



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

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

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

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

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

---

# **ELKOP S.A.**

**SKRÓCONE PÓŁROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

**NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2015 ROKU I ZA 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH**

**30 CZERWCA 2015 r.**

**Chorzów, dnia 24 sierpnia 2015 roku**

---

ELKOP Spółka Akcyjna  
Kapitał zakładowy: 42.000.000 zł w całości opłacony  
Sąd Rej. Katowice-Wschód w Katowicach Wydz. VIII Gospodarczy  
KRS 0000176582

NIP: 627-001-16-20  
REGON: 272549956

Nr rachunku bankowego:  
13 1600 1462 0008 4561 8284 1001



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

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

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

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

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

---

## SPIS TREŚCI

Sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	3
Rachunek zysków i strat.....	4
Sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	5
Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	5
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	6
Dodatkowe informacje.....	8
1. Informacje ogólne.....	8
2. Noty do sprawozdania finansowego.....	10
3. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO.....	31

<b>SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ</b>	<b>Stan na 30.06.2015 niebadane</b>	<b>31 grudnia 2014 zbadane</b>	<b>Stan na 30.06.2014 niebadane</b>
<b>A k t y w a</b>			
<b>I. Aktywa trwałe</b>	<b>49 569</b>	<b>50 054</b>	<b>54 950</b>
Wartości niematerialne i prawne	1550	1 550	1 550
Rzeczowe aktywa trwałe	477	508	1 116
Należności długoterminowe	0	0	0
Nieruchomości inwestycyjne	39 629	39 629	36 089
Długoterminowe aktywa finansowe	7 168	7 168	15 243
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	745	1 199	952
<b>II. Aktywa obrotowe</b>	<b>4 261</b>	<b>3 776</b>	<b>13 295</b>
Zapasy	16	15	15
Należności krótkoterminowe	131	314	442
Inwestycje krótkoterminowe	14	2 100	11 479
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 681	1 258	931
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	419	89	428
<b>III. Aktywa długoterminowe przeznaczone do sprzedaży</b>			
<b>A k t y w a r a z e m</b>	<b>53 830</b>	<b>53 830</b>	<b>68 245</b>

<b>P a s y w a</b>			
<b>I. Kapitał własny</b>	<b>46 642</b>	<b>46 723</b>	<b>61 248</b>
Kapitał zakładowy	42 000	53 001	53 001
Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)		-12 698	
Kapitał zapasowy – ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	1 778	3 475	3 475
Kapitał z aktualizacji wyceny	2 764	2 764	3 789
Pozostałe kapitały rezerwowe			
Zyski zatrzymane / Nerozdzielony wynik finansowy	100	181	983
<b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>6 131</b>	<b>6 224</b>	<b>5 209</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 440	5 440	5 209
Pozostałe rezerwy		7	
Zobowiązania długoterminowe	691	777	
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe			
<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>1 057</b>	<b>883</b>	<b>1 788</b>
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji papierów wartościowych			
Kredyty i pożyczki			
Zobowiązania handlowe	282	863	170
Zobowiązania pozostałe	775	1	1 599
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	19	19
<b>P a s y w a r a z e m</b>	<b>53 830</b>	<b>53 830</b>	<b>68 245</b>

Wartość księgowa	46 642	46 723	61 248
Liczba akcji	12 000 000	15 143 172	15 143 172
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	3,89	3,09	4,04
Rozwodniona liczba akcji	12 000 000	15 143 172	15 143 172
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	3,89	3,09	4,04

ŚRÓDROCZNY JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	II kwartał rok bieżący od 01.04.2015 do 30.06.2015 niebadane	Sześć miesięcy zakończone 30.06.2015 niebadane	II kwartał rok poprzedni od 01.04.2014 do 30.06.2014 niebadane	Sześć miesięcy zakończone 30.06.2014 niebadane
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	1 083	2 196	1 009	2 408
II. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	850	1 444	439	1 367
III. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (I-II)	233	752	570	1 041
IV. Koszty sprzedaży				
V. Koszty ogólnego zarządu	235	443	245	478
VI. Pozostałe przychody operacyjne	15	16	-26	133
VII. Pozostałe koszty operacyjne	40	40	31	64
VIII. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-27	285	268	632
IX. Przychody finansowe	20	109	1 096	1 881
X. Koszty finansowe	0	21		
XI. Zysk przed opodatkowaniem	-7	373	1 364	2 513
XII. Podatek dochodowy	391	454	-637	-467
- część bieżąca				
- część odroczone			-467	-467
XIII. Zysk (strata) netto	-398	-81	2 001	2 980
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		13 162 543		106 002 204
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		-0,01		0,03
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		13 162 543		106 002 204
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		-0,01		0,03

<b>ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW</b>	<b>II kwartał rok bieżący od 01.04.2015 do 30.06.2015 niebadane</b>	<b>Sześć miesiące zakończone 30.06.2015 niebadane</b>	<b>II kwartał rok poprzedni od 01.04.2014 do 30.06.2014 niebadane</b>	<b>Sześć miesiące zakończone 30.06.2014 niebadane</b>
<b>Zysk/strata netto za okres</b>	<b>-398</b>	<b>-81</b>	<b>2 001</b>	<b>2 980</b>
<b>Inne całkowite dochody, w tym:</b>				
<b>Całkowity dochód za okres</b>	<b>-398</b>	<b>-81</b>	<b>2 001</b>	<b>2 980</b>

