



**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

ELKOP S.A.

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2017 ROKU

I ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2017 ROKU

Chorzów, dnia 29 marca 2018 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.....	6
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	7
Dodatkowe informacje:	
Informacje ogólne.....	8
Noty do sprawozdania finansowego.....	23
Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO.....	78

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	Nota	31.12.2017	31.12.2016
A k t y w a			
I. Aktywa trwałe		60 911	49 529
Wartości niematerialne i prawne	1	1 550	1 550
Rzeczowe aktywa trwałe	2	255	256
Nieruchomości inwestycyjne	3	42 219	41 861
Należności długoterminowe	4	33	33
Długoterminowe aktywa finansowe	5	15 901	5 011
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	953	818
II. Aktywa obrotowe		5 475	5 359
Zapasy	7	0	1
Należności krótkoterminowe	8	160	104
Krótkoterminowe aktywa finansowe	9	863	4 356
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	4 364	810
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11	88	88
A k t y w a r a z e m		66 386	54 888
P a s y w a			
I. Kapitał własny		59 153	47 755
Kapitał zakładowy	13	68 950	42 000
Kapitał zapasowy	15	1 538	1 538
Koszty emisji akcji	18	-139	
Wynik na transakcjach finansowych	19	-15 189	
Kapitał z aktualizacji wyceny	16	331	1 503
Zyski zatrzymane / Nerozdzielony wynik finansowy	17	3 662	2 714
II. Zobowiązania długoterminowe		6 484	6 568
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20	6 033	5 921
Rezerwy pozostałe	20		9
Zobowiązania pozostałe	20	451	638
III. Zobowiązania krótkoterminowe		749	565
Zobowiązania handlowe	21	134	118
Zobowiązania pozostałe	21	605	447
Rezerwy krótkoterminowe	21	10	0
P a s y w a r a z e m		66 386	54 888
Wartość księgowa	23	59 153	47 755
Liczba akcji		19 700 000	12 000 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)		3,00	3,98
Rozwodniona liczba akcji		19 700 000	12 000 000
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)		3,00	3,98

POZYCJE POZABILANSOWE		31.12.2017	31.12.2016
1. Należności warunkowe		15 000	7 991
2. Zobowiązania warunkowe		0	0
3. Inne		0	0
Pozycje pozabilansowe, razem	24	15 000	7 991

JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT		01.01.2017- 31.12.2017	01.01.2016- 31.12.2016
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	25	4 421	4 341
II. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	26	2 991	2 477
III. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (I-II)		1 430	1 864
IV. Koszty sprzedaży			
V. Koszty ogólnego zarządu	26	766	669
VI. Pozostałe przychody operacyjne	27	578	783
VII. Pozostałe koszty operacyjne	28	386	530
VIII. Zysk (strata) z działalności operacyjnej		856	1 448
IX. Przychody finansowe	29	364	233
X. Koszty finansowe	30	19	305
XI. Zysk przed opodatkowaniem		1 201	1 376
XII. Podatek dochodowy	31	253	244
część bieżąca			
część odroczone		253	244
XIII. Zysk (strata) netto	32	948	1 132
Zysk (strata) netto (za 12 miesięcy)	33	948	1 132
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		53 985 479	12 000 000
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,02	0,09
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		53 985 479	12 000 000
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,02	0,09



**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	01.01.2017-31.12.2017	01.01.2016-31.12.2016
Zysk/strata netto za okres	948	1 132
Inne całkowite dochody, w tym:	-1172	-563
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:	-1172	-563
rozliczenie z kapitału z aktualizacji wyceny, w tym:	-1 172	-563
wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	-1 172	-563
Całkowity dochód za okres	-224	569

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	01.01.2017- 31.12.2017	01.01.2016- 31.12.2016
Kapitał własny na początek okresu (BO)	47 426	47 426
Kapitał własny na początek okresu (BO), po uzgodnieniu do danych porównywalnych	47 426	47 426
Kapitał zakładowy na początek okresu	42 000	42 000
Zmiany kapitału zakładowego	26 950	0
a) zwiększenia (z tytułu)	26 950	0
- emisji akcji serii B	26 950	
b) zmniejszenia (z tytułu)	0	0
Kapitał zakładowy na koniec okresu	68 950	42 000
Koszty emisji akcji na początek okresu	0	0
Zmiany kosztów emisji akcji	-139	0
a) zwiększenia (z tytułu)	139	0
- koszty emisji serii B	139	0
Koszty emisji akcji na koniec okresu	-139	0
Wynik na transakcjach finansowych na początek okresu	0	0
Zmiany wyniku na transakcjach finansowych	-15 189	0
a) zwiększenia (z tytułu)	-15 189	0
- rozliczenie straty na opcjach	-15 189	0
Wynik na transakcjach finansowych na koniec okresu	-15 189	0
Akcje (udziały) własne na początek okresu	0	0
Akcje (udziały) własne na koniec okresu	0	0
Kapitał zapasowy na początek okresu	1 538	1 778
Zmiany kapitału zapasowego	0	-240
b) zmniejszenie (z tytułu)	0	240
podział Spółki	0	240
Kapitał zapasowy na koniec okresu	1 538	1 538
Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	1 503	2 066
Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	-1 172	-563
b) zmniejszenia (z tytułu)	1 172	563
- wycena aktywów finansowych	1 172	563
Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	331	1 503
Nierozliczone straty z lat ubiegłych na początek okresu	2 714	1 582
zwiększenie (z tytułu)	948	1 132
a) zysk/strata za okres	948	1 132
zmniejszenie	0	0
Nierozliczone straty z lat ubiegłych na koniec okresu	3 662	2 714
Kapitał własny na koniec okresu (BZ)	59 153	47 755

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH	01.01.2017- 31.12.2017	01.01.2016- 31.12.2016
Działalność operacyjna		
Zysk (strata) brutto	1 201	1 376
Korekty razem	-377	-565
Amortyzacja	73	81
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-276	-147
(Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	253	-340
Zmiana stanu rezerw	113	3
Zmiana stanu zapasów	-63	14
Zmiana stanu należności i czynnych rozliczeń międzyokresowych	-55	78
Zmiana stanu zobowiązań	-14	-251
Zmiana stanu biernych rozliczeń międzyokresowych	-408	-3
I. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	824	811
Działalność inwestycyjna		
I. Wpływy z działalności inwestycyjnej	19 215	2 199
Zbycie aktywów finansowych	11 761	273
Odsetki otrzymane	222	221
Sprzedż krótkoterminowych papierów wartościowych		
Otrzymane spłaty pożyczek krótkoterminowych	7 232	1705
Wydatki z tytułu działalności inwestycyjnej	43 296	5 383
Nabycie składników wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	25	53
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	202	
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	27 369	
Udzielone pożyczki	15 700	5330
Inne wydatki		
II. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-24 081	-3 184
Działalność finansowa		
Wpływy	26 812	0
Wpływy netto z emisji akcji i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	26 812	
II. Wydatki z tytułu działalności finansowej	0	0
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	26 812	0
Przepływy pieniężne netto, razem (I+/-II+/-III)	3 555	-2 373
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	3 555	-2 373
Środki pieniężne na początek okresu	809	3182
Środki pieniężne na koniec okresu	4 364	809



**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

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 2017 zakończony 31 grudnia 2017 roku oraz porównywalne sprawozdanie za rok 2016 zakończony 31 grudnia 2016 roku zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF). Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 29 marca 2018 roku.

Zarząd spółki

- Jacek Koralewski - Prezes Zarządu od dnia 28.10.2010 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 do dnia 20.09.2017 r.
- Martyna Patrowicz - Członek rady Nadzorczej od dnia 21.09.2017 r.

Komitety Audytu

- Wojciech Hetkowski – Przewodniczący Komitetu Audytu



**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

- Martyna Patrowicz – Członek Komitetu Audytu
- Damian Patrowicz – Członek Komitetu Audytu

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 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku i okres porównywalny od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku.

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

Biegły rewident został wybrany przez Radę Nadzorczą ELKOP S.A. uchwałą nr 1/12/2017 z dnia 12 grudnia 2017 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. Wskazanie, czy spółka jest jednostką dominującą lub znaczącym inwestorem oraz czy sporządza skonsolidowane sprawozdania finansowe.

