



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

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

**Oddział w Elblągu**  
ul. Grunwaldzka 2i  
02-300 Elbląg  
tel.: 55 233 59 29  
fax: 55 233 59 29

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

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

---

## **GRUPA ELKOP S.A.**

### **SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

**NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2012 ROKU  
I ZA 12 MIESIĘCY ZAKOŃCZONE  
31 GRUDNIA 2012 r.**

## SPIS TREŚCI:

Sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	3
Skonsolidowany rachunek zysków i strat.....	4
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	5
Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym.....	5
Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych.....	6
Dodatkowe informacje.....	8
1. Informacje ogólne.....	8
2. Noty do sprawozdania finansowego.....	28
3. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO.....	60

<b>SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ</b>	<b>Nota</b>	<b>31 grudnia 2012 rok</b>	<b>31 grudnia 2011 rok</b>
<b>A k t y w a</b>			
<b>I. Aktywa trwałe</b>		<b>51 568</b>	<b>16 914</b>
Wartości niematerialne	1		
Wartość firmy	2	1 550	4 938
Rzeczowe aktywa trwałe	3	2 079	6 359
Nieruchomości inwestycyjne	4	31 358	4 459
Długoterminowe aktywa finansowe	5	16 514	1 113
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	67	45
<b>II. Aktywa obrotowe</b>		<b>9 643</b>	<b>10 977</b>
Zapasy	7	1 873	4 552
Należności krótkoterminowe	8	3 075	3 367
Inwestycje krótkoterminowe	9	2 342	1 708
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	2 343	1 336
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11	10	14
<b>III. Aktywa przeznaczone do sprzedaży</b>	12		
<b>A k t y w a r a z e m</b>		<b>61 211</b>	<b>27 891</b>

<b>P a s y w a</b>			
<b>I. Kapitał własny</b>		<b>55 513</b>	<b>24 018</b>
<b>A. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>13</b>	<b>54 458</b>	<b>22 362</b>
Kapitał podstawowy	13	53 001	34 267
Kapitał zapasowy	14	3 475	3 476
Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny aktywów	15	4 289	4 289
Zyski zatrzymane/ Niepodzielony wynik finansowy	16	-6 307	-19 670
<b>B. Udziały niekontrolujące</b>	17	1 055	<b>1 656</b>
<b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>4 163</b>	<b>1 638</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	4 152	15
Pozostałe rezerwy	18	11	
Długoterminowe kredyty i pożyczki			1 623
<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	19	1 535	2 235
Kredyty i pożyczki	19	684	1 180
Zobowiązania handlowe	19	358	421
Zobowiązania pozostałe	19	426	553
Pozostałe rezerwy	19		14
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	19	67	67

<b>IV Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami długoterminowymi sklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży</b>			
<b>P a s y w a r a z e m</b>		<b>61 211</b>	<b>27 891</b>

<b>Wartość księgową</b>		54 458	22 362
<b>Liczba akcji</b>		106 002 204	68 534 068
<b>Wartość księgową na jedną akcję (w zł)</b>	20	0,51	0,33
<b>Rozwodniona liczba akcji</b>		106 002 204	99 834 068
<b>Rozwodniona wartość księgową na jedną akcję (w zł)</b>	20	0,51	0,28

<b>POZYCJE POZABILANSOWE</b>	<b>Nota</b>	<b>31 grudnia 2012 rok</b>	<b>31 grudnia 2011 rok</b>
<b>1. Należności warunkowe</b>			
<b>2. Zobowiązania warunkowe</b>	21	339	339
<b>3. Inne (z tytułu)</b>			
<b>Pozycje pozabilansowe, razem</b>	<b>21</b>	<b>339</b>	<b>339</b>

<b>SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT</b>	<b>Nota</b>	<b>Rok zakończony 31.12.2012</b>	<b>Rok zakończony 31.12.2011</b>
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów</b>	22	<b>6 749</b>	<b>3 732</b>
<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów</b>	23	<b>5 321</b>	<b>3 385</b>
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>1 428</b>	<b>347</b>
<b>Koszty sprzedaży</b>			
<b>Koszty ogólnego zarządu</b>	23	1 404	1 380
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	24	21 117	416
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	25	1 308	467
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>19 833</b>	<b>-1 084</b>
<b>Przychody finansowe</b>	26	<b>471</b>	<b>565</b>
<b>Koszty finansowe</b>	27	<b>1 447</b>	<b>4 732</b>
<b>Zysk (strata) brutto</b>		<b>18 857</b>	<b>-5 251</b>
<b>Podatek dochodowy</b>	28	6 449	-36
<b>Zysk (strata) netto z działalności gospodarczej</b>		<b>12 408</b>	<b>-5 215</b>
<b>Odpis wartości firmy jednostek podporządkowanych</b>			<b>7</b>
<b>Odpis ujemnej wartości firmy jednostek</b>			<b>727</b>

podporządkowanych			
Strata za rok obrotowy na działalności zaniechanej			
Strata netto za rok obrotowy		<b>12 408</b>	<b>-4 495</b>
Przypadający na:			
- Akcjonariuszy jednostki dominującej		13 009	-4 086
- Udziały niekontrolujące		-601	-409
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>13 009</b>	<b>-4 086</b>
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		48 417 604	45 248 589
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	29	0,27	-0,09
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		48 417 604	76 548 589
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	29	0,27	-0,05

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	Okres zakończony 31.12.2012	Okres zakończony 31.12.2011
Zysk/strata netto za okres	12 408	-4 495
Inne całkowite dochody, w tym:		
Całkowity dochód za okres	12 408	-4 495
Przypadający na:		
- Akcjonariuszy jednostki dominującej	13 009	-4 086
- Udziały niekontrolujące	-601	-409

SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	Okres zakończony 31.12.2012	Okres zakończony 31.12.2011
<b>I. Kapitał własny na początek okresu (BO)</b>	<b>24 017</b>	<b>9 816</b>
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
b) korekty błędów podstawowych		
<b>I.a. Kapitał własny na początek okresu (BO), po uzgodnieniu do danych porównywalnych</b>	<b>24 017</b>	<b>9 816</b>
<b>Kapitał zakładowy na początek okresu</b>	<b>34 267</b>	<b>17 667</b>
Zmiany kapitału zakładowego	18 734	16 600
a) zwiększenia (z tytułu)	18 734	16 600
- emisji akcji	18 734	16 600
b) zmniejszenia (z tytułu)	0	
<b>Kapitał zakładowy na koniec okresu</b>	<b>53 001</b>	<b>34 267</b>

<b>Kapitał zapasowy na początek okresu</b>	<b>3 475</b>	<b>3 445</b>
Zmiany kapitału zapasowego	0	30
a) zwiększenia (z tytułu)	0	30
- umorzone zobowiązania układowe		30
b) zmniejszenie (z tytułu)		
<b>Kapitał zapasowy na koniec okresu</b>	<b>3 475</b>	<b>3 475</b>
<b>Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu</b>	<b>4 289</b>	<b>4 289</b>
<b>Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>	<b>4 289</b>	<b>4 289</b>
<b>Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu</b>	<b>0</b>	
<b>Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu</b>	<b>0</b>	
<b>Straty z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>-19 670</b>	<b>-15 584</b>
Zmiany	<b>12 655</b>	<b>-4 086</b>
a) zwiększenia (z tytułu)	13 009	-4 086
- zysk za okres	13 009	-4 086
b) zmniejszenia (z tytułu)	-354	
- korekty wynikające z przejęcia spółek	-354	
<b>Niepodzielony wynik finansowy na koniec okresu</b>	<b>-6 307</b>	<b>-19 670</b>
<b>II Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej na koniec okresu</b>	<b>54 458</b>	<b>22 361</b>
<b>III. Udziały niekontrolujące na początek okresu</b>	<b>1 656</b>	
Zmiany	-601	<b>1 656</b>
a) zwiększenia (z tytułu)		<b>2 065</b>
- objęcie konsolidacją spółki zależnej		<b>2 065</b>
b) zmniejszenia (z tytułu)	601	<b>409</b>
- udział w stratach spółek konsolidowanych	601	<b>409</b>
<b>IV. Udziały niekontrolujące na koniec okresu</b>	<b>1 055</b>	<b>1 656</b>
<b>II. Kapitał własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>55 513</b>	<b>24 017</b>

<b>SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPIŃYWÓW PIENIĘŻNYCH</b>	<b>Okres zakończony 31.12.2012</b>	<b>Okres zakończony 31.12.2011</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA</b>		
<b>I. Zysk (strata) netto</b>	<b>13 009</b>	<b>-4 086</b>
<b>II. Korekty razem</b>	<b>-23 756</b>	<b>628</b>
Odpis wartości firmy	<b>0</b>	<b>-727</b>
Zysk/strata udziałowców mniejszościowych	<b>-601</b>	<b>-409</b>

Amortyzacja	259	540
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	0	
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	121	140
(Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	870	546
Zmiana stanu pozostałych rezerw	4 155	16
Zmiana stanu zapasów	1 957	530
Zmiana stanu należności	-2 137	2 384
Zmiana stanu zobowiązań	-45	-2 447
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-26	-52
Inne korekty	-28 309	107
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)</b>	<b>-10 747</b>	<b>-3 458</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA</b>		
<b>I. Wpływy</b>	<b>0</b>	<b>2 752</b>
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		34
Zbycie aktywów finansowych		2 718
<b>II. Wydatki</b>	<b>5 876</b>	<b>21 556</b>
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	671	1 950
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	4 352	19 586
Udzielone pożyczki długoterminowe	853	
Inne wydatki inwestycyjne		20
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>-5 876</b>	<b>-18 804</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA</b>		
<b>I. Wpływy</b>	<b>18 735</b>	<b>25 303</b>
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	18 734	20 046
Kredyty i pożyczki		3 066
Inne wpływy finansowe		2 191
<b>II. Wydatki</b>	<b>1 105</b>	<b>2 130</b>
Spłaty kredytów i pożyczek	546	1 936
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		28
Odsetki	73	166
Inne wydatki finansowe	486	
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>17 630</b>	<b>23 174</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto, razem</b>	<b>1 007</b>	<b>911</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych</b>	<b>1 007</b>	<b>911</b>

**Siedziba w Chorzowie**

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

**Oddział w Płocku**

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

**Oddział w Elblągu**

ul. Grunwaldzka 2i  
02-300 Elbląg  
tel.: 55 233 59 29  
fax: 55 233 59 29

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>1 336</b>	<b>425</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym:</b>	<b>2 343</b>	<b>1 336</b>

**1.1 Informacje o jednostce dominującej**

Spółka Akcyjna ELKOP zarejestrowana jest w Sądzie Rejonowym w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000176582

NIP 954-21-13-633

Regon 273550737

**Siedziba spółki:**

ul. J. Maronia 44

41-506 Chorzów

**Zarząd spółki**

Jacek Koralewski – Prezes Zarządu

Anna Kajkowska - Wiceprezes Zarządu do dnia 31 grudnia 2012 roku

**Rada Nadzorcza**

Na 31 grudnia 2012 roku w skład Rady Nadzorczej wchodzi:

W skład Rady Nadzorczej wchodzi:

Hetkowski Wojciech

Patrowicz Marianna

Patrowicz Małgorzata

Patrowicz Damian

Patrowicz Mariusz od 02.04.2012



Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest wynajem własnych nieruchomości. Czas trwania spółki jest nieoznaczony.

Akcjonariuszami posiadającymi ponad 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu wg stanu na dzień 31 grudnia 2012 r. byli:

- 1) ATLANTIS S.A - 21.271.747 - 20,07% ,
- 2) REFUS sp. z o.o. – 47.997.627 - 45,28%.

ELKOP S.A. - jako podmiot dominujący Grupy Kapitałowej ELKOP, sprawuje nadzór właścicielski nad firmami zależnymi, a także prowadzi operacje finansowe w ramach grupy.

Czas trwania działalności pozostałych spółek wchodzących w skład grupy kapitałowej nie jest ograniczony.

Sprawozdania finansowe wszystkich spółek zostały sporządzone za ten sam okres sprawozdawczy.

Rokiem obrotowym wszystkich spółek jest rok kalendarzowy.

## 1.2 Informacje o Grupie Kapitałowej

**W skład Grupy Kapitałowej Elkop na dzień 31 grudnia 2012 wchodziły i podlegały konsolidacji następujące jednostki:**

- **Elkop S.A.** z siedzibą w Chorzowie (41-506) przy ul. J. Maronia 44, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy pod numerem KRS 0000176582, NIP 627-001-16-20, REGON 272549956. ELKOP S.A. działa w branży deweloperskiej oraz w branży nieruchomości
- **Elkop Energy S.A.** z siedzibą w Płocku (09-402) przy ul. Zygmunta Padlewskiego 18 C zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w dla m. St. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000380413 – (przedmiotem działalności jest świadczenie usług z zakresu produkcji energii pozyskiwanej ze źródeł odnawialnych, opracowywaniu, przygotowywaniu do realizacji nowych projektów oraz pozyskaniu dla nich finansowania). Spółka ELKOP S.A. posiada w ELKOP ENERGY S.A. 30,09% akcji.