<b>ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM</b>	<b>Sześć miesiące zakończone 30 czerwca 2015</b>	<b>Rok 2014</b>	<b>Sześć miesiące zakończone 30 czerwca 2014</b>
<b>Kapitał własny na początek okresu</b>	46 723	56 228	56 228
<b>Kapitał własny na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych</b>	46 723	56 228	56 228
<b>Kapitał zakładowy na początek okresu</b>	<b>53 001</b>	<b>53 001</b>	<b>53 001</b>
Zmiany kapitału zakładowego	0		
a) zwiększenia (z tytułu)	0		
b) zmniejszenia (z tytułu)	11 001		
umorzenie akcji własnych	11 001		
<b>Kapitał zakładowy na koniec okresu</b>	<b>42 000</b>	<b>53 001</b>	<b>53 001</b>
<b>2. Należne wpłaty na kapitał zakładowy na początek okresu</b>			
<b>2.2. Należne wpłaty na kapitał zakładowy na koniec okresu</b>			
<b>3. Akcje (udziały) własne na początek okresu</b>	-12 698	0	
3.1. Zmiany akcji (udziałów) własnych	12 698	-12 698	
a) zwiększenia (z tytułu)	12 698		
umorzenie akcji własnych	12 698		
b) zmniejszenia (z tytułu)		12 698	
skup akcji własnych		12 698	
<b>3.2. Akcje (udziały) własne na koniec okresu</b>	0	-12 698	
<b>Kapitał zapasowy na początek okresu</b>	<b>3 475</b>	<b>3 475</b>	<b>3 475</b>
4.1. Zmiany kapitału zapasowego	-1 697		
a) zwiększenia (z tytułu)	0		
b) zmniejszenie (z tytułu)	1 697		
umorzenie akcji własnych	1 697		
<b>Kapitał zapasowy na koniec okresu</b>	<b>1 778</b>	<b>3 475</b>	<b>3 475</b>
<b>Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu</b>	2 764	1 749	1 749
5.1. Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny		1 015	2 540
a) zwiększenia (z tytułu)		2 757	2 540

- wycena aktywów finansowych		2 757	2 540
b) zmniejszenia (z tytułu)		1 742	500
- wycena aktywów finansowych		1 742	
<b>Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>	<b>2 764</b>	<b>2 764</b>	<b>3 789</b>
<b>Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Nierozliczone straty/Zyski zatrzymane z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>181</b>	<b>-1 997</b>	<b>-1 997</b>
- <b>zwiększenie (z tytułu)</b>	-81	2 178	2 980
- zysk/strata za okres	-81	2 178	2 980
<b>Nierozliczone straty/Zyski zatrzymane z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>100</b>	<b>181</b>	<b>983</b>
<b>Kapitał własny na koniec okresu</b>	<b>46 642</b>	<b>46 723</b>	<b>61 248</b>

<b>ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH</b>	<b>Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2015 niebadane</b>	<b>Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2014 niebadane</b>
<b>Działalność operacyjna</b>		
<b>I. Zysk (strata) brutto</b>	<b>291</b>	<b>2 513</b>
<b>II. Korekty razem</b>	<b>-14</b>	<b>1 360</b>
Amortyzacja	38	31
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	0	0
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-67	-51
(Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	0	-1 690
Zmiana stanu rezerw	-379	198
Zmiana stanu zapasów	-1	350
Zmiana stanu należności i czynnych rozliczeń międzyokresowych	182	2 054
Zmiana stanu zobowiązań	108	1 057
Zmiana stanu biernych rozliczeń międzyokresowych	105	-589
Inne korekty		
<b>I. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>277</b>	<b>3 873</b>
<b>Działalność inwestycyjna</b>		
<b>I. Wpływy z działalności inwestycyjnej</b>	<b>4 488</b>	<b>2 958</b>
Sprzedaż składników wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0	6
Zbycie aktywów finansowych	0	879
Odsetki otrzymane	88	
Inne wpływy	4 400	2 073
<b>II. Wydatki z tytułu działalności inwestycyjnej</b>	<b>2 321</b>	<b>9 423</b>
Nabycie składników wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	7	610
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0	863



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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

<b>Udzielone pożyczki</b>	<b>2 314</b>	<b>7 950</b>
<b>II. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>2 167</b>	<b>-6 465</b>
<b>Działalność finansowa</b>		
<b>I. Wpływy</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>II. Wydatki z tytułu działalności finansowej</b>	<b>21</b>	<b>0</b>
<b>Odsetki</b>	<b>21</b>	
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-21</b>	<b>0</b>
<b>Przepływy pieniężne netto, razem (I+/-II+/-III)</b>	<b>2 423</b>	<b>-2 592</b>
<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych</b>	<b>2 423</b>	<b>-2 592</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>1 258</b>	<b>3 523</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>3 681</b>	<b>931</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  
82-300 Elbląg  
tel.: 55 233 59 29  
fax: 55 233 59 29

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

## DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

### 1.1. OGÓLNE INFORMACJE O EMITENCIE

Nazwa Emitenta:	ELKOP S.A.
Siedziba:	Chorzów
Adres:	41-506 Chorzów, ul. Józefa Maronia 44
Tel./fax	tel. 32 246 24 71; fax 32 246 20 88
Numer KRS:	00000176582
REGON:	272549956
NIP:	627-001-16-20
Kapitał zakładowy opłacony:	42.000.00,00 zł
Ilość wszystkich akcji	12 000 000
Wartość nominalna 1 akcji	3,50 zł
Oznaczenie kodem przez KDPW	PLELKOP00013

Przedmiotem działalności Spółki Według klasyfikacji przyjętej przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie jest sektor działalności budowlanej.

