

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
ELEKTRIM S.A.**

w okresie od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku

1. **Wprowadzenie**

1.1 **Podstawowe informacje o Spółce**

Nazwa spółki:	Elektrim S.A.
Adres:	ul. Pańska 77/79, 00-834 Warszawa
Numer identyfikacji podatkowej:	NIP: 526 020 77 46
Numer statystyczny:	REGON: 000144058

Spółka zarejestrowana jest w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000039329.

1.2 **Działalność Spółki**

Działalność Elektrim S.A. opiera się na Statucie Spółki.

Przedmiotem działalności statutowej Spółki jest:

- wytwarzanie energii elektrycznej
- przesyłanie energii elektrycznej
- dystrybucja energii elektrycznej
- telefonia stacjonarna i telegrafia
- telefonia ruchoma
- transmisja danych i teleinformatyka
- radiotelekomunikacja
- telewizja kablowa
- pozostałe usługi telekomunikacyjne
- pozostałe formy udzielania kredytów
- pozostałe pośrednictwo finansowe, gdzie indziej nie sklasyfikowane
- działalność pomocnicza związana z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi
- zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- działalność w zakresie oprogramowania
- pozostała działalność związana z informatyką
- badanie rynku i opinii publicznej
- działalność związana z zarządzaniem holdingami.

1.3 **Zarys historyczny Spółki**

- Elektrim to jedno z najstarszych przedsiębiorstw handlu zagranicznego w Polsce powstałe w dniu 16 listopada 1945 roku, jako spółka z ograniczoną odpowiedzialnością pod nazwą Polskie Towarzystwo Handlu Zagranicznego dla Elektrotechniki „Elektrim”. W 1990 roku Zgromadzenie Wspólników Spółki zdecydowało o przekształceniu Elektrimu w spółkę akcyjną. W dniu 5 października 1990 roku Spółka została zarejestrowana w Rejestrze Handlowym Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy, a właścicielem wszystkich akcji stał się Skarb Państwa. Na podstawie decyzji Ministra Współpracy Gospodarczej z Zagranicą z dnia 25 września 1991 roku rozpoczęto proces prywatyzacji Elektrimu. Elektrim był pierwszym przedsiębiorstwem handlu zagranicznego prywatyzowanym w warunkach istnienia giełdy i rynku papierów wartościowych.
- Od 21 stycznia 2008 roku akcje Elektrim S.A. nie są notowane na giełdzie. Wykluczenie akcji Spółki z obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. nastąpiło na podstawie uchwały Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 5 listopada 2007 roku.

1.4 **Posiadane oddziały (zakłady) jednostki**

Spółka nie posiada oddziałów (zakładów).

2. Struktura akcjonariatu

Kapitał akcyjny Spółki wynosi 83 770 297 PLN i dzieli się 83 770 297 akcji na okaziciela o nominalnej wartości 1 zł każda. Ogólna liczba głosów z akcji na walnym zgromadzeniu wynosi 83 770 297.

2.1 *Wykaz akcjonariuszy Spółki, ze szczególnym uwzględnieniem akcjonariuszy posiadających na dzień 31 grudnia 2022 roku, bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Elektrim S.A.**

Akcjonariusze	Ilość posiadanych akcji	Udział procentowy
Bithell Holdings Limited	65 691 802	78,42 %
Karswell Limited	4 811 317	5,74 %
Porozumienie Akcjonariuszy spółki Elektrim S.A.	4.244.219	5,07 %

*Według informacji przekazanych przez akcjonariuszy

Liczba akcji pozostających w posiadaniu pozostałych akcjonariuszy	Ilość posiadanych akcji	Udział procentowy
Pozostali akcjonariusze	9 022 959	10,77 %

2.2 *Informacje dotyczące akcjonariatu*

W roku 2022 nie nastąpiły zmiany w strukturze akcjonariatu Elektrim S.A.