- **Hibertus Sp. z o.o.** w Płocku (09-402) ul. Padlewskiego 18 c , 09-402 Płock , zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy KRS Nr 0000381756. Przedmiotem działalności jest świadczenie usług z zakresu produkcji energii pozyskiwanej ze źródeł odnawialnych, opracowywaniu, przygotowywaniu do realizacji nowych projektów oraz pozyskaniu dla nich finansowania. Spółka jest w posiadaniu farmy wiatrowej znajdujących się na terenach Nieszawy. Spółka Elkop Energy posiada 100% udziałów Spółki Hibertus Sp. z o.o.

## 1. Skonsolidowane Sprawozdanie finansowe

Skonsolidowane Sprawozdanie finansowe Grupy ELKOP za rok 2012 zakończone 31 grudnia 2012 roku oraz porównywalne sprawozdanie finansowe za rok 2011 roku zakończone 31 grudnia 2011 zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF).

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 20 marca 2013 roku.

## 2. Oświadczenie o zgodności oraz podstawa sporządzenia

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) przyjętymi przez Radę Międzynarodowych Standardów rachunkowości oraz interpretacjami wydanymi przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF).

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami określonymi w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. - Dz. U. Nr 33, poz. 259) w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych.

### Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w polskich złotych (PLN). Polski złoty jest walutą funkcjonalną i sprawozdawczą Grupy Kapitałowej. 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 finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości.

Spółka stosuje nadrzędne zasady wyceny oparte na historycznej cenie nabycia, zakupu lub wytworzenia,

z wyjątkiem części aktywów finansowych, które zgodnie z zasadami MSSF wycenione zostały według wartości godziwej.

### **3. Nowe standardy rachunkowości i interpretacje KIMSF**

Dla sprawozdań finansowych za rok obrotowy rozpoczynający się z dniem 1 stycznia 2012 r. zastosowanie mają następujące zmiany do istniejących standardów, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską:

1) Zmiany do MSSF 7 Instrumenty finansowe: Ujawnienia – Przeniesienia aktywów finansowych.

Zastosowanie zmienionych standardów nie miało istotnego wpływu na prezentowane wcześniej sprawozdania finansowe.

#### **Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, 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 w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych interpretacji, które według stanu na dzień 20 marca 2012 roku nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania:

a) **MSSF 9 „Instrumenty finansowe”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2015 roku lub później) został opublikowany przez RMSR w listopadzie 2009 roku. We wrześniu 2010 roku RMSR wydała znowelizowany MSSF 9 wprowadzający nowe wymogi dotyczące rozliczania zobowiązań finansowych i przenoszący wymogi dotyczące wyksięgowywania aktywów i zobowiązań finansowych z MSR 39.

MSSF 9 wymaga, aby wszystkie aktywa finansowe wchodzące w zakres MSR 39 były wyceniane według zamortyzowanego kosztu lub wartości godziwej. Inwestycje dłużne utrzymywane w ramach modelu biznesowego, w którym za cel jest uzyskanie odpowiednich przepływów pieniężnych, na które składają się ustalone zapłaty kwot bazowych oraz odsetki są wyceniane według zamortyzowanego kosztu na koniec kolejnych okresów sprawozdawczych. Wszelkie inne inwestycje dłużne jak i inwestycje kapitałowe są wyceniane w wartości godziwej na te dni. Dodatkowo, zmiany wartości godziwej inwestycji kapitałowych które nie są przeznaczone do obrotu, można prezentować

w pozostałych całkowitych dochodach, przy czym w rachunku zysków i strat ujmuje się wyłącznie dywidendę. Decyzja taka jest nieodwracalna.

W odniesieniu do wyceny zobowiązań finansowych wyznaczonych do wyceny w wartości godziwej przez wynik, MSSF 9 wymaga wszelkie zmiany wartości godziwej zobowiązań finansowych które zostały przypisane do zmian ryzyka kredytowego tego zobowiązania, prezentuje się w pozostałych całkowitych dochodach, chyba że taka prezentacja spowoduje niedopasowanie rachunkowe. Zmiany wartości godziwej przypisane do ryzyka kredytowego zobowiązania finansowego nie są przenoszone na wynik w kolejnych latach sprawozdawczych.

Zgodnie z MSR 39, cała kwota zmian wartości godziwej zobowiązania finansowego wyznaczonego do wyceny w wartości godziwej przez wynik odnieszona była na wynik.

Nie została jeszcze zakończona szczegółowa analiza wpływu nowego standardu na sprawozdania finansowe, w związku z tym na chwilę obecną nie jest możliwe dokonanie wiarygodnego oszacowania wpływu tego standardu na kwoty wykazywane w sprawozdaniach finansowych.

**b) W maju 2011 roku został opublikowany „pakiet pięciu standardów”** dotyczący konsolidacji, wspólnych ustaleń umownych oraz ujawnień na temat zaangażowania w inne jednostki:

MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” zastępuje wytyczne dotyczące konsolidacji zawarte w MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe” i SKI-12 „Konsolidacja – jednostki specjalnego przeznaczenia” poprzez wprowadzenie jednolitego modelu konsolidacji dla wszystkich jednostek na podstawie kontroli. Zgodnie z MSSF 10, kontrola opiera się na tym, czy inwestor posiada (a) władzę nad inwestycją, (b) ekspozycję lub prawo do zmiennych zysków powstałych z jej zaangażowania w inwestycję, oraz (c) możliwość korzystania władzy nad inwestycją w celu wpłynięcia na wysokość zwrotu z inwestycji.

MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne” wprowadza nowe regulacje rachunkowości w odniesieniu do wspólnych postanowień umownych, zastępując MSR 31 „Udziały we wspólnych przedsięwzięciach”. Możliwość zastosowania metody konsolidacji proporcjonalnej w stosunku do jednostek współkontrolowanych została usunięta. Ponadto, MSSF 11 eliminuje wspólnie kontrolowane aktywa pozostawiając rozróżnienie na wspólne operacje i wspólne przedsięwzięcie. Wspólne operacje są to wspólne postanowienia umowne, w których strony mają wspólną kontrolę nad prawami do aktywów i zobowiązań. Wspólne przedsięwzięcie jest to wspólne postanowienie umowne, w którym strony mają wspólną kontrolę nad prawami do aktywów netto.

MSSF 12 „Ujawnienia na temat zaangażowania w inne jednostki” będzie wymagał dostarczenia zwiększonej informacji zarówno na temat jednostek objętych konsolidacją jak i jednostek nieobjętych konsolidacją, w których jednostka jest zaangażowana. Celem MSSF 12 jest dostarczanie informacji, tak aby użytkownicy sprawozdań finansowych mogliby ocenić podstawę kontroli, ograniczenia narzucone na skonsolidowane aktywa i pasywa,

ekspozycję na ryzyko wynikające z zaangażowania w strukturalne jednostki nieobjęte konsolidacją oraz zaangażowanie niekontrolujących posiadaczy udziałów w operacjach skonsolidowanych jednostek.

MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe” (znowelizowany w roku 2011). Wymagania dotyczące jednostkowych sprawozdań finansowych nie uległy zmianie i są zawarte w znowelizowanym MSR 27. Inne części MSR 27 zostały zastąpione przez MSSF 10.

MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych oraz wspólne przedsięwzięcia” (znowelizowany w roku 2011) MSR 28 zmieniono w wyniku publikacji MSSF 10, MSSF 11 i MSSF 12. W czerwcu 2012 dokonano zmian do MSSF 10, MSSF 11 oraz MSSF 12 w celu dostarczenia objaśnienia na temat przepisów przejściowych.

W październiku 2012 dokonano zmian do MSSF 10, MSSF 12 oraz MSR 27, które zapewniają zwolnienie z wymogu konsolidacji zgodnie z MSSF 10 oraz wymagają od jednostek inwestycyjnych do ujmowania poszczególnych jednostek zależnych w wartości godziwej przez wynik finansowy, zamiast je konsolidować. Zmiany dostarczają również wymagania dotyczące ujawnień dla jednostek inwestycyjnych. Wszystkie standardy z „pakietu pięciu” obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później z możliwością wcześniejszego zastosowania - pod warunkiem jednoczesnego wdrożenia wszystkich pięciu standardów.

W odniesieniu do zmian do MSSF 10 z października 2012, spółka nie będzie korzystać ze zwolnienia z konsolidacji przewidzianego dla jednostek inwestycyjnych, jako że nie prowadzi tego rodzaju działalności.

**c) MSSF 13 „Wycena wartości godziwej”** definiuje wartość godziwą, zawiera wskazówki dotyczące ustalenia wartości godziwej i wymaga ujawniania informacji na temat wyceny wartości godziwej. Jednak MSSF 13 nie zmienia wymagań w odniesieniu do kwestii, które elementy powinny być wycenione lub ujawnione w wartości godziwej.

d) Zmiany do MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji” – kompensowanie aktywów i zobowiązań finansowych Zmiany do MSSF 7 wymagają ujawnienia informacji o wszystkich ujętych instrumentach finansowych, które zostały skompensowane zgodnie z paragrafem 42 MSR 32. Zmiany wymagają również ujawnienia informacji o ujętych instrumentach finansowych, które dają prawo do przeprowadzania kompensat zgodnie z właściwą umową lub podobnymi umowami, nawet jeśli nie zostały one skompensowane zgodnie z MSR 32. Zmiany do MSR 32 doprecyzowują zasady kompensowania i skupia się na czterech głównych obszarach :

- wyjaśnienie, na czym polega "posiadanie możliwego do wyegzekwowania prawa do przeprowadzania kompensaty";
- jednoczesne przeprowadzanie kompensat i rozliczeń;
- kompensowanie zabezpieczeń;
- jednostka rozliczeniowa na potrzeby kompensat.

Zmiany do MSSF 7 obowiązują w stosunku do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 a zmiany do MSR 32 z dniem 1 stycznia 2014 r.

**e) Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy”** - podatek odroczony: realizacja aktywów wymagają od jednostek wyceny aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego w zależności od tego, czy

jednostka planuje realizację aktywów przez jego wykorzystanie czy sprzedaż. Dla aktywów wycenianych zgodnie z MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne” ocena, czy aktywa te zostaną zrealizowane przez jego wykorzystanie czy sprzedaż może być trudna i subiektywna. Zmiany rozwiązują ten problem poprzez wprowadzenie założenia, że wartość składnika aktywów realizuje się zwykle w momencie jego sprzedaży.

Zmiany do MSR 12 obowiązują do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2012 roku. Nie została jeszcze zakończona szczegółowa analiza wpływu w/w nowych i zmienionych standardów na sprawozdania finansowe, w związku z tym na chwilę obecną nie jest możliwe dokonanie wiarygodnego oszacowania wpływu tego standardu na kwoty wykazywane w sprawozdaniach finansowych.

**f) Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (2012)”** opublikowane przez RMSR w maju 2012 roku. Dokonano zmian do różnych standardów i interpretacji w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do Standardów (MSSF 1, MSR 1, MSR 16, MSR 32 oraz MSR 34) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa. Najważniejsze z nich to nowe lub zmienione wymogi dotyczące:

- ponownego zastosowania MSSF 1,
- kosztów finansowania zewnętrznego pod MSSF 1,
- doprecyzowania wymogów w odniesieniu do informacji porównawczej,
- klasyfikacji urzędzeń na potrzeby serwisów,
- wpływ podatku dochodowego od dystrybucji instrumentów kapitałowych właścicielom,
- informacje segmentowe o łącznych aktywach i zobowiązaniach w śródrocznych sprawozdaniach finansowych.

Powyższe zmiany obowiązują do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku. Zarząd przewiduje, iż powyższe zmiany nie będą miały istotnego wpływu na kwoty wykazywane w sprawozdaniach finansowych.

**g) Interpretacja KIMSF 20 „Rozliczanie kosztów usuwania nadkładu na etapie produkcji w kopalniach odkrywkowych”** (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie). Interpretacja określa, iż koszty związane z usuwaniem nadkładów w wydobywaniu metodą odkrywkową należy ująć jako dodatkowy element do istniejącego składnika aktywów (lub jako jego zwiększenie) i amortyzować w przewidywanym okresie użyteczności rozpoznanych zasobów dostępnych dzięki usunięciu nadkładów (przy użyciu metody jednostek produkcji, chyba że odpowiedniejsza jest inna metoda).

Zarząd spodziewa się, iż zastosowanie tej interpretacji nie będzie miało wpływu na kwoty wykazywane w sprawozdaniach finansowych jako, że Spółka nie wykonuje tego rodzaju działalności gospodarczej.



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

Według szacunków jednostki, zastosowanie rachunkowości zabezpieczeń portfela aktywów lub zobowiązań finansowych według IAS 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby przyjęte przez UE do stosowania na dzień bilansowy.

Grupa nie skorzystała z możliwości wcześniejszego zastosowania jakichkolwiek nowych standardów, zmian do standardów i interpretacji.

