



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

## **ELKOP Spółka Europejska**

### **SKRÓCONE KWARTALNE**

### **SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

**Na dzień 31 marca 2024 roku**

**oraz**

**za 3 miesiące zakończone dnia 31 marca 2024 roku**

### **SPORZĄDZONE WEDŁUG**

**MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ,**

**KTÓRE ZOSTAŁY ZATWIERDZONE**

**PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ**

**Płock, dnia 21 maja 2024 roku**

ELKOP Spółka Europejska

Kapitał zakładowy: 18.418.880,00 EUR w całości opłacony

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

KRS 0000782225

NIP: 627-001-16-20

REGON: 272549956

BDO 000623817

Nr rachunku bankowego:

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

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



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

## Spis treści:

I.	KWARTALNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	
1.1	Skrócone śródroczne sprawozdanie z sytuacji finansowej .....	6
1.2	Skrócony śródroczny rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów .....	7
1.3	Skrócone śródroczne zestawienie zmian w kapitale własnym .....	8
1.4	Skrócone śródroczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....	9
II.	INFORMACJE DODATKOWE	
2.1	Ogólne informacje o Emitencie .....	10
2.2	Opis działalności Emitenta .....	12
2.3	Opis przyjętych zasad (polityki rachunkowości), w tym metod wyceny aktywów i pasywów, ustalenia przychodów, kosztów i wyniku finansowego .....	14
2.4	Wskazanie średnich kursów wymiany złotego w okresach objętych historycznymi informacjami finansowymi, ustalanych przez Narodowy Bank Polski .....	18
2.5	Wybrane dane finansowe zawierające podstawowe pozycje jednostkowego sprawozdania finansowego (również przeliczone na EURO) .....	19
III.	POZOSTAŁE INFORMACJE	
3.1	Zestawienie oraz objaśnienie różnic pomiędzy danymi ujawnionymi w sprawozdaniu finansowym i danych porównywalnych, a uprzednio sporządzonym i opublikowanymi sprawozdaniami finansowymi .....	20
3.2	Rzeczowe aktywa trwałe .....	20
3.3	Należności .....	20
3.4	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	21
3.5	Transakcje z podmiotami powiązаныmi .....	22
3.6	Instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej .....	25
3.7	Informacje o rezerwach i odpisach aktualizacyjnych .....	26
3.8	Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejścia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej Emitenta, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności .....	27
3.9	Opis organizacji grupy kapitałowej emitenta, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji, a w przypadku emitenta będącego jednostką dominującą, który na podstawie obowiązujących go przepisów nie ma obowiązku lub może nie sporządzać skonsolidowanych sprawozdań finansowych – również wskazanie przyczyny i podstawy prawnej braku konsolidacji .....	27
3.10	Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących .....	28



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

- 3.11 Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno- finansowych ujawnionych w kwartalnym sprawozdaniu finansowym w szczególności opis czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na działalność emitenta i osiągnięte przez niego zyski lub poniesione straty, a także omówienie perspektyw rozwoju działalności emitenta przynajmniej w najbliższym kwartale ..... 33
- 3.12 Rodzaj i kwota pozycji wpływających na aktywa, zobowiązania, kapitał własny, wynik netto lub przepływy pieniężne, które są nietypowe ze względu na ich rodzaj, wartość lub częstotliwość ..... 36
- 3.13 Opis czynników i zdarzeń w szczególności o nietypowym charakterze mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe ..... 37
- 3.14 Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych jednostki ..... 37
- 3.15 Objaśnienia dotyczące sezonowości i cykliczności działalności Emitenta w prezentowanym okresie ..... 37
- 3.16 Informacje dotyczące przychodów oraz wyników przypadających na poszczególne segmenty branżowe ..... 37
- 3.17 Zdarzenia, które nastąpiły po dniu na który sporządzono skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe, nie ujęte w tym sprawozdaniu a mogące w znaczny sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta ..... 39
- a. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych ..... 39
  - b. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane ..... 39
  - c. Informacje dotyczące zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego ..... 39
  - d. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości realizacji wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych ..... 40
  - e. Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez te podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu oraz wskazanie zmian w strukturze własności znacznych pakietów akcji Emitenta w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego ..... 40
  - f. Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego, odrębnie dla każdej z osób ..... 41
  - g. 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 przedmiotu postępowania, wartości przedmiotu sporu, daty wszczęcia postępowania, stron wszczętego postępowania oraz stanowiska emitenta ..... 43
  - h. Informacje o zawarciu przez emitenta jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązаныmi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe, wraz ze wskazaniem ich wartości, oraz z przedstawieniem: informacji o podmiocie z którym została zawarta transakcja, informacji o powiązaniach emitenta z podmiotem będącym stroną transakcji, informacji o przedmiocie transakcji, istotnych warunków transakcji ze szczególnym uwzględnieniem warunków finansowych oraz wskazaniem określonych przez strony specyficznych warunków, charakterystycznych dla tej umowy w szczególności odbiegających od warunków powszechnie stosowanych dla danego typu umów, innych informacji dotyczących tych transakcji jeżeli są niezbędne do zrozumienia sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego emitenta, wszelkich zmian transakcji z podmiotami powiązаныmi, które mogły mieć istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy Emitenta ..... 43

ELKOP Spółka Europejska

Kapitał zakładowy: 18.418.880,00 EUR w całości opłacony

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

KRS 0000782225

NIP: 627-001-16-20

REGON: 272549956

BDO 000623817

Nr rachunku bankowego:

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

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



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

- i. Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji - łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca, z określeniem:
- a) nazwy (firmy) podmiotu, któremu zostały udzielone poręczenia lub gwarancje,
  - b) łącznej kwoty kredytów lub 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 kredyty lub pożyczki ..... 44
- j. 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 ..... 44
- k. 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 ...44
- l. Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału ..... 45
- m. Informacja dotycząca zmiany w kwalifikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów ..... 46
- n. Wynagrodzenia Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki ..... 46
- o. Zysk na akcję .....46
- 3.18 Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń z określeniem w jakim stopniu Emitent jest na nie narażony ..... 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**  
Aleja Grunwaldzka 2i  
82-300 Elbląg  
tel./fax: 55 233 59 29

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

## **RAPORT ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2024 ROKU**

### **PREZENTOWANY ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ WRAZ Z INFORMACJAMI DODATKOWYMI**

#### **I. KWARTALNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

Niniejsze skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki ELKOP SE za pierwszy kwartał 2024 roku, wraz z danymi porównywalnymi, sporządzone zostało zgodnie z Rozporządzeniem 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 ) oraz zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSR/MSSF). Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki ELKOP SE zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości oraz niewystępowania okoliczności wskazujących na zagrożenie dla kontynuowania działalności.

Dane finansowe prezentowane są w tysiącach złotych.



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

## 1.1. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ:

<b>SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ</b>	<b>stan na 31.03.2024 niebadane</b>	<b>stan na 31.12.2023 badane</b>	<b>stan na 31.03.2023 niebadane</b>
<b>A k t y w a</b>			
<b>I. Aktywa trwałe</b>	<b>139 423</b>	<b>139 291</b>	<b>130 735</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	1 097	886	84
Nieruchomości inwestycyjne	137 675	137 675	129 895
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	565	641	678
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	86	89	78
<b>II. Aktywa obrotowe</b>	<b>3 530</b>	<b>1 742</b>	<b>4 783</b>
Należności krótkoterminowe	543	673	1 732
Krótkoterminowe aktywa finansowe	0	158	7
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 122	866	1 380
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 865	45	1 664
<b>III. Aktywa długoterminowe przeznaczone do sprzedaży</b>			
<b>A k t y w a r a z e m</b>	<b>142 953</b>	<b>141 033</b>	<b>135 518</b>
<b>P a s y w a</b>			
<b>I. Kapitał własny</b>	<b>95 482</b>	<b>95 242</b>	<b>88 910</b>
Kapitał zakładowy	78 836	78 836	78 836
Kapitał zapasowy	1 538	1 538	1 538
Kapitał rezerwowy	1 494	1 494	1 494
Wynik na transakcjach finansowych	-15 189	-15 189	-15 189
Kapitał z aktualizacji wyceny	4 289	4 289	4 289
Kapitał z połączenia jednostek	-16	-16	-16
Zyski zatrzymane/Nierozdzielony wynik finansowy	24 530	24 290	17 958
<b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>42 368</b>	<b>42 242</b>	<b>42 510</b>
Długoterminowe pożyczki otrzymane	28 216	28 674	30 101
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13 306	13 229	11 629
Zobowiązania pozostałe	846	339	780
<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>5 103</b>	<b>3 549</b>	<b>4 098</b>
Kredyty i pożyczki			
Zobowiązania handlowe	1123	994	765
Zobowiązania pozostałe	3 961	2 536	3 314
Rezerwy krótkoterminowe	19	19	19
<b>P a s y w a r a z e m</b>	<b>142 953</b>	<b>141 033</b>	<b>135 518</b>

