



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

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

# **E L K O P SPÓŁKA EUROPEJSKA**

## **JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

### **NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2019 ROKU**

### **I ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2019 ROKU**

**Płock, dnia 24 czerwca 2020 roku**

ELKOP Spółka Europejska  
Kapitał zakładowy: 15.760.000,00 EUR 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 BGŻ BNP PARIBAS 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 Płocku**  
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

## SPIS TREŚCI

Sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	3
Rachunek zysków i strat .....	4
Sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	5
Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	5
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	6
Dodatkowe informacje:	
Informacje ogólne.....	7
Noty do sprawozdania finansowego.....	27
Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO.....	86



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

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

<b>SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ</b>	<b>Nota</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>A k t y w a</b>			
<b>I. Aktywa trwałe</b>		<b>121 508</b>	<b>84 446</b>
Wartości niematerialne i prawne	1	1 550	1 550
Rzeczowe aktywa trwałe	2	643	764
Nieruchomości inwestycyjne	3	113 485	77 302
Należności długoterminowe	4		16
Długoterminowe aktywa finansowe	5	1 728	2 090
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	4 102	2 724
<b>II. Aktywa obrotowe</b>		<b>9 912</b>	<b>9 540</b>
Zapasy	7	0	0
Należności krótkoterminowe	8	6 525	7 329
Krótkoterminowe aktywa finansowe	9	0	519
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	3 291	1 601
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11	96	91
<b>A k t y w a r a z e m</b>		<b>131 420</b>	<b>93 986</b>
<b>P a s y w a</b>			
<b>I. Kapitał własny</b>		<b>68 418</b>	<b>59 337</b>
Kapitał zakładowy	13	67 456	68 950
Kapitał zapasowy	15	1 538	1 538
Kapitał rezerwowy	17	1 494	
Koszty emisji akcji	19	-139	-139
Wynik na transakcjach finansowych	20	-15 189	-15 189
Kapitał z aktualizacji wyceny	16	-1 177	-1 144
Kapitał z połączenia jednostek		-16	
Zyski zatrzymane / Nerozdzielony wynik finansowy	18	14 451	5 321
<b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>62 016</b>	<b>33 654</b>
Długoterminowe pożyczki otrzymane		53 685	26 821
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21	8 004	6 214
Zobowiązania pozostałe	21	327	619
<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>986</b>	<b>995</b>
Zobowiązania handlowe	22	271	236
Zobowiązania pozostałe	22	706	746
Rezerwy krótkoterminowe	22	9	13
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	23	0	0
<b>P a s y w a r a z e m</b>		<b>131 420</b>	<b>93 986</b>

ELKOP Spółka Europejska  
Kapitał zakładowy: 15.760.000,00 EUR 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 BGŻ BNP PARIBAS 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 Płocku  
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Poznaniu  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Wartość księgowa	24	68 418	59 337
Liczba akcji		9 850 000	985 000 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)		6,95	0,06
Rozwodniona liczba akcji		9 850 000	985 000 000
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)		6,95	0,06

POZYCJE POZABILANSOWE		31.12.2019	31.12.2018
1. Należności warunkowe		0	0
2. Zobowiązania warunkowe			
3. Inne			
Pozycje pozabilansowe, razem	25	0	0

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT		01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	25	9 334	4 593
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	26	4 332	4 105
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (I-II)</b>		<b>5 002</b>	<b>488</b>
Koszty ogólnego zarządu	26	2 167	1 378
Pozostałe przychody operacyjne	27	8 103	1 841
Pozostałe koszty operacyjne	28	112	1 117
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>10 826</b>	<b>-166</b>
Przychody finansowe	29	18	687
Koszty finansowe	30	1 295	105
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>9 549</b>	<b>416</b>
Podatek dochodowy	31	419	-1 243
część bieżąca			
część odroczone		419	-1 243
<b>Zysk (strata) netto</b>	32	<b>9 130</b>	<b>1 659</b>
<b>Zysk (strata) netto (za 12 miesięcy)</b>	33	9 130	1 659
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		63 282 877	270 942 466
<b>Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)</b>		0,14	0,01
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		63 282 877	270 942 466
<b>Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)</b>		0,14	0,01

ELKOP Spółka Europejska  
Kapitał zakładowy: 15.760.000,00 EUR 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 BGŻ BNP PARIBAS 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 Płocku  
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Poznaniu  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

<b>SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW</b>	<b>01.01.2019- 31.12.2019</b>	<b>01.01.2018- 31.12.2018</b>
<b>Zysk/strata netto za okres</b>	<b>9 130</b>	<b>1 659</b>
<b>Inne całkowite dochody, w tym:</b>	<b>-33</b>	<b>-1475</b>
<b>Składniki, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Składniki, które mogą zostać przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat:</b>	<b>-33</b>	<b>-1 475</b>
rozliczenie z kapitału z aktualizacji wyceny, w tym:	-33	-1 475
wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	-33	-1 475
<b>Całkowity dochód za okres</b>	<b>9 097</b>	<b>184</b>

<b>SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM</b>	<b>01.01.2019- 31.12.2019</b>	<b>01.01.2018- 31.12.2018</b>
<b>Kapitał własny na początek okresu (BO)</b>	<b>59 337</b>	<b>59 153</b>
<b>Kapitał własny na początek okresu (BO), po uzgodnieniu do danych porównywalnych</b>	<b>59 337</b>	<b>59 153</b>
<b>Kapitał zakładowy na początek okresu</b>	<b>68 950</b>	<b>68 950</b>
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
<b>Kapitał zakładowy na koniec okresu</b>	<b>67 456</b>	<b>68 950</b>
<b>Koszty emisji akcji na początek okresu</b>	<b>-139</b>	<b>0</b>
Zmiany kosztów emisji akcji	0	-139
a) zwiększenia (z tytułu)	0	0
<b>Koszty emisji akcji na koniec okresu</b>	<b>-139</b>	<b>-139</b>
<b>Wynik na transakcjach finansowych na początek okresu</b>	<b>-15 189</b>	<b>-15 189</b>
Zmiany wyniku na transakcjach finansowych	0	0
<b>Wynik na transakcjach finansowych na koniec okresu</b>	<b>-15 186</b>	<b>-15 189</b>
<b>Kapitał zapasowy na początek okresu</b>	<b>1 538</b>	<b>1 538</b>
Zmiany kapitału zapasowego	0	0
<b>Kapitał zapasowy na koniec okresu</b>	<b>1 538</b>	<b>1 538</b>
<b>Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu</b>	<b>- 1 144</b>	<b>331</b>
Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	-33	-1 475
- zmniejszenia (z tytułu)	33	1 475
- wycena aktywów finansowych	33	1 475
<b>Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>	<b>-1 177</b>	<b>-1 144</b>
<b>kapitał rezerwowy na początek okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zmiany kapitałów rezerwowych	1 494	0

ELKOP Spółka Europejska  
Kapitał zakładowy: 15.760.000,00 EUR 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 BGŻ BNP PARIBAS 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 Płocku**  
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

a) zwiększenia (z tytułu)	1 494	0
- z obniżenia kapitału zakładowego	1 494	0
<b>Kapitał rezerwowy na koniec okresu</b>	<b>1 494</b>	<b>0</b>
<b>Kapitał z połączenia jednostek na początek okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zmiany kapitału z połączenia jednostek	-16	0
b) zmniejszenia (z tytułu)	16	0
- połączenia jednostek	16	0
<b>Kapitał z połączenia jednostek na koniec okresu</b>	<b>-16</b>	<b>0</b>
<b>Nierozliczone straty z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>5 321</b>	<b>3 662</b>
<b>zwiększenie (z tytułu)</b>	<b>9 130</b>	<b>1 659</b>
a) zysk/strata za okres	9 130	1 659
<b>Zmniejszenie</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Nierozliczone straty z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>14 451</b>	<b>5 321</b>
<b>Kapitał własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>68 418</b>	<b>59 337</b>

<b>SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH</b>	<b>01.01.2019- 31.12.2019</b>	<b>01.01.2018- 31.12.2018</b>
<b>Działalność operacyjna</b>		
<b>Zysk (strata) brutto</b>	9 549	416
<b>Korekty razem</b>	-6 708	-853
Amortyzacja	194	159
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	2	-11
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	1 242	-641
(Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	-7 789	-577
Zmiana stanu rezerw	-4	3
Zmiana stanu zapasów	4	-4
Zmiana stanu należności i czynnych rozliczeń międzyokresowych	815	-7 147
Zmiana stanu zobowiązań	-297	411
Zmiana stanu biernych rozliczeń międzyokresowych	-5	-5
Inne korekty	-870	6 959
<b>I. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>2 841</b>	<b>-437</b>
<b>Działalność inwestycyjna</b>		
<b>I. Wpływy z działalności inwestycyjnej</b>	<b>581</b>	<b>22 174</b>
Sprzedż składników wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	51	51
Wpływy z tytułu wykupu obligacji		
Zbycie aktywów finansowych	31	

ELKOP Spółka Europejska  
Kapitał zakładowy: 15.760.000,00 EUR 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 BGŻ BNP PARIBAS 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 Płocku**  
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Otrzymane spłaty pożyczek długoterminowych	11	
Odsetki otrzymane	22	538
Otrzymane spłaty pożyczek krótkoterminowych	466	21 585
<b>Wydatki z tytułu działalności inwestycyjnej</b>	<b>659</b>	<b>51 300</b>
Nabycie składników wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	73	669
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	548	1 025
Udzielone pożyczki	38	49 606
<b>II. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-78</b>	<b>-29 126</b>
<b>Działalność finansowa</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>27 200</b>	<b>26 800</b>
Kredyty i pożyczki	27 200	26 800
Inne		
<b>II. Wydatki z tytułu działalności finansowej</b>	<b>28 274</b>	<b>0</b>
Spłaty kredytów i pożyczek	27 800	
Odsetki	474	
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-1 074</b>	<b>26 800</b>
<b>Przepływy pieniężne netto, razem (I+/-II+/-III)</b>	<b>1 689</b>	<b>-2 763</b>
<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych</b>	<b>1 689</b>	<b>-2 763</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>1 601</b>	<b>4 364</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>3 290</b>	<b>1 601</b>

## INFORMACJE OGÓLNE

<b>Nazwa Emitenta</b>	<b>ELKOP SE</b>
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

ELKOP Spółka Europejska  
Kapitał zakładowy: 15.760.000,00 EUR 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 BGŻ BNP PARIBAS 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 Płocku**  
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

	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	9.850.000
Wartość nominalna 1 akcji	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 dzierżawionymi,
Adresy poczty elektronicznej	biuro@elkop.pl
Strona internetowa	www.elkop.pl

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest wynajem własnych nieruchomości.

Czas trwania spółki jest nieoznaczony.

Zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia ELKOP SE począwszy od sprawozdań finansowych za okresy sprawozdawcze rozpoczynające się od dnia 1 stycznia 2005 r. sprawozdania finansowe





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

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

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

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

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Spółki sporządzane są zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej i związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

Sprawozdanie finansowe ELKOP SE za rok 2019 zakończony 31 grudnia 2019 roku oraz porównywalne sprawozdanie za rok 2018 zakończony 31 grudnia 2018 roku zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF). Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 08 kwietnia 2020 roku.

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

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

## 1. Oświadczenie o zgodności oraz podstawa sporządzenia

### Oświadczenie o zgodności

Na podstawie rozporządzenia 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), Zarząd Spółki oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, niniejsze sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Spółkę zasadami rachunkowości oraz, że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy.

Zarząd oświadcza także, że sprawozdanie z działalności Emitenta zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie 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). Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku i okres porównywalny od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku.

Zarząd oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania sprawozdania finansowego został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten i biegli rewidenci, dokonujący tego badania, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Biegły rewident został wybrany przez Radę Nadzorczą ELKOP S.A. uchwałą nr 1/06/2018 z dnia 06.06.2018 r. roku w sprawie wyboru biegłego rewidenta, zgodnie z rekomendacją wyrażoną

ELKOP Spółka Europejska  
Kapitał zakładowy: 15.760.000,00 EUR 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 BGŻ BNP PARIBAS 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 Płocku**  
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

przez Komitet Audytu Uchwałą. Rada Nadzorcza dokonała powyższego wyboru, mając na uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez biegłego rewidenta.

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

Niniejsze jednostkowe 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. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie istnieją żadne okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę.

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.

### **2. Wskazanie, czy spółka jest jednostką dominującą lub znaczącym inwestorem oraz czy sporządza skonsolidowane sprawozdania finansowe.**

Spółka na dzień 31 grudnia 2019 roku nie dokonuje konsolidacji sprawozdań finansowych. W dniu 19.04.2019 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,



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

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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.

W wyniku rejestracji przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy w Warszawie połączenia Emitent przyjął formę prawną Spółki Europejskiej oraz aktualnie działa pod firmą ELKOP SE z siedzibą w Płocku przy ul. Padlewskiego 18C, Polska, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie Wydział XIV Gospodarczy pod numerem KRS 0000782225.

Połączenie nastąpiło w drodze przejęcia przez ELKOP S.A. spółki ELKOP1 Polska Akciová společnost, zgodnie z postanowieniami artykułu 2 ust. 1 w związku z artykułem 17 ust. 2 lit a) oraz 18 Rozporządzenia Rady (WE) nr 2157/2001 z dnia 8 października 2001 r. w sprawie statutu spółki europejskiej (SE) z dnia 8 października 2001 r. (Dz. Urz. UE. L Nr 294, str. 1)(Dalej: Rozporządzenie SE).