## **Zasady konsolidacji**

### **Jednostki zależne**

Spółki zależne, włączone zostały do skonsolidowanego sprawozdania finansowego począwszy od dnia objęcia kontroli przez spółkę dominującą. Na dzień nabycia jednostki zależnej (objęcia kontroli), aktywa, pasywa i zobowiązania warunkowe spółki zależnej wycenione są w wartości godziwej. Nadwyżka ceny nabycia nad wartością godziwą nabytych aktywów netto stanowi wartość firmy. Nadwyżka przejętych wartości aktywów netto wyrażonych w wartościach godziwych, ujmowana jest w rachunku zysków i strat roku obrachunkowego, w którym miało miejsce nabycie.

Udziały akcjonariuszy mniejszościowych wykazywane są według przypadającej na nie wartości godziwej aktywów netto.

Ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego wyłączone zostały wszelkie operacje gospodarcze pomiędzy jednostkami wchodzącymi w skład grupy kapitałowej. Eliminacji podlegają także wszelkie zyski i straty dotyczące operacji gospodarczej będącej w toku na dzień sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

### **Jednostki stowarzyszone**

Jednostki stowarzyszone stanowią jednostki, na które grupa wywiera znaczący wpływ, rozumiany jako wpływ na podejmowane decyzje w kształtowaniu polityki operacyjnej i finansowej.

Udziały w podmiotach stowarzyszonych są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym według wyceny metodą praw własności.

Wartość firmy włączona jest do wartości bilansowej inwestycji, a utratę jej wartości wycenia się w ramach tej inwestycji.

Cena nabycia udziałów w podmiocie stowarzyszonym podlega korektom o wszelkie skutki zmian wartości godziwej aktywów netto, przypadające na wartość posiadanego udziału od chwili nabycia do daty sprawozdania finansowego oraz skutki stwierdzonej utraty wartości.

### **Wartość firmy oraz ujemna wartość firmy.**

Wykazana jako składnik aktywów na dzień nabycia wartość firmy, stanowi nadwyżkę ceny nabycia nad wartością godziwą nabytych, możliwych do wyodrębnienia, aktywów netto.

Wykazana w sprawozdaniu finansowym wartość firmy jest wykazywana według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości.

Nadwyżka nabytych aktywów netto nad ceną nabycia (ujemna wartość firmy) odnoszona jest w rachunek zysków i strat roku obrachunkowego, w którym nastąpiło nabycie.

### **Zmiany udziałów właścicielskich Grupy w jednostkach zależnych**

Zmiany udziałów Grupy w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli rozlicza się jako transakcje kapitałowe. Wartość bilansowa udziałów zapewniających Grupie kontrolę oraz udziałów niedających kontroli podlega korekcie w celu odzwierciedlenia zmian we względnych udziałach w jednostkach zależnych. Wszelkie różnice pomiędzy kwotą korekty udziałów niedających kontroli a wartością godziwą kwoty zapłaconej lub otrzymanej odnosi się bezpośrednio na kapitał własny i przypisuje właścicielom Spółki.

W momencie utraty przez Grupę kontroli nad jednostką zależną oblicza się zysk lub stratę - jako różnicę między sumą wartości godziwej otrzymanej zapłaty oraz wartości godziwej zachowanych udziałów oraz wartością bilansową aktywów (z uwzględnieniem wartości firmy) i zobowiązań jednostki zależnej - oraz ujmuje się w wyniku. W przypadku, gdy aktywa spółki zależnej są wyceniane w kwocie przeszacowanej lub wartości godziwej i wynikający z tego skumulowany zysk lub strata jest ujmowany w pozostałych całkowitych dochodach i odnoszony się do kapitału, wartości uprzednio ujęte w pozostałych całkowitych dochodach i skumulowane w kapitale własnym rozlicza się w taki sposób, jak gdyby Grupa bezpośrednio zbyła odpowiednie składniki aktywów (tj. przenosi się na wynik lub bezpośrednio do zysków zatrzymanych, zgodnie z zasadami odpowiedniego MSSF). Wartość godziwą inwestycji utrzymanej w byłej jednostce zależnej na dzień utraty kontroli uznaje się za wartość godziwą w momencie początkowego ujęcia, rozliczaną następnie zgodnie z MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” lub za koszt w momencie początkowego ujęcia inwestycji w jednostce stowarzyszonej lub jednostce współkontrolowanej.

### **Połączenia jednostek gospodarczych**

Połączenia jednostek i wyodrębnionych części działalności rozlicza się metodą nabycia. Koszt połączenia jednostek wycenia się w wartości godziwej (na dzień dokonania zapłaty) przekazanych aktywów, poniesionych lub przejętych zobowiązań oraz instrumentów kapitałowych wyemitowanych przez Grupę w zamian za przejęcie kontroli nad jednostką przejmowaną, powiększonej o koszty bezpośrednio związane z połączeniem jednostek gospodarczych. Dające się zidentyfikować aktywa, zobowiązania i zobowiązania warunkowe jednostki przejmowanej spełniające warunki ujęcia zgodnie z MSSF 3 „Połączenia jednostek gospodarczych” ujmuje się w wartości godziwej na dzień przejścia, z wyjątkiem aktywów trwałych (lub grup do zbycia)



sklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży zgodnie z MSSF 5 „Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana”, ujmowanych i wycenianych w wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży.

### **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.

## **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.

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

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

## **Nieruchomości inwestycyjne**

Z dniem 01.01.2012r. 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.

## **Zapasy**

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

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

Koszt wytworzenia nie zawiera kosztów finansowania zewnętrznego.

### **Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności**

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

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

### **Środki pieniężne i ich ekwiwalenty**

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

### **Kredyty i pożyczki oprocentowane**

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

### **Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej.**

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

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

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

## Rezerwy

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

## Przychody

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

### Sprzedaż towarów i produktów

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

### Odsetki

Przychody z odsetek ujmowane są sukcesywnie w miarę ich narastania.

## Podatek dochodowy

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

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

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

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

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

## **Leasing finansowy**

Umowy leasingowe, w ramach których Spółka ponosi praktycznie całość ryzyka oraz czerpie praktycznie wszystkie korzyści wynikające z posiadania składników aktywów klasyfikowane są jako umowy leasingu finansowego. Aktywa posiadane przez Spółkę na mocy umów leasingu finansowego są wykazywane początkowo w wartości godziwej lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych, w zależności od tego która z tych kwot jest niższa. Wartość początkowa aktywów używanych na podstawie umów leasingu finansowego jest pomniejszana o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości. W przypadku braku wystarczającej pewności, że spółka uzyska tytuł własności po zakończeniu leasingu, dany składnik aktywów używany na mocy umów leasingu finansowego jest amortyzowany przez okres krótszy z: okres leasingu lub okres ekonomicznej użyteczności. W pozostałych przypadkach Spółka stosuje okresy amortyzacji analogiczne do rzeczowych aktywów trwałych.

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

## **Instrumenty finansowe**

### **Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik**

Aktywa finansowe są klasyfikowane jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy kiedy te aktywa finansowe są przeznaczone do obrotu albo są wyznaczone do klasyfikowania w tej kategorii. 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 Spółka zarządza łącznie

Składnik aktywów finansowych inny niż przeznaczony do obrotu może zostać sklasyfikowany jako wyceniany w wartości godziwej przez wynik przy ujęciu początkowym, jeżeli:

- taka klasyfikacja eliminuje lub znacząco redukuje niespójność wyceny lub ujęcia występującą w innych okolicznościach; lub
- składnik aktywów finansowych należy do grupy aktywów lub zobowiązań finansowych, lub do obu tych grup objętych zarządzaniem, a jego wyniki wyceniane są w wartości godziwej zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem lub inwestycjami Spółki.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wykazywane w wartości godziwej, a wszelkie zyski lub straty z tytułu przeszacowania ujmowane są w wyniku

finansowym. Zysk lub strata ujęty w wyniku finansowym obejmuje wszelkie dywidendy lub odsetki uzyskane z aktywów finansowych i jest wykazywany w pozostałych przychody lub kosztach finansowych.

### **Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności**

Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności to niepochothane 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 niepochothane aktywa finansowe sklasyfikowane do tej kategorii lub niezaliczone do pożyczek i należności, utrzymywanych do terminu wymagalności lub 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. 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.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży zalicza się do aktywów trwałych, o ile nie istnieje zamiar zbycia inwestycji w ciągu 1 roku od dnia bilansowego lub do aktywów obrotowych – w przeciwnym wypadku. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane są na każdy dzień sprawozdawczy w wartości godziwej a zyski i straty (za wyjątkiem strat z tytułu utraty wartości) ujmowane są w kapitale własnym.

### **Pożyczki i należności**

Pożyczki i należności to niepochothane 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.

### **Zmiany stosowanych zasad rachunkowości**

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



## 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 2012 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
	Okres ekonomicznej użyteczności oraz metodę amortyzacji aktywów weryfikuje się co najmniej na koniec każdego roku finansowego.

	niematerialnych	
4	Wartość godziwa instrumentów finansowych	założenia przyjęte dla wyceny wartości godziwej.

W sprawozdaniu za rok 2012 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 nie dokonała identyfikacji segmentów operacyjnych. Nie są sporządzane raporty dotyczące wydzielonych segmentów operacyjnych

### Nota 1 Wartości niematerialne i prawne

Nie występują

### Nota 2

WARTOŚĆ FIRMY	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Wartość firmy na początek okresu	4 937	4 937
<b>ZMIANY STANU WARTOŚCI FIRMY</b>		
a) wartość firmy brutto na początek okresu	4 937	4 937
b) zwiększenia ( z tytułu)		4 937



- nabycie udziałów		4 937
c) zmniejszenia (z tytułu)	3 387	
- alokacja wartości firmy	3 387	
d) wartość firmy brutto na koniec okresu	1 550	4 937
e) odpis wartości firmy na początek okresu	0	0
f) odpis wartości firmy za okres ( z tytułu)	0	0
g) odpis wartości firmy na koniec okresu	0	0
h) wartość firmy netto na koniec okresu	1 550	4 937

Dnia 23 grudnia 2011 roku jednostka dominująca objęła kontrolę nad Spółką Investment Friends Development S.A. oraz spółkami od niej zależnymi.

Zarząd zgodnie ze swoją najlepszą wiedzą uznał, iż wartość grupy Investment Friends Development S.A. odpowiada kwocie wykazanej w skonsolidowanym raporcie.

Na dzień nabycia kontroli nie dokonano ostatecznej alokacji kosztu nabycia. Nadwyżka ceny nabycia nad wartością przejętych aktywów była wykazywana w sprawozdaniu finansowym jako wartość firmy z konsolidacji. W związku z połączeniem spółek dokonany 492 § 1 ust. 1 k.s.h. dokonano wyceny i alokacji wartości firmy Investment Friends Development S.A.

### **Połączenia spółek , które nastąpiły w roku 2012**

W 2012 roku, wraz z Zarządami poniżej wskazanych spółek, Spółka ustaliła, iż nastąpi połączenie ze spółkami:

- ELKOP Administracja Sp. z o.o. w Chorzowie,
- El-Eko Systems S.A. w Chorzowie,
- Investment Friends Development S.A. w Płocku,
- Investment Friends Nieruchomości Sp. z o.o. w Płocku.

Włączeniu wzięły udział:

**ELKOP S.A.** z siedzibą w Chorzowie (41-506) przy ul. J. Maronia 44, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy pod numerem KRS 0000176582, NIP 627-001-16-20, REGON 272549956, kapitał zakładowy 34.267.034 zł wpłacony w całości, jako Spółka Przejmująca w rozumieniu art. 492 § 1 ust. 1 k.s.h.

**ELKOP Administracja Sp. z o.o.** z siedzibą w Chorzowie (41-506) przy ul. J. Maronia 44, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy pod numerem KRS 0000352928, NIP 627-269-70-47, REGON 241552164, kapitał zakładowy 50.000 zł wpłacony

w całości, jako Spółka Przejmowana w rozumieniu art. 492 § 1 ust. 1 k.s.h. Spółka ELKOP Administracja Sp. z o.o. prowadziła działalność w zakresie administrowania nieruchomościami oraz majątkiem ruchomym Emitenta – ELKOP S.A. W ciągu ostatniego roku działalność ELKOP Administracja Sp. z o.o. była zawieszona, ze względu na wdrażaną przez Emitenta politykę ograniczania kosztów działalności operacyjnej, do której zaliczana była działalność ELKOP Administracja Sp. z o.o.

**EL -EKO Systems S.A.** w Chorzowie (41-506) przy ul. J. Maronia 44, wpisana do rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy pod numerem KRS 0000119398, NIP 6422664205, REGON 276759165, kapitał zakładowy 1.300.000 zł wpłacony w całości, jako Spółka przejmowana w rozumieniu art. 492 § 1 ust. 1 k.s.h. Spółka "EL -EKO Systems" S.A. prowadziła działalność w zakresie projektowania elektrowni wiatrowych a także zajmowała się poszukiwaniem i badaniem terenów właściwych pod elektrownie wiatrowe.

