



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

**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](http://www.elkop.pl)

e-mail: [biuro@elkop.pl](mailto:biuro@elkop.pl)

---

## **E L K O P S.A.**

### **JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

**NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2016 ROKU**

**I ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU**

**Chorzów, 01 marca 2017 r.**



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

**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.....	23
Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO.....	90

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	Nota	31.12.2016	31.12.2015
<b>A k t y w a</b>			
<b>I. Aktywa trwałe</b>		<b>49 529</b>	<b>50 264</b>
Wartości niematerialne i prawne	1	1 550	1 550
Rzeczowe aktywa trwałe	2	256	285
Nieruchomości inwestycyjne	3	41 861	41 572
Należności długoterminowe	4	33	0
Długoterminowe aktywa finansowe	5	5 011	6 030
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	818	827
<b>II. Aktywa obrotowe</b>		<b>5 359</b>	<b>4 169</b>
Zapasy	7	1	15
Należności krótkoterminowe	8	104	119
Krótkoterminowe aktywa finansowe	9	4 356	764
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	810	3 182
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11	88	89
<b>III. Aktywa długoterminowe przeznaczone do wydania</b>	12	<b>0</b>	<b>276</b>
<b>A k t y w a r a z e m</b>		<b>54 888</b>	<b>54 709</b>

<b>P a s y w a</b>			
<b>I. Kapitał własny</b>		<b>47 755</b>	<b>47 426</b>
Kapitał zakładowy	13	42 000	42 000
Udziały(akcje) własne (wielkość ujemna)	14	0	0
Kapitał zapasowy	15	1 538	1 778
Kapitał z aktualizacji wyceny	16	1 503	2 066
Pozostałe kapitały rezerwowe			
Zyski zatrzymane / Nerozdzielony wynik finansowy	17	2 714	1 582
<b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>6 568</b>	<b>6 483</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	5 921	5 818
Rezerwy pozostałe	18	9	6
Zobowiązania pozostałe	18	638	659
<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>565</b>	<b>800</b>
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji papierów wartościowych			
Kredyty i pożyczki	19	0	0
Zobowiązania handlowe	19	118	320
Zobowiązania pozostałe	19	447	480
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	20	0	0
<b>P a s y w a r a z e m</b>		<b>54 888</b>	<b>54 709</b>

<b>Wartość księgowa</b>	21	47 755	47 426
<b>Liczba akcji</b>		12 000 000	12 000 000
<b>Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)</b>		3,98	3,95
<b>Rozwodniona liczba akcji</b>		12 000 000	12 000 000
<b>Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)</b>		3,98	3,95
<b>POZYCJE POZABILANSOWE</b>		<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
<b>1. Należności warunkowe</b>	22	7 991	7 851
<b>2. Zobowiązania warunkowe</b>	22	0	0
<b>3. Inne</b>			
<b>Pozycje pozabilansowe, razem</b>		7 991	7 851

<b>JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT</b>		<b>01.01.2016- 31.12.2016</b>	<b>01.01.2015- 31.12.2015</b>
<b>I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów</b>	23	<b>4 341</b>	<b>4 394</b>
<b>II. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów</b>	24	2 477	2 685
<b>III. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (I-II)</b>		<b>1 864</b>	<b>1 709</b>
IV. Koszty sprzedaży			
V. Koszty ogólnego zarządu	24	669	932
VI. Pozostałe przychody operacyjne	25	783	1 690
VII. Pozostałe koszty operacyjne	26	530	262
<b>VIII. Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>1 448</b>	<b>2 205</b>
IX. Przychody finansowe	27	233	142
X. Koszty finansowe	28	305	32
<b>XI. Zysk przed opodatkowaniem</b>		1 376	2 315
XII. Podatek dochodowy	29	244	914
część bieżąca			
część odroczone	29	244	914
<b>XIII. Zysk (strata) netto</b>	30	<b>1 132</b>	<b>1 401</b>
<b>Zysk (strata) netto (za 12 miesięcy)</b>	31	1 132	1 401
<b>Średnia ważona liczba akcji zwykłych</b>		12 000 000	12 000 000
<b>Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)</b>		0,09	0,12
<b>Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych</b>		12 000 000	12 000 000
<b>Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)</b>		0,09	0,12



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

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 CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	01.01.2016-31.12.2016	01.01.2015-31.12.2015
Zysk/strata netto za okres	1 132	1 401
Inne całkowite dochody, w tym:	-563	-698
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:	-563	-698
- rozliczenie z kapitału z aktualizacji wyceny, w tym:	-563	-698
- wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	-563	-698
<b>Całkowity dochód za okres</b>	<b>569</b>	<b>703</b>

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	01.01.2016-31.12.2016	01.01.2015-31.12.2015
Kapitał własny na początek okresu (BO)	47 426	46 723
Kapitał własny na początek okresu (BO), po uzgodnieniu do danych porównywalnych	47 426	46 723
Kapitał zakładowy na początek okresu	42 000	53 001
Zmiany kapitału zakładowego	0	-11 001
a) zwiększenia (z tytułu)	0	0
b) zmniejszenia (z tytułu)	0	11 001
- umorzenie akcji własnych	0	11 001
Kapitał zakładowy na koniec okresu	42 000	42 000
3. Akcje (udziały) własne na początek okresu	0	-12 698
3.1. Zmiany akcji (udziałów) własnych	0	12 698
a) zwiększenia (z tytułu)	0	12 698
umorzenie akcji własnych	0	12 698
b) zmniejszenia (z tytułu)	0	0
skup akcji własnych	0	0
3.2. Akcje (udziały) własne na koniec okresu	0	0
Kapitał zapasowy na początek okresu	1 778	3 475
Zmiany kapitału zapasowego	-240	-1 697
a) zwiększenia (z tytułu)	0	0
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0	0
b) zmniejszenie (z tytułu)	240	1 697
- umorzenie akcji własnych	0	1 697
- podział Spółki	240	
Kapitał zapasowy na koniec okresu	1 538	1 778
Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	2 066	2 764

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

Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	-563	-698
<b>a) zwiększenia (z tytułu)</b>	0	0
- wycena aktywów finansowych	0	0
<b>b) zmniejszenia (z tytułu)</b>	563	698
- wycena aktywów finansowych	563	698
<b>Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>	<b>1 503</b>	<b>2 066</b>
<b>Nierozliczone straty z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>1 582</b>	<b>181</b>
<b>zwiększenie (z tytułu)</b>	1 132	1 401
<b>a) zysk/strata za okres</b>	1 132	1 401
<b>zmniejszenie</b>	0	0
<b>a) pokrycie straty z kapitału zapasowego</b>	0	0
<b>Nierozliczone straty z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>2 714</b>	<b>1 582</b>
<b>Kapitał własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>47 755</b>	<b>47 426</b>

<b>JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH</b>	<b>01.01.2016- 31.12.2016</b>	<b>01.01.2015- 31.12.2015</b>
<b>Działalność operacyjna</b>		
Zysk (strata) brutto	1 376	2 315
<b>Korekty razem</b>	-564	-1 556
Amortyzacja	81	74
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-147	-78
(Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	-340	-1 544
Zmiana stanu rezerw	3	-511
Zmiana stanu zapasów	14	0
Zmiana stanu należności i czynnych rozliczeń międzyokresowych	78	195
Zmiana stanu zobowiązań	-251	-181
Zmiana stanu biernych rozliczeń międzyokresowych	-3	489
Inne korekty		
Korekta z tytułu kompensat dotyczących instrumentów finansowych		
<b>I. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>811</b>	<b>759</b>
<b>Działalność inwestycyjna</b>		
<b>I. Wpływy z działalności inwestycyjnej</b>	<b>2 199</b>	<b>5 454</b>
Sprzedaż składników wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0	94
Wpływy z tytułu wykupu obligacji	0	0
Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialnych i prawnych	273	
Zbycie aktywów finansowych	0	0
Odsetki otrzymane	221	96



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

**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

Otrzymane spłaty pożyczek krótkoterminowych	1 705	5 264
<b>Wydatki z tytułu działalności inwestycyjnej</b>	<b>5 383</b>	<b>4 268</b>
Nabycie składników wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	53	42
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0	301
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	0	61
Udzielone pożyczki	5 330	3 864
<b>II. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-3 184</b>	<b>1 186</b>
<b>Działalność finansowa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Wpływy</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>II. Wydatki z tytułu działalności finansowej</b>	<b>0</b>	<b>21</b>
Odsetki	0	21
Nabycie udziałów (akcji) własnych	0	0
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>0</b>	<b>-21</b>
<b>Przepływy pieniężne netto, razem (I+/-II+/-III)</b>	<b>-2 373</b>	<b>1 924</b>
<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych</b>	<b>-2 373</b>	<b>1 924</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>3 182</b>	<b>1 258</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>803</b>	<b>3 182</b>

## 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 2016 zakończony 31 grudnia 2016 roku oraz porównywalne sprawozdanie za rok 2015 zakończony 31 grudnia 2015 roku zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF). Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 01 marca 2017 roku.



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

**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

## 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 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku i okres porównywalny od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 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 2/10/2016 z dnia 25 października 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 1 stycznia 2016 roku i po dniu 1 stycznia 2016 roku obowiązują nowe standardy, zmiany w obowiązujących standardach oraz interpretacje, które zostały przyjęte przez Unię Europejską („UE”):

- **Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, MSSF 12 „Ujawnienia na temat udziałów w innych jednostkach” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** – Jednostki inwestycyjne: zastosowanie zwolnienia z konsolidacji - zatwierdzone w UE w dniu 22 września 2016 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”** – Rozliczanie nabycia udziałów we wspólnych operacjach - zatwierdzone w UE w dniu 24 listopada 2015 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),

- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”** – Inicjatywa w odniesieniu do ujawnień - zatwierdzone w UE w dniu 18 grudnia 2015 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” oraz MSR 38 „Aktywa niematerialne”** – Wyjaśnienia na temat akceptowalnych metod amortyzacyjnych - zatwierdzone w UE w dniu 2 grudnia 2015 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” oraz MSR 41 „Rolnictwo”** – Uprawy roślinne - zatwierdzone w UE w dniu 23 listopada 2015 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze”** – Programy określonych świadczeń: składki pracownicze - zatwierdzone w UE w dniu 17 grudnia 2014 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lutego 2015 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe”** – Metoda praw własności w jednostkowych sprawozdaniach finansowych - zatwierdzone w UE w dniu 18 grudnia 2015 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2010-2012)”** – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 2, MSSF 3, MSSF 8, MSSF 13, MSR 16, MSR 24 oraz MSR 38) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa – zatwierdzone w UE w dniu 17 grudnia 2014 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lutego 2015 lub po tej dacie),
- **Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2012-2014)”** – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 5, MSSF 7, MSR 19 oraz MSR 34) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa - zatwierdzone w UE w dniu 15 grudnia 2015 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 lub po tej dacie).

Wyżej wymienione zmiany do istniejących standardów nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe jednostki za 2016 rok.

**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:

- **MSSF 9 „Instrumenty finansowe”** - zatwierdzony w UE w dniu 22 listopada 2016 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- **MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” oraz zmiany do MSSF 15 „Data wejścia w życie MSSF 15”** - zatwierdzony w UE w dniu 22 września 2016 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie).

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym Spółka nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie powyższych interpretacji, które zostały opublikowane, lecz nie weszły dotychczas w życie. W ocenie Zarządu Spółki w/w standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Spółkę na dzień bilansowy.

#### **Standardy i interpretacje oczekujące na zatwierdzenie przez Unię Europejską:**

**MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie) – Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji MSSF 14,

- **MSSF 16 „Leasing”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSSF 2 „Płatności na bazie akcji”** – Klasyfikacja oraz wycena płatności na bazie akcji (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe”** – Zastosowanie MSSF 9 „Instrumenty finansowe” wraz z MSSF 4 „Instrumenty ubezpieczeniowe” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie lub w momencie zastosowania MSSF 9 „Instrumenty finansowe” po raz pierwszy),

- **Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności),
- **Zmiany do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”** – Wyjaśnienia do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych”** – Inicjatywa w odniesieniu do ujawnień (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy”** – Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego od niezrealizowanych strat (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”** – Przeniesienia nieruchomości inwestycyjnych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),

**Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2014-2016)”** – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 12 oraz MSR 28) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (zmiany do MSSF 12 obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie, a zmiany do MSSF 1 i MSR 28 obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),

- **Interpretacja KIMSF 22 „Transakcje w walutach obcych i płatności zaliczkowe”** (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie).

Według szacunków jednostki, w/w standardy, interpretacje i zmiany do standardów - z wyjątkiem MSSF16 "Leasing" - nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Spółkę na dzień bilansowy.

Jednocześnie nadal poza regulacjami zatwierdzonymi przez UE pozostaje rachunkowość zabezpieczeń portfela aktywów i zobowiązań finansowych, których zasady nie zostały zatwierdzone do stosowania w UE.

Według szacunków jednostki, zastosowanie rachunkowości zabezpieczeń portfela aktywów lub zobowiązań finansowych według MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” nie

miałoby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby przyjęte do stosowania na dzień bilansowy.

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 umarzane 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 umarzane 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 rachunku 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 przejściu 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.

Inwestycje kapitałowe dostępne do sprzedaży nienotowane na aktywnym rynku, których wartość godziwą jednostka określa na bazie przyjętych metod wyceny, wyceniane są do wartości godziwej przez kapitał z aktualizacji wyceny. W przypadku gdy dla tych aktywów zachodzą przesłanki utraty wartości określone w MSR 39 jednostka ujmuje wycenę z kapitałów z aktualizacji wyceny do rachunku zysków i strat.

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 ujemowane w pozostałych całkowitych dochodach przenosi się na wynik finansowy danego okresu.

Jeżeli utrata wartości aktywów finansowych wycenianych według kosztu zamortyzowanego ulegnie zmniejszeniu w kolejnym okresie rozliczeniowym, a zmniejszenie to można obiektywnie



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

**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

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 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 zamortyzowanego 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



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

**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

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.**



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

**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

## 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 konieczność wypływu 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

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 2016 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 2016 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 2016 dokonała identyfikacji segmentów operacyjnych.

## Nota 1

### Wartość firmy:

<b>Wartość firmy</b>		
	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Wartość bilansowa wartości firmy		
Według kosztu	1 550,00	1 550,00
Skumulowana utrata wartości	0,00	0,00
<b>Razem wartość bilansowa</b>	<b>1 550,00</b>	<b>1 550,00</b>

### W trakcie 2015 i 2016 roku wystąpiły następujące zmiany wartości firmy:

<b>Okres zakończony</b>		
	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Wartość firmy na początek okresu	1 550,00	1 550,00
Zwiększenia wartości firmy w wyniku nabycia		
Zmniejszenia wartości firmy z tytułu dokonanych odpisów		
<b>Razem wartość bilansowa na koniec okresu</b>	<b>1 550,00</b>	<b>1 550,00</b>

### 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:

	<b>31 grudnia 2016</b>	<b>31 grudnia 2015</b>
Wynajem	1 550,00	1 550,00

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 7,168%. 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.

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

<b>RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>31 grudnia 2016</b>	<b>31 grudnia 2015</b>
a) środki trwałe, w tym:	<b>256</b>	<b>285</b>
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	36	38
- urządzenia techniczne i maszyny	161	142
- środki transportu	47	93
- inne środki trwałe	12	12
b) środki trwałe w budowie	0	0
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	0	0
<b>Rzeczowe aktywa trwałe, razem</b>	<b>256</b>	<b>285</b>

<b>ŚRODKI TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)</b>	<b>31 grudnia 2016</b>	<b>31 grudnia 2015</b>
a) własne	256	285
b) używane na podstawie umowy leasingu		
<b>Środki trwałe bilansowe razem</b>	<b>256</b>	<b>285</b>

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.