2.3 *Zmiany w strukturze akcjonariatu, które nastąpiły po dniu bilansowym*

W dniu 23 lutego 2023 roku Spółka otrzymała zawiadomienia o zmianach w strukturze akcjonariatu od następujących podmiotów :

STASALCO LTD, spółki założonej zgodnie z prawem cypryjskim, posiadającą siedzibę w Limassol, Cypr, pod adresem: Krinou 3, THE OVAL, Floor 5, Flat/Office 503, 4103 Agios Athanasios, Limassol, Cypr, wpisaną do Rejestru Spółek Republiki Cypru pod numerem HE 372875 („Stasalco”) o bezpośrednim nabyciu akcji Spółki w dniu 22.02.2023 r.,

1) Karswell Limited, spółki założonej zgodnie z prawem cypryjskim, posiadającą siedzibę w Limassol, Cypr, pod adresem: Krinou 3, THE OVAL, Floor 5, Flat/Office 503, 4103 Agios Athanasios, Limassol, Cypr, wpisaną do Rejestru Spółek Republiki Cypru pod numerem HE 229808 („Karswell”) o zbyciu akcji Spółki w dniu 22.02.2023 r.,

2) Bithell Holdings Limited, spółki założonej zgodnie z prawem cypryjskim, posiadającą siedzibę w Limassol, Cypr, pod adresem: Krinou 3, THE OVAL, Floor 5, Flat/Office 503, 4103 Agios Athanasios, Limassol, Cypr, wpisaną do Rejestru Spółek Republiki Cypru pod numerem HE 212923 („Bithell”), o zbyciu akcji Spółki w dniu 22.02.2023 r.,

W dniu 22 lutego 2023 roku Stasalco bezpośrednio nabył łącznie 71.219.964 (siedemdziesiąt jeden milionów dwieście dziewiętnaście tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt cztery) zdematerializowane akcje zwykłe na okaziciela Elektrim, stanowiące 85,02% kapitału zakładowego Spółki, uprawniające do wykonywania 71.219.964 (siedemdziesięciu jeden milionów dwustu dziewiętnastu tysięcy

dziewięciuset sześćdziesięciu czterech) głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, reprezentujących 85,02% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki („Nabycie Akcji”). Przed Nabyciem Akcji Stasalco nie posiadał bezpośrednio akcji Spółki i nie był akcjonariuszem Spółki. Przed Nabyciem Akcji Stasalco posiadał pośrednio – poprzez spółkę Bithell Holdings Limited z siedzibą w Limassol, Cypr – 65.691.802 (sześćdziesiąt pięć milionów sześćset dziewięćdziesiąt jeden tysięcy osiemset dwie) akcje Spółki reprezentujące łącznie 78,42% kapitału zakładowego Spółki oraz uprawniające do 65.691.802 (sześćdziesięciu pięciu milionów sześciuset dziewięćdziesięciu jeden tysięcy osiemset dwóch) głosów na walnym zgromadzeniu Spółki stanowiących 78,42% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

W wyniku Nabycia Akcji Stasalco stał się akcjonariuszem Spółki i posiada aktualnie bezpośrednio 71.219.964 (siedemdziesiąt jeden milionów dwieście dziewięćnaście tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt cztery) zdematerializowane akcje zwykłe na okaziciela Elektrim, stanowiące 85,02% kapitału zakładowego Spółki, uprawniających do wykonywania 71.219.964 (siedemdziesięciu jeden milionów dwustu dziewięćnaście tysięcy dziewięćset sześćdziesięciu czterech) głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, reprezentujących 85,02% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

Ponadto Stasalco poinformował, że

- (i) nie istnieją podmioty zależne od Stasalco posiadające akcje Spółki;
- (ii) Stasalco nie jest stroną jakichkolwiek umów, których przedmiotem byłoby przekazanie uprawnienia do wykonywania prawa głosu z akcji Spółki w rozumieniu art. 87 ust. 1 pkt 3 lit. c Ustawy o Ofercie;
- (iii) Stasalco nie jest posiadaczem instrumentów finansowych ani nie jest uprawniony lub zobowiązany do nabycia akcji Spółki na warunkach wskazanych w art. 69 ust. 4 pkt 7 Ustawy o Ofercie; oraz
- (iv) Stasalco nie jest posiadaczem instrumentów finansowych w sposób bezpośredni lub pośredni odnoszących się do akcji Spółki, o których mowa w art. 69 ust. 4 pkt 8 Ustawy o Ofercie.