**Investment Friends Development S.A.** w Płocku (09-402), przy ul. Padlewskiego 18C, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy w Warszawie, Wydział XIV Gospodarczy pod numerem KRS 0000280058, NIP 7743030373, REGON 141037376, kapitał zakładowy 7.000.000 zł wpłacony w całości, jako Spółka przejmowana w rozumieniu art. 492 § 1 ust. 1 k.s.h. Investment Friends Development S.A. była spółką prowadzącą działalność developerską skupiającą się na budowie mieszkań, hoteli centrów handlowych oraz pomieszczeń biurowych.

**Investment Friends Nieruchomości Sp. z o.o.** w Płocku (09-402), przy ul. Padlewskiego 18C, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy w Warszawie, Wydział XIV Gospodarczy pod numerem KRS 0000286785, NIP 7743030485, REGON 141139869, jako Spółka przejmowana w rozumieniu art. 492 § 1 ust. 1 k.s.h. Investment Friends Nieruchomości Sp. z o.o. jest spółką prowadzącą działalność w zakresie zarządzania i wynajmu nieruchomości.

Postanowieniem z dnia 08.05.2012 roku Sąd Rejonowy Katowice-Wschód Wydział VIII KRS poinformował o wpisie w Krajowym Rejestrze Sądowym o połączeniu ww. Spółek.

Połączenie nastąpiło na podstawie art. 492 § 1 pkt 1 k.s.h. poprzez przeniesienie całego majątku Spółek Przejmowanych na ELKOP S.A. jako Spółkę Przejmującą.

100% akcji Przejmowanych Spółek akcyjnych oraz 100% udziałów przejmowanej Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, należało do Spółki przejmującej, połączenie nastąpiło zgodnie z art. 516 § 6 k.s.h. przy zastosowaniu przepisów regulujących uproszczoną procedurę łączenia się Spółek. Zgodnie z art. 494 § 1 k.s.h. Spółka Przejmująca wstąpiła z dniem połączenia we wszystkie prawa i obowiązki każdej ze Spółek Przejmowanych ( sukcesja generalna).

W dniu 25.09.2012 r. Elkop S.A. z siedzibą w Chorzowie poinformowała o połączeniu Investment Friends Nieruchomości Sp. z o.o. ze Spółką Przejmującą – ELKOP S.A.tj:

1. Postanowienie w zakresie połączenia spółek wydane zostało w dniu 21.09.2012 r.
2. Połączenie dokonane zostało w trybie określonym art. 492 §1 pkt. 1 k.s.h. w zw. z art. 515 k.s.h. oraz art. 516 § 5 i 6 k.s.h. tj. poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej Investment Friends Nieruchomości Sp. z o.o. na Spółkę Przejmującą – ELKOP S.A.

Podmiotami podlegającymi połączeniu były: I. Emitent – ELKOP S.A. z siedzibą w Chorzowie (41-506) przy ul. Maronia 44, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy pod numerem KRS 0000176582, NIP 627-001-16-20, REGON 272549956, kapitał zakładowy 34.267.034 zł wpłacony w całości, jako Spółka Przejmująca w rozumieniu art. 492 § 1 ust. 1 k.s.h. II. Investment Friends Nieruchomości Sp. z o.o. w Płocku (09-402), przy ul. Padlewskiego 18C, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy w Warszawie, Wydział XIV Gospodarczy pod numerem KRS 0000286785, NIP 7743030485, REGON 141139869, jako Spółka przejmowana w rozumieniu art. 492 § 1 ust. 1 k.s.h.

**Wartość godziwa możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań spółki Investment Friends Development na dzień przejęcia przedstawia się następująco:**

	<b>Wartość bilansowa na dzień przejęcia</b>	<b>Wartość godziwa na dzień przejęcia</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	4 405,00	7 927,00
Inwestycje długoterminowe	522,00	522,00
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	159,00	159,00
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2 456,00	2 456,00
Inwestycje krótkoterminowe	1 500,00	1 500,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	28,00	28,00
Zapasy	35,00	35,00
<b>Razem aktywa</b>	<b>9 105,00</b>	<b>12 627,00</b>

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	89,00	89,00
Zobowiązania długoterminowe	1 588,00	1 588,00

<b>Razem pasywa</b>	<b>1 677,00</b>	<b>1 677,00</b>
<b>Wartość godziwa aktywów netto</b>		<b>10 949,00</b>
<b>Wartość firmy powstała w wyniku przejęcia</b>		<b>1 550,00</b>

<b>Cena nabycia:</b>		
według wartości godziwej	12 500,00	12 500,00
<b>Zapłata ogółem</b>	<b>12 500,00</b>	<b>12 500,00</b>

<b>Wpływ środków pieniężnych z tytułu przejęcia przedstawia się następująco:</b>		
Środki pieniężne netto przejęte wraz z jednostką zależną	159,00	159,00
<b>Wpływ środków pieniężnych netto</b>	<b>159,00</b>	<b>159,00</b>

Dla celów testowania utraty wartości wartość firmy została alokowana do działalności związanej z prowadzonym wynajmem nieruchomości w Elblągu.

### Nota 3

<b>RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>31 grudnia 2012</b>	<b>31 grudnia 2011</b>
a) środki trwałe, w tym:		
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0	473
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	45	4 061
- urządzenia techniczne i maszyny	1 516	1 553
- środki transportu	186	31
- inne środki trwałe	12	14
b) środki trwałe w budowie	320	192
c) zaliczki na środki trwałe w budowie		35
<b>Rzeczowe aktywa trwałe, razem</b>	<b>2 079</b>	<b>6 359</b>

<b>ŚRODKI TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)</b>	<b>31 grudnia 2012</b>	<b>31 grudnia 2011</b>
a) własne	<b>2 079</b>	<b>6 359</b>
b) używane na podstawie umowy leasingu		
<b>Środki trwałe bilansowe razem</b>	<b>2 079</b>	<b>6 359</b>

### 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	<b>Środki trwałe, razem</b>
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 998</b>	<b>92</b>	<b>34</b>	<b>2 124</b>
b) zwiększenia (z tytułu)	<b>300</b>	<b>4 809</b>	<b>171</b>	<b>218</b>	<b>8</b>	<b>5 506</b>
- zakup		252	114	178		544
- przejęcie	300	4 557	57	40	8	4 962
c) zmniejszenia (z tytułu)	<b>300</b>	<b>4 754</b>	<b>91</b>			<b>5 145</b>
- zbycie						
- przekwalifikowanie do nieruchomości inwestycyjnej	300	4 754	91			5 145
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	<b>0</b>	<b>55</b>	<b>2 078</b>	<b>310</b>	<b>42</b>	<b>2 485</b>
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>496</b>	<b>92</b>	<b>24</b>	<b>612</b>
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	0	833	150	32	6	1 020
- zmniejszenia z tyt. sprzedaży			82			82
- inne						
- planowa		329	113	32	1	373
- przejęcie		504	37		5	546
g) przekwalifikowanie do nieruchomości inwestycyjnych		823	2			825
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>562</b>	<b>124</b>	<b>30</b>	<b>726</b>
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu						
i) odpisy z tytułu trwałej utraty						

wartości na koniec okresu						
j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	<b>0</b>	<b>45</b>	<b>1 516</b>	<b>186</b>	<b>12</b>	<b>1 759</b>

ZALICZKI NA ŚRODKI TRWAŁE W BUDOWIE	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
a) zaliczki na środki trwałe w budowie	<b>320</b>	<b>35</b>
<b>Zaliczki na środki trwałe w budowie, razem</b>	<b>320</b>	<b>35</b>

	ŚRODKI TRWAŁE W BUDOWIE				UMORZENIE			
	Stan na początku roku	Zwiększenia	Likwidacja sprzedaż	Stan na 31.12.12	Stan na początku roku	Amortyzacja	Likwidacja, sprzedaż	Stan na 31.12.12
nakłady	728	128		856	0,00	0,00	0,00	0,00
grunty	18			18	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące	-554			-554	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>192</b>	<b>128</b>		<b>320</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

#### Nota 4

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>11 174</b>	<b>0</b>
- nabycie w wyniku zakupów		
- transfer z rzeczowego majątku trwałego	29 869	11 174
- przekwalifikowanie gruntów z środków trwałych w budowie na nieruchomości inwestycyjne		78
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>41 043</b>	<b>11 252</b>
<b>Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu</b>	<b>6 793</b>	<b>0</b>
- amortyzacja za okres		274
- transfer z rzeczowego majątku trwałego	2 892	6 519
<b>Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu</b>	<b>9 685</b>	<b>6 793</b>
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>4 381</b>	<b>0</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>31 358</b>	<b>4 459</b>

Na dzień sporządzania skonsolidowanego 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 ZLOKALIZOWANA W CHORZOWIE UL. MARONIA 44

Nieruchomości zlokalizowane na pograniczu Chorzowa i Katowic. Spółka posiada profesjonalne hale o łącznej powierzchni 11 000 m<sup>2</sup>. Lokalizacja skomunikowana jest z całą aglomeracją śląską, ok. 10 minut od centrum miasta, oraz bezpośrednio połączone z głównymi węzłami komunikacyjnymi Śląska. Łatwy dojazd (ok. 2 km) do autostrady A4 oraz drogi wojewódzkiej nr 902 (DTŚ). Elkop S.A. posiada duży siedmiokondygnacyjny budynek biurowy z dwiema windami o powierzchni łącznej 6.050m<sup>2</sup>. Teren posiada nowoczesne parkingi z kostki brukowej, z których korzystać mogą najemcy oraz ich klienci, teren jest monitorowany i chroniony.

#### NIERUCHOMOŚĆ ZLOKALIZOWANA W PŁOCKU UL.PADLEWSKIEGO 18 C

Działki o łącznej powierzchni 1390 m<sup>2</sup>, działki zlokalizowane są w strefie zabudowy mieszkaniowej, zespołów zabudowy mieszkaniowej z usługami codziennego zapotrzebowania oraz terenów wielokondygnacyjnej zabudowy mieszkaniowej typu osiedlowego. Na tych działkach usytuowany jest budynek handlowo -usługowo-biurowy, 3 kondygnacyjny z windą, o powierzchni użytkowej łącznej 2.798m<sup>2</sup>. Budynek jest w bardzo dobrym stanie technicznym. Nieruchomość posiada bardzo dobry układ komunikacyjny. Teren wokół budynku wyłożony jest kostką brukową. Przed budynkiem znajduje się parking dla klientów.

#### NIERUCHOMOŚĆ ZLOKALIZOWANA W ELBLĄGU UL.GRUNWALDZKA 2.

Nieruchomość zlokalizowana jest w centralnej strefie miasta Elbląga przy ul. Grunwaldzkiej 2. Nieruchomość znajdują się w kompleksie zabudowy o charakterze przemysłowo-handlowym:

Opis budynków:

Hala produkcyjna B-13 , to obiekt wielobryłowy o funkcji produkcyjnej jako podstawowej oraz funkcjach dodatkowych tj. pomocniczych technicznych i socjalno-biurowych . Obiekt powstał z połączenia trzynawowej hali produkcyjnej , równolegle do osi podłużnej nowa hala produkcyjna z budynkiem biurowo-socjalnym oraz budynkiem o funkcji technicznej .Przy szczytowej hali stoi wolnostojący budynek wentylatorni. Hala produkcyjna jest o konstrukcji stalowej Dobudowana część biurowo-socjalna o konstrukcji murowanej .



## Nota 5

<b>DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
a) w jednostkach pozostałych	255	
- akcje w spółkach krajowych	255	
- odpis aktualizujący akcje	-255	
b) akcje w jednostkach powiązanych	15 660	0
- akcje w spółkach krajowych nie notowanych na aktywnym rynku	15 660	0
- odpis aktualizujący akcje		0
c) udzielone pożyczki	854	1 113
- pożyczone akcje przez Investment Friends Development		522
- pozostałe pożyczki		591
<b>Długoterminowe aktywa finansowe, razem</b>	<b>16 514</b>	<b>1 113</b>

Grupa na dzień 31.12.2012 r. nie posiadała akcji długoterminowych w spółkach podporządkowanych.

Na dzień 31.12.2012 r Spółka posiada 3 132 szt. akcji serii E - DAMF INVEST S.A., cena emisyjna akcji wynosi 5 000,00 za jedną akcję.

Na dzień 31.12.2012 roku GRUPA ELKOP S.A. wykazuje udzielone pożyczki wraz z naliczonymi odsetkami w wysokości 853 tys. zł.

- Umowa pożyczki zawarta z osobą fizyczną w dniu 06.06.2012 roku – wartość udzielonej pożyczki 150 tys. zł., termin spłaty 31.12.2014 rok. Oprocentowanie pożyczki wynosi 12% w skali roku. Odsetki płatne są w trybie miesięcznym.
- Umowa pożyczki zawarta z osobą fizyczną w dniu 22.03.2012 roku – wartość udzielonej pożyczki 700 tys. zł., termin spłaty 31.12.2014 rok. Oprocentowanie pożyczki wynosi 12% w skali roku. Odsetki płatne są w trybie miesięcznym.



