).

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



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
ul. Grunwaldzka 2i
82-300 Elbląg
tel./fax: 55 233 59 29

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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.

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.



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
ul. Grunwaldzka 2i
82-300 Elbląg
tel./fax: 55 233 59 29

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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.

1. INSTRUMENTY FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ

Informacje o instrumentach finansowych

30 czerwca 2019 r.

Klasy instrumentów finansowych	Wartość godziwa przez całkowite dochody	Wartość godziwa przez wynik finansowy	Zamortyzowany koszt	Razem
Razem aktywa finansowe	1 701	0	9 198	10 899
Akcje i udziały wartość bilansowa	1 701	0		1 701
-Wartość wyceny ujęta w rachunku zysków i strat		-225		-225
- Wartość wyceny ujęta w kapitale z aktualizacji	-6 749			-6749
-Wartość w cenie nabycia	8 450	225		8 675
Dłużne papiery wartościowe				
Udzielone pożyczki			32	32
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			6 941	6 941
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			2 225	2 225
Pozostałe aktywa finansowe				
Razem zobowiązania finansowe			47 046	47 046
Zobowiązania z tytułu emisji papierów wartościowych				
Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek			47 046	47 046



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
ul. Grunwaldzka 2i
82-300 Elbląg
tel./fax: 55 233 59 29

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

31.12. 2018 r.

Klasy instrumentów finansowych	Wartość godziwa przez całkowite dochody	Wartość godziwa przez wynik finansowy	Zamortyzowany koszt	Razem
Razem aktywa finansowe	1 742	30	9 434	11 206
Akcje i udziały wartość bilansowa	1 742	30		1 754
-Wartość wyceny ujęta w rachunku zysków i strat		-286		-286
-Wartość wyceny ujęta w kapitale z aktualizacji	-6 708			-6 708
-Wartość w cenie nabycia	8 450	316		8 766
Dłużne papiery wartościowe				
Udzielone pożyczki			488	488
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			7 345	7 345
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			1 601	1 601
Pozostałe aktywa finansowe				
Razem zobowiązania finansowe			26 822	26 822
Zobowiązania z tytułu emisji papierów wartościowych				
Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek			26 822	26 822

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.

Poniższa tabela przedstawia instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej na dzień bilansowy:



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
ul. Grunwaldzka 2i
82-300 Elbląg
tel./fax: 55 233 59 29

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Instrumenty finansowe	30 czerwca 2019	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Akcje krótkoterminowe nienotowane na GPW i NC	-	-	-	-
Akcje długoterminowe nienotowane	1 701	-	-	1 701
Razem aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej	1 701	-	-	1 701
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej	-	-	-	-

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

Instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej na dzień bilansowy 31.12.2018 r.

Instrumenty finansowe	31 grudzień 2018	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Akcje krótkoterminowe nienotowane na GPW i NC	30	-	-	30
Akcje długoterminowe nienotowane	1 742	-	-	1 742
Razem aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej	1 772	-	-	1 772
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej	-	-	-	-



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
ul. Grunwaldzka 2i
82-300 Elbląg
tel./fax: 55 233 59 29

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Na koniec I półrocza 2019 roku nie nastąpiły zmiany w sposobie kalkulacji wartości godziwej w stosunku do roku 2018.

Wartość godziwa posiadanych udziałów IFEA sp. z o.o. w ELKOP SE została określona na podstawie porównania wartości inwestycji do procentu udziału posiadanego przez ELKOP SE w wartości kapitałów własnych IFEA Sp. z o.o.

Zarząd dokonał analizy dostępnych danych dotyczących posiadanych udziałów długoterminowych IFEA Sp. z o.o., zakwalifikowanych do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej. Wartość udziałów IFEA sp. z o.o. zmieniła się w stosunku do dnia 31.12.2018 r. o kwotę - 41 tys. zł i wynosi na dzień 30.06.2019 wartość 1.701 tys. zł.

Dnia 14.12.2018 r. Emitent zabezpieczył zwrot kwoty pożyczki od spółki Patro Invest Sp. z o.o. z dnia 14.12.2018 r poprzez przewłaszczenie na rzecz Pożyczkodawcy udziałów Spółki IFEA Sp. z o.o. w liczbie 1.690 szt. udziałów o wartości nominalnej 5.000,00 zł każdy udział o łącznej wartości nominalnej 8.450.000,00 zł.

Na dzień 30.06.2019 r., w ocenie Zarządu Spółki nie zachodzą przesłanki utraty wartości określone w MSR 39 w odniesieniu do posiadanych udziałów IFEA Sp. z o.o.

Dnia 15.02.2019 Spółka sprzedała posiadane akcje IFERIA S.A. o wartości bilansowej 30 tys. zł.

Wartość pozostałych inwestycji zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży odzwierciedla wartość godziwą tych inwestycji na dzień 30.06.2019 r.

Stan na 30 czerwca 2019 r.

	Akcje nienotowane na giełdzie w tys. zł. (wartość godziwa przez całkowite dochody)	Inne w tys. zł.	Razem
Stan na początek okresu 01.01.2019	1 742		1 742
Suma zysków lub strat			
- w wyniku finansowym	-41		-41
- w pozostałych całkowitych dochodach	-41		-41
Akcje krótkoterminowe notowane na GPW i NC			
Akcje długoterminowe nienotowane			



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
ul. Grunwaldzka 2i
82-300 Elbląg
tel./fax: 55 233 59 29

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Zakupy/objęcie udziałów			
Emisje			
Zbycia/rozliczenia			
Przeniesienie do aktywa przeznaczonego do wydania			
Stan na koniec okresu 30.06.2019r.	1 701		1 701

Stan na 31 grudnia 2018 r.

	Akcje nienotowane na giełdzie w tys. zł. (wartość godziwa przez całkowite dochody)	Inne w tys. zł.	Razem
Stan na początek okresu 01.01.2018	3 564		3 564
Suma zysków lub strat	-1 822		-1 822
- w wyniku finansowym			
- w pozostałych całkowitych dochodach	-1 822		-1 822
Akcje krótkoterminowe notowane na GPW i NC			
Akcje długoterminowe nienotowane			
Zakupy/objęcie udziałów			
Emisje			
Zbycia/rozliczenia			
Przeniesienie do aktywa przeznaczonego do wydania			
Stan na koniec okresu 31.12.2018r.	1 742		1 742

2. ZMIANY ODPISÓW I REZERW

W I półroczu 2019 roku dokonano następujących zmian rezerw i odpisów aktualizujących:

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

- stan na 1.01.2019	2 724 tys. zł
- utworzenie aktywów	53 tys. zł
- rozwiązanie aktywów	9 tys. zł
- stan na 30.06.2019	2 768 tys. zł

Spółka w I półroczu 2019 r. wykazuje aktywa na odroczonego podatku z tytułu wyceny aktywów finansowych, straty podatkowej, wyceny pożyczek oraz utworzenia rezerwy na przegląd sprawozdania.



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
ul. Grunwaldzka 2i
82-300 Elbląg
tel./fax: 55 233 59 29

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

- stan na 1.01.2019	6 214 tys. zł
- utworzenie rezerwy	7 046 tys. zł
- rozwiązanie rezerw	6 774 tys. zł
- stan na 30.06.2019	6 486 tys. zł

Spółka w I półroczu 2019 r. wykazuje rezerwę na odroczonego podatek z tytułu wyceny nieruchomości.

Aktualizacja zapasów:

- stan na 1.01.2019	0 tys. zł
- rozwiązanie odpis aktualizujący	0 tys. zł
- stan na 30.06.2019	0 tys. zł

Aktualizacja należności:

- stan na 1.01.2019	0 tys. zł
- utworzenie odpisu	74 tys. zł
- rozwiązanie odpisu	0 tys. zł
- stan na 30.06.2019	74 tys. zł

W I półroczu 2018 roku dokonano następujących zmian rezerw i odpisów aktualizujących:

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

- stan na 1.01.2018	952 tys. zł
- utworzenie aktywów	1 424 tys. zł
- rozwiązanie aktywów	4 tys. zł
- stan na 30.06.2018	2 372 tys. zł

Spółka w I półroczu 2018 r. wykazuje aktywa na odroczonego podatek z tytułu wyceny aktywów finansowych, straty podatkowej oraz wyceny inwestycji finansowych.

Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

- stan na 1.01.2018	6 033 tys. zł
- utworzenie rezerwy	75 tys. zł
- rozwiązanie rezerw	7 tys. zł
- stan na 30.06.2018	6 101 tys. zł

Spółka w I półroczu 2018 r. wykazuje rezerwę na odroczonego podatek z tytułu wyceny pożyczek udzielonych oraz wyceny nieruchomości i inwestycji finansowych.

Aktualizacja zapasów:



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
ul. Grunwaldzka 2i
82-300 Elbląg
tel./fax: 55 233 59 29

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

- stan na 1.01.2018 185 tys. zł
- rozwiązanie odpis aktualizujący 0 tys. zł
- stan na 30.06.2018 185 tys. zł

Aktualizacja należności:

- stan na 1.01.2018 0 tys. zł
- stan na 30.06.2018 0 tys. zł

3. INFORMACJE O ZMIANACH W RZECZOWYCH AKTYWACH TRWAŁYCH

Na dzień 30.06.2019 r. Spółka nie dokonała zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

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 2019 r. wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych Spółki została wykazana na podstawie wycen przeprowadzonych przez niezależnych rzeczoznawców niepowiązanych ze Spółką oprócz wyceny nieruchomości w Poznaniu, które ujęte są w wysokości kwoty nabycia.