ELKOP Spółka Europejska

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

NIP: 627-001-16-20  
REGON: 272549956  
BDO 000623817

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



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Wartość księgowa	95 482	95 242	88 910
Liczba akcji	46 047 200	46 047 200	46 047 200
Wartość księgowa na jedną akcję ( w zł)	2,07	2,07	1,93
Rozwodniona liczba akcji	46 047 200	46 047 200	46 047 200
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	2,07	2,07	1,93

## 1.2. SKRÓCONY ŚRÓDROCZNY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ORAZ SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW:

SKRÓCONY ŚRÓDROCZNY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	Trzy miesiące zakończone 31 marzec 2024 r. niebadane	Trzy miesiące zakończone 2023 r. niebadane
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	5 288	4 764
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	3 109	2 934
<b>Zysk (strata) brutto na sprzedaży (I-II)</b>	<b>2 179</b>	<b>1 830</b>
Koszty ogólnego zarządu	958	733
Pozostałe przychody operacyjne	89	36
Pozostałe koszty operacyjne	457	457
<b>Zysk ( strata ) z działalności operacyjnej</b>	<b>853</b>	<b>676</b>
Przychody finansowe	6	0
Koszty finansowe	442	503
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>417</b>	<b>173</b>
Podatek dochodowy	177	116
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>240</b>	<b>57</b>
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	46 047 200	46 047 200
<b>Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)</b>	<b>0,01</b>	<b>0,00</b>
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	46 047 200	46 047 200
<b>Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)</b>	<b>0,01</b>	<b>0,00</b>

ELKOP Spółka Europejska

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

NIP: 627-001-16-20  
REGON: 272549956  
BDO 000623817

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



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

<b>SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW</b>	<b>Trzy miesiące zakończony 31 marzec 2024r. niebadane</b>	<b>Trzy miesiące zakończony 31 marzec 2023r. niebadane</b>
Zysk/strata netto za okres	240	57
Inne całkowite dochody, w tym:	0	0
Składniki, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat	0	0
Składniki, które mogą zostać przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat:	0	0
<b>Całkowity dochód za okres</b>	<b>240</b>	<b>57</b>

### 1.3. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM:

<b>SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM</b>	<b>Trzy miesiące zakończony 31 marzec 2024 r. niebadane</b>	<b>Dwanaście miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 r. badane</b>	<b>Trzy miesiące zakończony 31 marzec 2023 r. niebadane</b>
Stan kapitału własnego na początek okresu (BO)	95 242	88 853	88 853
Stan kapitału własnego na początek okresu (BO), po uzgodnieniu do danych porównywalnych	95 242	88 853	88 853
Stan kapitału zakładowego na początek okresu	78 836	78 836	78 836
Stan kapitału zakładowego na koniec okresu	78 836	78 836	78 836
Koszty emisji akcji na początek okresu	0	0	0
Zmiany kosztów emisji akcji	0	0	0
Koszty emisji akcji na koniec okresu	0	0	0
Wynik na transakcjach finansowych na początek okresu	-15 189	-15 189	-15 189
Wynik na transakcjach finansowych na koniec okresu	-15 189	-15 189	-15 189
Akcje (udziały) własne na początek okresu			
Akcje (udziały) własne na koniec okresu			
Stan kapitału zapasowego na początek okresu	1 538	1 538	1 538
Stan kapitału zapasowego na koniec okresu	1 538	1 538	1 538

ELKOP Spółka Europejska

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

NIP: 627-001-16-20  
REGON: 272549956  
BDO 000623817

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





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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Stan kapitałów z aktualizacji wyceny na początek okresu	4 289	4 289	4 289
Stan kapitałów z aktualizacji wyceny na koniec okresu	4 289	4 289	4 289
Kapitał rezerwowy na początek okresu	1 494	1 494	1 494
Kapitał rezerwowy na koniec okresu	1 494	1 494	1 494
Kapitał z połączenia jednostek na początek okresu	-16	-16	-16
Kapitał rezerwowy na koniec okresu	-16	-16	-16
Nierozliczone straty z lat ubiegłych i roku bieżącego na początek okresu	24 290	17 901	17 901
a) zwiększenie (z tytułu)	240	6 389	57
- zysk/strata za okres	240	6 389	57
- z kapitału z aktualizacji wyceny	0		
Straty z lat ubiegłych i roku bieżącego na koniec okresu	24 530	24 290	17 958
Stan kapitału własnego na koniec okresu (BZ)	95 482	95 242	88 910

#### 1.4. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH	Trzy miesiące zakończony 31 marzec 2024 r. niebadane	Trzy miesiące zakończony 31 marzec 2023r. niebadane
<b>DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA</b>		
Zysk (strata) brutto	417	173
Korekty razem	841	665
Amortyzacja	31	32
Podatek dochodowy zapłacony	-24	-34
Odsetki i dywidendy	464	503
Zmiana stanu należności i czynnych rozliczeń międzyokresowych	130	317
Zmiana stanu zobowiązań	2 062	1 477
Zmiana stanu biernych rozliczeń międzyokresowych	-1 818	-1 630
Inne korekty	-4	0
<b>Przeptywy pieniężne brutto z działalności operacyjnej</b>	<b>1 258</b>	<b>838</b>
Podatek dochodowy zapłacony		
<b>Przeptywy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>1 258</b>	<b>838</b>

ELKOP Spółka Europejska

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

NIP: 627-001-16-20  
REGON: 272549956  
BDO 000623817

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



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

<b>Działalność inwestycyjna</b>		
<b>Wpływy z działalności inwestycyjnej</b>	<b>141</b>	<b>100</b>
Zbycie aktywów finansowych	141	100
<b>Wydatki z tytułu działalności inwestycyjnej</b>	<b>243</b>	<b>0</b>
Nabycie składników wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	243	0
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-102</b>	<b>100</b>
<b>Działalność finansowa</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Wydatki z tytułu działalności finansowej</b>	<b>900</b>	<b>860</b>
Spląty kredytów i pożyczek	900	860
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-900</b>	<b>-860</b>
<b>Przepływy pieniężne netto, razem</b>	<b>256</b>	<b>78</b>
<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych</b>	<b>256</b>	<b>78</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>866</b>	<b>1 303</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>1 122</b>	<b>1 381</b>

## II. INFORMACJE DODATKOWE

### 2.1. OGÓLNE INFORMACJE O EMITENCIE

<b>Nazwa Emitenta</b>	<b>ELKOP SE</b>
Siedziba	Płock
Adres	09-402 Płock, ul. Zygmunta Padlewskiego 18C
Spółka posiada oddziały - nieruchomości:	1) w Chorzowie przy ul. Kurta Aldera 44 2) w Elblągu przy Alei Grunwaldzkiej 2i 3) w Płocku przy al. Mar. J. Piłsudskiego 35 4) w Poznaniu przy ul. Kopanina 54/56
Telefon	24 366 06 26
Sąd Rejestrowy	Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi Sąd Gospodarczy XX Wydział Gospodarczego

ELKOP Spółka Europejska

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

NIP: 627-001-16-20  
REGON: 272549956  
BDO 000623817

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



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Numer KRS	Krajowego Rejestru Sądowego KRS 0000782225
REGON	272549956
NIP	627 001 16 20
Kapitał zakładowy	18.418.880 EURO
Ilość wszystkich akcji:	46 047 200
Wartość nominalna 1 akcji:	0,40 euro
Oznaczenie kodem przez KDPW	PLELKOP00013
Przedmiotem działalności Emitenta wg. klasyfikacji przyjętej przez GPW SE	Sektor działalności budowlanej
Przedmiot podstawowej działalności Emitenta	PKD 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi,
Adresy poczty elektronicznej	biuro@elkop.pl
Strona internetowa	www.elkop.pl

### Zarząd Spółki

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

### Rada Nadzorcza

- Mariusz Patrowicz - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Wojciech Hetkowski - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Małgorzata Patrowicz - Sekretarz Rady Nadzorczej

ELKOP Spółka Europejska

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

NIP: 627-001-16-20  
REGON: 272549956  
BDO 000623817

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



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

- Damian Patrowicz - Członek Rady Nadzorczej
- Martyna Patrowicz - Członek Rady Nadzorczej
- Eliza Koralewska - Członek Rady Nadzorczej

### **Komitet Audytu**

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

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

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

W 2019 r. nastąpiła rejestracja połączenia Emitenta uprzednio działającego jako spółka akcyjna prawa polskiego pod firmą ELKOP Spółka Akcyjna z siedzibą w Płocku przy ul. Zygmunta Padlewskiego 18C, Polska, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego

ELKOP Spółka Europejska

Kapitał zakładowy: 18.418.880,00 EUR w całości opłacony

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

KRS 0000782225

NIP: 627-001-16-20

REGON: 272549956

BDO 000623817

Nr rachunku bankowego:

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

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



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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

W dniu 28.12.2020 r. doszło do połączenia Emitenta jako spółki Przejmującej ze spółką DAMF Inwestycje S.A. z siedzibą w Płocku jako spółki Przejmowanej stosownie do postanowień Planu Połączenia z dnia 30 kwietnia 2020 r. poprzez przeniesienie całości majątku spółki DAMF Inwestycje S.A. z siedzibą w Płocku na Emitenta w zamian za akcje wyemitowane przez Emitenta na rzecz akcjonariuszy spółki DAMF Inwestycje S.A. Zgodnie z treścią Uchwały nr 18 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 18.08.2020 r. Sąd Rejestrowy dokonał rejestracji Statutu Spółki poprzez zmianę § 6 Statutu Spółki w drodze podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 15.760.000,00 EURO do kwoty 18.418.880,00 EURO poprzez emisję 6.647.200 akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,40 każda, które to akcje serii B zostały wydane akcjonariuszom spółki DAMF Inwestycje S.A. w wykonaniu postanowień Planu Połączenia.