## Nota 6

<b>ZMIANA STANU AKTYWÓW Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO</b>	<b>31 grudnia 2012</b>	<b>31 grudnia 2011</b>
1. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	45	0
a) zwiększenia	74	45
b) zmniejszenia	52	
2. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, w tym:	<b>67</b>	<b>45</b>

W roku 2012 utworzono aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego obliczone 19% od podstawy na :

- 1) Rezerwa na badanie bilansu: 11 tys.
- 2) Aktualizacja akcji: 341 tys.

Rozwiązano aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego od spłaconych odsetek od pożyczki dla firmy OMENIX Sp. z o.o.

## Nota 7

<b>ODPISY AKTUALIZUJĄCE ZAPASY</b>	<b>31 grudnia 2012</b>	<b>31 grudnia 2011</b>
Odpisy aktualizujące materiały na początek okresu	283	421
- zwiększenia	0	0
- zmniejszenia	29	138
Sprzedż materiałów objętych odpisem	29	138
Odpisy aktualizujące materiały na koniec okresu	254	283
<b>Odpisy aktualizujące, razem</b>	<b>254</b>	<b>283</b>

Materiały w magazynach objęte są odpisem aktualizacyjnym w wysokości 254 tys. zł, który stanowi 100 % ich wartości.

<b>ZAPASY</b>	<b>31 grudnia 2012</b>	<b>31 grudnia 2011</b>
a) materiały		
b) półprodukty i produkty w toku		939
c) produkty gotowe	1 851	2 890
d) towary	7	429
e) zaliczki na dostawy	15	294
<b>Zapasy, razem</b>	<b>1 873</b>	<b>4 552</b>

## Nota 8

<b>NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>31 grudnia 2012</b>	<b>31 grudnia 2011</b>
a) od jednostek powiązanych		0
- z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty		0
- do 12 miesięcy		0
b) od jednostek pozostałych	3 075	3 367
- z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	566	652
- do 12 miesięcy	566	652
- z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	32	126
- inne	2 466	2 589
- kaucje	11	
Należności krótkoterminowe netto, razem		3 367
c) odpisy aktualizujące wartość należności		
<b>Należności krótkoterminowe brutto, razem</b>	<b>3 075</b>	<b>3 367</b>

<b>ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH</b>	<b>31 grudnia 2012</b>	<b>31 grudnia 2011</b>
Stan na początek okresu	0	85
a) zwiększenia (z tytułu)		
- utworzenie odpisów na należności		
b) zmniejszenia (z tytułu)	0	85
- zapłata należności		3
- rozwiązanie odpisów w związku z nieściągalnością	0	82
<b>Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO (STRUKTURA WALUTOWA)</b>	<b>31 grudnia 2012</b>	<b>31 grudnia 2011</b>
a) w walucie polskiej	3 075	3 367
<b>Należności krótkoterminowe, razem</b>	<b>3 075</b>	<b>3 367</b>

Należności krótkoterminowe nie zawierają należności od jednostek powiązanych.

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.

Pozostałe należności obejmują rozrachunki z pracownikami oraz z tytułu zawartych umów nie związanych z podstawową działalnością spółki.

Odpisy aktualizujące są ujmowane w pozycji "pozostałe koszty operacyjne" a odwrócenie odpisów aktualizujących w pozycji "pozostałe przychody operacyjne". W roku 2012 nie dokonano odpisów aktualizujących należności.

## Nota 9

<b>INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>31 grudnia 2012</b>	<b>31 grudnia 2011</b>
a) w jednostkach powiązanych	2 060	1 708
- udziały lub akcje	2 060	1 708
b) w pozostałych jednostkach		
- udziały lub akcje		
- wartość w cenie nabycia		
- udzielone pożyczki	282	
<b>Inwestycje krótkoterminowe, razem</b>	<b>2 342</b>	<b>1 708</b>

<b>PAPIERY WARTOŚCIOWE, UDZIAŁY I INNE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE</b>	<b>31 grudnia 2012</b>	<b>31 grudnia 2011</b>
Z nieograniczoną zbywalnością, notowane na giełdach (wartość bilansowa w jednostkach powiązanych)	<b>839</b>	<b>1 707</b>
a) udziały (wartość bilansowa):	839	1 707
- korekty aktualizujące wartość (+/-)	-870	1 612
- wartość według cen nabycia	1 708	3 319
b) inne		1
Z nieograniczoną zbywalnością, notowane na giełdach (wartość bilansowa w jednostkach pozostałych)	<b>1 222</b>	
c) udziały (wartość bilansowa):	1 222	
- korekty aktualizujące wartość (+/-)	-342	
- wartość według cen nabycia	1 564	
e) udzielone pożyczki jednostki pozostałe	282	
<b>W walucie polskiej</b>	<b>2 343</b>	<b>1 708</b>

## Nota 10

<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY</b>	<b>31 grudnia 2012</b>	<b>31 grudnia 2011</b>
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2 343	1 336
<b>Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem</b>	<b>2 343</b>	<b>1 336</b>
<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY (struktura walutowa)</b>		
a) w walucie polskiej	<b>2 343</b>	<b>1 336</b>
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)		
<b>Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem</b>	<b>2 343</b>	<b>1 336</b>

## Nota 11

<b>KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE</b>	<b>31 grudnia 2012</b>	<b>31 grudnia 2011</b>
a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	10	14
- koszty dotyczące następnych okresów	10	14
<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, razem</b>	<b>10</b>	<b>14</b>

## Nota 13

<b>KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA)</b>							
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
E	Zwykłe	brak	brak	35 334 068	17 667 034,00	gotówką	10.03.2010
F	Zwykłe	brak	brak	70 668 136	35 334 068,00	gotówką	23.09.2011
<b>Liczba akcji razem</b>				<b>106 002 204</b>			
<b>Kapitał zakładowy, razem</b>					<b>53 001 102,00</b>		
<b>Wartość nominalna jednej akcji = 0,50 zł</b>							

Liczba akcji w roku 2012 uległa zmianie z 68 534 068 na 1 stycznia do 106 002 204 na 31 grudnia 2012 roku.

Liczba akcji uległa zmianie w związku z emisją akcji serii F.

Kapitał akcyjny jest w całości opłacony.

Akcjonariusze posiadający ponad 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu wg stanu na dzień 31 grudnia 2012 r.:

- 1) ATLANTIS S.A - 21.271.747 - 20,07% ,
- 2) REFUS sp. z o.o. - 47.997.627 - 45,28%.

#### Nota 14

<b>KAPITAŁ ZAPASOWY</b>	<b>31 grudnia 2012</b>	<b>31 grudnia 2011</b>
a) ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	3 445	3 445
b) spłacone postępowanie układowe	30	30
c) inny		1
<b>Kapitał zapasowy, razem</b>	<b>3 475</b>	<b>3 476</b>

#### Nota 15

<b>KAPITAŁ REZERWOWY</b>	<b>31 grudnia 2012</b>	<b>31 grudnia 2011</b>
- z tytułu aktualizacji środków trwałych	4 289	4 289
<b>Kapitał z aktualizacji wyceny, razem</b>	<b>4 289</b>	<b>4 289</b>

#### Nota 16

<b>ZYSKI/STRATY ZATRZYMANE</b>	<b>31 grudnia 2012</b>	<b>31 grudnia 2011</b>
-zyski/straty z lat ubiegłych	- 19 670	-15 584
- zyski/straty roku bieżącego	13 009	-4 086
- korekty wynikające z przejścia spółek	354	
<b>Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego, razem</b>	<b>- 6 307</b>	<b>-19 670</b>

## Nota 17

<b>UDZIAŁY NIEKONTROLUJĄCE</b>	<b>31 grudnia 2012 rok</b>	<b>31 grudnia 2011 rok</b>
Stan na początek okresu	1 656	
Zwiększenia	-601	1 656
- zwiększenie wartości posiadanego pakietu akcji		2 065
- udział w stracie jednostek konsolidowanych	-601	-409
Stan na koniec okresu		
<b>Udziały niekontrolujące , razem</b>	<b>1 055</b>	<b>1 656</b>

## Nota 18

<b>REZERWY DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>31 grudnia 2012 rok</b>	<b>31 grudnia 2011 rok</b>
1.Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu	15	0
2. zwiększenia	4 152	15
a) odniesienie na wynik finansowy okresu z tytułu różnic przejściowych (z tytułu)		
- rezerwa na podatek od wyceny nieruchomości	4 152	15
3. zmniejszenia	15	
4. Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, razem	<b>4 152</b>	<b>15</b>
a) odniesienie na wynik finansowy		
<b>Pozostałe rezerwy</b>	<b>11</b>	14
a) pozostałe rezerwy	11	14

## Nota 19

<b>ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>31 grudnia 2012</b>	<b>31 grudnia 2011</b>
a) zobowiązania wobec jednostek powiązanych	684	6
- kredyty i pożyczki	684	
b) zobowiązania wobec pozostałych jednostek		2 148
- z tytułu dostaw i usług	358	385
- kredyty i pożyczki		1 180
- zaliczki zatrzymane na dostawy	27	36

- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	119	263
- z tytułu wynagrodzeń		13
- z tytułu leasingu		
- inne (wg rodzaju)	280	271
- z tytułu zakupu akcji		
- pozostałe		
<b>Zobowiązania krótkoterminowe, razem</b>	<b>1 468</b>	<b>2 154</b>

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

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA)	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
a) w walucie polskiej	1 468	2 154
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)		
b1. jednostka/waluta ...../.....		
tys. zł		
pozostałe waluty w tys. zł		
<b>Zobowiązania krótkoterminowe, razem</b>	<b>1 468</b>	<b>2 154</b>

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK								
Nazwa (firma)  jednostki	Siedziba	Kwota kredytu / pożyczki wg umowy		Kwota kredytu / pożyczki pozostała do spłaty		Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Pożyczkobiorca
		tys. zł	waluta	tys. zł	waluta			
URLOPY.pl S.A.	Płock	630 000,00	PLN	684 128,22	PLN	10% rocznie	31.12.2012	ELKOP ENERGY S.A.

ELKOP ENERGY S.A. w dniu 28.11.2011 r zawarła umowę pożyczki z Spółką URLOPY.PL S.A. na okres od dnia 05.12.2011 do dnia 31.12.2012 na kwotę 630 000,00 zł. Pożyczka w całości została spłacona w dniu 15.01.2013 r.

<b>INNE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE</b>	<b>31 grudnia 2012 rok</b>	<b>31 grudnia 2011 rok</b>
a) Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	67	67
- krótkoterminowe	67	67
<b>Inne rozliczenia międzyokresowe, razem</b>	<b>67</b>	<b>67</b>

#### Nota 20

Wartość księgowa na 31.12.2012 r. 54 571 tys. zł

Liczba akcji na 31.12.2012 r. 106 002 204

Wartość księgowa na jedną akcję

/ 54 571 tys. zł / 106 002 204/ 0,51 zł

Rozwodniona liczba akcji - 106 002 204

Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję 0,51 zł

Rozwodniona liczba akcji uwzględnia emisję serii F dokonaną w roku 2012.

#### Nota 21

##### Zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe

Grunt w wieczystym użytkowaniu na kwotę 339 tys. zł.

#### NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

#### Nota 22

<b>PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)</b>	<b>Okres zakończony 31.12.2012</b>	<b>Okres zakończony 31.12.2011</b>
sprzedaż produktów	3 230	839
usługi najmu	2 903	2 223
Pozostałe usługi	53	657
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem</b>	<b>6 186</b>	<b>3 719</b>
<b>- w tym: od jednostek powiązanych</b>	<b>40</b>	<b>3 719</b>



<b>PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (STRUKTURA TERYTORIALNA)</b>	<b>Okres zakończony 31.12.2012</b>	<b>Okres zakończony 31.12.2011</b>
a) kraj	6 186	3 719
b) eksport		
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem</b>	<b>6 186</b>	<b>3 719</b>
<b>- w tym: od jednostek powiązanych</b>	<b>40</b>	<b>3 719</b>

<b>PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW</b>	<b>Okres zakończony 31.12.2012</b>	<b>Okres zakończony 31.12.2011</b>
- sprzedaż towarów	563	
a) kraj	563	
b) eksport		
<b>Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów, razem</b>	<b>563</b>	<b>13</b>
<b>- w tym: od jednostek powiązanych</b>		<b>13</b>

### Nota 23

<b>KOSZTY WEDŁUG RODZAJU</b>	<b>Okres zakończony 31.12.2012</b>	<b>Okres zakończony 31.12.2011</b>
a) amortyzacja	337	413
b) zużycie materiałów i energii	692	655
c) usługi obce	1 539	2 098
d) podatki i opłaty	621	686
e) wynagrodzenia	759	790
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	107	55
g) pozostałe koszty rodzajowe (z tytułu)	53	68
<b>Koszty według rodzaju, razem</b>	<b>4 108</b>	<b>4 765</b>
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	2 038	
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)		
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)		
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	-1 404	-1 380
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	4 742	3 279
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	551	106

#### Nota 24

<b>POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE</b>	<b>Okres zakończony 31.12.2012</b>	<b>Okres zakończony 31.12.2011</b>
a) rozwiązane rezerwy (z tytułu)	85	
b) zysk ze sprzedaży niefinansowych aktywów		
b) pozostałe, w tym:		
- otrzymane odszkodowanie		89
- zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		14
- pozostałe	21 032	313
<b>Pozostałe przychody operacyjne, razem</b>	<b>21 117</b>	<b>416</b>

