



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
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

ELKOP SE

SKRÓCONE PÓŁROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2020 ROKU I ZA 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH

30 CZERWCA 2020 r.

Płock, dnia 17 września 2020 roku

ELKOP Spółka Europejska
Kapitał zakładowy: 15.760.000 EURO w całości opłacony
Sąd Rej. dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wyd. Gosp. KRS
KRS 0000782225

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

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



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

SPIS TREŚCI

Skrócone śródroczne sprawozdanie z sytuacji finansowej	3
Skrócony śródroczny rachunek zysków i strat.....	4
Skrócone śródroczne sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	5
Skrócone śródroczne sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	5
Skrócone śródroczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	6
Dodatkowe informacje i objaśnienia.....	7
1. Informacje ogólne.....	7
2. Noty do sprawozdania	13
3. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO.....	47



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
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	Stan na 30.06.2020 niebadane	31 grudnia 2019 zbadane
A k t y w a		
I. Aktywa trwałe	115 556	121 508
Wartości niematerialne i prawne	0	1 550
Rzeczowe aktywa trwałe	550	643
Nieruchomości inwestycyjne	110 443	113 485
Należności długoterminowe	0	0
Długoterminowe aktywa finansowe	0	1 728
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 563	4 102
II. Aktywa obrotowe	7 627	9 912
Zapasy	0	0
Należności krótkoterminowe	5 615	6 525
Krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 051	3 291
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	961	96
III. Aktywa długoterminowe przeznaczone do sprzedaży		
A k t y w a r a z e m	123 183	131 420
P a s y w a		
I. Kapitał własny	65 749	68 418
Kapitał zakładowy	67 456	67 456
Koszty emisji akcji	-139	-139
Wynik na transakcjach finansowych	-15 189	-15 189
Kapitał zapasowy	1 538	1 538
Kapitał z aktualizacji wyceny	-2 556	-1 177
Kapitał rezerwowy	1 494	1 494
Kapitał z połączenia jednostek	-16	-16
Zyski zatrzymane / Nerozdzielony wynik finansowy	13 161	14 451
II. Zobowiązania długoterminowe	55 818	62 016
Długoterminowe pożyczki otrzymane	47 126	53 685
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 267	8 004
Zobowiązania pozostałe	425	327
III. Zobowiązania krótkoterminowe	1 616	986
Zobowiązania handlowe	241	271
Zobowiązania pozostałe	1 369	706
Rezerwy krótkoterminowe	6	9
P a s y w a r a z e m	123 183	131 420
Wartość księgowa	65 749	68 418
Liczba akcji	39 400 000	9 850 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	1,67	6,95
Rozwodniona liczba akcji	39 400 000	9 850 000
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	1,67	6,95

ELKOP Spółka Europejska
Kapitał zakładowy: 15.760.000 EURO w całości opłacony
Sąd Rej. dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wyd. Gosp. KRS
KRS 0000782225

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

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



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

POZYCJE POZABILANSOWE	30.06.2020 niebadane	31.12.2019 zbadane
1. Aktywa warunkowe	0	0
2. Zobowiązania warunkowe	0	0
3. Inne	0	0

SKRÓCONY ŚRÓDROCZNY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	II kwartał rok bieżący od 01.04.2020 do 30.06.2020 niebadane	Sześć miesięcy zakończone 30.06.2020 niebadane	II kwartał rok poprzedni od 01.04.2019 do 30.06.2019 niebadane	Sześć miesięcy zakończone 30.06.2019 niebadane
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	2 860	5 856	1 906	3 712
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 143	2 552	1 093	2 136
III. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	1 717	3 304	813	1 576
Koszty sprzedaży				
Koszty ogólnego zarządu	566	1 154	583	1 135
Pozostałe przychody operacyjne	62	83	811	817
Pozostałe koszty operacyjne	180	2 478	81	84
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 033	-245	960	1 174
Przychody finansowe	1	2	1	13
Koszty finansowe	331	798	144	294
Zysk przed opodatkowaniem	703	-1 041	817	893
Podatek dochodowy	288	250	191	235
- część bieżąca				
- część odroczone	288	250	191	235
Zysk (strata) netto	415	-1 291	626	658
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		15 340 164		282 465 616
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		- 0,08		0,0 0
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		15 340 164		282 465 616
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		- 0,08		0,0 0

ELKOP Spółka Europejska
Kapitał zakładowy: 15.760.000 EURO w całości opłacony
Sąd Rej. dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wyd. Gosp. KRS
KRS 0000782225

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

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



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	II kwartał rok bieżący od 01.04.2020 do 30.06.2020 niebadane	Sześć miesięcy zakończonych 30.06.2020 niebadane	II kwartał rok poprzedni od 01.04.2019 do 30.06.2019 niebadane	Sześć miesięcy zakończonych 30.06.2019 niebadane
Zysk/strata netto za okres	415	-1 291	626	658
Inne całkowite dochody, w tym:	0	0	-49	-49
Składniki, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat	0	0	-16	-16
- rozliczenie połączenia jednostek	0	0	-16	-16
Składniki, które mogą zostać przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat:	0	0	-33	-33
- rozliczenie z kapitału z aktualizacji wyceny, w tym:	0	0	-33	-33
- wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	0	0	-33	-33
Całkowity dochód za okres	415	-1 291	577	609

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2020	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019
Kapitał własny na początek okresu	68 418	59 153
Kapitał własny na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	68 418	59 153
Kapitał zakładowy na początek okresu	67 456	68 950
Zmiany kapitału zakładowego	0	-1 494
a) zwiększenia (z tytułu)	0	0
b) zmniejszenia (z tytułu)	0	1 494
- utworzenie kapitału rezerwowego	0	1 494
Kapitał zakładowy na koniec okresu	67 456	67 456
Koszty emisji akcji na początek okresu	-139	-139
Koszty emisji akcji na koniec okresu	-139	-139
Wynik na transakcjach finansowych na początek okresu	-15 189	-15 189
Wynik na transakcjach finansowych na koniec okresu	-15 189	-15 189
Należne wpłaty na kapitał zakładowy na początek okresu	0	0
Należne wpłaty na kapitał zakładowy na koniec okresu	0	0
Akcje (udziały) własne na początek okresu	0	0

ELKOP Spółka Europejska
Kapitał zakładowy: 15.760.000 EURO w całości opłacony
Sąd Rej. dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wyd. Gosp. KRS
KRS 0000782225

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

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



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Akcje (udziały) własne na koniec okresu	0	0
Kapitał zapasowy na początek okresu	1 538	1 538
Kapitał zapasowy na koniec okresu	1 538	1 538
Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	-1 177	-1 144
Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	-1 379	-33
a) zwiększenia (z tytułu)	0	-33
- wycena aktywów finansowych	0	-33
b) zmniejszenia (z tytułu)	1 379	0
- wycena aktywów finansowych	1 379	0
Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	-2 556	-1 177
Kapitał rezerwowy na początek okresu	1494	0
Zmiany kapitału rezerwowego	0	1 494
a) zwiększenia (z tytułu)	0	1 494
- z obniżenia kapitału zakładowego	0	1494
Kapitały rezerwowy na koniec okresu	1 494	1 494
Kapitał z połączenia jednostek na początek okresu	-16	0
Zmiany stanu kapitału z połączenia jednostek	0	-16
a) zwiększenie (z tytułu)	0	-16
- połączenia jednostek	0	-16
Stan kapitału z połączenia jednostek na koniec okresu	-16	-16
Nierozliczone straty/Zyski zatrzymane z lat ubiegłych na początek okresu	14 452	5 321
- zwiększenie (z tytułu)	-1 291	658
- zysk/strata za okres	-1 291	658
Nierozliczone straty/Zyski zatrzymane z lat ubiegłych na koniec okresu	13 161	5 979
Kapitał własny na koniec okresu	65 749	59 946

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2020 niebadane	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 niebadane
Działalność operacyjna		
I. Zysk (strata) brutto	-1 041	893
II. Korekty razem	3 360	495
Amortyzacja	92	98
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	0	2
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	321	228
(Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	747	-759
Zmiana stanu rezerw	-3	-7
Zmiana stanu należności i czynnych rozliczeń międzyokresowych	911	407
Zmiana stanu zobowiązań	731	670

ELKOP Spółka Europejska
Kapitał zakładowy: 15.760.000 EURO w całości opłacony
Sąd Rej. dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wyd. Gosp. KRS
KRS 0000782225