<b>ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH)</b>						
	Grunty ( w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	<b>Środki trwałe razem</b>



a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	0	55	518	226	23	822
b) zwiększenia (z tytułu)	0	0	53	0	0	53
- przekształcenie	0	0	0	0	0	0
zakup	0	0	53	0	0	53
c) zmniejszenia (z tytułu)	0	0	0	0	9	9
- sprzedaż	0	0	0	0	0	0
- likwidacja	0	0	0	0	9	9
- przekwalifikowanie do nieruchomości inwestycyjnych	0	0	0	0	0	0
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	0	55	571	226	14	866
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	0	17	376	134	11	538
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	0	2	34	45	-9	72
- planowa	0	2	34	45	0	81
- przejęcie	0	2	34	45	0	81
- sprzedaż	0	0	0	0	0	0
- likwidacja	0	0	0	0	-9	9
- przekwalifikowanie do nieruchomości inwestycyjnych	0	0	0	0	0	0
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	0	19	410	179	2	610
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	36	161	47	12	256
--	---	----	-----	----	----	-----

### Nota 3

<b>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE</b>	<b>31 grudnia 2016</b>	<b>31 grudnia 2015</b>
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>51 257</b>	<b>49 314</b>
- nabycie w wyniku zakupów	0	301
- transfer z rzeczowego majątku trwałego	0	0
- wycena nieruchomości	509	1 653
- sprzedaż	-220	-11
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>51 546</b>	<b>51 257</b>
<b>Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu</b>	<b>9 685</b>	<b>9 685</b>
- amortyzacja za okres	0	0
- transfer z rzeczowego majątku trwałego	0	0
<b>Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu</b>	<b>9 685</b>	<b>9 685</b>
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>41 572</b>	<b>39 629</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>41 861</b>	<b>41 572</b>

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.

Nieruchomość w Chorzowie objęta jest pomocą de minimis z tytułu przekształcenia wieczystego użytkowania w prawo własność gruntu - Decyzja nr GN-II.6826.9.2013.JM z dnia 10.02.2014 r. Prezydenta Miasta Chorzów. Pomoc de minimis jest wpisana na hipotekę w kwocie 863 376 zł. Hipoteka przymusowa dotyczy należności związanej z opłatą za przekształcenie prawa wieczystego użytkowania w prawo własności.

Na dzień 31 grudnia 2016 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 : 4 333 tys. zł.
- bezpośrednie koszty związane z utrzymaniem nieruchomości : 2 477 tys. zł  
( szczegóły w nocie - segmenty operacyjne )

#### **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 m<sup>2</sup>. Na gruncie posadowione są hale produkcyjno-magazynowe o powierzchni 11.000 m<sup>2</sup> oraz siedmiokondygnacyjny budynek biurowy o powierzchni 6.050 m<sup>2</sup>. Teren posiada nowoczesne parkingi wyłożone kostką brukową, z których korzystać mogą najemcy oraz ich klienci, teren jest monitorowany i chroniony. Wynajem powierzchni biurowych oraz hal wynosi 97%. 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 m<sup>2</sup> usytuowany na działce o powierzchni 1.390m<sup>2</sup>. 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 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.



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

**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

## **NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANE W PŁOCKU**

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

- 1) przy Alei Jana Kilińskiego 35, o powierzchni 1386 m<sup>2</sup>,
- 2) przy ulicy Zygmunta Padlewskiego 18d, o powierzchni 815 m<sup>2</sup>,
- 3) przy ulicy Zygmunta Padlewskiego 18, o powierzchni 468 m<sup>2</sup>.

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, równoległe 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.

Na dzień 31.12.2016r. Zarząd Spółki podjął decyzję o wycenie w/w nieruchomości. Firma Business Management CONSULTING Sp. z o.o. z siedzibą w Siemianowicach Śląskich wydała potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego z dnia 31 grudnia 2015 roku dla nieruchomości inwestycyjnej zlokalizowanej w Elblągu oraz Płocku.

Jednocześnie został opracowany operat szacunkowy dla nieruchomości gruntowej zabudowanej w Chorzowie. Na dzień 31.12.2016r zaktualizowano wartość nieruchomości i zanotowano wzrost wartości o 509 tys. zł.

W roku 2016 Spółka sprzedała nieruchomości rolne niezabudowane położone w woj. podkarpacki, w pow. krośnieńskim, w gminie Rymanów – 3,3979 ha gruntów oraz 5,1000 ha nieruchomości gruntowej położonej w woj. podkarpackim, w pow. krośnieńskim, w gminie Dukla .

Szczegóły o nieruchomości inwestycyjnej oraz informacje na temat hierarchii wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2016 i 2015 roku kształtują się następująco:

<b>Nieruchomości inwestycyjne</b>	<b>Poziom 3 hierarchii wartości godziwej w tys. zł.</b>	<b>Wartość godziwa na dzień 31.12.2016r</b>
Nieruchomość w Chorzowie	18 063	18 063
Nieruchomość w Płocku	8 901	8 901
Nieruchomość w Elblągu	14 897	14 897
Nieruchomości (grunty) w Rymanów i Równe	0	0
<b>Razem</b>	<b>41 861</b>	<b>41 861</b>

<b>Nieruchomości inwestycyjne</b>	<b>Poziom 3 hierarchii wartości godziwej w tys. zł.</b>	<b>Wartość godziwa na dzień 31.12.2015r</b>
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
<b>Razem</b>	<b>41 572</b>	<b>41 572</b>

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

#### **ISTOTNE NIEOBSERWOWALNE DANE WSADOWE:**

Wartość rynkową nieruchomości stanowi jej najbardziej prawdopodobna cena, możliwa do uzyskania na rynku w dniu wyceny, przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy są od siebie niezależne, nie działają w sytuacji przymusowej oraz mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

## TECHNIKI WYCENY:

### Wybór i opis metody szacowania

Stosownie do art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami: „Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępność danych o cenach nieruchomości podobnych.”

Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres, cel oraz rezultaty przeprowadzonej analizy rynku pierwotnego

i wtórnego dla należytego i obiektywnego oszacowania wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej zastosowano następujące podejścia:

- podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej do określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej;
- podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej do określenia wartości składnika gruntowego (prawa własności gruntu, dla potrzeb jego wyszczególnienia).

### Nota 4

<b>NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>31 grudnia 2016</b>	<b>31 grudnia 2015</b>
Od jednostek powiązanych	<b>0</b>	<b>0</b>
- z tytułu dostaw i usług	0	0
Od jednostek pozostałych	<b>33</b>	<b>0</b>
- z tytułu dostaw i usług	33	0
Należności długoterminowe netto, razem	<b>33</b>	<b>0</b>
c) odpisy aktualizujące wartość należności	0	0
<b>Należności długoterminowe brutto, razem</b>	<b>33</b>	<b>0</b>

<b>NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE BRUTTO (STRUKTURA WALUTOWA)</b>	<b>31 grudnia 2016</b>	<b>31 grudnia 2015</b>
a) w walucie polskiej	33	0
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)		
b1. Jednostka/waluta tys./EURO		
pozostałe waluty w tys. zł		
<b>Należności długoterminowe, razem</b>	<b>33</b>	<b>0</b>

### Nota 5

<b>DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
a) w jednostkach pozostałych	<b>0</b>	<b>200</b>
- akcje w spółkach krajowych, notowanych na aktywnym rynku	255	455
- odpis aktualizujący akcje	-255	-255
- akcje w spółkach krajowych, notowanych na aktywnym rynku		0

b) w jednostkach powiązanych	<b>5 011</b>	<b>5 830</b>
- udziały w spółkach krajowych nie notowanych na aktywnym rynku	8 450	8 450
- zmiana wartości godziwej udziałów	-3 439	-2 620
c) akcje w jednostkach podporządkowanych	<b>0</b>	<b>0</b>
d) udzielone pożyczki	0	0
<b>Długoterminowe aktywa finansowe, razem</b>	<b>5 011</b>	<b>6 030</b>

Spółka na dzień 31.12.2016 r. nie posiadała akcji długoterminowych w spółkach podporządkowanych.

Na dzień 31.12.2016 r. Spółka posiada:

- 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. podjął decyzję o zmianie wartości godziwej udziałów spółki IFEA Sp. z o.o. zmniejszając ją o kwotę 3 439 tys. zł. Wartość posiadanych przez Emitenta udziałów spółki IFEA Sp. z o.o. po zmianie wartości godziwej w księgach emitenta na dzień bilansowy wynosi 5 011 tys. zł.
- Spółka w dniu 06 grudnia 2016r sprzedała 3.125 udziałów Spółki Carpri (Nowy Cotex) Sp. z o.o.

## Nota 6

ZMIANA STANU AKTYWÓW Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
1. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu	827	1 199
- zwiększenia odniesione na wynik finansowe	205	126
- zwiększenia odniesione na kapitał	156	164
- zmniejszenia odniesione na wynik finansowy	370	662
- zmniejszenia odniesione na kapitał	0	0
2. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu	<b>818</b>	<b>827</b>

W roku 2016 utworzono aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego obliczone 19% od podstawy na :

- 1) Rezerwa na badanie bilansu: 9 tys. zł.
- 2) Odpis aktualizujący wyroby gotowe: 0 tys. zł.
- 3) Odpis na należność 12 tys. zł.
- 4) Zmiana wartości godziwej długoterminowych aktywów finansowych 3 439 tys. zł.
- 5) Odpis aktualizujący krótkoterminowe aktywa finansowe 30 tys. zł.

## Nota 7

ZAPASY NETTO	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
- materiały	220	234
- półprodukty i produkty w toku	0	0
- produkty gotowe	0	0
- towary	0	0
- zaliczka	1	15
<b>Zapasy, razem brutto</b>	<b>221</b>	<b>249</b>
Odpisy aktualizujące	-220	-234
<b>Zapasy netto , razem</b>	<b>1</b>	<b>15</b>

ODPISY AKTUALIZUJĄCE ZAPASY	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
Odpisy aktualizujące na początek okresu	234	243
- zwiększenia	0	0
Aktualizacja wartości wyrobów gotowych	0	0
- zmniejszenia	14	9
Sprzedaż wyrobów gotowych	0	0
Sprzedaż materiałów objętych odpisem	14	9
Odpisy aktualizujące na koniec okresu	220	234
<b>Odpisy aktualizujące, razem</b>	<b>220</b>	<b>234</b>

Materiały w magazynach objęte są odpisem aktualizacyjnym w wysokości 220 tys. zł, który stanowi 100 % ich wartości.

## Nota 8

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
Od jednostek powiązanych	<b>12</b>	<b>0</b>
- z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	12	0
- do 12 miesięcy	0	0
Od jednostek pozostałych	<b>103</b>	<b>178</b>
- z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	86	124
- do 12 miesięcy	86	75
- powyżej 12 miesięcy	0	49
- z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	17	18
- inne – kaucje gwarancyjne	0	0
- dochodzone na drodze sądowej	0	36



- inne	0	0
Należności krótkoterminowe netto, razem	<b>115</b>	<b>178</b>
c) odpisy aktualizujące wartość należności	11	59
<b>Należności krótkoterminowe brutto, razem</b>	<b>104</b>	<b>119</b>

ZMIANA STANU ODPIŚW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
Stan na początek okresu	59	59
a) zwiększenia (z tytułu)	11	0
- utworzenie odpisów na należności	11	0
b) zmniejszenia (z tytułu)	59	0
- zapłata należności	0	0
- rozwiązanie odpisów w związku z nieściągalnością	0	0
- wydzielenie majątku	59	0
<b>Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu</b>	<b>11</b>	<b>59</b>

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO (STRUKTURA WALUTOWA)	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
a) w walucie polskiej	104	119
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)		
b1. Jednostka/waluta tys./EURO		
pozostałe waluty w tys. zł		
<b>Należności krótkoterminowe, razem</b>	<b>104</b>	<b>119</b>

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

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

#### Nota 9

PAPIERY WARTOŚCIOWE, UDZIAŁY I INNE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
<b>1) w jednostkach powiązanych</b>		
<b>w jednostkach zależnych</b>		
a) akcje (wartość bilansowa):		
- korekty aktualizujące wartość (+/-)		

- wartość według cen nabycia		
<b>w jednostkach współzależnych</b>		
a) akcje (wartość bilansowa):		
- korekty aktualizujące wartość (+/-)		
- wartość według cen nabycia		
<b>w jednostkach stowarzyszonych</b>		
a) akcje (wartość bilansowa):		
- korekty aktualizujące wartość (+/-)		
- wartość według cen nabycia		
<b>2) w jednostkach pozostałych</b>	<b>4 356</b>	<b>764</b>
a) akcje (wartość bilansowa):	30	61
- korekty aktualizujące wartość (+/-)	-31	0
- wartość według cen nabycia	61	61
b) udzielone pożyczki	4 326	703
- jednostki powiązane	4 326	703
- jednostki pozostałe	0	0
c) inne papiery wartościowe – obligacje	0	0
Wartość według cen nabycia, razem	4 387	764
Korekty aktualizujące wartość razem	-31	0
<b>Wartość bilansowa, razem</b>	<b>4 356</b>	<b>764</b>

Dnia 17.02.2016 r. Emitent udzielił pożyczki gotówkowej Spółce Damf Invest S.A. z siedzibą w Płocku (KRS 0000392143) w wysokości 3.050.000,00 złotych. Strony ustaliły oprocentowanie w wysokości 7% w stosunku rocznym. Zwrot kwoty pożyczki wraz z oprocentowaniem został ustalony na dzień 29.12.2017 r. Na dzień 31.12.2016 r. kapitał pożyczki został częściowo spłacony tj. 550.000,00 zł, wraz z należnymi odsetkami za okres 17.02.2016 r. do 31.12.2016 r. w wysokości 159.484,92 zł.

Dnia 26.02.2016 r. Emitent udzielił pożyczki gotówkowej Spółce Refus Sp. z o o.o. z siedzibą w Płocku (KRS 0000383541) w wysokości 200.000,00 złotych. Strony ustaliły oprocentowanie w wysokości 7% w stosunku rocznym. Zwrot kwoty pożyczki wraz z oprocentowaniem został ustalony na dzień 30.11.2017 r. Na dzień 31.12.2016 r. kapitał pożyczki został częściowo spłacony, wraz z należnymi odsetkami za okres 26.02.2016 r. do 31.12.2016 r. w wysokości 11.852,05 zł. Pozostała kwota kapitału do spłaty wynosi 174.912,32 zł.

Dnia 18.05.2016 r. Emitent udzielił pożyczki gotówkowej Spółce Refus Sp. o o.o. z siedzibą w Płocku (KRS 0000383541) w wysokości 300.000,00 złotych. Strony ustaliły oprocentowanie w wysokości 7% w stosunku rocznym. Zwrot kwoty pożyczki wraz z oprocentowaniem został

ustalony na dzień 30.11.2017 r. Na dzień 31.12.2016 r. Pożyczkobiorca dokonał zapłaty należnych odsetek za okres 18.05.2016 r. do 31.12.2016 r. w wysokości 13.060,27 zł.

Dnia 13.10.2016 r. Emitent udzielił pożyczki gotówkowej Spółce Damf Invest S.A. z siedzibą w Płocku (KRS 0000392143) w wysokości 1.000.000,00 złotych. Strony ustaliły oprocentowanie w wysokości 10 % w stosunku rocznym. Zwrot kwoty pożyczki wraz z oprocentowaniem został ustalony na dzień 29.12.2017 r. Na dzień 31.12.2016 r. Pożyczkobiorca spłacił odsetki za okres 13.10.2016 r. do 31.12.2016 r. w wysokości 22 tys. zł.

Dnia 06.12.2016 r. Emitent udzielił pożyczki gotówkowej Spółce Office Center Sp. z o.o. z siedzibą w Płocku (KRS 0000524480) w wysokości 100.000,00 złotych. W dniu 22.12.2016 r. strony podpisały aneks, w którym zwiększono kapitał pożyczki o 250.000,00 zł. Strony ustaliły oprocentowanie w wysokości 7 % w stosunku rocznym. Zwrot kwoty pożyczki wraz z oprocentowaniem został ustalony na dzień 31.01.2017 r.

Dnia 31.01.2017 r. strony zawarły Aneks nr 2 do Umowy, na mocy którego datę spłaty pożyczki ustalono na dzień 30.04.2017 r. Pozostałe zapisy Umowy pozostały bez zmian.

