

**Siedziba w Chorzowie**

ul. J. Maronia 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71
fax: 32 246 20 88

Oddział w Płocku

ul. Padlewskiego 18c
09-402 Płock
tel.: 24 366 06 26
fax: 24 366 06 26

Oddział w Elblągu

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

ELKOP S.A.

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2015 ROKU

I ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2015 ROKU

Chorzów, 15 marca 2016 r.

ELKOP Spółka Akcyjna

Kapitał zakładowy: 42.000.000,00 zł w całości opłacony

Sąd Rej. Katowice-Wschód w Katowicach Wydz. VIII Gospodarczy KRS 0000176582

NIP: 627-001-16-20

REGON: 272549956

Nr rachunku bankowego:

13 1600 1462 0008 4561 8284 1001



Siedziba w Chorzowie
ul. J. Maronia 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71
fax: 32 246 20 88

Oddział w Płocku
ul. Padlewskiego 18c
09-402 Płock
tel.: 24 366 06 26
fax: 24 366 06 26

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

SPIS TREŚCI

Sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	3
Rachunek zysków i strat	4
Sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	5
Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	5
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	6
Dodatkowe informacje:	
Informacje ogólne.....	7
Noty do sprawozdania finansowego.....	26
Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO.....	71



Siedziba w Chorzowie
ul. J. Maronia 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71
fax: 32 246 20 88

Oddział w Płocku
ul. Padlewskiego 18c
09-402 Płock
tel.: 24 366 06 26
fax: 24 366 06 26

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	Nota	31.12.2015	31.12.2014
A k t y w a			
I. Aktywa trwałe		50 264	50 054
Wartości niematerialne i prawne	1	1 550	1 550
Rzeczowe aktywa trwałe	2	285	508
Nieruchomości inwestycyjne	3	41 572	39 629
Należności długoterminowe			
Długoterminowe aktywa finansowe	4	6 030	7 168
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5	827	1 199
II. Aktywa obrotowe		4 169	3 776
Zapasy	6	15	15
Należności krótkoterminowe	7	119	314
Krótkoterminowe aktywa finansowe	8	764	2 100
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9	3 182	1 258
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	10	89	89
III. Aktywa długoterminowe przeznaczone do wydania	11	276	0
A k t y w a r a z e m		54 709	53 830
P a s y w a			
I. Kapitał własny		47 426	46 723
Kapitał zakładowy	12	42 000	53 001
Udziały(akcje) własne (wielkość ujemna)	12	0	-12 698
Kapitał zapasowy	13	1 778	3 475
Kapitał z aktualizacji wyceny	14	2 066	2 764
Pozostałe kapitały rezerwowe			
Zyski zatrzymane / Nerozdzielony wynik finansowy	15	1 582	181
II. Zobowiązania długoterminowe		6 483	5 447
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16	5 818	5 440
Rezerwy pozostałe	16	6	7
Zobowiązania pozostałe	16	659	0
III. Zobowiązania krótkoterminowe		800	1 660
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji papierów wartościowych			
Kredyty i pożyczki	17		
Zobowiązania handlowe	17	320	863
Zobowiązania pozostałe	17	480	778
Zobowiązania z tytułu leasingu			
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	18	0	19
P a s y w a r a z e m		54 709	53 830

ELKOP Spółka Akcyjna

Kapitał zakładowy: 42.000.000,00 zł w całości opłacony

Sąd Rej. Katowice-Wschód w Katowicach Wydz. VIII Gospodarczy KRS 0000176582

NIP: 627-001-16-20

REGON: 272549956

Nr rachunku bankowego:

13 1600 1462 0008 4561 8284 1001



Siedziba w Chorzowie
ul. J. Maronia 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71
fax: 32 246 20 88

Oddział w Płocku
ul. Padlewskiego 18c
09-402 Płock
tel.: 24 366 06 26
fax: 24 366 06 26

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Wartość księgowa	19	47 426	46 723
Liczba akcji		12 000 000	15 143 172
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)		3,95	3,09
Rozwodniona liczba akcji		12 000 000	15 143 172
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)		3,95	3,09
POZYCJE POZABILANSOWE		31.12.2015	31.12.2014
1. Należności warunkowe	20	7 851	9 411
2. Zobowiązania warunkowe	20	0	0
3. Inne			
Pozycje pozabilansowe, razem		7 851	9 411

JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT		01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2014- 31.12.2014
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	21	4 394	4 560
II. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	22	2 685	3 303
III. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (I-II)		1 709	1 257
IV. Koszty sprzedaży			
V. Koszty ogólnego zarządu	22	932	947
VI. Pozostałe przychody operacyjne	23	1 690	3 206
VII. Pozostałe koszty operacyjne	24	262	128
VIII. Zysk (strata) z działalności operacyjnej		2 205	3 388
IX. Przychody finansowe	25	142	275
X. Koszty finansowe	26	32	1 727
XI. Zysk przed opodatkowaniem		2 315	1 936
XII. Podatek dochodowy	27	914	-242
część bieżąca			
część odroczone	27	914	-242
XIII. Zysk (strata) netto	28	1 401	2 178
Zysk (strata) netto (za 12 miesięcy)	29	1 401	2 178
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		12 000 000	23 392 234
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,12	0,09
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		12 000 000	23 392 234
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,12	0,09

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	01.01.2015-31.12.2015	01.01.2014-31.12.2014
Zysk/strata netto za okres	1 401	2 178
Inne całkowite dochody, w tym:	-698	1 015
Składniki, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat	0	0
Składniki, które mogą zostać przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat:	-698	1 015
- rozliczenie z kapitału z aktualizacji wyceny, w tym:	-698	1 015
- wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	-698	1 015
Całkowity dochód za okres	703	3 193

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	01.01.2015-31.12.2015	01.01.2014-31.12.2014
Kapitał własny na początek okresu (BO)	46 723	56 228
Kapitał własny na początek okresu (BO), po uzgodnieniu do danych porównywalnych	46 723	56 228
Kapitał zakładowy na początek okresu	53 001	53 001
Zmiany kapitału zakładowego	-11 001	0
a) zwiększenia (z tytułu)	0	0
b) zmniejszenia (z tytułu)	11 001	0
- umorzenie akcji własnych	11 001	
Kapitał zakładowy na koniec okresu	42 000	53 001
3. Akcje (udziały) własne na początek okresu	-12 698	0
3.1. Zmiany akcji (udziałów) własnych	12 698	-12 698
a) zwiększenia (z tytułu)	12 698	0
umorzenie akcji własnych	12 698	0
b) zmniejszenia (z tytułu)	0	12 698
skup akcji własnych	0	12 698
3.2. Akcje (udziały) własne na koniec okresu	0	-12 698
Kapitał zapasowy na początek okresu	3 475	3 475
Zmiany kapitału zapasowego	-1 697	0
a) zwiększenia (z tytułu)	0	0
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0	0
b) zmniejszenie (z tytułu)	1 697	0
- umorzenie akcji własnych	1 697	0
Kapitał zapasowy na koniec okresu	1 778	3 475
Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	2 764	1 749
Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	-698	1 015



Siedziba w Chorzowie
ul. J. Maronia 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71
fax: 32 246 20 88

Oddział w Płocku
ul. Padlewskiego 18c
09-402 Płock
tel.: 24 366 06 26
fax: 24 366 06 26

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

a) zwiększenia (z tytułu)	0	2 757
- wycena aktywów finansowych	0	2 757
b) zmniejszenia (z tytułu)	698	1 742
- wycena aktywów finansowych	698	1 742
Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	2 066	2 764
Nierozliczone straty z lat ubiegłych na początek okresu	181	-1 997
zwiększenie (z tytułu)	1 401	2 178
a) zysk/strata za okres	1 401	2 178
zmniejszenie		
a) pokrycie straty z kapitału zapasowego		
Nierozliczone straty z lat ubiegłych na koniec okresu	1 582	181
Kapitał własny na koniec okresu (BZ)	47 426	46 723

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2014- 31.12.2014
Działalność operacyjna		
Zysk (strata) brutto	2 315	1 936
Korekty razem	-1 556	2 114
Amortyzacja	74	67
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-78	-114
(Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	-1 544	-1 257
Zmiana stanu rezerw	-511	277
Zmiana stanu zapasów	0	350
Zmiana stanu należności i czynnych rozliczeń międzyokresowych	195	2 182
Zmiana stanu zobowiązań	-181	930
Zmiana stanu biernych rozliczeń międzyokresowych	489	-321
Inne korekty		
Korekta z tytułu kompensat dotyczących instrumentów finansowych		
I. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	759	4 050
Działalność inwestycyjna		
I. Wpływy z działalności inwestycyjnej	5 454	21 273
Sprzedaż składników wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	94	8
Wpływy z tytułu wykupu obligacji	0	0
Zbycie aktywów finansowych	0	7 735
Odsetki otrzymane	96	180
Otrzymane spłaty pożyczek krótkoterminowych	5 264	13 350
Wydatki z tytułu działalności inwestycyjnej	4 268	14 890

Nabycie składników wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	42	12
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	301	1 428
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	61	
Udzielone pożyczki	3 864	13 450
II. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 186	6 383
Działalność finansowa	0	0
Wpływy	0	0
II. Wydatki z tytułu działalności finansowej	21	12 698
Odsetki	21	0
Nabycie udziałów (akcji) własnych	0	12 698
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-21	-12 698
Przepływy pieniężne netto, razem (I+/-II+/-III)	1 924	-2 265
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	1 924	-2 265
Środki pieniężne na początek okresu	1 258	3523
Środki pieniężne na koniec okresu	3 182	1258

1. Informacje ogólne

Spółka zarejestrowana jest w Sądzie Rejonowym w Katowice-Wschód w Katowicach, Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000176582.

NIP 627-001-16-20

Regon 272549956

Siedziba spółki:

ul. Józefa Maronia 44

41-506 Chorzów

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest wynajem własnych nieruchomości.

Czas trwania spółki jest nieoznaczony.

Zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia ELKOP S.A. począwszy od sprawozdań finansowych za okresy sprawozdawcze rozpoczynające się od dnia 1 stycznia 2005 r. sprawozdania finansowe Spółki sporządzane są zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej i związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

Sprawozdanie finansowe ELKOP S.A. za rok 2015 zakończony 31 grudnia 2015 roku oraz porównywalne sprawozdanie za rok 2014 zakończony 31 grudnia 2014 roku zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF).

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 15 marca 2016 roku.

Zarząd spółki

- Jacek Koralewski - Prezes Zarządu od dnia 01.11.2010 roku

Rada Nadzorcza

W skład Rady Nadzorczej wchodzi:

- Mariusz Patrowicz - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Wojciech Hetkowski - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Małgorzata Patrowicz - Sekretarz Rady Nadzorczej
- Damian Patrowicz - Członek Rady Nadzorczej
- Marianna Patrowicz - Członek Rady Nadzorczej

2. Oświadczenie o zgodności oraz podstawa sporządzenia

Oświadczenie o zgodności

Na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku (Dz. U. Nr 33, poz. 259 z późn. zmianami) w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych, Zarząd Spółki oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, niniejsze sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Spółkę zasadami rachunkowości oraz, że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy.

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

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. Nr 33, poz. 259, z późn. zm.). Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku i okres porównywalny od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku.

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

Biegły rewident został wybrany przez Radę Nadzorczą ELKOP S.A. uchwałą nr 1/01/2016 z dnia 04 stycznia 2016 roku w sprawie wyboru biegłego rewidenta. Rada Nadzorcza dokonała powyższego wyboru, mając na uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez biegłego rewidenta.

Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

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

Stosowane zasady rachunkowości (polityka rachunkowości)

Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie istnieją żadne okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę.

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

3. Nowe standardy rachunkowości i interpretacje KIMSF

W okresach rozpoczynających się w dniu i po 1 stycznia 2015 roku obowiązują nowe standardy, zmiany w obowiązujących standardach oraz interpretacje, które zostały przyjęte przez Unię Europejską („UE”):

Poprawki do MSSF (2011-2013) – zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF

- MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy – wyjaśnienie dotyczące stosowania różnych wersji standardów. Gdy nowa wersja standardu nie jest jeszcze obowiązkowa, ale możliwe jest jej wcześniejsze zastosowanie, podmiot przyjmujący MSSF może przyjąć starą lub nową wersję, o ile sam standard zostanie zastosowany do wszystkich prezentowanych okresów.
- MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć – zmiana polega na wyjaśnieniu, że MSSF 3 nie ma zastosowania do ujęcia utworzenia wspólnych porozumień wg MSSF 11. Wyjaśniono także, że to wyłączenie z zakresu stosowania standardu dotyczy wyłącznie sprawozdań finansowych samego wspólnego porozumienia.
- MSSF 13 Wycena w wartości godziwej – wyjaśnienie, że „wyłączenie portfelowe” zawarte

w MSSF 13, które pozwala jednostkom określać wartość godziwą grupy aktywów i zobowiązań finansowych w kwocie netto, dotyczy wszystkich umów (w tym niefinansowych) wchodzących w zakres MSR 39 lub MSSF 9.

- MSR 40 Nieruchomości inwestycyjne- wyjaśnienie, że MSR 40 i MSSF 3 nie wykluczają się wzajemnie. Wytyczne zawarte w MSR 40 pomagają jednostkom sporządzającym sprawozdanie finansowe odróżnić nieruchomość inwestycyjną od nieruchomości zajmowanych przez właściciela. Jednostki sporządzające sprawozdanie finansowe powinny także korzystać z wytycznych podanych w MSSF 3 w celu ustalenia, czy nabycie nieruchomości inwestycyjnej stanowi połączenie przedsięwzięć.

Poprawki do MSSF (2010-2012) – zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF:

- MSSF 2 Płatności oparte na akcjach - wyjaśnienie definicji „warunku nabycia uprawnień” oraz osobno definiuje „warunek związany z wynikami” i „warunek związany ze świadczeniem usługi”
- MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć – w zmianie wyjaśniono, że zobowiązanie do dokonania zapłaty warunkowej, które spełnia definicję instrumentu finansowego, klasyfikowane jest jako zobowiązanie finansowe lub kapitał własny na podstawie definicji zawartych w MSR 32 Instrumenty finansowe – prezentacja. Wyjaśniono także, że każda zapłata warunkowa, która kwalifikowana jest jako kapitał własny, zarówno finansowa, jak i niefinansowa, jest wyceniana w wartości godziwej na każdy dzień sprawozdawczy, a zmiany wartości godziwej ujmowane są w wyniku finansowym. W związku z tą zmianą zmienione zostały także MSSF 9, MSR 37 i MSR 39.
- MSSF 8 Segmenty operacyjne – został wprowadzony wymóg, że osąd dokonany przez kierownictwo przy agregowaniu segmentów operacyjnych musi zostać ujawniony. W takim ujawnieniu należy zaprezentować opis segmentów, które zostały połączone, wskaźniki ekonomiczne na podstawie których ustalono, że połączone segmenty mają podobne cechy ekonomiczne. Poza tym wprowadzony został wymóg, w przypadku wykazywania aktywów segmentu, zaprezentowania uzgodnienia sumy aktywów segmentu z aktywami jednostki w bilansie.
- MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe i MSR 38 Wartości niematerialne – zmiana w obu standardach wyjaśnia sposób ujmowania wartości bilansowej brutto i umorzenia, gdy jednostka stosuje model wartości przeszacowanej. W przypadku przeszacowania podział między wartością bilansową brutto a umorzeniem ujmowany jest w jeden z poniżej podanych sposobów:
 - wartość bilansowa brutto jest przeszacowywana w sposób spójny z przeszacowaniem wartości bilansowej, a umorzenie jest korygowane tak, aby było równe różnicy między wartością bilansową brutto a wartością bilansową uwzględniającą umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości, albo
 - umorzenie jest odliczane od wartości bilansowej brutto składników aktywów.