ELKOP SE jest w posiadaniu nieruchomości o łącznej wartości 137 675 162 złotych. Wynajem powierzchni biurowych, hal produkcyjnych i magazynowych oraz gruntów o łącznej powierzchni ponad 93.000 m<sup>2</sup> jest najważniejszym elementem działalności Spółki.

ELKOP Spółka Europejska

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

NIP: 627-001-16-20  
REGON: 272549956  
BDO 000623817

Nr rachunku bankowego:

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



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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

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

### **2.3 OPIS PRZYJĘTYCH ZASAD (POLITYKI RACHUNKOWOŚCI), W TYM METOD WYCENY AKTYWÓW I PASYWÓW, USTALENIA PRZYCHODÓW, KOSZTÓW I WYNIKU FINANSOWEGO**

Prezentowane skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na dzień 31 marca 2024 roku oraz za 3 miesiące zakończone dnia 31 marca 2024 roku.

Niniejsze skrócone jednostkowe śródroczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 - „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, który został zatwierdzony przez Unię Europejską i 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**  
Aleja Grunwaldzka 2i  
82-300 Elbląg  
tel./fax: 55 233 59 29

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Skrócone śródroczne 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 ). Skrócone śródroczne sprawozdanie z sytuacji finansowej na 31 marca 2024 r., skrócony śródroczny rachunek zysków i strat, skrócone śródroczne sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych, śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za trzy miesiące zakończone 31 marca 2024 r. nie zostały zbadane przez biegłego rewidenta. Sprawozdanie finansowe na 31 grudnia 2023 r. oraz za dwanaście miesięcy zakończone 31 grudnia 2023 r. podlegało badaniu przez biegłego rewidenta, który wydał opinię bez zastrzeżeń.

Zasady rachunkowości są zastosowane w sposób ciągły.

Walutą funkcjonalną i walutą prezentacji jest złoty polski. Wszystkie dane finansowe przedstawia się w tysiącach złotych, chyba że zaznaczono inaczej.

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 21 maja 2024 roku.

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

#### **Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego**

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**

Sprawozdania finansowe zawarte w niniejszym raporcie kwartalnym, zostały sporządzone przy zastosowaniu tych samych zasad rachunkowości, stosowanych w rocznym sprawozdaniu finansowym, sporządzonym na dzień 31 grudnia 2023 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**  
Aleja Grunwaldzka 2i  
82-300 Elbląg  
tel./fax: 55 233 59 29

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

## Zmiany do standardów zastosowane po raz pierwszy w roku 2024

Spółka zastosowała po raz pierwszy poniższe zmiany do standardów:

- MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” – klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe i długoterminowe, co ma znaczenie przy posiadaniu zobowiązania kredytowego i powiązane z nimi warunki umowne. Warunki umów kredytowych, z którymi jednostka była zobowiązana być w zgodzie na lub przed datą raportową wpływają na prezentację zobowiązania jako długo lub krótkoterminowe.
- MSSF 16 „Leasing” – zobowiązania leasingowe w transakcjach sprzedaży i leasingu zwrotnego. MSSF 16 wskazuje, że w przypadku leasingu zwrotnego zobowiązanie do wnoszenia zmiennych opłat leasingowych spełnia definicję zobowiązania leasingowego. W związku z tym, w transakcji leasingu zwrotnego należy ująć oczekiwane opłaty zmienne jako część wyliczenia zobowiązania leasingowego, (później amortyzować je zgodnie z efektywną stopą procentową, a bezpośrednio w rachunku zysków i strat ujmować jedynie różnicę między spodziewaną a rzeczywistą wysokością wynagrodzenia zmiennego) i na tej podstawie wyliczać zachowaną część praw do składnika środków trwałych.
- MSR 7 „Rachunek przepływów pieniężnych” oraz MSSF 7 „Instrumenty finansowe – ujawnianie informacji” – umowy finansowania wobec dostawców. Zmiany do tych standardów wprowadzają obowiązek dodatkowych ujawnień związanych z transakcjami finansowania dostawców. Wskazują one, iż transakcjami finansowania dostawców nie są instrumenty kredytowe przyznane bezpośrednio inicjatorowi po to, by inicjator bezpośrednio płacił dostawcom. Finansowanie dostawców zgodne z tą zmianą ma miejsce tylko wtedy, kiedy to instytucja finansująca bezpośrednio płaci dostawcom, a inicjator ma de facto zobowiązanie do tych dostawców.





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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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

### **Standardy oraz zmiany do standardów przyjęte przez RMSR, ale jeszcze niezatwierdzone przez UE**

Niżej wymienione zmiany do standardów obowiązujących Spółkę ze względu na brak ich zatwierdzenia przez UE, nie zostały przez Spółkę zastosowane przy prezentacji wyników za okres objęty niniejszym raportem.

- MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych” – brak wymienialności, zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2025 roku i później.
- MSSF 14 „Regulacja rozliczenia międzyokresowe” - zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku i później.
- MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych” w zakresie sprzedaży lub przeniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku i później.

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

### **Informacje dotyczące segmentów operacyjnych**

Segment operacyjny jest częścią składową jednostki:

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



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

c) w przypadku której są dostępne oddzielne informacje finansowe.

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

Dla celów zarządczych, Spółka wyodrębnia jeden segment operacyjny – wynajem nieruchomości.

#### **2.4 WSKAZANIE ŚREDNICH KURSÓW WYMIANY ŻŁOTEGO W OKRESACH OBJĘTYCH HISTORYCZNYMI INFORMACJAMI FINANSOWYMI, USTALANYCH PRZEZ NARODOWY BANK POLSKI**

<i>okres sprawozdawczy 2024.01.01 – 2024.03.31</i>		<i>okres sprawozdawczy 2023.01.01 – 2023.03.31</i>	
Tab. nr 22 z dn. 31.01.2024	4,3434	Tab. nr 21 z dn. 31.01.2023	4,7089
Tab. nr 43 z dn. 29.02.2024	4,3190	Tab. nr 41 z dn. 28.02.2023	4,717
Tab. nr 64 z dn. 29.03.2024	4,3009	Tab. nr 64 z dn. 31.03.2023	4,6755
<b>średni arytmetyczny kurs w okresie</b>	<b>4,3211</b>	<b>średni arytmetyczny kurs w okresie</b>	<b>4,7005</b>

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

- pozycje bilansowe przeliczone są według średniego kursu ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski obowiązującego na dzień bilansowy

w dniu 29 marca 2024 roku 1 EUR = 4,3009 zł

w dniu 29 grudnia 2023 roku 1 EUR = 4,3480 zł

- pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych przeliczone według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez

Narodowy Bank Polski obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie sprawozdawczym

- w okresie od dnia 01 stycznia 2024 r. do dnia 31 marca 2024 r. 1 EUR = 4,3211 zł
- w okresie od dnia 01 stycznia 2023 r. do dnia 31 marca 2023 r. 1 EUR = 4,7005 zł

## 2.5 WYBRANE DANE FINANSOWE ZAWIERAJĄCE PODSTAWOWE POZYCJE JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO (RÓWNIŻ PRZELICZONE NA EURO)

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	1 kwartał narastająco /2024 okres od 2024-01-01 do 2024-03-31/	1 kwartał narastająco /2023 okres od 2023-01-01 do 2023-03-31/	1 kwartał narastająco /2024 okres od 2024-01-01 do 2024-03-31/	1 kwartał narastająco /2023 okres od 2023-01-01 do 2023-03-31/
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	5 288	4 764	1224	1014
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	853	676	197	144
Zysk (strata) brutto	417	173	97	37
Zysk (strata) netto	240	57	56	12
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 258	838	291	178
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-102	100	-24	21
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-900	-860	-208	-183
Przepływy pieniężne netto, razem	256	78	59	17
Aktywa razem *	142 953	141 033	33 238	32 436
Zobowiązania długoterminowe*	42 368	42 242	9 851	9 715
Zobowiązania krótkoterminowe *	5 103	3 549	1 186	816
Kapitał własny *	95 482	95 242	22 200	21 905
Kapitał zakładowy *	78 836	78 836	18 419	18 419
Liczba akcji (w szt.)	46 047 200	46 047 200	46 047 200	46 047 200
Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,01	0	0,00	0,00
Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,01	0	0,00	0,00
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	2,07	2,07	0,48	0,48
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł / EUR)	0	0	0	0



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Uwaga! dla pozycji bilansowych oznaczonych gwiazdką prezentowane dane obejmują w kolumnie drugiej i czwartej stan na dzień 31.12.2023 r.