W związku z tym, że Stasalco nie jest posiadaczem instrumentów finansowych, o których mowa w art. 69b ust. 1 pkt 1 i 2 Ustawy o Ofercie, zgodnie z art. 69 ust. 4 pkt 9 Ustawy o Ofercie, łączna liczba głosów na walnym zgromadzeniu Spółki bezpośrednio przysługujących Stasalco wynosi 71.219.964 (siedemdziesiąt jeden milionów dwieście dziewięćnaście tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt cztery) głosy, reprezentujące 85,02% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

W dniu 22 lutego 2023 roku Karswell zawarł transakcję zbycia wszystkich posiadanych przez Karswell akcji Elektrim tj. 4.811.317 (czterech milionów osiemset jedenastu tysięcy trzystu siedemnaście) zdematerializowanych akcji zwykłych na okaziciela Elektrim, stanowiących 5,74% kapitału zakładowego Spółki, uprawniających do wykonywania 4.811.317 (czterech milionów osiemset jedenastu tysięcy trzystu siedemnaście) głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, reprezentujących 5,74% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki („Zbycie Akcji I”). W wyniku Zbycia Akcji I Karswell nie posiada bezpośrednio żadnych akcji Spółki i utracił przymiot akcjonariusza Spółki.

Ponadto, Karswell poinformował, że:

- (i) nie istnieją podmioty zależne od Karswell posiadające akcje Spółki;
- (ii) Karswell nie jest stroną jakichkolwiek umów, których przedmiotem byłoby przekazanie uprawnienia do wykonywania prawa głosu z akcji Spółki w rozumieniu art. 87 ust. 1 pkt 3 lit. c Ustawy o Ofercie;
- (iii) Karswell nie jest posiadaczem instrumentów finansowych ani nie jest uprawniony lub zobowiązany do nabycia akcji Spółki na warunkach wskazanych w art. 69 ust. 4 pkt 7 Ustawy o Ofercie; oraz
- (iv) Karswell nie jest posiadaczem instrumentów finansowych w sposób bezpośredni lub pośredni odnoszących się do akcji Spółki, o których mowa w art. 69 ust. 4 pkt 8 Ustawy o Ofercie.

W związku z tym, że Karswell nie jest posiadaczem instrumentów finansowych, o których mowa w art. 69b ust. 1 pkt 1 i 2 Ustawy o Ofercie, zgodnie z art. 69 ust. 4 pkt 9 Ustawy o Ofercie, Karswell nie przysuguje żaden głos na walnym zgromadzeniu Spółki.

W dniu 22 lutego 2023 roku Bithell zawarł transakcję zbycia wszystkich posiadanych przez Bithell akcji Elektrim tj. 65.691.802 (sześćdziesięciu pięciu milionów sześciuset dziewięćdziesięciu jeden tysięcy osiemset dwóch) zdematerializowanych akcji zwykłych na okaziciela Elektrim, stanowiących 78,42% kapitału zakładowego Spółki, uprawniających do wykonywania 65.691.802 (sześćdziesięciu pięciu milionów sześciuset dziewięćdziesięciu jeden tysięcy osiemset dwóch) głosów na walnym

zgromadzeniu Spółki, reprezentujących 78,42% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki („Zbycie Akcji II”). W wyniku Zbycia Akcji II Bithell nie posiada bezpośrednio żadnych akcji Spółki i utracił przymiot akcjonariusza Spółki.

Ponadto, Bithell poinformował, że:

- (i) nie istnieją podmioty zależne od Bithell posiadające akcje Spółki;
- (ii) Bithell nie jest stroną jakichkolwiek umów, których przedmiotem byłoby przekazanie uprawnienia do wykonywania prawa głosu z akcji Spółki w rozumieniu art. 87 ust. 1 pkt 3 lit. c Ustawy o Ofercie;
- (iii) Bithell nie jest posiadaczem instrumentów finansowych ani nie jest uprawniony lub zobowiązany do nabycia akcji Spółki na warunkach wskazanych w art. 69 ust. 4 pkt 7 Ustawy o Ofercie; oraz
- (iv) Bithell nie jest posiadaczem instrumentów finansowych w sposób bezpośredni lub pośredni odnoszących się do akcji Spółki, o których mowa w art. 69 ust. 4 pkt 8 Ustawy o Ofercie. W związku z tym, że Bithell nie jest posiadaczem instrumentów finansowych, o których mowa w art. 69b ust. 1 pkt 1 i 2 Ustawy o Ofercie, zgodnie z art. 69 ust. 4 pkt 9 Ustawy o Ofercie, Bithell nie przysługuje żaden głos na walnym zgromadzeniu Spółki.