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

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



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Zmiana stanu biernych rozliczeń międzyokresowych	-865	-474
Inne korekty	1 426	330
I. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	2319	1388
Działalność inwestycyjna		
I. Wpływy z działalności inwestycyjnej	2 323	496
Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	2 295	0
Odsetki otrzymane	1	24
Spłaty udzielonych pożyczek	27	472
II. Wydatki z tytułu działalności inwestycyjnej	0	1 260
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0	22
Udzielone pożyczki	0	1 238
II. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	2 323	-764
Działalność finansowa		
I. Wpływy	11 250	0
Kredyty i pożyczki	11 250	0
II. Wydatki z tytułu działalności finansowej	18 131	0
Spłaty kredytów i pożyczek	17 643	
Odsetki	488	0
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-6 881	0
Przepływy pieniężne netto, razem (I+/-II+/-III)	-2 239	624
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	-2 239	624
Środki pieniężne na początek okresu	3 290	1 601
Środki pieniężne na koniec okresu	1 051	2 225

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1.1. OGÓLNE INFORMACJE O EMITENCIE

Nazwa Emitenta	ELKOP SE
Siedziba	Płock
Adres	09-402 Płock, ul. Zygmunta Padlewskiego 18C
Spółka posiada oddziały - nieruchomości:	1) w Chorzowie przy ul. Kurta Aldera 44 2) w Elblągu przy ul. Grunwaldzkiej 2i

ELKOP Spółka Europejska
Kapitał zakładowy: 15.760.000 EURO w całości opłacony
Sąd Rej. dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wyd. Gosp. KRS
KRS 0000782225

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

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



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

	3) w Płocku przy Al. mar. J. Piłsudskiego 35 4) w Poznaniu przy ul. Kopanina 54/56
Telefon	24 366 06 26
Sąd Rejestrowy	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS	KRS 0000782225
REGON	272549956
NIP	627 001 16 20
Kapitał zakładowy	15.760.000 EURO
Ilość wszystkich akcji:	
Do dnia 23.04.2020 r.	9.850.000
Od dnia 24.04.2020 r.	39.400.000
Wartość nominalna 1 akcji:	
Do dnia 23.04.2020 r.	1,60 euro
Od dnia 24.04.2020 r.	0,40 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



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
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Organy Spółki:

Zarząd spółki

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

Rada Nadzorcza

W skład Rady Nadzorczej wchodzi:

- Mariusz Patrowicz - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Wojciech Hetkowski - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Małgorzata Patrowicz - Sekretarz Rady Nadzorczej
- Damian Patrowicz - Członek Rady Nadzorczej
- Martyna Patrowicz - Członek rady Nadzorczej
- Adam Stachowicz - Członek Rady Nadzorczej

Komitety Audytu

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

1.2. OPIS DZIAŁALNOŚCI EMITENTA

Historia Spółki sięga roku 1950, kiedy w sektorze Budownictwa Węglowego wyodrębniony został Zespół Robót Elektrycznych, który stał się w 1963 roku załącznikiem Przedsiębiorstwa Elektromontażowego Przemysłu Węglowego ELMONT w Chorzowie. Po 19 latach firma zmieniła nazwę na Przedsiębiorstwo Elektromontażowe Przemysłu Węglowego ELKOP. W latach 90 w firmie zrobiono wiele, by dostosować się do warunków gospodarki rynkowej. W 1995 roku ELKOP stała się spółką akcyjną w ramach Narodowych Funduszy Inwestycyjnych i w dniu 7 marca 2001 roku zadebiutowała na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Ważnym etapem w rozwoju Spółki było rozpoczęcie w roku 2007 działalności w sektorze budownictwa mieszkaniowego. Pomogło to zdywersyfikować źródła przychodów. W drugą



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
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

dekadę XXI wieku Spółka weszła jako podmiot zrestrukturyzowany i stabilny, odważnie podejmujący się realizacji ambitnych planów i z optymizmem patrzący w nową przyszłość.

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

ELKOP SE jest w posiadaniu nieruchomości o łącznej wartości ponad 113 485 tys. złotych. Wynajem powierzchni biurowych oraz hal produkcyjnych i magazynowych i gruntów o łącznej powierzchni ponad 95.000 m² jest najważniejszym elementem działalności Spółki. W dniu 19 kwietnia 2019 r. nastąpiła rejestracja połączenia Emitenta uprzednio działającego jako spółka akcyjna prawa polskiego pod firmą ELKOP SPÓŁKA AKCYJNA z siedzibą w Płocku przy ul. Zygmunta Padlewskiego 18C, Polska, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000176582, NIP 6270011620, REGON 272549956, ze spółką ELKOP1 Polska Akciová společnost z siedzibą w Ostrawie adres: Poděbradova 2738/16, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, Republika Czeska wpisana do rejestru handlowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Ostrawie, sekcja B pod numerem 10984, numer identyfikacyjny 06506712. Spółka przejmująca ELKOP S.A. działała w branży wynajmu nieruchomości komercyjnych natomiast ELKOP 1 Polska Akciová společnost działała w branży wynajmu nieruchomości komercyjnych zgodnie z przedmiotem działalności ujawnionym we właściwym rejestrze, przy czym ELKOP1 Polska Akciová společnost była podmiotem celowym, który zarejestrowany został w dniu 10 października 2017 r. Od dnia 19 kwietnia 2019 r. Spółka ELKOP SE kontynuuje swoją działalność i byt prawny w nowej formie prawnej Spółki Europejskiej.

OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI ORAZ PODSTAWA SPORZĄDZENIA

Sprawozdanie finansowe

Sprawozdanie finansowe Spółki za I półrocze 2020 roku, zakończone dnia 30 czerwca 2020 roku oraz porównywalne sprawozdanie finansowe za I półrocze 2019 roku zakończone dnia 30 czerwca 2019 zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF).

ELKOP Spółka Europejska
Kapitał zakładowy: 15.760.000 EURO w całości opłacony
Sąd Rej. dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wyd. Gosp. KRS
KRS 0000782225

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

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



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe Spółki na dzień 30 czerwca 2020 r. jest zgodne z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34.

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 17 września 2020 roku.

Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

Sprawozdania finansowe zawarte w niniejszym raporcie półrocznym zostały sporządzone przy zastosowaniu tych samych zasad rachunkowości stosowanych w rocznym sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31 grudnia 2019 r .

Zmiany do standardów zastosowane po raz pierwszy w roku 2020

Spółka zastosowała po raz pierwszy poniższe zmiany do standardów:

- Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” oraz MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji” – Reforma referencyjnej stopy procentowej,
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” oraz MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” – Definicja istotności,
- Zmiany do Odniesień do Założeń Konceptyjnych MSSF.

Powyższe zmiany do standardów nie miały istotnego wpływu na dotychczas stosowaną politykę rachunkowości Spółki.

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

Według stanu na dzień sporządzenia sprawozdania nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania:

- MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe” – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej
- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 3 „Połączenia jednostek gospodarczych” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie),



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
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” – Klasyfikacja zobowiązań jako krótko- lub długoterminowe (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub po tej dacie).

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

Oświadczenie o zgodności

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

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

Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

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

Stosowane zasady rachunkowości (polityka rachunkowości)

Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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



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
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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

Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

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

Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

Segment operacyjny jest częścią składową jednostki:

- 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.

1. INSTRUMENTY FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ

Informacje o instrumentach finansowych

30 czerwca 2020 r.

Klasy instrumentów finansowych	Wartość godziwa przez całkowite dochody	Wartość godziwa przez wynik finansowy	Zamortyzowany koszt	Razem
Razem aktywa finansowe	0	0	6 666	6 666
Akcje i udziały wartość bilansowa	0	0		0

ELKOP Spółka Europejska
Kapitał zakładowy: 15.760.000 EURO w całości opłacony
Sąd Rej. dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wyd. Gosp. KRS
KRS 0000782225

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

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



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

-Wartość wyceny ujęta w rachunku zysków i strat		-255		-255
- Wartość wyceny ujęta w kapitale z aktualizacji	-8 450			-8 450
-Wartość w cenie nabycia	8 450	255		8 705
Dłużne papiery wartościowe				
Udzielone pożyczki				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			5 615	5 615
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			1 051	1 051
Pozostałe aktywa finansowe				
Razem zobowiązania finansowe			47 126	47 126
Zobowiązania z tytułu emisji papierów wartościowych				
Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek			47 126	47 126

Informacje o instrumentach finansowych

31.12. 2019 r.