Na dzień 31.12.2016 r. Emitent posiada 3.065.135 akcji IFERIA S.A. o wartości nominalnej 61 302,70 zł. Wartość posiadanych przez Emitenta akcji po dokonaniu odpisu aktualizującego w księgach Emitenta na dzień bilansowy wynosi 30 651,35. zł.

## Nota 10

<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY</b>	<b>31 grudnia 2016</b>	<b>31 grudnia 2015</b>
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	410	284
Inne środki pieniężne – lokaty	400	2 898
<b>Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem</b>	<b>810</b>	<b>3 182</b>

## Nota 11

<b>KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE</b>	<b>31 grudnia 2016</b>	<b>31 grudnia 2015</b>
a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	88	89
- koszty dotyczące następnych okresów	88	89
<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, razem</b>	<b>88</b>	<b>89</b>

## Nota 12

### AKTYWA DŁUGOTERMINOWE PRZEZNACZONE DO WYDANIA

Na dzień 31.12.2016r Spółka nie wykazywała aktywów długoterminowych przeznaczonych do wydania.

W dniu 30.03.2016 r. Zarząd Emitenta powziął informację, że w dniu 22.03.2016 r. Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy w Warszawie, Wydział XIV Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego spółki IFERIA S.A. w Płocku oraz Podziału stosownie do treści Planu Podziału z dnia 15.05.2015 r. przyjętego przez Emitenta oraz pozostałe podmioty uczestniczące w procedurze podziału (dalej: **Podział**).

Podział został dokonany pomiędzy Emitentem oraz spółkami:

- ATLANTIS Spółka Akcyjna z siedzibą w Płocku przy ul. Padlewskiego 18C, 09-402 Płock, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie Wydział XIV Gospodarczy KRS pod numerem 0000033281;
- FON Spółka Akcyjna z siedzibą w Płocku przy ul. Padlewskiego 18C, 09-402 Płock, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie Wydział XIV Gospodarczy KRS pod numerem 000028913;
- INVESTMENT FRIENDS CAPITAL Spółka Akcyjna z siedzibą w Płocku przy ul. Padlewskiego 18C, 09-402 Płock, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie Wydział XIV Gospodarczy KRS pod numerem 0000267789;
- RESBUD Spółka Akcyjna z siedzibą w Płocku przy ul. Padlewskiego 18C, 09-402 Płock, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie Wydział XIV Gospodarczy KRS pod numerem 0000090954;
- INVESTMENT FRIENDS Spółka Akcyjna z siedzibą w Płocku przy ul. Padlewskiego 18C, 09-402 Płock, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie Wydział XIV Gospodarczy KRS pod numerem 0000143579;

jako Spółkami Dzielonymi,

oraz spółką IFERIA S.A. z siedzibą w Płocku, przy ul. Padlewskiego 18c, 09-402 Płock, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000552042 jako Spółką Przejmującą.

Podział został dokonany w trybie art. 529 § 1 pkt 4 k.s.h. poprzez przeniesienie całości majątku Spółek Dzielonych w tym majątku Emitenta na Spółkę Przejmującą – IFERIA S.A. w Płocku (podział przez wydzielenie) z wyłączeniem enumeratywnie wymienionych składników majątkowych, wskazanych w załącznikach od nr 6 do nr 11 do Planu Podziału z dnia 15.05.2015 r.

Data wpisu Podziału do Krajowego Rejestru Sądowego jest data 22.03.2016 r., w związku z czym Emitent poinformował, że z dniem 22.03.2016 r. dokonany został Podział stosownie do treści art. 530 § 2 k.s.h. Dzień 22.03.2016 r. jest również stosownie do treści Planu Podziału z dnia 15.05.2015 r. Dniem Wydzielenia.

Wobec powyższego Emitent poinformował, że na własność Spółki Przejmującej – spółki IFERIA S.A. w Płocku z Dniem Wydzielenia doszło do przejścia majątków Spółek Dzielonych z wyłączeniem składników enumeratywnie wymienionych w Załącznikach od 6 do 11 do Planu Podziału z dnia 15.05.2015 r.

Emitent poinformował, że z Dniem Wydzielenia doszło do przejścia majątku Emitenta na własność spółki IFERIA S.A. jako Spółki Przejmującej z wyłączeniem składników majątkowych Emitenta wymienionych w załączniku nr 7 do Planu Podziału z dnia 15.05.2015 r. W szczególności na majątek Emitenta przeniesiony na Spółkę Przejmującą składają się składniki majątkowe opisane w punkcie 2.3.2 Planu Podziału w tym w szczególności składniki majątku Emitenta wskazane w treści punktu 2.3.2 a) Planu Podziału, tj.:

- zobowiązania Spółek dzielonych zaciągnięte do Dnia Wydzielenia włącznie z tytułu przedawnionych bądź nieprzedawnionych, zidentyfikowanych bądź jeszcze nieujawnionych, uznanych bądź jeszcze nieuznanych, wymagalnych bądź jeszcze niewymagalnych, zaskarżalnych bądź niezaskarżalnych, pieniężnych bądź niepieniężnych roszczeń majątkowych o charakterze cywilnoprawnym;
- zobowiązania Spółek dzielonych zaciągnięte do Dnia Wydzielenia włącznie z tytułu przedawnionych bądź nieprzedawnionych, zidentyfikowanych bądź jeszcze nieujawnionych, uznanych bądź jeszcze nieuznanych, wymagalnych bądź jeszcze niewymagalnych, zaskarżalnych bądź niezaskarżalnych, pieniężnych bądź niepieniężnych roszczeń majątkowych o charakterze administracyjnoprawnym;
- zobowiązania Spółek dzielonych zaciągnięte do Dnia Wydzielenia z tytułu zidentyfikowanych bądź jeszcze nieujawnionych, uznanych bądź jeszcze nieuznanych roszczeń niemajątkowych o charakterze cywilnoprawnym;
- zobowiązania Spółek dzielonych zaciągnięte do Dnia Wydzielenia włącznie z tytułu zidentyfikowanych bądź jeszcze nieujawnionych, uznanych bądź jeszcze nieuznanych roszczeń niemajątkowych o charakterze administracyjnoprawnym;

- prawa i obowiązki oraz zobowiązania i należności do Dnia Wydzielenia włącznie z tytułu listów intencyjnych, umów przedwstępnych, umów dotyczących pierwokupu bądź pierwszeństwa, umów doradczych, ugód, kaucji, gwarancji, poręczeń, zastawów, kar umownych, odszkodowań, rękojmi, weksli;
- zobowiązania oraz należności do Dnia Wydzielenia włącznie z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych, grzywien i kar pieniężnych nakładanych przez organy sądowe, podatkowe i administracyjne, w tym m.in. przez Urząd Skarbowy, Państwową Inspekcję Pracy czy Komisję Nadzoru Finansowego, będące wynikiem zdarzeń prawnych i faktycznych mających miejsce przed Dniem Wydzielenia składników majątkowych;
- zobowiązania, chociażby niewymagalne lub nieujawnione, w tym kary umowne oraz roszczenia o odszkodowanie z tytułu zdarzeń prawnych jak i faktycznych wynikające ze zdarzeń prawnych oraz faktycznych mających miejsce przed Dniem Wydzielenia składników majątkowych;
- nieruchomości, papiery wartościowe, należności, zobowiązania do zwrotu papierów wartościowych oraz roszczenia o zwrot papierów wartościowych, roszczenia o naprawienie szkody oraz należne kary umowne będące własnością Spółek dzielonych w dniu wydzielenia składników majątkowych;
- prawa i obowiązki wynikające ze wszelkich stosunków cywilnoprawnych, w tym w szczególności z umów najmu i z umów o świadczenie usług telekomunikacyjnych zawartych przed Dniem Wydzielenia;
- wszelkie aktywa trwałe i obrotowe, w tym rzeczy ruchome i nieruchomości zarówno zamortyzowane pod kątem księgowym jak i będące w trakcie amortyzacji albo niepodlegające amortyzacji będące własnością Spółek dzielonych włącznie;
- zobowiązania i należności dotyczące wszelkich stanów faktycznych oraz prawnych powstałych do Dnia Wydzielenia włącznie, a także wynikające ze stosunków prawnych albo faktycznych nawiązanych przed Dniem Wydzielenia;
- wszelkie prawa, obowiązki i uprawnienia o charakterze cywilnoprawnym bądź administracyjnoprawnym, majątkowe bądź niemajątkowe, wynikające z pełnomocnictw udzielonych przed Dniem Wydzielenia przez Spółki dzielone przechodzą na Spółkę Przejmującą. Wszelkie udzielone pełnomocnictwa przechodzą na Spółkę Przejmującą.
- wszelkie powyższe aktywa oraz pasywa (zobowiązania) wymienione jak i niewymienione powyżej są przypisane Spółce Przejmującej, chyba, że zostały enumeratywnie przypisane odpowiedniej Spółce dzielonej w załącznikach o numerach od nr 6 do nr 11.

Wydzielenie zostanie uwzględnione w wysokości kapitałów własnych Emitenta innych niż kapitał zakładowy poprzez ich obniżenie o kwotę 240.000,00 zł. (dwieście czterdzieści tysięcy złotych 00/100).



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

**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

Wobec dokonanego Podziału akcjonariuszom Emitenta będzie przypadało 24.000.000 akcji serii B spółki IFERIA S.A. o wartości nominalnej 0,01 zł każda o łącznej wartości nominalnej 240.000,00 zł.

Akcje spółki IFERIA S.A. będą przypadały akcjonariuszom Emitenta w stosunku 1:2 co oznacza, że z tytułu posiadania każdej jednej akcji Emitenta, akcjonariusz Spółki otrzyma 2 akcje serii B IFERIA S.A., zachowując dotychczasowy stan posiadania akcji Emitenta. Akcje serii B IFERIA S.A. zostaną przydzielone akcjonariuszom Emitenta za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A., według stanu posiadania akcji Emitenta w dniu, który stanowić będzie dzień referencyjny. Dzień Referencyjny zostanie określony przez Zarząd spółki IFERIA S.A. w Płocku oraz podany z odpowiednim wyprzedzeniem do publicznej wiadomości przez Emitenta w drodze raportu bieżącego.

IFERIA S.A. w Płocku jest podmiotem stosunkowo młodym - powstałym w kwietniu 2015 r., o nie ugruntowanej pozycji rynkowej oraz nie rozwiniętych produktach. Faktyczna działalność przez IFERIA S.A. w Płocku podjęta zostanie po realizacji postanowień Planu Podziału, kiedy to podmiot ten zostanie wyposażony w środki finansowe na prowadzenie działalności. Spółka IFERIA S.A. planuje prowadzenie działalności inwestycyjnej.

Spółki Dzielone w tym Emitent będą kontynuowały działalność w dotychczasowym zakresie.

Emitent poinformował, że:

- Plan Podziału opublikowany został przez Emitenta raportem bieżącym nr 17/2015 z dnia 15.05.2015 r.
- Pierwsze zawiadomienie o Podziale wraz z opinią biegłego rewidenta zostało opublikowane raportem bieżącym nr 34/2015 z dnia 02.10.2015 r.
- Drugie zawiadomienie o Podziale zostało opublikowane raportem bieżącym nr 35/2015 z dnia 19.10.2015 r.
- Uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia nr 6 z dnia 21.12.2015 r. w sprawie podziału opublikowana raportem bieżącym nr 45/2015 z dnia 21.12.2015 r.
- Podstawa Prawna: Art. 56 ust. 1 pkt 2 Ustawa o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych z dnia 29 lipca 2005 r. (Dz.U. Nr 184, poz. 1539 z późn.).

W związku z rejestracją w dniu 22.03.2016 r. przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy w Warszawie, Wydział XIV Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonania rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego spółki IFERIA S.A. w Płocku oraz Podziału stosownie do treści Planu Podziału z dnia 15.05.2015 r. przyjętego przez Emitenta oraz pozostałe podmioty uczestniczące w procedurze podziału Przekazujący i Przejmujący dokonują protokolarnego przekazania składników majątkowych zgodnie z Planem Podziału.

Podział Emitenta został dokonany w trybie art. 529 § 1 pkt 4 k.s.h. poprzez przeniesienie całości majątku Spółki Dzielonej na Spółkę Przejmującą (Podział przez wydzielenie) z wyłączeniem enumeratywnie wymienionych składników majątkowych wskazanych w załączniku nr 7 do Planu Podziału z dnia 15.05.2015 r.

W skład przenoszonych aktywów i w ramach Podziału na spółkę IFERIA S.A. przechodzi całość aktywów i pasywów stanowiących majątek ELKOP S.A. z wyłączeniem składników majątku (aktywów i pasywów) dokładnie i enumeratywnie określonych poniżej według załącznika nr 7 do Planu Podziału wg. stanu na koniec 08.05.2016 r.

### **Wykaz składników majątku (aktywów i pasywów) pozostałych w ELKOP S.A., nieprzenoszonych na IFERIA S.A.:**

#### **I. Wykaz środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych, ruchomości:**

1. GRUPA: 1 (BUDYNKI I LOKALE)
  - Inwestycja w obcym środku trwałym - parking przy ul. Kilińskiego w Płocku
2. GRUPA: 2 (OBIEKTY INŻYNIERII LĄDOWEJ I WODNEJ)
  - Linia kablowa WN 20 KV
  - Sieć teletechniczna wewnętrzna zakładowa
  - Sieć elektroenergetyczna 1 KV
  - Linia kablowa
  - Linia kablowa WN 6 KV
  - Wewnątrz zakładowe drogi i place
  - Oświetlenie terenu
  - Zakładowa sieć ciepłownicza
  - Zakładowa sieć wodociągowa
  - Estakada działka 68/15
  - Komin działka 68/15
  - Składowisko wyrobów hutniczych i kabli
3. GRUPA: 3 (KOTŁY I MASZYNY ENERGETYCZNE)
  - Kocioł elektryczno-wodny EKW 24 KW
4. GRUPA: 4 (MASZYNY, URZĄDZENIA I APARATY OGÓLNEGO ZASTOSOWANIA):
  - Komora śrutowni
  - Komora lakiernicza
  - Sprężarka Atlas COPCO GA 132
5. GRUPA: 5 (SPECJALISTYCZNE MASZYNY, URZĄDZENIA I APARATY):
  - Traktor kosiarka YT 3000 pług śnieżny
6. GRUPA: 6 (URZĄDZENIA TECHNICZNE):
  - Stały zbiornik ciśnieniowy
  - Miernik Parametrów Instalacji Elektrycznej
  - System sygnalizacji i monitoringu P-poż



- System zabezpieczeń i monitoringu
  - Centrala telefoniczna
  - Transformator olejowy 630 kVA
  - Transformator olejowy 630 kVA
  - 4 Suwnice 1 belkowe podwieszana 3,2 t
  - Suwnica kablowa belkowa podwieszana
  - Suwnica 2 hakowa Q-100/20
  - Suwnica Q 20/5 T
  - Suwnica Q 50/12,5 T
  - 7 Urządzeń klimatyzacyjnych
  - Instalacja odgromowa na hali oraz warsz.-magazynowej
7. GRUPA: 7 (ŚRODKI TRANSPORTU):
- Samochód ciężarowy Citroen Nemo
  - Samochód ciężarowy Dacia Dokker
  - Samochód osobowy BMW
  - Wózek śrutowni
8. GRUPA: 8 (NARZĘDZIA, PRZYRZĄDY, RUCHOMOŚCI I WYPOSAŻENIE):  
Wyposażenie biur w nieruchomościach ELKOP S.A.
9. POZOSTAŁE GRUPY – SPRZĘT ELEKTRONICZNY  
Urządzenia biurowe, komputerowe, telekomunikacyjne, internetowe:
- Telefax Panasonic KX MB 773 nr inw. 4806
  - Zestaw komputerowy Intel Core 2 duo
  - Zestaw komputerowy AMD ASUS
  - Drukarka HP P1005
  - Urządzenie wielofunkcyjne HP 4500
  - Komputer DELL Vostro 1WY18Z1 - 4201
  - Monitor SAMSUNG BS02 - 4202
  - Komputer DELL Vostro DPY18Z1 - 4203
  - Komputer DELL Vostro 9YY18Z1 - 4204
  - Drukarka HP Laser Jet P2015n - 4793
  - Skaner Plustek Optic Slim 2400 - 4800
  - Serwer HP - 4785
  - Serwer komputerowy LG 200 GP
  - Serwer Optimus

## II. Wartości niematerialne i prawne:

- Domena internetowa spółki ELKOP S.A.
- Hosting Spółki ELKOP S.A.
- Logo spółki ELKOP S.A.
- Serwery internetowe, hosting, nazwy i domeny, adresy i konta poczty elektronicznej spółki ELKOP S.A.