Nabycie akcji własnych

W roku 2022 Spółka nie nabywała akcji własnych.

3. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Elektrim S.A. w 2022 roku

3.1 Skład Zarządu Elektrim S.A.

W roku obrotowym 2022 skład Zarządu Elektrim S.A. był następujący:

Tomasz Gillner-Gorywoda - Prezes Zarządu
Iwona Tabakiernik-Wysłocka - Członek Zarządu
Bożena Grybalow - Członek Zarządu

3.2 Skład Rady Nadzorczej Elektrim S.A.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku skład Rady Nadzorczej Elektrim S.A. był następujący:

Zygmunt Solorz – Przewodniczący Rady Nadzorczej
Krzysztof Pawelec – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Józef Birka – Członek Rady Nadzorczej
Andrzej Papis – Członek Rady Nadzorczej
Norbert Walkiewicz – Członek Rady Nadzorczej

4. Informacja dotycząca stanu zatrudnienia w Elektrim SA w 2022 roku

Lp.	Zatrudnienie	2022 rok Przeciętna liczba zatrudnionych	2022 rok Kobiety	2022rok Mężczyźni
1	Ogółem pracownicy	13	9	4
2	Stanowiska nierobotnicze	12	9	3
3	Stanowiska robotnicze	1	0	1
4	Osoby przebywające na urloпах wychowawczych i bezpłatnych	0	0	0

- a. W 2022 roku, przeciętne zatrudnienie ogółem w Spółce, w stosunku do roku ubiegłego nie zmieniło się;
- b. W 2022 roku stosunek czasu przepracowanego do czasu z tytułu nieobecności wynikających ze zwolnień lekarskich oraz urlopów związanych z rodzicielstwem wynosił **11,42 %**;
- c. W 2022 roku pracownicy korzystali z grupowego ubezpieczenia na życie oraz z ubezpieczenia medycznego;
- d. Szkolenia przeprowadzone w 2022 roku dotyczyły aktualizacji wiedzy o przepisach prawa i rachunkowości, a także ich praktycznego zastosowania w działalności Spółki zgodnie z bieżącymi potrzebami;
- e. Od 2021 roku spółka zrezygnowała z tworzenia Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych o czym poinformowała pracowników w ustawowym terminie. Środki zgromadzone na rachunku funduszu socjalnego zostaną wykorzystane na działalność socjalną, aż do momentu ich pełnego wykorzystania.

5. Wydarzenia istotne dla Spółki oraz wydarzenia, które nastąpiły po dniu bilansowym

5.1 Decyzja podatkowa dotycząca roku 2011

Decyzją z dnia 23 marca 2016 roku Dyrektor Urzędu Kontroli Skarbowej w Warszawie określił zobowiązanie podatkowe Elektrim S.A. w podatku dochodowym od osób prawnych za rok podatkowy od 01.01.2011 roku do 31.12.2011 roku w wysokości 571.365.082,00 zł. Decyzja została wydana po zakończeniu, trwającego od stycznia 2015 roku zgodnie z postanowieniem Dyrektora Urzędu Kontroli Skarbowej w Warszawie, postępowania kontrolnego w zakresie podatku dochodowego od osób prawnych za 2011 rok. Spółka złożyła od tej decyzji odwołanie do Dyrektora Izby Skarbowej w Warszawie.

Decyzją z dnia 25 sierpnia 2016 roku wydaną przez Dyrektora Izby Skarbowej w Warszawie, utrzymano w mocy decyzję wydaną w dniu 23 marca 2016 roku przez Dyrektora Urzędu Kontroli Skarbowej w Warszawie w przedmiocie zobowiązania podatkowego z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych za rok 2011. Spółka wniosła skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie na Decyzję Dyrektora Izby Skarbowej w Warszawie.