Klasy instrumentów finansowych	Wartość godziwa przez całkowite dochody	Wartość godziwa przez wynik finansowy	Zamortyzowany koszt	Razem
Razem aktywa finansowe	1 701	0	9 843	11 544
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			27	27
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				
Razem zobowiązania finansowe			53 685	53 685
Zobowiązania z tytułu emisji papierów wartościowych				
Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek			53 685	53 685

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;



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
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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

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

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

Zarząd Emitenta w dniu 24.04.2020 r. podjął decyzję o dokonaniu na dzień 31.03.2020 r. wyceny aktualizującej wartość aktywów finansowych Spółki.

Aktualizacją wartości w kwocie 1.701 tys. zł objęte zostały aktywa - udziały spółki IFEA Sp. z o.o. w Płocku. Na dzień 31.12.2019 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu posiada 1690 udziałów spółki IFEA Sp. z o.o., która to liczba stanowi 5,84% udziału w kapitale zakładowym oraz uprawnia do oddania 1690 głosów stanowiących 5,84% ogólnej liczbie głosów IFEA Sp. z o.o.

Emitent podjął decyzję o dokonaniu aktualizacji wartości w aktywach finansowych Emitenta z tytułu zmiany wartości udziałów IFEA Sp. z o.o. o kwotę w wysokości 1.701 tys. zł

W konsekwencji opisanej powyżej wyceny wartości aktywów, kapitał z aktualizacji wyceny Emitenta został obciążony kwotą 1.701 tys. zł. Dotychczas prezentowana wartość 1690 udziałów IFEA Sp. z o.o. w sprawozdaniu finansowym Emitenta na 31.12.2019 roku to 1.701 tys. zł, zaś wartość udziałów IFEA Sp. z o.o. po dokonaniu korekty odpisu na 30.06.2020 r. to 0,00 zł.

Podstawą dokonania odpisów było przeprowadzenie przez Zarząd Emitenta analiz finansowych i testów w tym w oparciu o pozyskane dane finansowe oraz fakt, iż ww. aktywo obejmowane było przez Zarząd Emitenta cykliczną aktualizacją wyceny, z uwagi na stopniowo pogarszającą się sytuację majątkową IFEA Sp. z o.o.

Nieznaczny udział Emitenta w kapitale zakładowym IFEA Sp. z o.o. oraz fakt objęcia udziałów IFEA Sp. z o.o. umową powiernictwa dają Zarządowi podstawę do dokonania wskazanego w niniejszym raporcie odpisu aktualizującego.



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
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Uzgodnienie wartości godziwej poziomu 3 z wyceną aktywów finansowych na dzień 30 czerwca 2020 r.:

Stan na 30 czerwca 2020 r.

	Akcje nienotowane na giełdzie w tys. zł. (wartość godziwa przez całkowite dochody)	Inne w tys. zł.	Razem
Stan na początek okresu 01.01.2020 r.	1 701		1 701
Suma zysków lub strat	-1 701		-1 701
- w wyniku finansowym	0		0
- w pozostałych całkowitych dochodach	-1 701		-1 701
Stan na koniec okresu 30.06.2020 r.	0		0

Stan na 31 grudnia 2019 r.

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

Instrumenty finansowe	31 grudzień 2019	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Instrumenty finansowe				
Akcje krótkoterminowe nienotowane na GPW i NC	-	-	-	-
Akcje długoterminowe nienotowane	1 701	-	-	1 701
Razem aktywa	1 701	-	-	1 701

ELKOP Spółka Europejska
Kapitał zakładowy: 15.760.000 EURO w całości opłacony
Sąd Rej. dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wyd. Gosp. KRS
KRS 0000782225

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

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



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

finansowe wyceniane w wartości godziwej				
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej	-	-	-	-

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

2. ZMIANY ODPISÓW I REZERW

W I półroczu 2020 roku dokonano następujących zmian rezerw i odpisów aktualizujących:

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

- stan na 1.01.2020	4 102 tys. zł
- utworzenie aktywów	607 tys. zł
- rozwiązanie aktywów	146 tys. zł
- stan na 30.06.2020	4 563 tys. zł

Spółka w I półroczu 2020 r. wykazuje aktywa na odroczonego podatek z tytułu wyceny aktywów finansowych, straty podatkowej, wyceny pożyczek oraz utworzenia rezerwy na przegląd sprawozdania.

Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

- stan na 1.01.2020	8 004 tys. zł
- utworzenie rezerwy	405 tys. zł
- rozwiązanie rezerw	142 tys. zł
- stan na 30.06.2020	8 267 tys. zł

Spółka w I półroczu 2020 r. wykazuje rezerwę na odroczonego podatek z tytułu wyceny nieruchomości.

Aktualizacja zapasów:

- stan na 1.01.2020	0 tys. zł
- rozwiązanie odpis aktualizujący	0 tys. zł
- stan na 30.06.2020	0 tys. zł

Aktualizacja należności:

- stan na 1.01.2020	74 tys. zł
- utworzenie odpisu	0 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
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

- rozwiązanie odpisu 9 tys. zł
- stan na 30.06.2020 65 tys. zł

Aktualizacja wartości materialnych i prawnych:

- stan na 1.01.2020 0 tys. zł
- utworzenie odpisu 1 550 tys. zł
- rozwiązanie odpisu 0 tys. zł
- stan na 30.06.2020 1 550 tys. zł

Zarząd Spółki podjął decyzję o aktualizacji wartości firmy. Na 31.12.2019 wartość firmy wynosiła 1 550 tys. zł. Po dokonaniu aktualizacji wynosi 0 zł.

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

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

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

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

Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

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

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

Aktualizacja zapasów:

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

Aktualizacja należności:

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



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
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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

3. INFORMACJE O ZMIANACH W RZECZOWYCH AKTYWACH TRWAŁYCH

Na dzień 30.06.2020 r. Spółka nie dokonała zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

4. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

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

Na dzień 30 czerwca 2020 r. wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych Spółki została wykazana na podstawie wycen przeprowadzonych przez niezależnych rzeczoznawców niepowiązanych ze Spółką.

Daty sporządzenia wycen przedstawiają się następująco:

- Nieruchomość w Chorzowie
 - operat szacunkowy nieruchomości zakończono dnia 23.01.2020 r.
- Nieruchomość w Elblągu
 - operat szacunkowy nieruchomości zakończono dnia 17.01.2019 r.
 - potwierdzenie aktualności opracowano dnia 24.01.2020 r.
- Nieruchomość w Płocku przy ul. Padlewskiego 18c
 - operat szacunkowy nieruchomości zakończono dnia 23 stycznia 2020 r.
- Nieruchomość Cotex Office Center w Płocku
 - operat szacunkowy nieruchomości zakończono dnia 30.06.2019 r.
 - potwierdzenie aktualności opracowano dnia 24.01.2020 r.
- Nieruchomość w Poznaniu
 - operat szacunkowy nieruchomości zakończono dnia 24.01.2020 r.
- Nieruchomość w Rzeszowie została zbyta dnia 07.04.2020 r.
 - operat szacunkowy zakończono dnia 23.01.2020 r.