- Licencje programowe, programy komputerowe

### III. Nieruchomości:

1. Nieruchomość gruntowa niezabudowana nr 648/1 opisana w KW PL1P/00088304/6 o pow. 1.386 m<sup>2</sup>
2. Nieruchomość gruntowa niezabudowana nr 639/6 opisana w KW PL1P/00082201/2 o pow. 815 m<sup>2</sup>
3. Prawa własności trzech lokali użytkowych o łącznej pow. użytkowej 1.584,04 m<sup>2</sup> wraz z udziałem wynoszącym 1749/2798 w prawie współwłasności części wspólnych budynku i takim samym udziale we współwłasności działek, na którym usytuowany jest budynek handlowo - usługowo - biurowy, opisanych w KW PL1P/00092644/2, PL1P/00073987/9.
4. Nieruchomość zabudowana halą produkcyjną z częścią biurowo- socjalną o pow. użytkowej 6.603 m<sup>2</sup> /nr działki 68/15 o pow. 1.1092 ha, opisana w KW EL1E/00071009/4
5. Nieruchomość gruntowa niezabudowana nr 68/4 udział w drodze 1/2 o pow. 0,3001 ha - wieczyste użytkowanie, opisana w KW EL1E/00069289/3
6. Nieruchomość gruntowa zabudowana o powierzchni 44.874 m<sup>2</sup> opisana w KW KA1C/00011008/0. Nieruchomość zabudowana: wiata magazynowa, hala warsztatowo magazynowa, budynek socjalny, budynek administracyjny, budynek rozdzielni wraz z portiernią, budynek warsztatowo-magazynowy.
7. Niezabudowana nieruchomość gruntowa o powierzchni 5,1 h opisana w KW KS1K/00090026/8
8. Niezabudowana nieruchomość gruntowa o powierzchni 0,9 h opisana w KW KS1K/00089793/5
9. Niezabudowana nieruchomość gruntowa o powierzchni 2,072 h opisana w KW KS1K/00089912/6
10. Niezabudowana nieruchomość gruntowa o powierzchni 0,1209 h opisana w KW KS1K/00098249/3
11. Niezabudowana nieruchomość gruntowa o powierzchni 3,64 h opisana w KW KS1K/00089910/2

### IV. Prawa i obowiązki wynikające z Umów Najmu:

1. Atlantis S.A. umowa najmu z dnia 19.06.2012 r.
2. Nowy Cotex Sp. z o.o. umowa najmu z dnia 19.06.2012 r.,
3. Damf -Invest S.A. umowa najmu z dnia 18.06.2012 r.,
4. Urlopy.pl Sp. z o.o. umowa najmu z dnia 28.11.2013 r.
5. Resbud S.A. umowa najmu z dnia 17.09.2013 r.,
6. Investment Friends Capital S.A. umowa najmu z dnia 15.06.2012 r.,
7. Investment Friends S.A. umowa najmu z dnia 10.06.2014 r.,
8. Refus Sp. z o.o. umowa najmu z dnia 15.06.2012 r.
9. Fon S.A. umowa najmu z dnia 19.06.2012 r.,

10. IFEA Sp. z o.o. umowa najmu z dnia 08.05.2014 r.,
11. Mazowian ENERGY PARTNERS Sp. z o.o. umowa najmu z dnia 05.06.2014 r.,
12. Office Center Sp. z o.o. umowa najmu z dnia 22.09.2014 r.,
13. IFERIA S.A. umowa najmu z dnia 02.03.2015 r.,
14. Market- Detal Sp. z o.o. umowa najmu z dnia 26.08.2010 r.,
15. T-Mobile Polska S.A.. umowa najmu z dnia 03.12.2004 r.,
16. P4 Sp. z o.o. umowa najmu z dnia 08.02.2010 r.
17. Alstom Power Sp. z o.o. umowa najmu z dnia 05.07.2012 r.,
18. FHU Norpak Kamil Rokita umowa najmu z dnia 25.07.2013 r.,
19. Damen Marine Components Gdańsk Sp. z o.o. umowa najmu z dnia 01.02.2013 r., z dnia 14.12.2012 r., z dnia 05.12.2014 r.,
20. Firma Handel Używanyymi Art. Przemysłowymi Rafał Fabjańczuk Niemirski umowa najmu z dnia 31.07.2014 r.,
21. Przedsiębiorstwo Usługowo Transportowe Handel Art.. Spożywczyymi i Przemysłowymi Andrzej Królikowski umowa najmu z dnia 09.03.2011 r.,
22. PAT-G Sp. z o.o. umowa najmu z dnia 03.03.2015 r.,
23. Biuro Rachunkowe Praksesta Misztal umowa najmu z dnia 23.02.2011 r.,
24. Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszk. Monolit umowa najmu z dnia 02.05.2007 r., z dnia 31.12.2010 r. z dnia 19.02.2014 r.,
25. SAMPEX Stolorz Marek umowa najmu z dnia 01.11.2008 r.,
26. Warsztat Samochodowy Czesław REKUS umowa najmu z dnia 01.10.2008 r.,
27. PHPU SIL-STAL Janusz Sobczak umowa najmu z dnia 01.10.2008 r.,
28. PROFTECH SPÓŁKA JAWNA umowa najmu z dnia 19.05.2014 r.,
29. TSI SP. Z O.O. umowa najmu z dnia 01.10.2008 r.,
30. METALOSKRAW MIECZYŚLAW DUBAS umowa najmu z dnia 12.08.2011 r.,
31. ZŁOMHUT SP. Z O.O. umowa najmu z dnia 31.03.2009 r.,
32. BWM SPÓŁKA Z O.O. umowa najmu z dnia 01.10.2008 r.,
33. ECO- STAR SP. Z O.O. umowa najmu z dnia 25.11.2010 r.,
34. APONTE Sp. z o.o. umowa najmu z dnia 25.11.2010 r.,
35. Tech- Trading Sp. z o.o. umowa najmu z dnia 17.01.2011 r., z dnia 15.02.2013 r.
36. SUNDOR MARIAN ŁAWECKI umowa najmu z dnia 23.09.2014 r.,
37. Marcin Liszkowski umowa najmu z dnia 01.08.2011 r.,
38. PPUH DPS-TEL.com Grzegorz Dewalski umowa najmu z dnia 26.09.2011 r.
39. AERO 2 Spółka z o.o. umowa najmu z dnia 31.05.2007 r.,
40. Walther Flender Spółka z o.o. umowa najmu z dnia 12.07.2012 r.,
41. EINŻYNIERIA Spółka z o.o. umowa najmu z dnia 27.08.2012 r.,
42. AUTO-KRAM JANUSZ ROMAN, JACEK OPTOŁOWICZ, GRZEGORZ ROMAN Spółka Jawna umowa najmu z dnia 28.01.2013 r.
43. DARTOM Spółka z o.o. umowa najmu z dnia 14.02.2013 r.,
44. PRZEDSIĘBIORSTWO PRZEWOZU TOWARÓW PKS GDAŃSK-OLIWA S.A. umowa najmu z dnia 06.06.2013 r.,



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

**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

45. BISTER Spółka z o.o. umowa najmu z dnia 01.10.2008 r.,
46. LANG TRANSPORT LANG ADRIAN umowa najmu z dnia 27.08.2013 r.,
47. SANITAS SP. Z O.O. umowa najmu z dnia 12.09.2013 r.,
48. Kancelaria Brokerska TASK Spółka z o.o. umowa najmu z dnia 04.09.2013 r.,
49. GIR EUROPA Spółka z o.o. umowa najmu z dnia 20.02.2014 r.,
50. KAAAN Artur Ściebura umowa najmu z dnia 22.10.2013 r.,
51. SKRZYNIIE.EU SP. Z O.O. umowa najmu z dnia 21.10.2013 r.,
52. OK SYSTEM POLSKA S.A. umowa najmu z dnia 30.10.2013 r.,
53. KAINER EUGENIUSZ DRAGON MIROSŁAW ŻMUDA S.C. umowa najmu z dnia 18.11.2013 r.
54. Tri-Pion Krzysztof Kupka umowa najmu z dnia 26.11.2013 r.,
55. CORPORACJA INVESTOR SP. Z O.O. umowa najmu z dnia 18.12.2013 r.,
56. Szkolenia i Doradztwo KURASZ PAWEŁ umowa najmu z dnia 14.01.2014 r.,
57. Nobo Design Aleksandra Huras umowa najmu z dnia 07.03.2014 r.,
58. STRABAG SP. Z O.O. umowa najmu z dnia 26.03.2014 r. oraz z dnia 31.07.2014 r.,
59. IT-TECH Spółka z o.o. dwie umowy najmu z dnia 27.03.2014 r.,
60. Przedsiębiorstwo Budowlano-Usługowe A-M inż. Andrzej Słotwiński umowa najmu z dnia 30.04.2014 r.,
61. VAC-SERVICE Roman Trzonski dwie umowy najmu z dnia 11.04.2014 r., umowa najmu z dnia 21.05.2014 r.,
62. MTL LEWANDOWSKI DARIUSZ, KAMIŃSKI ROBERT, PITULSKI PIOTR Spółka Jawna umowa najmu z dnia 21.05.2014 r. oraz z dnia 21.05.2014 r.,
63. TEKNO SP. Z O.O. umowa najmu z dnia 29.05.2014 r. z dnia 22.01.2015 r.,
64. Studio Nagrań BOND RECORDS KOWALSKI PAWEŁ umowa najmu z dnia 24.06.2014 r.,
65. OFFICE OUTSOURCING KAROLINA PODGÓRSKA umowa najmu z dnia 12.09.2014 r., z dnia 07.01.2015 r.,
66. ENVESCO SPÓŁKA Z O.O. umowa najmu z dnia 22.09.2014 r.,
67. NEW DEAL SP. Z O.O. umowa najmu z dnia 28.10.2014 r.,
68. Kancelaria Radcy Prawnego Katarzyna Goncerz umowa najmu z dnia 20.10.2014 r.,
69. Scan Ball Spółka z o.o. umowa najmu z dnia 03.08.2012 r.,
70. VIP LINE Spółka z o.o. dwie umowy najmu z dnia 29.01.2015 r.,
71. MD TRADE Mariusz Dobies umowa najmu z dnia 10.02.2015 r.,
72. ZGiP Krzysztof Pach umowa najmu z dnia 31.12.2014 r.,
73. PKM Katowice Spółka z o.o. umowa z dnia 01.05.2003 r.,
74. PZD ROD Słońce umowa z dnia 30.11.2012 r.,
75. FUH DAWREM Dawid Szepelak umowa z dnia 31.10.2014 r.,
76. HOSCH Techniki Transportowe Polska Spółka z o.o. umowa najmu z dnia 22.05.2014 r.,
77. SUNDOR Sp. z o.o. Sp. k. umowa najmu z dnia 30.01.2015 r.,
78. Sklep u Marty Ogólnospożywczy umowa z dnia 16.09.2013 r.,
79. STEFROLL Karol Czapiewski umowa najmu z dnia 29.04.2015 r.,
80. KARIK Spółka z o.o. umowa najmu z dnia 30.04.2015 r.

**V. Zobowiązania z tytułu kaucji gotówkowych – wynajem lokali:**

Umowa Najmu	Kaucja
Biuro Rachunkowe Praksesta Misztal	2 000,00 zł
Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszk. Monolit	3 000,00 zł
SAMPEX Stolorz Marek	2 500,00 zł
Warsztat Samochodowy REKUS Czesław	1 100,00 zł
PHPU SIL-STAL Janusz Sobczak	1 700,00 zł
PROFTECH Spółka Jawna	1 803,00 zł
TSI Spółka z o.o.	900,00 zł
HOSCH TECHNIKI TRANSPORTOWE POLSKA Sp. z o.o.	600,00 zł
METALOSKRAW Zbigniew DUBAS	5 400,00 zł
ZŁOMHUT Spółka Z O.O.	1 000,00 zł
BWM SPÓŁKA Z O.O.	2 100,00 zł
BISTER SPÓŁKA Z O.O.	1 000,00 zł
FUH DAWREM DAWID SZEPELAK	2 000,00 zł
ECO STAR Spółka z o.o.	1 000,00 zł
APONTE Spółka z o.o.	1 000,00 zł
Tech- Trading Spółka z o.o.	25 000,00 zł
SUNDOOR Spółka z o.o. Spółka Komandytowa	15 000,00 zł
Marcin Liszkowski	1 000,00 zł
PPUH DPS-TEL.com Grzegorz Dewalski	4 000,00 zł
AERO 2 Spółka z o.o.	2 684,00 zł
Walther Flender Spółka z o.o.	2 480,00 zł
EINŻYNIERIA Spółka z o.o.	2 214,00 zł
DAMEN MARINE COMPONENTS GDAŃSK SP. Z O.O	98 800,00 zł
AUTO-KRAM Spółka Jawna	20 000,00 zł
DARTOM Spółka z o.o.	4 000,00 zł
GREENHOUSE DARIA SKOCZEŃ	1 350,00 zł
P.P.T. PKS Gdańsk Oliwa S.A.	2 700,00 zł
NORPAK FHU KAMIL ROKITA	1 600,00 zł
LANG TRANSPORT LANG ADRIAN	2 660,00 zł
SANITAS Spółka z o.o.	1 700,00 zł
Kancelaria Brokerska TASK Spółka z o.o.	2 700,00 zł

GIR EUROPA Spółka z o.o.	2 700,00 zł
KAAN Artur Ściebura	2 600,00 zł
SKRZYNIE.eu Spółka z o.o.	1 350,00 zł
OK SYSTEM POLSKA S.A.	2 700,00 zł
KAINER Spółka Cywilna	3 800,00 zł
Tri-Pion Krzysztof Kupka	3 800,00 zł
CORPORACJA INVESTOR Spółka z o.o.	2 000,00 zł
Szkolenia i Doradztwo Paweł Kurasz	5 000,00 zł
Nobo Design Aleksandra Huras	1 350,00 zł
STRABAG Spółka z o.o.	2 600,00 zł
IT-TECH Spółka z o.o.	12 000,00 zł
P.B.U. A-M inż.. Andrzej Słotwiński	1 000,00 zł
VAC-SERVICE Roman Trzonski	21 500,00 zł
MTL Spółka Jawna	29 100,00 zł
TEKNO Spółka z o.o.	4 250,00 zł
S.N. BOND RECORDS Kowalski Paweł	2 568,24 zł
OFFICE OUTSOURCING KAROLINA PODGÓRSKA	5 350,00 zł
ENVESCO Spółka z o.o.	3 900,00 zł
NEW DEAL Spółka z o.o.	10 000,00 zł
Kancelaria Radcy Prawnego Katarzyna Goncerz	1 350,00 zł
Scan Ball Spółka z o.o.	1 200,00 zł
VIP LINE Spółka z o.o.	16 900,00 zł
MD TRADE Mariusz Dobies	2 700,00 zł
ZGiP Krzysztof Pach	1 250,00 zł
MASTER- BUD Krzysztof Pawlik	2 500,00 zł
STEF ROLL Karol Czapiewski	1 968,00 zł
Razem	360 427,24 zł

## VI. Prawa i obowiązki wynikające z umów z Kontrahentami:

Umowy związane z obsługą działalności operacyjnej Spółki:

1. Ground Frost Euroin Audyt Sp. z o.o. umowa na badanie sprawozdania finansowego z dnia 20.10.2014 r.
2. Polska Agencja Prasowa S.A. umowa na publikację informacji z dnia 15.06.1999 r.
3. Kancelaria Radcy Prawnego Katarzyna Słupska umowa na obsługę prawną z dnia 01.12.2010 r.