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

### III. POZOSTAŁE INFORMACJE

#### 3.1. ZESTAWIENIE ORAZ OBJAŚNIENIE RÓŻNIC POMIĘDZY DANYMI UJAWNIONYMI W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM I DANYCH PORÓWNYWALNYCH, A UPRZEDNIO SPORZĄDZONYM I OPUBLIKOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

Sprawozdanie finansowe sporządzone za I kwartał 2024 r., oraz obejmujące dane porównywalne za I kwartał 2023 r., nie zawiera różnic.

Nie dokonywano korekt błędów, dotyczących poprzednich okresów.

#### 3.2. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

W okresie sprawozdawczym zakupiono samochód o wartości 243 tys. zł.

Na koniec pierwszego kwartału 2024 r. nie ma zakontraktowanych nakładów inwestycyjnych, dotyczących rzeczowych aktywów.

#### 3.3. NALEŻNOŚCI

<b>NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>31 marca 2024</b>	<b>31 grudnia 2023</b>
Od jednostek powiązanych	<b>0</b>	<b>0</b>
- z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	0	0
- do 12 miesięcy	0	0
Od jednostek pozostałych	<b>680</b>	<b>876</b>
- z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	628	871
- do 12 miesięcy	628	871
- z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	52	5
- inne	0	0
Należności krótkoterminowe netto, razem	<b>680</b>	<b>876</b>
odpisy aktualizujące wartość należności	137	203

ELKOP Spółka Europejska

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

NIP: 627-001-16-20  
REGON: 272549956  
BDO 000623817

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



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Należności krótkoterminowe brutto, razem	543	673
<b>ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH</b>	<b>31 marca 2024</b>	<b>31 grudnia 2023</b>
Stan na początek okresu	203	638
a) zwiększenia (z tytułu)	0	147
- utworzenie odpisów na należności	0	147
b) zmniejszenia (z tytułu)	66	582
-zapłata należności	66	1
Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu	137	203

W pozycji należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń kwota 52 tys. zł to podatek VAT, który zostanie rozliczony w przyszłych okresach.

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane, a termin płatności wynosi od 14 do 30 dni. Należności z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i podobne, nie są oprocentowane.

### 3.4. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31 marca 2024	31 grudnia 2023
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 122	866
<b>Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem</b>	<b>1 122</b>	<b>866</b>



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

### 3.5. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI ZA OKRES KOŃCZĄCY SIĘ 31.03.2024	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	442	0	0	0	0	28 216
<b>razem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>442</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>28 216</b>

ELKOP Spółka Europejska

Kapitał zakładowy: 18.418.880,00 EUR w całości opłacony

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

KRS 0000782225

NIP: 627-001-16-20

REGON: 272549956

BDO 000623817

Nr rachunku bankowego:

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

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



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

TRANSAKcje Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI ZA OKRES KOŃCZĄCY SIĘ 31.03.2023	Sprzedż produktów, towarów i materiałów podmiotom powiązanim	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	503	0	0	0	0	30 101
<b>razem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>503</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30 101</b>

TRANSAKcje Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI ZA OKRES KOŃCZĄCY SIĘ 31.12.2023	Sprzedż produktów, towarów i materiałów podmiotom powiązanim	Przychody z tytułu odsetek od podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Koszty z tytułu odsetek dla podmiotów powiązanych	Należności z tytułu dostaw i usług na koniec okresu od podmiotów powiązanych	Należności inne na koniec okresu od podmiotów powiązanych	Należności z tytułu pożyczek i odsetek od podmiotów powiązanych	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zob. na koniec okresu wobec podmiotów powiązanych	Zobowiązania z tytułu pożyczek wobec jednostek powiązanych
FON SE	0	0	0	1 956	0	0	0	0	28 674
<b>razem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 956</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>28 674</b>

ELKOP Spółka Europejska

Kapitał zakładowy: 18.418.880,00 EUR w całości opłacony

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

KRS 0000782225

NIP: 627-001-16-20

REGON: 272549956

BDO 000623817

Nr rachunku bankowego:

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

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



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

## Informacje o instrumentach finansowych

31 marca 2024 r.

Klasy instrumentów finansowych	Wartość godziwa przez całkowite dochody	Wartość godziwa przez wynik finansowy	Zamortyzowany koszt	Razem
<b>Razem aktywa finansowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 665</b>	<b>1 665</b>
Akcje i udziały wartość bilansowa	0	0		0
-Wartość wyceny ujęta w rachunku zysków i strat		0		0
-Wartość wyceny ujęta w kapitale z aktualizacji				
-Wartość w cenie nabycia		0		0
Dłużne papiery wartościowe				
Udzielone pożyczki			0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			543	543
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			1 122	1 122
Pozostałe aktywa finansowe				
<b>Razem zobowiązania finansowe</b>			<b>28 216</b>	<b>28 216</b>
Zobowiązania z tytułu emisji papierów wartościowych				
Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek			28 216	28 216

31.12. 2023 r.

Klasy instrumentów finansowych	Wartość godziwa przez całkowite dochody	Wartość godziwa przez wynik finansowy	Zamortyzowany koszt	Razem
<b>Razem aktywa finansowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 697</b>	<b>1 697</b>
Akcje i udziały wartość bilansowa				
-Wartość wyceny ujęta w rachunku zysków i strat				
-Wartość wyceny ujęta w kapitale z aktualizacji				
-Wartość w cenie nabycia				
Dłużne papiery wartościowe				
Udzielone pożyczki			158	158
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			673	673
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			866	866
Pozostałe aktywa finansowe				
<b>Razem zobowiązania finansowe</b>			<b>28 674</b>	<b>28 674</b>
Zobowiązania z tytułu emisji papierów wartościowych				
Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek			28 674	28 674

ELKOP Spółka Europejska

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

NIP: 627-001-16-20  
REGON: 272549956  
BDO 000623817

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





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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

### 3.6 INSTRUMENTY FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ

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

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

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

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

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

Na dzień 31.03.2024 r. oraz na dzień 31.12.2023 r. Spółka nie wykazuje aktywów wycenianych w wartości godziwej przez całkowite dochody.

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

#### **Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym i kapitałem**

Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym opisano w sprawozdaniu rocznym za rok 2023, opublikowanym w dniu 05 kwietnia 2024 roku. W stosunku do opisanych w sprawozdaniu za 2023 rok celów i zasad zarządzania ryzykiem, nie zaszły żadne zmiany.



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

### 3.7. INFORMACJE O REZERWACH I ODPISACH AKTUALIZUJĄCYCH

#### Stan na 31.03.2024 r.:

Rezerwa na podatek dochodowy:

stan na 01.01.2024	13 229 tys. zł
utworzenie rezerwy	81 tys. zł
rozwiązanie rezerwy	4 tys. zł
stan na 31.03.2024	13 306 tys. zł

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

stan na 01.01.2024	641 tys. zł
utworzenie aktywów	0 tys. zł
rozwiązanie aktywów	76 tys. zł
stan na 31.03.2024	565 tys. zł

Aktualizacja należności

stan na 01.01.2024	203 tys. zł
utworzenie aktywów	0 tys. zł
rozwiązanie aktywów	66 tys. zł
stan na 31.03.2024	137 tys. zł

#### Stan na 31.03.2023 r.:

Rezerwa na podatek dochodowy:

stan na 01.01.2023	11 621 tys. zł
utworzenie rezerwy	9 tys. zł
rozwiązanie rezerwy	1 tys. zł
stan na 31.03.2023	11 629 tys. zł

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

stan na 01.01.2023	751 tys. zł
utworzenie aktywów	0 tys. zł
rozwiązanie aktywów	73 tys. zł
stan na 31.03.2023	678 tys. zł



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Aktualizacja należności

stan na 01.01.2023	638 tys. zł
utworzenie rezerwy	0 tys. zł
rozwiązanie rezerwy	0 tys. zł
stan na 31.03.2023	638 tys. zł

### **3.8 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**

W okresie I kwartału 2024 r. Spółka kontynuowała dotychczasową działalność w niezmnieszonej jej zakresie.