Daty sporządzenia wycen przedstawiają się następująco:

- Nieruchomość w Chorzowie - operat szacunkowy zakończono dnia 18 stycznia 2018 roku. Potwierdzenie aktualności opracowano dnia 16 stycznia 2019 roku.
- Nieruchomość w Płocku przy ul. Padlewskiego 18c:
 - wycena lokalu niemieszkalnego dnia 30.08.2019 r.;
 - operat szacunkowy pozostałych nieruchomości zakończono dnia 18 stycznia 2018 roku. Potwierdzenie aktualności opracowano dnia 16 stycznia 2019 roku
- Nieruchomość w Elblągu - 17.01.2019 r.
- Nieruchomość w Rzeszowie - 18.01.2019 r.



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
ul. Grunwaldzka 2i
82-300 Elbląg
tel./fax: 55 233 59 29

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

- Nieruchomość Cotex Office Center – 30.08.2019 r.
- Nieruchomość w Poznaniu – przyjęto w księgach Emitenta na dzień 30.06.2019 r.
– w wartości przejętego długu tj. 19.994 tys. zł

Szczegóły o nieruchomości inwestycyjnej oraz informacje na temat hierarchii wartości godziwej na dzień 30 czerwca 2019 roku i 31 grudnia 2018 roku kształtują się następująco:

Nieruchomości inwestycyjne	Poziom 3 w tys. zł.	Wartość godziwa na dzień 30.06.2019 r. niebadane
Nieruchomość w Chorzowie	18 589	18 589
Nieruchomość w Płocku	8 856	8 856
Nieruchomość w Elblągu	15 974	15 974
Nieruchomość w Rzeszowie	3 871	3 871
Nieruchomość Cotex Office Center	32 038	32 038
Nieruchomość w Poznaniu	19 994	19 994
Razem	99 322	99 322

Nieruchomości inwestycyjne	Poziom 3 hierarchii wartości godziwej w tys. zł.	Wartość godziwa na dzień 31.12.2018 r. zbadane
Nieruchomość w Chorzowie	18 589	18 589
Nieruchomość w Płocku	8 787	8 787
Nieruchomość w Elblągu	15 974	15 974
Nieruchomość w Rzeszowie	3 871	3 871
Nieruchomość Cotex Office Center	30 081	30 081
Razem	77 302	77 302

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>Regionalny rynek nieruchomości:</p> <ul style="list-style-type: none"> -ilość transakcji: 14 -minimalna cena transakcyjna: 541,04 pln/m² -średnia cena transakcyjna 889,69 pln/m² -maksymalna cena transakcyjna 1 660,11 pln/m² <p>Regionalny i lokalny rynek nieruchomości niezabudowanych:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ilość transakcji: 15 -minimalna cena transakcyjna: 55,99 pln/m² -średnia cena transakcyjna 82,60 pln/m² -maksymalna cena transakcyjna 95,00 pln/m² 	Prawdopodobieństwo wystąpienia w wycenie atrybutów, których wpływ na wartość rynkową jest uzależniony od czasowych upodobań nabywców nieruchomości
NIERUCHOMOŚĆ ZLOKALIZOWANA W PŁOCKU PRZY UL. ZYGMUNTA PADLEWSKIEGO 18 C	Podejście porównawcze, metoda porównania parami do określenia wartości rynkowej nieruchomości lokalowych	<p>Regionalny rynek nieruchomości niezabudowanych:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ilość transakcji: 9 -minimalna cena transakcyjna: 3 336,58 pln/m² -średnia cena transakcyjna 4 154,29 pln/m² -maksymalna cena transakcyjna 5 008,22 pln/m² 	Prawdopodobieństwo wystąpienia w wycenie atrybutów, których wpływ na wartość rynkową jest uzależniony od czasowych upodobań nabywców nieruchomości
NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANE W PŁOCKU	Podejście porównawcze, metoda porównania parami do określenia wartości składnika gruntowego	<p>Lokalny i regionalny rynek nieruchomości niezabudowanych:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ilość transakcji: 6 -minimalna cena transakcyjna: 248,57 pln/m² -średnia cena transakcyjna 330,62 pln/m² -maksymalna cena transakcyjna 500,00 pln/m² 	Prawdopodobieństwo wystąpienia w wycenie atrybutów, których wpływ na wartość rynkową jest uzależniony od czasowych upodobań nabywców nieruchomości
NIERUCHOMOŚĆ ZLOKALIZOWANA W ELBLĄGU PRZY UL. GRUNWALDZKIEJ 2i	Podejście porównawcze, metoda porównania parami do oszacowania wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej oraz prawa własności gruntu i prawa użytkowania wieczystego gruntu	<p>Lokalny rynek nieruchomości zabudowanych:</p> <ul style="list-style-type: none"> -ilość transakcji: 7 -minimalna cena transakcyjna: 798,27 pln/m² -średnia cena transakcyjna 2 676,76 pln/m² -maksymalna cena transakcyjna 6 983,07 pln/m² <p>Regionalny rynek nieruchomości zabudowanych:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ilość transakcji: 10 -minimalna cena transakcyjna: 1 499,65 pln/m² -średnia cena transakcyjna 2090,50 pln/m² -maksymalna cena transakcyjna 3 237,03 	Prawdopodobieństwo wystąpienia w wycenie atrybutów, których wpływ na wartość rynkową jest uzależniony od czasowych upodobań nabywców nieruchomości

		pln/m ² Lokalny i regionalny rynek nieruchomości niezabudowanych: - ilość transakcji: 6 - minimalna cena transakcyjna: 142,81 pln/m ² - średnia cena transakcyjna 199,33 pln/m ² - maksymalna cena transakcyjna 279,60 pln/m ²	
NIERUCHOMOŚĆ ZLOKALIZOWANA W RZESZOWIE PRZY AL. GEN. LEOPOLDA OKULICKIEGO 18	Podejście porównawcze, metoda porównania parami do oszacowania wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej oraz prawa własności gruntu i prawa użytkowania wieczystego gruntu	Lokalny rynek nieruchomości zabudowanych: - ilość transakcji: 8 - minimalna cena transakcyjna: 1 721,21 pln/m ² - średnia cena transakcyjna 3 362,53 pln/m ² - maksymalna cena transakcyjna 4546,28 pln/m ² Lokalny rynek nieruchomości niezabudowanych: - ilość transakcji: 5 - minimalna cena transakcyjna: 200,00 pln/m ² - średnia cena transakcyjna 351,96 pln/m ² - maksymalna cena transakcyjna 444,82 pln/m ²	Prawdopodobieństwo wystąpienia w wycenie atrybutów, których wpływ na wartość rynkową jest uzależniony od czasowych upodobań nabywców nieruchomości
NIERUCHOMOŚĆ ZLOKALIZOWANA W PŁOCKU PRZY UL. GINTERA	Podejście porównawcze, metoda porównania parami do oszacowania wartości rynkowej prawa do gruntu	Lokalny rynek nieruchomości: - ilość transakcji: 5 - minimalna cena transakcyjna: 190,01 pln/m ² - średnia cena transakcyjna 268,40 pln/m ² - maksymalna cena transakcyjna 314,20 pln/m ²	Prawdopodobieństwo wystąpienia w wycenie atrybutów, których wpływ na wartość rynkową jest uzależniony od czasowych upodobań nabywców nieruchomości
NIERUCHOMOŚĆ LOKALOWA ZLOKALIZOWANA W PŁOCKU PRZY UL. PADLEWSKIEGO 18C	Podejście porównawcze, metoda porównania parami do oszacowania wartości rynkowej nieruchomości lokalowej	Regionalny rynek nieruchomości lokalowych: - ilość transakcji: 1 - minimalna cena transakcyjna: 3 336,58 pln/m ² - średnia cena transakcyjna 4 102,35 pln/m ² - maksymalna cena transakcyjna 4 838,56 pln/m ²	Prawdopodobieństwo wystąpienia w wycenie atrybutów, których wpływ na wartość rynkową jest uzależniony od czasowych upodobań nabywców nieruchomości
NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA ZLOKALIZOWANA W PŁOCKU PRZY AL. PIŁSUDSKIEGO	Podejście porównawcze, metoda porównania parami do oszacowania wartości rynkowej prawa do gruntu	Lokalny rynek nieruchomości: - ilość transakcji: 5 - minimalna cena transakcyjna: 190,01 pln/m ² - średnia cena transakcyjna 268,40 pln/m ² - maksymalna cena transakcyjna 314,20 pln/m ²	Prawdopodobieństwo wystąpienia w wycenie atrybutów, których wpływ na wartość rynkową jest uzależniony od czasowych upodobań nabywców nieruchomości
NIERUCHOMOŚĆ ZLOKALIZOWANA	• Podejście porównawcze,	• Nieruchomości gruntowe zabudowane i nieruchomości budynkowe	Prawdopodobieństwo wystąpienia w wycenie