W dniu 30 października 2017 roku Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie, po rozpoznaniu skargi Elektrim S.A. na decyzję Dyrektora Izby Skarbowej w Warszawie z dnia 25 sierpnia 2016 roku, w przedmiocie określenia wysokości zobowiązania podatkowego w podatku dochodowym od osób prawnych za 2011 rok, oddalił skargę Spółki.

W marcu 2018 roku Spółka złożyła do NSA skargę kasacyjną od tego wyroku. Naczelny Sąd Administracyjny, wyrokiem z dnia 8 sierpnia 2021 roku, uchylił wyrok sadu pierwszej instancji oraz Decyzję Dyrektora Izby Skarbowej.

W dniu 30 stycznia 2023 roku Spółka otrzymała decyzję Dyrektora Izby Administracji Skarbowej w Warszawie z dnia 26 stycznia 2023 roku w przedmiocie określenia zobowiązania podatkowego w podatku dochodowym od osób prawnych za rok 2011r. Dyrektor Izby Administracji Skarbowej w Warszawie, po rozpatrzeniu odwołania Spółki z dnia 1 grudnia 2022 roku od decyzji Dyrektora Urzędu Kontroli Skarbowej w Warszawie z dnia 23 marca 2016 roku, uchylił w całości decyzję organu pierwszej instancji i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia przez ten organ. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania postępowanie nie zostało zakończone.

5.3 Postępowanie egzekucyjne

Po uchyleniu przez Naczelny Sąd Administracyjny wyrokiem z 8 sierpnia 2021 roku decyzji Dyrektora Izby Skarbowej w zakresie podatku dochodowego od osób prawnych za rok 2011 Naczelnik Urzędu Skarbowego Warszawa-Wola, właściwego dla spółki Elektrim SA, postanowieniem z lutego 2022 roku umorzył prowadzone wobec spółki postępowanie egzekucyjne.

5.4 Walne Zgromadzenia Spółki

W dniu 30 czerwca 2022 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Elektrim S.A. zatwierdziło Sprawozdania Finansowe i Sprawozdania Zarządu Elektrim S.A. oraz GK Elektrim za rok 2021 i udzieliło absolutorium zarówno członkom Zarządu Spółki, jak i członkom Rady Nadzorczej. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Elektrim SA dokonało również zmian w statucie spółki oraz upoważniło Radę Nadzorczą do przyjęcia tekstu jednolitego Statutu.

5.5 Podpisanie przedwstępnej umowy zbycia udziałów w nieruchomości przy ulicy Chałubińskiego 8

W dniu 1 marca 2022 roku Spółka podpisała przedwstępną umowę sprzedaży posiadanego udziału w prawie wieczystego użytkowania gruntu w nieruchomości gruntowej położonej przy ulicy Chałubińskiego 8 w Warszawie wraz z odpowiadającym udziałem w prawie własności budynku posadowionego na tejże nieruchomości oraz posiadane udziały w spółce Tower Service sp. z o.o. za kwotę nie niższą niż 12 mln EUR.

5.6 Zbycie udziałów w spółce Megadex Expo sp. z o.o.

W dniu 25 marca 2022 roku Spółka podpisała ze spółką Megadex Development sp. z o.o. umowę sprzedaży 48 420 udziałów w spółce Megadex Expo sp. z o.o. za kwotę 7,1 mln zł. W wyniku tej transakcji Spółka przestała być udziałowcem w spółce Megadex Expo sp. z o.o..

5.7 Podpisanie warunkowej umowy sprzedaży udziałów w Laris Investments sp. z o.o.

W dniu 17 marca 2022 roku Spółka podpisała z Port Praski sp. z o.o. warunkową umowę sprzedaży 100 udziałów w spółce Laris Investments sp. z o.o. za kwotę 267 tys. zł. Przeniesienie własności nastąpiło w dniu 9 sierpnia 2022 roku z chwilą doręczenia pisma Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa o nieskorzystaniu z prawa pierwokupu.