Połączenie zostało zaakceptowane przez Walne Zgromadzenie Emitenta w dniu 4 lutego 2019 r. uchwałą nr 4, podaną do publicznej wiadomości raportem bieżącym ESPI nr 9/2019 w dniu 4 lutego 2019 r.

Aktualnie kapitał zakładowy Spółki wyrażony został w walucie EURO i wynosi: 15.760 000,00 EURO (słownie: piętnaście milionów siedemset sześćdziesiąt tysięcy EURO 00/100) oraz dzieli się na 9.850.000 (dziewięć milionów osiemset pięćdziesiąt tysięcy) akcji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1,60 EURO (słownie: jeden euro sześćdziesiąt euro centów).

### **Zmiany stosowanych zasad rachunkowości**

Sporządzając niniejsze 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 Płocku**  
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

## **Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie**

Następujące standardy, zmiany w obowiązujących standardach oraz interpretacje nie zostały przyjęte przez Unię Europejską lub nie są obowiązujące na dzień 1 stycznia 2019 r.:

1. Standard: MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe” Opis zmian: Zasady rachunkowości i ujawnień dla regulacyjnych pozycji odroczonej.
2. Standard: MSSF 10 „Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe” i MSR 28 „Jednostki Stowarzyszone” Zmiany: Wytyczne dotyczące sprzedaży lub wniesienia aktywów przez inwestora do spółki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia.
3. Standard: MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć” Zmiany: Uszczegółowienie definicji „przedsięwzięć”.
4. Standard: Założenia Konceptyjne- zmiany. Opis: ujednoczenie Założeń Konceptyjnych. Data obowiązywania: 1 stycznia 2020 r.
5. Standard: MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” Zmiany: Nowe podejście definiujące rozpoznawanie w okresie świadczenia usług ubezpieczeniowych przychodów oraz zysków lub strat. Data obowiązywania: 1 stycznia 2021 r.
6. Standard: MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” Zmiany: Zastosowanie koncepcji istotności w procesie przygotowywania sprawozdania finansowego. Data obowiązywania: 1 stycznia 2020 r.
7. Standard: MSSF 9 „Instrumenty Finansowe”, MSSF 7 „Instrumenty Finansowe: ujawnienie informacji” oraz MSR 39 „Instrumenty Finansowe” Zmiany: wprowadzenie czasowych zwolnień ze stosowania określonych wymogów rachunkowości zabezpieczeń, wymóg ujawnień dodatkowych informacji o powiązaniach zabezpieczających. Data obowiązywania: 1 stycznia 2020 r.

Spółka przyjmie wymienione powyżej nowe standardy oraz zmiany standardów i interpretacji MSSF opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, lecz nieobowiązujące na dzień sprawozdawczy zgodnie z datą ich wejścia w życie w zakresie w jakim będą dotyczyły działalności 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 Płocku**  
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

## **Wpływ zastosowania powyższych standardów na politykę rachunkowości Spółki oraz na sprawozdanie finansowe**

Spółka nie przewiduje istotnego wpływu powyższych standardów na raporty finansowe spółki.

### **Wybrana polityka rachunkowości**

#### **Wycena aktywów i zobowiązań finansowych**

Od 1 stycznia 2018 r. Spółka kwalifikuje aktywa finansowe do następujących kategorii:

- wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
- wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody,
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,

Klasyfikacji dokonuje się na moment początkowego ujęcia aktywów. Klasyfikacja dłużnych aktywów finansowych zależy od modelu biznesowego zarządzania aktywami finansowymi oraz od charakterystyki umownych przepływów pieniężnych (test SPPI-Solely Payment of Principal and Interest) dla danego składnika aktywów finansowych.

Do kategorii aktywów wycenianych w zamortyzowanym koszcie Spółka klasyfikuje należności z tytułu dostaw i usług, pożyczki udzielone, które zdały test SPPI, pozostałe należności oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie wycenia się w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej, z uwzględnieniem odpisów z tytułu utraty wartości. Należności z tytułu dostaw i usług o terminie zapadalności poniżej 12 miesięcy od dnia powstania, nie podlegają dyskontowaniu i są wyceniane w wartości nominalnej.

W przypadku aktywów finansowych zakupionych lub powstałych, dotkniętych utratą wartości na moment początkowego ujęcia, aktywa te wycenia się w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej skorygowanej o ryzyko kredytowe.



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

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Do kategorii aktywów wycenianych w **wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody** kwalifikuje się:

1. składnik dłużnych aktywów finansowych jeśli spełnione są poniższe warunki:

- jest on utrzymywany w modelu biznesowym, którego celem jest zarówno uzyskanie umownych przepływów pieniężnych z tytułu posiadanych aktywów finansowych, jak i z tytułu sprzedaży aktywów finansowych, oraz

- warunki umowne dają prawo do otrzymania w określonych datach przepływów pieniężnych stanowiących wyłącznie kapitał i odsetki od kapitału (tzn. zdał test SPPI),

2. instrument kapitałowy, co do którego na moment początkowego ujęcia dokonano nieodwracalnego wyboru klasyfikacji do tej kategorii. Opcja wyboru wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody nie jest dostępna dla instrumentów przeznaczonych do obrotu.

Zyski i straty, zarówno z wyceny jak i realizacji, powstające na tych aktywach ujmują się w pozostałych całkowitych dochodach, za wyjątkiem przychodów z tytułu otrzymanych dywidend.

Do kategorii **aktywów wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy** Spółka kwalifikuje, pożyczki udzielone, które nie zdały testu umownych przepływów pieniężnych.

Zyski i straty na **składniku aktywów finansowych zaliczonym do wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy** ujmują się w wyniku finansowym w okresie, w którym powstały (w tym przychody z tytułu odsetek oraz dywidend).

Od 1 stycznia 2018 r. Spółka klasyfikuje zobowiązania finansowe do kategorii:

- wycenianych w zamortyzowanym koszcie,

- wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy,

- instrumenty finansowe zabezpieczające.

Do zobowiązań wycenianych w zamortyzowanym koszcie kwalifikuje się zobowiązania inne niż zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (m.in. zobowiązania z tytułu dostaw i usług, kredyty i pożyczki), za wyjątkiem:

- zobowiązań finansowych, które powstają w sytuacji transferu aktywów finansowych, który nie kwalifikuje się do zaprzestania ujmowania,

- umów gwarancji finansowych, które wycenia się w wyższej z następujących kwot:





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

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

- wartości odpisu na oczekiwane straty kredytowe ustalonego zgodnie z MSSF 9
- wartości początkowo ujętej (tj. w wartości godziwej powiększonej o koszty transakcji, które mogą być bezpośrednio przypisane do składnika zobowiązań finansowych), pomniejszonych o skumulowaną kwotę dochodów ujmowanych zgodnie z zasadami MSSF 15 Przychody z tytułu umów z klientami.

Do zobowiązań wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy klasyfikuje się zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych niewyznaczone dla celów rachunkowości zabezpieczeń.

### **Utrata wartości aktywów finansowych**

MSSF 9 wprowadza nowe podejście do szacowania strat w odniesieniu do aktywów finansowych wycenianych wg zamortyzowanego kosztu. Podejście to bazuje na wyznaczaniu strat oczekiwanych, niezależnie od tego czy przesłanki wystąpiły czy nie.

Spółka stosuje następujące modele wyznaczania odpisów z tytułu utraty wartości:

- model ogólny (podstawowy),
- model uproszczony.

W modelu ogólnym Spółka monitoruje zmiany poziomu ryzyka kredytowego związanego z danym składnikiem aktywów finansowych.

W modelu uproszczonym Spółka nie monitoruje zmian poziomu ryzyka kredytowego w trakcie życia instrumentu, szacuje oczekiwaną stratę kredytową w horyzoncie do terminu zapadalności instrumentu.

Do celów oszacowania oczekiwanej straty kredytowej Spółka wykorzystuje:

- w modelu ogólnym – poziomy prawdopodobieństwa niewypłacalności,
- w modelu uproszczonym – historyczne poziomy spłacalności należności od kontrahentów.

Za zdarzenie niewypłacalności Spółka uznaje brak wywiązania się z zobowiązania przez kontrahenta po upływie 90 dni od dnia wymagalności należności.





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

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Spółka uwzględnia informacje dotyczące przyszłości w stosowanych parametrach modelu szacowania strat oczekiwanych, poprzez korektę bazowych współczynników prawdopodobieństwa niewypłacalności (dla należności) lub poprzez kalkulację parametrów prawdopodobieństwa niewypłacalności w oparciu o bieżące kwotowania rynkowe (dla pozostałych aktywów finansowych).

Spółka stosuje model uproszczony kalkulacji odpisów z tytułu utraty wartości dla należności handlowych.

Model ogólny stosuje się dla pozostałych typów aktywów finansowych, w tym dla dłużnych aktywów finansowych wycenianych do wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody.

Straty z tytułu utraty wartości dla dłużnych instrumentów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie (na moment początkowego ujęcia oraz skalkulowane na każdy kolejny dzień kończący okres sprawozdawczy) ujmuje się w pozostałych kosztach operacyjnych. Zyski (odwrócenie odpisu) z tytułu zmniejszenia wartości oczekiwanej utraty wartości ujmuje się w pozostałych przychodach operacyjnych.

Dla zakupionych i powstałych aktywów finansowych dotkniętych utratą wartości ze względu na ryzyko kredytowe na moment początkowego ujęcia korzystne zmiany oczekiwanych strat kredytowych ujmuje się jako zysk z tytułu utraty wartości w pozostałych przychodach operacyjnych.

Straty z tytułu utraty wartości dla dłużnych instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody ujmuje się w pozostałych kosztach operacyjnych w korespondencji z pozostałymi całkowitymi dochodami. Zyski (odwrócenie odpisu) z tytułu zmniejszenia wartości oczekiwanej straty kredytowej ujmuje się w pozostałych przychodach operacyjnych.

### **MSSF 15 przychody z umów z klientami**

Z dniem 1 stycznia 2018 r. spółka przyjęła do stosowania MSSF 15, opublikowany i zatwierdzony przez parlament europejski do stosowania w Unii Europejskiej.



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

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Zgodnie z MSSF 15 przychody ujmowane są w momencie spełnienia świadczenia (lub w trakcie spełnienia) zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzeczonego dobra lub usługi (tj. składnika aktywów) klientowi. Przekazanie składnika aktywów następuje w momencie, gdy klient uzyskuje kontrolę nad tym składnikiem aktywów.

Kontrola nad składnikiem aktywów odnosi się do zdolności do bezpośredniego rozporządzania tym składnikiem aktywów i uzyskiwania z niego zasadniczo wszystkich pozostałych korzyści.

W ramach wprowadzonych zmian dotyczących sposobu ujmowania i prezentacji przychodów z umów z klientami emitent dokonał przeglądu i analizy obowiązujących umów pod kątem wytycznych MSSF 15 według pięcioelementowego modelu ujmowania przychodów.

Rozpoznawanym dotychczas, a także pod wpływem nowych przepisów MSSF 15 składnikiem aktywów jest prawo do zapłaty, w postaci należności z tytułu dostaw i usług, ujmowany jednocześnie jako przychody ze sprzedaży. Bez zmian pozostaje również prezentacja otrzymanych od klientów z góry przedpłat, stanowiących zobowiązanie do dostarczenia wyrobów i usług do czasu jego rozliczenia i ujęcia w przychodach po realizacji każdej z dostaw. W ramach zawieranych z klientami umów prezentacja danych roku 2019 z tego tytułu nie ulegnie zmianie. W ocenie spółki nie występują istotne kwestie związane z zawieranymi umowami, które powinny być prezentowane w inny niż dotychczasowy sposób.

Pierwsze zastosowanie MSSF 15 przy zastosowaniu retrospektywnym z łącznym efektem pierwszego zastosowania standardu pozostaje bez wpływu na korektę salda początkowego zysków zatrzymanych na dzień 1 stycznia 2018 jak również na inne pozycje sprawozdania finansowego zarówno bieżącego okresu sprawozdawczego jak i na dzień 1 stycznia 2018 r. w porównaniu ze standardami i związanymi z nimi interpretacjami obowiązującymi przed zmianą.

Sporządzając niniejsze 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 Płocku**  
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

## Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe stanowiące: grunty, budynki, maszyny i urządzenia wykorzystywane do produkcji, dostarczania produktów i świadczenia usług lub w celach zarządzania, wycenione są na dzień bilansowy według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia, pomniejszone o umorzenie i odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

Wartość składników majątkowych wytworzonych we własnym zakresie zawiera koszty materiałów i robocizny oraz narzut kosztów pośrednich. Koszty wytworzenia składników majątkowych powiększane są o uzasadnioną część kosztów finansowania zewnętrznego.

Środki trwałe umarżane są według metody liniowej, według przewidywanego okresu użytkowania dla poszczególnej grupy rodzajowej.

Zastosowane stawki umorzeniowe dla poszczególnych grup rodzajowych składników majątku trwałego są następujące:

- prawo wieczystego użytkowania gruntów                      83 lata
- Budynki i budowle    40 lat
- Maszyny i urządzenia techniczne                                      5 do 12 lat
- Wyposażenie i inne środki trwałe                                      5 do 10 lat

Środki trwałe umarżane są od następnego miesiąca przyjęcia środka trwałego do eksploatacji. Grunty nie podlegają umorzeniu, nabyte prawo wieczystego użytkowania gruntów jest amortyzowane.