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

**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

4. GALEX Kancelaria Biegłego Rewidenta Jolanta Gałuszka umowa na obsługę księgowo, kadrowo, płacową z dnia 01.04.2011 r.
5. Maciej Kawka KAWKA CONSULTING GROUP umowa na obsługę BHP z dnia 01.07.2011 r.
6. Artur Dela umowa na obsługę ppoż. z dnia 01.01.2011 r.
7. Compensa Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Polisa typ 1301 nr 000017014. Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej. Suma gwarancyjna 5.000.000 zł. Umowa od dnia 21.01.2015 r. do dnia 20.01.2016 r.
8. Compensa Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Polisa typ 9802 nr 000016401. Ubezpieczenie mienia od wszystkich ryzyk. Łączna suma ubezpieczenia: 30.989.000 zł. Umowa od dnia 21.01.2015 r. do dnia 20.01.2016 r.
9. Compensa Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Polisa typ 8601 nr 000010817. Ubezpieczenie sprzętu elektronicznego. Łączna suma ubezpieczenia: 102.780,00 zł Umowa od dnia 21.01.2015 r. do dnia 20.01.2016 r.
10. Compensa Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Ubezpieczenie OC, AC, NNW dla pojazdu CITROEN NEMO nr rej. SH 68032. Umowa od dnia 16.01.2015 r. do dnia 15.01.2016 r.
11. Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji ALLIANZ Polska S.A. Ubezpieczenie OC, AC, NNW dla pojazdu BMW nr rej. SH 70855. Umowa od dnia 18.07.2014 r. do dnia 17.07.2015 r.
12. Powszechny Zakład Ubezpieczeń S.A. Ubezpieczenie OC, AC, NNW dla pojazdu DACIA DOKKER nr rej. SH 83031. Umowa od dnia 27.07.2014 r. do dnia 23.07.2015 r.
13. Powszechny Zakład Ubezpieczeń S.A. Polisa nr 7108763772 z dnia 01.12.2013 r. Ubezpieczenie grupowe pracownicze.
14. Compensa Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Polisa nr GRU5272267 z dnia 02.01.2012 r. Ubezpieczenie grupowe pracownicze.
15. Umowa z dnia 23.12.2008 r. (i Aneks do Umowy z dnia 09.06.2011r.) zawarta z Domem Maklerskim PKO BP SA dotycząca prowadzenia rachunku maklerskiego i obsługi maklerskiej nr 85 10201068 2003 0000 1009 0932.
16. Umowa z dnia 05.06.2012r. zawarta z PKO BP SA - umowa rachunku bieżącego nr 54 1020 3974 0000 5302 0109 1305.
17. Umowa z dnia 25.11.2005 zawarta z Bank BGŻ BPN Paribas Bank Polska S.A. - umowa rachunku bieżącego nr 14 1690 0013 2456 0066 9731 0001.
18. Poczta Polska S.A. umowa nr 1786/CPRH4-2/2011/FP z dnia 15.03.2011 r. z późniejszymi aneksami – umowa na usługi pocztowe.
19. Poczta Polska S.A. umowa nr 1562/CPRH4-2/2011/S/K/EP z dnia 15.03.2011 r. z późniejszymi aneksami – umowa na usługi POCZTEX.
20. ZEC S.A. umowa na dostawę ciepła z dnia 22.12.1999 r.,
21. TAURON Dystrybucja S.A. umowa dystrybucję energii elektrycznej z dnia 26.02.2015 r.,
22. RWE Polska S.A. umowa na sprzedaż energii elektrycznej z dnia 01.04.2015 r.,
23. Katowickie Wodociągi S.A. umowa na sprzedaż wody z dnia 24.06.2009 r.,
24. ChŚPWik Spółka z o.o. umowa na odprowadzanie ścieków z dnia 24.06.2004 r.,
25. PHU Hetman Spółka z o.o. umowa na ochronę nieruchomości z dnia 21.11.2014 r.,
26. Sanitas Spółka z o.o. umowa na sprzątanie nieruchomości z dnia 27.06.2014 r.,



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

**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

27. 3S S.A. umowa na usługi telekomunikacyjne z dnia 31.10.2013r., z dnia 01.12.2013 r.,
28. Atomservice Spółka z o.o. umowa na konserwację systemu ppoż. z dnia 18.01.2011 r.,
29. ZMMiKUTB BEMIX Adam Bednarz umowa na serwis dźwigów osobowych z dnia 28.02.2014 r.,
30. Quick Service Tomasz Opuchlik umowa na odśnieżanie z dnia 15.12.2011 r.,
31. ZUT Mirosław Gawęda umowa usługi teletechniczne z dnia 01.01.2009 r.,
32. P4 Sp. z o.o. umowy na usługi telekomunikacyjne: Umowa z dnia 08.09.2014 r., Umowa z dnia 10.12.2013 r., Umowa z dnia 08.09.2014 r. Umowa z dnia 28.06.2013 r. Umowa z dnia 28.06.2013 r. Umowa z dnia 17.07.2014 r. Umowa z dnia 28.06.2013 r. Umowa z dnia 17.07.2014 r. Umowa z dnia 28.06.2013 r. Umowa z dnia 08.09.2014 r. Umowa z dnia 28.06.2013 r. Umowa z dnia 17.07.2014 r. Umowa z dnia 19.09.2012 r. Umowa z dnia 23.06.2014 r. Umowa z dnia 29.11.2013 r. Umowa z dnia 10.12.2013 r.
33. Atlantis S.A. umowa na wynajem pomieszczenia handlowego z dnia 31.10.2013 r.,
34. Gmina Miasto Płock umowa na wydzierżawienie nieruchomości gruntowej z dnia 11.09.2014 r.,
35. Umowa Abonencka nr U/HB/01/0050/15 Usługi telekomunikacyjne Pertotel umowa z dnia 05.02.2015 r.,
36. Umowa Abonencka nr U/HB/01/0159/14 Usługi telekomunikacyjne Pertotel umowa z dnia 24.06.2014 r.,
37. Nestle Waters Polska S.A. umowa na dostawę wody z dnia 08.04.2008 r.,
38. Energia -Obrót S.A. umowa na dostawę energii elektrycznej z dnia 03.07.2012 r.,
39. REMONDIS Sp. z o.o. umowa na odbiór śmieci z dnia 01.12.2011 r.,
40. Systal Cieśliński Andrzej umowa na monitoring i ppoż. z dnia 01.11.2008 r.,
41. MEGA Sp. z o.o. umowa na dostarczanie energii elektrycznej z dnia 31.08.2012 r.,
42. Spec. Całodobowy Dozór Obiektów i Poj. Samoch. SKORPION- PATROL umowa na ochronę nieruchomości z dnia 28.06.2013 r.,
43. PGNiG S.A. umowa na dostawę gazu z dnia 30.06.2009 r.,
44. P4 Sp. z o.o. nr UM01/D003069072/007560877 umowa na usługi telekomunikacyjne z dnia 10.12.2013 r.,
45. P4 Sp. z o.o. nr UM01/D002083010/006238140 umowa na usługi telekomunikacyjne z dnia 21.12.2012 r.,
46. ELZAM MARKET SP. Z O.O. umowa z dnia 10.02.2009 r., z dnia 01.12.2010., z dnia 10.02.2005 r., oraz z dnia 10.06.2005 r.
47. Urząd Miasta Chorzów deklaracja na odbiór śmieci z dnia 03.04.2015 r.
48. Katowickie Wodociągi S.A. - Umowa odpłatnego przekazania SIECI WOD-KAN Nr DBK/U/4/2012 z dnia 22.02.2012 r.
49. Urlopy.pl Sp. z o.o. umowa na podnajem powierzchni w pawilonie z dnia 31.01.2014 r.,
50. ITI NEOVISION S.A. umowa agencyjna z dnia 21.03.2013 r.,



## VII. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług:

l.p.	Kontrahent	Nr faktury	Kwota brutto do zapłaty
1.	P4 Play	FV nr F/10520221/05/15	782,00 zł
2.	Poczta Polska	09050/G0400/05/SFAKA/P/04/15	300,25 zł
3.	Poczta Polska	09049/G0400/05/SFAKA/P/04/15	282,90 zł
4.	HETMAN	FV nr 340/2015	7 960,44 zł
5.	Wezting Remo Sp. z o.o.	FV nr 15-FVS/0049	33 572,80 zł
6.	Faktoria Piotr Machulec	FV nr 1/05/2015	17 220,00 zł
7.	Wezting Remo Sp. z o.o.	FV nr 15-FVS/0050	10 086,00 zł
8.	Petrotel	FV nr 078477/T/15	340,63 zł
9.	Gmina Miasto Płock	FV NR WSB/DG/00785/2015	1 149,82 zł
10.	Nestle Waters	FV nr 261549/2015	128,10 zł
11.	Wspólnota Lokalowa	FV nr 38/SP/2015	186,89 zł
12.	Hydro Bud Serwis	FV nr F 0031/2015	185,50 zł
13.	PGNiG	FV nr 4710004889	1 912,11 zł
14.	PGNiG	FV nr 4690027195	2 576,72 zł
15.	Tauron	FV nr R3/6231/0515S/P	5 724,95 zł
16.	KDPW	FV nr DOOE/5058327/2015	2 000,00 zł
17.	BEMIX	FV nr 147/04/F/2015	615,00 zł
19.	Atlantis SA	FV nr 7/04/2015	25,50 zł
20.	Energia Obrót S.A.	710002332/00001/0034/D/15	783,20 zł
21.	M.B. Serwis Płock	FV nr FV/35/2015/04	86,10 zł
Razem			85 918,91 zł

## VIII. Zobowiązania długoterminowe:

Urząd Miasta Chorzów - zawiadomienie o Pomocy DE MINIMIS z dnia 10.02.2014 r. sygn. GN-II.7351.6.2013.J.M- zobowiązanie w kwocie 690 700,80 zł

## IX. Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych:

- PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWLANO-MONTAŻOWE ELZAMBUD SP. Z O.O. umowa o roboty z dnia 12.05.2014 r. wraz z Aneksami – kaucja gwarancyjna w kwocie 42 663,80 zł.
- EPIX Krzysztof Kubies umowa o roboty z dnia 14.07.2010 r., - kaucja gwarancyjna w kwocie 14 015,00 zł.

**X. Prawa i obowiązki wynikające z Umów Pożyczek:**

Umowa pożyczki pieniężnej z dnia 07.05.2015 r. zawarta ze spółką Investment Friends S.A. z siedzibą w Płocku w kwocie 14.000,00 zł.

**XI. Środki pieniężne zdeponowane na rachunkach bankowych oraz kasie Spółki:**

1. BPN Paribas Bank Polska S.A.
2. PKO BP S.A.
3. Dom Maklerskim PKO BP
4. Kasa Spółki

w łącznej kwocie 3 656 225,80 zł

**XII. Instrumenty finansowe: akcje, udziały, obligacje:**

1. 3.125 udziałów spółki Nowy Cotex Sp. z o.o. z siedzibą w Płocku
2. 1.690 udziałów w spółce IFEA Sp. z o.o. z siedzibą w Płocku
3. 850.000 akcji Centrum Funduszy Inwestycyjnych Freefund S.A. we Wrocławiu
4. Zobowiązanie Akcjonariusza Damf Invest S.A. z dnia 13.11.2014 r. do objęcia i pokrycia akcji nowej emisji ELKOP S.A., która będzie prowadzona w okresie między 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. wraz z udzielonymi zabezpieczeniami wykonania zobowiązania w postaci:
  - umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie - 5.000 obligacji IFEA Sp. z o.o. z siedzibą w Płocku
  - zabezpieczenie w postaci upoważnienia dla ELKOP S.A. do pełnego dysponowania rachunkiem maklerskim na którym zdeponowane są akcje spółek notowanych na GPW S.A.
    - 4.254.467 – akcji Investment Friends S.A. z siedzibą w Płocku
    - 25.137 - akcji Resbud S.A. z siedzibą w Płocku

**XIII. Prawa i obowiązki wynikające z decyzji administracyjnych:**

1. Decyzja Prezydenta Miasta Chorzów z dnia 10.02.2014 r. sygn. GN-II.6826.9.2013.J.M,
2. Prezydent Miasta Chorzów z dnia 10.02.2014 r. sygn. GN-II.7351.6.2013.J.M- Zaświadczenie o Pomocy DE MINIMIS.
3. Decyzja Prezydenta Miasta Elbląg z dnia 25.09.2013 r. sygn. DGNiG-RGN.6826.67.2013.DF.

**XIV. Prawa i obowiązki wynikające ze stosunków prawa pracy:**

1. Dyrektor Generalny – Umowa o pracę z dnia 01.07.2011 r.
2. Dyrektor ds. Administracji – Umowa o pracę z dnia 31.03.2014 r.
3. Dyrektor ds. Administracyjno-Technicznych - Umowa o pracę z dnia 01.12.2005 r.
4. Kierownik Zespołu Administracyjnego - Umowa o pracę z dnia 01.10.2012 r.
5. Asystentka Biura Zarządu – Umowa o pracę z dnia 23.03.2015 r.
6. Kasjer - Fakturzysta – Umowa o pracę z dnia 27.01.2014 r.
7. Recepcjonistka – Umowa o pracę z dnia 01.10.2012 r.

8. Brygadzysta Konserwator Nieruchomości Komercyjnej – Umowa o pracę z dnia 01.10.2012 r.
9. Elektromonter – Umowa o pracę z dnia 01.10.2012 r.
10. Ślusarz – konserwator – Umowa o pracę z dnia 01.10.2012 r.
11. Umowa dzieło z dnia 02.06.2014 r.
12. Umowa zlecenie z dnia 30.12.2010 r.

#### **XV. Prawa i obowiązki wynikające z gwarancji i rękojmi:**

Udzielone dla ELKOP S.A. poręczenia, zabezpieczenia oraz gwarancje umów i zobowiązań:

1. ZAKŁAD OGÓLNOBUDOWLANY ADAM JANKOWSKI umowy o roboty
  - z dnia 27.06.2011 r.,
  - z dnia 26.07.2011 r.,
  - z dnia 20.10.2011 r.,
  - z dnia 28.08.2012 r.
  - z dnia 26.04.2013 r.,
2. PRZEDSIĘBIORSTWO PRODUKCYJNO-HANDLOWO-USŁUGOWE TOMCAT Piotr Hillar umowa na dostawę i montaż bramy z dnia 16.10.2014 r.,
3. PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWLANO-MONTAŻOWE ELZAMBUD SP. Z O.O. umowa o roboty:
  - z dnia: 12.05.2014 r.,
  - z dnia: 26.09.2014 r.,
  - z dnia: 02.10.2014 r.,
4. ZAKŁAD OGÓLNOBUDOWLANY inż. Mirosław Markiewicz umowa o roboty z dnia 05.12.2014 r.,
5. EPIX Krzysztof Kubies umowa o roboty z dnia 14.07.2010 r.,
6. MADEX Adam Mendrek umowa o roboty:
  - z dnia: 07.01.2014 r.,
  - z dnia: 28.11.2014 r.,
  - z dnia: 01.12.2014 r.,
7. SYSTEMO Marek Piekarski umowa na bramę:
  - z dnia: 09.08.2013 r.,
  - z dnia: 08.05.2014 r.,
  - z dnia: 11.09.2014 r.
8. Faktoria S.C. umowa o roboty
  - z dnia: 17.09.2012 r.,
  - z dnia: 02.10.2013 r.,
  - z dnia: 19.02.2014 r.,
  - z dnia: 05.09.2014 r.,

- z dnia: 02.10.2014 r.,
  - z dnia: 27.10.2014 r.,
9. Usługi Instalacyjne Rafał Śmigła umowa o roboty
- z dnia: 20.05.2014 r.
  - z dnia: 10.09.2014 r.,
10. MASTER – BUD Krzysztof Pawlik umowa o roboty:
- z dnia 16.05.2014 r.
  - z dnia 18.06.2014 r.
  - z dnia 07.04.2015 r.
11. Zakład Instalacyjno-Budowlany SR Robert Staniszewski umowa o roboty z dnia 21.05.2014 r.,
12. WORX Mariusz Seweryniak umowa o roboty z dnia 18.01.2013 r.,
13. Wytwórnia Wyrobów z Drewna, Jan Nożewski umowa o roboty z dnia 21.01.2013 r.,
14. Z.H. i U ELMAR - Marek Olejnik umowa o roboty z dnia 21.01.2013 r.,
15. FON S.A. umowa o roboty
- z dnia 11.03.2013 r.,
  - z dnia 30.09.2013 r.,
16. EURO-PROJEKT Zbigniew Kuśmierz umowa o nadzór budowlany z dnia 09.08.2013 r.,
17. Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego "Reper" S.C. Mirosław Poliwoda umowa o roboty z dnia 01.08.2011 r.,
18. Przedsiębiorstwo Projektowo - Usługowo -Handlowe DPS-TEL.com Grzegorz Dewalski umowy o roboty
- z dnia 28.11.2012 r.,
  - z dnia 29.11.2012 r.,
  - z dnia 01.10.2013 r.,
19. WEZTING REMO Sp. z o.o. umowa o roboty z dnia 03.03.2015 r.,
20. Faktoria Piotr Machulec umowa o roboty z dnia 10.04.2015 r.
21. Systemo umowa na roboty z dnia 07.05.2015 r.