5.8 Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

5.8.1 Decyzja Dyrektora Izby Administracji Skarbowej w Warszawie

W dniu 30 stycznia 2023 roku Spółka otrzymała decyzję Dyrektora Izby Administracji Skarbowej w Warszawie z dnia 26 stycznia 2023 roku w przedmiocie określenia zobowiązania podatkowego w podatku dochodowym od osób prawnych za rok 2011r. Dyrektor Izby Administracji Skarbowej w Warszawie, po rozpatrzeniu odwołania Spółki z dnia 1 grudnia 2022 roku od decyzji Dyrektora Urzędu Kontroli Skarbowej w Warszawie z dnia 23 marca 2016 roku, uchylił w całości decyzję organu pierwszej instancji i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia przez ten organ

5.8.2 Zatrzymanie procesu likwidacji spółki Anokymma Ltd

W dniu 20 lutego 2023 roku Zgromadzenie Wspólników spółki Anokymma Ltd podjęło uchwałę o odwróceniu procesu likwidacji Spółki. Uchwała o odwróceniu procesu likwidacji została zarejestrowana przez Sąd w dniu 27 kwietnia 2023 roku.

5.8.3 Zakup akcji ENELKA Taahhut İmalat Ve Ticaret Anonim Şirketi

W dniu 04.04.2023 roku Spółka podpisała ze spółką Embud 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A ("Embud 2 SKA") umowę przeniesienia posiadanych przez Embud 2 SKA 31 650 akcji w spółce prawa tureckiego ENELKA Taahhut İmalat Ve Ticaret Anonim Şirketi ("Enelka") o wartości nominalnej 1,00 TRY każda, co stanowi 61 % kapitału zakładowego Enelki, za cenę 9 150 USD. Z chwilą nabycia 31 650 akcji Elektrim stał się jedynym udziałowcem spółki Enelka.

5.8.4 Zakup nieruchomości przy ulicy Pańskiej 81/83

W dniu 13 kwietnia 2023 roku Spółka podpisała z m.st. Warszawa Umowę Przeniesienia nakładów oraz umowę sprzedaży dotyczącą nieruchomości przy ulicy Pańskiej 81/83. Nieruchomość ta, będąca przedmiotem dzierżawy od 1993 roku, została zabudowana przez Elektrim budynkiem biurowo usługowym określonym w umowie jako nakłady na nieruchomość. Zgodnie z obowiązującymi przepisami Elektrim, jako wieloletni dzierżawca miał prawo do nabycia przedmiotowej nieruchomości w trybie bezprzetargowym. Zgodnie z umową poniesione przez Spółkę nakłady zostały przeniesione na miasto st. Warszawa, które następnie przeniosło na spółkę grunt wraz z zabudowaniami.

Cena nabycia przez Spółkę od m.st. Warszawy nieruchomości położonej w Warszawie przy Pańskiej 81/83 wyniosła 27.563.405 zł netto, natomiast - przeniesienie przez Spółkę na rzecz m.st. Warszawy nakładów poniesionych przez Spółkę na wzniesienie Budynku wyniosło 12.563.405,00 zł netto. W wyniku rozliczenia ceny sprzedaży Nieruchomości oraz ceny za nakłady na Budynek w drodze potrącenia wzajemnych wierzytelności. Elektrim S.A. był zobowiązany do zapłaty na rzecz m.st. Warszawa kwoty 15.000.000,00 zł netto. Należność została przez Spółkę uregulowana.

5.8.5 Podpisanie umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości w Czaplinku

W dniu 6 czerwca 2023 roku Spółka podpisała ze spółką Megadex Development sp. z o.o. przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Czaplinku za kwotę nie niższą niż 2 800 000 zł netto.

6. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa

6.1 Przyjęte kursy waluty EUR do przeliczania pozycji aktywów i pasywów, a także pozycji z rachunku zysków i strat

a) przeliczanie pozycji aktywów i pasywów – dla celów przedstawienia wybranych danych finansowych w EUR, poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu przeliczone zostały według średniego kursu EUR ustalanego przez Narodowy Bank Polski, obowiązującego na dany dzień bilansowy. Na dzień 31 grudnia 2022 roku kurs ten wynosił 4,6899 zł.

b) przeliczanie pozycji z rachunku zysków i strat - poszczególne pozycje rachunku zysków i strat, przeliczone zostały według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych dla EUR przez Narodowy Bank Polski, obowiązujących w okresie od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku. Wyliczony średni kurs EUR za ten okres wynosi 4,6876 zł.