<p>W PŁOCKU PRZY AL. PIŁSUDSKIEGO 35</p>	<p>Metoda korygowania ceny średniej do oszacowania wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej oraz metoda porównania parami do oszacowania wartości rynkowej prawa do gruntu (dla wyodrębnienia)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Podejście kosztowe, metoda kosztów zastąpienia, technika wskaźnikowa dla określenia wartości odtworzeniowej składnika budowlanego nieruchomości i infrastruktury towarzyszącej w sposób trwały z nieruchomością związanych (dla wyodrębnienia) 	<p>Regionalny rynek nieruchomości: -ilość transakcji: 13 -minimalna cena transakcyjna: 1 965,47 pln/m² -średnia cena transakcyjna 3 030,39 pln/m² -maksymalna cena transakcyjna 3 667,87 pln/m²</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nieruchomości gruntowe niezabudowane <p>Lokalny rynek nieruchomości: -ilość transakcji: 5 -minimalna cena transakcyjna: 190,01 pln/m² -średnia cena transakcyjna 268,40 pln/m² -maksymalna cena transakcyjna 314,20 pln/m²</p> <p>Składniki budowlane nieruchomości i infrastruktury towarzyszącej w sposób trwały z nieruchomością związanych (wycena dla wyodrębnienia) Zastosowano wskaźnik kosztów dodatkowych w wysokości 7,2% (dla budynku usługowo-handlowo –biurowego, parkingów, chodników, ciągów pieszo-jezdnych), 0% dla agregatu i stacji rozdzielczej, stopień zużycia technicznego 20% dla budynku usługowo-handlowo –biurowego, parkingów, chodników, ciągów pieszo-jezdnych, 15% dla parkingów, chodników, ciągów pieszo-jezdnych, 10% agregatu i stacji rozdzielczej . Stopień zużycia funkcjonalnego i zużycia środowiskowego kształtowała się na poziomie 0%.</p> <p>Zarząd mając na uwadze unikatowy charakter Nieruchomości położonej w Płocku przy ul. Piłsudskiego 35 z względu na jej lokalizację, położenie oraz standard a także brak aktywności transakcyjnej na lokalnym rynku kierując się zasadą ostrożności przyjmuje dla tej Nieruchomości bardziej konserwatywne szacunki .</p>	<p>atrybutów, których wpływ na wartość rynkową jest uzależniony od czasowych upodobań nabywców nieruchomości</p>
<p>NIERUCHOMOŚĆ ZLOKALIZOWANA W POZNANIU</p>	<p>Wartość godziwa nieruchomości została ujęta w wysokości przejętego długu, który miał miejsce 27.06.2019r. Wycena nieruchomości na podstawie szacunków przeprowadzonych przez niezależnych rzeczoznawców zostanie dokonana na koniec roku 2019.</p>		

5. DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	30 czerwiec 2019	31 grudzień 2018
a) w jednostkach pozostałych	32	0
- akcje w spółkach krajowych, notowanych na aktywnym rynku	255	255
- odpis aktualizujący akcje	-255	-255
- akcje w spółkach krajowych, notowanych na aktywnym rynku		
- akcje w spółkach krajowych nie notowanych na aktywnym rynku		
- odpis aktualizujący akcje		
- udzielone pożyczki	32	
b) w jednostkach powiązanych	1 701	2 090
-akcje/udziały w spółkach krajowych nie notowanych na aktywnym rynku	8 450	8 450
- odpis aktualizujący akcje/udziały	-6 749	-6 708
- udzielone pożyczki	0	0
- akcje w jednostkach podporządkowanych	0	348
Długoterminowe aktywa finansowe, razem	1 733	2 090

Na dzień 30.06.2019 r. Spółka posiada:

- Pożyczkę udzieloną osobie fizycznej dnia 24.01.2019. Kwota kapitału udzielonej pożyczki wynosiła 37 tys. zł, termin zwrotu wyznaczony został do dnia 31.01.2022 r. Wartość bilansowa pożyczki wynosi 32 tys. zł.
- 1.690 udziałów w spółce IFEA Sp. z o.o. w Płocku o wartości nominalnej 5.000,00 zł każdy, łączna wartość nominalna posiadanych przez Emitenta udziałów wynosi 8.450 tys. zł. Na dzień bilansowy wartość udziałów wynosi 1.701 tys. zł.

W dniu 14.12.2018 r. Emitent zabezpieczył zwrot kwoty pożyczki od spółki Patro Invest Sp. z o.o. z dnia 14.12.2018 r. poprzez przewłaszczenie na rzecz Pożyczkodawcy udziałów Spółki IFEA Sp. z o.o. w liczbie 1.690 szt. udziałów o wartości nominalnej 5.000,00 zł każdy udział o łącznej wartości nominalnej 8.450.000,00 zł.

- W dniu 19.04.2019 r. dokonano rejestracji połączenia Emitenta uprzednio działającego jako spółka akcyjna prawa polskiego pod firmą ELKOP SPÓŁKA AKCYJNA, ze spółką ELKOP1



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
ul. Grunwaldzka 2i
82-300 Elbląg
tel./fax: 55 233 59 29

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Polska Akciová společnost z siedzibą w Ostrawie, przy czym ELKOP1 Polska Akciová společnost jest podmiotem celowym, który zarejestrowany został w dniu 10 października 2017 r. Wartość posiadanych akcji ELKOP1 Polska Akciová společnost na dzień 31.12.2018 wynosiła 348 tys. zł.

6. ZAPASY

ZAPASY BRUTTO	30 czerwiec 2019	31 grudzień 2018
- materiały	0	0
- półprodukty i produkty w toku	0	0
- produkty gotowe	0	0
- towary	0	0
- zaliczka na dostawę	0	0
Zapasy brutto, razem	0	0
ODPISY AKTUALIZUJĄCE ZAPASY	30 czerwiec 2019	31 grudzień 2018
Odpisy aktualizujące materiały na początek okresu	0	0
- zwiększenia	0	0
Aktualizacja wartości wyrobów gotowych	0	0
- zmniejszenia	0	0
Wydanie materiałów i wyrobów gotowych objętych odpisem	0	0
Odpisy aktualizujące materiały na koniec okresu	0	0
Odpisy aktualizujące, razem	0	0

7. NALEŻNOŚCI

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	30 czerwiec 2019	31 grudzień 2018
Od jednostek powiązanych	4	7
- z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	4	7
- do 12 miesięcy	4	7
Od jednostek pozostałych	6 937	7 322
- z tytułu dostaw i usług	251	224
- z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	6 668	7 095
- dochodzone na drodze sądowej		
- inne	18	3
Należności krótkoterminowe netto, razem	6 941	7 329
- odpisy aktualizujące wartość należności	74	
Należności krótkoterminowe brutto, razem	7 015	7 329
ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ	30 czerwiec	31 grudzień

ELKOP Spółka Europejska
Kapitał zakładowy: 15.760.000 EURO w całości opłacony
Sąd Rej. dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV 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
ul. Grunwaldzka 2i
82-300 Elbląg
tel./fax: 55 233 59 29

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH	2019	2018
Stan na początek okresu	0	0
a) zwiększenia (z tytułu)	0	0
- utworzenie odpisów na należności	74	0
b) zmniejszenia (z tytułu)	0	0
- zapłata należności	0	0
- rozwiązanie odpisów w związku z nieściągalnością	0	0
- wydzielenie majątku	0	0
Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu	74	0

Należność z tytułu podatków w kwocie 6 668 tys. zł wynika przede wszystkim z nadwyżki VAT naliczonego nad należnym.

Spółka na dzień 30.06.2019r. w związku z przeterminowanymi należnościami dokonała odpisu aktualizującego należności na kwotę 74 tys. zł.

8. KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

PAPIERY WARTOŚCIOWE, UDZIAŁY I INNE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	30 czerwiec 2019	31 grudzień 2018
1) w jednostkach powiązanych		
w jednostkach zależnych		
a) akcje (wartość bilansowa):		
- korekty aktualizujące wartość (+/-)		
- wartość według cen nabycia		
w jednostkach współzależnych		
a) akcje (wartość bilansowa):		
- korekty aktualizujące wartość (+/-)		
- wartość według cen nabycia		
w jednostkach stowarzyszonych		
a) akcje (wartość bilansowa):		
- korekty aktualizujące wartość (+/-)		
- wartość według cen nabycia		
w pozostałych jednostkach powiązanych	0	519
a) udziały/akcje (wartość bilansowa):	0	30
- korekty aktualizujące wartość (+/-)	0	-31
- wartość według cen nabycia	0	61
b) udzielone pożyczki	0	489



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
ul. Grunwaldzka 2i
82-300 Elbląg
tel./fax: 55 233 59 29

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

c) inne papiery wartościowe	0	
Wartość według cen nabycia, razem	0	550
Korekty aktualizujące wartość razem	0	-31
Wartość bilansowa, razem	0	519

- W dniu 15.02.2019 r. Spółka sprzedała 3.065.135 akcji IFERIA S.A. o wartości bilansowej 30 tys. zł.
- W dniu 17.01.2019 r. spółka Damf Księgowość sp. z o.o. spłaciła pożyczkę wraz z odsetkami udzieloną 09.03.2018r. Kapitał pożyczki wynosił 466 tys. zł.
- Dnia 08.01.2019 r Spółka udzieliła pożyczkę spółce Atlantis SE. Kwota kapitału udzielonej pożyczki wynosiła 1 200 tys. zł., termin zwrotu wyznaczony został do dnia 31.03.2019 r. Tytułem zabezpieczenia została zawarta umowa przewłaszczenia nieruchomości. W dniu 31.03.2019 minął termin zwrotu pożyczki. Dnia 17.04.2019 roku ELKOP S.A. złożył oświadczenie o przejęciu nieruchomości.

9. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	30 czerwiec 2019	31 grudzień 2018
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	995	1 150
Inne środki pieniężne – lokaty	1 230	451
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	2 225	1 601

10. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	30 czerwiec 2019	31 grudzień 2018
a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:		
- koszty dotyczące następnych okresów	565	91
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, razem	565	91

11. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU POŻYCZEK OTRZYMANYCH

Zaciągnięte pożyczki długoterminowe:

Umowy otrzymanych pożyczek pieniężnych wg. stanu na dzień 30.06.2019 r.						
Pożyczkodawca	Data udzielenia pożyczki	Kwota udzielonej pożyczki	Termin spłaty pożyczki	Wysokość oprocentowania	Pozostało do spłaty	Zabezpieczenie spłaty
Patro Invest Sp. z o.o.	14.12.2018	26.800 tys. zł	31.12.2020	WIBOR dla depozytów w 1 jedno miesięcznych	27.040 tys. zł	Weksel własny in blanco, przewłaszczenie udziałów Spółki IFEA Sp. z o.o.

Umowy przejęcia długu FON Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. wg. stanu na dzień 30.06.2019 r.						
Wierzyciele	Data przejęcia długu	Kwota przejętego długu	Termin spłaty długu	Wysokość oprocentowania	Pozostało do spłaty	Zabezpieczenie spłaty
FON SE	27.06.2019	19.994 tys. zł	24.04.2021	WIBOR dla depozytów 1 jedno miesięcznych +4,5%	20 007 tys. zł	hipoteka
Investment Friends SE (umowa warunkowa)	27.06.2019	6.736 tys. zł	24.04.2021	WIBOR dla depozytów 1 jedno miesięcznych +4,5%	6.736 tys. zł	hipoteka

W dniu 27.06.2019 r. Emitent zawarł ze spółką FON Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. w Płocku (KRS 0000594728) dwie umowy na mocy której spółka FON Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. w Płocku przeniosła na Emitenta własność nieruchomości



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
ul. Grunwaldzka 2i
82-300 Elbląg
tel./fax: 55 233 59 29

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

komercyjnej położonej w Poznaniu w zamian za przejęcie długów spółki FON Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. w Płocku wobec FON SE z siedzibą w Tallinie, Estonia oraz Investment Friends SE z siedzibą w Tallinie, Estonia.

Na mocy Umów z dnia 27.06.2019 r. Emitent nabył kompleks nieruchomości komercyjnych stanowiących funkcjonalną całość obejmujących w szczególności prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni 2,3291 ha oraz prawo własności posiadawionych na tej działce budynków, budowli i urządzeń.

Nieruchomość zlokalizowana jest w Poznaniu przy ul. Kopanina 54/56, w niewielkiej odległości od ulicy Głogowskiej stanowiącej dogodne połączenie z centrum miasta, drogi krajowej nr 5 oraz węzła autostrady A2. Rejon lokalizacji charakteryzuje się sporym zainwestowaniem a najbliższe otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa komercyjna. Nieruchomość o łącznej powierzchni najmu 24.430 m², jest obecnie w całości skomercjalizowana.

Jedna z Umów z dnia 27.06.2019 r. obejmująca prawo użytkowania wieczystego niezabudowanej działki gruntu ma charakter warunkowy na podstawie Ustawy o gospodarce nieruchomościami ze względu na przysługujące Gminie Miasto Poznań prawa pierwokupu.

Świadczeniami Emitenta w zamian za przejęcie prawa do nieruchomości opisanych wyżej jest przejęcie przez Emitenta zobowiązań (długów) spółki FON Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. z siedzibą w Płocku wobec spółki FON SE z siedzibą w Tallinie, Estonia oraz Investment Friends SE z siedzibą w Tallinie, Estonia.

Przejęte przez Emitenta zobowiązanie (dług) wobec spółki FON SE z siedzibą w Tallinie, wynika z tytułu udzielonej spółce FON Zarządzanie nieruchomości w dniu 24.04.2018 r. pożyczki w kwocie (kapitał) 19.042.400,00 zł (słownie złotych: dziewiętnaście milionów czterdzieści dwa tysiące czterysta złotych), której stan zadłużenia na dzień 27.06.2019r. wynosi łącznie: 19.994.231,10 zł (słownie złotych: dziewiętnaście milionów dziewięćset dziewięćdziesiąt cztery tysiące dwieście trzydzieści jeden 10/100) (kapitał + odsetki). Pożyczka jest oprocentowana według zmiennej stopy oprocentowania równej stopie WIBOR1 powiększonej o 4,5%. Odsetki naliczane są w okresach miesięcznych, termin spłaty pożyczki to 24.04.2021 r. Pożyczka zabezpieczona jest ustanowioną hipoteką na opisanej w niniejszym raporcie nieruchomości 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
ul. Grunwaldzka 2i
82-300 Elbląg
tel./fax: 55 233 59 29

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

wysokości 27.600.000,00 zł (słowie złotych: dwadzieścia siedem milionów sześćset tysięcy 00/100).

Przejęte przez Emitenta zobowiązanie (dług) wobec spółki Investment Friends SE z siedzibą w Tallinie, wynika z tytułu udzielonej spółce FON Zarządzanie nieruchomościami w dniu 24 kwietnia 2018r. pożyczki w kwocie (kapitał) 6.957.600,00 zł (słownie: sześć milionów dziewięćset pięćdziesiąt siedem tysięcy sześćset złotych), której stan zadłużenia na dzień 27.06.2019r. wynosi: 6.736.416,63 zł (słownie sześć milionów siedemset trzydzieści sześć tysięcy czterysta szesnaście złotych sześćdziesiąt trzy grosze). Pożyczka jest oprocentowana według zmiennej stopy oprocentowania równej stopie WIBOR1 powiększonej o 4,5%. Odsetki naliczane i płatne są w okresach miesięcznych, termin spłaty pożyczki to 24.04.2021r. Pożyczka zabezpieczona jest ustanowioną hipoteką na opisaną w niniejszym raporcie nieruchomość o wysokości 10.090.000,00 zł (słowie złotych: dziesięć milionów dziewięćdziesiąt tysięcy 00/100).

Umowa obejmująca przejęcie długu wobec spółki Investment Friends SE z siedzibą w Tallinie jest Umową warunkową na podstawie Ustawy o gospodarce nieruchomościami ze względu na przysługujące Gminie Miasto Poznań prawa pierwokupu.

W dniu 07.08.2019 r. w związku z rezygnacją przez Miasto Poznań z prawa pierwokupu, Emitent nabył prawo użytkowania wieczystego niezabudowanej działki wchodzącej w skład nieruchomości komercyjnej w Poznaniu przy ul. Kopanina 54/56. Umowa z dnia 27.06.2019 r. obejmująca użytkowanie wieczyste niezabudowanej działki miała charakter warunkowy. W związku z rezygnacją przez Miasto Poznań z prawa pierwokupu spełniony został warunek określony w tej umowie.

W związku ze spełnieniem się warunku nabycia przez Emitenta opisaną wyżej nieruchomość Emitent w dniu 07.08.2019 r. zawarł w wykonaniu umowy warunkowej z dnia 27.06.2019 r. umowę przenoszącą własność opisaną powyżej nieruchomość wchodzącej w skład nieruchomości komercyjnej w Poznaniu przy ul. Kopanina 54/56.



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
ul. Grunwaldzka 2i
82-300 Elbląg
tel./fax: 55 233 59 29

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

12. Kapitał zakładowy

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie ELKOP S.A. z siedzibą w Płocku w związku powstaniem Spółki Europejskiej ELKOP SE z siedzibą w Płocku postanawia wyrazić kapitał zakładowy Spółki w walucie EURO w ten sposób, że wartość nominalna wszystkich akcji Spółki będzie wynosiła 1,60 EURO a wartość kapitału zakładowego będzie wynosiła 15.760.000,00 EURO.

Kurs przeliczenia waluty EURO przyjęty został zgodnie z tabelą średnich kursów walut publikowaną przez Narodowy Bank Polski w dniu 31 stycznia 2019 roku na poziomie 1,00 EURO= 4,2802 zł.

Dnia 04 lutego 2019 podjęto uchwałę o obniżeniu kapitału zakładowego Spółki o kwotę 1.494.048,00 zł tj. z kwoty 68.950.000,00 zł do kwoty 67.455.952,00 co stanowi równowartość kwoty 15.760.000,00 EURO. Kapitał zakładowy Spółki obniża się poprzez zmniejszenie wartości nominalnej każdej akcji Spółki z dotychczasowej wartości nominalnej 7,00 zł do wartości nominalnej 6,84832 zł co stanowi równowartość kwoty 1,60 EURO.

W dniu 19.04.2019 r. wraz z rejestracją połączenia zarejestrowane zostały zmiany w kapitale zakładowym Spółki.