Spółka na dzień 31 grudnia 2017 roku nie dokonuje konsolidacji sprawozdań finansowych. Na dzień 31.12.2017 roku Spółka jest jednostką dominującą wobec spółki ELKOP1 POLSKA A.S, której kapitał zakładowy wynosi 2 000 tys. koron czeskich. Spółka zależna do końca roku 2017 nie prowadziła działalności gospodarczej. Akcje ELKOP1 POLSKA A.S. nabyte zostały w celu połączenia spółki zależnej prawa czeskiego z Emitentem w celu uzyskania statusu Spółki Europejskiej. Z powyższych względów i z uwagi na nieistotność danych, Elkop S.A. nie sporządza sprawozdania skonsolidowanego

4. Nowe standardy rachunkowości i interpretacje KIMSF

W okresach rozpoczynających się w dniu i po 1 stycznia 2017 roku obowiązują nowe standardy, zmiany w obowiązujących standardach oraz interpretacje, które zostały przyjęte przez Unię Europejską („UE”):

- **Zmiany do MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych”** – Inicjatywa w odniesieniu do ujawnień – zatwierdzone w UE w dniu 6 listopada 2017 roku - 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 – zatwierdzone w UE w dniu 6 listopada 2017 roku - obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie;

W 2017 roku Spółka przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji

Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i zatwierdzone do stosowania w UE, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2017r.

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;
- **MSSF 16 „Leasing”** - zatwierdzony w UE w dniu 31 października 2017 roku - obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie;
- **Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe”** - Zastosowanie MSSF 9 „Instrumenty finansowe” wraz z MSSF 4 „Instrumenty ubezpieczeniowe” - zatwierdzone w UE w dniu 3 listopada 2017 roku - 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 15 „Przychody z umów z klientami”** - Wyjaśnienia do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” - zatwierdzone w UE w dniu 31 października 2017 roku - obowiązujące 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 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe”** (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) mający w wersji wstępnej zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później - zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej;

- **Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe”** - charakterystyka opcji przedpłaty z ujemną kompensatą (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie);
- **Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem** (opublikowano dnia 11 września 2014 roku). Długoterminowe udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach - obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie.
- **Zmiany do MSSF 2 „Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji”** (opublikowano dnia 20 czerwca 2016 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później;
- **Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2014-2016** (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku). Zmiany do MSSF 12 mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później, natomiast zmiany do MSR 28 oraz MSSF 1 mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później;
- **Zmiany do różnych standardów Poprawki do MSSF (cykl 2015-2017)** – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 3, MSSF 11, MSR 12 oraz MSR 23) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa – obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie;
- **Interpretacja KIMSF 22 „Transakcje w walucie obcej i zaliczki”** (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później;
- **Interpretacja KIMSF 23 „Niepewność w zakresie rozliczania podatku dochodowego”** (opublikowano dnia 7 czerwca 2017 roku) – obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie;
- **Zmiany do MSR 40 „Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnej”** (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.

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

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.



**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

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.



**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

Instrumenty finansowe

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

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

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik

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

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

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

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

Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności

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

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

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

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

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 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 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.



**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

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.

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).



**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

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 2017 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 2017 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 2017 dokonała identyfikacji segmentów operacyjnych.

Nota 1

Wartość firmy:

Wartość firmy		
	31.12.2017	31.12.2016
Wartość bilansowa wartości firmy		
Według kosztu	1 550,00	1 550,00
Skumulowana utrata wartości	0	0,00
Razem wartość bilansowa	1 550,00	1 550,00

W trakcie 2017 i 2016 roku wystąpiły następujące zmiany wartości firmy:

Okres zakończony		
	31.12.2017	31.12.2016
Wartość firmy na początek okresu	1 550,00	1 550,00
Zwiększenia wartości firmy w wyniku nabycia		
Zmniejszenia wartości firmy z tytułu dokonanych odpisów		
Razem wartość bilansowa na koniec okresu	1 550,00	1 550,00

Alokacja wartości firmy do jednostek generujących przepływy pieniężne

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

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

	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
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

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
a) środki trwałe, w tym:	193	256
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	33	36
- urządzenia techniczne i maszyny	139	161
- środki transportu	17	47
- inne środki trwałe	4	12
b) środki trwałe w budowie		0
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	62	0
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	255	256

ŚRODKI TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
a) własne	193	256
b) używane na podstawie umowy leasingu		
Środki trwałe bilansowe razem	193	256

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.

Rok 2017

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH)						
	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	0	55	571	226	14	866
b) zwiększenia (z tytułu)	0	0	15	0	0	53
zakup	0	0	15	0	0	53
c) zmniejszenia (z tytułu)	0	0	16	0	6	9
- sprzedaż	0	0	0	0	0	0
- likwidacja	0	0	16	0	6	9
- przekwalifikowanie do nieruchomości inwestycyjnych	0	0	0	0	0	0
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	0	55	570	226	8	
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	0	19	410	179	2	610
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	0	3	21	30	2	72
- planowa	0	3	37	30	2	81
- likwidacja	0	0	-16	0	0	9
- przekwalifikowanie do nieruchomości inwestycyjnych	0	0	0	0	0	0
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	0	22	431	209	4	610
h) odpisy z tytułu trwałej utruty wartości na początek okresu						
i) odpisy z tytułu trwałej utruty wartości na koniec okresu						
j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	0	33	139	17	4	193

Rok 2016

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH)						
	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	0	55	518	226	23	822
b) zwiększenia (z tytułu)	0	0	53	0	0	53
zakup	0	0	53	0	0	53
c) zmniejszenia (z tytułu)	0	0	0	0	9	9
- likwidacja	0	0	0	0	9	9
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						
- przejęcie	0	2	34	45	0	81
- 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 utruty wartości na początek okresu						
i) odpisy z tytułu trwałej utruty wartości na koniec okresu						
j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	0	36	161	47	12	256

Nota 3

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
Wartość brutto na początek okresu	51 546	51257
- nabycie w wyniku zakupów		0
- transfer z rzeczowego majątku trwałego		0
- wycena nieruchomości	358	509
- sprzedaż		-220
Wartość brutto na koniec okresu	51 904	51 546
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	9 685	9 685
- amortyzacja za okres		0
- transfer z rzeczowego majątku trwałego		0
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	9 685	9 685
Wartość netto na początek okresu	41 861	41572
Wartość netto na koniec okresu	42 219	41 861

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 została ujawniona wpisem 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 2017 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



**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

miejsowości. Stopa ta jest również dostosowana do czynników specyficznych dla danej nieruchomości) innych metod na podstawie wiedzy Rzeczoznawców Majątkowych.

Kwoty z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnej wynoszą:

- przychody z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych : 4 413 tys. zł.
- bezpośrednie koszty związane z utrzymaniem nieruchomości : 2 991 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 m². Na gruncie posadowione są hale produkcyjno-magazynowe o powierzchni 11.000 m² oraz siedmiokondygnacyjny budynek biurowy o powierzchni 6.050 m². Teren posiada nowoczesne parkingi wyłożone kostką brukową, z których korzystać mogą najemcy oraz ich klienci, teren jest monitorowany i chroniony. Wynajem powierzchni biurowych oraz hal wynosi 98%. Nieruchomości są konsekwentnie modernizowane i unowocześniane. Budynek biurowy posiada nowoczesny parking dla wszystkich najemców ELKOP S.A. W 2014 roku, prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zostało przekształcone w prawo własności, co pozwala Spółce na szersze możliwości inwestycyjne i bezpieczeństwo decyzyjne.

NIERUCHOMOŚĆ ZLOKALIZOWANA W PŁOCKU UL. ZYGMUNTA PADLEWSKIEGO 18 C

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

NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANE W PŁOCKU

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

- 1) przy Alei Jana Kilińskiego 35, o powierzchni 1386 m²,

- 2) przy ulicy Zygmunta Padlewskiego 18d, o powierzchni 815 m²,
- 3) przy ulicy Zygmunta Padlewskiego 18, o powierzchni 468 m².

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

NIERUCHOMOŚĆ ZLOKALIZOWANA W ELBLĄGU UL. GRUNWALDZKA 2i

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

Nieruchomość produkcyjna w Elblągu to jedna z niewielu tego typu obiektów w kraju. Ze względu na lokalizację jak i specyfikę nieruchomości tzn. wysokość hali oraz udźwigu suwnic, nieruchomość wynajmowana jest między innymi przez podmioty gospodarcze związane z żeglugą morską z przeznaczeniem na działalność produkcyjną komponentów do statków morskich. W 2013 roku prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zostało przekształcone w prawo własności, co znacząco podniosło wartość całej nieruchomości. Nieruchomość wynajęta jest w 100 %. Głównymi najemcami są międzynarodowe firmy związane z przemysłem morskim.

Budynek hali produkcyjnej, to obiekt wielobryłowy o funkcji produkcyjnej jako podstawowej oraz funkcjach dodatkowych tj. pomocniczych technicznych i socjalno-biurowych. Obiekt powstał z połączenia trzynawowej hali produkcyjnej, 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 31.12.2017 r. Zarząd Spółki podjął decyzję o wycenie w/w nieruchomości. Firma Business Management CONSULTING Sp. z o.o. z siedzibą w Siemianowicach Śląskich wykonała operaty szacunkowe dla wszystkich nieruchomości.

