



**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
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 30 września 2023 roku  
oraz  
za 9 miesięcy zakończone  
dnia 30 września 2023 roku**

**SPORZĄDZONE WEDŁUG  
MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ,  
KTÓRE ZOSTAŁY ZATWIERDZONE  
PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ**

**Płock, dnia 24 listopada 2023 roku**



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

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

**Oddział w Elblągu**  
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 JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	
1.1	Skrócone śródroczne jednostkowe 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	Skrócony śródroczny rachunek 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 .....	17
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	Nieruchomości .....	20
3.4	Należności .....	25
3.5	Krótkoterminowe aktywa finansowe .....	26
3.6	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	27
3.7	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe .....	27
3.8	Zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe .....	27
3.9	Transakcje z podmiotami powiązаныmi .....	27
3.10	Instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej .....	29
3.11	Informacje o rezerwach i odpisach aktualizacyjnych .....	30
3.12	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 .....	32



**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
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 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 ..... 32
- 3.14 Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących ..... 33
- 3.15 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 ..... 34
- 3.16 Opis czynników i zdarzeń w szczególności o nietypowym charakterze mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe ..... 34
- 3.17 Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych jednostki ..... 35
- 3.18 Objasnienia dotyczące sezonowości i cykliczności działalności Emitenta w prezentowanym okresie ..... 35
- 3.19 Informacje dotyczące przychodów oraz wyników przypadających na poszczególne segmenty branżowe ..... 35
- 3.20 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 ..... 36
- a. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych ..... 36
- b. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane ..... 37
- c. Informacje dotyczące zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego ..... 37
- 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 ..... 37
- 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 ..... 37
- 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 ..... 39
- 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 ..... 40
- h. 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 ..... 40

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 NIP: 627-001-16-20  
KRS 0000782225 REGON: 272549956

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 ..... 41
- 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 ..... 42
- 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 ...42
- l. Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału ..... 42
- m. Informacja dotycząca zmiany w kwalifikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów ..... 45
- n. Wynagrodzenia Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki ..... 45
- o. Bieżący Zysk na akcję .....46
- 3.21 Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń z określeniem w jakim stopniu Emitent jest na nie narażony ..... 46



**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
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 TRZECI KWARTAŁ 2023 ROKU

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

#### I. KWARTALNE SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Niniejsze skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe Spółki ELKOP SE za trzeci kwartał 2023 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).

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 30.09.2023 niebadane</b>	<b>31 grudnia 2022 zbadane</b>
<b>A k t y w a</b>		
<b>I. Aktywa trwałe</b>	<b>131 557</b>	<b>130 834</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	916	115
Nieruchomości inwestycyjne	129 895	129 895
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	664	751
Inne rozliczenia międzyokresowe	82	73
<b>II. Aktywa obrotowe</b>	<b>2 825</b>	<b>3 499</b>
Zapasy	0	0
Należności krótkoterminowe	623	2 050
Krótkoterminowe aktywa finansowe	150	106
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 459	1 303
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	593	40
<b>A k t y w a r a z e m</b>	<b>134 382</b>	<b>134 333</b>
<b>P a s y w a</b>		
<b>I. Kapitał własny</b>	<b>89 863</b>	<b>88 853</b>
Kapitał zakładowy	78 836	78 836
Koszty emisji akcji	0	0
Wynik na transakcjach finansowych	-15 189	-15 189
Kapitał zapasowy	1 538	1 538
Kapitał z aktualizacji wyceny	4 289	4 289
Kapitał rezerwowy	1 494	1 494
Kapitał z połączenia jednostek	-16	-16
Zyski zatrzymane / Nerozdzielony wynik finansowy	18 911	17 901
<b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>41 547</b>	<b>42 547</b>
Długoterminowe pożyczki otrzymane	29 028	30 458
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 821	11 621
Zobowiązania pozostałe	698	468
<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>2 972</b>	<b>2 933</b>
Krótkoterminowe pożyczki otrzymane	0	0
Zobowiązania handlowe	533	858
Zobowiązania pozostałe	2 439	2 056
Rezerwy krótkoterminowe	0	19
<b>P a s y w a r a z e m</b>	<b>134 382</b>	<b>134 333</b>
<b>Wartość księgowa</b>	<b>89 863</b>	<b>88 853</b>
<b>Liczba akcji</b>	<b>46 047 200</b>	<b>46 047 200</b>
<b>Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)</b>	<b>1,95</b>	<b>1,93</b>
<b>Rozwodniona liczba akcji</b>	<b>46 047 200</b>	<b>46 047 200</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 NIP: 627-001-16-20  
KRS 0000782225 REGON: 272549956

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

Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	1,95	1,93
--	------	------

## 1.2. Skrócony śródroczny rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów

<b>SKRÓCONY ŚRÓDROCZNY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT</b>	<b>III kwartał rok bieżący od 01.07.2023 do 30.09.2023 niebadane</b>	<b>Dziewięć miesięcy zakończone 30.09.2023 niebadane</b>	<b>III kwartał rok poprzedni od 01.07.2022 do 30.09.2022 niebadane</b>	<b>Dziewięć miesięcy zakończone 30.09.2022 niebadane</b>
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	4 644	14 103	4 095	11 897
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	2 846	8 631	2 567	6 815
<b>III. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>1 798</b>	<b>5 472</b>	<b>1 528</b>	<b>5 082</b>
Koszty sprzedaży				0
Koszty ogólnego zarządu	755	2 462	775	2 165
Pozostałe przychody operacyjne	23	226	-220	293
Pozostałe koszty operacyjne	268	346	484	1 008
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>798</b>	<b>2 890</b>	<b>49</b>	<b>2 202</b>
Przychody finansowe	14	21	7	47
Koszty finansowe	500	1 510	534	1 295
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>312</b>	<b>1 401</b>	<b>-478</b>	<b>954</b>
Podatek dochodowy	172	391	-217	220
- część odroczone	137	287	-206	220
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>140</b>	<b>1 010</b>	<b>-261</b>	<b>734</b>
<b>Średnia ważona liczba akcji zwykłych</b>		46 047 200		46 047 200
<b>Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)</b>		0,02		0,02
<b>Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych</b>		46 047 200		46 047 200
<b>Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)</b>		0,02		0,02