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Szczegóły o nieruchomości inwestycyjnej oraz informacje na temat hierarchii wartości godziwej na dzień 30 czerwca 2020 roku i 31 grudnia 2019 roku kształtują się następująco:

Nieruchomości inwestycyjne	Poziom 3 w tys. zł.	Wartość godziwa na dzień 30.06.2020 r. niebadane
Nieruchomość w Chorzowie	20 714	20 714
Nieruchomość w Płocku	9 140	9 140
Nieruchomość w Elblągu	15 974	15 974
Nieruchomość Cotex Office Center	32 038	32 038
Nieruchomość w Poznaniu	32 577	32 577
Razem	110 443	110 443

Nieruchomości inwestycyjne	Poziom 3 hierarchii wartości godziwej w tys. zł.	Wartość godziwa na dzień 31.12.2019 r. zbadane
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
Razem	113 485	113 485

Dnia 07.04.2020 r. Spółka zawarła z Podkarpackim Związkiem Piłki Nożnej umowę sprzedaży nieruchomości zabudowanej budynkiem biurowym przy Al. Gen. Leopolda Okulickiego 18 w Rzeszowie. Nieruchomość została zbyta za łączną kwotę 2.295.000,00. W dniu zawarcia umowy tj. 07.04.2020 r. na rachunek Emitenta wpłynęła pozostała część ceny w kwocie 1.836.000,00 zł, przy uwzględnieniu zadatku wpłaconego przy zawarciu umowy przedwstępnej z dnia 30.01.2020 r. Koszty sprzedaży wyniosły 2.295.000.00 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
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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

Nieruchomość	Techniki wyceny	Dane wsadowe	Wrażliwość ceny
NIERUCHOMOŚĆ ZLOKALIZOWANA W CHORZOWIE PRZY UL. KURTA ALDERA 44	Podjęcie porównawcze, metoda korygowania ceny średniej do określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej Podjęcie porównawcze, metoda korygowania ceny średniej do określenia wartości składnika gruntowego	Regionalny rynek nieruchomości: ilość transakcji: 11 • minimalna cena transakcyjna: 710,03 pln/m ² • średnia cena transakcyjna 1225,26 pln/m ² • maksymalna cena transakcyjna 1 633,39 pln/m ² Regionalny i lokalny rynek nieruchomości niezabudowanych: • ilość transakcji: 15 • minimalna cena transakcyjna: 50,63 pln/m ² • średnia cena transakcyjna 101,68 pln/m ² • maksymalna cena transakcyjna 151,17 pln/m ²	Prawdopodobieństwo wystąpienia w wycenie atrybutów, których wpływ na wartość rynkową jest uzależniony od czasowych upodobań nabywców nieruchomości
NIERUCHOMOŚĆ ZLOKALIZOWANA W PŁOCKU PRZY UL. ZYGMUNTA PADLEWSKIEGO 18 C	Podjęcie porównawcze, metoda porównania parami do określenia wartości rynkowej nieruchomości lokalowych	Regionalny rynek nieruchomości lokalowych: • ilość transakcji: 9 • minimalna cena transakcyjna: 3 190,23 pln/m ² • średnia cena transakcyjna 3 906,06 pln/m ² • maksymalna cena transakcyjna 4 500,14 pln/m ²	Prawdopodobieństwo wystąpienia w wycenie atrybutów, których wpływ na wartość rynkową jest uzależniony od czasowych upodobań nabywców nieruchomości
NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANE W PŁOCKU PRZY AL. JANA KILIŃSKIEGO 35 ORAZ PRZY UL. ZYGMUNTA PADLEWSKIEGO 18 I 18D	Podjęcie porównawcze, metoda porównania parami do określenia wartości składnika gruntowego	Lokalny i regionalny rynek nieruchomości niezabudowanych: • ilość transakcji: 10 • minimalna cena transakcyjna: 216,41 pln/m ² • średnia cena transakcyjna 316,50 pln/m ² • maksymalna cena transakcyjna 500,00 pln/m ²	Prawdopodobieństwo wystąpienia w wycenie atrybutów, których wpływ na wartość rynkową jest uzależniony od czasowych upodobań nabywców nieruchomości
NIERUCHOMOŚĆ ZLOKALIZOWANA	Podjęcie porównawcze, metoda	Lokalny rynek nieruchomości: -ilość transakcji: 5	Prawdopodobieństwo wystąpienia w

ELKOP Spółka Europejska
Kapitał zakładowy: 15.760.000 EURO w całości opłacony
Sąd Rej. dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wyd. Gosp. KRS
KRS 0000782225

NIP: 627-001-16-20
REGON: 272549956
Nr rachunku bankowego:
32 1930 1897 2380 0352 8666 0001 BANK BPS S.A.
13 1600 1462 0008 4561 8284 1001 BANK Paribas B.P. S.A.



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

W PŁOCKU PRZY UL. GINTERA	porównania parami do oszacowania wartości rynkowej prawa do gruntu	-minimalna cena transakcyjna: 190,01 pln/m ² -średnia cena transakcyjna 268,40 pln/m ² -maksymalna cena transakcyjna 314,20 pln/m ²	wycenie atrybutów, których wpływ na wartość rynkową jest uzależniony od czasowych upodobań nabywców nieruchomości
NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA ZLOKALIZOWANA W PŁOCKU PRZY AL. PIŁSUDSKIEGO	Podejście porównawcze, metoda porównania parami do oszacowania wartości rynkowej prawa do gruntu	Lokalny rynek nieruchomości: -ilość transakcji: 5 -minimalna cena transakcyjna: 190,01 pln/m ² -średnia cena transakcyjna 268,40 pln/m ² -maksymalna cena transakcyjna 314,20 pln/m ²	Prawdopodobieństwo wystąpienia w wycenie atrybutów, których wpływ na wartość rynkową jest uzależniony od czasowych upodobań nabywców nieruchomości
NIERUCHOMOŚĆ ZLOKALIZOWANA W PŁOCKU PRZY AL. PIŁSUDSKIEGO 35	<ul style="list-style-type: none"> • Podejście porównawcze, Metoda korygowania ceny średniej do oszacowania wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej oraz metoda porównania parami do oszacowania wartości rynkowej prawa do gruntu (dla wyodrębnienia) • Podejście kosztowe, metoda kosztów zastąpienia, technika wskaźnikowa dla określenia wartości odtworzeniowej składnika budowlanego nieruchomości i infrastruktury towarzyszącej w sposób trwały z nieruchomością związanych (dla wyodrębnienia) 	<p>Nieruchomości gruntowe zabudowane i nieruchomości budynkowe</p> <p>Regionalny rynek nieruchomości:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ilość transakcji: 13 • minimalna cena transakcyjna: 1 965,47 pln/m² • średnia cena transakcyjna 3 030,39 pln/m² • maksymalna cena transakcyjna 3 667,87 pln/m² <p>Nieruchomości gruntowe niezabudowane</p> <p>Lokalny rynek nieruchomości:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ilość transakcji: 5 • minimalna cena transakcyjna: 190,01 pln/m² • średnia cena transakcyjna 268,40 pln/m² • maksymalna cena transakcyjna 314,20 pln/m² <p>Składniki budowlane nieruchomości i infrastruktury towarzyszącej w sposób trwały z nieruchomością związanych (wycena dla wyodrębnienia)</p> <p>Zastosowano wskaźnik kosztów dodatkowych w wysokości 7,2% (dla budynku usługowo-handlowo – biurowego, parkingów, chodników, ciągów pieszo-jezdných), 0% dla agregatu i stacji rozdzielczej, stopień zużycia technicznego 20% dla budynku usługowo-handlowo – biurowego, parkingów, chodników, ciągów pieszo-jezdných, 15% dla parkingów, chodników, ciągów pieszo-jezdných, 10% agregatu i stacji</p>	Prawdopodobieństwo wystąpienia w wycenie atrybutów, których wpływ na wartość rynkową jest uzależniony od czasowych upodobań nabywców nieruchomości

ELKOP Spółka Europejska
Kapitał zakładowy: 15.760.000 EURO w całości opłacony
Sąd Rej. dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wyd. Gosp. KRS
KRS 0000782225

Nr rachunku bankowego:
32 1930 1897 2380 0352 8666 0001 BANK BPS S.A.
13 1600 1462 0008 4561 8284 1001 BANK Paribas B.P. S.A.
NIP: 627-001-16-20
REGON: 272549956



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
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