Na dzień 31.12.2017 r. zaktualizowana wartość nieruchomości wynosi 42.219.155,00 zł co oznacza wzrost o 358.050 zł, w stosunku do roku poprzedniego.

Szczegóły o nieruchomości inwestycyjnej oraz informacje na temat hierarchii wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2017 i 2016 roku kształtują się następująco:

Nieruchomości inwestycyjne	Poziom 3 hierarchii wartości godziwej w tys. zł.	Wartość godziwa na dzień 31.12.2017r
Nieruchomość w Chorzowie	18 589	18 589
Nieruchomość w Płocku	8 787	8 787
Nieruchomość w Elblągu	14 843	14 843
Razem	42 219	42 219

Nieruchomości inwestycyjne	Poziom 3 hierarchii wartości godziwej w tys. zł.	Wartość godziwa na dzień 31.12.2016r
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 Równie	0	0
Razem	41 861	41 861

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

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
Od jednostek powiązanych	0	0
- z tytułu dostaw i usług	0	0
Od jednostek pozostałych	33	33
- z tytułu dostaw i usług	33	33
Należności długoterminowe netto, razem	33	33
c) odpisy aktualizujące wartość należności	0	0
Należności długoterminowe brutto, razem	33	33

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE BRUTTO (STRUKTURA WALUTOWA)	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
a) w walucie polskiej	33	33
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)		
b1. Jednostka/waluta tys./EURO		
pozostałe waluty w tys. zł		
Należności długoterminowe, razem	33	33

Nota 5

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	2017	2016
a) w jednostkach pozostałych	0	0
- akcje w spółkach krajowych, notowanych na aktywnym rynku	255	255
- odpis aktualizujący akcje	-255	-255
- akcje w spółkach krajowych, notowanych na aktywnym rynku		0
b) w jednostkach powiązanych	15 901	5 011
- udziały w spółkach krajowych nie notowanych na aktywnym rynku	8 450	8 450
- zmiana wartości godziwej udziałów	-4 886	-3439
c) akcje w jednostkach podporządkowanych	337	0
d) udzielone pożyczki jednostkom powiązanim	12 000	0
Długoterminowe aktywa finansowe, razem	15 901	5011

Na dzień 31.12.2017 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 4 886 tys. zł.

Wartość posiadanych przez Emitenta udziałów spółki IFEA Sp. z o.o. po zmianie wartości godziwej w księgach emitenta na dzień bilansowy wynosi 3 564 tys. zł.

- 2 akcje spółki ELKOP1 Polska A.S. z siedzibą w Ostrawie, stanowiące 100% udziału w ogólnej liczbie głosów oraz 100% udziału w kapitale zakładowym ELKOP1 Polska A.S. Akcje ELKOP1 Polska A.S. nabyte zostały w celu połączenia spółki zależnej prawa czeskiego z Emitentem w celu uzyskania statusu Spółki Europejskiej. Akcje zostały nabyte za 2.000 tys. koron czeskich. Wartość bilansowa akcji wynosi 337 tys. zł

Udzielone pożyczki długoterminowe:

W dniu 03.11.2017 r. Emitent jako Pożyczkodawca zawarł Umowę pożyczki pieniężnej ze spółką Patro Invest Sp. z o.o. Emitent udzielił Pożyczkobiorcy pożyczki pieniężnej w kwocie 12.000.000,00 zł na okres do dnia 31.10.2019 r. Pożyczka jest oprocentowana w wysokości stałej stopy procentowej wynoszącej 5 % w skali roku. Strony ustaliły, że odsetki od udzielonej pożyczki będą płatne w okresach kwartalnych, na koniec każdego kwartału kalendarzowego. Pożyczkobiorca zabezpieczył zwrot kwoty pożyczki wraz z odsetkami oraz ewentualnych innych roszczeń Emitenta jakie mogą powstać z tytułu zawartej Umowy poprzez wydanie Emitentowi weksła własnego in blanco wraz z deklaracją wekslową.

Nota 6

ZMIANA STANU AKTYWÓW Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
1. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu	818	827
- zwiększenia odniesione na wynik finansowe	4	205
- zwiększenia odniesione na kapitał	276	156
- zmniejszenia odniesione na wynik finansowy	145	370
- zmniejszenia odniesione na kapitał		0
2. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu	953	818

W roku 2017 ujęte są aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego obliczone 19% od podstawy na :

- 1) Rezerwę na badanie bilansu: 10 tys. zł.
- 2) Aktualizację wartości godziwej długoterminowych aktywów finansowych 4 926 tys. zł.
- 3) Straty podatkowej 77 tys. zł.

Nota 7

ZAPASY NETTO	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
- materiały	185	220
- półprodukty i produkty w toku		0
- produkty gotowe		0
- towary		0
- zaliczka		1
Zapasy, razem brutto	185	221
Odpisy aktualizujące	-185	-220
Zapasy netto, razem	0	1

ODPISY AKTUALIZUJĄCE ZAPASY	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
Odpisy aktualizujące na początek okresu	220	234
- zwiększenia		0
Aktualizacja wartości wyrobów gotowych		0
- zmniejszenia	35	14
Sprzedaż wyrobów gotowych		0
Wydanie materiałów objętych odpisem	35	14
Odpisy aktualizujące na koniec okresu	185	220
Odpisy aktualizujące, razem	185	220

Materiały w magazynach objęte są odpisem aktualizacyjnym w wysokości 185 tys. zł, który stanowi 100 % ich wartości.

Nota 8

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
Od jednostek powiązanych	4	12
- z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	4	12
- do 12 miesięcy	4	12
Od jednostek pozostałych	156	92
- z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	134	75
- do 12 miesięcy	134	75
- z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	21	17
- inne	1	0
Należności krótkoterminowe netto, razem	160	104
odpisy aktualizujące wartość należności	0	11
Należności krótkoterminowe brutto, razem	160	115

ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
Stan na początek okresu	11	59
a) zwiększenia (z tytułu)		11
- utworzenie odpisów na należności		11
b) zmniejszenia (z tytułu)	11	59
- zapłata należności		0
- rozwiązanie odpisów w związku z nieściągalnością	11	0
- wydzielenie majątku		59
Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu	0	11

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO (STRUKTURA WALUTOWA)	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
a) w walucie polskiej	160	115
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)		
b1. Jednostka/waluta tys./EURO		
pozostałe waluty w tys. zł		
Należności krótkoterminowe, razem	160	115

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 2017	31 grudnia 2016
1) w jednostkach powiązanych		
w jednostkach zależnych		
a) akcje (wartość bilansowa):		
- korekty aktualizujące wartość (+/-)		
- wartość według cen nabycia		
w jednostkach współzależnych		
a) akcje (wartość bilansowa):		
- korekty aktualizujące wartość (+/-)		
- wartość według cen nabycia		
w jednostkach stowarzyszonych		

a) akcje (wartość bilansowa):		
- korekty aktualizujące wartość (+/-)		
- wartość według cen nabycia		
W pozostałych jednostkach powiązanych	863	4 356
a) udzielone pożyczki	833	4326
a) akcje (wartość bilansowa):	30	30
- korekty aktualizujące wartość (+/-)	-31	-31
- wartość według cen nabycia	61	61
2) w jednostkach pozostałych		
a) akcje (wartość bilansowa):		
- korekty aktualizujące wartość (+/-)		
- wartość według cen nabycia		
b) udzielone pożyczki		
- jednostki pozostałe		
c) inne papiery wartościowe – obligacje		
Wartość według cen nabycia, razem	894	4387
Korekty aktualizujące wartość razem	-31	-31
Wartość bilansowa, razem	863	4356

Dnia 26.02.2016 r. Emitent udzielił pożyczki gotówkowej Spółce Refus Sp. z 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. Zwrot pożyczki wraz z odsetkami nastąpił 09.03.2018r.

Dnia 18.05.2016 r. Emitent udzielił pożyczki gotówkowej Spółce Refus Sp. 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. Zwrot pożyczki wraz z odsetkami nastąpił 09.03.2018r.

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.

Strony zawarły aneks do umowy, na mocy którego datę spłaty pożyczki ustalono na dzień 31.12.2018 r. Pozostałe zapisy Umowy pozostały bez zmian. Zwrot pożyczki wraz z odsetkami nastąpił 13.03.2018r.

Na mocy Umowy z dnia 27.12.2017 r. Emitent udzielił Patro Invest sp. z o.o. pożyczki pieniężnej w kwocie 3.700.000,00 zł na okres do dnia 31.01.2018 r. Pożyczka została oprocentowana w wysokości stałej stopy procentowej wynoszącej 5,7 % w skali roku. Pożyczka została spłacona w grudniu 2017 roku.