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

<b>SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW</b>	<b>III kwartał rok bieżący od 01.07.2023 do 30.09.2023 niebadane</b>	<b>Dziewięć miesięcy zakończone 30.09.2023 niebadane</b>	<b>III kwartał rok poprzedni od 01.07.2022 do 30.09.2022 niebadane</b>	<b>Dziewięć miesięcy zakończone 30.09.2022 niebadane</b>
<b>Zysk/strata netto za okres</b>	<b>140</b>	<b>1 010</b>	<b>-261</b>	<b>734</b>
<b>Inne całkowite dochody, w tym:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Całkowity dochód za okres</b>	<b>140</b>	<b>1 010</b>	<b>-261</b>	<b>734</b>

### 1.3. Skrócone śródroczne zestawienie zmian w kapitale własnym

<b>SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM</b>	<b>Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2023</b>	<b>Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2022</b>
<b>Kapitał własny na początek okresu</b>	<b>82 357</b>	<b>82 357</b>
<b>Kapitał własny na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych</b>	<b>82 357</b>	<b>82 357</b>
<b>Kapitał zakładowy na początek okresu</b>	<b>78 836</b>	<b>78 836</b>
<b>Kapitał zakładowy na koniec okresu</b>	<b>78 836</b>	<b>78 836</b>
<b>Koszty emisji akcji na początek okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zmiany kosztów emisji akcji	0	0
b) zmniejszenie	0	0
-przeniesione do kosztów finansowych	0	0
<b>Koszty emisji akcji na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Wynik na transakcjach finansowych na początek okresu</b>	<b>-15 189</b>	<b>-15 189</b>
<b>Wynik na transakcjach finansowych na koniec okresu</b>	<b>-15 189</b>	<b>-15 189</b>
<b>Kapitał zapasowy na początek okresu</b>	<b>1 538</b>	<b>1 538</b>
<b>Kapitał zapasowy na koniec okresu</b>	<b>1 538</b>	<b>1 538</b>
<b>Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu</b>	<b>4 289</b>	<b>4 289</b>
Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	0	0
b) zmniejszenia (z tytułu)	0	0
- wycena aktywów finansowych	0	0
- przeniesienie na nierozliczony wynik	0	0
<b>Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>	<b>4 289</b>	<b>4 289</b>
<b>Kapitał rezerwowy na początek okresu</b>	<b>1 494</b>	<b>1 494</b>
<b>Kapitały rezerwowy na koniec okresu</b>	<b>1 494</b>	<b>1 494</b>
<b>Kapitał z połączenia jednostek na początek okresu</b>	<b>-16</b>	<b>-16</b>

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 NIP: 627-001-16-20  
KRS 0000782225 REGON: 272549956

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 kapitału z połączenia jednostek na koniec okresu	-16	-16
Nierozliczone straty/Zyski zatrzymane z lat ubiegłych na początek okresu	17 901	11 405
- zwiększenie (z tytułu)	1 010	734
- zysk/strata za okres	1 010	734
- z kapitału z aktualizacji wyceny		0
Nierozliczone straty/Zyski zatrzymane z lat ubiegłych na koniec okresu	18 911	12 139
Kapitał własny na koniec okresu	89 863	83 091

#### 1.4. Skrócony śródroczny rachunek przepływów pieniężnych

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH	Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2023 niebadane	Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2022 niebadane
Działalność operacyjna		
<b>I. Zysk (strata) brutto</b>	1 401	954
<b>II. Korekty razem</b>	2 508	2 433
Amortyzacja	74	136
Podatek dochodowy zapłacony	-105	-45
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	1 504	1 291
(Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	-99	-7
Zmiana stanu rezerw	-19	-10
Zmiana stanu należności	1 426	915
Zmiana stanu zobowiązań	289	624
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-562	-471
Inne korekty		0
<b>I. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	3 909	3 387
Działalność inwestycyjna		
<b>I. Wpływy z działalności inwestycyjnej</b>	199	37
Spłaty udzielonych pożyczek	100	30
Inne wpływy inwestycyjne	99	7
<b>II. Wydatki z tytułu działalności inwestycyjnej</b>	1 012	2 740
Nabycie składników wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	874	0
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0	2 610
Udzielone pożyczki	0	130
Inne wydatki	138	0
<b>II. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	-813	-2 703

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 NIP: 627-001-16-20  
KRS 0000782225 REGON: 272549956

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 finansowa</b>		
<b>I. Wpływy</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kredyty i pożyczki	0	0
<b>II. Wydatki z tytułu działalności finansowej</b>	<b>2 940</b>	<b>1 992</b>
Spłaty kredytów i pożyczek	0	1 992
Odsetki	2 940	0
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-2 940</b>	<b>-1 992</b>
<b>Przepływy pieniężne netto, razem (I+/-II+/-III)</b>	156	-1 308
<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych</b>	156	-1 308
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	1 303	2 027
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	1 459	719

## 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, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS	KRS 0000782225
REGON	272549956
NIP	627 001 16 20

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 NIP: 627-001-16-20  
KRS 0000782225 REGON: 272549956

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

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

## Organy Spółki:

### Zarząd spółki

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

### Rada Nadzorcza

W skład Rady Nadzorczej na dzień publikacji niniejszego raportu wchodzi:

- Mariusz Patrowicz - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Wojciech Hetkowski - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Małgorzata Patrowicz - Sekretarz Rady Nadzorczej
- Damian Patrowicz - Członek Rady Nadzorczej
- Martyna Patrowicz - Członek rady Nadzorczej
- Eliza Koralewska - Członek Rady Nadzorczej



**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
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

## Komitet Audytu na dzień publikacji niniejszego raportu

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

## Zmiany w strukturze organizacyjnej Emitenta

W okresie objętym raportem nie nastąpiły zmiany w strukturze organizacyjnej Emitenta.