- MSR 24 Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych – wprowadzono wymóg ujawnienia informacji na temat podmiotu, który świadczy na rzecz jednostki sprawozdawczej lub jej podmiotu dominującego usługi kluczowego personelu kierowniczego („podmiotu zarządzającego”). Jednostka sprawozdawcza nie jest zobowiązana do ujawniania wynagrodzeń wypłaconych przez podmiot zarządzający pracownikom lub dyrektorom tego podmiotu, ale jest zobowiązana do ujawniania kwot wypłacanych przez jednostkę sprawozdawczą podmiotowi zarządzającemu za świadczone usługi.
- Zmiany do MSR 19 „Programy określonych świadczeń: składki pracownicze”, Składki wpłacone przez pracowników lub strony trzecie, powiązane wyłącznie z pracą świadczoną przez pracowników w tym samym okresie, w którym zostały wpłacone, traktować jako zmniejszenie kosztów zatrudnienia i rozliczać przez ten sam okres.
- Pozostałe składki pracownicze byłyby przypisywane do okresu zatrudnienia w ten sam sposób, w jaki rozlicza się świadczenia brutto objęte programem.

W bieżącym roku sprawozdawczym, Spółka nie zastosowała nowych i zmienionych MSSF, które miałyby istotny wpływ na informacje zawarte w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane i zatwierdzone przez UE, a nie weszły jeszcze w życie:

Następujące standardy i interpretacje zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej,

a nie weszły jeszcze w życie:

- Poprawka do MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe i MSR 41 Rolnictwo : *Rośliny produkcyjne* – obowiązująca w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku.

Zmiana wnosi, aby rośliny produkcyjne, obecnie w zakresie standardu MSR 41 Rolnictwo, ujmowane były w oparciu o zapisy MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe, tj. przy zastosowaniu modelu ceny nabycia (kosztu wytworzenia) bądź modelu opartego na wartości przeszacowanej. Zgodnie z MSR 41 wszelkie aktywa biologiczne wykorzystywane w działalności rolniczej wycenia się w wartości godziwej pomniejszonej o szacunkowe koszty związane ze sprzedażą.

- Poprawka do MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe i MSR 38 Wartości niematerialne: *Wyjaśnienia dotyczące akceptowalnych metod amortyzacji (rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych)* – obowiązująca w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku.

W odniesieniu do amortyzacji środków trwałych przypomniano, że metoda amortyzacja powinna odzwierciedlać tryb konsumowania przez jednostkę gospodarczą korzyści ekonomicznych ze składnika aktywów. W zmianie do MSR 16 dodano jednak, iż metoda oparta na przychodach (odpisy amortyzacyjne dokonywane proporcjonalnie do

przychodów generowanych przez jednostkę z tytułu działalności, w której wykorzystywane są określone składniki aktywów trwałych) nie jest właściwa. RMSR wskazała, że wpływ na wysokość przychodów ma szereg innych czynników, w tym takich jak np. inflacja, która nie ma absolutnie nic wspólnego ze sposobem konsumowania korzyści ekonomicznych ze składników rzeczowych aktywów trwałych.

W odniesieniu do składników aktywów niematerialnych (czyli w ramach poprawki do MSR 38) uznano jednak, że w pewnych okolicznościach można uznać, iż zastosowanie metody amortyzacji opartej na przychodach będzie właściwe. Sytuacja taka wystąpi, jeżeli jednostka wykaże, że istnieje ścisły związek między przychodami a konsumpcją korzyści ekonomicznych ze składnika aktywów niematerialnych oraz dany składnik aktywów niematerialnych jest wyrażony jako prawo do uzyskania określonej kwoty przychodów (kiedy jednostka osiągnie określoną kwotę przychodów dany składnik aktywów niematerialnych wygaśnie) – przykład może stanowić prawo do wydobywania złota ze złoża, aż osiągnięty zostanie określony przychód.

- Poprawka do MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne: *Ujmowanie udziałów we wspólnych działaniach* – obowiązująca w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku.

Poprawka wprowadza dodatkowe wytyczne dla transakcji nabycia (przejęcia) udziałów we wspólnym działaniu, które stanowi przedsięwzięcie zgodnie z definicją MSSF 3.

MSSF 11 wskazuje zatem obecnie, że w takiej sytuacji jednostka powinna, w zakresie wynikającym ze swojego udziału we wspólnym działaniu, zastosować zasady wynikające z MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć (jak również inne MSSF niestojące w sprzeczności z wytycznymi MSSF 11) oraz ujawnić informacje, które są wymagane w odniesieniu do połączeń. W części B standardu przedstawiono bardziej szczegółowe wskazówki dotyczące sposobu ujęcia m.in. wartości firmy, testów na utratę wartości.

- Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych : *Inicjatywa w zakresie ujawniania informacji* - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,

Zmiany mają na celu zachęcenie jednostek do zastosowania profesjonalnego osądu w celu określenia, jakie informacje podlegają ujawnieniu w sprawozdaniu finansowym jednostki oraz gdzie i w jakiej kolejności zaprezentować ujawnienia w sprawozdaniu finansowym.

- Zmiany do MSR 27 Jednostkowe sprawozdania finansowe : *Metoda praw własności w jednostkowym sprawozdaniu finansowym* - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku.

Zmiany dotyczą zastosowania metody praw własności w jednostkowych sprawozdaniach finansowych. Mają na celu przywrócenie tej metody jako dodatkowej opcji rozliczania inwestycji w jednostkach zależnych, wspólnych przedsięwzięciach i jednostkach stowarzyszonych.

- Poprawki do MSSF (2012-2014) - zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku.

- **MSSF 5 Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana – zmiany w metodach zbycia,**
Wprowadzenie specjalnych wytycznych dotyczących przypadku reklasyfikacji składnika aktywów (lub grupy aktywów przeznaczonych do zbycia) z przeznaczonych do sprzedaży na przeznaczone do dystrybucji (lub odwrotnie), lub w przypadku zaniechania ich klasyfikacji jako przeznaczonych do dystrybucji. Tego typu reklasyfikacja nie będzie stanowiła zmiany planu sprzedaży lub dystrybucji, wobec czego dotychczasowe wymogi dotyczącej klasyfikacji, prezentacji i wyceny nie ulegną zmianie. Aktywa, które przestały spełniać kryterium przeznaczonych do dystrybucji (i nie spełniają kryteriów przeznaczonych do sprzedaży) należy traktować tak samo, jak aktywa, które przestały kwalifikować się jako przeznaczone do sprzedaży. Proponuje się, by poprawki miały zastosowanie prospektywne.
- **MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnienia – obsługa kontraktów; zastosowanie zmian do MSSF 7 przy kompensacie danych ujawnianych w skróconych śródrocznych sprawozdaniach finansowych,**
Dodanie wytycznych precyzujących, czy dany kontrakt usługowy stanowi kontynuację zaangażowania w przekazywany składnik aktywów dla celów ujawnienia informacji wymaganych w odniesieniu do przekazywanych składników aktywów. Paragraf 42C(c) MSSF 7 stanowi, że przekazanie umów zgodnie z kontraktem usługowym nie oznacza samo w sobie ciągłości zaangażowania związanej z obowiązkiem ujawniania informacji o ich przekazaniu. W praktyce jednak większość kontraktów usługowych zawiera dodatkowe klauzule, skutkujące utrzymaniem ciągłości zaangażowania w dany składnik aktywów, np. jeżeli kwota i/lub termin wypłaty opłat za usługi zależy od kwoty i/lub terminu otrzymania wpływów pieniężnych. Proponowane poprawki przyczyniłyby się do wyjaśnienia tej kwestii.
Proponowane poprawki do MSSF 7 eliminują wątpliwości dotyczące uwzględniania wymogów ujawniania kompensaty aktywów i zobowiązań finansowych w skróconych śródrocznych sprawozdaniach finansowych. Proponuje się sprecyzowanie, że ujawnienia dotyczące kompensaty nie są wymagane w stosunku do wszystkich okresów śródrocznych.
- **MSR 19 Świadczenia pracownicze – stopa dyskonta: emisje na rynkach regionalnych,**
Proponuje się wprowadzenie poprawek do MSR 19 w celu wyjaśnienia, że wysoko oceniane obligacje przedsiębiorstw wykorzystywane do szacowania stopy dyskonta świadczeń po okresie zatrudnienia powinny być emitowane w tej samej walucie, co te zobowiązania. Proponowane poprawki umożliwią ocenę wielkości rynku takich obligacji na poziomie waluty. Propozycje obowiązywałyby retrospektywnie.
- **MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa – ujawnianie informacji „w innym miejscu śródrocznego raportu finansowego”.**
Proponuje się wyjaśnienie, czy informacje wymagane w MSR 34 przedstawione są w ramach śródrocznego raportu finansowego, ale poza śródrocznym sprawozdaniem finansowym. Zgodnie z propozycją, informacje takie musiałyby być włączone do

sprawozdania śródrocznego przez odniesienie do innej części raportu śródrocznego dostępnego dla użytkowników na tych samych warunkach i w tym samym czasie, co śródroczne sprawozdanie finansowe.

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym Spółka nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie powyższych interpretacji, które zostały opublikowane, lecz nie weszły dotychczas w życie.

Standardy i interpretacje oczekujące na zatwierdzenie przez Unię Europejską:

- **MSSF 9 Instrumenty finansowe** – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku

Nowy standard zastępuje wytyczne zawarte w MSR 39 Instrumenty Finansowe: ujmowanie i wycena, na temat klasyfikacji oraz wyceny aktywów finansowych. Standard eliminuje istniejące w MSR 39 kategorie utrzymywane do terminu wymagalności, dostępne do sprzedaży oraz pożyczki i należności. W momencie początkowego ujęcia aktywa finansowe będą klasyfikowane do jednej z dwóch kategorii:

- aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu; lub
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej.

Składnik aktywów finansowych jest wyceniany według zamortyzowanego kosztu jeżeli spełnione są następujące dwa warunki: aktywa utrzymywane są w ramach modelu biznesowego, którego celem jest utrzymywanie aktywów w celu uzyskiwania przepływów wynikających z kontraktu; oraz, jego warunki umowne powodują powstanie w określonych momentach przepływów pieniężnych stanowiących wyłącznie spłatę kapitału oraz odsetek od niespłaconej części kapitału.

Zyski i straty z wyceny aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej ujmowane są w wyniku finansowym bieżącego okresu, z wyjątkiem sytuacji, gdy inwestycja w instrument kapitałowy nie jest przeznaczona do obrotu. MSSF 9 daje możliwość decyzji o wycenie takich instrumentów finansowych, w momencie ich początkowego ujęcia, w wartości godziwej przez inne całkowite dochody. Decyzja taka jest nieodwracalna. Wyboru takiego można dokonać dla każdego instrumentu osobno. Wartości ujęte w innych całkowitych dochodach nie mogą w późniejszych okresach zostać przekwalifikowane do rachunku zysków i strat.

- **MSSF 14 Odroczone salda z regulowanej działalności** – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku
- Standard ten został opublikowany w ramach większego projektu Działalność o regulowanych cenach, poświęconego porównywalności sprawozdań finansowych jednostek działających w obszarach, w których ceny podlegają regulacji przez określone organy regulacyjne bądź nadzorcze (w zależności od jurysdykcji do takich obszarów należą często dystrybucja energii elektrycznej i ciepła, sprzedaż energii i gazu, usługi telekomunikacyjne itp.).

- MSSF 14 nie odnosi się w szerszym zakresie do zasad rachunkowości dla działalności o regulowanych cenach, a jedynie określa zasady wykazywania pozycji stanowiących przychody bądź koszty kwalifikujące do ujęcia ich w wyniku obowiązujących przepisów w zakresie regulacji cen, a które w świetle innych MSSF nie spełniają warunków ujęcia jako składniki aktywów lub zobowiązania.

Zastosowanie MSSF 14 jest dozwolone wtedy, gdy jednostka prowadzi działalność objętą regulacjami cen i w sprawozdaniach finansowych sporządzanych zgodnie z wcześniej stosowanymi zasadami rachunkowości ujmowała kwoty kwalifikujące się do uznania za „saldo pozycji odroczone”.

Zgodnie z opublikowanym MSSF 14 takie pozycje powinny natomiast podlegać prezentacji w odrębnej pozycji sprawozdania z pozycji finansowej (bilansu) odpowiednio w aktywach oraz w pasywach. Pozycje te nie podlegają podziałowi na obrotowe i trwałe i nie są określane mianem aktywów czy zobowiązań. Dlatego „pozycje odroczone” wykazywane w ramach aktywów są określane jako „saldo debetowe pozycji odroczone”, natomiast te, które są wykazywane w ramach pasywów – jako „saldo kredytowe pozycji odroczone”.

W sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów jednostki powinny wykazywać zmiany netto w „pozycjach odroczonej” odpowiednio w sekcji pozostałych dochodów całkowitych oraz w sekcji zysków lub strat (lub w jednostkowym sprawozdaniu z zysków lub strat).

- MSSF 15 Przychody z umów z kontrahentami - – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku
MSSF 15 określa, w jaki sposób i kiedy należy rozpoznawać przychody, jak również wymaga od podmiotów stosujących MSSF istotnych ujawnień. Standard wprowadza jednolity model pięciu kroków, oparty na zasadach, który ma być stosowany dla wszystkich umów z klientami przy rozpoznawaniu przychodu.
- MSSF 16 Leasing – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku
MSSF 16 zastępuje obowiązujące dotychczas rozwiązania w zakresie leasingu obejmujące MSR 17, KIMSF 4, SKI 15 i SKI 27. MSSF wprowadza jeden model ujmowania leasingu u leasingobiorcy wymagający ujęcia aktywa i zobowiązania, chyba że okres leasingu wynosi 12 miesięcy i mniej lub składnik aktywów ma niską wartość. Podejście od strony leasingodawcy pozostaje zasadniczo niezmienione w stosunku do rozwiązań z MSR 17 - nadal wymagana jest klasyfikacja leasingu jako operacyjnego lub finansowego.
- Zmiany do MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe, MSSF 12 Ujawnienia na temat udziałów w innych jednostkach i MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach : *Jednostki inwestycyjne – zastosowanie wyjątku od konsolidacji* - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku.