		<p>rozdzielczej . Stopeciu zużycia funkcjonalnego i zużycia środowiskowego kształtowała się na poziomie 0%.</p> <p>Zarząd mając na uwadze unikatowy charakter Nieruchomości położonej w Płocku przy ul. Piłsudskiego 35 z względu na jej lokalizację, położenie oraz standard a także brak aktywności transakcyjnej na lokalnym rynku kierując się zasadą ostrożności przyjmuje dla tej Nieruchomości bardziej konserwatywne szacunki .</p>	
<p>NIERUCHOMOŚĆ ZLOKALIZOWANA W POZNANIU</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej do oszacowania wartości rynkowej nieruchomości budynkowej oraz metodę porównywania parami do oszacowania wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu (dla potrzeb jej wyszczególnienia); • Podejście kosztowe, metodę kosztów zastąpienia, technikę wskaźnikową dla określenia wartości odtworzeniowej składnika budowlanego nieruchomości i infrastruktury towarzyszącej w sposób trwały z nieruchomością związanych (dla potrzeb wyszczególnienia). 	<p>Nieruchomości gruntowe zabudowane: ilość transakcji: 11;</p> <ul style="list-style-type: none"> • minimalna cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę powierzchni użytkowej składnika budowlanego: 611,33 PLN/m²; • maksymalna cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę powierzchni użytkowej składnika budowlanego: 2 131,44 PLN/m²; • średnia (arytmetyczna) cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę powierzchni użytkowej składnika budowlanego: 1 436,15 PLN/m²; • średnia (mediana) cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę powierzchni użytkowej składnika budowlanego: 1 556,45 PLN/m²; <p>Nieruchomości gruntowe zabudowane:</p> <ul style="list-style-type: none"> • minimalna cena transakcyjna: 267,79 PLN/m²; • średnia cena transakcyjna: 369,70 PLN/m²; • maksymalna cena transakcyjna: 461,54 PLN/m²; 	
<p>NIERUCHOMOŚĆ ZLOKALIZOWANA W ELBLĄGU</p>	<p>Podejście porównawcze, metoda porównania parami do</p>	<p>Lokalny rynek nieruchomości zabudowanych:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ilość transakcji: 7 	<p>Prawdopodobieństwo wystąpienia w wycenie atrybutów,</p>

ELKOP Spółka Europejska
Kapitał zakładowy: 15.760.000 EURO w całości opłacony
Sąd Rej. dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wyd. Gosp. KRS
KRS 0000782225

Nr rachunku bankowego:
32 1930 1897 2380 0352 8666 0001 BANK BPS S.A.
13 1600 1462 0008 4561 8284 1001 BANK Paribas B.P. S.A.
NIP: 627-001-16-20
REGON: 272549956



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
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

<p>PRZY UL. GRUNWALDZKIEJ 2i</p>	<p>oszacowania wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej oraz prawa własności gruntu i prawa użytkowania wieczystego gruntu</p>	<ul style="list-style-type: none"> • minimalna cena transakcyjna: 798,27 pln/m² • średnia cena transakcyjna 2 676,76 pln/m² • maksymalna cena transakcyjna 6 983,07 pln/m² <p>Regionalny rynek nieruchomości zabudowanych:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ilość transakcji: 10 • minimalna cena transakcyjna: 1 499,65 pln/m² • średnia cena transakcyjna 2090,50 pln/m² • maksymalna cena transakcyjna 3 237,03 pln/m² <p>Lokalny i regionalny rynek nieruchomości niezabudowanych:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ilość transakcji: 6 • minimalna cena transakcyjna: 142,81 pln/m² • średnia cena transakcyjna 199,33 pln/m² • maksymalna cena transakcyjna 279,60 pln/m² 	<p>których wpływ na wartość rynkową jest uzależniony od czasowych upodobań nabywców nieruchomości</p>
--	---	---	---

5. DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	30 czerwiec 2020	31 grudzień 2019
a) w jednostkach pozostałych	0	27
- akcje w spółkach krajowych, notowanych na aktywnym rynku	255	255
- odpis aktualizujący akcje	-255	-255
- udzielone pożyczki	0	27
b) w jednostkach powiązanych	0	1 701
-akcje/udziały w spółkach krajowych nie notowanych na aktywnym rynku	8 450	8 450
- odpis aktualizujący akcje/udziały	- 8 450	-6 749
- udzielone pożyczki	0	0
- akcje w jednostkach podporządkowanych	0	0
Długoterminowe aktywa finansowe, razem	0	1 728



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
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

6. ZAPASY

Na 30.06.2020 Spółka nie posiadała zapasów.

7. NALEŻNOŚCI

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	30 czerwiec 2020	31 grudzień 2019
Od jednostek powiązanych	6	6
- z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	6	6
- do 12 miesięcy	6	6
Od jednostek pozostałych	5 674	6 593
- z tytułu dostaw i usług	713	792
- z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	4 946	5 786
- dochodzone na drodze sądowej		
- inne	15	15
Należności krótkoterminowe netto, razem	5 680	6 599
- odpisy aktualizujące wartość należności	65	74
Należności krótkoterminowe brutto, razem	5 615	6 525
ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH	30 czerwiec 2020	31 grudzień 2019
Stan na początek okresu	74	0
a) zwiększenia (z tytułu)	0	0
- utworzenie odpisów na należności	0	74
b) zmniejszenia (z tytułu)	9	0
- zapłata należności	9	0
- rozwiązanie odpisów w związku z nieściągalnością	0	0
- wydzielenie majątku	0	0
Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu	65	74

Należność z tytułu podatków w kwocie 4 946 tys. zł wynika przede wszystkim z nadwyżki VAT naliczonego nad należnym.

Spółka na dzień 30.06.2020r. w związku z przeterminowanymi należnościami dokonała odpisu aktualizującego należności na kwotę 65 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
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

8. KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

Spółka na 30.06.2020 r. nie posiada krótkoterminowych aktywów finansowych.

9. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	30 czerwiec 2020	31 grudzień 2019
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 051	3 291
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	1 051	3 291

10. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	30 czerwiec 2020	31 grudzień 2019
a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	961	96
- koszty dotyczące następnych okresów	961	96
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, razem	961	96

11. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU POŻYCZEK OTRZYMANYCH

Zaciągnięte pożyczki długoterminowe:

Umowy otrzymanych pożyczek pieniężnych wg. stanu na dzień 30.06.2020 r.						
Wierzyciele	Data zawarcia pożyczki	Kwota pożyczki	Termin spłaty pożyczki	Wysokość oprocentowania	Pozostało do spłaty	Zabezpieczenie spłaty



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
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

FON SE	30.12.2019	27.200 tys. zł	31.12.2024	WIBOR dla depozytów jedno miesięcznych w roku 2020. Od 01.01.2021 1 m+ 1%	26.063.102,51 zł	Weksel własny in blanco, deklaracja
Damf Inwestycje S.A.	16.06.2020	10.450.000 zł	30.06.2024	2 % w skali roku	11.250.000 zł	weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową
	Aneks 19.06.2020	800.000 zł				

Umowy przejęcia długu FON Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o.

wg. stanu na dzień 30.06.2020 r.

Wierzyciele	Data przejęcia długu	Kwota przejętego długu wraz z odsetkami	Termin spłaty długu	Wysokość oprocentowania	Pozostały kapitał do spłaty	Zabezpieczenie spłaty
FON SE	27.06.2019	19.994 tys. zł	24.04.2021	WIBOR dla depozytów 1 jedno miesięcznych +4,5%	7.982.400 zł	hipoteka
Investment Friends SE	07.08.2019 (27.06.2019 umowa warunkowa)	6.736 tys. zł	24.04.2021	WIBOR dla depozytów 1 jedno miesięcznych +4,5%	Całkowita spłata dnia 16.06.2020 r.	hipoteka

W dniu 27.06.2019 r. Emitent zawarł ze spółką FON Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. w Płocku (KRS 0000594728) dwie umowy na mocy której spółka FON Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. w Płocku przeniosła na Emitenta własność nieruchomości komercyjnej położonej w Poznaniu w zamian za przejęcie długów spółki FON Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. w Płocku wobec FON SE z siedzibą w Tallinie, Estonia oraz Investment Friends SE z siedzibą w Tallinie, Estonia.

ELKOP Spółka Europejska
Kapitał zakładowy: 15.760.000 EURO w całości opłacony
Sąd Rej. dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wyd. Gosp. KRS
KRS 0000782225

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

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



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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

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

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

Przejęte przez Emitenta zobowiązanie (dług) wobec spółki FON SE z siedzibą w Tallinie, wynika z tytułu udzielonej spółce FON Zarządzanie Nieruchomościami w dniu 24.04.2018 r. pożyczki w kwocie (kapitał) 19.042.400,00 zł (słownie złotych: dziewiętnaści milionów czterdzieści dwa tysiące czterysta złotych), której stan zadłużenia na dzień 27.06.2019r. wynosi łącznie: 19.994.231,10 zł (słownie złotych: dziewiętnaście milionów dziewięćset dziewięćdziesiąt cztery tysiące dwieście trzydzieści jeden 10/100) (kapitał + odsetki). Pożyczka jest oprocentowana według zmiennej stopy oprocentowania równej stopie WIBOR1 powiększonej o 4,5%. Odsetki naliczane są w okresach miesięcznych, termin spłaty pożyczki to 24.04.2021 r. Pożyczka zabezpieczona jest ustanowioną hipoteką na opisanej w niniejszym raporcie nieruchomości do wysokości 27.600.000,00 zł (słownie złotych: dwadzieścia siedem milionów sześćset tysięcy 00/100).