Na dzień 31.12.2017 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

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	4 364	410
Inne środki pieniężne – lokaty		400
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	4 364	810

Nota 11

KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	88	88
- koszty dotyczące następných okresów	88	88
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, razem	88	88

Nota 12

AKTYWA DŁUGOTERMINOWE PRZEZNACZONE DO WYDANIA

Na dzień 31.12.2017r i 31.12.2016r Spółka nie wykazywała aktywów długoterminowego przeznaczonego do wydania.

Nota 13

31.12.2017

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	19.700.000	68 950 000,00	gotówką	08.08.2017
Liczba akcji razem				19.700.000			
Kapitał zakładowy, razem					68 950 000,00		
Wartość nominalna jednej akcji = 3,50 zł							

W dniu 04.04.2017 r. Zarząd podjął uchwałę w formie aktu notarialnego w przedmiocie podwyższenia kapitału zakładowego, na mocy przysługującego mu upoważnienia w ramach kapitału docelowego (Artykuł 8A Statutu Spółki). Na mocy uchwały z dnia 04.04.2017 r. Zarząd ELKOP S.A. postanowił o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki z kwoty 42.000.000,00 zł do kwoty 68.950.000,00 zł w drodze emisji 38.500.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,70 zł każda akcja. Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 13.04.2017 r. dokonał rejestracji zmian Statutu Spółki wynikających z treści uchwały Zarządu Spółki z dnia 04.04.2017 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki. Kapitał zakładowy wynosił 68.950.000,00 zł i dzielił się na 98.500.000 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,70 zł każda akcja.

Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 08.08.2017 r. dokonał rejestracji zmian Statutu Spółki wynikających z treści uchwały nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 06.07.2017r. w sprawie scalenia (połączenia) akcji Spółki oraz zmiany Statutu Spółki. Zarejestrowane zostało połączenie akcji Spółki w drodze zwiększenia wartości nominalnej akcji Spółki z dotychczasowej wartości 0,70 zł każda akcja do wartości 3,50 zł każda akcja przy jednoczesnym proporcjonalnym zmniejszeniu ich ilości z dotychczasowej 98.500.000 do 19.700.000.

31.12.2016

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

Kapitał akcyjny jest w całości opłacony.

31.12.2017

	AKCJONARIUSZ	LICZBA AKCJI	% GŁOSÓW	LICZBA GŁOSÓW
1.	PATRO INVEST Sp. z o.o	6 500 000	33,5	6 500 000
2.	POZOSTALI	13 200 000	66,5	13 200 000
	Razem	19 700 000	100	19 700 000

31.12.2016

	AKCJONARIUSZ	LICZBA AKCJI	% GŁOSÓW	LICZBA GŁOSÓW
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

UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE (WIELKOŚĆ UJEMNA)	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
Stan na początek okresu	0	0
a) umorzenie akcji własnych	0	0
Udziały(akcje) własne, razem	0	0

Nota 15

KAPITAŁ ZAPASOWY	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
Stan na początek okresu	1 538	1778
a) podział zysku	0	0
b) umorzenie akcji własnych	0	0
c) podział Spółki	0	-240
Kapitał zapasowy, razem	1 538	1538

Nota 16

KAPITAŁ Z AKTUALIZACJI WYCENY	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	1 503	2066
b) zmniejszenia	0	563
-wycena aktywów finansowych	1 172	563
b) zwiększenia	0	0
-wycena aktywów finansowych	0	0
Kapitał rezerwowy, razem	331	1503

Nota 17

Pozycja Zyski zatrzymane/Nierozdzielony wynik finansowy obejmuje:

Pozycja zyski zatrzymane wynosi 3 675 tys. zł. i zawiera zysk netto za rok bieżący w wysokości 961 tys. zł. oraz rozliczony wynik z lat ubiegłych w wysokości 2 714 tys. zł.

Nota 18

Koszty Emisji akcji

Na mocy uchwały z dnia 04.04.2017 r. Zarząd ELKOP S.A. postanowił o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki z kwoty 42.000.000,00 zł do kwoty 68.950.000,00 zł w drodze emisji 38.500.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,70 zł każda akcja. Koszty emisji (usługi notarialne) tych akcji wynosiły 139 tys. zł.

Nota 19

Wynik na transakcjach finansowych

W dniu 05.04.2017 r. ELKOP S.A. za zgodą Rady Nadzorczej objęła 38.500 (trzydzieści osiem tysięcy pięćset) sztuk opcji inwestycyjnych serii A spółki PATRO INVEST Sp. z o.o. w Płocku o wartości nominalnej 700,00 zł (siedemset złotych) każda o łącznej wartości nominalnej 26.950.000,00 zł (dwadzieścia sześć milionów dziewięćset pięćdziesiąt tysięcy złotych) za cenę emisyjną równą ich wartości nominalnej tj. 700,00 zł (siedemset złotych) każda Opcja, za łączną cenę emisyjną w wysokości 26.950.000,00 zł (dwadzieścia sześć milionów dziewięćset pięćdziesiąt tysięcy złotych). Nabyte przez Emitenta Opcje Inwestycyjne spółki PATRO INVEST Sp. z o.o. w Płocku serii A zostały wyemitowane na mocy Uchwały Zarządu PATRO INVEST Sp. z o.o. w Płocku z dnia 05.04.2017r. w drodze oferty prywatnej skierowanej do oznaczonego



**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

adresata. Opcje zostały wydane w formie dokumentu, przekazanego Emitentowi w dniu 05.04.2017 r. Świadczeniem przysługującym Emitentowi z każdej Opcji Inwestycyjnej jest świadczenie pieniężne od PATRO INVEST Sp. z o.o. w wysokości równej iloczynowi wartości kursu akcji spółki Emitenta notowanych na rynku regulowanym GPW w Warszawie S.A. ważonego wolumenem oraz liczby 1.000 (jeden tysiąc).

Zgodnie z warunkami Opcji Inwestycyjnych średnia wartość kursu akcji Emitenta ważona wolumenem na potrzeby spełnienia świadczenia PATRO INVEST Sp. z o.o. wynikającego z każdej Opcji Inwestycyjnej jest liczona jako średnia arytmetyczna wartości kursów akcji Emitenta ważonych wolumenem dla każdego dnia sesyjnego odrębnie jako całkowita wartość obrotu akcji Emitenta danego dnia sesyjnego podzielona przez całkowity wolumen obrotu danego dnia sesyjnego na podstawie danych GPW w Warszawie S.A. w okresie 10 dni sesyjnych począwszy od dnia następującego po dniu rejestracji przez Krajowy Rejestr Sądowy akcji serii B Emitenta - emitowanych na podstawie uchwały Zarządu z dnia 04.04.2017 r.

PATRO INVEST Sp. z o.o. w dniu 02.05.2017 r, dokonała należytego wykupu Opcji Inwestycyjnych w liczbie 38.500 (trzydzieści osiem tysięcy pięćset) o wartości nominalnej 700,00 zł (siedemset złotych) każda o łącznej wartości nominalnej 26.950.000,00 zł (dwadzieścia sześć milionów dziewięćset pięćdziesiąt tysięcy złotych) za łączną wartość 11 760 546,20 zł (jedenaście milionów siedemset sześćdziesiąt tysięcy pięćset czterdzieści sześć złotych 20/100), która to kwota została przekazana na rachunek bankowy Emitenta. W wyniku tej transakcji powstała strata w wysokości 15 189 tys. zł ujęta kapitałowo.

Nota 20

ZMIANA STANU REZERWY Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
1. Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	5 921	5 818
a) odniesiony na wynik finansowy	5 921	5 818
- z wyceny inwestycji krótkoterminowych		
- od wyceny nieruchomości	5 921	5 818
b) odniesiony na kapitał własny		0
2. Zwiększenia	112	161
a) odniesiony na wynik finansowy okresu z tytułu różnic przejściowych	112	161
- od wyceny nieruchomości	105	135
- z wyceny inwestycji krótkoterminowych	7	26
3. Zmniejszenia		58
a) odniesiony na wynik finansowy okresu z tytułu dodatnich różnic przejściowych		58
- z wyceny inwestycji krótkoterminowych		26
- z wyceny nieruchomości inwestycyjnych		32
4. Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu razem	6 033	5 921

ZMIANA STANU POZOSTAŁYCH REZERW	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
1. Stan pozostałych rezerw, w tym:	9	6
a) odniesiony na wynik finansowy	9	6
2. odniesiony na kapitał własny	0	0
3. Zwiększenia	0	9
a) odniesiony na wynik finansowy	0	9
- rezerwa na badanie bilansu	0	9
4. Zmniejszenia	9	6
a) odniesiony na wynik finansowy	9	6
5. Stan pozostałych rezerw na koniec okresu razem	0	9

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
a) zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0	0
b) zobowiązania wobec pozostałych jednostek	451	638
- kaucje długoterminowe	19	120
- pozostałe - zob. z tytułu przekształcenia wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności	432	518
Zobowiązania długoterminowe, razem	451	638

Nota 21

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
a) zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0	7
- z tytułu dostaw i usług	0	7
b) zobowiązania wobec pozostałych jednostek	739	558
- z tytułu dostaw i usług	134	111
- kredyty i pożyczki		0
- zaliczki otrzymane na dostawę		0
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	76	84
- z tytułu wynagrodzeń		0
- kaucje gwarancyjne		0
- kaucje wynajem lokali	442	276
- pozostałe	87	87
Zobowiązania krótkoterminowe, razem	739	565

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA)	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
a) w walucie polskiej	739	565
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)		
Zobowiązania krótkoterminowe, razem	739	565

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.