### **3.9 OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA, ZE WSKAZANIEM JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI, A W PRZYPADKU EMITENTA BĘDĄCEGO JEDNOSTKĄ DOMINUJĄCĄ, KTÓRY NA PODSTAWIE OBOWIĄZUJĄCYCH GO PRZEPISÓW NIE MA OBOWIĄZKU LUB MOŻE NIE SPORZĄDZAĆ SKONSOLIDOWANYCH SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH - RÓWNIEŻ WSKAZANIE PRZYCZYNNY I PODSTAWY PRAWNEJ BRAKU KONSOLIDACJI**

Emitent na dzień 31 marca 2024 roku nie dokonuje konsolidacji sprawozdań finansowych.

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

Po dniu bilansowym w dniu 24 kwietnia 2024r. Emitent nabył 100% akcji w spółce ELKOP Nieruchomości S.A. z siedzibą w Poznaniu (KRS 0001062854), stając się wobec tego podmiotem dominującym.



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zdarzenia, mające istotny wpływ na sytuację finansową Spółki.

Wynajem nieruchomości utrzymuje się na stabilnym poziomie.

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

#### Informacje o aktualnych otrzymanych i przejętych pożyczkach:

Umowy otrzymanych pożyczek pieniężnych wg. stanu na dzień 31.03.2024 r.						
Wierzyciele	Data zawarcia pożyczki	Kwota pożyczki	Termin spłaty pożyczki	Wysokość oprocentowania	Pozostało do spłaty kapitału	Zabezpieczenie spłaty
FON SE	30.12.2019	27.200 tys. zł	31.12.2034	WIBOR dla depozytów jedno miesięcznych w roku 2020. Od 01.01.2021 1 m+ 1%	25 893 tys. zł	Weksel własny in blanco, deklaracja
Umowy przejęcia długu FON Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. wg. stanu na dzień 31.03.2024 r.						
Wierzyciele	Data przejęcia długu	Kwota przejętego długu	Termin spłaty długu	Wysokość oprocentowania	Pozostało do spłaty kapitału	Zabezpieczenie spłaty
FON SE	27.06.2019	19.994 tys. zł	31.12.2024	WIBOR dla depozytów 1 jedno miesięcznych +4,5%	Kwota kapitału spłacona. Pozostały odsetki w kwocie 782 tys. zł	hipoteka

ELKOP Spółka Europejska

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

NIP: 627-001-16-20  
REGON: 272549956  
BDO 000623817

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



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

**W okresie sprawozdawczym Emitent przekazał do publicznej wiadomości informacje o zawartych znaczących umowach oraz istotnych zdarzeniach:**

- Dnia 02 lutego 2024 r. do Spółki wpłynął wniosek akcjonariusza o zwołanie Walnego Zgromadzenia obejmujący zagadnienia istotne dla Spółki oraz jej akcjonariuszy.

Akcjonariusz spółki PATRO INVEST OÜ z siedzibą w Tallinnie, Estonia złożony na podstawie art. 55 Rozporządzenia Rady (WE) nr 2157/2001 z dnia 8 października 2001 r. w sprawie statutu spółki europejskiej (SE) (Dz. Urz. UE.L Nr 294, str. 1) w zw. z art. 400 § 1 k.s.h. zawierający żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia oraz przedstawienie w porządku obrad Walnego Zgromadzenia Emitenta następujących punktów:

- 1) *Powzięcie uchwały o przeniesieniu statutowej siedziby Spółki do Estonii, o dostosowaniu do estońskiego prawa, udzielenia upoważnień Zarządowi Spółki;*
- 2) *Powzięcie uchwały o istotnej zmianie przedmiotu działalności Spółki;*
- 3) *Powzięcie uchwały o wydzieleniu i wniesieniu aportem przedsiębiorstwa Spółki do spółki i objęciu akcji w spółce;*
- 4) *Powzięcie uchwały o zmianie Statutu Spółki,*
- 5) *Powzięcie uchwały o upoważnieniu dla zarządu Spółki;*

Akcjonariusz w treści wniosku z dnia 2 lutego 2024 r. zawarł uzasadnienie swojego wniosku oraz wskazał, że przekaze informację o propozycji brzmienia Statutu Spółki po przeniesieniu statutowej siedziby Spółki do Estonii, Emitent wyjaśnia, że zwróci się do akcjonariusza o udostępnienie projektu Statutu i niezwłocznie przekaze go do wiadomości publicznej po jego wpływie do Spółki.

- Dnia 15 marca 2024 r. większościowy akcjonariusz Emitenta, spółka Patro Invest OÜ z siedzibą w Tallinnie, Estonia w uzupełnieniu złożonego w dniu 2 lutego 2024 r. wniosku o zwołanie Walnego Zgromadzenia Emitenta, przekazała propozycję brzmienia Statutu Emitenta po przeniesieniu statutowej siedziby Spółki do Estonii.

Zarząd Emitenta w załączeniu do raportu bieżącego przekazał otrzymany od Akcjonariusza projekt Statutu.



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

## ISTOTNE WYDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

- Dnia 05 kwietnia 2024 r. Emitent opublikował raport roczny za rok 2023.
- Dnia 23 kwietnia 2024 r. Emitent poinformował, że jako Pożyczkobiorca zawarł ze spółką FON SE z siedzibą w Tallinnie, Estonia, jako Pożyczkodawcą, aneks nr 1 do Umowy pożyczki z dnia 30 grudnia 2019 r.

Na mocy Aneksu z dnia 23 kwietnia 2024 r., strony dokonały przedłużenia terminu spłaty pożyczki z dotychczasowego, który przypadał na dzień 31 grudnia 2024 r. na dzień 31 grudnia 2034 r.

Pozostałe postanowienia Umowy pożyczki z dnia 30 grudnia 2019 r. nie uległy zmianie.

- Dnia 23 kwietnia 2024 r. Emitent poinformował o stanowisku Zarządu odnośnie Wniosku Akcjonariusza o zwołanie Walnego Zgromadzenia obejmującego zagadnienia istotne dla Spółki oraz jej akcjonariuszy.

Po przeprowadzonych analizach prawnych w dniu 23 kwietnia 2024 r., Zarząd przedstawił Radzie Nadzorczej Spółki, swoją pozytywną rekomendację dla możliwie pełnej realizacji kierunków rozwoju i reorganizacji Emitenta a także zmiany statutowej siedziby, wynikających z treści uzasadnienia wniosku większościowego akcjonariusza z dnia 02 lutego 2024 r. Na posiedzeniu w dniu 23 kwietnia 2024 r. w formie uchwały Rada Nadzorcza, pozytywnie zaopiniowała wskazane we wniosku większościowego akcjonariusza kierunki rozwoju i reorganizacji Emitenta oraz zmiany statutowej siedziby, jednocześnie upoważniła Zarząd Emitenta do podjęcia niezbędnych działań w celu ich możliwie pełnego wdrożenia.

Tym samym Zarząd ELKOP SE z siedzibą w Płocku poinformował, że w najbliższym czasie zamierza podejmować działania nakierowane na realizację celów nakreślonych przez akcjonariusza większościowego we wniosku z dnia 02 lutego 2024 r.

Zarząd Emitenta w pierwszej kolejności zamierza dokonać nabycia akcji w spółce celowej będącej spółką akcyjną prawa polskiego, która tym samym stanie się podmiotem w 100% zależnym od Emitenta, w którym ustanowiony zostanie Zarząd tożsamy z Zarządem Emitenta. W skład Rady Nadzorczej tego podmiotu wchodzić będą osoby zasiadające w Radzie Nadzorczej Emitenta.

Zarząd w dalszej kolejności dokona zwołania Walnego Zgromadzenia, w którego porządku obrad Zarząd zamierza umieścić, kwestie związane ze zmianą kierunku rozwoju oraz reorganizacji Emitenta.



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Równoległe Zarząd Emitenta informuje, że rozpoczął prace nad opracowaniem planu przeniesienia statutowej siedziby Spółki do Estonii.

- Dnia 24 kwietnia 2024 r. Zarząd ELKOP SE poinformował, iż w dniu 24 kwietnia 2024 r., Emitent nabył 100% akcji w podmiocie celowym tj. spółce akcyjnej prawa polskiego pod firmą ELKOP Nieruchomości S.A. z siedzibą w Poznaniu (KRS 0001062854). Nabycie akcji spółki celowej nastąpiło za cenę równą ich wartości nominalnej.

Nabycie akcji tego podmiotu, nie prowadzącego działalności, nastąpiło na potrzeby realizacji procedury zmiany kierunków rozwoju i reorganizacji Emitenta nakreślonych we wniosku akcjonariusza z dnia 02 lutego 2024 r.

Ponadto Zarząd Emitenta poinformował, że dotychczasowy Zarząd spółki celowej ze skutkiem na dzień 24 kwietnia 2024 r., złożył rezygnację z pełnionej funkcji. Zwołane na dzień 26 kwietnia 2024 r. posiedzenie Rady Nadzorczej spółki celowej dokona powołania Zarządu Emitenta do pełnienia funkcji w Zarządzie spółki celowej. Ponadto po dokonaniu wpisu Emitenta jako jedyne go akcjonariusza do rejestru akcjonariuszy spółki celowej, Zarząd zamierza odbyć Walne Zgromadzenie oraz dokonać zmian w Radzie Nadzorczej spółki celowej.