12. Kapitał zakładowy

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



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
tel./ fax : 24 366 06 26

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.

Dnia 24 kwietnia 2020r. Emitent poinformował, iż zgodnie z treścią Uchwał Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 24.03.2020r. Sąd Rejestrowy dokonał rejestracji zmiany § 6 Statutu Spółki, w zakresie zmiany wartości nominalnej akcji spółki z dotychczasowej 1,60 EURO do wartości 0,40 EURO każda akcja przy jednoczesnym proporcjonalnym zwiększeniu ich ilości z dotychczasowej 9.850.000 do 39.400.000 Wobec powyższego kapitał zakładowy Spółki nie ulegnie zmianie i nadal będzie wynosił 67.455.952,00 co stanowi równowartość kwoty 15.760.000,00 EURO i dzielił się będzie na 39.400.000 (trzydzieści dziewięć milionów czterysta tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 0,40 Euro (czterdzieści eurocentów) każda.

13. KAPITAŁ REZERWOWY

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

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

14. KAPITAŁ ZAKŁADOWY – EMISJA AKCJI

ELKOP Spółka Europejska
Kapitał zakładowy: 15.760.000 EURO w całości opłacony
Sąd Rej. dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wyd. Gosp. KRS
KRS 0000782225

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

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



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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.

15. WYNIK NA ROZLICZENIU INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

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

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



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
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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.

16. KAPITAŁ Z POŁĄCZENIA JEDNOSTEK

KAPITAŁ Z POŁĄCZENIA JEDNOSTEK	30 czerwca 2020	31 grudnia 2019
Kapitał z połączenia jednostek na początek okresu	-16	0
- Zwiększenia	0	-16
- Zmniejszenie	0	0
Kapitał z połączenia jednostek na koniec okresu	-16	-16

17. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE I AKTYWA WARUNKOWE

Na dzień 30.06.2020 r., Spółka nie posiadała zobowiązań i aktywów warunkowych.

18. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI ZA OKRES KOŃCZĄCY SIĘ 30.06.2020	Sprzedaż produktów, towarów i materiałów podmiotom powiązanym	Przychody z tytułu odsetek od podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Koszty z tytułu odsetek dla podmiotów powiązanych	Należności z tytułu dostaw i usług na koniec okresu od podmiotów powiązanych	Należności inne na koniec okresu od podmiotów powiązanych	Należności z tytułu pożyczek i odsetek od podmiotów powiązanych	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zob. na koniec okresu wobec podmiotów powiązanych	Zobowiązania z tytułu pożyczek wobec jednostek powiązanych
FON SE	0	0	0	2 277	0	0	0	0	36 322
Investment Friends SE	0	0	0	335	0	0	0	0	0
Damf Inwestycje SA	2	0	0	9	0	0	0	0	10 804
Platynowe Inwestycje SE	2	0	0	0	1	0	0	0	0
Patro Inwestycje sp. z o.o.	124	0	0	0	5	0	0	0	0
razem	128	0	0	2 621	6	0	0	0	47 126

ELKOP Spółka Europejska
Kapitał zakładowy: 15.760.000 EURO w całości opłacony
Sąd Rej. dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wyd. Gosp. KRS
KRS 0000782225

Nr rachunku bankowego:
32 1930 1897 2380 0352 8666 0001 BANK BPS S.A.
13 1600 1462 0008 4561 8284 1001 BANK Paribas B.P. S.A.
NIP: 627-001-16-20
REGON: 272549956



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
tel./ fax : 24 366 06 26

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	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. w likwidacji	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. w likwidacji	12	23	0	0	0	0	0	0	0
razem	149	33	80	2 492	6	0	0	0	53 685

ELKOP Spółka Europejska
Kapitał zakładowy: 15.760.000 EURO w całości opłacony
Sąd Rej. dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wyd. Gosp. KRS
KRS 0000782225

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

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



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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

Na dzień 30.06.2020 r. Emitent osiągnął:

- Stratę netto w wysokości 1 291 tys. zł.
- Stratę brutto 1 041 tys. zł.
- Przychody netto ze sprzedaży 5 856 tys. zł
- Zysk brutto ze sprzedaży 3 304 tys. zł
- Stratę z działalności operacyjnej 245 tys. zł

Strata netto wykazana w sprawozdaniu finansowym jest wynikiem porządkowania portfela nieruchomości Spółki. W okresie sprawozdawczym nastąpiło zbycie nieruchomości w Rzeszowie. Nieruchomości nie zachowujące odpowiedniej rentowności na oczekiwanym przez Zarząd poziomie są przeznaczane do zbycia.

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

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

W I półroczu 2020 r. nie nastąpiły zmiany w klasyfikacji aktywów 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
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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

Emitent informuje, że na dzień bilansowy i na dzień publikacji niniejszego raportu ELKOP SE nie posiada podmiotów zależnych. W pierwszym półroczu Emitent podjął działania zmierzające do połączenia ze Spółką DAMF Inwestycje S.A. na zasadach opisanych w Planie Połączenia z dnia 30 kwietnia 2020 r. Planowane połączenie Emitenta oraz spółki DAMF INWESTYCJE S.A. w Płocku ma zostać dokonane w trybie określonym w art. 492 § 1 KSH tj. przez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą za akcje, które Spółka Przejmująca wyda akcjonariuszom Spółki Przejmowanej (łączenie się przez przejęcie). Na dzień publikacji niniejszego raportu procedura Połączenia pozostaje w toku.

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

Opisano szczegółowo w Sprawozdaniu Zarządu pkt X.

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

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

Emitent po przeprowadzeniu analizy aktualnie zaistniałej sytuacji związanej z epidemią koronawirusa SARS-CoV-2, wywołującego chorobę COVID-19, oraz jego potencjalnego wpływu na działalność Emitenta - wskazuje, że na dzień publikacji sprawozdania, Emitent nie zauważa wpływu ww. sytuacji na działalność Emitenta.



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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

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

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

W działalności ELKOP SE nie występuje sezonowość działania.

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

W I półroczu 2020 r. dla celów zarządczych Spółka wyodrębnia jeden segment operacyjny – wynajem nieruchomości, który pokrywa 99% przychodów Spółki. Pozostała działalność nie spełnia wymogów MSSF 8 i nie jest wydzielana. W pozycji Nieprzypisane prezentowana jest sprzedaż niedająca się przyporządkować do głównego segmentu działalności Spółki, wartość sprzedanych towarów, materiałów i usług obcych związanych ze sprzedażą nieprzypisaną.

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
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

<i>DANE CHARAKTERYZUJĄCE SEGMENT za okres 2020.01.01 do 2020.06.30</i>		<i>wynajem</i>	<i>pozostałe w tym przychody i koszty nieprzypisane</i>	<i>Razem</i>
I.	Przychody segmentu	5 831	25	5 856
II.	Koszty segmentu	2 490	62	2 552
III.	Zysk ze sprzedaży segmentu	3 341	-37	3 304
IV.	Amortyzacja	30	62	92
V.	Aktywa segmentu	122 852	331	123 183

Informacje geograficzne na dzień 30.06.2020 roku.

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

OBSZAR GEOGRAFICZNY DLA WYNAJMU	PRZYCHODY OD KLIENTÓW ZEWNĘTRZNYCH	AKTYWA TRWAŁE
CHORZÓW	1 498	20 770
PŁOCK	1 712	41 242
ELBLĄG	686	16 000
RZESZÓW*	72	0
POZNAŃ	1 888	32 650
Razem dla wynajmu	5 856	110 662

*Nieruchomość w Rzeszowie dnia 07.04.2020r. została zbyta

Informacje o wiodących klientach na dzień 30.06.2020 r.

W przychodach z tytułu zawartej umowy najmu uwzględniono przychody w wysokości 1 888 tys. z tytułu sprzedaży do największego klienta Spółki. Wartość ta stanowi 32 % z całości

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

I półroczu 2019 r. Spółka wyodrębniła następujące segmenty operacyjne:

- Wynajem
- Pozostałe w tym przychody i koszty nieprzepisane

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

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

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



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
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Aktywa segmentów stan na 30.06.2019 r.