#### XVI. Należności wynikające z zawartych Umów Najmu:

Kontrahent	Należność z tytułu faktury	Kwota brutto
PAT-G Spółka z o.o.	Nota ods. 1/2015	3 529,98 zł
Skrzynie.eu Spółka z o.o.	180/CHO/2015	664,20 zł
VIP LINE Spółka z o.o.	232/CHO/2015	6 157,87 zł
FUH DAWREM D. Szepelak	196/CHO/2015	1 077,73 zł
IT TECH Spółka z o.o.	219/CHO/2015	9 233,04 zł
Alstom Power Spółka z o.o.	049/ELB/2015	2 460,00 zł



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

**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

FHU Norpak K. Rokita	050/ELB/2015	1 608,42 zł
market-Detal Spółka z o.o.	070/PLO/2015	499,68 zł
P4 Spółka z o.o.	048/ELB/2015	2 479,02 zł
Damen Marine Components	047/ELB/2015	1 912,11 zł
Damen Marine Components	054/ELB/2015	72 570,00 zł
Damen Marine Components	055/ELB/2015	30 750,00 zł
Investment Friends S.A.	071/PLO/2015	172,20 zł
Urlopy.pl	073/PLO/2015	6 241,91 zł
DAMF-INVEST S.A.	079/PLO/2015	205,93 zł
IFEA Spółka z o.o.	081/PLO/2015	172,20 zł
IFERIA S.A.	084/PLO/2015	172,20 zł
Skrzynie.eu Spółka z o.o.	235/CHO/2015	664,20 zł
bwm Spółka z o.o.	237/CHO/2015	2 626,01 zł
Strabag Spółka z o.o.	244/CHO/2015	1 284,12 zł
OK. System Polska S.A.	248/CHO/2015	1 451,40 zł
PBU A-M A. Słotwiński	250/CHO/2015	1 121,76 zł
PPT PKS Gdańsk-Oliwa	252/CHO/2015	1 512,90 zł
Proftech Spółka Jawna	255/CHO/2015	2 473,16 zł
PHPU Sil-Stal J. Sobczak	256/CHO/2015	1 035,46 zł
ECO-STAR Spółka z o.o.	258/CHO/2015	531,36 zł
Tri-Pion K. Kupka	260/CHO/2015	1 972,00 zł
Lang Transport A. Lang	266/CHO/2015	1 451,40 zł
Sanitas Spółka z o.o.	268/CHO/2015	1 172,19 zł
Corporacja Investor Sp. Z o.o.	272/CHO/2015	787,20 zł
VAC-SERVICE R. Trzonski	276/CHO/2015	4 932,30 zł
VAC-SERVICE R. Trzonski	277/CHO/2015	553,50 zł
VAC-SERVICE R. Trzonski	278/CHO/2015	6 600,02 zł
SN BOND RECORDS	280/CHO/2015	1 284,12 zł
MTL Spółka Jawna	282/CHO/2015	31 115,64 zł
VIP LINE Spółka z o.o.	288/CHO/2015	13 772,30 zł
Master-Bud K. Pawlik	289/CHO/2015	2 460,00 zł
Damen Marine Components	058/ELB/2015	453,23 zł
KARIK Spółka z o.o.	057/ELB/2015	984,00 zł
market-Detal Spółka z o.o.	072/PLO/2015	37 585,25 zł
Strabag Spółka z o.o.	245/CHO/2015	3 433,45 zł

ELKOP Spółka Akcyjna

Kapitał zakładowy: 42.000.000,00 zł w całości opłacony

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

NIP: 627-001-16-20

REGON: 272549956

Nr rachunku bankowego:

13 1600 1462 0008 4561 8284 1001

FUH DAWREM D. Szepelak	253/CHO/2015	969,16 zł
IT TECH Spółka z o.o.	275/CHO/2015	9 244,66 zł
FPH STEF ROLL	056/ELB/2015	1 968,00 zł
T-Mobile Polska S.A.	051/ELB/2015	5 785,24 zł
AERO 2 Spółka z o.o.	243/CHO/2015	4 724,29 zł
<b>RAZEM</b>		<b>283 854,81 zł</b>

**XVII. Dokumentacja nierozzerwalnie związana z wyżej wymienionymi: aktywami, pasywami oraz zawartymi umowami.**

**XVIII. Dokumentacja korporacyjna: zatwierdzone sprawozdania finansowe, protokoły z walnych zgromadzeń, protokoły rad nadzorczych, protokoły zarządów.**

**Składniki majątkowe Emitenta - przekazane do IFERIA S.A.:**

Wykaz majątku	Wartość
Pakiet udziałów w IFEA Sp. z o.o. wg ceny nominalnej – 80 szt.	400 000,00
Rozrachunki z odbiorcami – należności	23 746,82
Rozrachunki z odbiorcami – zobowiązania	-120 154,80
<b>RAZEM</b>	<b>303 592,02</b>

<b>Inwestycje oddziały / akcje</b>	<b>400 000,00</b>
IFEA Sp. z o.o.	400 000,00
<b>Rozrachunki z odbiorcami</b>	<b>23 746,82</b>
SALTO GROUP SP. Z.O.O.	6 531,30



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

**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

FERRO SPAW Spółka z o.o.	17 215,52
MIX ELECTRONICS S.A.	35 579,41
Aktualizacja należności MIX ELECTRONICS S.A.	-35 579,41
<b>Rozrachunki z dostawcami zobowiązania</b>	<b>-120 154,80</b>
PHU RUTEX ŚL	-166,72
NOWA – FRANC KATOWICE	-633,02
MAGNESY KATOWICE	-1 432,86
POLCONTACT ŁÓDŹ	-102,70
ENERGO GLIWICE	-328,18
PROMIS KATOWICE	-307,57
ZAKŁAD PRUSICE	-898,65
DEKORAL WROCŁAW	-317,84
DIAK KATOWICE	-1 980,21
PENTA GDYNIA	- 323,52
AUDITEX KATOWICE	- 6 495,90
SZKOLENIA BYTOM	-420,01
ECOINSTALB CHORZÓW	-26 687,09
TOI DĄBROWA GÓRNICZA	- 599,81
IN-TECH CHORZÓW	-1 472,89
IMPULSE KATOWICE	- 638,58
FK-2 BYTOM	- 372,17
BRODOWSKI ZABRZE	- 874,31
FOX ZABRZE	- 3 492,92
ŚLĄSK KATOWICE	-788,99

PROMESSA KATOWICE	- 2 060,01
RWN CHORZÓW	- 390,01
DUBIEL MIKOŁÓW	- 330,01
PROMET SOSNOWIEC	-48,93
APENA BIELSKO BIAŁA	-65 551,15
IZBA KATOWICE	-1 234,28
TRYTON ZABRZE	-2 206,47

### Nota 13

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
<b>Liczba akcji razem</b>				<b>12.000.000</b>			
<b>Kapitał zakładowy, razem</b>					<b>42 000 000,00</b>		
<b>Wartość nominalna jednej akcji = 3,50 zł</b>							

Na 31 grudnia 2016 r. ilość akcji równa się 12 000 000 sztuk.

W dniu 15.01.2017 r Sąd Rejestrowy dokonał wpisu obniżenia wartości nominalnej akcji wszystkich serii Spółki przy jednoczesnym proporcjonalnym zwiększeniu ich ilości bez zmiany wysokości kapitału zakładowego Spółki i tak wartość nominalna jednej sztuki akcji wynosi 0,70 zł. co daje 60.000.000 sztuk wszystkich akcji.



Kapitał akcyjny jest w całości opłacony.

	<b>AKCJONARIUSZ</b>	<b>LICZBA AKCJI</b>	<b>% GŁOSÓW</b>	<b>LICZBA GŁOSÓW</b>
1.	DAMF INVEST S.A.	8 797 338	73,31	8 797 338
2.	POZOSTALI	3 202 662	26,69	3 202 662
	Razem	12 000 000	100	12 000 000

#### Nota 14

<b>UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE (WIELKOŚĆ UJEMNA)</b>	<b>31 grudnia 2016</b>	<b>31 grudnia 2015</b>
Stan na początek okresu	0	-12 698
a) umorzenie akcji własnych	0	12 698
<b>Udziały(akcje) własne, razem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Nota 15

<b>KAPITAŁ ZAPASOWY</b>	<b>31 grudnia 2016</b>	<b>31 grudnia 2015</b>
Stan na początek okresu	1 778	3 475
a) podział zysku	0	0
b) umorzenie akcji własnych	0	-1 697
c) podział Spółki	-240	0
<b>Kapitał zapasowy, razem</b>	<b>1 538</b>	<b>1 778</b>

#### Nota 16

<b>KAPITAŁ Z AKTUALIZACJI WYCENY</b>	<b>31 grudnia 2016</b>	<b>31 grudnia 2015</b>
kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	2 066	2 764
b) zmniejszenia	563	698
-wycena aktywów finansowych	563	698
b) zwiększenia	0	0
-wycena aktywów finansowych	0	0
<b>Kapitał rezerwowy, razem</b>	<b>1 503</b>	<b>2 066</b>

## Nota 17

### Pozycja Zyski zatrzymane/Nierozdzielony wynik finansowy obejmuje:

Pozycja zyski zatrzymane wynosi 2 714 tys. zł. i zawiera zysk netto za rok bieżący w wysokości 1 132 tys. zł. oraz rozliczony wynik z lat ubiegłych w wysokości 1 582 tys. zł.

## Nota 18

ZMIANA STANU REZERWY Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
1. Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	5 818	5 440
a) odniesiony na wynik finansowy	5 818	5 440
- z wyceny inwestycji krótkoterminowych	5 818	5 440
b) odniesiony na kapitał własny	0	0
2. Zwiększenia	161	380
a) odniesiony na wynik finansowy okresu z tytułu różnic przejściowych	161	380
- rezerwa na podatek od wyceny nieruchomości	121	377
- z wyceny inwestycji krótkoterminowych	40	3
3. Zmniejszenia	58	2
a) odniesiony na wynik finansowy okresu z tytułu dodatnich różnic przejściowych	58	2
- z wyceny inwestycji krótkoterminowych	58	2
4. Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu razem	<b>5 921</b>	<b>5 818</b>

ZMIANA STANU POZOSTAŁYCH REZERW	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
1. Stan pozostałych rezerw, w tym:	6	7
a) odniesiony na wynik finansowy	6	7
2. odniesiony na kapitał własny	0	0
3. Zwiększenia	9	6
a) odniesiony na wynik finansowy	9	6
- rezerwa na badanie bilansu	9	6
4. Zmniejszenia	6	7
a) odniesiony na wynik finansowy	6	7
5. Stan pozostałych rezerw na koniec okresu razem	<b>9</b>	<b>6</b>

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
a) zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0	0
b) zobowiązania wobec pozostałych jednostek	638	659
- kaucje długoterminowe	120	55
- pozostałe - zob. z tytułu przekształcenia wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności	518	659
<b>Zobowiązania długoterminowe, razem</b>	<b>638</b>	<b>659</b>

#### Nota 19

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
a) zobowiązania wobec jednostek powiązanych	7	
- z tytułu dostaw i usług	7	
b) zobowiązania wobec pozostałych jednostek	558	800
- z tytułu dostaw i usług	111	320
- kredyty i pożyczki	0	0
- zaliczki otrzymane na dostawę	0	0
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	84	45
- z tytułu wynagrodzeń	0	1
- kaucje gwarancyjne	0	43
- kaucje wynajem lokali	276	304
- pozostałe	87	87
<b>Zobowiązania krótkoterminowe, razem</b>	<b>565</b>	<b>800</b>

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA)	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
a) w walucie polskiej	565	800
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)		
<b>Zobowiązania krótkoterminowe, razem</b>	<b>565</b>	<b>800</b>

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 20

ZMIANA STANU ROZLICZEŃ MIĘDZYOKRESOWYCH	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
➤ Stan rozliczeń międzyokresowych na początek okresu, w tym:	0	0

a) inne rozliczenia międzyokresowe	0	0
- krótkoterminowe		
➤ Zmiany w ciągu roku		
➤ Stan rozliczeń międzyokresowych na koniec okresu razem	0	0

## Nota 21

Wartość księgowa na 31.12.2016 r. – 47 755 tys. zł  
Liczba akcji na 31.12.2016 r. - 12 000 000 sztuk

Wartość księgowa na jedną akcję  
/ 47 755 tys. zł / 12 000 000 / - 3,98 zł

Rozwodniona liczba akcji - 12 000 000 sztuk  
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję 3,98 zł

## Nota 22

### 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.
  - 20 110 akcji spółki RESBUD S.A. o wartości 4 tys. zł.
  - 4 254 467 akcji Investment Friends S.A. o wartości 2 425 tys. zł.

Zarząd ELKOP S.A. poinformował, że w dniu 12.01.2017 r. do Spółki wpłynął wniosek akcjonariusza spółki DAMF INVEST S.A. z siedzibą w Płocku (KRS 0000392143) w trybie § 3 ust. 17 lit. c Uchwały nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia ELKOP S.A. z dnia 30.10.2014 r. o zmianę sposobu zabezpieczenia zapłaty przez akcjonariusza kary umownej określonej w § 3 ust. 17 lit. B, wyżej wskazanej uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 30.10.2014 r. Emitent poinformował, że akcjonariusz zawniósł o zmianę dotychczasowego sposobu zabezpieczenia zapłaty kary umownej w § 3 ust. 17 lit. b, Uchwały nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia ELKOP S.A. z dnia 30.10.2014 r. do zapłaty której akcjonariusz zobowiązał się w formie pisemnej w dniu 10.11.2014 r., w postaci:

- 1) Upoważnienia Emitenta do pełnego dysponowania rachunkiem maklerskimi akcjonariusza na którym zdeponowane są :
  - 21.272.335 (słownie: dwadzieścia jeden milionów dwieście siedemdziesiąt dwa tysiące trzysta trzydzieści pięć) sztuk akcji spółki Investment Friends S.A. z siedzibą w Płocku oraz
  - 25.137 (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy sto trzydzieści siedem) sztuk akcji spółki Resbud S.A. z siedzibą w Płocku,
- 2) Przewłaszczenia na rzecz Emitenta 5.000 pięć tysięcy sztuk obligacji wyemitowanych przez spółkę IFEA Sp. z o.o. z siedzibą w Płocku KRS 0000512607 o wartości nominalnej 5.562.500,00 (słownie: pięć milionów pięćset sześćdziesiąt dwa tysiące pięćset 00/100) złotych.

na udzielenie poręczenia zapłaty kary umownej w miejsce DAMF INVEST S.A. przez podmiot PATRO INVEST Sp. z o.o. w Płocku (KRS 0000657016).