#### Organy Spółki:

##### Rada Nadzorcza:

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

##### Zarząd:

Prezes Zarządu Jacek Koralewski





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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

## 1.2. OPIS DZIAŁALNOŚCI EMITENTA

Spółka ELKOP S.A. działa na polskim rynku już ponad 60 lat. Historia Spółki sięga roku 1950, kiedy w sektorze Budownictwa Węglowego wyodrębniony został Zespół Robót Elektrycznych, który stał się w 1963 roku załącznikiem Przedsiębiorstwa Elektromontażowego Przemysłu Węglowego ELMONT w Chorzowie. Po 19 latach firma zmieniła nazwę na PEPW ELKOP. W latach 90 w firmie zrobiono wiele, by dostosować się do warunków gospodarki rynkowej. W 1995 roku ELKOP stała się spółką akcyjną w ramach Narodowych Funduszy Inwestycyjnych i w dniu 7 marca 2001 roku zadebiutowała na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Ważnym etapem w rozwoju Spółki było rozpoczęcie w roku 2007 działalności w sektorze budownictwa mieszkaniowego. Pomogło to zdywersyfikować źródła przychodów.

W drugą dekadę XXI wieku Spółka weszła jako podmiot zrestrukturyzowany i stabilny, odważnie podejmujący się realizacji ambitnych planów i z optymizmem patrzący w nową przyszłość.

Spółka ELKOP S.A. to prężnie rozwijający się podmiot, który działa na kilku obszarach. Pozycja ta poparta jest długoletnim doświadczeniem. Spółka jest otwarta na wykorzystywanie ciekawych szans rynkowych i dlatego rozszerza swoją działalność o obszary z dużym potencjałem wzrostu.

ELKOP S.A. jest w posiadaniu nieruchomości o łącznej wartości ok. 39.600.00,00 złotych. Wynajem własnych powierzchni biurowych oraz hal produkcyjnych i magazynowych, o łącznej powierzchni 26.272 m<sup>2</sup> jest ważnym elementem działalności Spółki.

## OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI ORAZ PODSTAWA SPORZĄDZENIA

### Sprawozdanie finansowe

Sprawozdanie finansowe Spółki za I półrocze zakończone 30 czerwca 2015 roku oraz porównywalne sprawozdanie finansowe za I półrocze 2014 roku zakończone 30 czerwca 2014 zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF).

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe Spółki na dzień 30 czerwca 2015 r. jest zgodne z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34.

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 24 sierpnia 2015 roku.

### Oświadczenie o zgodności

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) przyjętymi przez Radę Międzynarodowych Standardów



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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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

### **Stosowane zasady rachunkowości (polityka rachunkowości)**

#### **Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego**

Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości.

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.

#### **Zmiany stosowanych zasad rachunkowości**

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

### **Informacje dotyczące segmentów operacyjnych**

Segment operacyjny jest częścią składową jednostki:

- a) 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),
- b) 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,
- c) 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.

## 1. INSTRUMENTY FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ

Aktywa finansowe: Akcje spółek notowanych na GPW:

	30.06.2015 r.	31.12.2014 r.	30.06.2014 r.
FLY.PL. S.A.	0 tys. zł	0 tys. zł	3 484 tys. zł

### Kategorie instrumentów finansowych - 30 czerwca 2015 r.

Klasy instrumentów finansowych	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Aktywa i zobowiązania wyłączone z zakresu MSR 39	Razem
<b>Razem aktywa finansowe</b>	<b>7 168</b>	<b>0</b>	<b>3 826</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10 994</b>
Akcje i udziały wartość bilansowa	7 168						7 168
-Wartość wyceny ujęta w rachunku zysków i strat	-255						-255
- Wartość wyceny ujęta w kapitale z aktualizacji	-1 882						-1 882
-Wartość w cenie nabycia	9 305						9 305
Dłużne papiery wartościowe	0						0
Udzielone pożyczki			14				14
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	0		131				131
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			3 681				3 681
Pozostałe aktywa finansowe							0
<b>Razem zobowiązania finansowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>282</b>	<b>0</b>	<b>282</b>
Kredyty i pożyczki							0
Dłużne papiery wartościowe							0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług					282		282

### Kategorie instrumentów finansowych - 31 grudnia 2014 r.

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

### Zestawienie instrumentów finansowych

Aktywa finansowe	30.06.2015	31.12.2014
Wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Inwestycje utrzymywane do wymagalności		
Pożyczki i należności (w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty)	3 826	3 674
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	7 168	7 168
<b>Razem</b>	<b>10 994</b>	<b>10 842</b>
Wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako:		
Długoterminowe aktywa finansowe	7 168	7 168

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	131	314
Pozostałe aktywa finansowe	14	2 102
Krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 681	1 258
	<b>10 994</b>	<b>10 842</b>

<b>Zobowiązania finansowe</b>	<b>30.06.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
Koszt zamortyzowany	282	863
Wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako:		
Krótkoterminowe pożyczki		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	282	863

W okresie objętym sprawozdaniem nie dokonywano reklasyfikacji instrumentów finansowych.