#### Nota 25

<b>POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE</b>	<b>Okres zakończony 31.12.2012</b>	<b>Okres zakończony 31.12.2011</b>
a) utworzone rezerwy (z tytułu)		
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		360
c) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	3	
d) pozostałe, w tym:	<b>1 305</b>	
Korekta sprzedaży z lat ubiegłych		
- odpis wartości firmy	349	6
- wynagrodzenie za pożyczone akcje	852	53
- koszty sądowe	15	36
- inne	89	12
<b>Inne koszty operacyjne, razem</b>	<b>1 308</b>	<b>467</b>

#### Nota 26

<b>PRZYCHODY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK</b>	<b>Okres zakończony 31.12.2012</b>	<b>Okres zakończony 31.12.2011</b>
a) pozostałe odsetki	129	
- od jednostek powiązanych		
- od pozostałych jednostek	129	18
<b>Przychody finansowe z tytułu odsetek, razem</b>	<b>129</b>	<b>18</b>

<b>INNE PRZYCHODY FINANSOWE</b>	<b>Okres zakończony 31.12.2012</b>	<b>Okres zakończony 31.12.2011</b>
a) dywidendy		
b) Zysk ze sprzedaży aktywów finansowych		518
- udziały w spółkach zależnych oraz akcje	225	
c) aktualizacja wartości inwestycji:	3	
d) pozostałe, w tym:		
- zwrot od Syndyka		
- inne	114	29
<b>Inne przychody finansowe, razem</b>	<b>342</b>	<b>547</b>

**Nota 27**

<b>KOSZTY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK</b>	<b>Okres zakończony 31.12.2012</b>	<b>Okres zakończony 31.12.2011</b>
a) od kredytów i pożyczek	73	41
- dla jednostek powiązanych	73	41
- dla innych jednostek		
b) pozostałe odsetki	111	59
<b>Koszty finansowe z tytułu odsetek, razem</b>	<b>184</b>	<b>100</b>

<b>INNE KOSZTY FINANSOWE</b>	<b>Okres zakończony 31.12.2012</b>	<b>Okres zakończony 31.12.2011</b>
a) strata ze zbycia inwestycji	14	400
b) aktualizacja wartości inwestycji	1 211	219
c) pozostałe, w tym:	38	4 013
- aktualizacja aktywów finansowych		
- strata na sprzedaży akcji		
- pozostałe		4 013
<b>Inne koszty finansowe, razem</b>	<b>1 263</b>	<b>4 632</b>

## Nota 28

<b>PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY</b>	<b>Okres zakończony 31.12.2012</b>	<b>Okres zakończony 31.12.2011</b>
1. Zysk (strata) brutto	18 857	- 5 251
3. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	- 1 323	0
4. Podatek dochodowy według stawki 19%	0	0
5. Zwiększenia, zaniechania, zwolnienia, odliczenia	0	0
6. Podatek dochodowy bieżący ujęty (wykazany) w deklaracji podatkowej okresu, w tym	0	0
- wykazany w rachunku zysków i strat	0	0
- dotyczący pozycji, które zmniejszyły lub zwiększyły kapitał własny	0	0

## Nota 29

### Zysk przypadający na jedną akcję

Szczegółowy sposób wyliczenia zysku na jedną akcję:

Ilość akcji na początek okresu: 68 534 068

Ilość akcji na koniec okresu: 106 002 204

Średnia ważona ilość akcji: 48 417 604

Zyska netto za 12 miesięcy: 13 410 000 zł

Zysk na jedną akcję zwykłą: 0,28 zł

Średnia ważona rozwodniona liczba akcji: 48 417 604

Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą: 0,28 zł

## NOTY OBJASNIAJĄCE DO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

### Struktura środków pieniężnych i ich ekwiwalenty ( w tys. zł. )

2012 rok

**1. W kasie i w banku**                      **2 343 tys. zł.**

Działalność operacyjna obejmuje podstawową działalność spółki oraz każda inna działalność,

która nie ma charakteru działalności inwestycyjnej i finansowej.

Działalność inwestycyjna jest to działalność polegająca na nabywaniu i sprzedaży długoterminowych aktywów oraz innych inwestycji nie zaliczonych do ekwiwalentów środków pieniężnych.

Działalność finansowa jest to działalność, w wyniku której zmianie ulega wysokość i struktura kapitału własnego oraz zadłużenia jednostki.

## 2. Działalność w trakcie zaniechania

W okresie objętym raportem nie zaniechano żadnej działalności.

## 3. Połączenia jednostek gospodarczych i nabycia udziałów niekontrolujących.

### Spółka Elkop S.A. poinformowała raportem z dnia 10.05.2012r. o połączeniu następujących spółek:

- **Emitent – ELKOP S.A.** z siedzibą w Chorzowie (41-506) przy ul. J. Maronia 44, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy pod numerem KRS 0000176582, NIP 627-001-16-20, REGON 272549956, kapitał zakładowy 49.917.034 zł wpłacony w całości, jako Spółka Przejmująca w rozumieniu art. 492 § 1 ust. 1 k.s.h.  
Emitent - ELKOP S.A. działa w branży, deweloperskiej oraz w sektorze energii odnawialnej.
- **ELKOP Administracja Sp. z o.o.** z siedzibą w Chorzowie (41-506) przy ul. J. Maronia 44, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy pod numerem KRS 0000352928, NIP 627-269-70-47, REGON 241552164, kapitał zakładowy 50.000 zł wpłacony w całości, jako Spółka Przejmowana w rozumieniu art. 492 § 1 ust. 1 k.s.h. Spółka ELKOP Administracja Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie administrowania nieruchomościami oraz majątkiem ruchomym Emitenta – ELKOP S.A. W ciągu ostatniego roku działalność ELKOP Administracja Sp. z o.o. była zawieszona, ze względu na wdrażaną przez Emitenta politykę ograniczania kosztów działalności operacyjnej, do której zaliczana była działalność ELKOP Administracja Sp. z o.o. – Emitent nie widział potrzeby utrzymywania dodatkowego podmiotu, ponieważ po restrukturyzacji mógł samodzielnie wykonywać wszelkie zadania wykonywanej do tej pory przez przejmowany podmiot.
- **"EL –EKO Systems" S.A.** w Chorzowie (41-506) przy ul. J. Maronia 44, wpisana do rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy

Katowice-Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy pod numerem KRS 0000119398, NIP 6422664205, REGON 276759165, kapitał zakładowy 1.300.000,00 zł wpłacony w całości, jako Spółka przejmowana w rozumieniu art. 492 § 1 ust. 1 k.s.h. Spółka "EL -EKO Systems" S.A. prowadzi działalność w zakresie projektowania elektrowni wiatrowych a także zajmuje się poszukiwaniem i badaniem terenów właściwych pod elektrownie wiatrowe – połączenie pozwoliło na ograniczenie kosztów związanych z utrzymaniem osobnego podmiotu

- **Investment Friends Development S.A.** w Płocku (09-402), przy ul. Padlewskiego 18C, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy w Warszawie, Wydział XIV Gospodarczy pod numerem KRS 0000280058, NIP 7743030373, REGON 141037376, kapitał zakładowy 7.000.000,00 zł wpłacony w całości, jako Spółka przejmowana
- w rozumieniu art. 492 § 1 ust. 1 k.s.h. Investment Friends Development S.A. jest spółką prowadzącą działalność developerską skupiającą się na budowie mieszkań, hoteli centrów handlowych oraz pomieszczeń biurowych.

Emitent informuje, że wpisanie połączenia do Krajowego Rejestru Sądowego nastąpiło w dniu 09.05.2012r. – ze względu na profil działalności Emitent nie widział potrzeby utrzymywania dodatkowego podmiotu a tym samym zmniejszył koszty działalności Grupy Kapitałowej

### **Spółka Elkop S.A. poinformowała raportem z dnia 25.09.2012 r. Raportem nr 42/2012 o rejestracji połączenia Spółki oraz zmian statutu Spółki**

Zarząd spółki ELKOP S.A. z siedzibą w Chorzowie na podstawie odpisu pełnego z rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 24.09.2012r. powziął informację o dokonaniu przez Sąd rejestracji zmian statutu Emitenta wynikających z uchwały nr 24 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 27.06.2012r., których treść Emitent przekazał do wiadomości publicznej raportem bieżącym z dnia 27.06.2012r. o numerze 34/2012.

Emitent poinformował, iż Sąd dokonał rejestracji zmian w Statucie poprzez dodanie §8D zawierającego upoważnienie dla Zarządu Spółki do dokonania w terminie do dnia 25.06.2015 roku, podwyższenia kapitału zakładowego Spółki na zasadach przewidzianych w art. 444-447 Kodeksu spółek handlowych o kwotę nie większą niż 37.000.000 zł (słownie: trzydzieści siedem milionów złotych) poprzez emisję nie więcej niż 74.000.000 (siedemdziesiąt cztery miliony) akcji zwykłych na okaziciela (kapitał docelowy) serii H o wartości nominalnej 0,50 zł (pięćdziesiąt groszy) każda.

Ponadto Emitent poinformował, że Sąd dokonał rejestracji połączenia Emitenta ze spółką Investment Friends Nieruchomości Sp. z o.o. w Płocku.

Emitent poinformował, iż Sąd dokonał rejestracji zmian w Statucie poprzez dodanie §8D zawierającego upoważnienie dla Zarządu Spółki do dokonania w terminie do dnia 25.06.2015 roku, podwyższenia kapitału zakładowego Spółki na zasadach przewidzianych w art. 444-

447 Kodeksu spółek handlowych o kwotę nie większą niż 37.000.000 zł (słownie: trzydzieści siedem milionów złotych) poprzez emisję nie więcej niż 74.000.000 (siedemdziesiąt cztery miliony) akcji zwykłych na okaziciela (kapitał docelowy) serii H o wartości nominalnej 0,50 zł (pięćdziesiąt groszy) każda

Ponadto Emitent poinformował, że Sąd dokonał rejestracji połączenia Emitenta ze spółką Investment Friends Nieruchomości Sp. z o.o. w Płocku.

Przejęcie w/w Spółek spowodowało powstanie oddziałów Elkop S.A. w Elblągu oraz w Płocku jak również znaczne zmniejszenie kosztów Grupy Kapitałowej.

#### **4. Zobowiązania inwestycyjne**

Na dzień 31 grudnia 2012 r. grupa nie ma zobowiązań inwestycyjnych.

#### **5. Sprawy sądowe**

W okresie sprawozdawczym Emitent nie był stroną postępowania lub postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których wartość jednorazowa bądź łączna stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych ELKOP S.A.

#### **6. Transakcje z podmiotami powiązаныmi i pozostałymi**

##### **Powiązania Spółki Elkop S.A.**

##### **I. Powiązania osobowe Zarząd:**

**Jacek Koralewski** - Prezes Zarządu Spółek: Elkop S.A, Elkop Energy S.A, Hibertus Sp. z o.o., Stark Development S.A., Członek Rady Nadzorczej: Atlantis S.A., Atlantis Energy S.A., Damf Invest S.A., Urlopy.pl S.A.

**Anna Kajkowska** – do 31.12.2012 r. pełniła funkcję Wiceprezesa Zarządu Spółki Elkop S.A., Prezes Zarządu Spółek: Atlantis S.A., Atlantis Energy S.A., Przewodnicząca Rady Nadzorczej Elkop Energy S.A.



## II. Powiązania osobowe Rada Nadzorcza :

**Wojciech Hetkowski** - Członek Rady Nadzorczej: Atlantis S.A., Atlantis Energy S.A., Urlopy.pl S.A., Elkop S.A. Stark Development S.A.

**Mariusz Patrowicz** - Członek Rady Nadzorczej: Elkop S.A., znaczący Akcjonariusz DAMF INVEST S.A.

**Damian Patrowicz** - Członek Rady Nadzorczej: Atlantis S.A., Atlantis Energy S.A. , Urlopy.pl S.A., Elkop S.A. Stark Development S.A., znaczący Akcjonariusz DAMF INVEST S.A.

**Małgorzata Patrowicz -Członek Rady Nadzorczej:** Atlantis S.A., Atlantis Energy S.A., Elkop S.A., Elkop Energy S.A., Urlopy.pl S.A., Stark Development S.A., **Prezes Zarządu** - DAMF INVEST S.A.

**Marianna Patrowicz – Członek Rady Nadzorczej:** Atlantis S.A. ,Atlantis Energy S.A. , Elkop S.A., Stark Development S.A. oraz Członek Zarządu Urlopy.pl S.A.

## III. Powiązania podmiotowe Elkop S.A.:

Refus Sp. z o.o. – akcjonariusz Elkop S.A.

Atlantis S.A. – akcjonariusz Elkop S.A.

DAMF INVEST S.A. – znaczący akcjonariusz Refus Sp. z o.o., Atlantis S.A.