W dniu 12.01.2017 r. Rada Nadzorcza Spółki w formie uchwały wyraziła zgodę na zmianę udzielonego przez akcjonariusza DAMF INVEST S.A. zabezpieczenia.

W związku z powyższym Emitent poinformował, że w dniu 12.01.2017 r. Emitent dokonał zwolnienia zabezpieczeń zapłaty kary umownej przez spółkę DAMF INVEST S.A. opisanych powyżej oraz zawarta została w ich miejsce ze spółką PATRO INVEST Sp. z o.o. umowa poręczenia.

3) Na mocy umowy poręczenia z dnia 12.01.2017 r. spółka PATRO INVEST Sp. z o.o. zobowiązała się na wypadek braku zapłaty przez DAMF INVEST S.A. kary umownej wynikającej z udziału DAMF INVEST S.A. w programie skupu akcji własnych uchwalonym przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie z dnia 30.10.2014 r. uchwałą nr 5, do zapłaty równowartości należnej Emitentowi kary umownej, opisanej szczegółowo w § 3 ust. 17 lit. b wymienionej wyżej uchwały NWZ z dnia 30.10.2014 r. Poręczenie przez PATRO INVEST Sp. z o.o. zostało udzielone do maksymalnej kwoty 15.000.000,00 (słownie: piętnaście milionów 00/100) złotych.

Emitent poinformował, że pomiędzy Emitentem a spółką PATRO INVEST Sp. z o.o. zachodzą powiązania osobowe. Członek Rady Nadzorczej Emitenta Pani Małgorzata Patrowicz pełni jednocześnie funkcję Prezesa Zarządu spółki PATRO INVEST Sp. z o.o. Emitent poinformował, że spółka PATRO INVEST Sp. z o.o. jest podmiotem zależnym od spółki DAMF INVEST S.A. Ponadto Emitent poinformował, że spółka DAMF INVEST S.A. jest akcjonariuszem większościowym Emitenta oraz, że pomiędzy Emitentem, a spółką DAMF INVEST S.A. zachodzą następujące powiązania osobowe Członek Rady Nadzorczej Emitenta Pani Małgorzata Patrowicz jednocześnie pełni funkcję Prezesa Zarządu spółki DAMF INVEST S.A. Ponadto Członkowie Rady Nadzorczej Emitenta Pani Marianna Patrowicz oraz Pan Damian Patrowicz oraz Pan Mariusz Patrowicz pełnią, jednocześnie funkcje w Radzie Nadzorczej spółki DAMF INVEST S.A.

Treść uchwał Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 30.10.2014 r. Emitent podał do publicznej wiadomości raportem bieżącym nr 67/2014 z dnia 30.10.2014 r. (korygowany w dniu

31.10.2014 r.) O przystąpieniu oraz ustanowieniu zabezpieczeń w ramach programu skupu akcji własnych przez spółkę DAMF INVEST S.A. Emitent informował raportem bieżącym nr 76/2014 z dnia 10.11.2014 r.

**Na dzień 31.12.2015 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 34 tys. zł.
  - 4 254 467 akcji Investment Friends S.A. o wartości 2 255 tys. zł.

**NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT**

**Nota 23**

<b>PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)</b>	<b>Rok 2016</b>	<b>Rok 2015</b>
Sprzedaż usług	6	98
Sprzedaż produktów	2	0
Usługi najmu	4 333	4 296
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem</b>	<b>4 341</b>	<b>4 394</b>
<b>- w tym: od jednostek powiązanych</b>	<b>186</b>	<b>249</b>

<b>PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (STRUKTURA TERYTORIALNA)</b>	<b>Rok 2016</b>	<b>Rok 2015</b>
a) kraj	4 341	4 394
b) eksport		
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem</b>	<b>4 341</b>	<b>4 394</b>
<b>- w tym: od jednostek powiązanych</b>	<b>186</b>	<b>249</b>

<b>PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW</b>	<b>Rok 2016</b>	<b>Rok 2015</b>
a) kraj	0	0
b) eksport		

<b>Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów, razem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>- w tym: od jednostek powiązanych</b>		

#### Nota 24

KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	Rok 2016	Rok 2015
a) amortyzacja	81	74
b) zużycie materiałów i energii	764	757
c) usługi obce	941	1 400
d) podatki i opłaty	643	636
e) wynagrodzenia	599	613
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	86	82
g) pozostałe koszty rodzajowe	28	55
Koszty według rodzaju, razem	3 142	3 617
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	4	
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)		
Koszty działalności podstawowej (wielkość ujemna)		
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	-669	-932
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	2 477	2 685
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0	0

#### Nota 25

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	Rok 2016	Rok 2015
a) rozwiązane rezerwy (z tytułu)	38	9
- odpis aktualizujący	38	9
b) zysk ze sprzedaży niefinansowych aktywów	205	0
c) pozostałe, w tym:	540	1 681
- otrzymane odszkodowanie	7	20
- zwrot kosztów postępowania spornego	0	0
- wycena nieruchomości inwestycyjnych	509	1 653
- pozostałe	24	8
<b>Pozostałe przychody operacyjne, razem</b>	<b>783</b>	<b>1 690</b>

## Nota 26

<b>POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE</b>	<b>Rok 2016</b>	<b>Rok 2015</b>
a) utworzone rezerwy (z tytułu)	0	0
- odpawy emerytalne	0	0
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	11	0
- aktualizacja wartości należności	11	0
- aktualizacja wyrobów gotowych	0	0
c) pozostałe, w tym:	519	262
- strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwa.	0	0
- koszty sądowe	0	0
- odpis wartości firmy	0	0
- wynagrodzenie z tytułu pośrednictwa	0	0
- inne	519	262
<b>Inne koszty operacyjne, razem</b>	<b>530</b>	<b>262</b>

## Nota 27

<b>PRZYCHODY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK</b>	<b>Rok 2016</b>	<b>Rok 2015</b>
a) pozostałe odsetki	233	46
- od jednostek powiązanych	222	0
- od pozostałych jednostek	11	46
<b>Przychody finansowe z tytułu odsetek, razem</b>	<b>233</b>	<b>46</b>

<b>INNE PRZYCHODY FINANSOWE</b>	<b>Rok 2016</b>	<b>Rok 2015</b>
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:	0	96
- wynagrodzenie za pożyczone akcje	0	0
- wycena pożyczek	0	96
<b>Inne przychody finansowe, razem</b>	<b>0</b>	<b>96</b>



## Nota 28

<b>KOSZTY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK</b>	<b>Rok 2016</b>	<b>Rok 2015</b>
a) od kredytów i pożyczek	0	0
- dla jednostek powiązanych	0	0
- dla innych jednostek	0	0
b) pozostałe odsetki	12	21
- odsetki od zobowiązań zapłacone	12	21
- odsetki od leasingu	0	0
<b>Koszty finansowe z tytułu odsetek, razem</b>	<b>12</b>	<b>21</b>

<b>INNE KOSZTY FINANSOWE</b>	<b>Rok 2016</b>	<b>Rok 2015</b>
c) aktualizacja z wyceny akcji	94	0
b) strata ze zbycia inwestycji	199	0
d) pozostałe	0	11
<b>Inne koszty finansowe, razem</b>	<b>293</b>	<b>11</b>

## Nota 29

<b>PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY</b>	<b>Rok 2016</b>	<b>Rok 2015</b>
1. Zysk (strata) brutto	<b>1 376</b>	<b>2 315</b>
2. Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym	<b>-651</b>	<b>- 1 846</b>
a) trwale różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a dochodem do opodatkowania	-547	- 1 665
- wartość przejętej spółki	0	0
- zakup wierzytelności	0	0
- wycena akcji krótkoterminowych	0	0
- odsetki niespłacone	-1	-3
- wycena nieruchomości inwestycyjnych	-509	-1 653
- pozostałe	-37	-9
b) przejściowe różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a dochodem do opodatkowania, z tego:	<b>-104</b>	<b>-181</b>
- wycena akcji krótkoterminowych	-94	0
- odsetki spłacone	-3	0
- aktualizacja wyrobów gotowych	0	0

- aktualizacja należności	-164	0
- amortyzacja NKUP	-17	17
- pozostałe	382	-198
<b>3. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym</b>	<b>725</b>	<b>469</b>
<b>4. Strata z lat ubiegłych</b>	<b>-725</b>	<b>-469</b>
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

<b>PODATEK DOCHODOWY ODROZONY ODNIESIONY NA WYNIK FINANSOWY</b>	<b>Rok 2016</b>	<b>Rok 2015</b>
1. Dotyczący roku bieżącego	244	914
<b>Razem</b>	<b>244</b>	<b>914</b>

<b>PODATEK DOCHODOWY ODROZONY ODNIESIONY NA POZOSTAŁE CAŁKOWITE DOCHODY</b>	<b>Rok 2016</b>	<b>Rok 2015</b>
Przeszacowanie wartości godziwej aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży - narastająco	653	521
<b>Razem</b>	<b>653</b>	<b>521</b>

#### **Nota 28**

Zarząd zaproponuje WZA przeznaczyć zysk w kwocie 1 132 074,05 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:

Zysk na jedną akcję zwykłą: 0,09 zł

Średnia ważona rozwodniona liczba akcji: 12 000 000 sztuk

Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą: 0,09 zł

### NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

W roku 2016 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 2016 Spółka wyodrębniła następujące segmenty operacyjne:

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

<b>DANE CHARAKTERYZUJĄCE SEGMENTY za okres 2016-01-01 do 2016- 12-31</b>		<b>wynajem</b>	<b>pozostałe w tym przychody i koszty nieprzypisane</b>	<b>Razem</b>
I.	Przychody segmentu	4 333	8	<b>4 341</b>
II.	Koszty segmentu	2 477	0	<b>2 477</b>
III	Wynik brutto segmentu z działalności gospodarczej	1 856	<b>8</b>	<b>1 864</b>
I	Koszty zarządu			<b>669</b>
II	Pozostałe przychody operacyjne			<b>783</b>
III	Pozostałe koszty operacyjne			<b>530</b>
IV	Przychody finansowe			<b>233</b>
V	Koszty finansowe			<b>305</b>
	<b>ZYSK PRZED OPODATKOWANIEM</b>			<b>1 376</b>

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 31.12.2016 r.

Wynajem	44 359
Pozostałe w tym przychody i koszty nieprzypisane	0
Aktywa niealokowane	10 529
<b>Razem aktywa</b>	<b>54 888</b>

#### Zobowiązania segmentów stan na 31.12.2016 r.

Wynajem	1 203
Pozostałe w tym przychody i koszty nieprzypisane	0
Zobowiązania niealokowane	5 930
<b>Razem zobowiązania</b>	<b>7 133</b>

- 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 31.12.2016 r.

POZOSTAŁE INFORMACJE	AMORTYZACJA	ZWIĘKSZENIA AKTYWÓW TRWAŁYCH
Wynajem	79	49

Pozostałe w tym przychody i koszty nieprzypisane	2	4
<b>Razem</b>	<b>81</b>	<b>53</b>

### Informacje geograficzne na dzień 31.12.2016 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	2 514	18 627
PŁOCK	584	10 579
ELBLĄG	1 235	15 153
<b>Razem dla wynajmu</b>	<b>4 333</b>	<b>44 359</b>
OBSZAR GEOGRAFICZNY DLA SPRZEDAŻY POZOSTAŁEJ	PRZYCHODY OD KLIENTÓW ZEWNĘTRZNYCH	AKTYWA TRWAŁE
POZOSTAŁE	8	0
<b>Razem dla sprzedaży pozostałej</b>	<b>8</b>	<b>0</b>

### Informacje o wiodących klientach

W przychodach z tytułu wynajmu uwzględniono przychody w wysokości 1 081 tys. zł z tytułu sprzedaży do największego klienta Spółki. Wartość ta stanowi 24,96 % z całości przychodów. Żaden inny pojedynczy klient nie odpowiadał za więcej niż 10% przychodów ze sprzedaży.

### W roku 2015 Spółka wyodrębniła następujące segmenty operacyjne:

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

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

Powyższe przychody stanowią przychody od klientów zewnętrznych. W 2016 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 31.12.2015 r.

Wynajem	46 699
Pozostałe w tym przychody i koszty nieprzypisane	24
Aktywa niealokowane	7 986

<b>Razem aktywa</b>	<b>54 709</b>
---------------------	---------------

#### Zobowiązania segmentów stan na 31.12.2015 r.

Wynajem	1 399
Pozostałe w tym przychody i koszty nieprzypisane	21
Zobowiązania niealokowane	5 863
<b>Razem zobowiązania</b>	<b>7 283</b>

- 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.

<b>POZOSTAŁE INFORMACJE</b>	<b>AMORTYZACJA</b>	<b>ZWIĘKSZENIA AKTYWÓW TRWAŁYCH</b>
Wynajem	72	42
Pozostałe w tym przychody i koszty nieprzypisane	2	0
<b>Razem</b>	<b>74</b>	<b>42</b>

#### 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
<b>Razem dla wynajmu</b>	<b>4 296</b>	<b>46 699</b>

OBSZAR GEOGRAFICZNY DLA SPRZEDAŻY POZOSTAŁEJ	PRZYCHODY OD KLIENTÓW ZEWNĘTRZNYCH	AKTYWA TRWAŁE
POZOSTAŁE	98	24
<b>Razem dla sprzedaży pozostałej</b>	<b>98</b>	<b>24</b>

#### 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.

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

Wyszczególnienie	2016
Badanie sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.	9 000,00

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



## Przeciętne zatrudnienie

Struktura zatrudnienia		
Przeciętne zatrudnienie w Spółce kształtowało się następująco:		
	Okres zakończony	
	31.12.2016	31.12.2015
Zarząd	1	1
Administracja	3	5
Pozostali	4	3
<b>Razem</b>	<b>8</b>	<b>9</b>

## Transakcje z podmiotami powiązanymi

### Powiązania Spółki ELKOP S.A.

#### I. Powiązania osobowe Zarząd:

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

#### II. Powiązania osobowe Rada Nadzorcza:

- Wojciech Hetkowski – Członek Rady Nadzorczej: Atlantis S.A., ELKOP S.A. , FON S.A., RESBUD S.A., Investment Friends Capital S.A. Investment Friends S.A., Damf Inwestycje S.A.
- Mariusz Patrowicz – Członek Rady Nadzorczej: ELKOP S.A., Investment Friends S.A. IFERIA S.A.,
- Damian Patrowicz – Członek Rady Nadzorczej: ELKOP S.A., Atlantis 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., Prezes Zarządu PATRO INVEST Sp. z o.o. Członek Rady Nadzorczej: ELKOP S.A. Atlantis S.A., FON S.A., RESBUD S.A., Investment Friends S.A., Investment Friends Capital S.A, Damf Inwestycje S.A.

- Marianna Patrowicz – Członek Rady Nadzorczej: Atlantis S.A., ELKOP S.A., FON S.A., RESBUD S.A., Investment Friends Capital S.A., Investment Friends S.A., DAMF INVEST S.A., IFERIA S.A., Damf Inwestycje S.A.

III. Powiazania kapitałowe:  
Spółki Refus Sp. z o.o. i Office Center Sp. z o.o. powiązane są kapitałowo przez Spółkę DAMF Invest S.A. oraz Atlantis S.A.