#### **INSTRUMENTY FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ**

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

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

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

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

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

Instrumenty finansowe	30 czerwiec 2015	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Akcje krótkoterminowe notowane na GPW i NC	-	-	-	-

Akcje długoterminowe nienotowane	7 168	-	-	7 168
<b>Razem aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej</b>	<b>7 168</b>	-	-	<b>7 168</b>
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej</b>	-	-	-	-

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

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

Zarząd dokonał analizy dostępnych danych dotyczących posiadanych udziałów długoterminowych IFEA Sp. z o.o., zakwalifikowanych do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej. W ocenie Zarządu nie było istotnej zmiany wartości powyższego instrumentu finansowego w

porównaniu z uzgodnieniami na dzień 31 grudnia 2014 roku. W wyniku czego wartość godziwa poziomu 3 z wyceny aktywów finansowych na dzień 30 czerwca 2015 r. nie uległa zmianie do wartości wykazanej w sprawozdaniu finansowym za rok 2014.

Instrumenty finansowe	Akcje nienotowane na giełdzie w tys. zł. DDS	Inne w tys. zł.	Razem
<b>Stan na początek okresu 01.01.2014</b>	<b>12 725</b>		<b>12 725</b>
Suma zysków lub strat - w wyniku finansowym - w pozostałych całkowitych dochodach	<b>-1 253</b>		<b>-1 253</b>
Akcje krótkoterminowe notowane na GPW i NC	0	0	0
Akcje długoterminowe nienotowane			
Zakupy/objęcie udziałów	15 660		15 660
Emisje			
Zbycia/rozliczenia	22 470		22 470
Przeniesienia z poziomu 3			
<b>Stan na koniec okresu 31.12.2014 r.</b>	<b>7 168</b>		<b>7 168</b>

W okresie objętym sprawozdaniem nie dokonywano reklasyfikacji instrumentów finansowych.

## 2. ZMIANY ODPISÓW I REZERW

*W I półroczu 2015 roku dokonano następujących zmian rezerw i odpisów aktualizujących:*

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

- stan na 1.01.2015      1 199 tys. zł
- utworzenie aktywów      0 tys. zł
- rozwiązanie aktywów      454 tys. zł
- stan na 30.06.2015      745 tys. zł

Spółka w I półroczu 2015 r. rozwiązała aktywo na podatek odroczony od strat z lat ubiegłych, które uległy przedawnieniu i których Spółka, pomimo osiągniętych zysków podatkowych, nie wykorzystwała.

**Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego:**

- stan na 1.01.2015	5 440 tys. zł
- utworzenie rezerwy	0 tys. zł
- rozwiązanie rezerw	0 tys. zł
- stan na 30.06.2015	5 440 tys. zł

**Aktualizacja zapasów:**

- stan na 1.01.2015	243 tys. zł
- rozwiązanie odpis aktualizujący	0 tys. zł
- stan na 30.06.2015	243 tys. zł

**Aktualizacja należności:**

- stan na 1.01.2015	35 tys. zł
- odpis aktualizujący	0 tys. zł
- stan na 30.06.2015	35 tys. zł

*W I półroczu 2014 roku dokonano następujących zmian rezerw i odpisów aktualizujących:*

**Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:**

- stan na 1.01.2014	627 tys. zł
- utworzenie aktywów	945 tys. zł
- rozwiązanie aktywów	620 tys. zł
- stan na 30.06.2014	952 tys. zł

W związku z generowaniem przez Spółkę zysków, w pierwszym półroczu 2014 r. aktywa z tytułu podatku odroczonego obejmują również podatek od strat z lat ubiegłych, które zgodnie z zasadą ostrożności nie było do tej pory ujmowane.

**Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego:**

- stan na 1.01.2014	4 872 tys. zł
- utworzenie rezerwy	351 tys. zł
- rozwiązanie rezerw	14 tys. zł
- stan na 30.06.2014	5 209 tys. zł

**Aktualizacja zapasów:**



- stan na 1.01.2014           253 tys. zł
- rozwiązanie  
  odpis aktualizujący        0 tys. zł
- stan na 30.06.2014       253 tys. zł

**Aktualizacja należności:**

- stan na 1.01.2014        35 tys. zł
- odpis aktualizujący       0 tys. zł
- stan na 30.06.2014       35 tys. zł

### 3. INFORMACJE O ZMIANACH W RZECZOWYCH AKTYWACH TRWAŁYCH

Na dzień 30.06.2015 r. Spółka dokonała zakupu rzeczowych aktywach trwałych w wysokości 7 tys. zł na urządzenia techniczne.