Transakcje :

### **ELKOP S.A.**

#### **Dnia 23.02.2012 r. Raportem nr 8/2012 Emitent poinformował o zawarciu znaczącej umowy – przedstawił oświadczenie o objęciu udziałów:**

Zarząd ELKOP S.A. z siedzibą w Chorzowie poinformował, że w dniu 17.02.2012 r. Emitent złożył oświadczenie , sprostowane w dniu 23-02-2012 roku Aktem Notarialnym Rep. A 408/2012 , w przedmiocie objęcia 10.000 udziałów w spółce REFUS Sp. z o.o. z siedzibą w Płocku przy ul. Padlewskiego 18C, zarejestrowanej pod numerem KRS 0000383541 o wartości nominalnej 50 zł każdy tj. o łącznej wartości nominalnej 500.000,00 zł. Udziały spółki REFUS Sp. z o.o. objęte przez Emitenta zostały w zamian za dokonanie wkładu pieniężnego w łącznej wysokości 15.650.000 zł. jednostkowa cena objęcia każdego udziału wyniosła 1.565,00 zł,

Emitent poinformował, że oświadczenie o objęciu udziałów zostało złożone bez zastrzeżenia żadnego warunku oraz terminu.

Objęte 10.000 udziałów po ich rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym będzie stanowiło 64,30% udziału w kapitale zakładowym REFUS Sp. z o.o. oraz będzie uprawniało Emitenta do oddania 10.000 głosów stanowiących 64,30% udziału w ogólnej liczbie głosów na Zgromadzeniu Wspólników REFUS Sp. z o.o.

- **Dnia 01.03.2012 r. Raportem nr 10/2012 Emitent poinformował o zaoferowaniu i objęciu warrantów subskrypcyjnych uprawniających do objęcia akcji serii F w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz objęcie akcji serii F:** Zarząd ELKOP S.A. z siedzibą w Chorzowie poinformował, że realizując postanowienia uchwały nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 23.07.2010r. w sprawie: "Emisji warrantów subskrypcyjnych, warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy Spółki oraz zmiany statutu Spółki" opublikowanej raportem bieżącym nr 40/2010r. z dnia 25.07.2010r. Zarząd Emitenta w dniu 29.02.2012r. zaoferował do objęcia spółce REFUS Sp. z o.o. z siedzibą w Płocku 31.300.000 warrantów subskrypcyjnych akcji serii F. Na skutek złożonej przez REFUS Sp. z o.o. oferty pokrywającej się z ofertą Emitenta w dniu 01.03.2012r. doszło do zawarcia umowy nieodpłatnego objęcia przez REFUS Sp. z o.o. oraz wydania 31.300.000 warrantów subskrypcyjnych akcji emisji serii F Emitenta wyemitowanych na podstawie uchwały nr 4 NZW z dnia 23.07.2010r.

REFUS Sp. z o.o. w ramach realizacji uprawnienia przysługującego mu z posiadanych warrantów w dniu 01.03.2012r. dokonał zapisu na 31.300.000 akcji serii F Emitenta o wartości nominalnej 0,50 zł każda tj. o łącznej wartości nominalnej 15.650.000 zł. Cena emisyjna akcji serii F zgodnie z upoważnieniem zawartym w uchwale nr 4 par. 2 pkt. 4 NZW z dnia 23.07.2010r. została ustalona na poziomie równym wartości nominalnej akcji tj. 0,50 zł za każdą akcję tj. łącznie cena emisyjna 31.300.000 akcji serii F Emitenta wyniosła 15.650.000 zł. 31.300.000 akcji Emitenta objętych przez spółkę REFUS Sp. z o.o. stanowi 31,35 % udziału w podwyższonym kapitale zakładowym Emitenta i uprawnia do oddania 31.300.000 głosów stanowiących 31,35% udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym Zgromadzeniu Emitenta.

- **Dnia 07.03.2012 r. Raportem nr 15/2012 Emitent poinformował o zmianie stanu posiadania akcji Emitenta.**

Zarząd ELKOP S.A. z siedzibą w Chorzowie informuje, że w dniu 07.03.2012r. do spółki wpłynęło zawiadomienie spółki Refus Sp. z o.o. z siedzibą w Płocku w trybie w trybie 69 ust. 1 pkt. 2) w zw. z art. 69 art. 69a ust. 1 pkt. 3) Ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych z dnia 29 lipca 2005 r. (Dz. U. Nr 184, poz. 1539 z późn. zm.) o nabyciu akcji Emitenta.

Refus Sp. z o. o. zawiadamia o nabyciu 31.300.000 akcji spółki ELKOP S.A. w Chorzowie .

Zawiadamiająca informuje, że w dniu 01.03.2012r. dokonała zapisu na akcje spółki ELKOP S.A. w ramach realizacji przysługującego Zawiadamiającej uprawnienia z tytułu posiadanych warrantów subskrypcyjnych ELKOP S.A.

Wobec powyższego Zawiadamiająca informuje, że w dniu 01.03.2012r. nabyła 31.300.000 akcji Spółki, która to ilość stanowi 31,35 % udziału w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki i uprawnia do oddania 31.300.000 głosów, stanowiących 31,35 % udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

➤ **Dnia 02.04.2012 r. Raportem nr 17/2012 Emitent poinformował o zbyciu oraz nabyciu aktywów istotnej wartości.**

Zarząd ELKOP S.A. z siedzibą w Chorzowie poinformował, że w dniu 30.03.2012r. Emitent nabył część udziałów w spółce REFUS Sp. z o.o. z siedzibą w Płocku przy ul. Padlewskiego 18C, zarejestrowanej pod numerem KRS 0000383541, oraz następnie dokonał wniesienia wszystkich posiadanych w tej spółce udziałów, jako wkład niepieniężny na podwyższenie kapitału zakładowego spółki DAMF Invest S.A. w Płocku przy ul. Padlewskiego 18C zarejestrowanej pod numerem KRS 0000392143 w zamian za akcje nowej emisji serii E spółki DAMF Invest S.A.

Emitent informuje, że na pierwszym etapie dokonał zakupu łącznie 145 udziałów spółki REFUS Sp. z o.o. wobec, czego wraz z posiadaną dotychczas ilością 10.000 udziałów REFUS SP. z o.o. , w dniu 30.03.2012r. Emitent posiadał łącznie 10.145 udziałów REFUS Sp. z o.o. które następnie zostały wniesione aportem do spółki DAMF Invest S.A. Emitent informuje, że zbyte przez niego 10.145 udziałów spółki REFUS Sp. z o.o. o wartości nominalnej 50 zł każdy tj. o łącznej wartości nominalnej 507.250 zł stanowiło 65,23% udziału w kapitale zakładowym REFUS Sp. z o.o. oraz uprawniało do oddania 10.145 głosów stanowiących 65,23 % udziału w ogólnej liczbie głosów na Zgromadzeniu Wspólników REFUS Sp. z o.o.

W dniu 30.03.2012r. Emitent dokonał także wniesienia wszystkich 10.145 udziałów posiadanych w spółce REFUS Sp. z o.o. aportem do spółki DAMF Invest S.A. w Płocku, w zamian za co Emitent objął 3.132 akcje zwykłe imienne serii E spółki DAMF Invest S.A. w Płocku o wartości nominalnej 5.000 zł każda tj. o łącznej wartości nominalnej 15.660.000 zł.

Nabyte przez Emitenta 3.132 akcje spółki DAMF Invest S.A. stanowią 12,62 % udziału w kapitale zakładowym spółki DAMF Invest S.A. oraz uprawniają do oddania 3.132 głosów stanowiących 12,62% udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu DAMF Invest S.A..

Emitent informuje, że pomiędzy członkami organów Emitenta i spółki REFUS Sp. z o.o. nie zachodzą żadne powiązania. Emitent informuje, że Prezes Zarządu spółki DAMF Invest S.A.

jest również Członkiem Rady Nadzorczej Emitenta. Emitent uznał wartość nominalną nabytych aktywów – akcji spółki DAMF Invest S.A. w Płocku za kryterium uznania niniejszej informacji za istotną.

➤ **Dnia 25.09.2012 r. Raportem nr 42/2012 Emitent poinformował o rejestracji połączenia Spółki oraz zmian statutu Spółki**

Zarząd spółki ELKOP S.A. z siedzibą w Chorzowie na podstawie odpisu pełnego z rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 24.09.2012r. powziął informację o dokonaniu przez Sąd rejestracji zmian statutu Emitenta wynikających z uchwały nr 24 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 27.06.2012r., których treść Emitent przekazał do wiadomości publicznej raportem bieżącym z dnia 27.06.2012r. o numerze 34/2012.

Emitent poinformował, iż Sąd dokonał rejestracji zmian w Statucie poprzez dodanie §8D zawierającego upoważnienie dla Zarządu Spółki do dokonania w terminie do dnia 25.06.2015 roku, podwyższenia kapitału zakładowego Spółki na zasadach przewidzianych w art. 444-447 Kodeksu spółek handlowych o kwotę nie większą niż 37.000.000 zł (słownie: trzydzieści siedem milionów złotych) poprzez emisję nie więcej niż 74.000.000 (siedemdziesiąt cztery miliony) akcji zwykłych na okaziciela (kapitał docelowy) serii H o wartości nominalnej 0,50 zł (pięćdziesiąt groszy) każda.

Ponadto Emitent poinformował, że Sąd dokonał rejestracji połączenia Emitenta ze spółką Investment Friends Nieruchomości Sp. z o.o. w Płocku.

➤ **Dnia 04.10.2012 r. Raportem nr 43/2012 Emitent poinformował o zawarciu znaczącej Umowy**

Zarząd ELKOP S.A. poinformował, że w dniu 03.10.2012r. zawarł z osobą fizyczną umowę pożyczki. Emitent informuje, że nie zachodzą żadne powiązania pomiędzy Emitentem a pożyczkobiorcą

Przedmiotem Umowy pożyczki jest 1620 akcji spółki ELKOP ENERGY S.A. będących własnością Emitenta. Strony uzgodniły wynagrodzenie z tytułu udzielonej przez Emitenta pożyczki w wysokości 20.000,00 zł. Zwrot przedmiotu pożyczki został określony na dzień 02.10.2014. Akcje spółki ELKOP ENERGY S.A. w liczbie 1620 będące przedmiotem pożyczki stanowią 4,98 % udziału w kapitale zakładowym ELKOP ENERGY oraz uprawniają do oddania 1620 głosów na Walnym Zgromadzeniu ELKOP ENERGY S.A.

➤ **Dnia 09.10.2012 r. Raportem nr 44/2012 Emitent poinformował o zawarciu znaczącej Umowy**

Zarząd ELKOP S.A. poinformował, że w dniu 08.10.2012r. zawarł umowę pożyczki akcji z osobą fizyczną. Przedmiotem Umowy pożyczki jest 1600 akcji spółki ELKOP ENERGY S.A. będących własnością Emitenta. Strony uzgodniły wynagrodzenie z tytułu udzielonej przez Emitenta pożyczki w wysokości 20.500,00 zł. Zwrot przedmiotu pożyczki został określony na dzień 07.10.2014. Akcje spółki ELKOP ENERGY S.A. w liczbie 1600 będące przedmiotem pożyczki stanowią 4,92 % udziału w kapitale zakładowym ELKOP ENERGY oraz uprawniają do oddania 1600 głosów na Walnym Zgromadzeniu ELKOP ENERGY S.A.

Emitent informuje, że nie zachodzą żadne powiązania pomiędzy Emitentem a pożyczkobiorcą.

**Informacje o zmianach w powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych ELKOP S.A. z innymi podmiotami oraz wskazanie głównych inwestycji krajowych i zagranicznych (papiery wartościowe, instrumenty finansowe i nieruchomości), w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza grupą oraz opis metod ich finansowania.**

- **Elkop Energy S.A.** z siedzibą w Płocku (09-402) przy ul. Zygmunta Padlewskiego 18 C zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w dla m. St. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000380413 – (przedmiotem działalności jest świadczenie usług z zakresu produkcji energii pozyskiwanej ze źródeł odnawialnych, opracowywaniu, przygotowywaniu do realizacji nowych projektów oraz pozyskaniu dla nich finansowania)
- **Hibertus Sp. z o.o.** w Płocku (09-402) ul. Padlewskiego 18 c , 09-402 Płock , zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy KRS Nr 0000381756. Przedmiotem działalności jest świadczenie usług z zakresu produkcji energii pozyskiwanej ze źródeł odnawialnych, opracowywaniu, przygotowywaniu do realizacji nowych projektów oraz pozyskaniu dla nich finansowania. Spółka jest w posiadaniu wiatraków znajdujących się na terenach Nieszawy. Spółka Elkop Energy posiada 100% akcji Spółki Hibertus Sp. z o.o.

**Pożyczki**

- Umowa pożyczki zawarta z osobą fizyczną w dniu 06.06.2012 roku – wartość udzielonej pożyczki 150 000,00, termin spłaty 31.12.2014 rok. Oprocentowanie pożyczki wynosi 12% w skali roku. Odsetki płatne są w trybie miesięcznym.
- Umowa pożyczki zawarta z osobą fizyczną w dniu 22.03.2012 roku – wartość udzielonej pożyczki 700 000,00, termin spłaty 31.12.2014 rok. Oprocentowanie pożyczki wynosi 12% w skali roku. Odsetki płatne są w trybie miesięcznym.