6.2 Wybrane pozycje liczbowe sprawozdania finansowego zapewniające porównywalność danych sprawozdania za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za bieżący rok obrotowy

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. PLN		w tys. EUR	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	6 607	6 487	1 409	1 420
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 638	2 275	349	498
Zysk (strata) brutto	38 707	(5 899)	8 257	(1 291)
Zysk (strata) netto	32 919	(15 354)	7 022	(3 361)
Aktywa razem	1 470 104	1 431 429	313 462	311 221
Zobowiązania długoterminowe	81 357	75 337	17 347	16 380
Zobowiązania krótkoterminowe	876 545	876 809	186 901	190 635
Kapitał własny	512 202	479 283	109 214	104 205
Kapitał zakładowy	83 770	83 770	17 862	18 213
Liczba akcji w szt.	83 770 297	83 770 297		

Zarząd proponuje zysk za rok 2022 przeznaczyć na pokrycie strat z lat ubiegłych.

6.3 Czynniki ryzyka

Głównym źródłem przychodów Elektrim S.A. jest wynajem własnych nieruchomości. Wszelkie ryzyka związane z prowadzoną działalnością uwarunkowane są takimi czynnikami zewnętrznymi jak:

- spadek koniunktury gospodarczej kraju, wzrost inflacji;
- spadek popytu na wynajem nieruchomości przy jednoczesnym wzroście podaży;
- sytuacja finansowa i pozycja rynkowa najemców, wpływająca na terminowe regulowanie zobowiązań w stosunku do Elektrim S.A.;
- ryzyko braku zapłat za należności objęte odpisami aktualizującymi, których spółka dochodzi w postępowaniach sądowych; kształtowanie się kursów walut i spadek wartości złotego, wpływające na te rozliczenia Spółki, które denominowane są w walutach obcych;
- wojna na Ukrainie, wzajemnie sankcje nałożone przez Unię Europejską i Rosję.

Czynnikami ryzyka dla funkcjonowania Spółki pozostają również :

- wynik rozstrzygnięcia przez Sąd sporu dotyczącego przeprowadzanego postępowania podatkowego za 2011 rok;
- spór dotyczący tego postępowania trwa już kilka lat. Spółka dokłada wszelkich starań, aby postępowanie zakończyło się korzystnym dla Spółki rozstrzygnięciem, jednak ostateczne rozwiązanie sporu leży w gestii sądu.

6.4 Wpływ pandemii COVID-19 na działalność Spółki

Od dnia 16 maja 2022 r. wprowadzony został w Polsce stan zagrożenia epidemicznego, po zniesieniu obowiązującego od marca 2020 roku stanu epidemii. Akcja powszechnych bezpłatnych szczepień przeciwko Covid-19 pozwoliła na zniesienie restrykcji i powrót do normalnego funkcjonowania gospodarki. W roku 2022 Spółka nie odnotowała znaczącego wpływu zarówno pandemii jak i zagrożenia epidemicznego z tytułu Covid -19 na działalność jednostki. Spółka nie korzystała z pomocy w ramach tarcz antykrzysowych, nie ponosiła również dodatkowych kosztów działalności operacyjnej spowodowanych COVID-19.

6.5. Wojna na Ukrainie

W dniu 24 lutego 2022 roku wojska rosyjskie wkroczyły na terytorium Ukrainy i rozpoczęły tam działania wojenne na terytorium Ukrainy. Konflikt zbrojny w bezpośrednim sąsiedztwie granic Polski ma bardzo duży wpływ na sytuację społeczną, ekonomiczną i polityczną zarówno w Polsce, jak i w całym regionie. Wpływ tego konfliktu jest również istotny z punktu widzenia geopolitycznego układu sił na świecie. Pomimo, iż Spółka nie prowadzi działalności w rejonie objętym konfliktem oraz nie współpracuje z kontrahentami z Rosji i Białorusi, na które zostały nałożone sankcje gospodarcze, w obecnej sytuacji nie da się precyzyjnie przewidzieć skali toczącego się konfliktu zbrojnego ani okresu jego trwania, nie da się również przewidzieć wszystkich następstw tego konfliktu mogących w sposób bezpośredni lub pośredni wpływać na działalność Spółki.