Na koniec I półrocza 2015 r. nie ma zakontraktowanych nakładów inwestycyjnych dotyczących rzeczowych aktywów.

### 4. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

<b>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE</b>	<b>31 czerwiec 2015</b>	<b>31 grudnia 2014</b>
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>49 314</b>	<b>44 911</b>
- nabycie w wyniku zakupów	0	0
- transfer z rzeczowego majątku trwałego	0	1 410
- wycena nieruchomości	0	2 993
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>49 314</b>	<b>49 314</b>
<b>Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu</b>	<b>9 685</b>	<b>9 685</b>
- amortyzacja za okres	0	0
- transfer z rzeczowego majątku trwałego	0	0
<b>Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu</b>	<b>9 685</b>	<b>9 685</b>
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>39 629</b>	<b>35 226</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>39 629</b>	<b>39 629</b>

Na dzień sporządzania jednostkowego sprawozdania finansowego nie występowały żadne ograniczenia w rozporządzaniu przez Spółkę nieruchomościami inwestycyjnymi, czerpaniu korzyści ekonomicznych z tytułu czynszu czy zbyciu wyżej wymienionych nieruchomości. Nieruchomości inwestycyjne nie stanowią zabezpieczeń zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek czy transakcji.

Na dzień 30 czerwca 2015 r. wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej Spółki została wykazana na podstawie wyceny przeprowadzonej na dzień 31 grudnia 2014 roku przez niezależnych rzeczoznawców niepowiązanych ze Spółką.

Szczegóły o nieruchomości inwestycyjnej oraz informacje na temat hierarchii wartości godziwej na dzień 30 czerwca 2015 r. i 31 grudnia 2014 r. kształtują się następująco:

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

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

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

## 5. DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	30 czerwca 2015	31 grudnia 2014
a) w jednostkach pozostałych	<b>7 168</b>	<b>7 168</b>
- akcje w spółkach krajowych, notowanych na aktywnym rynku	455	455
- odpis aktualizujący akcje	-255	-255
- akcje w spółkach krajowych, notowanych na aktywnym rynku	0	0
- akcje w spółkach krajowych nie notowanych na aktywnym rynku	8 850	8 850
- odpis aktualizujący akcje	-1 882	-1 882
b) akcje w jednostkach podporządkowanych	<b>0</b>	<b>0</b>
- pożyczone akcje ELKOP ENERGY	0	0
c) udzielone pożyczki	0	0
<b>Długoterminowe aktywa finansowe, razem</b>	<b>7 168</b>	<b>7 168</b>

Spółka na dzień 30.06.2015 r. nie posiadała akcji długoterminowych w spółkach podporządkowanych.

Na dzień 30.06.2015 r. Spółka posiada:

- 3 125 szt. udziałów Nowy Cotex Sp. z o.o. w cenie emisyjnej 1.000,00 PLN za jeden udział, o wartości bilansowej 200 tys. zł.
- 1 770 szt. udziałów IFEA Sp. z o.o. w cenie emisyjnej za jeden udział w wysokości 5 tys. zł.

## 6. ZAPASY

ZAPASY	30 czerwca 2015	31 grudnia 2014	30 czerwca 2014
- materiały	243	243	253
- półprodukty i produkty w toku	0	0	0
- produkty gotowe	0	0	0
- towary	0	0	0
- zaliczka na dostawę	16	15	15
<b>Zapasy, razem</b>	<b>259</b>	<b>258</b>	<b>268</b>

ODPISY AKTUALIZUJĄCE ZAPASY	30 czerwca 2015	31 grudnia 2014	30 czerwca 2014
Odpisy aktualizujące materiały na początek okresu	243	371	371
- zwiększenia	0	0	0
Aktualizacja wartości wyrobów gotowych	0	0	0

- zmniejszenia	0	128	118
Sprzedaż materiałów i wyrobów gotowych objętych odpisem	0	128	118
Odpisy aktualizujące materiały na koniec okresu	243	343	253
<b>Odpisy aktualizujące, razem</b>	<b>243</b>	<b>243</b>	<b>253</b>

Materiały w magazynach objęte są odpisem aktualizacyjnym w wysokości 243 tys. zł, który stanowi 100 % ich wartości. Spółka nie tworzy aktywa z tytułu podatku odroczonego od utworzonego odpisu na zapasy z uwagi na fakt, iż w ocenie Zarządu aktywo to nie zostanie zrealizowane podatkowo.