Zmiany dotyczą jednostek inwestycyjnych: zastosowanie zwolnienia z konsolidacji. Wprowadzają także wyjaśnienia w odniesieniu do rozliczania jednostek inwestycyjnych.

- Zmiany do MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe i MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach: *Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem* – odroczenie stosowania na czas nieokreślony

Zmiany dotyczą sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz wyjaśniają, że ujęcie zysku lub straty w transakcjach z udziałem jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia zależy od tego, czy sprzedane lub wniesione aktywa stanowią przedsięwzięcie.

- Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy: *Rozpoznanie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na niezrealizowane straty*- obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku,

Celem proponowanych zmian jest doprecyzowanie, że niezrealizowane straty na instrumentach dłużnych wycenianych w wartości godziwej, a dla celów podatkowych według ceny nabycia, mogą powodować powstanie ujemnych różnic przejściowych.

Proponowane poprawki będą również stanowić, że wartość bilansowa danego składnika aktywów nie ogranicza szacunków wartości przyszłych dochodów do opodatkowania. Ponadto, w przypadku porównania ujemnych różnic przejściowych do przyszłych dochodów do opodatkowania, przyszłe dochody do opodatkowania nie będą obejmować odliczeń podatkowych wynikających z odwrócenia tych ujemnych różnic przejściowych.

- Zmiany do MSR 17 Rachunek przepływów pieniężnych: *Inicjatywa dotycząca ujawniania informacji*- obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku.

Zmiana ma na celu podniesienie jakości informacji dotyczących działalności finansowej i płynności jednostki sprawozdawczej przekazywanych użytkownikom sprawozdań finansowych. Wprowadza się wymóg:

- (i) uzgadniania sald otwarcia i zamknięcia w sprawozdaniu z sytuacji finansowej dla wszystkich pozycji, generujących przepływy pieniężne, które kwalifikują się jako działalność finansowa, z wyjątkiem pozycji kapitału własnego;
- (ii) ujawniania informacji dotyczących kwestii ułatwiających analizę płynności jednostki, takich jak ograniczenia stosowane przy podejmowaniu decyzji dotyczących wykorzystania środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

Spółka nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego z przyjętych przez UE standardów, interpretacji lub zmian, które nie weszły dotychczas w życie. Zarząd Spółki jest w trakcie analizy i oceny ich wpływu na stosowane przez Spółkę zasady (polityki) rachunkowości oraz przyszłe sprawozdania finansowe Spółki.

Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

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

Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

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

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

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

Wartość firmy

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

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

Ośrodek generujący przepływy pieniężne, do którego alokuje się wartość firmy, jest testowany na utratę wartości raz do roku lub częściej, jeżeli występują przesłanki wskazujące na możliwość utraty wartości. Jeżeli wartość odzyskiwalna ośrodka generującego przepływy pieniężne jest mniejsza od jego wartości bilansowej, odpis z tytułu utraty wartości alokuje się tak, by w pierwszej kolejności zredukować kwotę bilansową wartości firmy alokowanej do tego ośrodka, a pozostałą część alokuje się na inne składniki aktywów tego ośrodka, proporcjonalnie do wartości bilansowej każdego z nich. Odpis z tytułu utraty wartości firmy ujmuje się bezpośrednio w wynik. Odpisów z tytułu utraty wartości firmy nie odwraca się w kolejnych okresach.

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

Wartości niematerialne

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

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

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

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

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

Prawo wieczystego użytkowania gruntu

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne

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

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

Udziały i akcje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych

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

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

Instrumenty finansowe

Aktywa i zobowiązania finansowe ujmuje się w chwili, gdy jednostka staje się stroną umowy instrumentu finansowego.

Pierwotnie wycenia się je w wartości godziwej. Koszty transakcji przypisywane bezpośrednio do zakupu lub emisji aktywów i zobowiązań finansowych (z wyjątkiem aktywów i zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik) odpowiednio dodaje się do lub odejmuje od wartości godziwej aktywów lub zobowiązań finansowych w chwili początkowego ujęcia. Koszty transakcji bezpośrednio przypisywane nabyciu aktywów finansowych lub przejęciu zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik ujmuje się bezpośrednio w wynik.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik

Aktywa finansowe są klasyfikowane jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik kiedy te aktywa finansowe są przeznaczone do obrotu albo są wyznaczone do wyceny w wartości godziwej przez wynik.

Składnik aktywów finansowych klasyfikuje się jako przeznaczony do obrotu, jeżeli:

- został zakupiony przede wszystkim w celu odsprzedaży w niedalekiej przyszłości; lub
- stanowi część określonego portfela instrumentów finansowych, którymi Grupa zarządza łącznie, zgodnie z bieżącym i faktycznym wzorcem generowania krótkoterminowych zysków; lub
- jest instrumentem pochodnym niewyznaczonym i niedziałającym jako zabezpieczenie.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik są wykazywane w wartości godziwej, a wszelkie zyski lub straty z tytułu przeszacowania ujmowane są w wynik. Zysk lub strata ujęty w wynik obejmuje wszelkie dywidendy lub odsetki uzyskane od aktywów finansowych i jest wykazywane na linii pozostałe przychody lub koszty finansowe.

Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności

Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności to niepochodne aktywa finansowe o stałej lub mieszanej charakterystyce płatności i ustalonych terminach wymagalności, które Spółka zamierza i jest w stanie utrzymać do takiego terminu. Po początkowym ujęciu inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności wycenia się po koszcie zamortyzowanym metodą efektywnej stopy procentowej z uwzględnieniem utraty wartości.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży to niepochodne aktywa finansowe sklasyfikowane do tej kategorii lub niezaliczone do pożyczek i należności, utrzymywanych do terminu wymagalności, wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Dywidendę z instrumentów kapitałowych dostępnych do sprzedaży ujmuje się w wyniku w chwili nabycia przez Grupę prawa do dywidendy. Inne zmiany wartości bilansowych aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży ujmuje się w pozostałych całkowitych dochodach i kumuluje w pozycji kapitału z przeszacowania. W chwili zbycia inwestycji lub stwierdzenia jej utraty wartości skumulowany zysk lub strata uprzednio wykazywane w kapitale z przeszacowania inwestycji przenosi się na wynik. Inwestycje kapitałowe dostępne do sprzedaży nienotowane na aktywnym rynku, których wartości godziwej nie da się wiarygodnie wycenić oraz instrumenty pochodne powiązane z nimi i rozliczane w formie przekazania takich nienotowanych inwestycji kapitałowych, wycenia się po koszcie pomniejszonym o utratę wartości na koniec każdego okresu sprawozdawczego.

Składnik aktywów finansowych zostaje usunięty z bilansu, gdy Spółka traci nad nim kontrolę. Zazwyczaj ma to miejsce w przypadku sprzedaży instrumentu lub gdy wszystkie przepływy środków pieniężnych przypisane danemu instrumentowi przechodzą na niezależną stronę trzecią.

Pożyczki i należności

Pożyczki i należności to niepochodne instrumenty finansowe o stałych lub możliwych do określenia płatnościach, nienotowane na aktywnym rynku. Pożyczki i należności (w tym: należności z tytułu dostaw i usług, salda bankowe i środki na rachunkach) wycenia się po koszcie zamortyzowanym metodą efektywnej stopy procentowej z uwzględnieniem utraty wartości.

Dochód odsetkowy ujmuje się stosując efektywną stopę procentową z wyjątkiem należności krótkoterminowych, przy których ujmowane odsetki byłyby nieznaczące.

Utrata wartości aktywów finansowych

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego przeprowadza się analizę aktywów finansowych z wyjątkiem aktywów finansowych wyceniane w wartości godziwej przez wynik celem stwierdzenia występowania przesłanek utraty wartości. Uznaje się, że nastąpiła utrata wartości aktywów finansowych w przypadku wystąpienia obiektywnych przesłanek wskazujących, że w wyniku jednego lub kilku zdarzeń po dacie początkowego ujęcia danego składnika aktywów szacunkowe przyszłe przepływy pieniężne z inwestycji uległy zmniejszeniu.

W przypadku inwestycji kapitałowych dostępnych do sprzedaży za obiektywną przesłankę utraty wartości uznaje się znaczący lub przedłużający się spadek wartości godziwej papierów wartościowych poniżej ich kosztu.

Dla wszystkich innych rodzajów aktywów finansowych obiektywne przesłanki utraty wartości mogą obejmować:

- znaczące trudności finansowe emitenta lub kontrahenta;
- naruszenie umowy, np. niewywiązanie się lub opóźnienie w płatności odsetek lub kapitału;
- prawdopodobieństwo upadłości lub restrukturyzacji finansowej firmy dłużnika;
- zniknięcie aktywnego rynku danego składnika aktywów finansowych wskutek trudności finansowych.

Dla pewnych kategorii aktywów finansowych – np. należności z tytułu dostaw i usług, aktywów, które indywidualnie nie utraciły wartości dodatkowo przeprowadza się zbiorową ocenę występowania przesłanek utraty wartości. Obiektywne przesłanki utraty wartości dotyczące portfela należności mogą obejmować doświadczenia Spółki z egzekwowaniem płatności, zwiększenie liczby płatności opóźnionych powyżej 60 dni w portfelu oraz zauważalne zmiany krajowych lub lokalnych warunków ekonomicznych korelujące z niewywiązywaniem się z zapłaty należności.

Utrata wartości składnika aktywów finansowych wycenianego zgodnie z zasadami zamortyzowanego kosztu będzie równa różnicy między wartością bilansową tego składnika aktywów, a wartością bieżącą prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych według jego pierwotnej efektywnej stopy procentowej.

Utrata wartości składnika aktywów finansowych wycenianego według kosztu będzie równa różnicy między wartością bilansową tego składnika aktywów a wartością bieżącą prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych według bieżącej rynkowej stopy zwrotu podobnego składnika aktywów finansowych. Taki odpis nie ulega odwróceniu w późniejszych okresach.

Wartość bilansowa składnika aktywów finansowych ulega bezpośredniemu obniżeniu o kwotę odpisu z tytułu utraty wartości, z wyjątkiem należności z tytułu dostaw i usług, których wartość bilansową redukuje się przy pomocy konta rezerwy. W przypadku uznania należności z tytułu dostaw i usług za nieściągalne odpisuje się je w ciężar konta rezerwy. W przypadku odzyskania uprzednio spisanej kwoty dopisuje się ją do salda na koncie rezerwy. Zmiany wartości bilansowej konta rezerwy ujmuje się w wynik.

W przypadku utraty wartości składnika aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży skumulowane zyski lub straty uprzednio ujmowane w pozostałych całkowitych dochodach przenosi się na wynik finansowy danego okresu.

Jeżeli utrata wartości aktywów finansowych wycenianych według kosztu zamortyzowanym ulegnie zmniejszeniu w kolejnym okresie rozliczeniowym, a zmniejszenie to można obiektywnie powiązać ze zdarzeniem, które nastąpiło po ujęciu utraty wartości, odpis z tego tytułu ulega odwróceniu przez wynik finansowy w kwocie bilansowej inwestycji na dzień odwrócenia odpisu z tytułu utraty wartości nieprzekraczającej kosztu zamortyzowanego obliczonego bez uwzględnienia utraty wartości.

Utraty wartości papierów wartościowych dostępnych do sprzedaży ujętej uprzednio w wynik nie odwraca się przez ten wynik. Zwiększenie wartości godziwej po ujęciu utraty wartości ujmuje się w pozostałych całkowitych dochodach i kumuluje w pozycji kapitału z przeszacowania inwestycji. Kwotę utraty wartości dłużnych papierów wartościowych dostępnych do sprzedaży odwraca się przez wynik finansowy, jeżeli zwiększenie wartości godziwej inwestycji można w sposób obiektywny powiązać ze zdarzeniem, które nastąpiło po dacie ujęcia tej utraty wartości.

Usunięcie aktywów finansowych z bilansu

Spółka usuwa z bilansu składnik aktywów finansowych w przypadku, gdy prawa umowne do przepływów pieniężnych generowanych przez ten składnik wygasną lub gdy przeniesie dany

**Siedziba w Chorzowie**

ul. J. Maronia 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71
fax: 32 246 20 88

Oddział w Płocku

ul. Padlewskiego 18c
09-402 Płock
tel.: 24 366 06 26
fax: 24 366 06 26

Oddział w Elblągu

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

składnik aktywów oraz wszystkie związane z nim rodzaje ryzyka i korzyści wynikające z praw własności na inną jednostkę. W przypadku, gdy Spółka nie przenosi wszystkich rodzajów ryzyka i korzyści wynikających z praw własności ani ich nie zachowuje, ale nadal sprawuje kontrolę nad przeniesionym składnikiem aktywów, ujmuje zachowane udziały w tym składniku i związane z nimi zobowiązania, które będzie musiała uiścić. Jeżeli Spółka zachowuje wszystkie rodzaje ryzyka i korzyści wynikające z prawa własności do przeniesionego składnika aktywów, nadal ujmuje ten składnik oraz zabezpieczone finansowanie zewnętrzne na poczet otrzymanych korzyści.

W chwili całkowitego usunięcia składnika aktywów z bilansu różnicę między jego wartością bilansową, a sumą otrzymanej i należnej zapłaty oraz skumulowanego zysku lub straty ujętych w pozostałych całkowitych dochodach i skumulowanych w kapitale własnym ujmuje się w wynik.

Zobowiązania finansowe

W Spółce występują tylko pozostałe zobowiązania finansowe.

Po początkowym ujęciu pozostałe zobowiązania finansowe (w tym kredyty i pożyczki, zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania) wycenia się według kosztu zamortyzowanym metodą efektywnej stopy procentowej.

Metoda efektywnej stopy procentowej to sposób obliczania zamortyzowanego kosztu zobowiązania finansowego i alokacji kosztu odsetkowego na odpowiedni okres. Efektywna stopa procentowa to dokładna stopa dyskonta szacunkowych przyszłych wpływów pieniężnych (w tym wszystkich uiszczonych lub otrzymanych opłat i punktów stanowiących integralną część efektywnej stopy procentowej, kosztów transakcji i innych premii czy upustów) przez okres prognozowanej użyteczności zobowiązania finansowego lub - w razie konieczności - w krótszym okresie, do wartości bilansowej netto w chwili początkowego ujęcia.

Zapasy

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

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

Koszt wytworzenia nie zawiera kosztów finansowania zewnętrznego.

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

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

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

Kredyty i pożyczki oprocentowane

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

Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej.

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

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

Zyski/ straty z lat ubiegłych stanowią zakumulowane zyski/straty.