Wydatki na remonty, które nie powodują zwiększenia wartości użytkowej danego składnika majątku trwałego, obciążają koszty okresu, w którym zostały one poniesione.

## Wartość firmy

Wartość firmy wynikającą z przejęcia innego podmiotu ujmuje się po koszcie ustalonym na dzień przejęcia tego podmiotu pomniejszonym o kwotę utraty wartości.

Dla celów testu na utratę wartości, wartość firmy alokuje się do poszczególnych ośrodków generujących przepływy pieniężne w ramach Spółki, które mają odnieść korzyści z synergii będących skutkiem połączenia jednostek gospodarczych.

Ośrodek generujący przepływy pieniężne, do którego alokuje się wartość firmy, jest testowany na utratę wartości raz do roku lub częściej, jeżeli występują przesłanki wskazujące na możliwość



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

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

utruty wartości. Jeżeli wartość odzyskiwalna ośrodka generującego przepływy pieniężne jest mniejsza od jego wartości bilansowej, odpis z tytułu utraty wartości alokuje się tak, by w pierwszej kolejności zredukować kwotę bilansową wartości firmy alokowanej do tego ośrodka, a pozostałą część alokuje się na inne składniki aktywów tego ośrodka, proporcjonalnie do wartości bilansowej każdego z nich. Odpis z tytułu utraty wartości firmy ujmuje się bezpośrednio w wynik. Odpisów z tytułu utraty wartości firmy nie odwraca się w kolejnych okresach.

W chwili zbycia ośrodka generującego przepływy pieniężne przypisana do niego wartość firmy jest uwzględniana w obliczeniu zysku lub straty ze zbycia.

### **Wartości niematerialne**

Wartości niematerialne nabyte w ramach oddzielnej transakcji są aktywowane według ceny nabycia.

Wartości niematerialne nabyte w ramach transakcji przejęcia jednostki gospodarczej ujmowane są w aktywach oddzielnie od wartości firmy, jeśli przy początkowym ujęciu można wiarygodnie ustalić ich wartość godziwą. Wartości te mogą wynikać z praw umownych lub z przepisów prawnych niezależnie od możliwości ich wyodrębnienia. Jeżeli wartości te nie wynikają z ustaleń umownych podlegać muszą wyodrębnieniu od innych aktywów celem ich sprzedaży, wymiany, udzielenia licencji itp.

Wartość firmy jest wykazywana według ceny nabycia pomniejszonej o łączne dokonane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

Pozostałe wartości niematerialne i prawne są amortyzowane według metody liniowej w okresie ich przewidywanego użytkowania.

Przewidywany okres użytkowania wartości niematerialnych wynosi od 2 do 5 lat.

### **Prawo wieczystego użytkowania gruntu**

Prawo wieczystego użytkowania gruntu otrzymane przez spółkę nieodpłatnie na podstawie decyzji administracyjnej jest wyłączone z aktywów. W przypadku nabycia takich praw na rynku wtórnym ujmowane są jako wartości niematerialne i amortyzowane w przewidywanym okresie ich użytkowania.



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

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

## **Utrata wartości rzeczowego majątku trwałego i wartości niematerialnych z wyłączeniem wartości firmy**

W przypadku wystąpienia przesłanek wskazujących na możliwość utraty wartości posiadanych składników rzeczowego majątku trwałego i wartości niematerialnych, przeprowadzany jest test na utratę wartości, a ustalone kwoty odpisów aktualizujących obniżają wartość bilansową składnika aktywów, którego dotyczą i odnoszone są w rachunku zysków i strat.

## **Nieruchomości inwestycyjne**

Z dniem 01.01.2012 r. Spółka dokonała zmiany w sposobie wyceny nieruchomości inwestycyjnych. Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia

z uwzględnieniem kosztów transakcji. Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w rachunku zysków i strat w tym okresie, w którym powstały.

## **Udziały i akcje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych**

Udziały i akcje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych wykazywane są według kosztu historycznego po pomniejszeniu o ewentualne odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Udziały i akcje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych dla których istnieje aktywny rynek wyceniane są w wartości godziwej.

## **Zapasy**

Zapasy surowców i materiałów oraz zakupionych towarów są wycenione na dzień bilansowy według: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) nie wyższych od ich wartości netto możliwych do uzyskania na dzień bilansowy. Stosowaną metodą ustalania ceny nabycia surowców, materiałów i towarów jest metoda pierwsze przyszło- pierwsze wyszło.

Wartość zapasów produkcji w toku i wyrobów gotowych – Spółka wycenia zapasy według wartości netto możliwej do uzyskania na dzień bilansowy biorąc pod uwagę stopień zaawansowania produkcji.

Koszt wytworzenia nie zawiera kosztów finansowania zewnętrznego.



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

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

### **Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności**

Należności z tytułu dostaw i usług, których termin zapadalności wynosi zazwyczaj od 30 do 90 dni są ujmowane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisów na nieściągalne należności. Odpisy aktualizujące nieściągalne należności oszacowywane są wtedy, jeżeli ściągnięcie pełnej kwoty należności przestaje być prawdopodobne.

Kwoty utworzonych odpisów aktualizujących wartość należności odnoszone są odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych – zależnie od rodzaju należności, której odpis dotyczy.

### **Środki pieniężne i ich ekwiwalenty**

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych obejmują środki pieniężne w banku i kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nie przekraczającym trzech miesięcy.

### **Kredyty i pożyczki oprocentowane**

W momencie początkowego ujęcia, kredyty bankowe i pożyczki są ujmowane według ceny nabycia odpowiadającej wartości godziwej otrzymanych środków pieniężnych, pomniejszonych o koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki.

### **Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej.**

Różnice między wartością godziwą uzyskanej zapłaty i wartością nominalną akcji są ujmowane w kapitale zapasowym ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej. W przypadku wykupu akcji kwota zapłaty za akcje obciąża kapitał własny i jest wykazywana w bilansie w pozycji akcji własnych.

Koszty emisji akcji poniesione przy powstaniu spółki akcyjnej lub podwyższeniu kapitału zakładowego, zmniejszają kapitał zapasowy jednostki do wysokości nadwyżki wartości emisji nad wartością nominalną akcji, a pozostałą ich część zalicza się do kosztów finansowych.



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

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

## Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Jeżeli istnieje wiarygodne oczekiwanie, że objęte rezerwą koszty zostaną zwrócone, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest praktycznie pewne, że zwrot ten nastąpi (np. na mocy zawartej umowy ubezpieczenia).

## Przychody

Przychody ujmowane są w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. Następujące kryteria obowiązują przy ustalaniu przychodów:

Sprzedaż towarów i produktów.

Przychody są ujmowane, jeżeli znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności towarów i produktów zostały przekazane nabywcy oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób.

## Odsetki

Przychody z odsetek ujmowane są sukcesywnie w miarę ich narastania.

## Podatek dochodowy

Obciążenia podatkowe zawierają bieżące opodatkowanie podatkiem dochodowym od osób prawnych i zmianę stanu rezerw lub aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Bieżące zobowiązania podatkowe ustalone są na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów podatkowych i ustalonego dochodu do opodatkowania.

Składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowany jest w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego i niewykorzystanych strat podatkowych do odliczenia w następnych okresach, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać wyżej wymienione.





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

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i podlega odpisowi w przypadku kiedy zachodzi wątpliwość wykorzystania przez Spółkę korzyści ekonomicznych związanych z wykorzystaniem aktywów podatkowych.

Odroczony podatek dochodowy jest obliczany na podstawie stawek podatkowych, które według przewidywań kierownictwa będą obowiązywały w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe prawnie lub faktycznie obowiązujące na dzień bilansowy.

Zmiana stanu rezerw i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazywana jest w rachunku zysków i strat z wyjątkiem sytuacji, kiedy skutki finansowe zdarzeń powodujących powstanie lub rozwiązywanie podatku odroczonego ujmowane są bezpośrednio w kapitale własnym jednostki.

### **Leasing finansowy**

Umowy leasingowe, w ramach których Spółka ponosi praktycznie całość ryzyka oraz czerpie praktycznie wszystkie korzyści wynikające z posiadania składników aktywów klasyfikowane są jako umowy leasingu finansowego. Aktywa posiadane przez Spółkę na mocy umów leasingu finansowego są wykazywane początkowo w wartości godziwej lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych, w zależności od tego która z tych kwot jest niższa. Wartość początkowa aktywów używanych na podstawie umów leasingu finansowego jest pomniejszana o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości. W przypadku braku wystarczającej pewności, że spółka uzyska tytuł własności po zakończeniu leasingu, dany składnik aktywów używany na mocy umów leasingu finansowego jest amortyzowany przez okres krótszy z: okres leasingu lub okres ekonomicznej użyteczności. W pozostałych przypadkach Spółka stosuje okresy amortyzacji analogiczne do rzeczowych aktywów trwałych.

Opłaty leasingowe są rozdzielane na część kapitałową i odsetkową przy użyciu stałej wewnętrznej stopy zwrotu, część odsetkowa obciąża rachunek zysków i strat przez okres trwania umowy.





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

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

## Jednostki powiązane

Na potrzeby sprawozdania finansowego do jednostek powiązanych zalicza się: znaczących akcjonariuszy, spółki zależne, stowarzyszone i współkontrolowane, członków Zarządów i Rad Nadzorczych spółek wchodzących w skład Grupy, ich najbliższe rodziny oraz podmioty przez nich kontrolowane.

## Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

### Profesjonalny osąd

W przypadku, gdy dana transakcja nie jest uregulowana w żadnym standardzie bądź interpretacji, Zarząd, kierując się subiektywną oceną, określa i stosuje polityki rachunkowości, które zapewnią, iż sprawozdanie finansowe będzie zawierać właściwe i wiarygodne informacje oraz będzie:

- prawidłowo, jasno i rzetelnie przedstawiać sytuację majątkową i finansową Spółki, wyniki jej działalności i przepływy pieniężne,
- odzwierciedlać treść ekonomiczną transakcji,
- obiektywne,
- sporządzone zgodnie z zasadą ostrożnej wyceny,
- kompletne we wszystkich istotnych aspektach.

W niniejszym sprawozdaniu finansowym nie wystąpiły istotne obszary w których istotne znaczenie miał profesjonalny osąd kierownictwa.

### Niepewność szacunków

Stosując zasady rachunkowości obowiązujące w Spółce, Zarząd zobowiązany jest do dokonywania szacunków, osądów i założeń dotyczących kwot wyceny poszczególnych składników aktywów i zobowiązań. Szacunki i związane z nimi założenia opierają się o doświadczenia historyczne i inne czynniki uznawane za istotne. Rzeczywiste wyniki mogą odbiegać od przyjętych wartości szacunkowych. Sporządzenie sprawozdania finansowego wymaga od Zarządu Spółki dokonania szacunków, jako że wiele informacji zawartych w sprawozdaniu finansowym nie może zostać wycenione w sposób precyzyjny. Zarząd weryfikuje przyjęte szacunki w oparciu o zmiany czynników branych pod uwagę przy ich dokonywaniu, nowe informacje lub doświadczenia z przeszłości. Dlatego też szacunki dokonane na 31 grudnia 2019 roku mogą zostać w przyszłości zmienione. Główne szacunki zostały opisane w następujących notach:



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

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Nota		Rodzaj ujawnionej informacji
2	Okres ekonomicznej użyteczności środków trwałych oraz wartości niematerialnych	Okres ekonomicznej użyteczności oraz metodę amortyzacji aktywów weryfikuje się co najmniej na koniec każdego roku finansowego.
4	Wartość godziwa instrumentów finansowych	założenia przyjęte dla wyceny wartości godziwej.

W sprawozdaniu za rok 2019 Zarząd ocenia, iż nie występują istotne obszary co do których istnieje ryzyko związane z niepewnością szacunków.

### Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

Segment operacyjny jest częścią składową jednostki:

- 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),
- 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
- 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.

Spółka w roku 2019 dokonała identyfikacji segmentów operacyjnych.



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

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

## Nota 1

### Wartość firmy:

<b>Wartość firmy</b>		
	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Wartość bilansowa wartości firmy		
Według kosztu	1 550,00	1 550,00
Skumulowana utrata wartości	0	0
<b>Razem wartość bilansowa</b>	<b>1 550,00</b>	<b>1 550,00</b>

### W trakcie 2019 i 2018 roku wystąpiły następujące zmiany wartości firmy:

<b>Okres zakończony</b>		
	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Wartość firmy na początek okresu	1 550,00	1 550,00
Zwiększenia wartości firmy w wyniku nabycia		
Zmniejszenia wartości firmy z tytułu dokonanych odpisów		
<b>Razem wartość bilansowa na koniec okresu</b>	<b>1 550,00</b>	<b>1 550,00</b>

## Nota 2

<b>RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>31 grudnia 2019</b>	<b>31 grudnia 2018</b>
a) środki trwałe, w tym:	<b>643</b>	<b>764</b>
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	28	30
- urządzenia techniczne i maszyny	70	106
- środki transportu	533	614
- inne środki trwałe	12	14
b) środki trwałe w budowie		
c) zaliczki na środki trwałe w budowie		
<b>Rzeczowe aktywa trwałe, razem</b>	<b>643</b>	<b>764</b>



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

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

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

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

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

<b>ŚRODKI TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)</b>	<b>31 grudnia 2019</b>	<b>31 grudnia 2018</b>
a) własne	643	764
b) używane na podstawie umowy leasingu		
<b>Środki trwałe bilansowe razem</b>	<b>643</b>	<b>764</b>

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w roku obrotowym nie wystąpiły.

Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych została ujęta w kosztach sprzedanych produktów, towarów i materiałów oraz w kosztach ogólnego zarządu.

Rok 2019

<b>ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH)</b>						
	Grunty ( w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	0	55	378	768	21	1 222
b) zwiększenia (z tytułu)	0	0	0	73	0	73
zakup	0	0	0	73	0	73
c) zmniejszenia (z tytułu)	0	0	0	1	0	1
- sprzedaż	0	0	0	1	0	1
- likwidacja	0	0	18	0	0	18
- przekwalifikowanie do nieruchomości inwestycyjnych	0	0	0	0	0	0
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu		55	360	840	21	1 276
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	0	24	272	155	7	458
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	0	3	18	152	2	175
- planowa	0	3	36	152	2	193
- likwidacja	0	0	-18		0	-18
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	0	27	290	307	9	633
h) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	0	31	70	533	12	643



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

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

### Nota 3

<b>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE</b>	<b>31 grudnia 2019</b>	<b>31 grudnia 2018</b>
<b>Wartość na początek okresu</b>	<b>77 302</b>	<b>42 219</b>
- nabycie	28 194	33 531
- transfer z rzeczowego majątku trwałego		
- wycena nieruchomości	7 989	1 552
- sprzedaż		
<b>Wartość na koniec okresu</b>	<b>113 485</b>	<b>77 302</b>

Na dzień 31 grudnia 2019 r. wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych Spółki opisanych poniżej została obliczona na podstawie wycen przeprowadzonych na ten dzień przez niezależnych rzeczoznawców niepowiązanych ze Spółką. Wycena nieruchomości inwestycyjnych została wykonana przez firmę BUSINESS MANAGEMENT CONSULTING Sp. z o.o. z siedzibą w Siemianowicach Śląskich.

Wyceny nieruchomości inwestycyjnych przeprowadzono poprzez odniesienie do rynkowych cen transakcyjnych dotyczących podobnych nieruchomości (metodą kapitalizacji zysku netto, gdzie czynsze rynkowe wszystkich jednostek najmu są oceniane w odniesieniu do przychodów z czynszu osiągniętych w wynajmowanych nieruchomościach, jak również innych najmów podobnych nieruchomości

w okolicy. Stopa kapitalizacji przyjęta jest w odniesieniu do stóp dochodowości nieruchomości obserwowanych przez rzeczoznawców i o podobnych właściwościach w danej miejscowości. Stopa ta jest również dostosowana do czynników specyficznych dla danej nieruchomości) innych metod na podstawie wiedzy Rzeczoznawców Majątkowych.

Kwoty z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnej wynoszą:

- przychody z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych : 9 193 tys. zł.
  - bezpośrednie koszty związane z utrzymaniem nieruchomości : 4 208 tys. zł.
- ( szczegóły w nocie - segmenty operacyjne )



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

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

## **NIERUCHOMOŚĆ ZLOKALIZOWANA W CHORZOWIE UL. KURTA ALDERA 44**

Nieruchomość w Chorzowie położona jest na granicy dwóch miast: Chorzowa i Katowic. Bardzo ważnym atutem tej nieruchomości jest lokalizacja w ścisłym centrum aglomeracji Śląskiej pomiędzy autostradą A4, a Drogową Trasą Średnicową czyli obwodnicą Śląska. Powierzchnia gruntu wynosi 44.874 m<sup>2</sup>. Na gruncie posadowione są hale produkcyjno-magazynowe o powierzchni 11.000 m<sup>2</sup> oraz siedmiokondygnacyjny budynek biurowy o powierzchni 6.050 m<sup>2</sup>. Teren posiada nowoczesne parkingi wyłożone kostką brukową, z których korzystać mogą najemcy oraz ich klienci, teren jest monitorowany i chroniony. Wynajem powierzchni biurowych oraz hal wynosi 99,50 %. Nieruchomości są konsekwentnie modernizowane i unowocześniane. Budynek biurowy posiada nowoczesny parking dla wszystkich najemców ELKOP SE. W 2014 roku, prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zostało przekształcone w prawo własności, co pozwala Spółce na szersze możliwości inwestycyjne i bezpieczeństwo decyzyjne.

## **NIERUCHOMOŚĆ ZLOKALIZOWANA W PŁOCKU UL. ZYGMUNTA PADLEWSKIEGO 18 C**

Budynek o powierzchni użytkowej łącznie 2.798 m<sup>2</sup> usytuowany na działce o powierzchni 1.390m<sup>2</sup>. Nieruchomość usytuowana w ścisłym centrum miasta Płocka co jest bezspornie największym walorem nieruchomości. Położenie w ścisłym centrum miasta powoduje, że dla działalności usługowej i biurowej jest to prestiżowe miejsce. Budynek posiada trzy kondygnacje. Teren wokół budynku wyłożony jest kostką brukową. Przed budynkiem znajduje się parking dla klientów. Wynajem nieruchomości wynosi 100 %. Najemcami są w większości spółki notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Natomiast na parterze budynku ulokowany został sieciowy market spożywczy, co czyni nieruchomość dodatkowo rozpoznawalną dla całego lokalnego społeczeństwa.

## **NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANE W PŁOCKU**

ELKOP SE jest właścicielem 3 nieruchomości gruntowych niezabudowanych zlokalizowanych w ścisłym centrum Płocka:

- 1) przy Alei Jana Kilińskiego 35, o powierzchni 1.386 m<sup>2</sup>,



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

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

- 2) przy ulicy Zygmunta Padlewskiego 18d, o powierzchni 815 m<sup>2</sup>,
- 3) przy ulicy Zygmunta Padlewskiego 18, o powierzchni 468 m<sup>2</sup>.

Wszystkie trzy działki są dla Spółki inwestycją. Plan zagospodarowania przestrzennego pozwala na budowę w tej lokalizacji również budynków komercyjnych. Nie wyklucza się, że w przyszłości Spółka rozpocznie inwestycję budowlaną przeznaczoną pod wynajem.

### **NIERUCHOMOŚĆ ZLOKALIZOWANA W PŁOCKU PRZY ALEI MARSZAŁKA JÓZEFA PIŁSUDSKIEGO 35**

Cotex Office Center to najbardziej prestiżowy budynek w Płocku, oferujący nowoczesne powierzchnie biurowe i handlowo-usługowe o łącznej powierzchni użytkowej 10.319,55 m<sup>2</sup>. Biurowiec usytuowany jest w ścisłym centrum Płocka. Budynek Cotex Office Center jest dobrze wyeksponowany ze względu na łatwy i szybki dojazd z każdej części miasta. Posiada idealne połączenie komunikacyjne, a także bliskie sąsiedztwo z centrami handlowymi. Położenie budynku stanowi atrakcyjne warunki rozwoju przedsiębiorstw. Obiekt posiada 5 kondygnacji, wyposażony jest w najwyższym standardzie, jest chroniony i monitorowany całodobowo. Wynajem powierzchni wynosi ok. 60%. Posiada dwa niezależne parkingi dysponujące ponad 250 miejscami dla Najemców i ich Klientów.

### **NIERUCHOMOŚĆ ZLOKALIZOWANA W ELBLĄGU UL. GRUNWALDZKA 2i**

Nieruchomość zlokalizowana w centralnej strefie miasta, położona przy kompleksie zabudowy o charakterze przemysłowo-handlowym.

Nieruchomość produkcyjna w Elblągu to jedna z niewielu tego typu obiektów w kraju. Ze względu na lokalizację jak i specyfikę nieruchomości tzn. wysokość hali oraz udźwigu suwnic, nieruchomość wynajmowana jest między innymi przez podmioty gospodarcze związane z żeglugą morską

z przeznaczeniem na działalność produkcyjną komponentów do statków morskich. W 2013 roku prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zostało przekształcone w prawo własności, co znacząco podniosło wartość całej nieruchomości. Powierzchnia hali wynajęta jest w 100 %. Nowo oddana w 2018 r., powierzchnia biurowa również jest wynajęta w 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 Płocku**  
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Głównymi najemcami są międzynarodowe firmy związane z przemysłem morskim oraz transportem.

Budynek hali produkcyjnej, to obiekt wielobryłowy o funkcji produkcyjnej jako podstawowej oraz funkcjach dodatkowych tj. pomocniczych technicznych i socjalno-biurowych. Obiekt powstał z połączenia trzynawowej hali produkcyjnej, równoległe do osi podłużnej hali produkcyjnej z budynkiem biurowym oraz budynkiem o funkcji technicznej. Dodatkowym atutem wynajmowanej powierzchni produkcyjnej są Suwnica Q50/12,5 T, Suwnica Q20/5T, Suwnica Q100/20T, oraz komory śrutownicza i lakiernicza.

### **NIERUCHOMOŚĆ ZLOKALIZOWANA W RZESZOWIE PRZY ALEI GENERAŁA LEOPOLDA OKULICKIEGO 18**

Nieruchomość w Rzeszowie położona jest w bliskiej odległości od centrum miasta w strefie składowo – magazynowo - przemysłowej dzielnicy Baranówka, na działce o powierzchni 1.214 m<sup>2</sup>, na której usytuowany jest czterokondygnacyjny budynek biurowy o łącznej powierzchni użytkowej 1.025,70 m<sup>2</sup>.

W 2014 roku prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zostało przekształcone w prawo własności, co znacząco podniosło wartość całej nieruchomości. Obiekt jest monitorowany całodobowo.

Przed budynkiem znajduje się teren zielony, a pozostała część terenu wyłożona jest kostką brukową z przeznaczeniem na parking dla wszystkich najemców. Wynajem powierzchni biurowych wynosi 95%.

Dnia 07.04.2020 r. nieruchomość została zbyta.

### **NIERUCHOMOŚĆ ZLOKALIZOWANA W POZNANIU PRZY UL. KOPANINA 54/56**

Nieruchomość zlokalizowana w Poznaniu w dzielnicy Grunwald, przy ulicy Kopanina 54/56. Łączna powierzchnia działek wynosi 23.291 m<sup>2</sup>. Nieruchomość zabudowana budynkiem administracyjnym A o powierzchni użytkowej 831 m<sup>2</sup>, budynkiem magazynowym B o powierzchni użytkowej 20.365 m<sup>2</sup>, budynkiem administracyjno-magazynowym C o powierzchni użytkowej 27.889,90 m<sup>2</sup> budynkiem warsztatowo-garażowym, budynkiem portierni, budynkami





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

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

wiat nr 1 i nr 2 wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Wynajem wszystkich powierzchni wynosi 99,40 %.

Na dzień 31.12.2019 r. zaktualizowana wartość nieruchomości wynosi 113 484 459 zł.

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

<b>Nieruchomości inwestycyjne</b>	<b>Poziom 3 hierarchii wartości godziwej w tys. zł.</b>	<b>Wartość godziwa na dzień 31.12.2019 r.</b>
Nieruchomość w Chorzowie	20 714	20 714
Nieruchomość w Płocku	9 140	9 140
Nieruchomość w Elblągu	15 974	15 974
Nieruchomość w Rzeszowie	3 042	3 042
Nieruchomość Cotex Office Center	32 038	32 038
Nieruchomość w Poznaniu	32 577	32 577
<b>Razem</b>	<b>113 485</b>	<b>113 485</b>
<b>Nieruchomości inwestycyjne</b>	<b>Poziom 3 hierarchii wartości godziwej w tys. zł.</b>	<b>Wartość godziwa na dzień 31.12.2018 r.</b>
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
<b>Razem</b>	<b>77 302</b>	<b>77 302</b>

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

#### **ISTOTNE NIEOBSERWOWALNE DANE WSADOWE:**

Wartość rynkową nieruchomości stanowi jej najbardziej prawdopodobna cena, możliwa do uzyskania na rynku w dniu wyceny, przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy są od siebie niezależne, nie działają w sytuacji przymusowej oraz mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

ELKOP Spółka Europejska  
Kapitał zakładowy: 15.760.000,00 EUR 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 BGŻ BNP PARIBAS 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 Płocku**  
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

## TECHNIKI WYCENY:

### Wybór i opis metody szacowania

Stosownie do art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami: „Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępność danych o cenach nieruchomości podobnych.”

Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres, cel oraz rezultaty przeprowadzonej analizy rynku pierwotnego i wtórnego dla należytego i obiektywnego oszacowania wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej zastosowano następujące podejścia:

- podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej do określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej;
- podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej do określenia wartości składnika gruntowego (prawa własności gruntu, dla potrzeb jego wyszczególnienia).