- Dnia 26 kwietnia 2024 r. Zarząd ELKOP SE poinformował, iż w dniu 26 kwietnia 2024 r., Rada Nadzorcza spółki ELKOP Nieruchomości S.A. z siedzibą w Poznaniu (KRS 0001062854) podjęła uchwały o powołaniu:

Prezesa Zarządu Emitenta Pana Jacka Koralewskiego do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu ELKOP Nieruchomości S.A. oraz

Wiceprezesa Zarządu Panią Annę Kajkowską do pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu ELKOP Nieruchomości S.A.

Emitent poinformował, że powołanie Członków Zarządu Emitenta do pełnienia funkcji w spółce zależnej związane jest z realizacją celów określonych we wniosku akcjonariusza z dnia 02 lutego 2024 r.

- Dnia 14 maja 2024 r. Zarząd ELKOP SE poinformował, iż dniu 14 maja 2024 r., odbyło się Walne Zgromadzenie spółki zależnej Emitenta - spółki ELKOP Nieruchomości S.A. z siedzibą w Poznaniu (KRS 0001062854), na którym podjęte zostały uchwały o zmianach w składzie Rady Nadzorczej tej spółki, w związku z czym Emitent poinformował, że aktualny skład Rady Nadzorczej ELKOP Nieruchomości S.A. jest następujący:



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Małgorzata Patrowicz

Mariusz Patrowicz

Damian Patrowicz

Martyna Patrowicz

Emitent poinformował, że powołanie Członków Rady Nadzorczej Emitenta do pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej ELKOP Nieruchomości S.A. w Poznaniu, związane jest z realizacją celów określonych we wniosku akcjonariusza z dnia 02 lutego 2024 r.

- Dnia 14 maja 2024 r. Zarząd Emitenta opublikował Plan Przeniesienia statutowej siedziby Spółki do Estonii.

Raportem bieżącym nr 10/2024 Emitent opublikował szczegółowe informacje na temat procedury przeniesienia statutowej siedziby Spółki zawarte zostały w Planie Przeniesienia, który zawiera informacje o konsekwencjach zmiany siedziby Spółki dla akcjonariuszy i wierzycieli Spółki, orientacyjny harmonogram oraz proponowane brzmienie Statutu Spółki dostosowane do prawa Estonii.

Ponadto w załączeniu do niniejszego raportu, Zarząd Spółki przedstawia Sprawozdanie Zarządu wyjaśniające i uzasadniające aspekty prawne i ekonomiczne przeniesienia oraz wyjaśniające konsekwencje przeniesienia dla akcjonariuszy, wierzycieli i pracowników, o którym mowa w art. 8 ust. 3 Rozporządzenia Rady (WE) NR 2157/2001 w sprawie Statutu Spółki Europejskiej (SE) z dnia 8 października 2001r. (Dz. Urz. UE.L Nr 294, str. 1).

Zarząd Emitenta poinformował, że procedura zmiany siedziby Spółki nie wpłynie na notowanie akcji Emitenta na Giełdzie Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie i jest jednym z elementów realizacji wniosku akcjonariusza z dnia 02 lutego 2024r. (raport ESPI nr 2/2024).





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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

### **3.11 OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO - FINANSOWYCH, UJAWNIONYCH W KWARTALNYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM, W SZCZEGÓLNOŚCI OPIS CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W TYM O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ZNACZĄCY WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ EMITENTA I OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO ZYSKI LUB PONIESIONE STRATY, A TAKŻE OMÓWIENIE PERSPEKTYW ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI EMITENTA PRZYNAJMNIEJ W NAJBLIŻSZYM KWARTALE**

Za okres, którym objęte jest sprawozdanie roczne, Emitent uzyskał:

- przychody netto ze sprzedaży w wysokości: 5 288 tys. zł
- zysk z działalności operacyjnej w wysokości: 853 tys. zł  
zysk netto w wysokości: 240 tys. zł
- aktywa razem: 142 953 tys. zł

Podstawowym czynnikiem w działalności Emitenta, mającym znaczny wpływ na osiągnięte przychody oraz zysk, była systematyczna i konsekwentna polityka podnoszenia jakości świadczonych usług poprzez podnoszenie standardu nieruchomości, rozwijaniu wachlarza dostępnych usług dla najemców oraz szeroko prowadzona kampania marketingowa, mająca na celu doprowadzenie do rozpoznawalności marki ELKOP SE, a tym samym doprowadzenie do całkowitej zajętości powierzchni komercyjnych przez Najemców. Przychody netto z wynajmu własnych nieruchomości w pierwszym kwartale 2024 r. wyniosły 5 288 tys. zł. Jest to wzrost w stosunku do I kwartału 2023 r. o 524 tys. zł.

Łączna wartość wszystkich nieruchomości Spółki, zgodnie z wycenami wykonanymi przez rzeczoznawców majątkowych na dzień 31.12.2023 r. wynosi: 137 675 162 zł.

- Nieruchomość położona w Płocku (siedziba), wartość : 8 629 000 zł.
- Nieruchomość położona w Płocku Cotex Office Center, wartość: 39 455 000 zł.
- Nieruchomości gruntowe niezabudowane położone w Płocku, wartość: 973 162 zł.
- Nieruchomość położona w Chorzowie, wartość: 24 895 000 zł.
- Nieruchomość położona w Elblągu, wartość: 18 545 000 zł.
- Nieruchomość położona w Poznaniu, wartość: 45 178 000 zł.



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Głównym źródłem przychodów Emitenta są czynsze uzyskiwane z wynajmu portfelowych nieruchomości. 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 negatywnie wpłynąć na przychody Spółki w następnych okresach sprawozdawczych.

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

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

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, konflikt zbrojny w Ukrainie nie ma istotnego bezpośredniego negatywnego wpływu na działalność Emitenta. Zgodnie z wiedzą Zarządu poniżej 2 % najemców, prowadziło swoją działalność w oparciu o kontakty z Ukrainą. Od dnia 24.02.2022 r. do dnia publikacji niniejszego sprawozdania ELKOP SE ocenia, że wpływ potencjalnej utraty najemców przez konflikt zbrojny jest niezauważalny.

Rozwój sytuacji w Ukrainie jest nieprzewidywalny. W związku z powyższym, Zarząd ELKOP SE analizuje na bieżąco sytuację związaną z eskalacją konfliktu zbrojnego i nie wyklucza, że ewentualne nowe uwarunkowania i zmiany mogą w sposób istotny wpływać na Spółkę.

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

Zarządzanie portfelem jest strategiczną formą zarządzania ukierunkowaną na długookresowe cele, które zostaną osiągnięte poprzez uwzględnienie, stworzenie oraz wdrożenie strategii



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

mających na celu optymalizację rentowności nieruchomości. Usługi związane z zarządzaniem portfelem nieruchomości, zazwyczaj koncentrują się na maksymalizacji przychodów z nieruchomości, zarządzaniem najmem, identyfikacji i minimalizacji ryzyk oraz optymalnym wykorzystaniu zasobów zarówno pod względem operacyjnym, jak i finansowym. Przy zarządzaniu portfelem nieruchomości niezwykle ważna jest optymalizacja, a co za tym idzie - standaryzacja usług i planowanie każdego etapu procesu.

Strategia rozwoju Spółki ELKOP SE opiera się w dużej mierze na podejmowaniu działań mających na celu umocnienie jej pozycji w branży nieruchomości. Realizacja tych zamierzeń jest możliwa do urzeczywistnienia poprzez politykę systematycznego wzrostu rozwoju. Spółka będzie także dążyć do generacji wzrostu wartości rynkowych nieruchomości Emitenta poprzez zakup kolejnych nieruchomości komercyjnych, produkcyjnych w atrakcyjnych regionach Polski, dalszą modernizację własnych nieruchomości podnosząc z jednej strony ich wartość rynkową zaś z drugiej strony to sprostanie wciąż rosnącym wymaganiom Klientów w segmencie najmu nieruchomości.

Główne cele strategiczne:

- wzmacnianie stabilnej pozycji Spółki w obszarach, gdzie ELKOP SE już oferuje swoje produkty oraz budowanie przewagi konkurencyjnej poprzez podnoszenie poziomu atrakcyjności oferowanych powierzchni biurowych, usługowo-produkcyjnych i magazynowych;
- dążenie do sprostania wciąż rosnącym wymaganiom Klientów;
- kontynuacja procesu inwestycyjnego - to przede wszystkim rozbudowanie oferty o nowe obiekty przeznaczone do wynajmu;
- zadowolenie akcjonariuszy poprzez ciągły wzrost zysków oraz wzrost wartości rynkowej ELKOP SE.