Rezerwy

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

Przychody

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

Sprzedaż towarów i produktów

**Siedziba w Chorzowie**

ul. J. Maronia 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71
fax: 32 246 20 88

Oddział w Płocku

ul. Padlewskiego 18c
09-402 Płock
tel.: 24 366 06 26
fax: 24 366 06 26

Oddział w Elblągu

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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

Odsetki

Przychody z odsetek ujmowane są sukcesywnie w miarę ich narastania.

Podatek dochodowy

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

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

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

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

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

Leasing finansowy

Umowy leasingowe, w ramach których Spółka ponosi praktycznie całość ryzyka oraz czerpie praktycznie wszystkie korzyści wynikające z posiadania składników aktywów klasyfikowane są jako umowy leasingu finansowego. Aktywa posiadane przez Spółkę na mocy umów leasingu finansowego są wykazywane początkowo w wartości godziwej lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych, w zależności od tego która z tych kwot jest niższa. Wartość początkowa aktywów używanych na podstawie umów leasingu finansowego jest pomniejszana o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości. W przypadku braku wystarczającej pewności,

że spółka uzyska tytuł własności po zakończeniu leasingu, dany składnik aktywów używany na mocy umów leasingu finansowego jest amortyzowany przez okres krótszy z: okres leasingu lub okres ekonomicznej użyteczności. W pozostałych przypadkach Spółka stosuje okresy amortyzacji analogiczne do rzeczowych aktywów trwałych.

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

Jednostki powiązane

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

Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

Profesjonalny osąd

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

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

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

Niepewność szacunków

Stosując zasady rachunkowości obowiązujące w Spółce, Zarząd zobowiązany jest do dokonywania szacunków, osądów i założeń dotyczących kwot wyceny poszczególnych składników aktywów i zobowiązań. Szacunki i związane z nimi założenia opierają się o doświadczenia historyczne i inne czynniki uznawane za istotne. Rzeczywiste wyniki mogą odbiegać od przyjętych wartości szacunkowych. Sporządzenie sprawozdania finansowego wymaga od Zarządu Spółki dokonania szacunków, jako że wiele informacji zawartych w sprawozdaniu finansowym nie może zostać wycenione w sposób precyzyjny. Zarząd weryfikuje przyjęte szacunki w oparciu o zmiany czynników branych pod uwagę przy ich dokonywaniu, nowe informacje lub doświadczenia z przeszłości. Dlatego też szacunki dokonane na 31 grudnia 2015 roku mogą zostać w przyszłości zmienione. Główne szacunki zostały opisane w następujących notach:

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

W sprawozdaniu za rok 2015 Zarząd ocenia, iż nie występują istotne obszary co do których istnieje ryzyko związane z niepewnością szacunków.

Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

Segment operacyjny jest częścią składową jednostki:

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

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

Spółka w roku 2015 dokonała identyfikacji segmentów operacyjnych.

Nota 1

Wartość firmy

Wartość firmy		
	31.12.2015	31.12.2014
Wartość bilansowa wartości firmy		
Według kosztu	1 550,00	1 550,00
Skumulowana utrata wartości	0,00	0,00
Razem wartość bilansowa	1 550,00	1 550,00

W trakcie 2014 i 2015 roku wystąpiły następujące zmiany wartości firmy:

Okres zakończony		
	31.12.2015	31.12.2014
Wartość firmy na początek okresu	1 550,00	1 550,00
Zwiększenia wartości firmy w wyniku nabycia		
Zmniejszenia wartości firmy z tytułu dokonanych odpisów		
Razem wartość bilansowa na koniec okresu	1 550,00	1 550,00

Alokacja wartości firmy do jednostek generujących przepływy pieniężne

Dla celów testowania utraty wartości wartość firmy została alokowana do przychodów z tytułu wynajmu nieruchomości.

Wartość bilansową wartości firmy przypisano do oddziału Spółki generującego środki pieniężne:

	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
Wynajem	1 550	1 550

Wartość firmy powstała w momencie przejęcia Spółki Investment Friends Development S.A. w maju 2012 roku. Możliwą do odzyskania wartość działalności z tytułu wynajmu określa się na podstawie wartości użytkowej przejętej nieruchomości, obliczonej przy wykorzystaniu prognozowanych przepływów pieniężnych przyjętych do budżetów na okres 5 lat oraz stopy dyskonta 7,47%. W okresie budżetowanym do prognoz przepływów środków pieniężnych przyjęto te same marże brutto oraz wskaźnik inflacji. Na potrzeby wyceny przyjęto stały poziom przepływów pieniężnych po okresie szczegółowej prognozy. W kolejnych okresach po szczegółowej prognozie przyjęto długoterminową stopę wzrostu na poziomie 3,5%.

Zarząd uważa, że nawet gdyby zaszły jakiegokolwiek zmiany w głównych założeniach na podstawie których określono wartość możliwą do odzyskania, to łączna wartość finansowa tego ośrodka nie przekroczyłaby jego łącznej wartości możliwej do odzyskania.

Nota 2

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
a) środki trwałe, w tym:	285	316
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	38	40
- urządzenia techniczne i maszyny	142	127

- środki transportu	93	137
- inne środki trwałe	12	12
b) środki trwałe w budowie	0	192
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	0	0
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	285	508

ŚRODKI TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
a) własne	285	508
b) używane na podstawie umowy leasingu		
Środki trwałe bilansowe razem	285	508

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

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

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH)						
	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	0	55	476	226	24	781
b) zwiększenia (z tytułu)	0	0	42	0	0	42
- przekształcenie	0	0	0	0	0	0
- zakup	0	0	42	0	0	42
c) zmniejszenia (z tytułu)	0	0	0	0	1	1
- sprzedaż	0	0	0	0	0	0
- likwidacja	0	0	0	0	1	1
- przekwalifikowanie do nieruchomości	0	0	0	0		10

inwestycyjnych						0	
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	0	55	518	226	23	822	
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	0	15	349	89	12	465	
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	0	2	27	45	-1	73	
- planowa							
- przejęcie	0	2	27	45	0	74	
- sprzedaż	0	0	0	0	0	0	
- likwidacja	0	0	0	0	-1	-1	
- przekwalifikowanie do nieruchomości inwestycyjnych	0	0	0	0	0	0	
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	0	17	376	134	11	538	
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu							
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu							
j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	0	38	142	93	12	285	

Nota 3

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
Wartość brutto na początek okresu	49 314	44 911
- nabycie w wyniku zakupów	301	0
- transfer z rzeczowego majątku trwałego	0	1 410
- wycena nieruchomości	1 653	2 993
- sprzedaż	-11	

Wartość brutto na koniec okresu	51 257	49 314
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	9 685	9 685
- amortyzacja za okres	0	0
- transfer z rzeczowego majątku trwałego	0	0
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	9 685	9 685
Wartość netto na początek okresu	39 629	35 226
Wartość netto na koniec okresu	41 572	39 629

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 nie stanowią zabezpieczeń zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek czy transakcji.

Na dzień 31 grudnia 2015 r. wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej Spółki została obliczona na podstawie wyceny przeprowadzonej na ten dzień przez niezależnych rzeczoznawców niepowiązanych ze Spółką. Wycena wszystkich nieruchomości została wykonana przez firmę BUSINESS MANAGEMENT CONSULTING Sp. z o.o. z siedzibą w Siemianowicach Śląskich.

Wyceny nieruchomości inwestycyjnych przeprowadzono poprzez odniesienie do rynkowych cen transakcyjnych dotyczących podobnych nieruchomości (metodą kapitalizacji zysku netto, gdzie czynsze rynkowe wszystkich jednostek najmu są oceniane w odniesieniu do przychodów z czynszu osiągniętych w wynajmowanych nieruchomościach, jak również innych najem podobnych nieruchomości w okolicy. Stopa kapitalizacji przyjęta jest w odniesieniu do stóp dochodowości nieruchomości obserwowanych przez rzeczoznawców i o podobnych właściwościach w danej miejscowości. Stopa ta jest również dostosowana do czynników specyficznych dla danej nieruchomości) innych metod na podstawie wiedzy Rzeczoznawców Majątkowych.

Kwoty ujęte w wyniku z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnej wynoszą:

- przychody z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych : 4 296 tys. zł.
- bezpośrednie koszty związane z utrzymaniem nieruchomości : 2 685 tys. zł

NIERUCHOMOŚĆ ZLOKALIZOWANA W CHORZOWIE UL. JÓZEFA MARONIA 44

Nieruchomość w Chorzowie położona jest na granicy dwóch miast Chorzowa i Katowic. Bardzo ważnym atutem tej nieruchomości jest lokalizacja w ścisłym centrum aglomeracji Śląskiej pomiędzy autostradą A4, a Drogową Trasą Średnicową czyli obwodnicą Śląska. Powierzchnia gruntu wynosi 44.874 m². Na gruncie posadowione są hale produkcyjno-magazynowe o powierzchni 11.000 m² oraz siedmiokondygnacyjny budynek biurowy o powierzchni 6.050 m². Teren posiada nowoczesne parkingi wyłożone kostką brukową, z których korzystać mogą najemcy oraz ich klienci, teren jest monitorowany i chroniony. Wynajem powierzchni biurowych

**Siedziba w Chorzowie**

ul. J. Maronia 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71
fax: 32 246 20 88

Oddział w Płocku

ul. Padlewskiego 18c
09-402 Płock
tel.: 24 366 06 26
fax: 24 366 06 26

Oddział w Elblągu

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

oraz hal wynosi 94%. Nieruchomości są konsekwentnie modernizowane i unowocześniane. Budynek biurowy posiada nowoczesny parking dla wszystkich najemców ELKOP S.A. W 2014 roku, prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zostało przekształcone w prawo własności, co pozwala Spółce na szersze możliwości inwestycyjne i bezpieczeństwo decyzyjne.

NIERUCHOMOŚĆ ZLOKALIZOWANA W PŁOCKU UL. ZYGMUNTA PADLEWSKIEGO 18 C

Budynek o powierzchni użytkowej łącznie 2.798 m² usytuowany na działce o powierzchni 1.390m². Nieruchomość usytuowana w ścisłym centrum miasta Płocka co jest bezspornie największym walorem nieruchomości. Położenie w ścisłym centrum miasta powoduje, że dla działalności usługowej i biurowej jest to prestiżowe miejsce. Budynek jest zmodernizowany i nowoczesny, Budynek posiada trzy kondygnacje. Teren wokół budynku wyłożony jest kostką brukową. Przed budynkiem znajduje się parking dla klientów. Wynajem nieruchomości wynosi 100 %. Najemcami są w większości spółki notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Natomiast na parterze budynku ulokowany został sieciowy market spożywczy, co czyni nieruchomość dodatkowo rozpoznawalną dla całego lokalnego społeczeństwa.

NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANE W PŁOCKU

ELKOP S.A. jest właścicielem 3 nieruchomości gruntowych niezabudowana zlokalizowanych w ścisłym centrum Płocka:

- 1) przy Alei Jana Kilińskiego 35, o powierzchni 1386 m²,
- 2) przy ulicy Zygmunta Padlewskiego 18d, o powierzchni 815 m²,
- 3) przy ulicy Zygmunta Padlewskiego 18, o powierzchni 468 m².

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

NIERUCHOMOŚĆ ZLOKALIZOWANA W ELBLĄGU UL. GRUNWALDZKA 2i

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

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

z przeznaczeniem na działalność produkcyjną komponentów do statków morskich. W 2013 roku prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zostało przekształcone w prawo własności, co znacząco podniosło wartość całej nieruchomości. Nieruchomość wynajęta jest w 100 %. Głównymi najemcami są międzynarodowe firmy związane z przemysłem morskim.

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

NIERUCHOMOŚCI ROLNE NIEZABUDOWANE NA PODKARPACIU

ELKOP S.A. jest właścicielem nieruchomości gruntowych rolnych, niezabudowanych zlokalizowanych w powiecie krośnieńskim w gminie Dukla i gminie Rymanów o łącznej powierzchni ok 85.000 m².

Gmina Dukla jest gminą miejsko-wiejską, położoną nad granicą ze Słowacją. Istotnie na klimat wpływa Przełęcz Dukielska, przez którą z równin węgierskich wieją bardzo silne wiatry południowe i południowo-zachodnie. W 2004 roku Rada Miejska w Dukli przyjęła uchwałę w sprawie uchwalenia "Programu Ochrony Środowiska wraz z Planem Gospodarki Odpadami dla Gminy Dukla". Znalazły się w nim m.in. zapisy o sprzyjających warunkach do zakładania elektrowni wiatrowych na terenie gminy.

Gmina Rymanów jest gminą miejsko-wiejską. Słynie w kraju z uzdrowiska i farm wiatrowych.

Szczegóły o nieruchomości inwestycyjnej oraz informacje na temat hierarchii wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2015 i 2014 roku kształtują się następująco:

Nieruchomości inwestycyjne	Poziom 3 w tys. zł.	Wartość godziwa na dzień 31.12.2015r
Nieruchomość w Chorzowie	17 554	17 554
Nieruchomość w Płocku	8 901	8 901
Nieruchomość w Elblągu	14 897	14 897
Nieruchomości (grunty) w Rymanów i Równe	220	220
Razem	41 572	41 572

Nieruchomości inwestycyjne	Poziom 3 w tys. zł.	Wartość godziwa na dzień 31.12.2014r
Nieruchomość w Chorzowie	16 902	16 902
Nieruchomość w Płocku	8 527	8 527
Nieruchomość w Elblągu	14 122	14 122
Nieruchomości (grunty) w Rymanów i Równe	78	78
Razem	39 629	39 629

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

Nieruchomość	Techniki wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wsadowe	Wrażliwość wyceny
Nieruchomości znajdujące się w Chorzowie, Płocku, Elblągu, Rymanów i Równe	Metoda kapitalizacji dochodów	Zastosowano stopę kapitalizacji biorąc pod uwagę kapitalizację potencjału dochodowego, rodzaj nieruchomości i panujące warunki rynkowe	Niewielki wzrost zastosowanej stopy kapitalizacji spowodowałby znaczny spadek wartości godziwej nieruchomości (oraz vice versa)
		Zastosowano rynkowy miesięczny czynsz biorąc pod uwagę różnice w lokalizacji, jak i indywidualne czynniki, takie jak wielkość nieruchomości, porównanie do innych nieruchomości	Znaczny wzrost wysokości rynkowego czynszu spowodowałby znaczący wzrost wartości godziwej (oraz vice versa)

Nota 4

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	2015	2014
a) w jednostkach pozostałych	6 030	7 168
- akcje w spółkach krajowych, notowanych na aktywnym rynku	455	455
- odpis aktualizujący akcje	-255	-255
- akcje w spółkach krajowych, notowanych na aktywnym rynku	0	0
- akcje w spółkach krajowych nie notowanych na aktywnym rynku	8 450	8 850
- odpis aktualizujący akcje	-2 620	-1 882
b) akcje w jednostkach podporządkowanych	0	0
- pożyczone akcje ELKOP ENERGY	0	0
c) udzielone pożyczki	0	0
Długoterminowe aktywa finansowe, razem	6 030	7 168

Spółka na dzień 31.12.2015 r. nie posiadała akcji długoterminowych w spółkach podporządkowanych.