13. KAPITAŁ REZERWOWY

Obniżenie kapitału zakładowego w sposób opisany w powyżej ma na celu przeniesienie kwoty 1.494.048,00 na osobny kapitał rezerwowy Spółki.

W dniu 19.04.2019 r. wraz z rejestracją połączenia zarejestrowane zostały zmiany w kapitale rezerwowym Spółki.

14. KAPITAŁ ZAKŁADOWY – EMISJA AKCJI

Na mocy uchwały z dnia 04.04.2017 r. Zarząd ELKOP S.A. postanowił o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki z kwoty 42.000.000,00 zł do kwoty 68.950.000,00 zł w drodze emisji 38.500.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,70 zł każda akcja. Koszty emisji (usługi notarialne) tych akcji wynosiły 139 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
ul. Grunwaldzka 2i
82-300 Elbląg
tel./fax: 55 233 59 29

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

15. WYNIK NA ROZLICZENIU INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

W dniu 05.04.2017 r. ELKOP S.A. za zgodą Rady Nadzorczej objęła 38.500 (trzydzieści osiem tysięcy pięćset) sztuk opcji inwestycyjnych serii A spółki PATRO INVEST Sp. z o.o. w Płocku o wartości nominalnej 700,00 zł (siedemset złotych) każda o łącznej wartości nominalnej 26.950.000,00 zł (dwadzieścia sześć milionów dziewięćset pięćdziesiąt tysięcy złotych) za cenę emisyjną równą ich wartości nominalnej tj. 700,00 zł (siedemset złotych) każda Opcja, za łączną cenę emisyjną w wysokości 26.950.000,00 zł (dwadzieścia sześć milionów dziewięćset pięćdziesiąt tysięcy złotych). Nabyte przez Emitenta Opcje Inwestycyjne spółki PATRO INVEST Sp. z o.o. w Płocku serii A zostały wyemitowane na mocy Uchwały Zarządu PATRO INVEST Sp. z o.o. w Płocku z dnia 05.04.2017r. w drodze oferty prywatnej skierowanej do oznaczonego adresata. Opcje zostały wydane w formie dokumentu, przekazanego Emitentowi w dniu 05.04.2017 r. Świadczeniem przysługującym Emitentowi z każdej Opcji Inwestycyjnej jest świadczenie pieniężne od PATRO INVEST Sp. z o.o. w wysokości równej iloczynowi wartości kursu akcji spółki Emitenta notowanych na rynku regulowanym GPW w Warszawie S.A. ważonego wolumenem oraz liczby 1.000 (jeden tysiąc).

Zgodnie z warunkami Opcji Inwestycyjnych średnia wartość kursu akcji Emitenta ważona wolumenem na potrzeby spełnienia świadczenia PATRO INVEST Sp. z o.o. wynikającego z każdej Opcji Inwestycyjnej jest liczona jako średnia arytmetyczna wartości kursów akcji Emitenta ważonych wolumenem dla każdego dnia sesyjnego odrębnie jako całkowita wartość obrotu akcji Emitenta danego dnia sesyjnego podzielona przez całkowity wolumen obrotu danego dnia sesyjnego na podstawie danych GPW w Warszawie S.A. w okresie 10 dni sesyjnych począwszy od dnia następującego po dniu rejestracji przez Krajowy Rejestr Sądowy akcji serii B Emitenta - emitowanych na podstawie uchwały Zarządu z dnia 04.04.2017 r.

PATRO INVEST Sp. z o.o. w dniu 02.05.2017 r, dokonała należytego wykupu Opcji Inwestycyjnych w liczbie 38.500 (trzydzieści osiem tysięcy pięćset) o wartości nominalnej 700,00 zł (siedemset złotych) każda o łącznej wartości nominalnej 26.950.000,00 zł (dwadzieścia sześć milionów dziewięćset pięćdziesiąt tysięcy złotych) za łączną wartość 11 760 546,20 zł (jedenaście milionów siedemset sześćdziesiąt tysięcy pięćset czterdzieści sześć złotych 20/100), która to kwota została przekazana na rachunek bankowy Emitenta. W wyniku tej transakcji powstała strata w wysokości 15 189 tys. zł ujęta kapitałowo.



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
ul. Grunwaldzka 2i
82-300 Elbląg
tel./fax: 55 233 59 29

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

16. KAPITAŁ Z POŁĄCZENIA JEDNOSTEK

KAPITAŁ Z POŁĄCZENIA JEDNOSTEK	30 czerwca 2019	31 grudnia 2018
Kapitał z połączenia jednostek na początek okresu	0	0
- Zwiększenia	-16	0
- Zmniejszenie	0	0
Kapitał z połączenia jednostek na koniec okresu	-16	0

W dniu 19 kwietnia 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. (Dalej: Spółka Przejmowana). Spółka przejmująca ELKOP S.A. działa w branży wynajmu nieruchomości komercyjnych natomiast ELKOP 1 Polska Akciová společnost działa w branży wynajmu nieruchomości komercyjnych zgodnie z przedmiotem działalności ujawnionym we właściwym rejestrze, przy czym ELKOP1 Polska Akciová společnost jest podmiotem celowym, który zarejestrowany został w dniu 10 października 2017 r. Od dnia 19 kwietnia 2019 r. Spółka kontynuuje swoją działalność i byt prawny w nowej formie prawnej Spółki Europejskiej.

17. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE I AKTYWA WARUNKOWE

Na dzień 30.06.2019 r. Spółka posiadała aktywa warunkowe w wysokości 6.736 tys. zł.

Na dzień 30.06.2019r Spółka posiadała zobowiązania warunkowe w wysokości 6.736 tys. zł.

Na mocy Umowy z dnia 27.06.2019r. Emitent nabył prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej w zamian za przejęcie długu - pożyczki o stanie zadłużenia 6.736 tys. zł. Wartość nieruchomości została określona w wysokości 6.736 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
ul. Grunwaldzka 2i
82-300 Elbląg
tel./fax: 55 233 59 29

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Umowa ta ma charakter warunkowy na podstawie Ustawy o gospodarce nieruchomościami ze względu na przysługujące Gminie Miasto Poznań prawa pierwokupu.

Na dzień 31.12.2018 r., Spółka nie posiadała zobowiązań i aktywów warunkowych.

18. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI



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
ul. Grunwaldzka 2i
82-300 Elbląg
tel./fax: 55 233 59 29

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI ZA OKRES KOŃCZĄCY SIĘ 30.06.2019	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
DAMF INVEST S.A.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ATLANTIS SE	11	0	5	0	0	0	0	0	0
FON SE	1	0	0	13	0	0	0	0	20 007
Investment Friends Capital SE	1	0	0	0	0	0	0	0	0
IFERIA S.A.	1	0	0	0	0	0	0	0	0
IFEA Sp. z o.o.	1	0	0	0	0	0	0	0	0
OFFICE CENTER SP. Z O.O. w likwidacji	37	0	42	0	0	0	0	0	0
PATRO INVEST SP. O.O.	15	0	0	218	2	0	0	0	27 040
Patro Inwestycje sp. Z o.o.	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Damf Księgowość sp. z o.o. w likwidacji	12	1	0	0	2	0	0	0	0
Damf Inwestycje sp. Z o.o.	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Platynowe Inwestycje SE	1	0	0	0	0	0	0	1	0
Fon Zarządzanie Nieruchomościami sp. z o.o.	4	0	0	0	0	0	0	0	0
razem	89	1	47	231	4	0	0	1	47047

ELKOP Spółka Europejska
Kapitał zakładowy: 15.760.000 EURO w całości opłacony
Sąd Rej. dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV 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
ul. Grunwaldzka 2i
82-300 Elbląg
tel./fax: 55 233 59 29

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI ZA OKRES KOŃCZĄCY SIĘ 31.12.2018	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
DAMF INVEST S.A.	2	0	0	0	0	0	0	0	0
ATLANTIS SE	6	0	48	0	0	340	0	338	0
FON SE	6	0	100	0	0	0	0	0	0
RESBUD SE	1		19	0	0	0	0	0	0
Investment Friends SE	6	0	0	0	0	0	0	0	0
Investment Friends Capital SE.	6	0	1	0	0	0	0	0	0
IFERIA S.A.	2	0	0	0	0	0	0	0	0
IFEA Sp. z o.o.	2	0	0	0	0	0	0	0	0
OFFICE CENTER SP. Z O.O. w likwidacji	27	5	7	0	2	0	0	0	0
PATRO INVEST SP. O.O.	25	490	0	22	3	0	0	0	26 822
Patro Inwestycje sp. Z o.o.	5	0	0	0	0	0	0		
Damf Księgowość sp. z o.o. w likwidacji	20	22	0	0	2	0	488	0	0
razem	110	523	175	22	7	340	488	338	26 822

ELKOP Spółka Europejska
Kapitał zakładowy: 15.760.000 EURO w całości opłacony
Sąd Rej. dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV 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
ul. Grunwaldzka 2i
82-300 Elbląg
tel./fax: 55 233 59 29

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
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 30.06.2019 r. Emitent osiągnął:

- Zysk netto w wysokości 658 tys. zł.
- Zysk brutto 893 tys. zł.
- Przychody netto ze sprzedaży 3 712 tys. zł
- Zysk brutto ze sprzedaży 1 576 tys. zł
- Zysk z działalności operacyjnej 1 174 tys. zł

Czynnikiem, który będzie miał wpływ na przyszłe przychody osiąmane przez ELKOP SE będzie podstawowa działalność tj. wynajem powierzchni biurowych, magazynowych i produkcyjnych zlokalizowanych w Chorzowie, Elblągu, Rzeszowie, Poznaniu oraz Płocku. Spółka nieprzerwanie dąży do osiągnięcia kompletnego obłożenia nieruchomości własnych.