### 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 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



**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
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

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

Naczelnym celem wynajmu komercyjnego jest generowanie dochodu. Zgrany, profesjonalny zespół kompetentnych fachowców prowadzi wynajem i dba o rentowność każdej nieruchomości. Najważniejszą cechą każdej nieruchomości jest jej lokalizacja. W przypadku nieruchomości komercyjnych ważne jest dopasowanie do biznesu oraz rodzaj klientów znajdujących się



**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
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

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 30 września 2023 roku oraz za 9 miesięcy zakończone dnia 30 września 2023 roku.

Niniejsze skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe, jest zgodne z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, wydanymi i obowiązującymi na dzień niniejszego sprawozdania finansowego, w tym z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości, a także spójnie z zasadami opisanymi w sprawozdaniu finansowym ELKOP SE, sporządzonym za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku, zasady rachunkowości są zastosowane w sposób ciągły. Skrócone sprawozdanie finansowe powinno być czytane wraz ze sprawozdaniem finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku.



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

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

**Oddział w Elblągu**  
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

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

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 24 listopada 2023 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**

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

#### **Zmiany do standardów zastosowane po raz pierwszy w roku 2021**

Spółka zastosowała po raz pierwszy poniższe zmiany do standardów:

- Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 i MSSF 16: „Reforma wskaźnika referencyjnego stopy procentowej \_ Faza 2”. Zmiany mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później.

- Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” – odroczenie zastosowania MSSF 9 „Instrumenty finansowe”. Zmiany mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później.

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

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



**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
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

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

- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) w tym Zmiany do MSSF 17 (opublikowano 25 czerwca 2020) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 3: Zmiany do odniesień do Założeń Konceptyjnych (opublikowano dnia 14 maja 2020 roku) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później;
- Zmiany do MSR 16: Rzeczowe aktywa trwałe: przychody osiągnięte przed oddaniem do użytkowania (opublikowano dnia 14 maja 2020 roku) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później;
- Zmiany do MSR 37: Umowy rodzące obciążenia - koszty wypełnienia obowiązków umownych (opublikowano dnia 14 maja 2020 roku) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później;
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2018-2020 (opublikowano dnia 14 maja 2020 roku) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później;

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

### **Standardy opublikowane i zatwierdzone przez UE, które nie weszły jeszcze w życie**

W niniejszym raporcie kwartalnym spółka nie zastosowała standardów, zmian standardów i interpretacji, które zostały opublikowane i zatwierdzone do stosowania w UE, ale nie weszły jeszcze w życie. Spółka nie przewiduje istotnego wpływu powyższych standardów na raporty finansowe spółki.





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

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

**Oddział w Elblągu**  
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 dotyczące segmentów operacyjnych

Segment operacyjny jest częścią składową jednostki:

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

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

### 2.4. Wskazanie średnich kursów wymiany złotego w okresach objętych historycznymi informacjami finansowymi, ustalanych przez Narodowy Bank Polski

średnie kursy w okresie sprawozdawczym EURO	Okres sprawozdawczy		Okres sprawozdawczy	
	2023.01.01 – 2023.09.30		2022.01.01 – 2022.09.30	
	kurs	data	kurs	data
kurs na ostatni dzień okresu	4,6356	29.09.2023	4,8698	30.09.2022
* średni arytmetyczny kurs w okresie	4,5773	01.01.2023 do 30.09.2023	4,6880	01.01.2022 do 30.09.2022
kurs najniższy	4,4135	31.07.2023	4,4879	10.02.2022
kurs najwyższy	4,7895	13.02.2023	4,9647	07.03.2022
okres sprawozdawczy 2023.01.01 – 2023.09.30		okres sprawozdawczy 2022.01.01 – 2022.09.30		
Tab. nr 21 z dn. 31.01.2023	4,7089	Tab. nr 20 z dn. 31.01.2022	4,5982	



**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
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

Tab. nr 41 z dn. 28.02.2023	4,7170	Tab. nr 40 z dn. 28.02.2022	4,6909
Tab. nr 64 z dn. 31.03.2023	4,6755	Tab. nr 63 z dn. 31.03.2022	4,6525
Tab. nr 83 z dn. 28.04.2023	4,5889	Tab. nr 83 z dn. 29.04.2022	4,6582
Tab. nr 104 z dn. 31.05.2023	4,5376	Tab. nr 104 z dn. 31.05.2022	4,5756
Tab. nr 125 z dn. 30.06.2023	4,4503	Tab. nr 125 z dn. 30.06.2022	4,6806
Tab. nr 146 z dn. 31.07.2023	4,4135	Tab. nr 146 z dn. 29.07.2022	4,7399
Tab. nr 168 z dn. 31.08.2023	4,4684	Tab. nr 168 z dn. 31.08.2022	4,7265
Tab. nr 189 z dn. 29.09.2023	4,6356	Tab. nr 190 z dn. 30.09.2022	4,8698
<b>średni arytmetyczny kurs w okresie</b>	<b>4,5773</b>	<b>średni arytmetyczny kurs w okresie</b>	<b>4,6880</b>

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

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

- pozycje bilansowe przeliczone są według średniego kursu ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski obowiązującego na dzień bilansowy:
  - w dniu 29 września 2023 r. 1 EUR = 4,6356
  - w dniu 30 grudnia 2022 r. 1 EUR = 4,6899
- pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych przeliczone są według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie sprawozdawczym:
  - w okresie od 1 stycznia 2022 r. do 30 września 2022 r. 1 EUR = 4,6880
  - w okresie od 1 stycznia 2023 r. do 30 września 2023 r. 1 EUR = 4,5773

## 2.5. Wybrane dane finansowe zawierające podstawowe pozycje jednostkowego sprawozdania finansowego (również przeliczone na EURO):

	Trzeci kwartał zakończony 30 września 2023	Trzeci kwartał zakończony 30 września 2022	Trzeci kwartał zakończony 30 września 2023	Trzeci kwartał zakończony 30 września 2022
	w tys. zł	w tys. zł	w tys. EURO	w tys. EURO
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	14 103	11 897	3 081	2 538
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 890	2 202	631	470
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 401	954	306	203
Zysk (strata) netto	1 010	734	221	157
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	3 909	3 387	854	722
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	-813	-2 703	-178	-577
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	-2 940	-1 992	-642	-425
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	156	-1 308	34	-279
Aktywa razem *	134 382	134 333	28 989	28 643
Zobowiązania krótkoterminowe *	2 972	2 933	641	625
Kapitał własny *	89 863	88 853	19 385	18 946
Kapitał zakładowy *	78 836	78 836	18 419	18 419
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji (w szt.)	46 047 200	46 047 200	46 047 200	46 047 200
Zysk (strata) przypadający na jedną akcję (w zł / EURO)	0,02	0,02	0	0
Wartość księgową na jedną akcję (w zł / EURO) *	1,95	1,93	0,42	0,41