Główne kierunki rozwoju:

- perspektywiczna działalność z dużym potencjałem wzrostu;
- działanie w niszy rynkowej, o dużych barierach wejścia dla konkurencji;

ELKOP Spółka Europejska

Kapitał zakładowy: 18.418.880,00 EUR w całości opłacony

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

KRS 0000782225

NIP: 627-001-16-20

REGON: 272549956

BDO 000623817

Nr rachunku bankowego:

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

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



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

- wysoki poziom rentowności prowadzonego biznesu;
- dywersyfikacja sprzedaży.

Rozwój Spółki uwzględniający stabilny fundament ELKOP SE poprzez:

- optymalizację procesów wewnątrz firmy i wykorzystanie posiadanych potencjałów (wynajem powierzchni biurowych, magazynowych, usługowo-produkcyjnych, modernizacja posiadanych obiektów);
- inwestycje realizujące wyżej wymienione kierunki, finansowane ze środków własnych oraz finansowania zewnętrznego.

#### **Komercjalizacja powierzchni przeznaczonych do wynajmu wg stanu na 31.03.2024 r. :**

- Chorzów: biura wynajęte 95 %, hale wynajęte 100 %
- Elbląg: biura wynajęte 80 %, hale wynajęte 100 %
- Płock siedziba: powierzchnie wynajęte 100 %
- Płock COC: powierzchnie handlowo-usługowo-biurowe wynajęte 60 %
- Poznań: powierzchnia handlowo – usługowa wynajęte 94 %

### **3.12 RODZAJ I KWOTA POZYCJI WPLYWAJĄCYCH NA AKTYWA, ZOBOWIĄZANIA, KAPITAŁ WŁASNY, WYNIK NETTO LUB PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE, KTÓRE SĄ NIETYPOWE ZE WZGLĘDU NA ICH RODZAJ, WARTOŚĆ LUB CZĘSTOTLIWOŚĆ**

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



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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

Emitent uznaje trwający już ponad dwa lata konflikt zbrojny w Ukrainie za okoliczność nietypową, która jednak w okresie I kwartału 2024 r. nie miała wpływu na osiągnięte wyniki finansowe.

### **3.14 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 ww. zdarzenia nie wystąpiły.

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

W działalności ELKOP SE nie występuje sezonowość działania.

### **3.16 INFORMACJE DOTYCZĄCE PRZYCHODÓW ORAZ WYNIKÓW PRZYPADAJĄCYCH NA POSZCZEGÓLNE SEGMENTY BRANŻOWE - PODSTAWY ZAMIESZCZONO PONIŻEJ**

W I kwartale 2024 r. dla celów zarządczych Spółka wyodrębnia jeden segment operacyjny – wynajem nieruchomości.

#### **Informacje geograficzne na dzień 31.03.2024 roku**

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



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

<b>OBSZAR GEOGRAFICZNY DLA WYNAJMU</b>	<b>PRZYCHODY OD KLIENTÓW ZEWNĘTRZNYCH</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>
POLSKA	5 288	138 772
ZAGRANICA	0	0
<b>Razem dla wynajmu</b>	<b>5 288</b>	<b>138 772</b>

### Informacje o wiodących klientach

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

W I kwartale 2024 r. dla celów zarządczych Spółka wyodrębnia jeden segment operacyjny – wynajem nieruchomości.

### Informacje geograficzne na dzień 31.03.2023 roku

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

<b>OBSZAR GEOGRAFICZNY DLA WYNAJMU</b>	<b>PRZYCHODY OD KLIENTÓW ZEWNĘTRZNYCH</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>
POLSKA	4 764	129 979
ZAGRANICA	0	0
<b>Razem dla wynajmu</b>	<b>4 764</b>	<b>129 979</b>



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

## Informacje o wiodących klientach

W przychodach z tytułu zawartej umowy najmu, uwzględniono przychody w wysokości 555 tys. z tytułu sprzedaży do największego klienta Spółki. Wartość ta stanowi 12 % z całości przychodów. Żaden inny, pojedynczy klient nie odpowiadał za więcej niż 10 % przychodów ze sprzedaży.

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

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

#### **a. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nie udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych**

Powyższe, nie wystąpiły w Spółce w okresie I kwartału 2024 r.

#### **IV. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane**

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

#### **V. Informacje dotyczące zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego**

Nie wystąpiły zmiany w zobowiązaniach i aktywach warunkowych od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego.



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

**VI. 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.

**VII. Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez te podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu oraz wskazanie zmian w strukturze własności znacznych pakietów akcji Emitenta w okresie od przekazania poprzedniego raportu okresowego**

**Akcjonariat Spółki ELKOP SE na dzień publikacji sprawozdania za I kwartał 2023 r. tj. na dzień 26 maja 2023 roku**

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

ELKOP Spółka Europejska

Kapitał zakładowy: 18.418.880,00 EUR w całości opłacony

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

KRS 0000782225

NIP: 627-001-16-20

REGON: 272549956

BDO 000623817

Nr rachunku bankowego:

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

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





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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

## Akcjonariat Spółki ELKOP SE na dzień publikacji sprawozdania za I kwartał 2024 r. tj. na dzień 21 maja 2024 roku

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

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.

### VIII. Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta, na dzień przekazania raportu kwartalnego, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego, odrębnie dla każdej z osób

#### Wg stanu na dzień publikacji niniejszego raportu tj. 21 maja 2024 roku:

##### Zarząd

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



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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

### Rada Nadzorcza

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

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

Pośrednie posiadanie akcji:

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

### Uwaga:

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



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

**IX. Wskazanie istotnych postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczących zobowiązań oraz wiarygodności emitenta lub jego jednostki zależnej, ze wskazaniem przedmiotu postępowania, wartości przedmiotu sporu, daty wszczęcia postępowania, stron wszczętego postępowania oraz stanowiska emitenta**

Na dzień bilansowy oraz dzień 21 maja 2024 r., w Spółce nie toczą się istotne postępowania, w których Emitent byłby stroną.

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

**X. informacje o zawarciu przez emitenta jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe, wraz ze wskazaniem ich wartości, oraz z przedstawieniem informacji o podmiocie, z którym została zawarta transakcja, informacji o powiązaniach emitenta z podmiotem będącym stroną transakcji, informacji o przedmiocie transakcji, istotnych warunków transakcji ze szczególnym uwzględnieniem warunków finansowych oraz wskazaniem określonych przez strony specyficznych warunków, charakterystycznych dla tej umowy w szczególności odbiegających od warunków powszechnie stosowanych dla danego typu umów, innych informacji dotyczących tych transakcji jeżeli są niezbędne do zrozumienia sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego emitenta, wszelkich zmian transakcji z podmiotami powiązanymi, które mogły mieć istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy Emitenta**

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



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

**i. informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną, poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji - łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca, z określeniem:**

- a) nazwy (firmy) podmiotu, któremu zostały udzielone poręczenia lub gwarancje,**
- b) łącznej kwoty kredytów lub 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 kredyty lub pożyczki**

W I kwartale 2024 roku, Emitent nie udzielał tego typu poręczeń kredytu ani gwarancji. Emitent otrzymane pożyczki opisał w punkcie 3.9 niniejszego raportu.

**j. 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 takie nie wystąpiło.

**k. 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**



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Na dzień publikacji raportu okresowego, w ELKOP SE nie wystąpiły istotne zdarzenia, które mogłyby istotnie wpłynąć na ocenę sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, oraz realizacji zobowiązań przez Emitenta, inne niż te opisane w treści raportu.

## **I. Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału**

Na dzień 31.03.2024 r. Emitent osiągnął:

- Zysk netto w wysokości 240 tys. zł.
- Zysk brutto 417 tys. zł.
- Przychody netto ze sprzedaży 5 288 tys. zł
- Zysk brutto ze sprzedaży 2 179 tys. zł
- Zysk z działalności operacyjnej 853 tys. zł

Podstawowym czynnikiem w działalności Emitenta, mającym znaczny wpływ na osiągnięte przychody oraz zysk była systematyczna i konsekwentna polityka podnoszenia jakości świadczonych usług, poprzez podnoszenie standardu nieruchomości, rozwijaniu wachlarza dostępnych usług dla najemców oraz szeroko prowadzona kampania marketingowa, mająca na celu doprowadzenie do rozpoznawalności marki ELKOP SE, a tym samym doprowadzenie do całkowitej zajętości powierzchni komercyjnych przez Najemców. Przychody netto z wynajmu własnych nieruchomości w pierwszym kwartale 2024 r. wyniosły 5 288 tys. zł. Jest to wzrost w stosunku do pierwszego kwartału 2023 r. o 524 tys. zł.

Zarząd Spółki nieprzerwanie modernizuje nieruchomości co przekłada się nie tylko na zwiększenie ich wartości oraz zwiększenie komfortu pracy najemców, ale również na wysokość wydatkowanych środków i prezentowane wyniki finansowe.