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

W I półroczu 2019 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



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
ul. Grunwaldzka 2i
82-300 Elbląg
tel./fax: 55 233 59 29

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

W dniu 19 kwietnia 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. (Dalej: Spółka Przejmowana). Spółka przejmująca ELKOP S.A. działa w branży wynajmu nieruchomości komercyjnych natomiast ELKOP 1 Polska Akciová společnost działa w branży wynajmu nieruchomości komercyjnych zgodnie z przedmiotem działalności ujawnionym we właściwym rejestrze, przy czym ELKOP1 Polska Akciová společnost jest podmiotem celowym, który zarejestrowany został w dniu 10 października 2017 r. Od dnia 19 kwietnia 2019 r. Spółka kontynuuje swoją działalność i byt prawny w nowej formie prawnej Spółki Europejskiej.

Rozliczenie połączenia w sprawozdaniu finansowym Spółki.

Realizując wyżej opisane połączenie akcjonariusze jednostki dominującej ELKOP SA posiadali kontrolę nad spółką, która podlegała łączeniu i nie utracili tej kontroli w wyniku przeprowadzonych operacji. W związku z powyższym w księgach ELKOP SA możliwe było rozliczenie połączenia metodą łączenia udziałów.

Generalna zasada zastosowania metody łączenia udziałów polega na sumowaniu poszczególnych pozycji odpowiednich aktywów i pasywów oraz przychodów i kosztów połączonych spółek, według stanu na dzień połączenia, po uprzednim doprowadzeniu ich wartości do jednolitych metod wyceny i dokonaniu wzajemnych wyłączeń.

Spółka przeprowadziła rozliczenie połączenia metodą łączenia udziałów w następujący sposób:

- Ujęto w księgach rachunkowych Elkop SA aktywa i pasywa według wartości wynikającej z ksiąg spółki przejmowanej ELKOP1 Polska AS po uprzednim doprowadzeniu ich do porównywalności



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
ul. Grunwaldzka 2i
82-300 Elbląg
tel./fax: 55 233 59 29

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

- Dokonano wyłączenia wzajemnych należności i zobowiązań, przychodów i kosztów operacji gospodarczych dokonanych w danym roku obrotowym, w tym posiadanych akcji w spółce przejmowanej.
- Dokonano wyłączenia kapitału podstawowego spółki przejmowanej. Różnicę pomiędzy sumą przejętych aktywów i pasywów wykazano jako odrębny kapitał spółki.
- Koszty poniesione w związku z połączeniem zaliczono do kosztów finansowych. Przekształcenie okresu porównywalnego.

W związku z tym, iż ELKOP1 Polska AS został utworzony 10 października 2017 roku nie przedstawia się przekształcenia bilansu oraz rachunku zysków i strat za poprzedni okres sprawozdawczy w wyniku połączenia spółek ELKOP SA oraz Elkop1 Polska AS.

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.

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.

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

Poniżej przedstawiono analizę przychodów i wyników Spółki w poszczególnych segmentach objętych sprawozdawczością.

W I półroczu 2019 oraz w roku 2018 Spółka wyodrębniła następujące segmenty operacyjne:

- Wynajem
- Pozostałe w tym przychody i koszty nieprzepisane

<i>DANE CHARAKTERYZUJĄCE SEGMENTY za okres 2019.01.01 do 2019.06.30</i>		<i>wynajem</i>	<i>pozostałe w tym przychody i koszty nieprzypisane</i>	<i>Razem</i>
I.	Przychody segmentu	3 611	101	3 712
II.	Koszty segmentu	2 074	62	2 136
III	Wynik brutto segmentu z działalności gospodarczej	1 537	39	1 576
I	Koszty zarządu			1 135
II	Pozostałe przychody operacyjne			817
III	Pozostałe koszty operacyjne			84
IV	Przychody finansowe			13
V	Koszty finansowe			294
	ZYSK PRZED OPODATKOWANIEM			893

<i>DANE CHARAKTERYZUJĄCE SEGMENTY za okres 2018.01.01 do 2018.06.30</i>		<i>Sprzedaż domków z działką</i>	<i>wynajem</i>	<i>pozostałe w tym przychody i koszty nieprzypisane</i>	<i>Razem</i>
I.	Przychody segmentu	0	2 229	30	2 259
II.	Koszty segmentu	0	1 990		1 990

III	Wynik brutto segmentu z działalności gospodarczej	0	239	30	269
I	Koszty zarządu				711
II	Pozostałe przychody operacyjne				107
III	Pozostałe koszty operacyjne				904
IV	Przychody finansowe				293
V	Koszty finansowe				24
	ZYSK PRZED OPODATKOWANIEM				-970

Powyższe przychody stanowią przychody od klientów zewnętrznych. Nie miały miejsca żadne transakcje sprzedaży między segmentami.

Zysk segmentów to zysk wygenerowany przez poszczególne segmenty bez alokacji kosztów administracji i wynagrodzenia Zarządu oraz przychodów i kosztów finansowych.

Aktywa i zobowiązania segmentów

Aktywa segmentów stan na 30.06.2019 r.

Wynajem	109 995
Pozostałe w tym przychody i koszty nieprzypisane	710
Aktywa niealokowane	5 066
Razem aktywa	115 771

Zobowiązania segmentów stan na 30.06.2019 r.

Wynajem	447
Pozostałe w tym przychody i koszty nieprzypisane	13



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

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

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Zobowiązania niealokowane	55 365
Razem zobowiązania	55 825

- Do segmentów sprawozdawczych przyporządkowuje się wszystkie aktywa, z wyjątkiem aktywów z tytułu podatku bieżącego i odroczonego, pozostałych aktywów finansowych, krótkoterminowych aktywów finansowych. Aktywa użytkowane wspólnie przez segmenty sprawozdawcze przyporządkowano do danego segmentu w oparciu o racjonalne przesłanki.
- Do segmentów sprawozdawczych przyporządkowuje się wszystkie zobowiązania, z wyjątkiem pożyczek, pozostałych zobowiązań finansowych, zobowiązań z tytułu podatku bieżącego i odroczonego. Zobowiązania przypisane do różnych segmentów sprawozdawczych przydzielono proporcjonalnie do wartości aktywów segmentów.

Pozostałe informacje o segmentach na dzień 30.06.2019r.

POZOSTAŁE INFORMACJE	AMORTYZACJA	ZWIĘKSZENIA AKTYWÓW TRWAŁYCH
Wynajem	35	0
Pozostałe w tym przychody i koszty nieprzypisane	62	0
Razem	97	0

Informacje geograficzne na dzień 30.06.2019 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
CHORZÓW	1426	18 670



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
ul. Grunwaldzka 2i
82-300 Elbląg
tel./fax: 55 233 59 29

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

PŁOCK PADLEWSKIEGO	229	10 419
PŁOCK PIŁSUDSKIEGO	1253	32 110
ELBLĄG	601	16 008
RZESZÓW	102	3 877
POZNAŃ	0	19 994
Razem dla wynajmu	3 611	101 078
OBSZAR GEOGRAFICZNY DLA SPRZEDAŻY POZOSTAŁEJ	PRZYCHODY OD KLIENTÓW ZEWNEŹRZNYCH	AKTYWA TRWAŁE
POZOSTAŁE	101	461
Razem dla sprzedaży pozostałej	101	461

Aktywa segmentów stan na 30.06.2018 r.

Wynajem	46 100
Pozostałe w tym przychody i koszty nieprzypisane	1 189
Aktywa niealokowane	20 376
Razem aktywa	66 686

Zobowiązania segmentów stan na 30.06.2018 r.

Wynajem	421
Pozostałe w tym przychody i koszty nieprzypisane	6
Zobowiązania niealokowane	7 704
Razem zobowiązania	8 131

- Do segmentów sprawozdawczych przyporządkowuje się wszystkie aktywa, z wyjątkiem aktywów z tytułu podatku bieżącego i odroczonego, pozostałych aktywów finansowych, krótkoterminowych aktywów finansowych. Aktywa użytkowane wspólnie przez segmenty sprawozdawcze przyporządkowano do danego segmentu w oparciu o racjonalne przesłanki.



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
ul. Grunwaldzka 2i
82-300 Elbląg
tel./fax: 55 233 59 29

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

- Do segmentów sprawozdawczych przyporządkowuje się wszystkie zobowiązania, z wyjątkiem pożyczek, pozostałych zobowiązań finansowych, zobowiązań z tytułu podatku bieżącego i odroczonego. Zobowiązania przypisane do różnych segmentów sprawozdawczych przydzielono proporcjonalnie do wartości aktywów segmentów.

Pozostałe informacje o segmentach na dzień 30.06.2018r.