ZMIANA STANU POZOSTAŁYCH REZERW	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
Stan pozostałych rezerw, w tym:	0	0
a) odniesiony na wynik finansowy	0	0
odniesiony na kapitał własny	0	0
Zwiększenia	10	0
b) odniesiony na wynik finansowy	10	0
- rezerwa na badanie bilansu	10	0
Zmniejszenia	0	0
b) odniesiony na wynik finansowy	0	0
Stan pozostałych rezerw na koniec okresu razem	10	0

Nota 22

ZMIANA STANU ROZLICZEŃ MIĘDZYOKRESOWYCH	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
➤ Stan rozliczeń międzyokresowych na początek okresu, w tym:	0	0
a) inne rozliczenia międzyokresowe	0	0
- krótkoterminowe		
➤ Zmiany w ciągu roku	0	
➤ Stan rozliczeń międzyokresowych na koniec okresu razem	0	0

Nota 23

Wartość księgowa na 31.12.2017 r. - 59 166 tys. zł

Liczba akcji na 31.12.2017 r. - 19 700 000 sztuk

Wartość księgowa na jedną akcję

/ 59 166 tys. zł / 19 700 000/ - 3,00 zł

Rozwodniona liczba akcji - 19 700 000 sztuk

Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję 3,00 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

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 jedna akcję 3,98 zł

Nota 24

Zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe

Na dzień 31.12.2017 r. Spółka posiadała aktywa warunkowe w wysokości 15 000 tys. zł. Nie posiadała natomiast zobowiązań warunkowych.

Na dzień 31.12.2016 r. Spółka wykazywała 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 zawnioskował 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 na dzień 12.01.2017 r. pomiędzy Emitentem a spółką PATRO INVEST Sp. z o.o. zachodziły powiązania osobowe. Członek Rady Nadzorczej Emitenta Pani Małgorzata Patrowicz pełniła jednocześnie funkcję Prezesa Zarządu spółki PATRO INVEST Sp. z o.o. Emitent poinformował, że spółka PATRO INVEST Sp. z o.o. na dzień 12.01.2017r. była podmiotem



**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

zależnym od spółki DAMF INVEST S.A. Ponadto Emitent poinformował, że spółka DAMF INVEST S.A. na dzień 12.01.2017r. była akcjonariuszem większościowym Emitenta oraz, że pomiędzy Emitentem, a spółką DAMF INVEST S.A. zachodziły 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. (korygowanym 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.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

Nota 25

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	Rok 2017	Rok 2016
Sprzedaż usług pozostałych	9	6
Sprzedaż produktów	0	2
Usługi najmu	4 412	4 333
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem	4 421	4 341
- w tym: od jednostek powiązanych	182	186

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (STRUKTURA TERYTORIALNA)	Rok 2017	Rok 2016
a) kraj	4 421	4 341
b) eksport		
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem	4 421	4 341
- w tym: od jednostek powiązanych	182	186

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW	Rok 2017	Rok 2016
a) kraj	0	0
b) eksport		
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów, razem	0	0
- w tym: od jednostek powiązanych		

Nota 26

KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	Rok 2017	Rok 2016
a) amortyzacja	73	81
b) zużycie materiałów i energii	1 095	764
c) usługi obce	1 204	941
d) podatki i opłaty	639	643
e) wynagrodzenia	611	599
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	94	86
g) pozostałe koszty rodzajowe	38	28
Koszty według rodzaju, razem	3 754	3 142
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	3	4
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	-766	-669
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	2 991	2 477
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0	0

Nota 27

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	Rok 2017	Rok 2016
a) rozwiązane rezerwy (z tytułu)	0	38
- odpis aktualizujący	0	38
b) zysk ze sprzedaży niefinansowych aktywów	0	205
c) pozostałe, w tym:	579	540
- otrzymane odszkodowanie	6	7
- rozwiązanie odpisu aktualizacyjnego	35	0
- wycena nieruchomości inwestycyjnych	526	509
- pozostałe	11	24
Pozostałe przychody operacyjne, razem	578	783

Nota 28

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	Rok 2017	Rok 2016
a) utworzone rezerwy (z tytułu)	0	0
- odprawy emerytalne	0	0
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0	11
- aktualizacja wartości należności	0	11
- aktualizacja wyrobów gotowych	0	0
c) pozostałe, w tym:	386	519
- strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwa.	0	0
- koszty sądowe	0	0
- odpis wartości firmy	0	0
- wycena nieruchomości inwestycyjnych	386	0
- inne	0	519
Inne koszty operacyjne, razem	386	530

Nota 29

PRZYCHODY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK	Rok 2017	Rok 2016
a) odsetki	364	233
- od jednostek powiązanych	108	222
- od pozostałych jednostek	256	11
Przychody finansowe z tytułu odsetek, razem	364	233

INNE PRZYCHODY FINANSOWE	Rok 2017	Rok 2016
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	0
- wynagrodzenie za pożyczone akcje	0	0
- wycena pożyczek	0	0
Inne przychody finansowe, razem	0	0

Nota 30

KOSZTY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK	Rok 2017	Rok 2016
a) od kredytów i pożyczek		0
- dla jednostek powiązanych		0
- dla innych jednostek		0
b) pozostałe odsetki	10	12
- odsetki od zobowiązań zapłacone	10	12
- odsetki od leasingu		0
Koszty finansowe z tytułu odsetek, razem	10	12

INNE KOSZTY FINANSOWE	Rok 2017	Rok 2016
a) aktualizacja z wyceny akcji	0	94
b) strata ze zbycia inwestycji	0	199
c) różnice kursowe	9	0
Inne koszty finansowe, razem	9	293

Nota 31

PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY	Rok 2017	Rok 2016
1. Zysk (strata) brutto	1 201	1376
2. Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym	-15 760	- 651
a) trwałe różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a dochodem do opodatkowania	-15 310	- 547
- sprzedaż inwestycji kapitałowo	-15 190	0
- zakup wierzytelności		0
- wycena akcji krótkoterminowych		0
- odsetki niespłacone		-1
- wycena nieruchomości inwestycyjnych		-509
- pozostałe	120	-37
b) przejściowe różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a dochodem do opodatkowania, z tego:	-450	-104
- wycena akcji krótkoterminowych		-94
- odsetki spłacone		-3

- rezerwa na badanie bilansu	-10	0
- aktualizacja należności		-164
- amortyzacja NKUP	-410	-17
- różnice kursowe	-9	
- pozostałe	-21	382
3. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	-14 559	725
4. Strata z lat ubiegłych		-725
5. Podatek dochodowy według stawki 19%		0
6. Zwiększenia, zaniechania, zwolnienia, odliczenia	0	0
7. Podatek dochodowy bieżący ujęty (wykazany) w deklaracji podatkowej okresu	0	0

PODATEK DOCHODOWY ODROZCZONY ODNIESIONY NA WYNIK FINANSOWY	Rok 2017	Rok 2016
1. Dotyczący roku bieżącego	256	244
Razem	256	244

PODATEK DOCHODOWY ODROZCZONY ODNIESIONY NA POZOSTAŁE CAŁKOWITE DOCHODY	Rok 2017	Rok 2016
Przeszacowanie wartości godziwej aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży - narastająco	275	653
Razem	275	653

Nota 32

Zarząd zaproponuje WZA przeznaczyć zysk w kwocie 947 956,90 zł na kapitał zapasowy.