## 7. NALEŻNOŚCI

<b>NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>30 czerwca 2015</b>	<b>31 grudnia 2014</b>	<b>30 czerwca 2014</b>
Od jednostek powiązanych	0	0	0
- z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	0	0	0
- do 12 miesięcy	0	0	0
Od jednostek pozostałych	190	373	442
- z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	145	199	148
- do 12 miesięcy	97	134	83
- powyżej 12 miesięcy	48	65	65
- z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	10	13	5
- dochodzone na drodze sądowej	35	36	36
- inne	0	125	253
Należności krótkoterminowe netto, razem	190	373	442
c) odpisy aktualizujące wartość należności	59	59	36
<b>Należności krótkoterminowe brutto, razem</b>	<b>131</b>	<b>314</b>	<b>406</b>

<b>ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH</b>	<b>30 czerwca 2015</b>	<b>31 grudnia 2014</b>	<b>30 czerwca 2014</b>
Stan na początek okresu	59	36	36
a) zwiększenia (z tytułu)	0	23	0
- utworzenie odpisów na należności	0	23	0
b) zmniejszenia (z tytułu)	0	0	0
- zapłata należności	0	0	0
- rozwiązanie odpisów w związku z nieściągalnością	0	0	0
- spisanie należności nieściągalnych	0	0	0
<b>Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu</b>	<b>59</b>	<b>59</b>	<b>36</b>

<b>NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO (STRUKTURA WALUTOWA)</b>	<b>30 czerwca 2015</b>	<b>31 grudnia 2014</b>	<b>30 czerwca 2014</b>
a) w walucie polskiej	190	373	442
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)			
b1. jednostka/waluta tys./EURO			
pozostałe waluty w tys. zł			
<b>Należności krótkoterminowe, razem</b>	<b>190</b>	<b>373</b>	<b>442</b>

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

## 8. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE I AKTYWA WARUNKOWE

Na dzień 30.06.2015 r. Spółka wykazuje aktywa warunkowe z tytułu:

- Umowy przewłaszczenia 5000 obligacji spółki IFEA Sp. z o.o. na zabezpieczenie, o łącznej wartości nominalnej 5 562 tys. zł.
- Zabezpieczenie umowy w postaci zdeponowanych akcji spółek notowanych na GPW S.A.
  - 25 137 akcji spółki RESBUD S.A. o wartości 53 tys. zł.
  - 21 272 335 akcji Investment Friends S.A. o wartości 16 167 tys. zł.

Na dzień 30.06.2015 r. zobowiązania warunkowe nie istnieją.

## 9. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Nie wystąpiły istotne transakcje z jednostkami powiązаныmi w okresie objętym raportem.

## 10. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU

Czynnikiem, który będzie miał wpływ na przyszłe przychody osiągnięte przez ELKOP S.A. będzie podstawowa działalność tj. wynajem powierzchni komercyjnych zlokalizowanych w Chorzowie, Elblągu oraz Płocku. Na dzień publikacji raportu okresowego Spółka posiada ok. 90% wynajętych własnych nieruchomości, jednakże w dalszym ciągu prowadzi szeroko

zakrojoną kampanię reklamowo-promocyjną związaną z oferowaniem nieruchomości do wynajmu. Spółka nieprzerwanie dąży do osiągnięcia kompletnego obłożenia nieruchomości własnych.

## **11. ZMIANY KLASYFIKACJI AKTYWÓW FINANSOWYCH NA SKUTEK ZMIANY CELU LUB SPOSOBU WYKORZYSTANIA TYCH AKTYWÓW**

W I półroczu 2015 r. nie nastąpiły zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych.

## **12. WSKAZANIE SKUTKÓW ZMIAN W STRUKTURZE JEDNOSTKI GOSPODARCZEJ W TYM W WYNIKU POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH, PRZEJĘCIA LUB SPRZEDAŻY JEDNOSTEK GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA, INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH, PODZIAŁU, RESTRUKTURYZACJI I ZANIECHANIA DZIAŁALNOŚCI**

Emitent informuje, że na dzień bilansowy i na dzień publikacji niniejszego raportu ELKOP S.A. nie posiada podmiotów zależnych oraz, że w okresie objętym niniejszym Sprawozdaniem nie zaszły żadne zmiany w strukturze Emitenta.

## **13. OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ EMITENTA W OKRESIE, KTÓREGO DOTYCZY RAPORT, WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ ICH DOTYCZĄCYCH**

Przedstawiono szczegółowo w Sprawozdaniu Zarządu pkt X.

## **14. OPIS CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE MAJĄCYCH ZNACZNY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE**

W Spółce nie wystąpiły ww. zdarzenia.

## **15. INFORMACJE NA TEMAT ZMIAN SYTUACJI GOSPODARCZEJ I WARUNKÓW PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI, KTÓRE MAJĄ ISTOTNY WPŁYW NA WARTOŚĆ GODZIWĄ AKTYWÓW FINANSOWYCH I ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH JEDNOSTKI**

W okresie, którego dotyczy niniejszy raport w ELKOP S.A. zdarzenie to nie wystąpiło.

## 16. OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI I CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI EMITENTA W PREZENTOWANYM OKRESIE

W działalności ELKOP S.A. nie występuje sezonowość działania.