POZOSTAŁE INFORMACJE	AMORTYZACJA	ZWIĘKSZENIA AKTYWÓW TRWAŁYCH
Wynajem	16	18
Pozostałe w tym przychody i koszty nieprzypisane	52	621
Razem	68	639

Informacje geograficzne na dzień 30.06.2018 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
CHORZÓW	1416	18 713
PŁOCK PADLEWSKIEGO	231	10 357
ELBLĄG	582	14 887
Razem dla wynajmu	2 229	43 957
OBSZAR GEOGRAFICZNY DLA SPRZEDAŻY POZOSTAŁEJ	PRZYCHODY OD KLIENTÓW ZEWNĘTRZNYCH	AKTYWA TRWAŁE
POZOSTAŁE	30	576



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

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

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Informacje o wiodących klientach na dzień 30.06.2019 r.

W związku ze zwiększeniem się portfela nieruchomości w stosunku do poprzedniego sprawozdania, procentowy udział największego klienta uległ zmniejszeniu.

W przychodach netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów uwzględniono przychody w wysokości 502 tys. zł z tytułu sprzedaży do największego klienta Spółki. Wartość ta stanowi 13,52 % z całości przychodów.

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

Informacje o wiodących klientach na dzień 30.06.2018 r.

W przychodach netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów uwzględniono przychody w wysokości 503 tys. zł z tytułu sprzedaży do największego klienta Spółki. Wartość ta stanowi 22,29 % z całości przychodów.

Żaden inny 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 UPRZYWILEJOWANE

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
ul. Grunwaldzka 2i
82-300 Elbląg
tel./fax: 55 233 59 29

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
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 2019 r., tj. na dzień 16 maja 2019 roku:

Lp.	AKCJONARIUSZ	L. AKCJI	% AKCJI	L. GŁOSÓW	% GŁOSÓW
1	PATRO Invest OÜ	3 553 575	36	3 553 575	36
2	Pozostali	6 296 425	64	6 296 425	64
	razem	9 850 000	100	9 850 000	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
ul. Grunwaldzka 2i
82-300 Elbląg
tel./fax: 55 233 59 29

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
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 2019 r., tj. na dzień 16 września 2019 roku:

Lp.	AKCJONARIUSZ	L. AKCJI	% AKCJI	L. GŁOSÓW	% GŁOSÓW
1	PATRO INVEST OÜ	3 602 782	37	3 602 782	37
2	Pozostali	6 247 218	63	6 247 218	63
	razem	9 850 000	100	9 850 000	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 UPRAWNIENÍ 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, ODRĘBNIÉ DLA KAŻDEJ Z OSÓB

Zarząd:

Prezes Zarządu na dzień przekazania niniejszego raportu oraz raportu za pierwsze półrocze 2019 roku, nie posiadał akcji Emitenta.

Wiceprezes Zarządu na dzień przekazania niniejszego raportu oraz raportu za pierwsze półrocze 2019 roku, nie posiadała 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
ul. Grunwaldzka 2i
82-300 Elbląg
tel./fax: 55 233 59 29

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Rada Nadzorcza:

Na dzień przekazania niniejszego raportu oraz raportu za IQ2019 r., członkowie Rady Nadzorczej nie posiadali akcji Emitenta.

- Patrowicz Mariusz –0 akcji
- Wojciech Hetkowski - 0 akcji
- Patrowicz Małgorzata - 0 akcji
- Patrowicz Damian - 0 akcji
- Patrowicz Martyna - 0 akcji
- Stachowicz Adam - 0 akcji

Emitent informuje ponadto, że Członek Rady Nadzorczej Pan Damian Patrowicz na dzień publikacji niniejszego raportu posiada pośrednio przez spółkę PATRO INVEST OÜ z siedzibą w Tallinie akcje Emitenta. Pośrednie posiadanie przez Pana Damiana Patrowicz akcji o których mowa poniżej wynika z faktu pozostawania udziałowcem spółki PATRO INVEST OÜ z siedzibą w Tallinie.

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

Uwaga:

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



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
ul. Grunwaldzka 2i
82-300 Elbląg
tel./fax: 55 233 59 29

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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 POZYCZKI LUB UDZIELENIU GWARANCJI – ŁĄCZNIE JEDNEMU PODMIOTOWI LUB JEDNOSTCE ZALEŻNEJ OD TEGO PODMIOTU, JEŻELI ŁĄCZNA WARTOŚĆ ISTNIEJĄCYCH PORĘCZEŃ LUB GWARANCJI JEST ZNACZACA 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 ISTNIEJĄCYCH POMIĘDZY EMITENTEM A PODMIOTEM, KTÓRY ZACIĄGNĄŁ KREDYT LUB POŻYCZKI**

W I półroczu 2019 roku Emitent nie udzielał tego typu poręczeń lub gwarancji.



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
ul. Grunwaldzka 2i
82-300 Elbląg
tel./fax: 55 233 59 29

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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

Opisano szczegółowo w Sprawozdaniu Zarządu pkt X.

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	
	01.01.2018 - 30.06.2018	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 30.06.2018	01.01.2019 - 30.06.2019
Zarząd	12.600,00	15.600,00	82.200,00	82.200,00
Rada nadzorcza	0	0	20.735,38	26 200,00

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



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
ul. Grunwaldzka 2i
82-300 Elbląg
tel./fax: 55 233 59 29

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

ZYSK NA AKCJĘ

Zysk przypadający na jedną akcję

Szczegółowy sposób wyliczenia zysku na jedną akcję:

	6 miesięcy zakończone 30.06.2019 (niebadane)	6 miesięcy zakończone 30.06.2018 (niebadane)
Zysk/Strata netto	658	381
Średnia ważona ilość akcji zwykłych	282 465 616	27 903 836
Zysk/Strata na jedną akcję zwykłą:	0,00	0,01 zł
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji	282 465 616	28 903 836
Rozwodniony zysk/strata na jedną akcję zwykłą	0,00	0,01 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.

średnie kursy w okresie sprawozdawczym	okres sprawozdawczy od 2019.01.01 do 2019.06.30		okres sprawozdawczy od 2018.01.01 do 2018.06.30	
	Kurs	Data	Kurs	Data
kurs na ostatni dzień okresu	4,2520	28.06.2019	4,3616	29.06.2018
średni arytmetyczny kurs w okresie	4,2940	Od 01.01.2019 do 30.06.2019	4,2201	Od 01.01.2018 do 30.06.2018
kurs najniższy	4,2520	28.06.2019	4,1423	29.01.2018
kurs najwyższy	4,3402	25.02.2019	4,3616	29.06.2018
okres sprawozdawczy od 2019.01.01 do 2019.06.30		okres sprawozdawczy od 2018.01.01 do 2018.06.30		
Tab. nr 22 z dn. 31.01.2019	4,2802	Tab. nr 22 z dn. 31.01.2018		4,1488



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
ul. Grunwaldzka 2i
82-300 Elbląg
tel./fax: 55 233 59 29

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Tab. nr 42 z dn. 28.02.2019	4,3120	Tab. nr 42 z dn. 28.02.2018	4,1779
Tab. nr 63 z dn. 29.03.2019	4,3013	Tab. nr 64 z dn. 30.03.2018	4,2085
Tab. nr 84 z dn. 30.04.2019	4,2911	Tab. nr 84 z dn. 30.04.2018	4,2204
Tab. nr 105 z dn. 31.05.2019	4,2916	Tab. nr 104 z dn. 30.05.2018	4,3195
Tab. nr 124 z dn. 28.06.2019	4,2520	Tab. nr 125 z dn. 29.06.2018	4,3616
średni kurs w okresie	4,2880	średni kurs w okresie	4,2395

**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 28 czerwca 2019 r. 1 EUR = 4,2520
 - w dniu 31 grudnia 2018 r. 1 EUR = 4,3000
- 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 2019 r. do 30 czerwca 2019 r. 1 EURO = 4,2880
- w okresie od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r. 1 EURO = 4,2395



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
ul. Grunwaldzka 2i
82-300 Elbląg
tel./fax: 55 233 59 29

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

	Sześć miesiące zakończone 30 czerwca 2019 w złotych	Sześć miesiące zakończone 30 czerwca 2018 w złotych	Sześć miesiące zakończone 30 czerwca 2019 w euro	Sześć miesiące zakończone 30 czerwca 2018 w euro
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	3 712	2 259	866	533
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 174	-1239	274	-292
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	893	-970	208	-229
Zysk (strata) netto	658	381	153	90
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	1 388	-487	324	-115
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	-764	-1 623	-178	-383
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	0	0	0	0
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	624	-2 110	146	-498
Aktywa razem *	115 771	93 986	27 227	21 857
Zobowiązania krótkoterminowe *	1 736	995	408	231
Zobowiązania długoterminowe*	54 089	33 654	12 720	7 827
Kapitał własny *	59 946	59 337	14 098	13 799
Kapitał zakładowy *	67 456	68 950	15 865	16 035
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji (w szt.)	282 465 616	27 903 836	282 465 616	27 903 836
Zysk (strata) przypadający na jedną akcję (w zł / EURO)	0,00	0,01	0,01	0,01
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EURO) *	6,09	0,06	1,42	0,01

Uwaga! Dla pozycji bilansowych oznaczonych gwiazdką prezentowane dane obejmują w kolumnie drugiej i czwartej stan na dzień 31.12.2018 roku.