### Nota 4

<b>NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>31 grudnia 2019</b>	<b>31 grudnia 2018</b>
Od jednostek powiązanych	0	0
- z tytułu dostaw i usług		
Od jednostek pozostałych	0	16
- z tytułu dostaw i usług		16
Należności długoterminowe netto, razem	0	16
c) odpisy aktualizujące wartość należności		
<b>Należności długoterminowe brutto, razem</b>	<b>0</b>	<b>16</b>
<b>NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE BRUTTO (STRUKTURA WALUTOWA)</b>	<b>31 grudnia 2019</b>	<b>31 grudnia 2018</b>
a) w walucie polskiej	0	16
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)		
b1. Jednostka/waluta tys./EURO		
pozostałe waluty w tys. zł		
<b>Należności długoterminowe, razem</b>	<b>0</b>	<b>16</b>



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

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

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

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

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

## Nota 5

<b>DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE</b>	<b>31 grudnia 2019</b>	<b>31 grudnia 2018</b>
a) w jednostkach pozostałych	<b>27</b>	<b>0</b>
- akcje w spółkach krajowych, notowanych na aktywnym rynku	255	255
- odpis aktualizujący akcje	-255	-255
- akcje w spółkach krajowych, notowanych na aktywnym rynku		
- udzielone pożyczki	27	
b) w jednostkach powiązanych	<b>1 701</b>	<b>2 090</b>
- udziały w spółkach krajowych nie notowanych na aktywnym rynku	8 450	8 450
- zmiana wartości godziwej udziałów	-6 749	-6 708
c) akcje w jednostkach podporządkowanych	<b>0</b>	<b>348</b>
d) udzielone pożyczki jednostkom powiązanym	0	0
<b>Długoterminowe aktywa finansowe, razem</b>	<b>1 728</b>	<b>2 090</b>

Na dzień 31.12.2019 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 27 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. Zarząd Spółki ELKOP S.A. podjął decyzję o zmianie wartości godziwej udziałów spółki IFEA Sp. z o.o. zmniejszając ją o kwotę 6 749 tys. zł. Wartość posiadanych przez Emitenta udziałów spółki IFEA Sp. z o.o. po zmianie wartości godziwej w księgach emitenta na dzień bilansowy 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 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.



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

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

## Nota 6

<b>ZMIANA STANU AKTYWÓW Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO</b>	<b>31 grudnia 2019</b>	<b>31 grudnia 2018</b>
1. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu	2 724	953
- zwiększenia odniesione na wynik finansowe	1 536	2 727
- zwiększenia odniesione na kapitał		0
- zmniejszenia odniesione na wynik finansowy	158	956
- zmniejszenia odniesione na kapitał		
2. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu	<b>4 102</b>	<b>2 724</b>

W roku 2019 ujęte są aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego obliczone 19% od podstawy na :

- 1) Aktualizację wartości godziwej długoterminowych aktywów finansowych 6 749 tys. zł.
- 2) Straty podatkowej 14 054 tys. zł.
- 3) Naliczonych odsetek 755 tys. zł.
- 4) Rezerwy na badanie 10 tys. zł.

## Nota 7

<b>ZAPASY NETTO</b>	<b>31 grudnia 2019</b>	<b>31 grudnia 2018</b>
- materiały	0	185
- półprodukty i produkty w toku		
- produkty gotowe		
- towary		
- zaliczka		
<b>Zapasy, razem brutto</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Odpisy aktualizujące		
<b>Zapasy netto , razem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



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

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

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

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

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

<b>ODPISY AKTUALIZUJĄCE ZAPASY</b>	<b>31 grudnia 2019</b>	<b>31 grudnia 2018</b>
Odpisy aktualizujące na początek okresu	0	185
- zwiększenia		
Aktualizacja wartości wyrobów gotowych		
- zmniejszenia	0	185
Sprzedaż wyrobów gotowych		
Wydanie materiałów objętych odpisem	0	185
Odpisy aktualizujące na koniec okresu	0	0
<b>Odpisy aktualizujące, razem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Nota 8

<b>NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>31 grudnia 2019</b>	<b>31 grudnia 2018</b>
Od jednostek powiązanych	6	7
- z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	6	7
- do 12 miesięcy	6	7
Od jednostek pozostałych	6 593	7 322
- z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	792	224
- do 12 miesięcy	792	224
- z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	5 786	7 095
- inne	15	3
Należności krótkoterminowe netto, razem	6 599	7 247
odpisy aktualizujące wartość należności	74	0
<b>Należności krótkoterminowe brutto, razem</b>	<b>6 525</b>	<b>7 329</b>

<b>ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH</b>	<b>31 grudnia 2019</b>	<b>31 grudnia 2018</b>
Stan na początek okresu	0	0
a) zwiększenia (z tytułu)	0	0
- utworzenie odpisów na należności	74	
b) zmniejszenia (z tytułu)	0	0
- zapłata należności		
- rozwiązanie odpisów w związku z nieściągalnością		0
- wydzielenie majątku		
<b>Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu</b>	<b>74</b>	<b>0</b>



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

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

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

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

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

<b>NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO (STRUKTURA WALUTOWA)</b>	<b>31 grudnia 2019</b>	<b>31 grudnia 2018</b>
a) w walucie polskiej	6 525	7 329
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)		
b1. Jednostka/waluta tys./EURO		
pozostałe waluty w tys. zł		
<b>Należności krótkoterminowe, razem</b>	<b>6 525</b>	<b>7 329</b>

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane, a termin płatności wynosi od 14 do 30 dni. Należności z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i podobne nie są oprocentowane. Odpisy aktualizujące są ujmowane w pozycji „pozostałe koszty operacyjne” a odwrócenie odpisów aktualizujących w pozycji „pozostałe przychody operacyjne”.

#### Nota 9

<b>PAPIERY WARTOŚCIOWE, UDZIAŁY I INNE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE</b>	<b>31 grudnia 2019</b>	<b>31 grudnia 2018</b>
<b>1) w jednostkach powiązanych</b>		
<b>W pozostałych jednostkach powiązanych</b>	<b>0</b>	<b>519</b>
a) udzielone pożyczki	0	489
a) akcje (wartość bilansowa):	0	30
- korekty aktualizujące wartość (+/-)	0	-31
- wartość według cen nabycia	0	61
Wartość według cen nabycia, razem	0	550
Korekty aktualizujące wartość razem	0	-31
<b>Wartość bilansowa, razem</b>	<b>0</b>	<b>519</b>

- 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.



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

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

## Nota 10

<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY</b>	<b>31 grudnia 2019</b>	<b>31 grudnia 2018</b>
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	3 291	1 601
Inne środki pieniężne – lokaty		
<b>Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem</b>	<b>3 291</b>	<b>1 601</b>

## Nota 11

<b>KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE</b>	<b>31 grudnia 2019</b>	<b>31 grudnia 2018</b>
a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	96	91
- koszty dotyczące następnych okresów		
<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, razem</b>	<b>96</b>	<b>91</b>

## Nota 12

### AKTYWA DŁUGOTERMINOWE PRZEZNACZONE DO WYDANIA

Na dzień 31.12.2019 r. i 31.12.2018 r. Spółka nie wykazywała aktywów długoterminowego przeznaczonego do wydania.

## Nota 13

31.12.2019

<b>KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA)</b>							
Seria / emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
A	Zwykłe	brak	brak	9 850 000	67 455 952	gotówką	08.08.2017
<b>Liczba akcji razem</b>				9 850 000			
<b>Kapitał zakładowy, razem</b>					<b>67 455 952</b>		
<b>Wartość nominalna jednej akcji = 1,6 EURO</b>							

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.





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

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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.

31.12.2018

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA)							
Seria / emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
A	Zwykłe	brak	Brak	985 000 000	68 950 000,00	gotówką	08.08.2017
<b>Liczba akcji razem</b>				985 000 000			
<b>Kapitał zakładowy, razem</b>					<b>68 950 000,00</b>		
<b>Wartość nominalna jednej akcji = 0,07 zł</b>							

Kapitał akcyjny jest w całości opłacony.

Akcjonariat na dzień 31.12.2018 r.

	AKCJONARIUSZ	LICZBA AKCJI	% GŁOSÓW	LICZBA GŁOSÓW
1.	PATRO INVEST Sp. z o.o	355.357.471	36,08	355.357.471
2.	POZOSTALI	629.642.529	63,2	629.642.529
	Razem	985.000.000	100	985.000.000

ELKOP Spółka Europejska  
Kapitał zakładowy: 15.760.000,00 EUR 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 BGŻ BNP PARIBAS 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 Płocku**  
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Akcjonariat na dzień 31.12.2019 r.

	<b>AKCJONARIUSZ</b>	<b>LICZBA AKCJI</b>	<b>% GŁOSÓW</b>	<b>LICZBA GŁOSÓW</b>
1.	PATRO INVEST OÜ	3 945 001	40,05	3 945 001
2.	POZOSTALI	5 904 999	59,95	5 904 999
	Razem	9 850 000	100	9 850 000

Akcjonariat na dzień 08.04.2020 r. – dzień publikacji raportu

	<b>AKCJONARIUSZ</b>	<b>LICZBA AKCJI</b>	<b>% GŁOSÓW</b>	<b>LICZBA GŁOSÓW</b>
1.	PATRO INVEST OÜ	3 945 001	40,05	3 945 001
2.	POZOSTALI	5 904 999	59,95	5 904 999
	Razem	9 850 000	100	9 850 000

**Nota 14**

<b>UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE (WIELKOŚĆ UJEMNA)</b>	<b>31 grudnia 2019</b>	<b>31 grudnia 2018</b>
Stan na początek okresu	0	0
a) umorzenie akcji własnych	0	0
<b>Udziały(akcje) własne, razem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Nota 15**

<b>KAPITAŁ ZAPASOWY</b>	<b>31 grudnia 2019</b>	<b>31 grudnia 2018</b>
Stan na początek okresu	1538	1538
a) podział zysku	0	0
b) umorzenie akcji własnych	0	0
c) podział Spółki	0	0
<b>Kapitał zapasowy, razem</b>	<b>1538</b>	<b>1538</b>

ELKOP Spółka Europejska  
Kapitał zakładowy: 15.760.000,00 EUR 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 BGŻ BNP PARIBAS 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 Płocku**  
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

## Nota 16

<b>KAPITAŁ Z AKTUALIZACJI WYCENY</b>	<b>31 grudnia 2019</b>	<b>31 grudnia 2018</b>
Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	-1 144	331
b) zmniejszenia	33	1 475
-wycena aktywów finansowych	33	1 475
b) zwiększenia		0
-wycena aktywów finansowych		0
Kapitał z aktualizacji wyceny	<b>-1 177</b>	<b>-1 144</b>

## Nota 17 KAPITAŁ REZERWOWY

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

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

## Nota 18

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

Pozycja zyski zatrzymane 14 451tys. zł. i zawiera zysk netto za rok bieżący w wysokości 9 130 tys. zł. oraz rozliczony wynik z lat ubiegłych w wysokości 5 321 tys. zł.

## Nota 19

### **Koszty Emisji 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 Płocku**  
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

## Nota 20

### Wynik na transakcjach 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

ELKOP Spółka Europejska  
Kapitał zakładowy: 15.760.000,00 EUR 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 BGŻ BNP PARIBAS 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 Płocku**  
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

## Nota 21

<b>ZMIANA STANU REZERWY Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO</b>	<b>31 grudnia 2019</b>	<b>31 grudnia 2018</b>
1. Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:		
a) odniesiony na wynik finansowy	6 214	6 033
- z wyceny inwestycji krótkoterminowych	4	7
- od wyceny nieruchomości	6 210	6 026
b) odniesiony na kapitał własny		
2. Zwiększenia	9 356	428
a) odniesiony na wynik finansowy okresu z tytułu różnic przejściowych		
- od wyceny nieruchomości	9 354	353
- z wyceny inwestycji krótkoterminowych	2	75
3. Zmniejszenia	7 566	247
a) odniesiony na wynik finansowy okresu z tytułu dodatnich różnic przejściowych		
- z wyceny inwestycji krótkoterminowych	6	78
- z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	7 560	169
4. Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu razem	<b>8 004</b>	<b>6 214</b>

<b>ZMIANA STANU POZOSTAŁYCH REZERW</b>	<b>31 grudnia 2019</b>	<b>31 grudnia 2018</b>
1. Stan pozostałych rezerw, w tym:	<b>0</b>	<b>9</b>
a) odniesiony na wynik finansowy	0	9
2. odniesiony na kapitał własny	0	0
3. Zwiększenia	<b>0</b>	<b>0</b>
a) odniesiony na wynik finansowy	0	0
- rezerwa na badanie bilansu	0	0
4. Zmniejszenia	<b>0</b>	<b>9</b>
a) odniesiony na wynik finansowy	0	9
5. Stan pozostałych rezerw na koniec okresu razem	<b>0</b>	<b>0</b>



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

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

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

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

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

<b>ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK</b>	<b>31 grudnia 2019</b>	<b>31 grudnia 2018</b>
a) zobowiązania długoterminowe z tytułu otrzymanych pożyczek	53 685	26 821
<b>Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek razem:</b>	<b>53 685</b>	<b>26 821</b>

**Umowy otrzymanych pożyczek pieniężnych w 2019 r.  
Pożyczka spłacona dnia 30.12.2019 r.**

Pożyczkodawca	Data udzielenia pożyczki	Kwota udzielonej pożyczki	Termin spłaty pożyczki	Wysokość oprocentowania	Pozostały do spłaty kapitał	Zabezpieczenie spłaty pożyczki
<b>Patro Invest Sp. z o.o.</b>	14.12.2018	26.800 tys. zł	31.12.2020	WIBOR dla depozytów jedno miesięcznych	0zł	Weksel własny in blanco, przewłaszczenie udziałów Spółki IFEA Sp. z o.o.