## 17. INFORMACJE DOTYCZĄCE PRZYCHODÓW ORAZ WYNIKÓW PRZYPADAJĄCYCH NA POSZCZEGÓLNE SEGMENTY BRANŻOWE PODSTAWY ZAMIESZCZONO PONIŻEJ

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

W I półroczu 2015 r. oraz w 2014 r. Spółka wyodrębniła następujące segmenty operacyjne:

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

<i>DANE CHARAKTERYZUJĄCE SEGMENTY</i> <i>za okres 2015.01.01 do 2015.06.30</i>		<i>Sprzedaż domków z działką</i>	<i>wynajem</i>	<i>pozostałe w tym przychody i koszty nieprzypisane</i>	<i>Razem</i>
I.	Przychody segmentu	0	2 196	0	<b>2 196</b>
II.	Koszty segmentu	0	1 444	0	<b>1 444</b>
III	Wynik brutto segmentu z działalności gospodarczej	0	752	<b>0</b>	<b>752</b>
I	Koszty zarządu			<b>443</b>	<b>443</b>
II	Pozostałe przychody operacyjne			<b>16</b>	<b>16</b>
III	Pozostałe koszty operacyjne			<b>40</b>	<b>40</b>
IV	Przychody finansowe			<b>109</b>	<b>109</b>
V	Koszty finansowe			<b>21</b>	<b>21</b>
	<b>ZYSK PRZED OPODATKOWANIEM</b>				<b>373</b>

<i>DANE CHARAKTERYZUJĄCE SEGMENTY za okres 2014.01.01 do 2014.06.30</i>		<i>Sprzedaż domków z działką</i>	<i>wynajem</i>	<i>pozostałe w tym przychody i koszty nieprzypisane</i>	<i>Razem</i>
I.	Przychody segmentu	350	1 981	77	<b>2 408</b>
II.	Koszty segmentu	468	884	15	<b>1 367</b>
III	Wynik brutto segmentu z działalności gospodarczej	- 118	1 097	<b>62</b>	<b>1 041</b>
I	Koszty zarządu			<b>478</b>	<b>478</b>
II	Pozostałe przychody operacyjne			<b>133</b>	<b>133</b>
III	Pozostałe koszty operacyjne			<b>64</b>	<b>64</b>
IV	Przychody finansowe			<b>1 881</b>	<b>1 881</b>
V	Koszty finansowe			<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>ZYSK PRZED OPODATKOWANIEM</b>				<b>2 513</b>

Powyższe przychody stanowią przychody od klientów zewnętrznych. Nie miały miejsca żadne transakcje sprzedaży między segmentami.

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

### **Aktywa i zobowiązania segmentów**

#### **Aktywa segmentów stan na 30.06.2015 r.**

Wynajem	43 889
Pozostałe w tym przychody i koszty nieprzypisane	8 718
Aktywa niealokowane	1 223
<b>Razem aktywa</b>	<b>53 830</b>

#### **Zobowiązania segmentów stan na 30.06.2015 r.**

Wynajem	1 394
---------	-------



Pozostałe w tym przychody i koszty nieprzypisane	0
Zobowiązania niealokowane	5 795
<b>Razem zobowiązania</b>	<b>7 189</b>

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

#### Aktywa segmentów stan na 30.06.2014 r.

Sprzedaż domków z działką	589
Wynajem	39 424
Pozostałe w tym przychody i koszty nieprzypisane	130
Aktywa niealokowane	28 602
<b>Razem aktywa</b>	<b>68 745</b>

#### Zobowiązania segmentów stan na 30.06.2014 r.

Sprzedaż domków z działką	0
Wynajem	1 378
Pozostałe w tym przychody i koszty nieprzypisane	6
Zobowiązania niealokowane	5 613
<b>Razem zobowiązania</b>	<b>6 997</b>

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

### Informacje geograficzne na dzień 30.06.2015 r.

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

OBSZAR GEOGRAFICZNY DLA WYNAJMU	PRZYCHODY OD KLIENTÓW ZEWNĘTRZNYCH	AKTYWA TRWAŁE
CHORZÓW	1 293	21 032
PŁOCK	299	8 596
ELBLĄG	604	14 261
<b>Razem dla wynajmu</b>	<b>2 196</b>	<b>43 889</b>

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

OBSZAR GEOGRAFICZNY DLA SPRZEDAŻY POZOSTAŁEJ	PRZYCHODY OD KLIENTÓW ZEWNĘTRZNYCH	AKTYWA TRWAŁE
POZOSTAŁE	0	8 718
<b>Razem dla sprzedaży pozostałej</b>	<b>0</b>	<b>8 718</b>

## Informacje o wiodących Klientach

W przychodach z tytułu wynajmu uwzględniono przychody w wysokości 534 tys. z tytułu sprzedaży do największego klienta Spółki. Wartość ta stanowi 24,32 % z całości przychodów.

Żaden inny pojedynczy klient nie odpowiadał za więcej niż 10% przychodów ze sprzedaży.

## Informacje geograficzne na dzień 30.06.2014 r.

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

OBSZAR GEOGRAFICZNY DLA WYNAJMU	PRZYCHODY OD KLIENTÓW ZEWNĘTRZNYCH	AKTYWA TRWAŁE
CHORZÓW	1 152	22 925
PŁOCK	287	5 712
ELBLĄG	542	10 787
<b>Razem dla wynajmu</b>	<b>1 981</b>	<b>39 424</b>
OBSZAR GEOGRAFICZNY DLA SPRZEDAŻY DOMKÓW	PRZYCHODY OD KLIENTÓW ZEWNĘTRZNYCH	AKTYWA TRWAŁE
KATOWICE	350	0
<b>Razem dla sprzedaży domków</b>	<b>350</b>	<b>0</b>
OBSZAR GEOGRAFICZNY DLA SPRZEDAŻY POZOSTAŁEJ	PRZYCHODY OD KLIENTÓW ZEWNĘTRZNYCH	AKTYWA TRWAŁE
POZOSTAŁE	77	130
<b>Razem dla sprzedaży pozostałej</b>	<b>77</b>	<b>130</b>

## Informacje o wiodących Klientach

W przychodach z tytułu wynajmu uwzględniono przychody w wysokości 370 tys. z tytułu sprzedaży do największego klienta Spółki. Wartość ta stanowi 15,37 % z całości przychodów. Żaden inny pojedynczy klient nie odpowiadał za więcej niż 10 % przychodów ze sprzedaży.