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
ul. Grunwaldzka 2i
82-300 Elbląg
tel./fax: 55 233 59 29

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

37. WYDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Dnia 07 sierpnia raportem bieżącym nr 26/2019 Zarząd Emitenta poinformował że w dniu 07.08.2019 r. w związku z rezygnacją przez Miasto Poznań z prawa pierwokupu, Emitent nabył prawo użytkowania wieczystego niezabudowanej działki wchodzącej w skład nieruchomości komercyjnej w Poznaniu przy ul. Kopanina 54/56 o której nabyciu Emitent informował raportem bieżącym nr 25/2019 z dnia 27.06.2019 r. Umowa z dnia 27.06.2019 r. obejmująca użytkowanie wieczyste niezabudowanej działki miała charakter warunkowy. W związku z rezygnacją przez Miasto Poznań z prawa pierwokupu spełniony został warunek określony w tej umowie. Wobec powyższego Emitent poinformował, że w związku ze spełnieniem się warunku nabycia przez Emitenta opisanej wyżej nieruchomości Emitent w dniu 07.08.2019 r. zawarł w wykonaniu umowy warunkowej z dnia 27.06.2019 r. umowę przenoszącą własność opisanej powyżej nieruchomości wchodzącej w skład nieruchomości komercyjnej w Poznaniu przy ul. Kopanina 54/56.

➤ **Dnia 09 września 2019 r. odbyło się w siedzibie spółki w Płocku, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie akcjonariuszy ELKOP SE**

Istotne uchwały podjęte przez NWZ:

Uchwała nr 5 w sprawie obniżenia kapitału zakładowego w drodze obniżenia wartości nominalnej wszystkich akcji Spółki oraz zmiany Statutu Spółki

NWZ uchwaliło, że:

Obniża się kapitał zakładowy Spółki o kwotę 14.578.000,00 Euro (czternaście milionów pięćset siedemdziesiąt osiem tysięcy Euro 00/100) tj. z kwoty 15.760.000,00 Euro (piętnaście milionów siedemset sześćdziesiąt tysięcy Euro 00/100) do kwoty 1.182.000,00 Euro (jeden milion sto osiemdziesiąt dwa tysiące Euro 00/100).

2. Kapitał zakładowy Spółki obniża się poprzez zmniejszenie wartości nominalnej każdej akcji Spółki z dotychczasowej wartości nominalnej 1,60 Euro (jeden Euro sześćdziesiąt Euro centów) do wartości nominalnej 0,12 Euro (dwanaście Euro centów) tj. zmniejszenie wartości każdej akcji Spółki o 1,48 Euro (jeden Euro czterdzieści osiem centów)

3. Celem obniżenia kapitału zakładowego Spółki jest: przeniesienie kwoty obniżenia



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
ul. Grunwaldzka 2i
82-300 Elbląg
tel./fax: 55 233 59 29

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

kapitału zakładowego na kapitał zapasowy Spółki.

4. Przelewa się kwotę obniżenia kapitału zakładowego w wysokości 14.578.000,00 Euro (czternaście milionów pięćset siedemdziesiąt osiem tysięcy Euro 00/100) na kapitał zapasowy Spółki.

5. W związku z celem obniżenia kapitału zakładowego określonym w ust. 3 i 4 powyżej postanawia się, że w związku z obniżeniem kapitału zakładowego nie będą dokonywane wypłaty wkładów na rzecz akcjonariuszy Spółki.

§ 2

Obniżenie kapitału zakładowego nastąpi po przeprowadzeniu postępowania konwokacyjnego, o którym mowa w art. 456 §1 k.s.h.

§ 3

W związku z obniżeniem kapitału zakładowego Spółki w drodze obniżenia wartości nominalnej akcji Spółki zgodnie z postanowieniami niniejszej uchwały Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki na mocy art. 430 k.s.h. postanawia dokonać zmiany treści Statutu Spółki w ten sposób, że skreśla się dotychczasową treść § 6. Statutu Spółki w całości oraz nadaje się mu nowe następujące brzmienie:

„§ 6

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 1.182.000,00 EURO (jeden milion sto osiemdziesiąt dwa tysiące EURO) dzieli się na 9.850.000 (dziewięć milionów osiemset pięćdziesiąt tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 0,12 EURO (dwanaście euro centów) każda akcja,
o numerach od 0000001 do 9850000;”

§ 4

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie postanawia upoważnić Zarząd Spółki do:
a. złożenia oświadczenia stwierdzającego, że wierzyciele, którzy zgłosili roszczenia wobec Spółki, zostali zaspokojeni lub uzyskali zabezpieczenie (art. 458 § 2 pkt. 4), b. zgłoszenia do właściwego sądu rejestrowego obniżenia kapitału zakładowego i związanej z nim zmiany Statutu Spółki, poprzez złożenie stosownego wniosku o wpisanie zmian w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, c. dokonania wszelkich niezbędnych czynności faktycznych i prawnych koniecznych do przeprowadzenia czynności obniżenia kapitału zakładowego Spółki w drodze obniżenia wartości nominalnej akcji, w tym w szczególności do przeprowadzenia stosownych operacji przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych 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
ul. Grunwaldzka 2i
82-300 Elbląg
tel./fax: 55 233 59 29

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

oraz Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.,

§ 5

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia ze skutkiem od chwili rejestracji przez Krajowy Rejestr Sądowy.

Uchwała nr 6 w sprawie upoważnienia Rady Nadzorczej do sporządzenia tekstu jednolitego Statutu Spółki

NWZ upoważniło Radę Nadzorczą do ustalenia jednolitego tekstu statutu Spółki, obejmującego zmiany wprowadzone przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki..

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 uzależnieniem Emitenta od odbiorców

Istnieje ryzyko wpływu na wyniki osiągnięte przez Emitenta od podmiotów związanych z Emitentem umowami na wynajem hal produkcyjnych, magazynowych, lokali. 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.

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



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
ul. Grunwaldzka 2i
82-300 Elbląg
tel./fax: 55 233 59 29

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

nie pokryją w pełnym zakresie roszczeń inwestorów. Istnieje także ryzyko niedoszacowania 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



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
ul. Grunwaldzka 2i
82-300 Elbląg
tel./fax: 55 233 59 29

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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 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 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



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
ul. Grunwaldzka 2i
82-300 Elbląg
tel./fax: 55 233 59 29

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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 nie osiągnięcia 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.

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



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
ul. Grunwaldzka 2i
82-300 Elbląg
tel./fax: 55 233 59 29

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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.

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.

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



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
ul. Grunwaldzka 2i
82-300 Elbląg
tel./fax: 55 233 59 29

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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, Damf Inwestycje S.A.
- 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, Damf Inwestycje S.A.
- Mariusz Patrowicz - Członek Rady Nadzorczej: ELKOP SE, IFERIA S.A.
- Damian Patrowicz – Członek Rady Nadzorczej: ELKOP SE, Damf Inwestycje S.A., IFERIA S.A., Prezes Zarządu: FON SE, Investment Friends Capital SE, Atlantis SE.
- Małgorzata Patrowicz - Członek Rady Nadzorczej: ELKOP SE, Atlantis SE, FON SE, Investment Friends Capital SE, Investment Friends SE, DAMF Inwestycje S.A., Prezes Zarządu: IFERIA S.A., PATRO Invest Sp. z o.o., IFEA Sp. z o.o.
- Martyna Patrowicz – Członek Rady Nadzorczej: ELKOP SE, ATLANTIS SE, FON SE, Investment Friends Capital SE, DAMF Inwestycje S.A., IFERIA S.A.
- Adam Stachowicz – Członek Rady Nadzorczej: ELKOP SE, Prezes Zarządu Kopanina Administracja Sp. Z o.o. Sp. K.

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



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
ul. Grunwaldzka 2i
82-300 Elbląg
tel./fax: 55 233 59 29

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

prowadzenia bieżącego nadzoru nad działalnością Spółki. Przy ocenie prawdopodobieństwa 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 nie uzyskaniu 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

Emitent jest notowany 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,

ELKOP Spółka Europejska
Kapitał zakładowy: 15.760.000 EURO w całości opłacony
Sąd Rej. dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV 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
ul. Grunwaldzka 2i
82-300 Elbląg
tel./fax: 55 233 59 29

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
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 z powodu braku środków w majątku emitenta 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.



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
ul. Grunwaldzka 2i
82-300 Elbląg
tel./fax: 55 233 59 29

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
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 możliwością wykluczenia instrumentów finansowych – co może skutkować znacznymi stratami dla Emitenta. Emitent podejmuje



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
ul. Grunwaldzka 2i
82-300 Elbląg
tel./fax: 55 233 59 29

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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.



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
ul. Grunwaldzka 2i
82-300 Elbląg
tel./fax: 55 233 59 29

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
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 19 października 2016 r.; Dz.U. z 2016 r. poz. 1896)

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.z 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
ul. Grunwaldzka 2i
82-300 Elbląg
tel./fax: 55 233 59 29

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
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.

Płock, dnia 16 września 2019 roku

Podpisy wszystkich Członków Zarządu:

Prezes Zarządu

Pan Jacek Koralewski

Wiceprezes Zarządu

Pani Anna Kajkowska

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Jolanta Gałuszka