Nota 33

Rok 2017

Zysk przypadający na jedną akcję

Szczegółowy sposób wyliczenia zysku na jedną akcję:

Średnia ważona ilość akcji: 53 985 479 sztuk

Zysk netto za 12 miesięcy:

Zysk na jedną akcję zwykłą: 0,02 zł

Średnia ważona rozwodniona liczba akcji: 53 985 479 sztuk

Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą: 0,02 zł

Rok 2016

Zysk przypadający na jedną akcję

Szczegółowy sposób wyliczenia zysku na jedną akcję:

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

Rok 2017

Pozycja	Zmiana stanu wynikająca z bilansu	Zmiana stanu wykazana w rachunku przepływów pieniężnych	Różnica	Wyjaśnienie
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-133	-408	-408	Podatek odroczony zaksięgowany w korespondencji z kapitałem własnym

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 2017 Spółka wyodrębniła następujące segmenty operacyjne:

- Wynajem
- Pozostałe w tym przychody i koszty nieprzepisane

DANE CHARAKTERYZUJĄCE SEGMENTY za okres 2017-01-01 do 2017- 12-31		wynajem	pozostałe w tym przychody i koszty nieprzypisane	Razem
I.	Przychody segmentu	4 413	8	4 421
II.	Koszty segmentu	2 991	0	2 991
III	Wynik brutto segmentu z działalności gospodarczej	1 422	8	1430
I	Koszty zarządu		766	766
II	Pozostałe przychody operacyjne		578	578
III	Pozostałe koszty operacyjne		386	386
IV	Przychody finansowe		364	364
V	Koszty finansowe		19	19
	ZYSK PRZED OPODATKOWANIEM			1201

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 31.12.2017 r.

Wynajem	48 572
Pozostałe w tym przychody i koszty nieprzypisane	9
Aktywa niealokowane	17 804
Razem aktywa	66 385

Zobowiązania segmentów stan na 31.12.2017 r.

Wynajem	134
Pozostałe w tym przychody i koszty nieprzypisane	0
Zobowiązania niealokowane	7 099
Razem zobowiązania	7 233

- 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 31.12.2017 r.

POZOSTAŁE INFORMACJE	AMORTYZACJA	ZWIĘKSZENIA AKTYWÓW TRWAŁYCH
Wynajem	73	9
Pozostałe w tym przychody i koszty nieprzypisane	0	0
Razem	73	9

Informacje geograficzne na dzień 31.12.2017 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	2 720	18 770
PŁOCK	576	10 371
ELBLĄG	1 117	14 916
Razem dla wynajmu	4 413	44 057
OBSZAR GEOGRAFICZNY DLA SPRZEDAŻY POZOSTAŁEJ	PRZYCHODY OD KLIENTÓW ZEWNĘTRZNYCH	AKTYWA TRWAŁE
POZOSTAŁE	8	0
Razem dla sprzedaży pozostałej	8	0

Informacje o wiodących klientach

W przychodach z tytułu wynajmu uwzględniono przychody w wysokości 974 tys. zł z tytułu sprzedaży do największego klienta Spółki. Wartość ta stanowi 22 % z całości przychodów. Żaden inny pojedynczy klient nie odpowiadał za więcej niż 10% przychodów ze sprzedaży.

W roku 2016 Spółka wyodrębniła następujące segmenty operacyjne:

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

DANE CHARAKTERYZUJĄCE SEGMENTY za okres 2016-01-01 do 2016- 12-31		wynajem	pozostałe w tym przychody i koszty nieprzypisane	Razem
I.	Przychody segmentu	4333	8	4341
II.	Koszty segmentu	2 477	0	2 477
III	Wynik brutto segmentu z działalności gospodarczej	1 856	8	1 864
I	Koszty zarządu		669	669
II	Pozostałe przychody operacyjne		783	783
III	Pozostałe koszty operacyjne		530	530
IV	Przychody finansowe		233	233
V	Koszty finansowe		305	305
	ZYSK PRZED OPODATKOWANIEM			1 376

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 31.12.2016 r.

Wynajem	44359
Pozostałe w tym przychody i koszty nieprzypisane	0
Aktywa niealokowane	10 529
Razem aktywa	54 888

Zobowiązania segmentów stan na 31.12.2016 r.

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

- 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
Razem	81	53

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
Razem dla wynajmu	4 333	44 359

OBSZAR GEOGRAFICZNY DLA SPRZEDAŻY POZOSTAŁEJ	PRZYCHODY OD KLIENTÓW ZEWNĘTRZNYCH	AKTYWA TRWAŁE
POZOSTAŁE	8	0
Razem dla sprzedaży pozostałej	8	0

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	2017
Badanie sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.	10 000,00 zł
Przeгляд sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2017 r. do 30.06.2017 r.	4 500 zł

Wyszczególnienie	2016
Badanie sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.	9 000,00zł
Przeгляд sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2016 r. do 30.06.2016 r.	4 0000 zł

Przeciętne zatrudnienie

Struktura zatrudnienia		
Przeciętne zatrudnienie w Spółce kształtowało się następująco:		
	Okres zakończony	
	31.12.2017	31.12.2016
Zarząd	1	1
Administracja	3	3
Pozostali	4	4
Razem	8	8

Transakcje z podmiotami powiązanymi

Powiązania Spółki ELKOP S.A. na dzień 31.12.2017 r.

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

Powiązania osobowe Zarząd:



**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

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.

Powiązania osobowe Rada Nadzorcza :

- Mariusz Patrowicz - Członek Rady Nadzorczej: ELKOP S.A., IFERIA S.A., DAMF Invest S.A.
- 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.
- Damian Patrowicz– Członek Rady Nadzorczej: ELKOP S.A., Atlantis S.A., FON S.A., Resbud S.A., Investment Friends Capital S.A., IFERIA S.A., DAMF Invest S.A., DAMF Inwestycje S.A., Investment Friends S.A.
- Małgorzata Patrowicz - Prezes Zarządu: DAMF INVEST S.A., PATRO INVEST Sp. z o.o., IFEA Sp. z o.o., Członek Zarządu IFERIA S.A., 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 do dnia 20.09.2017 r. – Członek Rady Nadzorczej: Atlantis S.A. , ELKOP S.A., FON S.A., RESBUD S.A., Investment Friends Capital S.A., DAMF INVEST S.A., IFERIA S.A., DAMF Inwestycje S.A.
- Martyna Patrowicz od dnia 21.09.2017 r. – Członek Rady Nadzorczej: Atlantis S.A. , ELKOP S.A., FON S.A., RESBUD S.A., Investment Friends Capital S.A., DAMF INVEST S.A., IFERIA S.A., DAMF Inwestycje S.A.

Wynagrodzenia Zarządu i Rady Nadzorczej Emitenta:

Za 2017 rok Zarządowi ELKOP S.A. wypłacono wynagrodzenie:

Prezes Zarządu	Wynagrodzenie z tytułu umowy o pracę w wysokości brutto	Wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji w wysokości brutto
Jacek Koralewski	24.000,00 zł	164.400,00 zł

Za 2016 rok Zarządowi ELKOP S.A. wypłacono wynagrodzenie:

Prezes Zarządu	Wynagrodzenie z tytułu umowy o pracę w wysokości brutto	Wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji w wysokości brutto
Jacek Koralewski	24.000,00 zł	164.400,00 zł

Za 2017 rok Radzie Nadzorcza ELKOP S.A. wypłacono wynagrodzenia:

Rada Nadzorcza	Wynagrodzenie z tytułu umowy o pracę w wysokości brutto	Wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji w wysokości brutto
Mariusz Patrowicz	-	26.000,00zł
Wojciech Hetkowski	-	11.200,00 zł
Małgorzata Patrowicz	-	8.000,00 zł
Damian Patrowicz	-	2.400,00 zł
Marianna Patrowicz	-	2.334,78 zł
Martyna Patrowicz	-	665,22 zł

Za 2016 rok Radzie Nadzorcza ELKOP S.A. wypłacono wynagrodzenia:

Rada Nadzorcza	Wynagrodzenie z tytułu umowy o pracę w wysokości brutto	Wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji w wysokości brutto
Mariusz Patrowicz	-	26.000,00zł
Wojciech Hetkowski	-	11.200,00 zł
Małgorzata Patrowicz	-	8.000,00 zł
Damian Patrowicz	-	2.400,00zł
Marianna Patrowicz	-	2.400,00zł

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

Transakcje :

Pożyczki:

- W dniu 03.11.2017 r. Emitent udzielił pożyczki gotówkowej Spółce Patro Invest Sp. z o.o. w Płocku (KRS 0000657016, NIP: 7743232326, Regon: 366271379), jako Pożyczkobiorcą.