Na dzień 31.12.2015 r. Spółka posiada:

- 3.125 udziałów Spółki Nowy Cotex Sp. z o.o. w Płocku o wartości nominalnej 1.000,00 zł każdy. Łączna wartość nominalna posiadanych przez Emitenta udziałów spółki Nowy Cotex Sp. z o.o. to 3.125.000 zł (trzy miliony sto dwadzieścia pięć tysięcy złotych), natomiast wartość bilansowa 3.125 udziałów Spółki Nowy Cotex Sp. z o.o. w Płocku w księgach Emitenta wynosi 200 tys. zł.
- 1.690 udziałów w spółce IFEA Sp. z o.o. w Płocku o wartości nominalnej 5.000,00 zł każdy, łączna wartość nominalna posiadanych przez Emitenta udziałów wynosi 8.450 tys. zł. Zarząd Spółki ELKOP S.A. kierując się zasadą ostrożności podjął decyzję, iż na dzień bilansowy 31.12.2015 r. obejmie posiadane udziały Spółki IFEA Sp. z o.o. odpisem aktualizującym ich wartość w wysokości 2 620 tys. zł. Wartość posiadanych przez Emitenta udziałów spółki IFEA Sp. z o.o. po dokonaniu odpisu aktualizującego w księgach Emitenta na dzień bilansowy wynosi 5 830 tys. zł.
- 80 udziałów w spółce IFEA Sp. z o.o. w Płocku o wartości nominalnej po 5 000,00 zł każdy. Łączna wartość nominalna posiadanych przez Emitenta udziałów wynosi 400 000 zł. Zarząd Spółki ELKOP S.A. kierując się zasadą ostrożności podjął decyzję, iż na dzień bilansowy 31.12.2015 r. obejmie posiadane udziały Spółki IFEA Sp. z o.o. odpisem aktualizującym, ich wartość w wysokości 124 tys. zł. Wartość posiadanych przez Emitenta udziałów spółki IFEA Sp. z o.o. po dokonaniu odpisu aktualizującego w księgach Emitenta na dzień bilansowy wynosi 276 tys. zł. Na dzień 31.12.2015 r. jest zaprezentowane jako aktywa przeznaczone do wydania zgodnie z wymogami MSSF 5 – szczegóły zostały opisane w Nocie 11 niniejszego sprawozdania.

Nota 5

ZMIANA STANU AKTYWÓW Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
1. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu	1 199	626
- zwiększenia odniesione na wynik finansowe	126	835
- zwiększenia odniesione na kapitał	164	408
- zmniejszenia odniesione na wynik finansowy	662	23
- zmniejszenia odniesione na kapitał	0	647
2. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu	827	1 199

W roku 2015 utworzono aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego obliczone 19% od podstawy na :

- 1) Rezerwa na badanie bilansu: 6 tys. zł.
- 2) Odpis aktualizujący wyroby gotowe: 0 tys. zł.
- 3) Odpis na należność 0 tys. zł.
- 4) Odpis aktualizujący inwestycje finansowe 862 tys. zł.

Rozwiązano aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego od strat z lat ubiegłych (2 825 tys. zł).

Nota 6

ZAPASY NETTO	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
- materiały	234	243
- półprodukty i produkty w toku	0	0
- produkty gotowe	0	0
- towary	0	0
- zaliczka na dostawę	15	15
Zapasy, razem brutto	249	258
Odpisy aktualizujące	-234	-243
Zapasy netto , razem	15	15

ODPISY AKTUALIZUJĄCE ZAPASY	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
Odpisy aktualizujące na początek okresu	243	371
- zwiększenia	0	0
Aktualizacja wartości wyrobów gotowych	0	0
- zmniejszenia	9	128
Sprzedaż wyrobów gotowych	0	118
Sprzedaż materiałów objętych odpisem	9	10
Odpisy aktualizujące na koniec okresu	234	243
Odpisy aktualizujące, razem	234	243

Materiały w magazynach objęte są odpisem aktualizacyjnym w wysokości 234 tys. zł, który stanowi 100 % ich wartości.

Nota 7

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
Od jednostek powiązanych	0	0
- z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	0	0
- do 12 miesięcy	0	0
Od jednostek pozostałych	178	373
- z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	124	199
- do 12 miesięcy	75	134
- powyżej 12 miesięcy	49	65
- z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	18	7
- inne – kaucje gwarancyjne	0	10
- dochodzone na drodze sądowej	36	36
- inne	0	115
Należności krótkoterminowe netto, razem	178	373
c) odpisy aktualizujące wartość należności	59	59
Należności krótkoterminowe brutto, razem	119	314

ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
Stan na początek okresu	59	36
a) zwiększenia (z tytułu)	0	23
- utworzenie odpisów na należności	0	23
b) zmniejszenia (z tytułu)	0	0
- zapłata należności	0	0
- rozwiązanie odpisów w związku z nieściągalnością	0	0
- spisanie należności nieściągalnych	0	0
Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu	59	59

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO (STRUKTURA WALUTOWA)	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
a) w walucie polskiej	119	314
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)		
b1. Jednostka/waluta tys./EURO		
pozostałe waluty w tys. zł		
Należności krótkoterminowe, razem	119	314

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

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

Nota 8

PAPIERY WARTOŚCIOWE, UDZIAŁY I INNE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
1) w jednostkach powiązanych		
w jednostkach zależnych		
a) akcje (wartość bilansowa):		
- korekty aktualizujące wartość (+/-)		
- wartość według cen nabycia		
w jednostkach współzależnych		
a) akcje (wartość bilansowa):		
- korekty aktualizujące wartość (+/-)		
- wartość według cen nabycia		
w jednostkach stowarzyszonych		
a) akcje (wartość bilansowa):		
- korekty aktualizujące wartość (+/-)		
- wartość według cen nabycia		
2) w jednostkach pozostałych	764	2 100
a) akcje (wartość bilansowa):	61	0
- korekty aktualizujące wartość (+/-)	0	0
- wartość według cen nabycia	61	0
b) udzielone pożyczki	703	2 100
c) inne papiery wartościowe – obligacje	0	0
Wartość według cen nabycia, razem	764	2 100
Korekty aktualizujące wartość razem	0	0
Wartość bilansowa, razem	764	2 100

Dnia 30.11.2015 r. Emitent udzielił pożyczki gotówkowej Spółce Damf Invest S.A. z siedzibą w Płocku (KRS 0000392143) w wysokości 500.000,00 złotych. Strony ustaliły oprocentowanie w wysokości 7% w stosunku rocznym. Zwrot kwoty pożyczki wraz z oprocentowaniem został ustalony do dnia 29.04.2016 r. Pożyczka została spłacona wraz z należnymi odsetkami w dniu 16.02.2016 r.

Dnia 28.12.2015 r. Emitent udzielił pożyczki gotówkowej Spółce Damf Invest S.A. z siedzibą w Płocku (KRS 0000392143) w wysokości 200.000,00 złotych. Strony ustaliły oprocentowanie w wysokości 7% w stosunku rocznym. Zwrot kwoty pożyczki wraz z oprocentowaniem został ustalony do dnia 30.06.2016 r. Pożyczka została spłacona wraz z należnymi odsetkami w dniu 16.02.2016 r.

Dnia 14.12.2015 r. Emitent nabył 3.065.135 akcji IFERIA S.A. za łączną cenę 61 302,70 zł.

Nota 9

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	284	1 157
Inne środki pieniężne – lokaty	2 898	101
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	3 182	1 258

Nota 10

KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	89	89
- koszty dotyczące następnych okresów	89	89
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, razem	89	89

Nota 11

AKTYWA DŁUGOTERMINOWE PRZEZNACZONE DO WYDANIA

Dnia 31.03.2015 roku Rada Nadzorcza Emitenta podjęła uchwałę w przedmiocie zaakceptowania przedstawionego przez Zarząd zamiaru podziału Emitenta poprzez wydzielenie części majątku Emitenta i przeniesienie go na spółkę przejmującą IFERIA S.A. w Płocku dalej: Spółka przejmująca.

Plan Podziału został uzgodniony pomiędzy Spółkami Dzielonymi oraz Spółką przejmującą w dniu 15.05.2015r. W dniu 21 grudnia 2015 r. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy ELKOP S.A. podjęło uchwałę o podziale Spółki poprzez przeniesienie części posiadanego majątku na Spółkę IFERIA S.A. (podział przez wydzielenie).

Istotne składniki majątkowe Spółki, które mogą zostać przekazane do IFERIA S.A.:

- pakiet udziałów w IFEA Sp. z o.o. wg. ceny nominalnej – 80 szt. – 400 000,00 zł. Wartość księgowa 276 000,00 zł., uwzględniająca odpis aktualizujący w kwocie 124 000,00 zł.

- rozrachunki z odbiorcami – należności – 23 746,82 zł

- rozrachunki z dostawcami – zobowiązania – 120 154,80 zł

Podział ELKOP S.A. zostanie dokonany w trybie art. 529 § 1 pkt 4 k.s.h. tj. przez przeniesienie na Spółkę przejmującą IFERIA S.A. w Płocku majątku ELKOP S.A., (aktywa i zobowiązania) z wyłączeniem składników majątkowych szczegółowo opisanych w załączniku nr 7 Planu Podziału które pozostaną w dzielonej Spółce. W zamian za wydzieloną część majątku Elkop S.A. akcjonariusze Spółki otrzymają akcje Spółki przejmującej.

Podział zostanie przeprowadzony bez obniżenia kapitału zakładowego ELKOP S.A.

W związku z planowanym podziałem w bilansie Spółki na dzień 31.12.2015 zostały wyodrębnione aktywa do wydania w wysokości 276 000,00 zł. uwzględniające odpis aktualizujący w kwocie 124 000,00 zł. i obejmujące pakiet udziałów IFEA Sp. z o.o.

W bilansie Spółki na dzień 31.12.2015 nie zostały wyodrębnione inne aktywa i pasywa do wydania, poza pakietem udziałów, co wynika z faktu, iż pozostałe aktywa i pasywa które mogą zostać przekazane do IFERIA S.A. są prezentowane w aktywach obrotowych i/lub zobowiązaniach krótkoterminowych i nie wymagają zmiany prezentacyjnej w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Powyżej opisane składniki majątkowe (zobowiązania), które będą przekazane, dotyczą postępowania układowego, czyli części działalności Spółki prowadzonej w latach poprzednich.

Szczegóły w sprawozdaniu Zarządu pkt. V str. 18

Nota 12

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA)							
Seria / emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
A	Zwykłe	brak	brak	12.000.000	42 000 000,00	gotówką	30.03.2015
Liczba akcji razem				12.000.000			
Kapitał zakładowy, razem					42 000 000,00		
Wartość nominalna jednej akcji = 3,50 zł							

Na 31 grudnia 2015r ilość akcji równa się 12 000 000 sztuk.

W dniu 30.03.2015 r Sąd Rejestrowy dokonał wpisu dotyczącego umorzenia 3.143.172 akcji Spółki, o wartości nominalnej 3,50 każda, a tym samym obniżenia kapitału zakładowego Emitenta z dotychczasowego w wysokości 53 001 102 zł do wysokości 42 000 000,00 zł.

Kapitał akcyjny jest w całości opłacony.

	AKCJONARIUSZ	LICZBA AKCJI	% GŁOSÓW	LICZBA GŁOSÓW
1.	DAMF INVEST S.A.	8 734 070	72,78	8 734 070
2.	POZOSTALI	3 265 930	27,22	3 265 930
	Razem	12 000 000	100	12 000 000

Nota 12

UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE (WIELKOŚĆ UJEMNA)	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
Stan na początek okresu	-12 698	0
a) umorzenie akcji własnych	12 698	12 698
Udziały (akcje) własne, razem	0	-12 698

Nota 13

KAPITAŁ ZAPASOWY	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
Stan na początek okresu	3 475	3 475
a) podział zysku		
b) umorzenie akcji własnych	-1 697	0
Kapitał zapasowy, razem	1 778	3 475

Nota 14

KAPITAŁ Z AKTUALIZACJI WYCENY	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	2 764	1 749
b) zmniejszenia	698	1 742
-wycena aktywów finansowych	698	1 742
b) zwiększenia	0	2 757
-wycena aktywów finansowych	0	2 757
Kapitał rezerwowy, razem	2 066	2 764

Nota 15

Pozycja Zyski zatrzymane/Nierozdzielony wynik finansowy obejmuje:

Pozycja zyski zatrzymane wynosi 1 582 tys. zł. i zawiera zysk netto za rok bieżący w wysokości 1 401 tys. zł. oraz rozliczony wynik z lat ubiegłych w wysokości 181 tys. zł.

Nota 16

ZMIANA STANU REZERWY Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
1. Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:		
a) odniesiony na wynik finansowy	5 440	4 872
- z wyceny inwestycji krótkoterminowych	5 440	4 872
b) odniesiony na kapitał własny	0	0
2. Zwiększenia	380	963
a) odniesiony na wynik finansowy okresu z tytułu różnic przejściowych	380	963
- rezerwa na podatek od wyceny nieruchomości	377	638
- z wyceny inwestycji krótkoterminowych	3	325
3. Zmniejszenia	2	395
a) odniesiony na wynik finansowy okresu z tytułu dodatnich różnic przejściowych	2	395
- z wyceny inwestycji krótkoterminowych	2	395
4. Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu razem	5 818	5 440

ZMIANA STANU POZOSTAŁYCH REZERW	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
1. Stan pozostałych rezerw, w tym:	7	11
a) odniesiony na wynik finansowy	7	11
2. odniesiony na kapitał własny	0	0
3. Zwiększenia	6	7
a) odniesiony na wynik finansowy	6	7
- rezerwa na badanie bilansu	6	7
4. Zmniejszenia	7	11
a) odniesiony na wynik finansowy	7	11
5. Stan pozostałych rezerw na koniec okresu razem	6	7

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
a) zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0	0
b) zobowiązania wobec pozostałych jednostek	659	0
- kaucje długoterminowe	55	0
- pozostałe - zob. z tytułu przekształcenia wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności	659	0
Zobowiązania długoterminowe, razem	659	0

Nota 17

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
a) zobowiązania wobec jednostek powiązanych		
- z tytułu pożyczania akcji		
b) zobowiązania wobec pozostałych jednostek	800	1 641
- z tytułu dostaw i usług	320	418
- kredyty i pożyczki	0	0
- zaliczki otrzymane na dostawę	0	20
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	45	30
- z tytułu wynagrodzeń	1	0
- z tytułu leasingu	0	0
- inne (wg rodzaju)		0
- kaucje gwarancyjne	43	81
- kaucje wynajem lokali	304	300
- pozostałe	87	792
Zobowiązania krótkoterminowe, razem	800	1 641

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA)	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
a) w walucie polskiej	800	1 641
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)		
Zobowiązania krótkoterminowe, razem	800	1 641

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

Nota 18

ZMIANA STANU ROZLICZEŃ MIĘDZYOKRESOWYCH	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
➤ Stan rozliczeń międzyokresowych na początek okresu, w tym:	0	19
a) inne rozliczenia międzyokresowe	0	19
- krótkoterminowe		
➤ Zmiany w ciągu roku		
➤ Stan rozliczeń międzyokresowych na koniec okresu razem	0	19

Nota 19

Wartość księgowa na 31.12.2015 r. - 47 426 tys. zł
Liczba akcji na 31.12.2015 r. - 12 000 000 sztuk

Wartość księgowa na jedną akcję
/ 47 426 tys. zł / 12 000 000 / - 3,95 zł

Rozwodniona liczba akcji - 12 000 000 sztuk
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję 3,95 zł

Nota 20

Zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe

Na dzień bilansowy Spółka wykazuje aktywa warunkowe z tytułu:

- Umowy przewłaszczenia 5000 obligacji spółki IFEA Sp. z o.o. na zabezpieczenie, o łącznej wartości nominalnej 5 562 tys. zł.
- Zabezpieczenie umowy w postaci zdeponowanych akcji spółek notowanych na GPW S.A.
 - 25 137 akcji spółki RESBUD S.A. o wartości 34 tys. zł.
 - 4 254 467 akcji Investment Friends S.A. o wartości 2 255 tys. zł.