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

Zobowiązania segmentów stan na 30.06.2019 r.

Wynajem	447
Pozostałe w tym przychody i koszty nieprzypisane	13
Zobowiązania niealokowane	55 365
Razem zobowiązania	55 825

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

Pozostałe informacje o segmentach na dzień 30.06.2019 r.

POZOSTAŁE INFORMACJE	AMORTYZACJA	ZWIĘKSZENIA AKTYWÓW TRWAŁYCH
Wynajem	36	0
Pozostałe w tym przychody i koszty nieprzypisane	62	0
Razem	98	0

ELKOP Spółka Europejska
Kapitał zakładowy: 15.760.000 EURO w całości opłacony
Sąd Rej. dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wyd. Gosp. KRS
KRS 0000782225

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

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



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Informacje geograficzne na dzień 30.06.2019 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	1426	18 670
PŁOCK PADLEWSKIEGO	229	10 419
PŁOCK PIŁSUDSKIEGO	1253	32 110
ELBLĄG	601	16 008
RZESZÓW	102	3 877
POZNAŃ	0	19 994
Razem dla wynajmu	3 611	101 078
OBSZAR GEOGRAFICZNY DLA SPRZEDAŻY POZOSTAŁEJ	PRZYCHODY OD KLIENTÓW ZEWNĘTRZNYCH	AKTYWA TRWAŁE
POZOSTAŁE	101	461
Razem dla sprzedaży pozostałej	101	461

Informacje o wiodących klientach na dzień 30.06.2019 r.

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

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

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



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
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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

W Spółce nie wystąpiły ww. zdarzenia

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

W Spółce nie wystąpiły ww. zdarzenia

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

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

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

ELKOP SE nie publikowała prognoz finansowych.

31. WSKAZANIE AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE CO NAJMNIEJ 5 % OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU EMITENTA NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU PÓŁROCZNEGO WRAZ ZE WSKAZANIEM LICZBY POSIADANYCH PRZEZ TE PODMIOTY AKCJI, ICH PROCENTOWEGO UDZIAŁU W KAPITALE ZAKŁADOWYM, LICZBY GŁOSÓW Z NICH



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
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

WYNIKAJĄCYCH I ICH PROCENTOWEGO UDZIAŁU W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU ORAZ WSKAZANIE ZMIAN W STRUKTURZE WŁASNOŚCI ZNACZNYCH PAKIETÓW AKCJI EMITENTA W OKRESIE OD PRZEKAZANIA POPRZEDNIEGO RAPORTU KWARTALNEGO

Akcjonariat Spółki ELKOP SE na dzień publikacji raportu za I kwartał 2020 r., tj. na dzień 29 kwietnia 2020 roku:

Lp.	AKCJONARIUSZ	L. AKCJI	% AKCJI	L. GŁOSÓW	% GŁOSÓW
1	PATRO Invest OÜ	3 945 001	40,05	3 945 001	40,05
2	Pozostali	5 904 999	59,95	5 904 999	59,95
	razem	9 850 000	100	9 850 000	100

Akcjonariat Spółki ELKOP SE na dzień publikacji raportu za pierwsze półrocze 2020 r., tj. na dzień 17 września 2020 roku:

Lp.	AKCJONARIUSZ	L. AKCJI	% AKCJI	L. GŁOSÓW	% GŁOSÓW
1	PATRO INVEST OÜ	16 380 436	41,57	16 380 436	41,57
2	Pozostali	23 019 564	58,43	23 019 564	58,43
	razem	39 400 000	100	39 400 000	100



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Pośrednie posiadanie akcji:

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

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

Zarząd:

Prezes Zarządu na dzień przekazania niniejszego raportu oraz raportu za pierwsze półrocze 2020 roku, nie posiadał akcji Emitenta.

Wiceprezes Zarządu na dzień przekazania niniejszego raportu oraz raportu za pierwsze półrocze 2020 roku, nie posiadała akcji Emitenta.

Rada Nadzorcza:

Na dzień przekazania niniejszego raportu oraz raportu za pierwszy kwartał 2020 r., członkowie Rady Nadzorczej nie posiadali akcji Emitenta.

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



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
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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

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

Uwaga:

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

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

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

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

34. INFORMACJE O UDZIELENIU PRZEZ EMITENTA LUB PRZEZ JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ PORĘCZEŃ KREDYTU LUB PORĘCZEŃ POZYCZKI LUB UDZIELENIU GWARANCJI – ŁĄCZNIE JEDNEMU PODMIOTOWI LUB JEDNOSTCE ZALEŻNEJ OD TEGO



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
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

**PODMIOTU, JEŻELI ŁĄCZNA WARTOŚĆ ISTNIEJĄCYCH PORĘCZEŃ LUB GWARANCJI
JEST ZNACZĄCA Z OKREŚLENIEM:**

- A) NAZWY (FIRMY) PODMIOTU, KTÓREMU ZOSTAŁY UDZIELONE PORĘCZENIA LUB
GWARANCJE**
- B) ŁĄCZNEJ KWOTY KREDYTÓW LUB POŻYCZEK, KTÓRA W CAŁOŚCI LUB
W OKREŚLONEJ CZĘŚCI ZOSTAŁA ODPOWIEDNIO PORĘCZONA LUB
GWARANTOWANA**
- C) OKRESU, NA JAKI ZOSTAŁY UDZIELONE PORĘCZENIA LUB GWARANCJE,**
- D) WARUNKÓW FINANSOWYCH, NA JAKICH ZOSTAŁY UDZIELONE PORĘCZENIA LUB
GWARANCJE, ZE WSKAZANIEM WYNAGRODZENIA EMITENTA LUB JEDNOSTKI OD
NIEGO ZALEŻNEJ ZA UDZIELENIE PORĘCZEŃ LUB GWARANCJI,**
- E) CHARAKTERU POWIĄZAŃ ISTNIEJĄCYCH POMIĘDZY EMITENTEM A
PODMIOTEM, KTÓRY ZACIĄGNĄŁ KREDYT LUB POŻYCZKI**

W I półroczu 2020 roku Emitent nie udzielał tego typu poręczeń lub gwarancji.

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

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

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

Opisano szczegółowo w Sprawozdaniu Zarządu pkt X.



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
tel./ fax : 24 366 06 26

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	
	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019
Zarząd	31.200,00	13.500,00	151.200,00	82.200,00
Rada nadzorcza	0	0	26.200,00	26.200,00

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

ZYSK/NA AKCJĘ

Zysk przypadający na jedną akcję

Szczegółowy sposób wyliczenia zysku na jedną akcję:

	6 miesięcy zakończonych 30.06.2020 (niebadane)	6 miesięcy zakończonych 30.06.2019 (niebadane)
Zysk/Strata netto	- 1 291	658
Średnia ważona ilość akcji zwykłych	15 340 164	282 465 616
Zysk/Strata na jedną akcję zwykłą:	-0,08 zł	0,00 zł
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji	15 340 164	282 465 616
Rozwodniony zysk/strata na jedną akcję zwykłą	-0,08 zł	0,00 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
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

WYBRANE DANE FINANSOWE W PRZELICZENIU NA EURO

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

Średnie kursy w okresie sprawozdawczym	okres sprawozdawczy od 2020.01.01 do 2020.06.30		okres sprawozdawczy od 2019.01.01 do 2019.06.30	
	Kurs	Data	Kurs	Data
kurs na ostatni dzień okresu	4,4660	30.06.2020	4,2520	28.06.2019
średni arytmetyczny kurs w okresie	4,4413	Od 01.01.2020 do 30.06.2020	4,2940	Od 01.01.2019 do 30.06.2019
kurs najniższy	4,2279	15.01.2020	4,2520	28.06.2019
kurs najwyższy	4,6044	24.03.2020	4,3402	25.02.2019
okres sprawozdawczy od 2020.01.01 do 2020.06.30		okres sprawozdawczy od 2019.01.01 do 2019.06.30		
Tab. nr 21 z dn. 31.01.2020	4,3010	Tab. nr 22 z dn. 31.01.2019	4,2802	
Tab. nr 41 z dn. 28.02.2020	4,3355	Tab. nr 42 z dn. 28.02.2019	4,3120	
Tab. nr 63 z dn. 31.03.2020	4,5523	Tab. nr 63 z dn. 29.03.2019	4,3013	
Tab. nr 84 z dn. 30.04.2020	4,5424	Tab. nr 84 z dn. 30.04.2019	4,2911	
Tab. nr 104 z dn. 29.05.2020	4,4503	Tab. nr 105 z dn. 31.05.2019	4,2916	
Tab. nr 125 z dn. 30.06.2020	4,4660	Tab. nr 124 z dn. 28.06.2019	4,2520	
średni kurs w okresie	4,4413	średni kurs w okresie	4,2880	