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

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



**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
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

### III. POZOSTAŁE INFORMACJE

#### 3.1. Zestawienie oraz objaśnienie różnic pomiędzy danymi ujawnionymi w sprawozdaniu finansowym i danych porównywalnych, a uprzednio sporządzonymi i opublikowanymi sprawozdaniami finansowymi

Sprawozdanie finansowe, sporządzone za III kwartał 2023 r. oraz obejmujące dane porównywalne za III kwartał 2022 r. nie zawiera różnic.

Dokonano korekty błędów poprzedniego okresu dotyczącego raportu za rok 2022, korekta danych dotyczyła przepływów pieniężnych. Charakter korekty nie wpłynął na wyniki prezentowane przez Spółkę za rok 2022.

#### 3.2. Rzeczowe aktywa trwałe

W okresie sprawozdawczym nie dokonano zakupów rzeczowych aktywów trwałych.

Na koniec trzeciego kwartału 2023 r. spółka nie ma zakontraktowanych nakładów inwestycyjnych dotyczących rzeczowych aktywów trwałych.

W okresie objętym raportem nie była dokonywana sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych.

#### 3.3. Nieruchomości

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

Na dzień 30 września 2022 r. wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych Spółki została wykazana na podstawie wycen przeprowadzonych przez niezależnych rzeczoznawców niepowiązanych ze Spółką.



**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
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

Daty sporządzenia wycen przedstawiają się następująco:

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

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

<b>Nieruchomości inwestycyjne</b>	<b>Poziom 3 w tys. zł.</b>	<b>Wartość godziwa na dzień 30.09.2023 r. niebadane</b>
Nieruchomość w Chorzowie	23 155	23 155
Nieruchomość w Płocku	9 789	9 789
Nieruchomość w Elblągu	17 926	17 926
Nieruchomość Cotex Office Center	36 508	36 508
Nieruchomość w Poznaniu	42 517	42 517
<b>Razem</b>	<b>129 895</b>	<b>129 895</b>



**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
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>Nieruchomości inwestycyjne</b>	<b>Poziom 3 hierarchii wartości godziwej w tys. zł.</b>	<b>Wartość godziwa na dzień 31.12.2022 r. zbadane</b>
Nieruchomość w Chorzowie	23 155	23 155
Nieruchomość w Płocku	9 789	9 789
Nieruchomość w Elblągu	17 926	17 926
Nieruchomość Cotex Office Center	36 508	36 508
Nieruchomość w Poznaniu	42 517	42 517
<b>Razem</b>	<b>129 895</b>	<b>129 895</b>

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

<b>Nieruchomość</b>	<b>Techniki wyceny</b>	<b>Dane wsadowe</b>	<b>Wrażliwość ceny</b>
NIERUCHOMOŚĆ ZLOKALIZOWANA W CHORZOWIE PRZY UL. KURTA ALDERA 44	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej do określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej  Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej do określenia wartości składnika gruntowego	Obszar badania rynku: wyselekcjonowane gminy aglomeracji śląskiej. ilość transakcji: 15; <ul style="list-style-type: none"><li>• minimalna cena transakcyjna: 684,18 PLN/m<sup>2</sup> ;</li><li>• średnia cena transakcyjna: 1 305,06 PLN/m<sup>2</sup> ;</li><li>• maksymalna cena transakcyjna: 2 235,21 PLN/m<sup>2</sup> ;</li></ul> ilość transakcji: 24; <ul style="list-style-type: none"><li>• minimalna cena transakcyjna: 73,40 PLN/m<sup>2</sup> ;</li><li>• średnia cena transakcyjna: 128,43 PLN/m<sup>2</sup> ;</li><li>• maksymalna cena transakcyjna: 203,00 PLN/m<sup>2</sup></li></ul>	Prawdopodobieństwo wystąpienia w wycenie atrybutów, których wpływ na wartość rynkową jest uzależniony od czasowych upodobań nabywców nieruchomości
NIERUCHOMOŚĆ ZLOKALIZOWANA W PŁOCKU PRZY UL. ZYGMUNTA PADLEWSKIEGO 18 C	Podejście porównawcze, metoda porównania parami do określenia wartości rynkowej	Regionalny rynek nieruchomości lokalowych: ilość transakcji: 8; <ul style="list-style-type: none"><li>• minimalna cena transakcyjna: 3 989,76 PLN/m<sup>2</sup> ;</li></ul>	Prawdopodobieństwo wystąpienia w wycenie atrybutów, których wpływ na wartość rynkową jest uzależniony od

ELKOP Spółka Europejska

Kapitał zakładowy: 18.418.880,00 EUR w całości opłacony

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

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

Nr rachunku bankowego:

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

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

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 0000782225

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

Nr rachunku bankowego:

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

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

ELKOP Spółka Europejska

Kapitał zakładowy: 18.418.880,00 EUR w całości opłacony

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

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

Nr rachunku bankowego:

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



	prawa własności gruntu i prawa użytkowania wieczystego gruntu	<ul style="list-style-type: none"> <li>maksymalna cena transakcyjna: 2 882,80 PLN/m<sup>2</sup> ;</li> </ul> <p>Lokalny i regionalny rynek nieruchomości niezabudowanych: ilość transakcji: 8;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>minimalna cena transakcyjna: 80,00 PLN/m<sup>2</sup> ;</li> <li>średnia cena transakcyjna: 163,91 PLN/m<sup>2</sup> ;</li> <li>maksymalna cena transakcyjna: 349,58 PLN/m<sup>2</sup> średnia cena transakcyjna: 163,91 PLN/m<sup>2</sup>;</li> </ul>	czasowych upodobań nabywców nieruchomości
--	---	---	---