Na dzień 31.12.2014 r. zobowiązania warunkowe występowały:

- Umowy przewłaszczenia 5000 obligacji spółki IFEA Sp. z o.o. na zabezpieczenie, o łącznej wartości nominalnej 5 562 tys. zł.
- Zabezpieczenie umowy w postaci zdeponowanych akcji spółek notowanych na GPW S.A.
 - 25 137 akcji spółki RESBUD S.A. o wartości 63 tys. zł.
 - 4 254 467 akcji Investment Friends S.A. o wartości 3 786 tys. zł.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

Nota 21

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	Rok 2015	Rok 2014
Sprzedaż usług	98	95
Sprzedaż produktów	0	350
Usługi najmu	4 296	4 115
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem	4 394	4 560
- w tym: od jednostek powiązanych	249	139

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (STRUKTURA TERYTORIALNA)	Rok 2015	Rok 2014
a) kraj	4 394	4 560
b) eksport		
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem	4 394	4 560
- w tym: od jednostek powiązanych	249	139

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW	Rok 2015	Rok 2014
a) kraj	0	0
b) eksport		
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów, razem	0	0
- w tym: od jednostek powiązanych		

Nota 22

KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	Rok 2015	Rok 2014
a) amortyzacja	74	67
b) zużycie materiałów i energii	757	637
c) usługi obce	1 400	1 702
d) podatki i opłaty	636	660
e) wynagrodzenia	613	618
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	82	74
g) pozostałe koszty rodzajowe	55	68
Koszty według rodzaju, razem	3 617	3 826
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych		424
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)		
Koszty działalności podstawowej (wielkość ujemna)		
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	-932	-947
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	2 685	3 303
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0	0

Nota 23

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	Rok 2015	Rok 2014
a) rozwiązane rezerwy (z tytułu)	9	128
- odpis aktualizujący	9	128
b) zysk ze sprzedaży niefinansowych aktywów	0	8
c) pozostałe, w tym:	1 681	3 070
- otrzymane odszkodowanie	20	27
- zwrot kosztów postępowania spornego		
- wycena nieruchomości inwestycyjnych	1 653	3 015
- pozostałe	8	28

- wartość przejętej firmy IFN		
Pozostałe przychody operacyjne, razem	1 690	3 206

Nota 24

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	Rok 2015	Rok 2014
a) utworzone rezerwy (z tytułu)	0	0
- odprawy emerytalne	0	0
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0	24
- aktualizacja wartości należności	0	24
- aktualizacja wyrobów gotowych	0	0
c) pozostałe, w tym:	262	104
- strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwa.	0	0
- koszty sądowe	0	0
- odpis wartości firmy	0	0
- wynagrodzenie z tytułu pośrednictwa	0	0
- inne	262	104
Inne koszty operacyjne, razem	262	128

Nota 25

PRZYCHODY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK	Rok 2015	Rok 2014
a) pozostałe odsetki	46	230
- od jednostek powiązanych	0	47
- od pozostałych jednostek	46	183
Przychody finansowe z tytułu odsetek, razem	46	230

INNE PRZYCHODY FINANSOWE	Rok 2015	Rok 2014
a) dodatnie różnice kursowe	0	0
b) Zysk ze sprzedaży aktywów finansowych	0	0
- udziały oraz akcje	0	0
c) aktualizacja wartości inwestycji:	0	0
d) pozostałe, w tym:	96	45
- wynagrodzenie za pożyczone akcje	0	45
- wycena pożyczek	96	0
Inne przychody finansowe, razem	96	45

Nota 26

KOSZTY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK	Rok 2015	Rok 2014
a) od kredytów i pożyczek	0	0
- dla jednostek powiązanych	0	0
- dla innych jednostek	0	0
b) pozostałe odsetki	21	0
- odsetki od zobowiązań zapłacone	21	0
- odsetki od leasingu	0	0
Koszty finansowe z tytułu odsetek, razem	21	0

INNE KOSZTY FINANSOWE	Rok 2015	Rok 2014
c) aktualizacja z wyceny akcji	0	291
b) strata ze zbycia inwestycji	0	1 436
d) pozostałe	11	0
Inne koszty finansowe, razem	11	1 727

Nota 27

PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY	Rok 2015	Rok 2014
1. Zysk (strata) brutto	2 315	1 936
2. Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym	- 1 846	- 1 171
a) trwale różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a dochodem do opodatkowania	- 1 665	- 1 139
- wartość przejętej spółki	0	0
- zakup wierzytelności	0	1 950
- wycena akcji krótkoterminowych	0	0
- odsetki niespłacone	-3	0
- wycena nieruchomości inwestycyjnych	-1 653	-3 015
- pozostałe	-9	-74
b) przejściowe różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a dochodem do opodatkowania, z tego:	-181	-32
- wycena akcji krótkoterminowych	0	291
- odsetki spłacone	0	0
- aktualizacja wyrobów gotowych	0	0
- aktualizacja należności	0	24

- amortyzacja NKUP	17	17
- pozostałe	-198	-364
3. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	469	765
4. Strata z lat ubiegłych	-469	-765
5. Podatek dochodowy według stawki 19%	0	0
6. Zwiększenia, zaniechania, zwolnienia, odliczenia	0	0
7. Podatek dochodowy bieżący ujęty (wykazany) w deklaracji podatkowej okresu	0	0

PODATEK DOCHODOWY ODROZCZONY ODNIESIONY NA WYNIK FINANSOWY	Rok 2015	Rok 2014
1. Dotyczący roku bieżącego	914	-242
Razem	914	-242

PODATEK DOCHODOWY ODROZCZONY ODNIESIONY NA POZOSTAŁE CAŁKOWITE DOCHODY	Rok 2015	Rok 2014
Przeszacowanie wartości godziwej aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	521	358
Razem	521	358

Nota 28

Zarząd proponuje WZA przeznaczyć zysk w kwocie 1 401 527,07 zł na kapitał zapasowy.

Nota 29

Zysk przypadający na jedną akcję

Szczegółowy sposób wyliczenia zysku na jedną akcję:

Ilość akcji na początek okresu: 12 000 000 sztuk

Ilość akcji na koniec okresu: 12 000 000 sztuk

Średnia ważona ilość akcji: 12 000 000 sztuk

Zysk netto za 12 miesięcy: 1 401 527,07 zł

Zysk na jedną akcję zwykłą: 0,12 zł

Średnia ważona rozwodniona liczba akcji: 12 000 000 sztuk

Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą: 0,12 zł

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

W roku 2015 nie wystąpiły różnice pomiędzy zmianami stanu pozycji wynikających z bilansu, a zmianami wykazanymi w działalności operacyjnej w rachunku przepływów pieniężnych.

DANE CHARAKTERYZUJĄCE SEGMENTY

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

W roku 2015 Spółka wyodrębniła następujące segmenty operacyjne:

- Sprzedaż wyrobów gotowych – domki
- Wynajem
- Pozostałe w tym przychody i koszty nieprzepsane

DANE CHARAKTERYZUJĄCE SEGMENTY za okres 2015-01-01 do 2015- 12-31		Sprzedaż domków z działką	wynajem	pozostałe w tym przychody i koszty nieprzepsane	Razem
I.	Przychody segmentu	0	4 296	98	4 394
II.	Koszty segmentu	0	2 674	11	2 685
III	Wynik brutto segmentu z działalności gospodarczej	0	1 622	87	1 709
I	Koszty zarządu			932	932
II	Pozostałe przychody operacyjne			1 690	1 690
III	Pozostałe koszty operacyjne			262	262
IV	Przychody finansowe			142	142
V	Koszty finansowe			32	32
	ZYSK PRZED OPODATKOWANIEM				2 315

Powyższe przychody stanowią przychody od klientów zewnętrznych. W bieżącym roku nie miały miejsca żadne transakcje sprzedaży między segmentami.

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

Aktywa i zobowiązania segmentów**Aktywa segmentów stan na 31.12.2015 r.**

Sprzedaż domków z działką	0
Wynajem	46 699
Pozostałe w tym przychody i koszty nieprzypisane	24
Aktywa niealokowane	7 986
Razem aktywa	54 709

Zobowiązania segmentów stan na 31.12.2015 r.

Sprzedaż domków z działką	0
Wynajem	1 399
Pozostałe w tym przychody i koszty nieprzypisane	21
Zobowiązania niealokowane	5 863
Razem zobowiązania	7 283

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

Pozostałe informacje o segmentach na dzień 31.12.2015 r.

POZOSTAŁE INFORMACJE	AMORTYZACJA	ZWIĘKSZENIA AKTYWÓW TRWAŁYCH
Sprzedaż domków z działką	0	0
Wynajem	72	42
Pozostałe w tym przychody i koszty nieprzypisane	2	0
Razem	74	42

Informacje geograficzne na dzień 31.12.2015 r.

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

OBSZAR GEOGRAFICZNY DLA WYNAJMU	PRZYCHODY OD KLIENTÓW ZEWNĘTRZNYCH	AKTYWA TRWAŁE
CHORZÓW	2 490	19 895
PŁOCK	589	10 926
ELBLĄG	1 217	15 878
Razem dla wynajmu	4 296	46 699

OBSZAR GEOGRAFICZNY DLA SPRZEDAŻY DOMKÓW	PRZYCHODY OD KLIENTÓW ZEWNĘTRZNYCH	AKTYWA TRWAŁE
KATOWICE	0	0
Razem dla sprzedaży domków	0	0

OBSZAR GEOGRAFICZNY DLA SPRZEDAŻY POZOSTAŁEJ	PRZYCHODY OD KLIENTÓW ZEWNĘTRZNYCH	AKTYWA TRWAŁE
----------------------------------------------	------------------------------------	---------------

POZOSTAŁE	98	24
Razem dla sprzedaży pozostałej	98	24

Informacje o wiodących klientach

W przychodach z tytułu wynajmu uwzględniono przychody w wysokości 1 097 tys. zł z tytułu sprzedaży do największego klienta Spółki. Wartość ta stanowi 24,97 % z całości przychodów. Żaden inny pojedynczy klient nie odpowiadał za więcej niż 10% przychodów ze sprzedaży.

W roku 2014 Spółka wyodrębniła następujące segmenty operacyjne:

- Sprzedaż wyrobów gotowych – domki
- Wynajem
- Pozostałe w tym przychody i koszty nieprzypisane

DANE CHARAKTERYZUJĄCE SEGMENTY za okres 2014-01-01 do 2014-12-31		Sprzedaż domków z działką	wynajem	pozostałe w tym przychody i koszty nieprzypisane	Razem
I.	Przychody segmentu	350	4 115	95	4 560
II.	Koszty segmentu	468	2 768	67	3 303
III	Wynik brutto segmentu z działalności gospodarczej	-118	1 347	28	1 257
I	Koszty zarządu			947	947
II	Pozostałe przychody operacyjne			3 206	3 206
III	Pozostałe koszty operacyjne			128	128
IV	Przychody finansowe			275	275
V	Koszty finansowe			1 727	1 727
	ZYSK PRZED OPODATKOWANIEM				1 936

Powyższe przychody stanowią przychody od klientów zewnętrznych. W 2015 roku nie miały miejsca żadne transakcje sprzedaży między segmentami.

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

Powyższe przychody stanowią przychody od klientów zewnętrznych. W bieżącym roku nie miały miejsca żadne transakcje sprzedaży między segmentami.

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

Aktywa i zobowiązania segmentów

Aktywa segmentów stan na 31.12.2014 r.

Sprzedaż domków z działką	0
Wynajem	41 514
Pozostałe w tym przychody i koszty nieprzypisane	220
Aktywa niealokowane	12 096
Razem aktywa	53 830

Zobowiązania segmentów stan na 31.12.2014 r.

Sprzedaż domków z działką	0
Wynajem	1 558
Pozostałe w tym przychody i koszty nieprzypisane	63
Zobowiązania niealokowane	5 486
Razem zobowiązania	7 107

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

Pozostałe informacje o segmentach na dzień 31.12.2014 r.

POZOSTAŁE INFORMACJE	AMORTYZACJA	ZWIĘKSZENIA AKTYWÓW TRWAŁYCH
Sprzedaż domków z działką	0	0
Wynajem	61	5
Pozostałe w tym przychody i koszty nieprzypisane	6	0
Razem	67	5

Informacje geograficzne na dzień 31.12.2014 r.

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

OBSZAR GEOGRAFICZNY DLA WYNAJMU	PRZYCHODY OD KLIENTÓW ZEWNĘTRZNYCH	AKTYWA TRWAŁE
CHORZÓW	2 043	17 948
PŁOCK	645	8 857
ELBLĄG	1 147	14 709
Razem dla wynajmu	3 835	41 514

OBSZAR GEOGRAFICZNY DLA SPRZEDAŻY DOMKÓW	PRZYCHODY OD KLIENTÓW ZEWNĘTRZNYCH	AKTYWA TRWAŁE
KATOWICE	350	0
Razem dla sprzedaży domków	350	0
OBSZAR GEOGRAFICZNY DLA SPRZEDAŻY POZOSTAŁEJ	PRZYCHODY OD KLIENTÓW ZEWNĘTRZNYCH	AKTYWA TRWAŁE

POZOSTAŁE	95	220
Razem dla sprzedaży pozostałej	95	220

Informacje o wiodących klientach

W przychodach z tytułu wynajmu uwzględniono przychody w wysokości 735 tys. zł z tytułu sprzedaży do największego klienta Spółki. Wartość ta stanowi 16,12 % z całości przychodów. Żaden inny pojedynczy klient nie odpowiadał za więcej niż 10% przychodów ze sprzedaży.