**Umowy otrzymanych pożyczek pieniężnych wg. stanu na dzień 31.12.2019 r.**

Pożyczkodawca	Data udzielenia pożyczki	Kwota udzielonej pożyczki	Termin spłaty pożyczki	Wysokość oprocentowania	Pozostały do spłaty kapitał	Zabezpieczenie spłaty pożyczki
<b>FON SE</b>	30.12.2019	27.200 tys. zł	31.12.2024	WIBOR dla depozytów jedno miesięcznych	27.200 tys. zł	Weksel własny in blanco,



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

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

**Umowy przejęcia długu FON Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o.  
wg. stanu na dzień 31.12.2019 r.**

Wierzyciele	Data przejęcia długu	Kwota przejętego długu	Termin spłaty długu	Wysokość oprocentowania	Pozostało do spłaty	Zabezpieczenie spłaty
<b>FON SE</b>	27.06.2019	19.994 tys. zł	24.04.2021	WIBOR dla depozytów 1 jedno miesięcznych +4,5%	19 571 tys. zł	hipoteka
<b>Investment Friends SE</b>	07.08.2019 (27.06.2019 umowa warunkowa)	6.736 tys. zł	24.04.2021	WIBOR dla depozytów 1 jedno miesięcznych +4,5%	6.912 tys. zł	hipoteka

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
a) zobowiązania wobec jednostek powiązanych		0
b) zobowiązania wobec pozostałych jednostek	327	619
- kaucje długoterminowe	327	274
- pozostałe - zob. z tytułu przekształcenia wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności		345
<b>Zobowiązania długoterminowe, razem</b>	<b>327</b>	<b>619</b>

**Nota 22**

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
a) zobowiązania wobec jednostek powiązanych		
b) zobowiązania wobec pozostałych jednostek	986	982
- z tytułu dostaw i usług	271	236
- kredyty i pożyczki		
- zaliczki otrzymane na dostawę		
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	43	
- z tytułu wynagrodzeń	23	12
- kaucje gwarancyjne		
- kaucje wynajem lokali	623	606
- pozostałe	26	89
<b>Zobowiązania krótkoterminowe, razem</b>	<b>986</b>	<b>982</b>

ELKOP Spółka Europejska  
Kapitał zakładowy: 15.760.000,00 EUR 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 BGŻ BNP PARIBAS 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 Płocku**  
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

<b>ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA)</b>	<b>31 grudnia 2019</b>	<b>31 grudnia 2018</b>
a) w walucie polskiej	986	982
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)		
<b>Zobowiązania krótkoterminowe, razem</b>	<b>986</b>	<b>982</b>

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług są nieoprocentowane i rozliczane w terminach 14-30 dniowych. Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń są nieoprocentowane i rozliczane w okresach miesięcznych.

<b>ZMIANA STANU POZOSTAŁYCH REZERW</b>	<b>31 grudnia 2019</b>	<b>31 grudnia 2018</b>
Stan pozostałych rezerw, w tym:	<b>13</b>	<b>10</b>
a) odniesiony na wynik finansowy	13	10
Zwiększenia	<b>9</b>	<b>13</b>
b) odniesiony na wynik finansowy	9	13
- rezerwa na badanie bilansu	9	13
Zmniejszenia	<b>13</b>	<b>10</b>
b) odniesiony na wynik finansowy	13	10
Stan pozostałych rezerw na koniec okresu razem	<b>9</b>	<b>13</b>

### Nota 23

<b>ZMIANA STANU ROZLICZEŃ MIĘDZYOKRESOWYCH</b>	<b>31 grudnia 2019</b>	<b>31 grudnia 2018</b>
➤ Stan rozliczeń międzyokresowych na początek okresu, w tym:	0	0
a) inne rozliczenia międzyokresowe	0	0
- krótkoterminowe		
➤ Zmiany w ciągu roku		
➤ Stan rozliczeń międzyokresowych na koniec okresu razem	0	0





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

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

## Nota 24

Wartość księgowa na 31.12.2019 r. – 68 418 tys. zł  
Liczba akcji na 31.12.2019 r. - 9 850 000 sztuk

Wartość księgowa na jedną akcję  
/ 68 418 tys. zł / 9 850 000 / 6,95 zł

Rozwodniona liczba akcji - 9 850 000 sztuk  
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję 6,95 zł

Wartość księgowa na 31.12.2018 r. – 59 337 tys. zł  
Liczba akcji na 31.12.2018 r. - 985 000 000 sztuk

Wartość księgowa na jedną akcję  
/ 59 337 tys. zł / 985 000 000 / 0,06 zł

Rozwodniona liczba akcji - 985 000 000 sztuk  
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję 0,06 zł

## Nota 25

### Zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe

Na dzień 31.12.2019 r., Spółka nie posiadała powyższych.

## NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

## Nota 26

<b>PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)</b>	<b>Rok 2019</b>	<b>Rok 2018</b>
Sprzedaż usług pozostałych	41	69
Sprzedaż produktów		0
Usługi najmu	9 293	4 524
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem</b>	<b>9 334</b>	<b>4 593</b>
<b>- w tym: od jednostek powiązanych</b>		<b>110</b>



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

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

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

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

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

<b>PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (STRUKTURA TERYTORIALNA)</b>	<b>Rok 2019</b>	<b>Rok 2018</b>
a) kraj	9 334	4 593
b) eksport		
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem</b>	<b>9 334</b>	<b>4 593</b>
<b>- w tym: od jednostek powiązanych</b>		<b>110</b>

<b>PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW</b>	<b>Rok 2019</b>	<b>Rok 2018</b>
a) kraj	0	0
b) eksport		
<b>Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów, razem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>- w tym: od jednostek powiązanych</b>		

#### Nota 27

<b>KOSZTY WEDŁUG RODZAJU</b>	<b>Rok 2019</b>	<b>Rok 2018</b>
a) amortyzacja	194	159
b) zużycie materiałów i energii	1 578	1 285
c) usługi obce	1 996	2 240
d) podatki i opłaty	1 283	680
e) wynagrodzenia	1 010	777
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	194	126
g) pozostałe koszty rodzajowe	253	218
<b>Koszty według rodzaju, razem</b>	<b>6 508</b>	<b>5 485</b>
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	-9	-2
<b>Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)</b>	<b>-2 167</b>	<b>-1 378</b>
<b>Koszt wytworzenia sprzedanych produktów</b>	<b>4 332</b>	<b>4 105</b>
<b>Wartość sprzedanych towarów i materiałów</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Nota 28

<b>POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE</b>	<b>Rok 2019</b>	<b>Rok 2018</b>
a) rozwiązane rezerwy (z tytułu)		0
- odpis aktualizujący		0
b) zysk ze sprzedaży niefinansowych aktywów	51	51
c) pozostałe, w tym:	8 052	1 790
- otrzymane odszkodowanie	19	31
- rozwiązanie odpisu aktualizacyjnego		184
- wycena nieruchomości inwestycyjnych	7 989	1 529
- pozostałe	44	46
<b>Pozostałe przychody operacyjne, razem</b>	<b>8 103</b>	<b>1 841</b>

### Nota 29

<b>POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE</b>	<b>Rok 2019</b>	<b>Rok 2018</b>
a) utworzone rezerwy (z tytułu)		
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	74	
- aktualizacja wartości należności	74	
c) pozostałe, w tym:	38	1 117
- zwolnienie z długów		66
- koszty modernizacji nieruchomości inwestycyjnych		1 002
- inne	38	49
<b>Inne koszty operacyjne, razem</b>	<b>112</b>	<b>1 117</b>

### Nota 30

<b>PRZYCHODY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK</b>	<b>Rok 2019</b>	<b>Rok 2018</b>
a) odsetki	18	676
- od jednostek powiązanych		662
- od pozostałych jednostek	18	13
<b>Przychody finansowe z tytułu odsetek, razem</b>	<b>18</b>	<b>676</b>



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

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

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

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

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

<b>INNE PRZYCHODY FINANSOWE</b>	<b>Rok 2019</b>	<b>Rok 2018</b>
a) dodatnie różnice kursowe	0	11
b) Zysk ze sprzedaży aktywów finansowych		0
c) aktualizacja wartości inwestycji:		0
d) pozostałe, w tym:		0
<b>Inne przychody finansowe, razem</b>	<b>0</b>	<b>11</b>

#### Nota 31

<b>KOSZTY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK</b>	<b>Rok 2019</b>	<b>Rok 2018</b>
a) od kredytów i pożyczek	1 228	22
- dla jednostek powiązanych	1 228	22
b) pozostałe odsetki	20	9
- odsetki od zobowiązań zapłacone		9
- inne	20	
<b>Koszty finansowe z tytułu odsetek, razem</b>	<b>1 248</b>	<b>31</b>

<b>INNE KOSZTY FINANSOWE</b>	<b>Rok 2019</b>	<b>Rok 2018</b>
a) aktualizacja z wyceny akcji		
b) koszty połączenia jednostek	2	72
c) różnice kursowe	6	
d) inne	38	2
<b>Inne koszty finansowe, razem</b>	<b>46</b>	<b>74</b>

#### Nota 32

<b>PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY</b>	<b>Rok 2019 Razem</b>	<b>Rok 2019 Wynik kapitałowy</b>	<b>Rok 2019 Wynik z innych źródeł</b>	<b>Rok 2018</b>
1. Zysk (strata) brutto	9 549	-28	9 577	416
2. Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym	-8 509	-31	-8 478	-937



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

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

a) trwale różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a dochodem do opodatkowania	<b>-7 890</b>	<b>-31</b>	<b>-7 859</b>	<b>-354</b>
- sprzedaż inwestycji kapitałowo	0			
- zakup wierzytelności	0			
- wycena akcji krótkoterminowych	-31	-31		
- amortyzacja	34		34	62
- wycena nieruchomości inwestycyjnych	-7 989		-7 989	-527
- pozostałe	96		96	111
b) przejściowe różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a dochodem do opodatkowania, z tego:	<b>-619</b>	<b>0</b>	<b>-619</b>	<b>-583</b>
- wycena akcji krótkoterminowych				
- odsetki naliczone	757		757	
- rezerwa na badanie bilansu	-13		-13	-13
- aktualizacja należności	0			
- amortyzacja NKUP	-1 454		-1 454	-442
- różnice kursowe	6		6	
- pozostałe	85		85	-128
3. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	<b>1 040</b>	<b>-59</b>	<b>1 099</b>	<b>-521</b>
4.Strata z lat ubiegłych	<b>1 040</b>		<b>1 099</b>	
5. Podatek dochodowy według stawki 19%				
6. Zwiększenia, zaniechania, zwolnienia, odliczenia	0			0
7. Podatek dochodowy bieżący ujęty(wykazany) w deklaracji podatkowej okresu	0			0



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

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

<b>PODATEK DOCHODOWY ODROZCZONY ODNIESIONY NA WYNIK FINANSOWY</b>	<b>Rok 2019</b>	<b>Rok 2018</b>
1. Dotyczący roku bieżącego	419	-1 243
<b>Razem</b>	<b>419</b>	<b>- 1 243</b>

<b>PODATEK DOCHODOWY ODROZCZONY ODNIESIONY NA POZOSTAŁE CAŁKOWITE DOCHODY</b>	<b>Rok 2019</b>	<b>Rok 2018</b>
Przeszacowanie wartości godziwej aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	7	346
<b>Razem</b>	<b>7</b>	<b>346</b>

### Nota 33

Zarząd zaproponuje WZA przeznaczyć zysk w kwocie 9 130 269,58 zł na kapitał zapasowy.

### Nota 34

#### Rok 2019

#### Zysk przypadający na jedną akcję

Szczegółowy sposób wyliczenia zysku na jedną akcję:

Średnia ważona ilość akcji: 63 282 877 sztuk

Zysk netto za 12 miesięcy: 9 130 tys. zł

Zysk na jedną akcję zwykłą: 0,14 zł

Średnia ważona rozwodniona liczba akcji: 63 282 877 sztuk

Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą: 0,14 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 Płocku**  
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

## Rok 2018

### Zysk przypadający na jedną akcję

Szczegółowy sposób wyliczenia zysku na jedną akcję:

Średnia ważona ilość akcji: 270 942 466 sztuk

Zysk netto za 12 miesięcy: 1 659 tys. zł

Zysk na jedną akcję zwykłą: 0,01 zł

Średnia ważona rozwodniona liczba akcji: 270 942 466 sztuk

Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą: 0,01 zł

## NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO RACHUNKU PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH

Rok 2019

Pozycja	Kwota	Wyjaśnienie
Inne korekty	-870	Wartość wyniku z transakcji połączenia za spółką ELKOP a.s. z siedziba w Czechach w wysokości +330 tys. zł oraz kompensata z tytułu przejęcia nieruchomości w wysokości (-)1 200 tys. zł.

Rok 2018

Pozycja	Kwota	Wyjaśnienie
Inne korekty	6 959	Wartość wyniku z transakcji zwolnienia z długu oraz rozliczenia przejęcia 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 Płocku**  
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

## DANE CHARAKTERYZUJĄCE SEGMENTY

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

W roku 2019 Spółka wyodrębniła następujące segmenty operacyjne:

- Wynajem
- Pozostałe w tym przychody i koszty nieprzypisane

<b>DANE CHARAKTERYZUJĄCE SEGMENTY za okres 2019-01-01 do 2019- 12-31</b>		<b>wynajem</b>	<b>pozostałe w tym przychody i koszty nieprzypisane</b>	<b>Razem</b>
I.	Przychody segmentu	9 193	141	<b>9 334</b>
II.	Koszty segmentu	4 208	124	<b>4 332</b>
III	Wynik brutto segmentu z działalności gospodarczej	4 985	17	<b>5 002</b>
I	Koszty zarządu		<b>2 167</b>	<b>2 167</b>
II	Pozostałe przychody operacyjne			<b>8 103</b>
III	Pozostałe koszty operacyjne			<b>112</b>
IV	Przychody finansowe			<b>18</b>
V	Koszty finansowe			<b>1 295</b>
	<b>ZYSK PRZED OPODATKOWANIEM</b>			<b>9 549</b>

Powyższe przychody stanowią przychody od klientów zewnętrznych. W bieżącym roku 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.