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
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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

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

- pozycje bilansowe przeliczone są według średniego kursu ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski obowiązującego na dzień bilansowy:
 - w dniu 30 czerwca 2020 r. 1 EUR = 4,4660
 - 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 2020 r. do 30 czerwca 2020 r. 1 EURO = 4,4413
 - w okresie od 1 stycznia 2019 r. do 30 czerwca 2019 r. 1 EURO = 4,2880

	Sześć miesiący zakończone 30 czerwca 2020 w złotych	Sześć miesiący zakończone 30 czerwca 2019 w złotych	Sześć miesiący zakończone 30 czerwca 2020 w euro	Sześć miesiący zakończone 30 czerwca 2019 w euro
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	5 856	3 712	1 319	866
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-245	1 174	-55	274
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-1 041	893	-234	208
Zysk (strata) netto	-1 291	658	-291	153
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	2 319	1 388	522	324

ELKOP Spółka Europejska
Kapitał zakładowy: 15.760.000 EURO w całości opłacony
Sąd Rej. dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wyd. Gosp. KRS
KRS 0000782225

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

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



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	2 323	-764	523	-178
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	-6 881	0	-1 549	0
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-2 239	624	-504	146
Aktywa razem *	123 183	131 420	27 582	30 860
Zobowiązania krótkoterminowe *	1 616	986	362	231
Zobowiązania długoterminowe*	55 818	62 016	12 498	14 563
Kapitał własny *	65 749	68 418	14 722	16 066
Kapitał zakładowy *	67 456	67 456	15 760	15 760
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji (w szt.)	15 340 164	282 465 616	15 340 164	282 465 616
Zysk (strata) przypadający na jedną akcję (w zł / EURO)	-0,08	0,00	-0,02	0,00
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EURO) *	1,67	6,95	0,38	1,63

Uwaga! Dla pozycji bilansowych oznaczonych gwiazdką prezentowane dane obejmują w kolumnie drugiej i czwartej stan na dzień 31.12.2019 roku.

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

37. WYDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Wydarzenia po dniu bilansowym zostały opisane w rozdziale X Sprawozdania Zarządu.

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

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



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Ze względu na rodzaj prowadzonej wiodącej działalności Spółka jest narażona na negatywne konsekwencje epidemii koronawirusa COVID19. 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.

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



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
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

korzysta z krótkoterminowych lokat bankowych. Spółka udzielając potencjalnie przyszłych pożyczek, w tym także spółkom portfelowym na ich bieżącą działalność, na podstawie umów inwestycyjnych, będzie na bieżąco monitorowała ich sytuację majątkową i wynik finansowy, oceniając i ograniczając poziom ryzyka kredytowego dla ewentualnie udzielonych pożyczek.

Ryzyko „złych” pożyczek

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

Ryzyko zabezpieczenia pożyczek

Z uwagi na dużą konkurencyjność na rynku mikro i małych pożyczek istnieje ryzyko, iż Emitent nie będzie mógł żądać odpowiedniego poziomu zabezpieczenia udzielonej pożyczki. Emitent zamierza minimalizować powyższe ryzyko poprzez odpowiedni dobór projektów finansowanych z udzielanych pożyczek, jak i właściwą ocenę zdolności finansowej pożyczkobiorców. Nie można jednak wykluczyć błędnej oceny zdolności pożyczkobiorcy, udzielonego zabezpieczenia lub niedostatecznego rozpoznania ryzyka w efekcie którego dojdzie do niespłacalności udzielonej pożyczki i nieściągalności długu. Chybione decyzje powinny mieć jednak charakter jednostkowy i nie powinny istotnie wpływać na wynik finansowy Emitenta.

Ryzyko windykacji należności

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

Ryzyko związane z koniunkturą gospodarczą w Polsce



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
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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

Ryzyko inflacji

Ryzyko inflacji pojawia się wtedy, gdy stopa inflacji może być wyższa niż stopa dochodu inwestycji. Dochód z nieruchomości nie dotrzymuje kroku we wzroście kosztów utrzymania. Rentowność inwestycji spada. Nie można wykluczyć, że wzrost inflacji może prowadzić do pogorszenia kondycji finansowej kontrahentów Emitenta, co może mieć negatywny wpływ na ilość czynnych umów najmu w nieruchomościach.

Ryzyko związane z polityką gospodarczą w Polsce

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

Ryzyko związane z celami strategicznymi

Ze względu na fakt, że działalność w sektorze nieruchomości jest narażona na wpływ wielu nieprzewidywalnych czynników zewnętrznych (m.in. przepisy prawa, ceny nieruchomości, stosunek podaży i popytu, warunki atmosferyczne), istnieje ryzyko 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



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
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

niekorzystny wpływ na działalność i wyniki Spółki, a w razie potrzeby podejmuje niezbędne decyzje i działania.

Ryzyko niestabilności polskiego systemu prawnego

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

Ryzyko związane z konkurencją

Spółka spotyka się ze znaczną konkurencją ze strony innych podmiotów prowadzących podobną działalność. W branży rynku nieruchomości komercyjnych istnieje bardzo perspektywiczny

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

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

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

Ryzyko wahań kursowych oraz ograniczonej płynności

Immanentną cechą obrotu giełdowego są wahania kursów akcji oraz krótkookresowe wahania wartości obrotów. Może to skutkować tym, że ewentualna sprzedaż bądź zakup większego pakietu akcji Emitenta wiązać się będzie z koniecznością akceptacji znacznie mniej korzystnej



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
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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,
- 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.,
- 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
- 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



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
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

podlegają kontroli innego organu – Walnego Zgromadzenia, a w interesie członków Rady Nadzorczej leży wykonywanie swoich obowiązków w sposób rzetelny i zgodny z prawem. W przeciwnym razie grozi im odpowiedzialność przed Walnym Zgromadzeniem Spółki polegająca na nie uzyskaniu absolutorium z wykonania obowiązków lub odpowiedzialność karna z tytułu działania na szkodę Spółki (odpowiedzialność ta dotyczy również członków Zarządu).

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

Emitent jest notowany na rynku głównym GPW i jest spółką publiczną w rozumieniu Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi. W związku z powyższym, KNF posiada kompetencje do nakładania na Emitenta kar administracyjnych za niewykonywanie obowiązków wynikających z Ustawy o ofercie publicznej lub Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi. W przypadku nałożenia takiej kary obrót instrumentami finansowymi Emitenta może stać się utrudniony bądź niemożliwy. Ponadto Emitent podlega regulacjom rozporządzenia Parlamentu Europejskiego

i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 roku w sprawie nadużyć na rynku („rozporządzenie MAR”). Rozporządzenie to nakłada na Emitenta szereg obowiązków między innymi związanych z informacjami poufnymi. Kary przewidziane regulacjami rozporządzenia MAR oraz aktów wykonawczych są bardzo wysokie. Emitent ogranicza ryzyko w tym zakresie w pełni dostosowując się do regulacji obowiązującego prawa.

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

Ryzyko wykluczenia z giełdy

1. Zarząd Giełdy wyklucza instrumenty finansowe z obrotu giełdowego:

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



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
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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

Ryzyko aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych należących do Spółki

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

Ryzyko siły wyższej

ELKOP Spółka Europejska
Kapitał zakładowy: 15.760.000 EURO w całości opłacony
Sąd Rej. dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wyd. Gosp. KRS
KRS 0000782225

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

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



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

W 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 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



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
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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 (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.



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
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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.

Płock, dnia 17 września 2020 roku

Podpisy wszystkich Członków Zarządu:



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
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Prezes Zarządu

Pan Jacek Koralewski

Wiceprezes Zarządu

Pani Anna Kajkowska

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

GALEX Kancelaria Biegłego Rewidenta

Pani Jolanta Gałuszka