Na mocy Umowy z dnia 03.11.2017 r. Emitent udzielił Pożyczkobiorcy pożyczki pieniężnej w kwocie 12.000.000,00 zł (słownie: dwanaście milionów złotych) na okres do dnia 31.10.2019 r. Pożyczka jest oprocentowana w wysokości stałej stopy procentowej wynoszącej 5 % w skali roku. Strony ustaliły, że odsetki od udzielonej pożyczki będą płatne w okresach kwartalnych, na koniec każdego kwartału kalendarzowego. Kwota kapitału udzielonej pożyczki wraz z należnymi odsetkami zostanie zwrócona Emitentowi do dnia 31.10.2019 r. Strony Umowy pożyczki zgodnie ustaliły, że Pożyczkobiorcy przysługuje prawo do przedterminowego zwrotu całości lub części kapitału udzielonej pożyczki. Zgodnie z warunkami zawartej Umowy pożyczki wypłata pożyczki nastąpi w dniu jej zawarcia tj. 03.11.2017 r. Pożyczkobiorca zabezpieczył zwrot kwoty pożyczki wraz z odsetkami oraz ewentualnych innych roszczeń Emitenta jakie mogą powstać z tytułu zawartej Umowy poprzez wydanie Emitentowi weksła własnego in blanco wraz z deklaracją wekslową.

- W dniu 27.12.2017 r. Emitent jako Pożyczkodawca zawarł Umowę pożyczki pieniężnej ze spółką Patro Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Płocku (KRS 0000657016, NIP: 7743232326, Regon: 366271379), jako Pożyczkobiorcą.

Na mocy Umowy z dnia 27.12.2017 r. Emitent udzielił Pożyczkobiorcy pożyczki pieniężnej w kwocie 3.700.000,00 zł (słownie: trzy miliony siedemset tysięcy złotych) na okres do dnia 31.01.2018 r. Pożyczka została oprocentowana w wysokości stałej stopy procentowej wynoszącej 5,7 % w skali roku. Kwota kapitału udzielonej pożyczki wraz z należnymi odsetkami zostanie zwrócona Emitentowi do dnia jej obowiązywania tj. 31.01.2018 r.

Strony Umowy pożyczki zgodnie ustaliły, że Pożyczkobiorcy przysługuje prawo do przedterminowego zwrotu całości kwoty pożyczki lub części kapitału udzielonej pożyczki. Zgodnie z warunkami zawartej Umowy pożyczki wypłata pożyczki nastąpiła w dniu jej zawarcia tj. 27.12.2017 r. Pożyczkobiorca zabezpieczył zwrot kwoty pożyczki wraz z odsetkami oraz ewentualnych innych roszczeń Emitenta jakie mogą powstać z tytułu zawartej Umowy poprzez wydanie Emitentowi weksła własnego in blanco wraz z deklaracją wekslową.

W dniu 29.12.2017 r. Pożyczkobiorca spółka Patro Invest Sp. z o.o. dokonała przedterminowej spłaty całości kapitału pożyczki w kwocie 3.700.000 zł wraz z należnymi odsetkami. Zgodnie z postanowieniami Umowy pożyczki, Pożyczkobiorcy przysługiwało prawo do przedterminowej spłaty całości udzielonej pożyczki.

Istotne transakcje z jednostkami powiązаныmi po dniu bilansowym:

- W dniu 19.02.2018 r. Emitent jako Pożyczkodawca zawarł Umowę pożyczki pieniężnej ze spółką Patro Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Płocku (KRS 0000657016, NIP: 7743232326, Regon: 366271379), jako Pożyczkobiorcą.

Na mocy Umowy z dnia 19.02.2018 r. Emitent udzielił Pożyczkobiorcy pożyczki pieniężnej w kwocie 2.750.000,00 zł (słownie: dwa miliony siedemset pięćdziesiąt tysięcy złotych) na okres do dnia 19.02.2019 r. Pożyczka została oprocentowana w wysokości stałej stopy procentowej wynoszącej 5,7 % w skali roku. Kwota kapitału udzielonej pożyczki wraz z należnymi odsetkami zostanie zwrócona Emitentowi do dnia jej obowiązywania tj. 19.02.2019 r.

Strony Umowy pożyczki zgodnie ustaliły, że Pożyczkobiorcy przysługuje prawo do przedterminowego zwrotu całości kwoty pożyczki lub części kapitału udzielonej pożyczki. Zgodnie z warunkami zawartej Umowy pożyczki wypłata pożyczki nastąpiła w dniu jej zawarcia tj. 19.02.2018 r. Pożyczkobiorca zabezpieczył zwrot kwoty pożyczki wraz z odsetkami oraz ewentualnych innych roszczeń Emitenta jakie mogą powstać z tytułu zawartej Umowy poprzez wydanie Emitentowi weksla własnego in blanco wraz z deklaracją wekslową.

W dniu 05.03.2018 r. Pożyczkobiorca spółka Patro Invest Sp. z o.o. dokonała przedterminowej spłaty całości kapitału pożyczki w kwocie 2.750.000,00 zł wraz z należnymi odsetkami. Emitent informuje, że zgodnie z postanowieniami Umowy pożyczki, Pożyczkobiorcy przysługiwało prawo do przedterminowej spłaty całości udzielonej pożyczki.

- W dniu 07.03.2018 r. Emitent zawarł jako pożyczkodawca umowę pożyczki pieniężnej ze spółką RESBUD SE w Płocku (KRS 0000719570) jako pożyczkobiorcą.

Przedmiotem Umowy pożyczki z dnia 07.03.2018 r. jest pożyczka pieniężna w kwocie 2.500.000,00 zł. Strony postanowiły, że spłata pożyczki nastąpi w terminie do dnia 30.06.2018 r. Oprocentowanie kwoty pożyczki zostało ustalone na poziomie 3,5 % w skali roku. Odsetki naliczane i płatne będą w okresach miesięcznych.

Wypłata kwoty pożyczki nastąpiła w jednej transzy w dniu zawarcia Umowy pożyczki.

Spłata pożyczki została zabezpieczona przez pożyczkobiorcę poprzez wystawienie weksla in blanco wraz deklaracją na rzecz Emitenta oraz Pożyczkobiorca zobowiązał się do ustanowienia na będącej jego własnością nieruchomości zabudowanej budynkiem biurowym w Rzeszowie hipoteki do kwoty 2.800.000,00 zł

Umowa nie została zawarta z zastrzeżeniem warunku lub terminu.



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 KOŃCĄCY SIĘ 31.12.2017	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.	8	100	0	0	0	0	0	0	0
ATLANTIS S.A.	35	0	41	0	4	0	0	0	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.	36	0	0	0	0	0	0	0	0
Investment Friends Capital S.A.	33	0	1	0	0	0	0	0	0
IFERIA S.A.	8		0	0	0	0	0	0	0
Refus Sp. z o.o.	3	33	0	0	0	0	466	0	0
IFEA Sp. z o.o.			0	0	0	0		0	0
Office Center Sp. Z o.o.	2	25	0	0	0	0	366	0	0
Patro Invest sp. z o.o.	0	98	0	0	0	0	12 000	0	0
razem	161	256	42	0	4	0	12 832	0	0

ELKOP Spółka Akcyjna

Kapitał zakładowy: 68.950.000,00 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 KOŃCĄCY 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

ELKOP Spółka Akcyjna

Kapitał zakładowy: 68.950.000,00 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 2017 r.

Kategorie instrumentów finansowych

Klasy instrumentów finansowych	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowane go kosztu	Aktywa i zobowiązania wyłączone z zakresu MSR 39	Razem
Razem aktywa finansowe	3 901	30	17 390				21 321
Akcje i udziały wartość bilansowa	3 901	30					3 931
-Wartość wyceny ujęta w rachunku zysków i strat	-9	-31					-40
- Wartość wyceny ujęta w kapitale z aktualizacji	-4 887						-4 887
-Wartość w cenie nabycia	8 797	61					8 858
Dłużne papiery wartościowe							
Udzielone pożyczki			12 833				12 833
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			193				
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			4 364				
Pozostałe aktywa finansowe							
Razem zobowiązania finansowe					134		134
Kredyty i pożyczki							
Dłużne papiery wartościowe							
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług					134		134

ELKOP Spółka Akcyjna

Kapitał zakładowy: 68.950.000,00 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 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
Razem aktywa finansowe	5 041	0	5 273	0	0	0	10 314
Akcje i udziały	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
Razem zobowiązania finansowe	0	0	0	0	118	0	118
Kredyty i pożyczki							0
Dłużne papiery wartościowe							0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług					118		118

ELKOP Spółka Akcyjna

Kapitał zakładowy: 68.950.000,00 zł w całości opłacony

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

NIP: 627-001-16-20

REGON: 272549956

Nr rachunku bankowego:

13 1600 1462 0008 4561 8284 1001

Zestawienie instrumentów finansowych

Aktywa finansowe	31.12.2017	31.12.2016
Wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	30	
Inwestycje utrzymywane do wymagalności		
Pożyczki i należności (w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty)	17 390	5 273
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	3 901	5 041
Razem	21 321	10 314
Wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako:		
Długoterminowe aktywa finansowe	15 901	5 011
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	193	137
Pozostałe aktywa finansowe		4 326
Krótkoterminowe aktywa finansowe	863	30
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 364	810
	21 321	10 314

Zobowiązania finansowe	31.12.2017	31.12.2016
Koszt zamortyzowany	134	118
Wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako:		
Krótkoterminowe pożyczki		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	134	118

W okresie objętym sprawozdaniem nie dokonywano reklasyfikacji instrumentów finansowych.