### 3.4 Należności

<b>NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>30 wrzesień 2023</b>	<b>31 grudnia 2022</b>
Od jednostek powiązanych	0	0
Od jednostek pozostałych	1 201	2 688
- z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	1 201	1 242
- z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	108	1 446
- inne	0	0
<b>Należności krótkoterminowe netto, razem</b>	<b>1 309</b>	<b>2 688</b>
odpisy aktualizujące wartość należności	686	638
<b>Należności krótkoterminowe brutto, razem</b>	<b>623</b>	<b>2 050</b>
<b>ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH</b>	<b>30 wrzesień 2023</b>	<b>31 grudnia 2022</b>
Stan na początek okresu	638	671
a) zwiększenia (z tytułu)	49	7
- utworzenie odpisów na należności	49	7
b) zmniejszenia (z tytułu)	1	40
-zapłata należności	1	0
<b>Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu</b>	<b>686</b>	<b>638</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

<b>NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO (STRUKTURA WALUTOWA)</b>	<b>30 wrzesień 2023</b>	<b>31 grudnia 2022</b>
a) w walucie polskiej	623	2 050
<b>Należności krótkoterminowe, razem</b>	<b>623</b>	<b>2 050</b>

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

W pozycji należność z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń kwota 56 tys. zł to podatek VAT, wykazany w deklaracji VAT jako do przeniesienia.

Na dzień 30.09.2023 r. Spółka wykazuje odpis aktualizujący wartość należności krótkoterminowych w wysokości 686 tys. zł.

Odpisy aktualizujące są ujmowane w pozycji „pozostałe koszty operacyjne”, a odwrócenie odpisów aktualizujących w pozycji „pozostałe przychody operacyjne”.

### 3.5 Krótkoterminowe aktywa finansowe

<b>PAPIERY WARTOŚCIOWE, UDZIAŁY I INNE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE</b>	<b>30 wrzesień 2023</b>	<b>31 grudnia 2022</b>
<b>1) W jednostkach powiązanych</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2) W pozostałych jednostkach</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
a) udzielone pożyczki	0	0
Korekty aktualizujące wartość razem	0	0
<b>3) W pozostałych jednostkach</b>	<b>150</b>	<b>106</b>
a) udzielone pożyczki	150	106
<b>Wartość bilansowa, razem</b>	<b>150</b>	<b>106</b>

### Umowy udzielonych pożyczek pieniężnych wg stanu na dzień 30.09.2023 r.

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

### 3.6 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	30 wrzesień 2023	31 grudzień 2022
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach w tym:	1 459	1 303
<b>Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem</b>	<b>1 459</b>	<b>1 303</b>

### 3.7 Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	30 wrzesień 2023	31 grudzień 2022
a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:		
- koszty dotyczące następných okresów	593	40
<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, razem</b>	<b>593</b>	<b>40</b>

### 3.8 Zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe

Na dzień 30.09.2023 r., Spółka nie posiada zobowiązań i aktywów warunkowych.

### 3.9 Transakcje z podmiotami powiązanymi



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

TRANSAKcje Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI ZA OKRES KOŃCZĄCY SIĘ 30.09.2023	Sprzedż produktów, towarów i materiałów podmiotom powiązanym	Przychody z tytułu odsetek od podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Koszty z tytułu odsetek dla podmiotów powiązanych	Należności z tytułu dostaw i usług na koniec okresu od podmiotów powiązanych	Należności inne na koniec okresu od podmiotów powiązanych	Należności z tytułu pożyczek i odsetek od podmiotów powiązanych	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zob. na koniec okresu wobec podmiotów powiązanych	Zobowiązania z tytułu pożyczek wobec jednostek powiązanych
FON SE	0	0	0	1 510	0	0	0	0	29 028
<b>razem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 510</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>29 028</b>

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

ELKOP Spółka Europejska

Kapitał zakładowy: 18.418.880,00 EUR w całości opłacony

Sąd Rej. dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi Sąd Gosp. XX Wyd. Gosp. KRS NIP: 627-001-16-20  
REGON: 272549956

Nr rachunku bankowego:

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

### 3.10 Instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej Informacje o instrumentach finansowych

#### Informacje o instrumentach finansowych 30 września 2023

Klasy instrumentów finansowych	Wartość godziwa przez całkowite dochody	Wartość godziwa przez wynik finansowy	Zamortyzowany koszt	Razem
<b>Razem aktywa finansowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 232</b>	<b>2 232</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			150	150
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			623	623
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			1 459	1 459
Pozostałe aktywa finansowe				
<b>Razem zobowiązania finansowe</b>			<b>29 028</b>	<b>29 028</b>
Zobowiązania z tytułu emisji papierów wartościowych				
Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek			29 028	29 028

#### Informacje o instrumentach finansowych 31.12. 2022 r.

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

ELKOP Spółka Europejska

Kapitał zakładowy: 18.418.880,00 EUR w całości opłacony

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

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

Nr rachunku bankowego:

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



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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

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

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

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

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

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

Na dzień 30.09.2023 r. Spółka nie wykazuje aktywów wycenianych w wartości godziwej przez całkowite dochody.

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

### **3.11 Informacje o rezerwach i odpisach aktualizujących**

Na dzień 30 września 2023 roku dokonano następujących zmian rezerw i odpisów aktualizujących:

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

stan na 01.01.2023	751 tys. zł
utworzenie aktywów	155 tys. zł
rozwiązanie aktywów	242 tys. zł
stan na 30.09.2023	664 tys. zł

Spółka za III kwartały 2023 r. wykazuje aktywa na odroczonego podatku z tytułu, straty podatkowej oraz wyceny otrzymanych pożyczek.

Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

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 NIP: 627-001-16-20  
KRS 0000782225 REGON: 272549956

Nr rachunku bankowego:

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



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

stan na 01.01.2023	11 621 tys. zł
utworzenie rezerwy	201 tys. zł
rozwiązanie rezerwy	1 tys. zł
stan na 30.09.2023	11 821 tys. zł

Spółka za III kwartały 2023 r. wykazuje rezerwę na odroczony podatek z tytułu wyceny pożyczek udzielonych oraz wyceny nieruchomości.