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

Wyszczególnienie	2015
Badanie sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.	6 000,00

Wyszczególnienie	2014
Badanie sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.	6 500,00

Przeciętne zatrudnienie

Struktura zatrudnienia		
Przeciętne zatrudnienie w Spółce kształtowało się następująco:		
	Okres zakończony	
	31.12.2015	31.12.2014
Zarząd	1	1
Administracja	5	6
Pozostali	3	3
Razem	9	10

Transakcje z podmiotami powiązаными

Powiązania Spółki ELKOP S.A.

I. Powiązania osobowe Zarząd:

Jacek Koralewski – Prezes Zarządu ELKOP S.A, Członek Rady Nadzorczej: Atlantis S.A., FLY.PL, FON S.A. RESBUD S.A., Investment Friends S.A., Investment Friends Capital S.A.

II. Powiązania osobowe Rada Nadzorcza:

- Wojciech Hetkowski – Członek Rady Nadzorczej: Atlantis S.A., ELKOP S.A. FLY.PL, FON S.A., RESBUD S.A., Investment Friends Capital S.A. Investment Friends S.A.
- Mariusz Patrowicz – Członek Rady Nadzorczej: ELKOP S.A., Investment Friends S.A. IFERIA S.A., DAMF INVEST S.A.
- Damian Patrowicz – Członek Rady Nadzorczej: ELKOP S.A., Atlantis S.A., FLY.PL S.A., FON S.A., Resbud S.A. ,Investment Friends Capital S.A. Investment Friends S.A. IFERIA S.A., DAMF INVEST S.A.
- Małgorzata Patrowicz – Prezes Zarządu – DAMF INVEST S.A. Prezes Zarządu IFERIA S.A., Członek Rady Nadzorczej: ELKOP S.A. Atlantis S.A., FLY.PL, FON S.A., RESBUD S.A., Investment Friends S.A., Investment Friends Capital S.A
- Marianna Patrowicz – Członek Rady Nadzorczej: Atlantis S.A. , ELKOP S.A., FLY.PL, FON S.A., RESBUD S.A., Investment Friends Capital S.A., Investment Friends S.A., DAMF INVEST S.A., IFERIA S.A.

Wynagrodzenia Zarządu i Rady Nadzorczej Emitenta:

Prezes Zarządu	2015	2014
Wynagrodzenia Prezesa Zarządu z tytułu umowy o pracę i pełnionej funkcji w wysokości brutto	178 tys. zł	182 tys. zł

Rada Nadzorcza	2015	2014
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej z tytułu pełnionej funkcji w wysokości brutto	50 tys. zł	50 tys. zł

**Siedziba w Chorzowie**

ul. J. Maronia 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71
fax: 32 246 20 88

Oddział w Płocku

ul. Padlewskiego 18c
09-402 Płock
tel.: 24 366 06 26
fax: 24 366 06 26

Oddział w Elblągu

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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

Transakcje :

Pożyczki:

Dnia 30.11.2015 r. Emitent udzielił pożyczki gotówkowej Spółce Damf Invest S.A. z siedzibą w Płocku (KRS 0000392143) w wysokości 500.000,00 złotych. Strony ustaliły oprocentowanie w wysokości 7% w stosunku rocznym. Zwrot kwoty pożyczki wraz z oprocentowaniem został ustalony do dnia 29.04.2016 r. Pożyczka została spłacona wraz z należnymi odsetkami w dniu 16.02.2016 r.

Dnia 28.12.2015 r. Emitent udzielił pożyczki gotówkowej Spółce Damf Invest S.A. z siedzibą w Płocku (KRS 0000392143) w wysokości 200.000,00 złotych. Strony ustaliły oprocentowanie w wysokości 7% w stosunku rocznym. Zwrot kwoty pożyczki wraz z oprocentowaniem został ustalony do dnia 30.06.2016 r. Pożyczka została spłacona wraz z należnymi odsetkami w dniu 16.02.2016 r.



Siedziba w Chorzowie
ul. J. Maronia 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71
fax: 32 246 20 88

Oddział w Płocku
ul. Padlewskiego 18c
09-402 Płock
tel.: 24 366 06 26
fax: 24 366 06 26

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

TRANSAKcje Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI ZA OKRES KOŃCZĄCY SIĘ 31.12.2015	Sprzedaż produktów, towarów i materiałów podmiotom powiązanym	Przychody z tytułu odsetek od podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Koszty z tytułu odsetek dla podmiotów powiązanych	Należności z tytułu dostaw i usług na koniec okresu od podmiotów powiązanych	Należności inne na koniec okresu od podmiotów powiązanych	Należności z tytułu pożyczek i odsetek od podmiotów powiązanych	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zob. na koniec okresu wobec podmiotów powiązanych	Zobowiązania z tytułu pożyczek wobec jednostek powiązanych
DAMF INVEST S.A.	37	10	0	0	0	0	703	1	0
ATLANTIS S.A.	70	0	49	0	0	0	0	41	0
FLY.PL	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FON S.A.	73	36	0	0	0	0	0	0	0
RESBUD S.A.	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Investment Friends S.A.	35	14	0	0	0	0	0	0	0
Investment Friends Capital S.A.	33	0	1	0	0	0	0	0	0
IFERIA S.A.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
razem	249	60	50	0	0	0	703	42	0

ELKOP Spółka Akcyjna

Kapitał zakładowy: 42.000.000,00 zł w całości opłacony

Sąd Rej. Katowice-Wschód w Katowicach Wydz. VIII Gospodarczy KRS 0000176582

NIP: 627-001-16-20

REGON: 272549956

Nr rachunku bankowego:

13 1600 1462 0008 4561 8284 1001



Siedziba w Chorzowie
ul. J. Maronia 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71
fax: 32 246 20 88

Oddział w Płocku
ul. Padlewskiego 18c
09-402 Płock
tel.: 24 366 06 26
fax: 24 366 06 26

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

TRANSAKcje Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI ZA OKRES KOŃCZĄCY SIĘ 31.12.2014	Sprzedaż produktów, towarów i materiałów podmiotom powiązanym	Przychody z tytułu odsetek od podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Koszty z tytułu odsetek dla podmiotów powiązanych	Należności z tytułu dostaw i usług na koniec okresu od podmiotów powiązanych	Należności inne na koniec okresu od podmiotów powiązanych	Należności z tytułu pożyczek i odsetek od podmiotów powiązanych	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zob. na koniec okresu wobec podmiotów powiązanych	Zobowiązania z tytułu pożyczek wobec jednostek powiązanych
DAMF INVEST S.A.	2	0	0	0	0	0	0	0	0
ATLANTIS S.A.	51	42	20	0	4	0	0	6	0
FLY.PL	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FON S.A.	43	5	2	0	4	2	2 100	0	0
RESBUD S.A.	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Investment Friends S.A.	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Investment Friends Capital S.A.	41	0	2	0	3	0	0	0	0
razem	139	47	24	0	11	2	2 100	6	0

ELKOP Spółka Akcyjna

Kapitał zakładowy: 42.000.000,00 zł w całości opłacony

Sąd Rej. Katowice-Wschód w Katowicach Wydz. VIII Gospodarczy KRS 0000176582

NIP: 627-001-16-20

REGON: 272549956

Nr rachunku bankowego:

13 1600 1462 0008 4561 8284 1001



Siedziba w Chorzowie
ul. J. Maronia 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71
fax: 32 246 20 88

Oddział w Płocku
ul. Padlewskiego 18c
09-402 Płock
tel.: 24 366 06 26
fax: 24 366 06 26

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

II. Informacje o instrumentach finansowych

31 grudnia 2015 r.

Kategorie instrumentów finansowych

Klasy instrumentów finansowych	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowane go kosztu	Aktywa i zobowiązania wyłączone z zakresu MSR 39	Razem
Razem aktywa finansowe	6 091	0		0	0	0	10 095
Akcje i udziały wartość bilansowa	6 091						6 091
-Wartość wyceny ujęta w rachunku zysków i strat	-255						-255
-Wartość wyceny ujęta w kapitale z aktualizacji	-2 620						-2 620
-Wartość w cenie nabycia	8 966						8 966
Dłużne papiery wartościowe	0						0
Udzielone pożyczki			703				703
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	0		119				119
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			3 182				3 182
Pozostałe aktywa finansowe							0
Razem zobowiązania finansowe	0	0	0	0	320	0	320
Kredyty i pożyczki							0
Dłużne papiery wartościowe							0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług					320		320

ELKOP Spółka Akcyjna

Kapitał zakładowy: 42.000.000,00 zł w całości opłacony

Sąd Rej. Katowice-Wschód w Katowicach Wydz. VIII Gospodarczy KRS 0000176582

NIP: 627-001-16-20

REGON: 272549956

Nr rachunku bankowego:

13 1600 1462 0008 4561 8284 1001



Siedziba w Chorzowie
ul. J. Maronia 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71
fax: 32 246 20 88

Oddział w Płocku
ul. Padlewskiego 18c
09-402 Płock
tel.: 24 366 06 26
fax: 24 366 06 26

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

31 grudnia 2014 r.

Kategorie instrumentów finansowych

Klasy instrumentów finansowych	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Aktywa i zobowiązania wyłączone z zakresu MSR 39	Razem
Razem aktywa finansowe	7 168		3 674	0	0	0	10 842
Akcje i udziały	7 168						7 168
-Wartość wyceny ujęta w rachunku zysków i strat	-255						-255
- Wartość wyceny ujęta w kapitale z aktualizacji	-1 882						-1 882
-Wartość w cenie nabycia	9 305						9 305
Dłużne papiery wartościowe							0
Udzielone pożyczki			2 102				2 102
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			314				314
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			1 258				1 258
Pozostałe aktywa finansowe							0
Razem zobowiązania finansowe	0	0	0	0	863	0	863
Kredyty i pożyczki							0
Dłużne papiery wartościowe							0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług					863		863

ELKOP Spółka Akcyjna

Kapitał zakładowy: 42.000.000,00 zł w całości opłacony

Sąd Rej. Katowice-Wschód w Katowicach Wydz. VIII Gospodarczy KRS 0000176582

NIP: 627-001-16-20

REGON: 272549956

Nr rachunku bankowego:

13 1600 1462 0008 4561 8284 1001

Zestawienie instrumentów finansowych

Aktywa finansowe	31.12.2015	31.12.2014
Wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		0
Inwestycje utrzymywane do wymagalności		
Pożyczki i należności (w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty)	4 004	3 674
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	6 091	7 168
Razem	10 095	10 842
Wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako:		
Długoterminowe aktywa finansowe	6 030	7 168
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	119	314
Pozostałe aktywa finansowe	703	2 102
Krótkoterminowe aktywa finansowe	61	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 182	1 258
	10 095	10 842

Zobowiązania finansowe	31.12.2015	31.12.2014
Koszt zamortyzowany	320	863
Wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako:		
Krótkoterminowe pożyczki		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	320	863

W okresie objętym sprawozdaniem nie dokonywano reklasyfikacji instrumentów finansowych.

INSTRUMENTY FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ

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

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

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

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

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

Instrumenty finansowe	31 grudzień 2015	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Akcje krótkoterminowe nienotowane na GPW i NC	61	-	-	61
Akcje długoterminowe nienotowane	6 030	-	-	6 030
Razem aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej	6 091	-	-	6 091
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej	-	-	-	-

Instrumenty finansowe	31 grudzień 2014	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Akcje krótkoterminowe notowane na GPW i NC	-	-	-	-
Akcje długoterminowe nienotowane	7 168	-	-	7 168
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej	7 168	-	-	7 168
Zobowiązania finansowe wyceniane w	-	-	-	-

wartości godziwej				
------------------------------	--	--	--	--

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

Uzgodnienie wartości godziwej poziomu 3 z wyceną aktywów finansowych

Stan na 31 grudnia 2015 r.

	Akcje nienotowane na giełdzie w tys. zł. DDS	Inne w tys. zł.	Razem
Stan na początek okresu 01.01.2015	7 168		7 168
Suma zysków lub strat - w wyniku finansowym - w pozostałych całkowitych dochodach	-862		-862
Akcje krótkoterminowe nienotowane na GPW i NC	61		61
Akcje długoterminowe nienotowane			
Zakupy/objęcie udziałów			
Emisje			
Zbycia/rozliczenia			
Przeniesienie do aktywa przeznaczonego do wydania	-276		-276
Stan na koniec okresu 31.12.2015r.	6 091		6 091

Na powyższe dane składają się następujące transakcje handlowe:

- 61 tys. zł zakup 3 065 135 akcji IFERIA S.A.
- 862 tys. zł. odpis aktualizujący udziału IFEA Sp. z o.o.
- 80 udziałów w spółce IFEA Sp. z o.o. w Płocku w cenie nominalnej po 5 000,00 zł za 1 szt. na dzień 31.12.2015 r. jest zaprezentowane jako aktywa przeznaczone do wydania zgodnie z wymogami MSSF 5.

Stan na 31 grudnia 2014r.

	Akcje nienotowane na giełdzie w tys. zł. DDS	Inne w tys. zł.	Razem
Stan na początek okresu 01.01.2014	12 725		12 725
Suma zysków lub strat - w wyniku finansowym	-1 253		-1 253

- w pozostałych całkowitych dochodach			
Akcje krótkoterminowe notowane na GPW i NC	0	0	0
Akcje długoterminowe nienotowane			
Zakupy/objęcie udziałów	15 660		15 660
Emisje			
Zbycia/rozliczenia	22 470		22 470
Przeniesienia z poziomu 3			
Stan na koniec okresu 31.12.2014r.	7 168		7 168

Na powyższe dane składają się następujące transakcje handlowe:

- 15 660 zł objęcie 3 132 szt. udziałów Spółki IFEA Sp. z o.o.
- 22 470 zł wniesienie aportem do Spółki IFEA Sp. z o.o. udziałów Spółki Damf Invest S.A. (15 660) oraz sprzedaż 1 362 szt. udziałów Spółki IFEA Sp. z o.o. (6 810)

Opis sposobu wyceny aktywów dostępnych do sprzedaży przypisanych do wyceny w ramach 3 poziomu hierarchii wartości godziwej

Na koniec 2015 roku nie nastąpiły zmiany w sposobie kalkulacji odpisu w stosunku do roku 2014 jednak z uwagi na fakt, iż IFEA rozpoznała w swoich księgach odpis aktualizujący na posiadane aktywa finansowe, to odpis w ELKOP S.A. na udziały posiadane w IFEA Sp. z o.o. został określony tylko na podstawie porównania wartości inwestycji do % udziału posiadanego przez ELKOP S.A. w IFEA Sp. z o.o. wartość kapitałów własnych IFEA.

Wartość pozostałych inwestycji zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży została wyceniona w cenie nabycia, która to cena w ocenie Zarządu odzwierciedla wartość godziwą tych inwestycji na dzień 31.12.2015 r.