### m. Informacja dotycząca zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów

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

### n. Wynagrodzenia brutto Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

	wynagrodzenie z tytułu umowy o pracę w wysokości złotych brutto		wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji w wysokości złotych brutto	
	01.01.2024 – 31.03.2024	01.01.2023 – 31.03.2023	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
Zarząd	57 000,00	28 800,00	108 750,00	90 000,00
Rada Nadzorcza	0	0	17 100,00	12 500,00

### o. Zysk na akcję

	<i>I kwartał 2024</i>	<i>I kwartał 2023</i>
Zysk/strata netto	5 288	4 764
Średnia ważona liczba akcji zwykłych przyjęta do wyliczenia zysku na jedną akcję zwykłą	<b>46 047 200</b>	<b>46 047 200</b>
Średnia ważona liczba akcji zwykłych przyjęta do wyliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję zwykłą	46 047 200	46 047 200
Podstawowy zysk na jedną akcję (w złotych)	0,01	0
Rozwodniony zysk na jedną akcję (w złotych)	0,01	0



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

### **3.18 OPIS ISTOTNYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROŻEŃ Z OKREŚLENIEM, W JAKIM STOPNIU EMITENT JEST NA NIE NARAŻONY**

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

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

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

#### **Ryzyko związane z 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**  
Aleja Grunwaldzka 2i  
82-300 Elbląg  
tel./fax: 55 233 59 29

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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 skutek przyjętych nieskutecznych zabezpieczeń.

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

Sytuacja gospodarcza w Polsce ma znaczący wpływ na wyniki finansowe osiągnięte przez Emitenta. Ewentualne zmniejszenie tempa wzrostu produktu krajowego brutto, nakładów na konsumpcję lub nakładów inwestycyjnych oraz innych wskaźników o analogicznym charakterze

ELKOP Spółka Europejska

Kapitał zakładowy: 18.418.880,00 EUR w całości opłacony

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

KRS 0000782225

NIP: 627-001-16-20

REGON: 272549956

BDO 000623817

Nr rachunku bankowego:

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

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





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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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 nieosiągnięcia wszystkich założonych celów strategicznych. W związku z tym, przychody i zyski osiągnięte w przyszłości przez Spółkę, zależą od jej zdolności do skutecznej realizacji opracowanej długoterminowej strategii. Działania Spółki, które okażą się nietrafne w wyniku złej oceny otoczenia bądź nieumiejętnego dostosowania się do zmiennych warunków tego otoczenia, mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansowo-majątkową oraz na wyniki Spółki. W celu ograniczenia tego ryzyka, Zarząd na bieżąco analizuje czynniki mogące mieć potencjalnie niekorzystny wpływ na działalność i wyniki Spółki, a w razie potrzeby podejmuje niezbędne decyzje i działania.

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

Częste nowelizacje, niespójność oraz brak jednolitej interpretacji prawa, w szczególności prawa podatkowego, niosą za sobą istotne ryzyko związane z otoczeniem prawnym, w jakim Emitent



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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, rozpoznawalną markę i konsekwentnie podąża za wymaganiami klientów dostosowując się do oczekiwań rynku.

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

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

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

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

### **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



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

jest rachunkowość zabezpieczeń. Spółka nie posiada sformalizowanego systemu zarządzania ryzykiem finansowym. Decyzje o stosowaniu instrumentów zabezpieczających planowane transakcje są podejmowane na podstawie bieżącej analizy sytuacji Spółki i jej otoczenia.

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

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

Powiązania osobowe Zarząd:

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

Powiązania osobowe Rada Nadzorcza ELKOP SE:

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

Istnieją interpretacje, wskazujące na możliwość powstania ryzyk, polegających na negatywnym wpływie powiązań rodzinnych pomiędzy członkami organów Emitenta na ich decyzje. Dotyczy to w szczególności wpływu tych powiązań na Radę Nadzorczą Emitenta w zakresie prowadzenia bieżącego nadzoru nad działalnością Spółki. Przy ocenie prawdopodobieństwa wystąpienia takiego ryzyka należy jednak wziąć pod uwagę fakt, iż organy nadzorujące podlegają kontroli innego organu – Walnego Zgromadzenia, a w interesie członków Rady Nadzorczej leży wykonywanie swoich obowiązków w sposób rzetelny i zgodny z prawem. W przeciwnym razie grozi im odpowiedzialność przed Walnym Zgromadzeniem Spółki, polegająca na niezyskaniu absolutorium z wykonania obowiązków lub odpowiedzialność karna z tytułu działania na szkodę Spółki (odpowiedzialność ta dotyczy również członków Zarządu).

ELKOP Spółka Europejska

Kapitał zakładowy: 18.418.880,00 EUR w całości opłacony

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

KRS 0000782225

NIP: 627-001-16-20

REGON: 272549956

BDO 000623817

Nr rachunku bankowego:

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

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



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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

Spółka ELKOP SE jest spółką publiczną, w rozumieniu Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, a akcje Emitenta notowane są na rynku głównym GPW. 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,
- 3) na wniosek Emitenta,
- 4) wskutek ogłoszenia upadłości Emitenta albo w przypadku oddalenia przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości ze względu na to, że majątek Emitenta nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania albo w przypadku umorzenia przez sąd postępowania upadłościowego ze względu na to, że majątek Emitenta nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania,
- 5) jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu,
- 6) wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu,
- 7) jeżeli w ciągu ostatnich 3 miesięcy nie dokonano żadnych transakcji giełdowych na danym instrumencie finansowym,

ELKOP Spółka Europejska

Kapitał zakładowy: 18.418.880,00 EUR w całości opłacony

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

KRS 0000782225

NIP: 627-001-16-20

REGON: 272549956

BDO 000623817

Nr rachunku bankowego:

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

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



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

- 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 nie przerwalnie, w sposób ciągły, z roku na rok. Nieruchomość inwestycyjna to – zgodnie z MSR 40 – nieruchomość, która jest utrzymywana w posiadaniu Emitenta ze względu na przychody z czynszów, przyrost jej wartości lub obie te korzyści. Jednostka do wyceny nieruchomości inwestycyjnej przyjmuje cenę rynkową (wartość godziwą) na podstawie weryfikacji wartości nieruchomości inwestycyjnych –wycenę sporządzoną przez rzeczoznawcę. Mając na uwadze, iż wartość wyceny wrażliwa jest na wiele czynników zewnętrznego otoczenia Emitenta, na które nie ma on wpływu bezpośredniego, wartość nieruchomości inwestycyjnych prezentowana w bilansie Spółki również podlega zmianom. Emitent w ślad za otrzymaną wyceną nieruchomości, dokonuje aktualizacji (zwiększenie, zmniejszenie) wartości składników majątku.

### **Ryzyko siły wyższej**

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

ELKOP Spółka Europejska

Kapitał zakładowy: 18.418.880,00 EUR w całości opłacony

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

KRS 0000782225

NIP: 627-001-16-20

REGON: 272549956

BDO 000623817

Nr rachunku bankowego:

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

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



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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 i możliwością 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 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



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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 23 lipca 2021 r.; Dz. U. z 2021 r. poz. 605)**

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

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

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

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

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 może doprowadzić do poniesienia odpowiedzialności karnej oraz finansowej.



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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

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

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

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

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

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

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

Zarząd zwraca uwagę na dynamicznie zmieniające się otoczenie gospodarcze, odnotowywaną najwyższą od lat inflację, oraz przywołane wyżej ryzyka związane z występowaniem warunków epidemii koronawirusa SARS-CoV-2 oraz konfliktu zbrojnego na terenie Ukrainy. Wszystkie powyższe czynniki miały i mają istotny wpływ na ceny towarów i usług. Rosnące ceny, zaburzone łańcuchy dostaw i ograniczona podaż surowców w wybranych branżach powodują, że obecnie odnotowywane jest realne spowolnienie w niektórych gałęziach gospodarki. Na powyższe nakładają się rekordowe ceny energii elektrycznej, ceny paliw i gazu, co również powoduje ograniczenie popytu na rynkach. Suma tych czynników negatywnie oddziałuje na





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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

gospodarkę kraju jako całość. Wyżej wskazane czynniki mogą być pierwszym sygnałem, że spadek dynamiki realnych dochodów rozporządzalnych i słabnący popyt ograniczają możliwości firm będących podstawowym klientem Emitenta. Skutkiem występowania opisanych wyżej czynników gospodarczych jest występowanie zjawiska recesji, czyli zahamowanie działalności i wzrostu gospodarczego. Oznacza to, że firmy ograniczają nakłady inwestycyjne, produkcję i zatrudnienie. Aby zabezpieczyć się przed recesją Emitent poszerzył swoją ofertę wynajmu powierzchni komercyjnych, zrationalizował koszty najmu, bardziej uelastyczył stawki czynszu. Emitent również poszukuje tańszych i stabilniejszych źródeł energii.

**Płock, dnia 21maja 2024 roku**

\_\_\_\_\_  
Prezes Zarządu ELKOP SE  
Jacek Koralewski

\_\_\_\_\_  
Wiceprezes Zarządu ELKOP SE  
Anna Kajkowska

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

\_\_\_\_\_  
Jakub Gałuszka