### Wynagrodzenia Zarządu i Rady Nadzorczej Emitenta:

Prezes Zarządu	2016	2015
Wynagrodzenia Prezesa Zarządu Pana Jacka Koralewskiego z tytułu umowy o pracę i pełnionej funkcji w wysokości brutto	188 tys. zł	178 tys. zł

Rada Nadzorcza	2016	2015
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej z tytułu pełnionej funkcji w wysokości brutto	50 tys. zł	50 tys. zł

#### Rada Nadzorcza 01-01-2016 – 31-12-2016

1	Hetkowski Wojciech	11 200,00
2	Patrowicz Mariusz	26 000,00
3	Patrowicz Damian	2 400,00
4	Patrowicz Małgorzata	8 000,00
5	Patrowicz Marianna	2 400,00

#### Rada Nadzorcza 01-01-2015 – 31-12-2015

1	Hetkowski Wojciech	11 200,00
---	--------------------	-----------

2	Patrowicz Mariusz	26 000,00
3	Patrowicz Damian	2 400,00
4	Patrowicz Małgorzata	8 000,00
5	Patrowicz Marianna	2 400,00

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

Transakcje :

**Pożyczki:**

Dnia 17.02.2016 r. Emitent udzielił pożyczki gotówkowej Spółce Damf Invest S.A. z siedzibą w Płocku (KRS 0000392143) w wysokości 3.050.000,00 złotych. Strony ustaliły oprocentowanie w wysokości 7% w stosunku rocznym. Zwrot kwoty pożyczki wraz z oprocentowaniem został ustalony na dzień 29.12.2017 r. Na dzień 31.12.2016 r. kapitał pożyczki został częściowo spłacony tj. 550.000,00 zł. wraz z należnymi odsetkami za okres 17.02.2016 r. do 31.12.2016 r. w wysokości 159.484,92 zł.

Dnia 13.10.2016 r. Emitent udzielił pożyczki gotówkowej Spółce Damf Invest S.A. z siedzibą w Płocku (KRS 0000392143) w wysokości 1.000.000,00 złotych. Strony ustaliły oprocentowanie w wysokości 10 % w stosunku rocznym. Zwrot kwoty pożyczki wraz z oprocentowaniem został ustalony na dzień 29.12.2017 r. Na dzień 31.12.2016 r. Pożyczkobiorca spłacił odsetki za okres 13.10.2016 r. do 31.12.2016 r. w wysokości 22 tys. z ł.

Dnia 26.02.2016 r. Emitent udzielił pożyczki gotówkowej Spółce Refus Sp. z o o.o. z siedzibą w Płocku (KRS 0000383541) w wysokości 200.000,00 złotych. Strony ustaliły oprocentowanie w wysokości 7% w stosunku rocznym. Zwrot kwoty pożyczki wraz z oprocentowaniem został ustalony na dzień 30.11.2017 r. Na dzień 31.12.2016 r. kapitał pożyczki został częściowo spłacony, wraz z należnymi odsetkami za okres 26.02.2016 r. do 31.12.2016 r. w wysokości 11.852,05 zł. Pozostała kwota kapitału do spłaty wynosi 174.912,32 zł.

Dnia 18.05.2016 r. Emitent udzielił pożyczki gotówkowej Spółce Refus Sp. o o.o. z siedzibą w Płocku (KRS 0000383541) w wysokości 300.000,00 złotych. Strony ustaliły oprocentowanie w wysokości 7% w stosunku rocznym. Zwrot kwoty pożyczki wraz z oprocentowaniem został ustalony na dzień 30.11.2017 r. Na dzień 31.12.2016 r. Pożyczkobiorca dokonał zapłaty należnych odsetek za okres 18.05.2016 r. do 31.12.2016 r. w wysokości 13.060,27 zł.



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

**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](http://www.elkop.pl)

e-mail: [biuro@elkop.pl](mailto:biuro@elkop.pl)

---

Dnia 06.12.2016 r. Emitent udzielił pożyczki gotówkowej Spółce Office Center Sp. z o.o. z siedzibą w Płocku (KRS 0000524480) w wysokości 100.000,00 złotych. W dniu 22.12.2016 r. strony podpisały aneks, w którym zwiększono kapitał pożyczki o 250.000,00 zł. Strony ustaliły oprocentowanie w wysokości 7 % w stosunku rocznym. Zwrot kwoty pożyczki wraz z oprocentowaniem został ustalony na dzień 31.01.2017 r.

Dnia 31.01.2017 r. strony zawarły Aneks nr 2 do Umowy, na mocy którego datę spłaty pożyczki ustalono na dzień 30.04.2017 r. Pozostałe zapisy Umowy pozostały bez zmian.



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

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 31.12.2016	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	191	0	0	0	0	3 500	0	0
ATLANTIS S.A.	35	9	100	0	0	0	0	7	0
FON S.A.	35	0	0	0	0	0	0	0	0
RESBUD S.A.	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Investment Friends S.A.	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Investment Friends Capital S.A.	33	0	2	0	0	0	0	0	0
IFERIA S.A.	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Refus Sp. z o.o.	10	25	0	0	0	0	475	0	0
IFEA Sp. z o.o.	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Office Center Sp. z o.o.	2	1	0	0	0	0	351	0	0
Turystyka i biura podróży zarządzanie Sp. z o.o.	61	0	7	0	12	0	0	0	0
<b>razem</b>	<b>185</b>	<b>226</b>	<b>109</b>	<b>0</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>4 326</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

**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
<b>razem</b>	<b>249</b>	<b>60</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>703</b>	<b>42</b>	<b>0</b>

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

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 2016 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
<b>Razem aktywa finansowe</b>	<b>5 041</b>	<b>0</b>	<b>5 273</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10 314</b>
Akcje i udziały wartość bilansowa	5 041						5 041
-Wartość wyceny ujęta w rachunku zysków i strat	-286						-286
- Wartość wyceny ujęta w kapitale z aktualizacji	-3 439						-3 439
-Wartość w cenie nabycia	8 766						8 766
Dłużne papiery wartościowe	0						0
Udzielone pożyczki			4 326				4 326
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	0		137				137
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			810				810
Pozostałe aktywa finansowe							0
<b>Razem zobowiązania finansowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>118</b>	<b>0</b>	<b>118</b>
Kredyty i pożyczki							0
Dłużne papiery wartościowe							0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług					118		118

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

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 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 zamortyzowanego kosztu	Aktywa i zobowiązania wyłączone z zakresu MSR 39	Razem
<b>Razem aktywa finansowe</b>	<b>6 091</b>		<b>4 004</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10 095</b>
Akcje i udziały	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
Udzielone pożyczki			703				703
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			119				119
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			3 182				3 182
Pozostałe aktywa finansowe							0
<b>Razem zobowiązania finansowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>320</b>	<b>0</b>	<b>320</b>
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



## Zestawienie instrumentów finansowych

<b>Aktywa finansowe</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		0
Inwestycje utrzymywane do wymagalności		
Pożyczki i należności (w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty)	5 273	4 004
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	5 041	6 091
<b>Razem</b>	<b>10 314</b>	<b>10 095</b>
Wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako:		
Długoterminowe aktywa finansowe	5 011	6 030
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	137	119
Pozostałe aktywa finansowe	4 326	703
Krótkoterminowe aktywa finansowe	30	61
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	810	3 182
	<b>10 314</b>	<b>10 095</b>

<b>Zobowiązania finansowe</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Koszt zamortyzowany	118	320
Wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako:		
Krótkoterminowe pożyczki		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	118	320

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:

<b>Instrumenty finansowe</b>	<b>31 grudzień 2016</b>	<b>Poziom 1</b>	<b>Poziom 2</b>	<b>Poziom 3</b>
Akcje krótkoterminowe nienotowane na GPW i NC	30	-	-	30
Akcje długoterminowe nienotowane	5 011			5 011
<b>Razem aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej</b>	<b>5 041</b>			<b>5 041</b>
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

<b>Instrumenty finansowe</b>	<b>31 grudzień 2015</b>	<b>Poziom 1</b>	<b>Poziom 2</b>	<b>Poziom 3</b>
Akcje krótkoterminowe notowane na GPW i NC	61	-	-	61
Akcje długoterminowe nienotowane	6 030	-	-	6 030
<b>Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej</b>	<b>6 091</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6 091</b>
<b>Zobowiązania finansowe</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

<b>wyceniane w wartości godziwej</b>				
--	--	--	--	--

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 2016 r.**

	<b>Akcje nienotowane na giełdzie w tys. zł. DDS</b>	<b>Inne w tys. zł.</b>	<b>Razem</b>
<b>Stan na początek okresu 01.01.2016</b>	<b>6 091</b>		<b>6 091</b>
Suma zysków lub strat			
- w wyniku finansowym	-31		-31
- w pozostałych całkowitych dochodach	-819		-819
Akcje krótkoterminowe notowane na GPW i NC			
Akcje długoterminowe nienotowane			
Zakupy/objęcie udziałów			
Emisje			
Zbycia/rozliczenia	-200		-200
Przeniesienie do aktywa przeznaczonego do wydania			
<b>Stan na koniec okresu 31.12.2016r.</b>	<b>5 041</b>		<b>5 041</b>

Na powyższe dane składają się następujące transakcje handlowe:

- 3 065 135 akcji IFERIA S.A, wartość bilansowa na dzień 31.12.2016r wynosi 30 tys. zł.
- 819 tys. zł. obniżenie wartości godziwe udziałów IFEA Sp. z o.o.
- sprzedaż 3.125 udziałów Spółki Carpri (Nowy Cotex) Sp. z o.o.

**Stan na 31 grudnia 2015r.**

	<b>Akcje nienotowane na giełdzie w tys. zł. DDS</b>	<b>Inne w tys. zł.</b>	<b>Razem</b>
<b>Stan na początek okresu 01.01.2015</b>	<b>7 168</b>		<b>7 168</b>
Suma zysków lub strat			
- w wyniku finansowym	-862		-862

- w pozostałych całkowitych dochodach			
Akcje krótkoterminowe notowane na GPW i NC	61	0	61
Akcje długoterminowe nienotowane			
Zakupy/objęcie udziałów			
Emisje			
Zbycia/rozliczenia			
Przeniesienie do aktywa przeznaczonego do wydania	-276		-276
<b>Stan na koniec okresu 31.12.2015r.</b>	<b>6 091</b>		<b>6 091</b>

Na powyższe dane składają się następujące transakcje handlowe:

- 61 tys. zł zakup 3 065 135 akcji IFERIA S.A.
- 862 tys. zł. obniżenie wartości godziwej udziałów 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.

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

Na koniec 2016 roku nie nastąpiły zmiany w sposobie kalkulacji wartości godziwej w stosunku do roku 2015. Z uwagi na fakt, iż IFEA Sp. z o.o. rozpoznała w swoich księgach odpis aktualizujący na posiadane aktywa finansowe, to wartość godziwa w ELKOP S.A. na udziały posiadane w IFEA Sp. z o.o. została określona na podstawie porównania wartości inwestycji do % udziału posiadanego przez ELKOP S.A. w wartości kapitałów własnych IFEA Sp. z o.o.

Na dzień 31.12.2016 r., w ocenie Zarząd Spółki nie zachodzą przesłanki utraty wartości określone w MSR 39 w odniesieniu do posiadanych udziałów IFEA Sp. z o.o.

Wartość pozostałych inwestycji zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży odzwierciedla wartość godziwą tych inwestycji na dzień 31.12.2016 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:

- 0,20% zmiana kursów notowań NCIndex dla roku 2016.
- 4% zmiana kursów notowań NCIndex dla roku 2015.

Pozycja w sprawozdaniu finansowym na dzień <b>31.12.2016 r.</b>	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)	
		0,20 %	-0,20 %	0,20 %	-0,20 %
Aktywa finansowe nie notowane na GPW – inwestycje długoterminowe – dostępne do sprzedaży	5 011	-	-	10,02	-10,02

Pozycja w sprawozdaniu finansowym na dzień <b>31.12.2015 r.</b>	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

### 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

**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 notcie 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 31.12.2016 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.

	31.12.2016	31.12.2015
Kapitał własny	47 755	47 426
Minus: wartości niematerialne i prawne		
<b>Wartość netto aktywów</b>	<b>47 755</b>	<b>47 426</b>
<b>Suma bilansowa</b>	<b>54 888</b>	<b>54 709</b>
<b>Wskaźnik kapitału własnego</b>	0,87	0,87
Zysk z działalności operacyjnej	1 448	2 205
Plus: amortyzacja	81	74
<b>EBIDTA</b>	<b>1 367</b>	<b>2 131</b>
<b>Kredyty, pożyczki i inne źródła finansowania</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Wolne środki pieniężne i inwestycje krótkoterminowe	5 166	3 946
<b>Wskaźnik: Kredyty, pożyczki i inne źródła finansowania/EBIDTA</b>	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 2016.01.01 do 2016.12.31		od 2015.01.01 do 2015.12.31	
	kurs	data	kurs	data
kurs na ostatni dzień okresu	4,4240	30-12-2016	4,2615	31-12-2015
średni arytmetyczny kurs w okresie	4,3757	01-01-2016 do 31-12-2016	4,1848	01-01-2015 do 31-12-2015
kurs najniższy	4,2355	04-04-2016	3,9822	21-04-2015
kurs najwyższy	4,5035	06-12-2016	4,3580	15-12-2015

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

Okres sprawozdawczy od 2016.01.01 do 2016.12.31		Okres sprawozdawczy od 2015.01.01 do 2015.12.31	
Tab. nr 19 z dn. 2016-01-29	4,4405	Tab. nr 20 z dn. 2015-01-30	4,2081
Tab. nr 40 z dn. 2016-02-29	4,3589	Tab. nr 40 z dn. 2015-02-27	4,1495
Tab. nr 62 z dn. 2016-03-31	4,2684	Tab. nr 62 z dn. 2015-03-31	4,0890
Tab. nr 83 z dn. 2016-04-29	4,4078	Tab. nr 83 z dn. 2015-04-30	4,0337
Tab. nr 103 z dn. 2016-05-31	4,3820	Tab. nr 103 z dn. 2015-05-29	4,1301
Tab. nr 125 z dn. 2016-06-30	4,4255	Tab. nr 124 z dn. 2015-06-30	4,1944
Tab. nr 146 z dn. 2016-07-29	4,3684	Tab. nr 147 z dn. 2015-07-31	4,1488
Tab. nr 168 z dn. 2016-08-31	4,3555	Tab. nr 168 z dn. 2015-08-31	4,2344
Tab. nr 190 z dn. 2016-09-30	4,3120	Tab. nr 190 z dn. 2015-09-30	4,2386
Tab. nr 211 z dn. 2016-10-31	4,3267	Tab. nr 212 z dn. 2015-10-30	4,2652
Tab. nr 231 z dn. 2016-11-30	4,4384	Tab. nr 232 z dn. 2015-11-30	4,2639
Tab. nr 252 z dn. 2016-12-30	4,4240	Tab. nr 254 z dn. 2015-12-31	4,2615
<b>średni arytmetyczny kurs w okresie</b>	<b>4,3757</b>	<b>średni arytmetyczny kurs w okresie</b>	<b>4,1848</b>



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

**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

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 = 4,3757 zł (dla roku 2015 - 1EURO = 4,1848 zł).

- Pozycje bilansowe przeliczono według średniego kursu ogłoszonego przez NBP, obowiązującego na dzień bilansowy. Kurs ten wyniósł na 30 grudnia 2016 r. 1 EURO = 4,4240 zł, na 31 grudnia 2015 r. 1 EURO = 4,2615 zł.

	ROK PLN 2016	ROK PLN 2015	ROK EUR 2016	ROK EUR 2015
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	4 341	4 394	992	1 050
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 448	2 205	331	527
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 376	2 315	314	553
Zysk (strata) netto	1 132	1 401	259	335
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	811	759	185	181
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	-3 184	1 186	-728	283
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	0	-21	0	-5
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-2 373	1 924	-542	460
Aktywa razem	54 888	54 709	12 407	12 838
Zobowiązania krótkoterminowe	565	800	128	188
Kapitał własny	47 755	47 426	10 795	11 129
Kapitał zakładowy	42 000	42 000	9 494	9 856
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji (w szt.)	12 000 000	12 000 000	12 000 000	12 000 000



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

**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

Zysk (strata) przypadający na jedną akcję (w zł / EURO)	0,09	0,09	0,02	0,02
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EURO)	3,98	3,09	0,90	0,72

### III. Istotne wydarzenia po dniu bilansowym

Istotne wydarzenia po dniu bilansowym zawarte są w sprawozdaniu Zarządu.

**Chorzów, dnia 01 marca 2017 roku**

Podpisy wszystkich Członków Zarządu

Prezes Zarządu Jacek Koralewski .....  
Podpis

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

Jolanta Gałuszka .....  
Podpis