Aktualizacja należności:

stan na 01.01.2023	638 tys. zł
utworzenie	49 tys. zł
rozwiązanie	1 tys. zł
stan na 30.09.2023	686 tys. zł

Na dzień 30 września 2022 roku dokonano następujących zmian rezerw i odpisów aktualizujących.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

stan na 01.01.2022	2 487 tys. zł
utworzenie aktywów	247 tys. zł
rozwiązanie aktywów	297 tys. zł
stan na 30.09.2022	2 437 tys. zł

Spółka za III kwartały 2022 r. wykazuje aktywa na odroczony podatek z tytułu wyceny aktywów finansowych, straty podatkowej, wyceny pożyczek.

Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

stan na 01.01.2022	9 646 tys. zł
utworzenie rezerwy	125 tys. zł
rozwiązanie rezerwy	0 tys. zł
stan na 30.09.2022	9 771 tys. zł

Spółka za III kwartały 2022 r. wykazuje rezerwę na odroczony podatek z tytułu wyceny pożyczek udzielonych oraz wyceny nieruchomości.



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

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

**Oddział w Elblągu**  
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 01.01.2022	671 tys. zł
utworzenie	0 tys. zł
rozwiązanie	40 tys. zł
stan na 30.09.2022	631tys.zł

### **3.12 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 III kwartału 2023 r. Spółka kontynuowała dotychczasową działalność w niezmnieszonym zakresie.

### **3.13 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**

Emitent na dzień 30 września 2023 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.





**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
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

### **3.14 Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie, którego dotyczy raport wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących**

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

- Dnia 12.07.2023 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy.

Istotne uchwały:

- Uchwałą nr 5 ZWZ zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok 2022
  - Uchwałą nr 6 ZWZ zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółki za rok 2022 to jest za okres od dnia 01.01.2022 r. do dnia 31.12.2022 r.
  - Uchwałą nr 7 ZWZ zatwierdziło sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółki za rok 2022
  - Uchwałą nr 8 ZWZ zatwierdziło sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółki z oceny sprawozdania Zarządu Spółki z działalności w roku 2022 oraz sprawozdania finansowego za rok 2022
  - Uchwałą nr 9 ZWZ pozytywnie zaopiniowało Sprawozdanie o wynagrodzeniach Członków Zarządu i Rady Nadzorczej ELKOP SE o wynagrodzeniach Członków Zarządu i Rady Nadzorczej za rok 2022
  - Uchwałą nr 10 ZWZ uchwaliło przeznaczenia w całości zysku netto za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. na kapitał zapasowy.
  - Uchwałami nr 11 i nr 12 ZWZ udzieliło Zarządowi absolutorium z wykonania obowiązków w roku 2022
  - Uchwałami od nr 13 do nr 18 ZWZ udzieliło wszystkim członkom Rady Nadzorczej absolutorium z wykonania obowiązków w roku 2022.
- Dnia 29.08.2023 r. Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. na żądanie Komisji Nadzoru Finansowego z dniem 29 sierpnia 2023 r. zawiesiła obrót akcjami Emitenta na rynku regulowanym. Komisja Nadzoru Finansowego w komunikacie, który ukazał się jednocześnie z zawieszeniem obrotu akcjami Emitenta jako przyczynę żądania skierowanego do organów Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. wskazała na okoliczności, z których



**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
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

wynika, że obrót akcjami ELKOP SE jest dokonywany w warunkach wskazujących na możliwość naruszenia interesów inwestorów.

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

- Dnia 15.09.2023 r. Emitent opublikował Sprawozdanie za pierwsze półrocze 2023 r.

### **ISTOTNE WYDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM**

- Dnia 02.10.2023 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Uchwałą nr 1055/2023 z dnia 2 października 2023 r. postanowił o wznowieniu obrotu akcjami Emitenta. Stosownie do postanowień uchwały wznowienie obrotu akcjami Emitenta nastąpiło z dniem 02 października 2023 r. Wznowienie obrotu akcjami Emitenta nastąpiło w związku z uchynieniem decyzji Komisji Nadzoru Finansowego o żądaniu zawieszenia obrotu akcjami Emitenta.

### **3.15 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**

W okresie, którego dotyczy niniejszy raport w ELKOP SE nietypowe pozycje wpływające na aktywa Spółki nie wystąpiły.

### **3.16 Opis czynników i zdarzeń w szczególności o nietypowym charakterze mających znaczny wpływ na osiągnięte wyniki finansowe**

W okresie trzeciego kwartału 2023 r. tj. w okresie od dnia 01.07.2023 r. do dnia 30.09.2023 r. zdarzenia o nietypowym charakterze mające znaczny wpływ na wyniki finansowe Emitenta 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

### **3.17 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. istotne zdarzenia nie wystąpiły.

### **3.18 Objaśnienia dotyczące sezonowości i cykliczności działalności Emitenta w prezentowanym okresie**

W działalności ELKOP SE nie występuje sezonowość działania.

### **3.19 Informacje dotyczące przychodów oraz wyników przypadających na poszczególne segmenty branżowe. Podstawy zamieszczono poniżej.**

Na koniec III kwartału 2023 r. dla celów zarządczych Spółka wyodrębnia jeden segment operacyjny – wynajem nieruchomości.

#### **Informacje geograficzne na dzień 30.09.2023 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	14 103	130 811
ZAGRANICA	0	0
<b>Razem dla wynajmu</b>	<b>14 103</b>	<b>130 811</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 1 690 tys. z tytułu sprzedaży do największego klienta Spółki. Wartość ta stanowi 11,98 % z całości przychodów. Żaden inny pojedynczy klient nie odpowiadał za więcej niż 10 % przychodów ze sprzedaży.

## Informacje geograficzne na dzień 30.09.2022 roku

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

OBSZAR GEOGRAFICZNY DLA WYNAJMU	PRZYCHODY OD KLIENTÓW ZEWNETRZNYCH	AKTYWA TRWAŁE
POLSKA	11 897	120 294
ZAGRANICA	0	0
<b>Razem dla wynajmu</b>	<b>11 897</b>	<b>120 294</b>

## Informacje o wiodących klientach na dzień 30.09.2022 r.

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

### **3.20 Zdarzenia, które wystąpiły 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**

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

W okresie trzeciego kwartału 2023 r. tj. w okresie od dnia 01.07.2023 r. do dnia 30.09.2023 r. 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

**b. 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.

**c. 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.

**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**

ELKOP SE nie publikowała prognoz finansowych.