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

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

## Aktywa i zobowiązania segmentów

### Aktywa segmentów stan na 31.12.2019 r.

Wynajem	124 949
Pozostałe w tym przychody i koszty nieprzypisane	545
Aktywa niealokowane	5 926
<b>Razem aktywa</b>	<b>131 420</b>

### Zobowiązania segmentów stan na 31.12.2019 r.

Wynajem	267
Pozostałe w tym przychody i koszty nieprzypisane	4
Zobowiązania niealokowane	62 731
<b>Razem zobowiązania</b>	<b>63 002</b>

- 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.



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

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

### Pozostałe informacje o segmentach na dzień 31.12.2019 r.

POZOSTAŁE INFORMACJE	AMORTYZACJA	ZWIĘKSZENIA AKTYWÓW TRWAŁYCH
Wynajem	70	72
Pozostałe w tym przychody i koszty nieprzypisane	124	1
<b>Razem</b>	<b>194</b>	<b>73</b>

### Informacje geograficzne na dzień 31.12.2019 r.

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	2 867	20 791
PŁOCK ul. Zygmunta Padlewskiego 18c	642	10 707
PŁOCK Al. marsz. Józefa Piłsudskiego 35	2 480	32 104
ELBLĄG	1 308	16 009
RZESZÓW	216	3 048
POZNAŃ	1 680	32 622
<b>Razem dla wynajmu</b>	<b>9 193</b>	<b>115 281</b>
OBSZAR GEOGRAFICZNY DLA SPRZEDAŻY POZOSTAŁEJ	PRZYCHODY OD KLIENTÓW ZEWNĘTRZNYCH	AKTYWA TRWAŁE
POZOSTAŁE	141	397
<b>Razem dla sprzedaży pozostałej</b>	<b>141</b>	<b>397</b>



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

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

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

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

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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

W roku 2018 Spółka wyodrębniła następujące segmenty operacyjne:

- Wynajem
- Pozostałe w tym przychody i koszty nieprzypisane

<b>DANE CHARAKTERYZUJĄCE SEGMENTY za okres 2018-01-01 do 2018- 12-31</b>		<b>wynajem</b>	<b>pozostałe w tym przychody i koszty nieprzypisane</b>	<b>Razem</b>
I.	Przychody segmentu	4 524	69	<b>4 593</b>
II.	Koszty segmentu	4 002	103	<b>4 105</b>
III	Wynik brutto segmentu z działalności gospodarczej	522	-34	<b>488</b>
I	Koszty zarządu		<b>1 378</b>	<b>1 378</b>
II	Pozostałe przychody operacyjne			<b>1 841</b>
III	Pozostałe koszty operacyjne			<b>1 117</b>
IV	Przychody finansowe			<b>687</b>
V	Koszty finansowe			<b>105</b>
	<b>ZYSK PRZED OPODATKOWANIEM</b>			<b>416</b>

Powyższe przychody stanowią przychody od klientów zewnętrznych. W 2018 roku 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.



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

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

## Aktywa i zobowiązania segmentów

### Aktywa segmentów stan na 31.12.2018 r.

Wynajem	87 878
Pozostałe w tym przychody i koszty nieprzypisane	684
Aktywa niealokowane	5 424
<b>Razem aktywa</b>	<b>9 986</b>

### Zobowiązania segmentów stan na 31.12.2018 r.

Wynajem	232
Pozostałe w tym przychody i koszty nieprzypisane	4
Zobowiązania niealokowane	34 413
<b>Razem zobowiązania</b>	<b>34 649</b>

- 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



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

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

### Pozostałe informacje o segmentach na dzień 31.12.2018 r.

POZOSTAŁE INFORMACJE	AMORTYZACJA	ZWIĘKSZENIA AKTYWÓW TRWAŁYCH
Wynajem	56	108
Pozostałe w tym przychody i koszty nieprzypisane	103	622
<b>Razem</b>	<b>159</b>	<b>730</b>

### Informacje geograficzne na dzień 31.12.2018 r.

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	2 810	18 740
PŁOCK ul. Zygmunta Padlewskiego 18c	451	10 359
PŁOCK Al. marsz. Józefa Piłsudskiego 35	46	30 081
ELBLĄG	1 167	16 030
RZESZÓW	50	3 873
<b>Razem dla wynajmu</b>	<b>4 524</b>	<b>79 083</b>
OBSZAR GEOGRAFICZNY DLA SPRZEDAŻY POZOSTAŁEJ	PRZYCHODY OD KLIENTÓW ZEWNĘTRZNYCH	AKTYWA TRWAŁE
POZOSTAŁE	62	549
<b>Razem dla sprzedaży pozostałej</b>	<b>62</b>	<b>549</b>



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

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

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

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

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

### Informacje o wiodących klientach

W przychodach z tytułu wynajmu uwzględniono przychody w wysokości 1 000 tys. zł z tytułu sprzedaży do największego klienta Spółki. Wartość ta stanowi 22 % z całości przychodów. Żaden inny pojedynczy klient nie odpowiadał za więcej niż 10% przychodów ze sprzedaży.

### Wynagrodzenie netto biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za badany okres:

Wyszczególnienie	2018
Badanie sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.	9 500,00
Przegląd sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2018 r. do 30.06.2018 r.	5 500,00
Wyszczególnienie	2019
Badanie sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.	9 500,00
Przegląd sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2019 r. do 30.06.2019 r.	5 500,00

### Przeciętne zatrudnienie

Struktura zatrudnienia		
Przeciętne zatrudnienie w Spółce kształtowało się następująco:		
	Okres zakończony	
	31.12.2019	31.12.2018
Zarząd	2	1
Administracja	7	7
Pozostali	4	4
<b>Razem</b>	<b>13</b>	<b>12</b>





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

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

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

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

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

## Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Powiązania Spółki ELKOP SE na dzień 31.12.2019 r.

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,
- Damian Patrowicz – Członek Rady Nadzorczej: ELKOP SE, Damf Inwestycje S.A., Prezes Zarządu: FON SE, Investment Friends Capital SE , Atlantis SE, Członek Zarządu Patro Inwestycje Sp. z o.o., Patro Invest OÜ
- Małgorzata Patrowicz - Członek Rady Nadzorczej: ELKOP SE, Atlantis SE, FON SE, Investment Friends Capital SE, Investment Friends SE, DAMF Inwestycje S.A., Prezes Zarządu;, Patro Inwestycje 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.,
- Adam Stachowicz – Członek Rady Nadzorczej: ELKOP SE, Prezes Zarządu Kopanina Administracja Sp. z o.o. Sp. K.



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

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

## 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	
	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
<b>Prezes Zarządu</b>				
Koralewski Jacek	26 850,00	23.100,00	164 400,00	150.700,00
Kajkowska Anna	0	0	57 500,00	0
<b>Rada Nadzorcza</b>				
Patrowicz Mariusz	0	0	26 000,00	23.142,86
Hetkowski Wojciech	0	0	11 200,00	11.200,00
Patrowicz Małgorzata	0	0	8 000,00	7.120,88
Patrowicz Damian	0	0	2 400,00	2.136,26
Patrowicz Martyna	0	0	2 400,00	2.136,26
Stachowicz Adam	0	0	2 400,00	620,00

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

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI ZA OKRES KOŃCZĄCY SIĘ 31.12.2019	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.	4	0	0	0	0	0	0	0	0
ATLANTIS SE	11	10	1	0	0	0	0	0	0
FON SE	1	0	0	1 821	0	0	0	0	46 773
RESBUD SE	0		0	0	0	0	0	0	0
Investment Friends SE	1	0	0	213	0	0	0	0	0
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.	37	0	78	0	2	0	0	0	0
PATRO INVEST SP. O.O.	25	0	0	458	3	0	0	0	6 912
Patro Inwestycje sp. Z o.o.	55	0	1	0	6	0	0	0	0
Damf Księgowość sp. z o.o.	12	23	0	0	0	0	0	0	0
<b>razem</b>	<b>149</b>	<b>33</b>	<b>80</b>	<b>2 492</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>53 685</b>

ELKOP Spółka Europejska  
Kapitał zakładowy: 15.760.000,00 EUR 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 BGŻ BNP PARIBAS 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 Płocku**  
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

TRANSAKcje Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI ZA OKRES KOŃCĄCY SIĘ 31.12.2018	Sprzedż 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.	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.	20	22	0	0	2	0	488	0	0
<b>razem</b>	<b>110</b>	<b>523</b>	<b>175</b>	<b>22</b>	<b>7</b>	<b>340</b>	<b>488</b>	<b>338</b>	<b>26 822</b>

ELKOP Spółka Europejska  
Kapitał zakładowy: 15.760.000,00 EUR 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 BGŻ BNP PARIBAS S.A.

## II. Informacje o instrumentach finansowych

31.12. 2019 r.

Klasy instrumentów finansowych	Wartość godziwa przez całkowite dochody	Wartość godziwa przez wynik finansowy	Zamortyzowany koszt	Razem
<b>Razem aktywa finansowe</b>	<b>1 701</b>	<b>0</b>	<b>9 842</b>	<b>11 543</b>
Akcje i udziały wartość bilansowa	1 701	0		1 701
-Wartość wyceny ujęta w rachunku zysków i strat		-255		-255
-Wartość wyceny ujęta w kapitale z aktualizacji	-6 749			-6 749
-Wartość w cenie nabycia	8 450	255		8 705
Dłużne papiery wartościowe				
Udzielone pożyczki			26	26
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			6 525	6 525
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			3 291	3 291
Pozostałe aktywa finansowe				
<b>Razem zobowiązania finansowe</b>			<b>53 685</b>	<b>53 685</b>
Zobowiązania z tytułu emisji papierów wartościowych				
Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek			53 685	53 685

31.12. 2018 r.

Klasy instrumentów finansowych	Wartość godziwa przez całkowite dochody	Wartość godziwa przez wynik finansowy	Zamortyzowany koszt	Razem
<b>Razem aktywa finansowe</b>	<b>1 742</b>	<b>30</b>	<b>9 434</b>	<b>11 206</b>
Akcje i udziały wartość bilansowa	1 742	0		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				
<b>Razem zobowiązania finansowe</b>			<b>26 822</b>	<b>26 822</b>
Zobowiązania z tytułu emisji papierów wartościowych				
Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek			26 822	26 822



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

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

## INSTRUMENTY FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ

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

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

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

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

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

Instrumenty finansowe	31 grudzień 2019	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Akcje krótkoterminowe nienotowane na GPW i NC	-	-	-	-
Akcje długoterminowe nienotowane	1 701	-	-	1 701
<b>Razem aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej</b>	<b>1 701</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 701</b>
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 Płocku**  
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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

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

Na 31 grudnia 2019 roku nie nastąpiły zmiany w sposobie kalkulacji wartości godziwej w stosunku do roku 2018 oraz na dzień 30.09.2019 r.

Zarząd dokonał analizy dostępnych danych dotyczących posiadanych udziałów długoterminowych IFEA Sp. z o.o., zakwalifikowanych do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej. W ocenie Zarządu nie uległy zmianie wartości powyższego instrumentu finansowego w porównaniu z uzgodnieniami na dzień 30 września 2019 r.

W wyniku czego wartość godziwa poziomu 3 z wyceny aktywów finansowych na dzień 31 grudnia 2019 r. wynosi 1 701 tys. zł.

Na dzień 31.12.2019 r., w ocenie Zarządu nie zachodzą przesłanki utraty wartości określone w MSR 39 w odniesieniu do posiadanych udziałów IFEA Sp. z o.o.

Wartość pozostałych inwestycji zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży odzwierciedla wartość godziwą tych inwestycji na dzień 31.12.2019 r.

<b>Stan na 31 grudnia 2019 r.</b>	<b>Akcje nienotowane na giełdzie w tys. zł. (wartość godziwa przez całkowite dochody)</b>	<b>Inne w tys. zł.</b>	<b>Razem</b>
<b>Stan na początek okresu 01.01.2019</b>	<b>1 742</b>		<b>1 742</b>
Suma zysków lub strat	-41		-41
- w wyniku finansowym			
- w pozostałych całkowitych dochodach	-41		-41
<b>Stan na koniec okresu 31.12.2019r.</b>	<b>1 701</b>		<b>1 701</b>

<b>Stan na 31 grudnia 2018 r.</b>	<b>Akcje nienotowane na giełdzie w tys. zł. (wartość godziwa przez całkowite dochody)</b>	<b>Inne w tys. zł.</b>	<b>Razem</b>
<b>Stan na początek okresu 01.01.2018</b>	<b>3 564</b>		<b>3 564</b>
Suma zysków lub strat	-1 822		-1 822
- w wyniku finansowym			
- w pozostałych całkowitych dochodach	-1 822		-1 822
<b>Stan na koniec okresu 31.12.2018r.</b>	<b>1 742</b>		<b>1 742</b>

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

W dniu 18.11.2019 r. Emitent zawarł ze spółką NOWY Wiatr Sp. z o.o. z siedzibą w Płocku przy Al. Marszałka Józefa Piłsudskiego 35 (KRS 0000636582), umowę powiernictwa, której przedmiotem jest powierzenie przez Emitenta powiernikowi prawa własności posiadanych przez Spółkę 1.690 (jeden tysiąc sześćset dziewięćdziesiąt) udziałów spółki IFEA Sp. z o.o. z siedzibą w Płocku (09-402) przy ul. Z. Padlewskiego 18C (KRS 0000512607). Celem umowy powiernictwa jest poszukiwanie przez powiernika nabywcy oraz przeprowadzenie przez powiernika transakcji sprzedaży udziałów IFEA Sp. z o.o. za cenę nie niższą niż 1.100,00 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 Płocku**  
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

(jeden tysiąc sto złotych) za każdy udział tj. za łączną cenę nie niższą niż 1.859.000,00 zł (jeden milion osiemset pięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych). Powiernik jest zobowiązany do zbycia udziałów będących przedmiotem Umowy w terminie do dnia 31.12.2020 r. a w przypadku braku zbycia udziałów do powrotnego ich przeniesienia na Emitenta. W przypadku dokonania zbycia udziałów przez Powiernika, powiernik będzie zobowiązany do niezwłocznego przekazania środków pieniężnych pozyskanych ze sprzedaży na rzecz Emitenta. Powiernik będzie uprawniony do otrzymania wynagrodzenia w wysokości 100 zł za każdy sprzedany udział IFEA Sp. z o.o., tytułem zabezpieczenia Powiernik wydał Emitentowi weksel własny in blanco.