- Umowa pożyczki z dnia 01.10. 2011 roku udzielona osobie fizycznej – wartość udzielonej pożyczki 307 000,00 zł, pozostała kwota do spłaty 282 000,00 , termin spłaty nastąpi 30.09.2013 roku, pożyczka jest oprocentowana w wysokości 13% w stosunku rocznym. Odsetki płatne miesięcznie.
- ELKOP ENERGY S.A. w dniu 28.11.2011 r zawarła umowę pożyczki z Spółką URLOPY.PL S.A. na okres od dnia 05.12.2011 do dnia 31.12.2012 na kwotę 630 000,00 zł. Umowa pożyczki w dniu 15.01.2013 r. została spłacona w całości.

### Wynagrodzenia Zarządu i Rady Nadzorczej

w tys. zł

	2012 r.
Zarząd	180
Rada Nadzorcza	12

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

## II. Informacje o instrumentach finansowych

Poniższa tabela przedstawia porównanie wartości bilansowych i wartości godziwych wszystkich instrumentów finansowych Spółki, które wykazane zostały w sprawozdaniu finansowym według wartości innej niż wartość godziwa, w podziale na poszczególne kategorie aktywów i pasywów.

<b>Aktywa finansowe</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	2 060	1 708
Inwestycje utrzymywane do wymagalności		0
Pożyczki i należności (w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty)	6 554	5 816
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	15 660	
	24 274	7 524
Wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako:		
Długoterminowe aktywa finansowe	16 514	1 113



Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3 075	3 367
Inwestycje krótkoterminowe	2 342	1 708
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 343	1 336
	24 274	7 524

### Zobowiązania finansowe

	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Koszt zamortyzowany	1 468	3 777
Wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako:		
Długoterminowe pożyczki	0	1 623
Krótkoterminowe pożyczki	684	1 180
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	784	974
	<u>1 468</u>	<u>3 777</u>

W okresie objętym sprawozdaniem nie dokonywano reklasyfikacji instrumentów finansowych.

### Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

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

- ryzyko kredytowe
- ryzyko płynności
- ryzyko stopy procentowej

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą pożyczki, środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe. Spółki posiadają też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nie działalności.

Grupa nie zawiera transakcji z udziałem instrumentów pochodnych.

Grupa nie prowadziła obrotu instrumentami finansowymi.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością, ryzyko walutowe 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 ryzyk, 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 Grupę są najemcy nieruchomości. Udział żadnego z odbiorców Spółki nie przekracza 10% przychodów ze sprzedaży. Nie występuje istotna koncentracja odbiorców. Z tytułu najmu Grupa pobiera kaucje zabezpieczające należności.

Produkty Spółki ELKOP - wybudowane domy na sprzedaż – są sprzedawane wyłącznie z płatnością natychmiastową.

W konsekwencji, ryzyko kredytowe Spółki jest ograniczone.

Grupa 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.

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

## **Inwestycje**

Grupa w swoim portfelu posiada inwestycje w akcje spółek zarówno notowanych na GPW i New Connect oraz akcje spółek nienotowanych, a także pożyczki.

Na dzień bilansowy wartość pozycji wynosi 18 856 tys. zł

## **Gwarancje**

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

## **Ryzyko płynności**

Ryzyko płynności jest to ryzyko wystąpienia trudności w spełnieniu przez Spółki z Grupy obowiązków związanych ze zobowiązaniami finansowymi, które rozliczane są w drodze wydania

środków pieniężnych lub innych aktywów finansowych. Zarządzanie płynnością przez Spółki polega na zapewnianiu, w możliwie najwyższym stopniu, aby Grupa zawsze posiadała płynność wystarczającą do regulowania wymaganych zobowiązań.

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

### **Ryzyko walutowe**

Grupa 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 charakterze zabezpieczającym lub spekulacyjnym.

### **Ryzyko stopy procentowej**

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

Dodatkowo, Spółka jest stroną umowy pożyczki opisanej w nocie 15 o stałej stopie procentowej w wysokości 10% rocznie.

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.

#### **c) Ryzyko rynkowe**

Spółka jest narażona na ryzyko rynkowe związane z posiadanymi krótkoterminowymi aktywami notowanymi na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie oraz na rynku New Connect.

Potencjalnie możliwe zmiany w zakresie ryzyka rynkowego Spółka oszacowała następująco:

20% zmiana kursów notowań WIG.

Powyżej ustalone wartości ustalone zostały w ujęciu rocznym.

Analiza wrażliwości przeprowadzona przez Spółkę nie uwzględnia wpływu opodatkowania.

Wpływ potencjalnie możliwych zmian na wynik finansowy i kapitał Spółki przedstawia poniższa tabela:

Pozycja w sprawozdaniu finansowym	wartość pozycji w tys. PLN	Ryzyko rynkowe			
		wpływ na wynik		wpływ na kapitał	
		20%	-20%	20%	-20%
Aktywa finansowe	1 708	342	-342	342	-342

## 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

## Zarządzanie kapitałem

	31.12.2012	31.12.2011
Kapitał własny	54 458	22 362
Minus: wartości niematerialne i prawne	1 550	4 938
<b>Wartość netto aktywów</b>	<b>52 908</b>	<b>17 424</b>
<b>Suma bilansowa</b>	<b>62 211</b>	<b>27 891</b>
<b>Wskaźnik kapitału własnego</b>	0,85	0,62
Zysk z działalności operacyjnej	19 833	-1084
Plus: amortyzacja	259	413
<b>EBIDTA</b>	<b>20 092</b>	<b>-671</b>
<b>Kredyty, pożyczki i inne źródła finansowania</b>	<b>684</b>	<b>2 803</b>
Wolne środki pieniężne i inwestycje krótkoterminowe	4 685	3 044
<b>Wskaźnik: Kredyty, pożyczki i inne źródła finansowania/EBIDTA</b>	0,00	0,00

## 6. Dodatkowe wyjaśnienia do rachunku zysków i strat

W okresie objętym raportem Grupa ELKOP osiągnęła zysk w wysokości 13 009 tys. zł. Zysk ten wynika z odpisu ujemnej wartości firmy spółek przejętych przez ELKOP S.A.

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

Wyszczególnienie	2012
Badanie sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2012 do 31.12.2012 r.	7 000,00
Badanie skonsolidowanego sprawozdania	4 000,00

finansowego za okres od 01.01.2012 do 31.12.2012 r.	
---	--

## Przeciętne zatrudnienie

Struktura zatrudnienia		
Przeciętne zatrudnienie w Spółce kształtowało się następująco:		
	Okres zakończony	
	31.12.2012	31.12.2011
Zarząd	2	2
Administracja	5	2
Pozostali	5	5
<b>Razem</b>	<b>12</b>	<b>9</b>

### 7. Kursy EURO użyte do przeliczenia wybranych danych finansowych.

Wybrane dane finansowe prezentowane w sprawozdaniu finansowym przeliczono na walutę Euro

w następujący sposób:

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

Kurs ten wyniósł na dzień 31.12.2012 - 1 EURO = 4,1736 zł ( 31.12.2011 1EURO = 4,1401zł).

- Pozycje bilansowe przeliczono według średniego kursu ogłoszonego przez NBP, obowiązującego na dzień bilansowy. Kurs ten wyniósł na 31 grudnia 2012 r. 1 EURO = 4,0882 zł, na 31 grudnia 2011r.

1 EURO = 4,4168

Dwanaście miesiące zakończone 31 grudnia	Dwanaście miesiące zakończone 31 grudnia	Dwanaście miesiące zakończone 31 grudnia	Dwanaście miesiące zakończone 31 grudnia
---	---	---	---

	2012	2011	2012	2011
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	6 749	3 732	1 617	901
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	19 833	-1 084	4 752	-262
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	18 857	- 4 531	4 518	-1 094
Zysk (strata) netto akcjonariuszy jednostki dominującej	13 009	- 4 086	3 117	-987
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	-10 747	-3 458	-2 575	-835
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	-5 876	-18 804	-1 408	-4 542
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	17 630	23 174	4 224	5 597
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	1 007	912	241	220
Aktywa razem	61 211	27 891	14 973	6 315
Zobowiązania krótkoterminowe	1 535	2 154	375	488
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	54 458	22 362	13 321	5 063
Kapitał zakładowy	53 001	34 267	12 964	7 758
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji (w szt.)	106 002 204	99 834 068	106 002 204	99 834 068
Zysk (strata) przypadający na jedną akcję (w zł / EURO)	0,27	-0,09	0,06	-0,02
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EURO)	0,51	0,33	0,12	0,07

## 8. Wydarzenia po dniu bilansowym

### Emitent - Elkop Energy S.A.

➤ **Dnia 29.01.2013 r. – Raportem bieżącym nr 13/2013 Emitent przekazał do wiadomości Komunikat Zarządu GPW w Warszawie S.A. dotyczący wznowienia obrotu akcjami Emitenta**

Zarząd spółki ELKOP ENERGY S.A. z siedzibą w Płocku poinformował, że w dniu 29.01.2013 r. Zarząd GPW S.A. w Warszawie wydał komunikat informujący o wznowieniu obrotu akcjami Spółki na podstawie Uchwały nr 115/2013 Zarząd GPW S.A. w Warszawie. W komunikacie wskazano, że obrót akcjami Spółki zostanie wznowiony począwszy od trzeciego dnia roboczego po opublikowaniu przez Emitenta informacji o wynikach subskrypcji akcji zwykłych na okaziciela serii C Spółki emitowanych z zachowaniem prawa poboru, uchwalonej przez NWZ Emitenta w dniu 11.01.2013 r. o ile wcześniej nie zajdą okoliczności, które mogą wpłynąć na transparentność wyceny Spółki i zagrażać bezpieczeństwu obrotu jej akcjami. Zarząd GPW S.A. poinformował, że kurs odniesienia dla akcji Emitenta po wznowieniu obrotu oraz do czasu określenia pierwszego kursu otwarcia tych akcji na rynku NewConnect wynosić będzie 0,01 zł. W komunikacie Zarząd GPW S.A. podał szczegółowe uzasadnienie określenia kursu odniesienia na powyższym poziomie oraz wskazał, że wobec ich zajścia utrudniona jest w opinii Zarządu GPW S.A. prawidłowa ocena wartości Spółki przez inwestorów oraz, że stwarzają one zagrożenie bezpieczeństwa obrotu oraz interesu inwestorów. Wobec tego określenie kursu odniesienia na pierwszą sesję po wznowieniu obrotu na poziomie 0,01 zł należy traktować jako poziom techniczny. W przypadku stwierdzenia przez Zarząd GPW S.A., że po wznowieniu obrotu wycena Spółki odbiega znacząco od racjonalnej wyceny zaprezentowanej przez Zarząd Spółki w dniu 14.01.2013 r. w raporcie bieżącym nr 4/2013, akcje Emitenta mogą zostać wykluczone z obrotu. Wobec tego notowanie akcji Spółki będzie podlegało szczególnej obserwacji. Ponadto komunikat podaje, że mając na uwadze bezpieczeństwo obrotu akcjami Emitenta, obrót akcjami w dniu wznowienia obrotu odbywał się będzie zgodnie z harmonogramem analogicznym jak w dniu debiutu Spółki na rynku NewConnect, zaś do czasu określenia pierwszego kursu otwarcia po wznowieniu obrotu, ograniczenia wahań kurów nie będą obowiązywać.

➤ **Dnia 07.03.2013 r. – Raportem bieżącym nr 20/2013 Emitent przekazał do wiadomości komunikat Zarządu GPW w Warszawie S.A. o wznowieniu obrotu akcjami Emitenta**

Zarząd ELKOP ENERGY S.A. w Płocku, poinformował, że w dniu 07.03.2013 r. Zarząd GPW w Warszawie S.A. wydał komunikat w sprawie wznowienia obrotu akcjami Emitenta począwszy od dnia 08.03.2013 r. na zasadach opisanych w uchwale Zarządu GPW S.A. nr 115/2013 z dnia 29.01.2013 r. o której Emitent informował raportem bieżącym nr 12/2013 z dnia 29.01.2013 r. oraz w Komunikacie Zarządu GPW S.A. opublikowanym raportem bieżącym nr 13/2013 z dnia 29.01.2013 r. Jednocześnie Zarząd ELKOP ENERGY S.A. poinformował, że kurs odniesienia dla akcji Emitenta zostanie wyznaczony na technicznym poziomie 0,01 zł.





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

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

**Oddział w Elblągu**  
ul. Grunwaldzka 2i  
02-300 Elbląg  
tel.: 55 233 59 29  
fax: 55 233 59 29

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

---

Płock, dnia 20 marca 2013 r.

Podpisy wszystkich Członków Zarządu

Jacek Koralewski

Prezes Zarządu

.....  
podpis

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Kancelaria Biegłego Rewidenta  
GALEX Jolanta Gałuszka

.....  
podpis