**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 półrocznego**



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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

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

Akcjonariat Spółki ELKOP SE na dzień publikacji raportu za trzeci kwartał 2023 roku,  
tj. na dzień 24 listopada 2022 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



**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
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

**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 półrocznego, odrębnie dla każdej z osób**

Pośrednie posiadanie akcji:

Emitent informuje, 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.

**Zarząd:**

Na dzień 30.09.2023 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu Prezes Zarządu, nie posiadał akcji Emitenta.

Na dzień 30.09.2023 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu Wiceprezes Zarządu, nie posiadała akcji Emitenta.

**Rada Nadzorcza:**

Na dzień 30.09.2023 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu, członkowie Rady Nadzorczej nie posiadali akcji Emitenta.

- Patrowicz Mariusz – 0 akcji
- Wojciech Hetkowski - 0 akcji
- Patrowicz Małgorzata - 0 akcji
- Patrowicz Damian - 0 akcji
- Patrowicz Martyna - 0 akcji
- Koralewska Eliza - 0 akcji

**Uwaga:**

Powyższe dane, dotyczące liczby posiadanych akcji przez członków organów Spółki zostały przedstawione z zachowaniem należytej staranności na podstawie wiedzy Zarządu Spółki



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

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

**Oddział w Elblągu**  
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

według stanu na dzień publikacji raportu, jednakże mogą one nie uwzględniać ewentualnych transakcji kupna – sprzedaży akcji przez ww. osoby, o których Spółka nie została poinformowana.

**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**

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

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

**h. Informacje o zawarciu przez Emitenta jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązаныmi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne, 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**

W okresie III kwartału 2023 r. Spółka ELKOP SE nie dokonywała transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.





**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
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 poręczeń pożyczki lub udzieleniu gwarancji - łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca, z określeniem:**
- a) **nazwy (firmy) podmiotu, któremu zostały udzielone poręczenia lub gwarancje,**
  - b) **łącznej kwoty kredytów lub 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 III kwartale 2023 roku Emitent nie udzielał tego typu poręczeń kredytu ani gwarancji.

W III kwartale 2023 roku Emitent nie dokonywał transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe. Emitent istotne zawarte transakcje opisał poniżej.

<b>Umowy otrzymanych pożyczek pieniężnych wg. stanu na dzień 30.09.2023 r.</b>						
Wierzyciele	Data zawarcia pożyczki	Kwota pożyczki	Termin spłaty pożyczki	Wysokość oprocentowania	Pozostały kapitał do spłaty	Zabezpieczenie spłaty
<b>FON SE</b>	30.12.2019	27.200 tys. zł	31.12.2024	WIBOR dla depozytów jedno miesięcznych w roku 2020. Od 01.01.2021 1 m+ 1%	25 893 tys. zł	weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową

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

Nr rachunku bankowego:

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



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

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

**Oddział w Elblągu**  
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>Umowy przejęcia długu FON Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o.</b>						
<b>wg. stanu na dzień 30.09.2023 r.</b>						
<b>Wierzyciele</b>	<b>Data przejęcia długu</b>	<b>Kwota przejętego długu wraz z odsetkami</b>	<b>Termin spłaty długu</b>	<b>Wysokość oprocentowania</b>	<b>Pozostały kapitał do spłaty</b>	<b>Zabezpieczenie spłaty</b>
<b>FON SE</b>	27.06.2019	19.994 tys. zł	31.12.2024	WIBOR dla depozytów 1 jedno miesięcznych +4,5%	Kwota kapitału spłaconą. Pozostały odsetki w kwocie 1 032 zł	hipoteka

**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 to 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**

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

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

Emitent osiągnął za dziewięć miesięcy zakończone na dzień 30.09.2023 r.:

- Zysk netto w wysokości 1 010 tys. zł.
- Zysk brutto w wysokości 1 401 tys. zł.

ELKOP Spółka Europejska

Kapitał zakładowy: 18.418.880,00 EUR w całości opłacony

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

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

Nr rachunku bankowego:

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



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

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

**Oddział w Elblągu**  
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

- Przychody netto ze sprzedaży 14 103 tys. zł
- Zysk brutto ze sprzedaży 5 472 tys. zł
- Zysk netto ze sprzedaży 3 010 tys. zł
- Zysk z działalności operacyjnej 2 890 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 trzecim kwartale 2023 r. wyniosły 4 644 tys. zł. Jest to wzrost w stosunku do trzeciego kwartału 2022 r. o 549 tys. zł tj. o 13,41 %.

Przychody netto ze świadczenia usług wynajmu własnych nieruchomości za 9 miesięcy zakończone dnia 30 września 2023 roku wyniosły 14 103 tys. zł.

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



**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
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

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;
- 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.



**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
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

### **Komercjalizacja powierzchni przeznaczonych do wynajmu wg stanu na 30.09.2023 r. :**

- Chorzów: biura wynajęte 78 %, hale wynajęte 90 %
- Elbląg: biura wynajęte 80 %, hale wynajęte 100 %
- Płock siedziba: powierzchnie wynajęte 100 %
- Płock COC: powierzchnie handlowo-usługowo-biurowe wynajęte 64 %
- Poznań: powierzchnia handlowo – usługowa wynajęte 95 %

### **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 Zarządu i Rady Nadzorczej Emitenta**

	wynagrodzenie z tytułu umowy o pracę w wysokości złotych brutto		wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji w wysokości złotych brutto	
	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022
Zarząd	171 000	86 400	270 000	243 333
Rada Nadzorcza	0	0	51 300	43 930

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



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

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

**Oddział w Elblągu**  
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

## o. Zysk(strata) na akcję

	III kwartał 2023	III kwartał 2022
Zysk (strata) netto	1 010	734
Średnia ważona liczba akcji zwykłych przyjęta do wyliczenia zysku na jedną akcję zwykłą	46 047 200	46 047 200
Średnia ważona liczba akcji zwykłych przyjęta do wyliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję zwykłą	46 047 200	46 047 200
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w złotych)	0,02	0,02
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w złotych)	0,02	0,02

### 3.21 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



**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
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

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 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



**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
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

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 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.