6.6. Przewidywana sytuacja finansowa

Rok 2022 przejdzie do historii jako okres najwyższej od ćwierćwiecza inflacji i bezprecedensowych podwyżek stóp procentowych. Pomimo negatywnych czynników wpływających na gospodarkę nie odbiły się one na przychodach osiągniętych przez Spółkę. W roku 2023 Spółka planuje kontynuować swoją dotychczasową działalność osiągając przychody ze sprzedaży zbliżone do poziomu przychodów z roku ubiegłego

6.7 Perspektywy rozwoju

Zarząd Elektrim S.A. stoi na stanowisku, że istnieją perspektywy dla dalszego rozwoju działalności Spółki, aczkolwiek, istniejące, a przedstawione powyżej czynniki ryzyka powinny być brane pod uwagę. Spółka dokłada wszelkich starań, aby czynniki te zostały wyeliminowane, zwłaszcza w kwestii sporu w

zakresie wydanej decyzji podatkowej za 2011 Zarząd Spółki ze swojej perspektywy pozytywnie ocenia podpisanie umów przez spółkę ZE PAK S.A w zakresie realizacji projektów z zakresu odnawialnych źródeł energii, wytwarzania i wykorzystania „zielonego” wodoru, farm wiatrowych czy współpracy w zakresie wykorzystania aktywów w Elektrowni Pątnów dla potrzeb potencjalnej budowy elektrowni jądrowej. Również Port Praski Sp. z o.o., której udziały są w posiadaniu Spółki, pozyskała potężnego inwestora w postaci Grupy Polsat Plus, który traktuje tę inwestycję w sposób strategiczny.

7. Instrumenty finansowe

Spółka narażona jest na ryzyko rynkowe obejmujące przede wszystkim ryzyko zmiany stóp procentowych i ryzyko kredytowe. Główne instrumenty finansowe utrzymywane przez Spółkę to akcje i udziały, udzielone pożyczki oraz środki pieniężne. W przypadku posiadanych akcji spółki notowanej na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, Spółka jest narażona na spadek kursu tych akcji. W przypadku udzielonych pożyczek, lokat i środków pieniężnych Grupa jest narażona na wahania stóp procentowych oraz ryzyko kredytowe.

- **Ryzyko stóp procentowych**

Narażenie Spółki na ryzyko rynkowe wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim pożyczki zagranicznej. Spółka stosuje politykę zarządzania kosztami oprocentowania polegającą na lokowaniu nadwyżek pieniężnych w lokaty 1-3 miesięczne.

- **Ryzyko kredytowe**

Ryzyko kredytowe jest potencjalnym zdarzeniem kredytowym, które może zmaterializować się w postaci następujących czynników:

- niewypłacalności kontrahenta,
- częściowej spłaty należności,
- istotnego opóźnienia w spłacie należności
- innego nieprzewidzianego odstępstwa od warunków kontraktowych.

Spółka zawiera transakcje wyłącznie z renomowanymi firmami o dobrej zdolności kredytowej. Ponadto, dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie Spółki na ryzyko nieściągalnych należności jest ograniczone.

- **Ryzyko walutowe**

Jednostka narażona jest na ryzyko walutowe z tytułu zawieranych transakcji. Ryzyko takie dotyczy głównie zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek, a także środków pieniężnych i rozrachunków.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku jednostka nie stosowała instrumentów służących ograniczaniu ryzyka wynikającego ze zmian kursów walutowych.

8. Istotne osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

W roku 2022 Spółka nie prowadziła prac badawczo-rozwojowych.

Warszawa, dnia 9 czerwca 2023 roku

Zarząd Elektrim S.A.

*Iwona Tabakiernik-Wysłocka
Członek Zarządu*

*Bożena Grybalow
Członek Zarządu*

*Tomasz Gillner-Gorywoda
Prezes Zarządu*