Analiza wrażliwości wyceny aktywów dostępnych do sprzedaży przypisanych do wyceny w ramach 3 poziomu hierarchii wartości godziwej

Potencjalnie możliwe zmiany w zakresie ryzyka rynkowego Spółka oszacowała następująco:

- 4% zmiana kursów notowań NCIndex dla roku 2015.
- 21% zmiana kursów notowań NCIndex dla roku 2014.

Pozycja w sprawozdaniu finansowym na dzień 31.12.2015 r.	wartość pozycji w tys. PLN (wartość przed odpisem aktualizującym)	Ryzyko rynkowe zmiany wartości godziwej			
		wpływ na wynik netto		wpływ na kapitał własny / całkowite dochody (bez uwzględnienia efektu podatku odroczonego)	
		4%	-4%	4%	-4%
Aktywa finansowe nie notowane na GPW – inwestycje długoterminowe – dostępne do sprzedaży	6 091	-	-	243,6	-243,6

Pozycja w sprawozdaniu finansowym na dzień 31.12.2014 r.	wartość pozycji w tys. PLN (wartość przed odpisem aktualizującym)	Ryzyko rynkowe zmiany wartości godziwej			
		wpływ na wynik netto		wpływ na kapitał własny / całkowite dochody (bez uwzględnienia efektu podatku odroczonego)	
		21%	-21%	21%	-21%
Aktywa finansowe nie notowane GPW – inwestycje długoterminowe – dostępne do sprzedaży	7 168,0	-	-	1 505	-1 505

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. Inwestowanie na rynku niepublicznym polega na zawieraniu transakcji w zakresie instrumentów finansowych między Emitentem, a Inwestorami lub tylko pomiędzy Inwestorami. Lokowanie środków w emisje niepubliczne wiąże się z możliwością uzyskania wyższej stopy zwrotu w porównaniu z portfelem spółek notowanych na GPW, przy jednoczesnym podjęciu wyższego ryzyka. Instrumenty rynku niepublicznego w porównaniu z instrumentami giełdowymi charakteryzują się co do zasady niższą płynnością i są mniej dostępne szczególnie dla indywidualnych Inwestorów. Mają z reguły ograniczoną, policzalną ilość Inwestorów, którzy mogą realnie wpływać na działalność operacyjną spółki poprzez m.in. dokapitalizowanie przedsiębiorstwa, możliwość restrukturyzacji finansowej, konsolidacji branżowej. Emitenci decydujący się na ulokowanie środków w instrumentach rynku niepublicznego narażeni są jednak na większe ryzyko niż Emitenci kupujący akcje spółek publicznych notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych. Ryzyko to wynika z szeregu okoliczności wiążących się z niepublicznym charakterem, w szczególności wynikających z braku obowiązków informacyjnych obciążających podmioty o publicznym charakterze, oraz faktycznie ograniczonej możliwości kontroli działalności takich podmiotów. Emitent wskazuje, że spółki niepubliczne nie mają obowiązku ujawniania danych finansowych oraz innych istotnych danych dotyczących działalności spółki, co zwiększa ryzyko dokonania nierentownych inwestycji. Posiadacze mniejszych pakietów akcji i udziałów spółek muszą się liczyć z brakiem wpływu na prowadzoną przez spółkę politykę biznesu, strategię zarządzania i rozwoju oraz inne działania zachodzące w spółce. Ryzyko inwestycji w papiery niepubliczne niesie ze sobą również możliwość inwestowania w akcje lub udziały spółek, które w wyniku zmian otoczenia i błędnych decyzji Zarządu mogą ogłosić upadłość. W przypadku małych spółek rynku niepublicznego, które koncentrują się zazwyczaj na realizacji jednej 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. Emitent wskazuje, że podejmuje szereg czynności mających zapobiegać temu ryzyku w szczególności poprzez należytą weryfikację podmiotów i prowadzonej przez nie działalności.

Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Spółka jest narażona na następujące rodzaje ryzyka wynikające z korzystania z instrumentów finansowych:

- ryzyko kredytowe
- ryzyko płynności
- ryzyko stopy procentowej
- ryzyko rynkowe

**Siedziba w Chorzowie**

ul. J. Maronia 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71
fax: 32 246 20 88

Oddział w Płocku

ul. Padlewskiego 18c
09-402 Płock
tel.: 24 366 06 26
fax: 24 366 06 26

Oddział w Elblągu

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka, należą udziały, akcje, pożyczki, środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe. Spółka posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

Spółka nie zawiera transakcji z udziałem instrumentów pochodnych.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Spółki obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością, ryzyko rynkowe oraz ryzyko kredytowe.

Podstawowe zasady zarządzania ryzykiem

Zarząd ponosi odpowiedzialność za ustanowienie zasad zarządzania ryzykiem w Spółce oraz nadzór nad ich przestrzeganiem.

Zasady zarządzania ryzykiem przez Spółkę mają na celu identyfikację i analizę ryzyka, na które Spółka jest narażona, określenie odpowiednich limitów i kontroli, jak też monitorowanie ryzyka i stopnia dopasowania do niego limitów.

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe jest to ryzyko poniesienia straty finansowej przez Spółkę w sytuacji, kiedy klient lub druga strona kontraktu o instrument finansowy nie spełni obowiązków wynikających z umowy. Ryzyko kredytowe związane jest przede wszystkim z należnościami.

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

Narażenie Spółki na ryzyko kredytowe wynika głównie z indywidualnych cech każdego klienta. Największymi odbiorcami usług świadczonych przez Spółkę są najemcy nieruchomości. Nie występuje istotna koncentracja odbiorców. Z tytułu najmu Spółka pobiera kaucje zabezpieczające należności. Spółka monitoruje na bieżąco należności.

Produkty Spółki - wybudowane domy na sprzedaż - są sprzedawane wyłącznie z płatnością natychmiastową. W konsekwencji, ryzyko kredytowe Spółki jest ograniczone.

Spółka tworzy odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości, które odpowiadają szacunkowej wartości poniesionych strat na należnościach z tytułu dostaw i usług, pozostałych należnościach oraz na inwestycjach.

Spółka nie tworzy odpisu aktualizującego dla należności od klientów powiązanych, dla należności przeterminowanych do 90 dni.

Inwestycje

Ryzyko rynkowe polega na tym, że zmiany cen rynkowych, takich jak ceny akcji będą wpływać na wyniki Spółki, lub na wartość posiadanych instrumentów finansowych. Celem zarządzania ryzykiem rynkowym jest utrzymanie i kontrolowanie stopnia narażenia Spółki na ryzyko rynkowe w granicach przyjętych parametrów, przy jednoczesnym dążeniu do optymalizacji stopy zwrotu.

Gwarancje

Spółka nie wystawiała gwarancji, poręczeń oraz nie emitowała papierów wartościowych.

Ryzyko płynności

Ryzyko płynności jest to ryzyko wystąpienia trudności w spełnieniu przez Spółkę obowiązków związanych ze zobowiązaniami finansowymi, które rozliczane są w drodze wydania środków pieniężnych lub innych aktywów finansowych. Zarządzanie płynnością przez Spółkę polega na zapewnianiu, w możliwie najwyższym stopniu, aby Spółka zawsze posiadała płynność wystarczającą do regulowania wymaganych zobowiązań.

Środki pieniężne posiadane przez Spółkę są wystarczające dla pokrycia oczekiwanych wydatków operacyjnych, oraz na obsługę zobowiązań finansowych.

Ryzyko walutowe

Spółka nie posiada aktywów i zobowiązań w walutach obcych nie dokonuje też transakcji w walutach obcych.

Spółka nie jest zaangażowana w opcje walutowe, instrumenty pochodne ani żadne umowy o charakterze zabezpieczającym lub spekulacyjnym.

Ryzyko stopy procentowej

Spółka lokuje wolne środki pieniężne w krótkoterminowe depozyty o zmiennej stopie procentowej. Wszystkie tego typu inwestycje mają zapadalność do jednego roku.

Dodatkowo, Spółka jest stroną umowy pożyczki opisanej w nocie 8.

Spółka nie stosowała zabezpieczeń stóp procentowych, uznając że ryzyko stopy procentowej nie jest znaczące.

Analiza wrażliwości

a) Ryzyko stopy procentowej

Spółka nie posiada istotnych pozycji instrumentów finansowych których wartość godziwa oraz przyszłe przepływy środków pieniężnych związane z nimi mogą ulegać wahaniom ze względu na zmiany rynkowych stóp procentowych. W związku z powyższym nie przeprowadzono analizy wrażliwości.

b) Ryzyko walutowe

Spółka nie posiada instrumentów finansowych których wartość godziwa oraz przyszłe przepływy środków pieniężnych związane z nimi mogą ulegać wahaniom ze względu na zmiany kursów wymiany walut. W związku z tym nie szacowano wpływu zmian kursów na wyniki Spółki, przy założeniu wzmocnienia/osłabienia się złotego o 10%, wartości godziwej instrumentów.

c) Ryzyko rynkowe

Spółka na dzień 31.12.2015 r. nie jest narażona na ryzyko rynkowe związane z posiadanymi krótkoterminowymi aktywami notowanymi na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, gdyż na dzień bilansowy nie posiada ww. aktywów.

Zarządzanie kapitałem

Polityka Zarządu polega na utrzymywaniu solidnej podstawy kapitałowej tak, aby zachować zaufanie inwestorów, jak też zapewnić przyszły rozwój działalności gospodarczej.

Spółka zarządza kapitałem w celu zachowania zdolności do kontynuowania działalności z uwzględnieniem realizacji planowanych inwestycji, tak aby mogła generować zwrot dla akcjonariuszy.

Zgodnie z praktyką rynkową Spółka monitoruje kapitał między innymi na podstawie wskaźnika kapitału własnego oraz wskaźnika kredyty, pożyczki i inne źródła finansowania/EBITDA.

Wskaźnik kapitału własnego obliczany jest jako stosunek wartości netto aktywów (kapitał własny pomniejszony o wartości niematerialne) do sumy bilansowej.

Wskaźnik dług/EBITDA jest obliczany jako stosunek zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek i leasingu finansowego minus wolne środki pieniężne oraz inwestycje krótkoterminowe o zapadalności do 1 roku do EBITDA (zysk netto po dodaniu amortyzacji).

W celu utrzymania płynności finansowej i zdolności kredytowej pozwalającej na pozyskanie finansowania zewnętrznego przy rozsądnym poziomie kosztów Spółka zakłada utrzymanie wskaźnika kapitału własnego na poziomie nie niższym niż 0,5, natomiast wskaźnika kredyty, pożyczki i inne źródła finansowania/EBITDA na poziomie do 2,0.

	31.12.2015	31.12.2014
Kapitał własny	47 426	46 723
Minus: wartości niematerialne i prawne		
Wartość netto aktywów	47 426	46 723
Suma bilansowa	54 709	53 830
Wskaźnik kapitału własnego	0,87	0,87
Zysk z działalności operacyjnej	2 205	3 388
Plus: amortyzacja	74	67
EBIDTA	2 131	3 321
Kredyty, pożyczki i inne źródła finansowania	0	0
Wolne środki pieniężne i inwestycje krótkoterminowe	3 946	3 358
Wskaźnik: Kredyty, pożyczki i inne źródła finansowania/EBIDTA	0	0

Kursy EURO użyte do przeliczenia wybranych danych finansowych.

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

średnie kursy w okresie sprawozdawczym	okres sprawozdawczy		okres sprawozdawczy	
	od 2015.01.01 do 2015.12.31		od 2014.01.01 do 2014.12.31	
	kurs	data	kurs	data
kurs na ostatni dzień okresu	4,2615	31-12-2015	4,2623	31-12-2014
średni arytmetyczny kurs w okresie	4,1848	01-01-2015 do 31-12-2015	4,1893	01-01-2014 do 31-12-2014
kurs najniższy	3,9822	21-04-2015	4,0998	09-06-2014
kurs najwyższy	4,3580	15-12-2015	4,3138	30-12-2014

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

Okres sprawozdawczy od 2015.01.01 do 2015.12.31		Okres sprawozdawczy od 2014.01.01 do 2014.12.31	
Tab. nr 20 z dn. 2015-01-30	4,2081	Tab. nr 21 z dn. 2014-01-31	4,2368
Tab. nr 40 z dn. 2015-02-27	4,1495	Tab. nr 41 z dn. 2014-02-28	4,1602
Tab. nr 62 z dn. 2015-03-31	4,0890	Tab. nr 62 z dn. 2014-03-31	4,1713
Tab. nr 83 z dn. 2015-04-30	4,0337	Tab. nr 83 z dn. 2014-04-30	4,1994
Tab. nr 103 z dn. 2015-05-29	4,1301	Tab. nr 104 z dn. 2014-05-30	4,1420
Tab. nr 124 z dn. 2015-06-30	4,1944	Tab. nr 124 z dn. 2014-06-30	4,1609
Tab. nr 147 z dn. 2015-07-31	4,1488	Tab. nr 147 z dn. 2014-07-31	4,1640
Tab. nr 168 z dn. 2015-08-31	4,2344	Tab. nr 167 z dn. 2014-08-29	4,2129
Tab. nr 190 z dn. 2015-09-30	4,2386	Tab. nr 189 z dnia 2014-09-30	4,1755
Tab. nr 212 z dn. 2015-10-30	4,2652	Tab. nr 212 z dn. 2014-10-31	4,2043
Tab. nr 232 z dn. 2015-11-30	4,2639	Tab. nr 231 z dn. 2014-11-28	4,1814
Tab. nr 254 z dn. 2015-12-31	4,2615	Tab. nr 252 z dn. 2014-12-31	4,2623
średni arytmetyczny kurs w okresie	4,1848	średni arytmetyczny kurs w okresie	4,1893

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

Pozycje dotyczące rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych przeliczono według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłaszanych przez NBP obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca.

Kurs ten wyniósł 1 EURO = 4,1848 zł (dla roku 2014 - 1EURO = 4,1893 zł).

- Pozycje bilansowe przeliczono według średniego kursu ogłoszonego przez NBP, obowiązującego na dzień bilansowy. Kurs ten wyniósł na 31 grudnia 2015 r. 1 EURO = 4,2615 zł, na 31 grudnia 2014 r. 1 EURO = 4,2623 zł.

	ROK PLN 2015	ROK PLN 2014	ROK EUR 2015	ROK EUR 2014
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	4 394	4 560	1 050	1 088
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 205	3 389	527	809
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	2 315	1 936	553	462
Zysk (strata) netto	1 401	2 178	335	520
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	759	4 050	181	967
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	1 186	6 383	283	1 524
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	-21	-12 698	-5	-3 031
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	1 924	-2 265	460	541
Aktywa razem	54 709	53 830	12 838	12 629
Zobowiązania krótkoterminowe	800	1 660	188	389
Kapitał własny	47 426	46 723	11 129	11 253
Kapitał zakładowy	42 000	53 001	9 856	12 435
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji (w szt.)	12 000 000	23 392 234	12 000 000	23 392 234