Zarząd uznaje, iż wycena posiadanych udziałów na dzień 31 grudnia 2019 roku odzwierciedla ich wartość godziwą.

### **Analiza wrażliwości wyceny aktywów w wartości godziwej przez całkowite dochody przypisanych do wyceny w ramach 3 poziomu hierarchii wartości godziwej dla roku 2019.**

W związku z sytuacją związaną z koronawirusem bardzo trudno jest ocenić jaki wpływ będzie miała ta sytuacja na wartość aktywów spółki w związku z tym Zarząd nie przedstawia analizy wrażliwości wyceny posiadanego aktywa finansowego.

### **Analiza wrażliwości wyceny aktywów w wartości godziwej przez całkowite dochody przypisanych do wyceny w ramach 3 poziomu hierarchii wartości godziwej dla roku 2018**



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

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

- 28,57 % zmiana kursów notowań NCIndex dla roku 2018

Pozycja w sprawozdaniu finansowym na dzień 31.12.2018 r.	wartość pozycji w tys. PLN	Ryzyko rynkowe zmiany wartości godziwej			
		wpływ na wynik netto		wpływ na kapitał własny/ całkowite dochody (bez uwzględnienia efektu podatku odroczonego)	
		28,57%	-28,57%	28,57%	-28,57%
Aktywa finansowe nie notowane na GPW – inwestycje długoterminowe	1 742	-	-	498	-498

### Ryzyko związane z wpływem epidemii koronawirusa SARS-CoV-2 na działalność Emitenta

Emitent po przeprowadzeniu analizy aktualnie zaistniałej sytuacji związanej z epidemią koronawirusa COVID19 oraz jego potencjalnego wpływu na działalność Emitenta wskazuje, że na chwilę obecną Emitent nie zauważa znaczącego wpływu zaistniałych okoliczności na działalność Emitenta. Niemniej jednak z uwagi, na rodzaj prowadzonej wiodącej działalności Spółka jest narażona na negatywne konsekwencje związku z panującą pandemią koronawirusa SARS-CoV-2, wywołującego chorobę COVID-19. Głównym źródłem przychodów Emitenta jest wynajmem nieruchomości komercyjnych. Emitent posiada nieruchomości o różnym profilu oraz klientów z wielu gałęzi gospodarki, w tym takich, które mogą być narażone na negatywne konsekwencje sytuacji epidemiologicznej co może przełożyć się bezpośrednio na przychody Spółki w przyszłości. Zarząd Spółki nie jest w stanie przewidzieć pełnych konsekwencji i skali spadku przychodów z działalności podstawowej, jednakże Emitent przewiduje, że obecna sytuacja może odbić się negatywnie na wynikach Spółki. Emitent również informuje, że wdraża procedury ochronne mające na celu ograniczenie możliwości zakażenia się przez wszystkich pracowników oraz kontrahentów Spółki, w szczególności Spółka dąży do eliminacji kontaktów osobistych i maksymalnie ogranicza spotkania, co powinno umożliwić Spółce niezakłóconą działalność.



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

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

### **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 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.



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

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

### **Ryzyko „złych” pożyczek**

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

### **Ryzyko zabezpieczenia pożyczek**

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



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

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

### **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 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.

ELKOP Spółka Europejska  
Kapitał zakładowy: 15.760.000,00 EUR 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 BGZ BNP PARIBAS 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 Płocku**  
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35  
09-407 Płock  
tel./ fax : 24 366 06 26

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

### **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 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.



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

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

### **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 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,





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

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

- Damian Patrowicz – Członek Rady Nadzorczej: ELKOP SE, Damf Inwestycje S.A., Prezes Zarządu: FON SE, Investment Friends Capital SE , Atlantis SE, Członek Zarządu Patro Inwestycje Sp. z o.o., Patro Invest OÜ
- Małgorzata Patrowicz - Członek Rady Nadzorczej: ELKOP SE, Atlantis SE, FON SE, Investment Friends Capital SE, Investment Friends SE, DAMF Inwestycje S.A., Prezes Zarządu:, Patro Inwestycje 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.,
- 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 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





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

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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,
- 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,



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

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

- 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.

#### **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



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

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

### **Ryzyko siły wyższej**

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

### **Ryzyko związane z inwestycjami**

Emitent dokonuje inwestycji w spółki, które są spółkami notowanymi na rynku GPW oraz NewConnect charakteryzującym się wysoką zmiennością notowań cen akcji oraz niską płynnością. Istnieje ryzyko związane z wysokimi wahaniami kursu, zawieszeniem notowań spółek oraz ryzyko związane ze spadkiem kursu oraz możliwość wykluczenia instrumentów finansowych – co może skutkować znacznymi stratami dla Emitenta. Emitent podejmuje inwestycje w papiery wartościowe obciążone tym ryzykiem z jego uwzględnieniem oraz dążąc do możliwej jego minimalizacji poprzez stosowny dobór inwestycji.

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

Emitent dokonuje inwestycji w instrumenty finansowe rynku niepublicznego, które charakteryzują się tym, że nie są dopuszczone do obrotu na rynkach regulowanych, czyli giełdach. Należą do nich m. in. udziały i akcje spółek niepublicznych, obligacje wyemitowane przez te spółki, krótkoterminowe papiery dłużne. Inwestowanie na rynku niepublicznym polega na zawieraniu transakcji w zakresie instrumentów finansowych między Emitentem, a Inwestorami lub tylko pomiędzy Inwestorami. Lokowanie środków w emisje niepubliczne wiąże się z możliwością uzyskania wyższej stopy zwrotu w porównaniu z portfelem spółek notowanych na GPW, przy jednoczesnym podjęciu wyższego ryzyka. Instrumenty rynku niepublicznego w porównaniu z instrumentami giełdowymi charakteryzują się co do zasady niższą płynnością i są mniej dostępne szczególnie dla indywidualnych Inwestorów. Mają



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

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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. 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



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

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

(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 wnioski o wydanie zezwolenia na wykonywanie działalności przez zarządzającego ASI lub wnioski o wpis do rejestru zarządzających ASI.

Spółka ze względu na przeprowadzoną analizę, która wykluczyła uznanie 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.



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

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

**Ryzyko związane z wpływem epidemii koronawirusa SARS-CoV-2 na działalność Emitenta** Ze względu na rodzaj prowadzonej wiodącej działalności Spółka jest narażona na negatywne konsekwencje związku z panującą pandemią koronawirusa SARS-CoV-2, wywołującego chorobę COVID-19. Głównym źródłem przychodów Emitenta jest wynajmem nieruchomości komercyjnych. Emitent posiada nieruchomości o różnym profilu oraz klientów z wielu gałęzi gospodarki, w tym takich, które mogą być narażone na negatywne konsekwencje sytuacji epidemiologicznej co może przełożyć się bezpośrednio na przychody Spółki w przyszłości. Zarząd Spółki nie jest w stanie przewidzieć pełnych konsekwencji i skali spadku przychodów z działalności podstawowej, jednakże Emitent przewiduje, że obecna sytuacja może odbić się negatywnie na wynikach Spółki. Emitent również informuje, że wdraża procedury ochronne mające na celu ograniczenie możliwości zakażenia się przez wszystkich pracowników oraz kontrahentów Spółki, w szczególności Spółka dąży do eliminacji kontaktów osobistych i maksymalnie ogranicza spotkania, co powinno umożliwić Spółce niezakłóconą działalność.

	31.12.2019	31.12.2018
Kapitał własny	68 418	59 337
Minus: wartości niematerialne i prawne	1 550	1 550
<b>Wartość netto aktywów</b>	<b>66 868</b>	<b>57 787</b>
<b>Suma bilansowa</b>	<b>131 420</b>	<b>93 986</b>
<b>Wskaźnik kapitału własnego</b>	0,51	0,61
Zysk z działalności operacyjnej	10 826	-166
Plus: amortyzacja	195	159
<b>EBIDTA</b>	<b>11 021</b>	<b>-7</b>
<b>Kredyty, pożyczki i inne źródła finansowania</b>	<b>53 685</b>	<b>26 821</b>
Wolne środki pieniężne i inwestycje krótkoterminowe	3 291	2 120
<b>Wskaźnik (zadłużenie netto/EBITDA): Kredyty, pożyczki i inne źródła finansowania/EBITDA</b>	<b>4,57</b>	<b>-3 529</b>



## Kursy EURO użyte do przeliczenia wybranych danych finansowych

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym oraz w okresie porównawczym notowania średnich kursów wymiany złotego w stosunku do EURO, ustalone przez Narodowy Bank Polski przedstawiły się następująco:

Średnie kursy w okresie sprawozdawczym	okres sprawozdawczy		okres sprawozdawczy	
	od 2019.01.01 do 2019.12.31		od 2018.01.01 do 2018.12.31	
	kurs	data	kurs	data
kurs na ostatni dzień okresu	4,2585	31-12-2019	4,300	31-12-2018
średni arytmetyczny kurs w okresie	4,3018	od 01-01-2019 do 31-12-2019	4,2669	od 01-01-2018 do 31-12-2018
kurs najniższy	4,2406	01-07-2019	4,1423	29-01-2018
kurs najwyższy	4,3891	23-09-2019	4,3978	03-07-2018

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

Okres sprawozdawczy od 2019.01.01 do 2019.12.31		Okres sprawozdawczy od 2018.01.01 do 2018.12.31	
Tab. nr 22 z dn. 31.01.2019	4,2802	Tab. nr 22 z dn. 31.01.2018	4,1488
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
Tab. nr 147 z dn. 31.07.2019	4,2911	Tab. nr 147 z dn. 31.07.2018	4,2779
Tab. nr 168 z dn. 30.08.2019	4,3844	Tab. nr 169 z dn. 31.08.2018	4,2953
Tab. nr 189 z dn. 30.09.2019	4,3736	Tab. nr 189 z dn. 28.09.2018	4,2714
Tab. nr 212 z dn. 31.10.2019	4,2617	Tab. nr 212 z dn. 31.10.2018	4,3313
Tab. nr 231 z dn. 29.11.2019	4,3236	Tab. nr 233 z dn. 30.11.2018	4,2904
Tab. nr 252 z dn. 31.12.2019	4,2585	Tab. nr 252 z dn. 31.12.2018	4,3
<b>średni arytmetyczny kurs w okresie</b>	<b>4,3018</b>	<b>średni arytmetyczny kurs w okresie</b>	<b>4,2669</b>



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

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

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

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

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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

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

- pozycje bilansowe przeliczone są według średniego kursu ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski obowiązującego na dzień bilansowy:
  - w dniu 31 grudnia 2018 r. 1 EUR = 4,300
  - w dniu 31 grudnia 2019 r. 1 EUR = 4,2585
- 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 2018 r. do 31 grudnia 2018 r. 1 EUR = 4,2669
  - w okresie od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r. 1 EUR = 4,3018





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

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

	ROK		ROK	
	PLN 2019	PLN 2018	EUR 2019	EUR 2018
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	9 334	4 593	2 170	1 076
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	10 826	-166	2 517	-45
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	9 549	416	2 220	39
Zysk (strata) netto	9 130	1 659	2 122	389
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	2 841	-437	660	-102
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	-78	-29 126	-18	-6 826
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	-1 074	26 800	-250	6 281
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	1 689	-2 763	393	-648
Aktywa razem	131 420	93 986	30 861	21 857
Zobowiązania krótkoterminowe	986	995	231	231
Kapitał własny	68 418	59 337	16 066	13 799
Kapitał zakładowy	67 456	68 950	15 760	16 035
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji (w szt.)	63 282 877	270 942 466	63 282 877	270 942 466
Zysk (strata) przypadający na jedną akcję (w zł / EURO)	0,14	0,01	0,03	0,00
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EURO)	6,95	0,06	1,63	0,01

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



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

**Oddział w Poznaniu**  
ul. Kopanina 54/56  
60-105 Poznań

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

### III. Istotne wydarzenia po dniu bilansowym

Istotne wydarzenia po dniu bilansowym zawarte są w sprawozdaniu Zarządu.

**Płock, dnia 24 czerwca 2020 roku**

Podpisy wszystkich Członków Zarządu

Prezes Zarządu Jacek Koralewski

.....  
podpis

Wiceprezes Zarządu Anna Kajkowska

.....  
podpis

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

Jolanta Gałuszka

.....  
podpis