**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
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 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.



**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
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 niestabilności polskiego systemu prawnego**

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

### **Ryzyko związane z konkurencją**

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



**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
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 wahań kursowych oraz ograniczonej płynności**

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

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

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

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

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

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

Powiązania osobowe Zarząd:

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



**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
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: 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 nieuzyskaniu absolutorium z wykonania obowiązków lub odpowiedzialność karna z tytułu działania na szkodę Spółki (odpowiedzialność ta dotyczy również członków Zarządu).

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

Akcje Emitenta notowane są na rynku głównym GPW i jest spółką publiczną w rozumieniu Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi. W związku z powyższym, KNF posiada kompetencje do nakładania na Emitenta kar administracyjnych za niewykonywanie obowiązków wynikających z Ustawy o ofercie publicznej lub Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi. W przypadku nałożenia takiej kary obrót instrumentami finansowymi Emitenta może stać się utrudniony bądź niemożliwy. Ponadto Emitent podlega regulacjom rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 roku w sprawie nadużyć na rynku („rozporządzenie MAR”). Rozporządzenie to nakłada na Emitenta szereg obowiązków między innymi związanych z informacjami poufnymi. Kary przewidziane regulacjami rozporządzenia MAR oraz aktów wykonawczych są bardzo wysokie. Emitent ogranicza ryzyko w tym zakresie w pełni dostosowując się do regulacji obowiązującego prawa.

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



**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
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 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,
- 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.



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

4. 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 nie mieć wpływu na globalną czy lokalną koniunkturę ekonomiczną. W przypadku wystąpienia zdarzeń o charakterze siły wyższej zagrożeniu podlegać mogą poszczególne projekty



**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
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 składniki majątku Emitenta co w przypadku ich wystąpienia może rzutować na wyniki finansowe osiągnięte przez Emitenta.

### **Ryzyko związane z inwestycjami**

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

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

Emitent dokonuje inwestycji w instrumenty finansowe rynku niepublicznego, które charakteryzują się tym, że nie są dopuszczone do obrotu na rynkach regulowanych, czyli giełdach. Należą do nich m. in. udziały i akcje spółek niepublicznych, obligacje wyemitowane przez te spółki, krótkoterminowe papiery dłużne. Inwestowanie na rynku niepublicznym polega na zawieraniu transakcji w zakresie instrumentów finansowych między Emitentem, a Inwestorami lub tylko pomiędzy Inwestorami. Lokowanie środków w emisje niepubliczne wiąże się z możliwością uzyskania wyższej stopy zwrotu w porównaniu z portfelem spółek notowanych na GPW, przy jednoczesnym podjęciu wyższego ryzyka. Instrumenty rynku niepublicznego w porównaniu z instrumentami giełdowymi charakteryzują się co do zasady niższą płynnością i są mniej dostępne szczególnie dla indywidualnych Inwestorów. Mają z reguły ograniczoną, policzalną ilość Inwestorów, którzy mogą realnie wpływać na działalność operacyjną spółki poprzez m.in. dokapitalizowanie przedsiębiorstwa, możliwość restrukturyzacji finansowej, konsolidacji branżowej. Emitenci decydujący się na ulokowanie środków w instrumentach rynku niepublicznego narażeni są jednak na większe ryzyko niż Emitenci kupujący akcje spółek publicznych notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych. Ryzyko to wynika z szeregu okoliczności wiążących się z niepublicznym charakterem, w szczególności wynikających z braku obowiązków informacyjnych obciążających podmioty o publicznym charakterze, oraz faktycznie ograniczonej możliwości kontroli



**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
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

działalności takich podmiotów. Emitent wskazuje, że spółki niepubliczne nie mają obowiązku ujawniania danych finansowych oraz innych istotnych danych dotyczących działalności spółki, co zwiększa ryzyko dokonania nierentownych inwestycji. Posiadacze mniejszych pakietów akcji i udziałów spółek muszą się liczyć z brakiem wpływu na prowadzoną przez spółkę politykę biznesu, strategię zarządzania i rozwoju oraz inne działania zachodzące w spółce. Ryzyko inwestycji w papiery niepubliczne niesie ze sobą również możliwość inwestowania w akcje lub udziały spółek, które w wyniku zmian otoczenia i błędnych decyzji Zarządu mogą ogłosić upadłość. W przypadku małych spółek rynku niepublicznego, które koncentrują się zazwyczaj na realizacji jednej inwestycji, ryzyko jest znacznie większe niż dużych spółek giełdowych. W sytuacji takiej istnieje ryzyko utraty wszystkich lub części zainwestowanych środków, co może przełożyć się bezpośrednio na wynik finansowy Emitenta.

**Ryzyko związane z uznaniem spółki za Alternatywną spółkę inwestycyjną w rozumieniu Ustawy o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi z dnia 27 maja 2004 r. (tj. z dnia 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.

ELKOP Spółka Europejska

Kapitał zakładowy: 18.418.880,00 EUR w całości opłacony

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

KRS 0000782225

NIP: 627-001-16-20

REGON: 272549956

Nr rachunku bankowego:

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

13 1600 1462 0008 4561 8284 1001 BGŻ BNP PARIBAS S.A.





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

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

**Oddział w Elblągu**  
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

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 istnieje ryzyko poniesienia odpowiedzialności karnej oraz finansowej.

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

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

Wywołana przez Rosję w dniu 24 lutego 2022 roku wojna z Ukrainą 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.



**Siedziba w Płocku**  
ul. Z. Padlewskiego 18C  
09-402 Płock  
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 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 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, zracjonalizował koszty najmu, bardziej uelastyczył stawki czynszu. Emitent również poszukuje tańszych i stabilniejszych źródeł energii.

**Płock, dnia 24 listopada 2023 roku**

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

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

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

\_\_\_\_\_  
Jakub Gałuszka