INSTRUMENTY FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ

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

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

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

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

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

Instrumenty finansowe	31 grudzień 2017	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Akcje krótkoterminowe nienotowane na GPW i NC	30	-	-	30
Akcje długoterminowe nienotowane	3 901	-	-	3 901
Razem aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej	3 931	-	-	3 931
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej	-	-	-	-

Instrumenty finansowe	31 grudzień 2016	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Akcje krótkoterminowe notowane na GPW i NC	30	-	-	30
Akcje długoterminowe nienotowane	5 011	-	-	5 011
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej	5 041	-	-	5 041
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej	-	-	-	-

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

Uzgodnienie wartości godziwej poziomu 3 z wyceną aktywów finansowych

Stan na 31 grudnia 2017 r.

	Akcje nienotowane na giełdzie w tys. zł. DDS	Inne w tys. zł.	Razem
Stan na początek okresu 01.01.2017	5 011		5 041
Suma zysków lub strat			
- w wyniku finansowym	-9		-9
- w pozostałych całkowitych dochodach	-1 448		-1 448
Akcje krótkoterminowe notowane na GPW i NC			
Akcje długoterminowe nienotowane			
Zakupy/objęcie udziałów	347		347
Emisje			
Zbycia/rozliczenia			
Przeniesienie do aktywa przeznaczonego do wydania			
Stan na koniec okresu 31.12.2017r.	3 901		3 901

Na powyższe dane składają się następujące transakcje handlowe:

- 3 065 135 akcji IFERIA S.A, wartość bilansowa na dzień 31.12.2017r wynosi 30 tys. zł.
- 1.690 udziałów w spółce IFEA Sp. z o.o., wartość bilansowa na dzień 31.12.2017r wynosi 3 564 tys. zł, w 2017 r. został dokonany odpis aktualizujący w wysokości – 1448 tys. zł
- objęcie 2 akcje spółki ELKOP1 Polska A.S. z siedzibą w Ostrawie. Akcje zostały nabyte za 2.000 tys. koron czeskich. Wartość bilansowa akcji wynosi 337 tys. zł (cena nabycia 346 tys. zł, wycena -9 tys. zł)

Stan na 31 grudnia 2016r.

	Akcje nienotowane na giełdzie w tys. zł. DDS	Inne w tys. zł.	Razem
Stan na początek okresu 01.01.2016	6 030		6030
Suma zysków lub strat - w wyniku finansowym - 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			
Stan na koniec okresu 31.12.2016r.	5 011		5 011

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 2017 roku nie nastąpiły zmiany w sposobie kalkulacji wartości godziwej w stosunku do roku 2016. 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 31.12.2017 r., w ocenie Zarządu 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 31.12.2017 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:

- 9,23% zmiana kursów notowań NCIndex dla roku 2017
- 0,20% zmiana kursów notowań NCIndex dla roku 2016.

Pozycja w sprawozdaniu finansowym na dzień 31.12.2017 r.	wartość pozycji w tys. PLN	Ryzyko rynkowe zmiany wartości godziwej			
		wpływ na wynik netto		wpływ na kapitał własny/ całkowite dochody (bez uwzględnienia efektu podatku odroczonego)	
		9,23%	-9,23%	9,23%	-9,23%
Aktywa finansowe nie notowane na GPW – inwestycje długoterminowe – dostępne do sprzedaży	3 901	-	-	360,06	-360,06

Pozycja w sprawozdaniu finansowym na dzień 31.12.2016 r.	wartość pozycji w tys. PLN	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

Ryzyko związane z inwestycjami



**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

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

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 31.12.2017 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.

	31.12.2017	31.12.2016
Kapitał własny	59 153	47 755
Minus: wartości niematerialne i prawne	1 550	
Wartość netto aktywów	57 603	47 755
Suma bilansowa	66 385	54 888
Wskaźnik kapitału własnego	0,87	0,87
Zysk z działalności operacyjnej	856	1 448
Plus: amortyzacja	73	81
EBIDTA	929	1 367
Kredyty, pożyczki i inne źródła finansowania	0	0
Wolne środki pieniężne i inwestycje krótkoterminowe	5 227	5 166
Wskaźnik: Kredyty, pożyczki i inne źródła finansowania/EBIDTA	0	0

Kursy EURO użyte do przeliczenia wybranych danych finansowych

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

średnie kursy w okresie sprawozdawczym	okres sprawozdawczy		okres sprawozdawczy	
	od 2017.01.01 do 2017.12.31		od 2016.01.01 do 2016.12.31	
	kurs	data	kurs	data
kurs na ostatni dzień okresu	4,1709	29-12-2017	4,4240	30-12-2016
średni arytmetyczny kurs w okresie	4,2447	01-01-2017 do 31-12-2017	4,3757	01-01-2016 do 31- 12-2016
kurs najniższy	4,1709	29-12-2017	4,2355	04-04-2016
kurs najwyższy	4,4157	02-01-2017	4,5035	06-12-2016

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

Okres sprawozdawczy od 2017.01.01 do 2017.12.31		Okres sprawozdawczy od 2016.01.01 do 2016.12.31	
Tab. nr 21 z dn. 31.01.2017	4,3308	Tab. nr 19 z dn. 2016-01-29	4,4405
Tab. nr 41 z dn. 28.02.2017	4,3166	Tab. nr 40 z dn. 2016-02-29	4,3589
Tab. nr 64 z dn. 31.03.2017	4,2198	Tab. nr 62 z dn. 2016-03-31	4,2684
Tab. nr 83 z dn. 28.04.2017	4,2170	Tab. nr 83 z dn. 2016-04-29	4,4078

Tab. nr 104 z dn. 31.05.2017	4,1737	Tab. nr 103 z dn. 2016-05-31	4,3820
Tab. nr 125 z dn. 30.06.2017	4,2265	Tab. nr 125 z dn. 2016-06-30	4,4255
Tab. nr 146 z dn. 31.07.2017	4,2545	Tab. nr 146 z dn. 2016-07-29	4,3684
Tab. nr 168 z dn. 31.08.2017	4,2618	Tab. nr 168 z dn. 2016-08-31	4,3555
Tab. nr 189 z dn. 29.09.2017	4,3091	Tab. nr 190 z dn. 2016-09-30	4,3120
Tab. nr 211 z dn. 31.10.2017	4,2498	Tab. nr 211 z dn. 2016-10-31	4,3267
Tab. nr 232 z dn. 30.11.2017	4,2055	Tab. nr 231 z dn. 2016-11-30	4,4384
Tab. nr 251 z dn. 29.12.2017	4,1709	Tab. nr 252 z dn. 2016-12-30	4,4240
średni arytmetyczny kurs w okresie	4,2447	średni arytmetyczny kurs w okresie	4,3757

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

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

- pozycje bilansowe przeliczone są według średniego kursu ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski obowiązującego na dzień bilansowy:
 - w dniu 29 grudnia 2017 r. 1 EUR = 4,1709
 - w dniu 31 grudnia 2016 r. 1 EUR = 4,4240
- pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych przeliczone są według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie sprawozdawczym:
 - w okresie od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. 1 EUR = 4,2447
 - w okresie od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. 1 EUR = 4,3757

	ROK PLN 2017	ROK PLN 2016	ROK EUR 2017	ROK EUR 2016
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	4 421	4 341	1 042	992
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	856	1 448	195	331
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 201	1 376	283	314
Zysk (strata) netto	948	1 132	223	259
Przepływy środków pieniężnych netto	824	811	194	185



**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

z działalności operacyjnej				
Przepływy środków pieniężnych netto				
z działalności inwestycyjnej	-24 081	-3 184	-5 673	-728
Przepływy środków pieniężnych netto				
z działalności finansowej	26 812	0	6317	0
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich				
ekwiwalentów	3 555	-2 373	838	-542
Aktywa razem	66 386	54 888	15 916	12 407
Zobowiązania krótkoterminowe	749	565	180	128
Kapitał własny	59 153	47 755	14 182	10 795
Kapitał zakładowy	68 950	42 000	16 531	9 494
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji				
(w szt.)	53 985 479	12 000 000	53 985 749	12 000 000
Zysk (strata) przypadający na jedną akcję				
(w zł / EURO)	0,02	0,09	0,01	0,02
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł /				
EURO)	3,00	3,98	0,72	0,90

III. Istotne wydarzenia po dniu bilansowym

Istotne wydarzenia po dniu bilansowym zawarte są w sprawozdaniu Zarządu.

Chorzów, dnia 29 marca 2018 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