### **18. ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU NA KTÓRY SPORZĄDZONO SKRÓCONE KWARTALNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE, NIE UJĘTE W TYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE W ZNACZNY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE EMITENTA**

W Spółce nie wystąpiły ww. zdarzenia

### **19. INFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI, WYKUPU I SPŁATY DŁUŻNYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH**

Emitent informuje, iż powyższe zdarzenia nie wystąpiły.

### **20. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ (LUB ZADEKLAROWANEJ) DYWIDENDY ŁĄCZNIE I W PRZELICZENIU NA JEDNĄ AKCJĘ Z PODZIAŁEM NA AKCJE ZWYKŁE I UPRIWILEJOWANE**

Spółka ELKOP S.A. nie wypłacała, ani nie deklarowała wypłaty dywidendy.

### **21. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE MOŻLIWOŚCI REALIZACJI WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW NA DANY ROK, W ŚWIETLE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE KWARTALNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH**

ELKOP S.A. nie publikował prognoz finansowych.

### **22. WSKAZANIE AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE CO NAJMNIEJ 5 % OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU EMITENTA NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU KWARTALNEGO WRAZ ZE WSKAZANIEM LICZBY POSIADANYCH PRZEZ TE PODMIOTY AKCJI, ICH PROCENTOWEGO UDZIAŁU W KAPITALE ZAKŁADOWYM, LICZBY GŁOSÓW Z NICH WYNIKAJĄCYCH I ICH PROCENTOWEGO UDZIAŁU OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU ORAZ WSKAZANIE ZMIANW STRUKTURZE WŁASNOŚCI ZNACZNYCH PAKIETÓW AKCJI EMITENTA W OKRESIE OD PRZEKAZANIA POPRZEDNIEGO RAPORTU KWARTALNEGO**

Akcjonariat Spółki ELKOP S.A. na dzień publikacji raportu tj. 24 sierpnia 2015 roku:

Lp.	AKCJONARIUSZ	L. AKCJI	% AKCJI	L. GŁOSÓW	% GŁOSÓW
1	DAMF INVEST S. A.	8 734 070	72,78	8 734 070	72,78
2	Pozostali	3 265 930	27,22	3 265 930	27,22
	razem	12 000 000	100	12 000 000	100%

Pośrednie posiadanie akcji:

Emitent informuje ponadto, że akcje spółki ELKOP S.A. posiadane bezpośrednio przez spółkę DAMF Invest S.A. w Płocku wskazane w punkcie 1 powyższych tabel są również jednocześnie pośrednio posiadane przez Pana Mariusza Patrowicz oraz Pana Damiana Patrowicz. Pośrednie posiadanie akcji o których mowa powyżej wynika z faktu pozostawiania przez Pana Mariusza Patrowicz oraz Pana Damiana Patrowicz podmiotami dominującymi wobec spółki DAMF Invest S.A. w rozumieniu art. 4 pkt. 14 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.)

**23. ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI EMITENTA LUB UPRAWNIEN DO NICH (OPCJI) PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE EMITENTA NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU KWARTALNEGO, WRAZ ZE WSKAZANIEM ZMIAN W STANIE POSIADANIA W OKRESIE OD PRZEKAZANIA POPRZEDNIEGO RAPORTU KWARTALNEGO, ODRĘBNI DLA KAŻDEJ Z OSÓB**

Według posiadanej przez Zarząd Emitenta wiedzy, na dzień przekazania raportu dwie osoby nadzorujące Emitenta posiadają pośrednio akcje spółki ELKOP S.A.

Przewodniczący Rady Nadzorczej ELKOP S.A. pan Mariusz Patrowicz pośrednio poprzez swój podmiot zależny DAMF INVEST S.A posiada 8.734.070 akcji ELKOP S.A., która to ilość stanowi



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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

72,78% udziału w kapitale zakładowym ELKOP S.A. oraz uprawnia do oddania 8.734.070 głosów stanowiących 72,78 % udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Członek Rady Nadzorczej ELKOP S.A. pan Damian Patrowicz pośrednio poprzez swój podmiot zależny DAMF INVEST S.A posiada 8.734.070 akcji ELKOP S.A., która to ilość stanowi 72,78% udziału w kapitale zakładowym ELKOP S.A. oraz uprawnia do oddania 8.734.070 głosów stanowiących 72,78 % udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

**24. WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ, Z UWZGLĘDNIENIEM INFORMACJI W ZAKRESIE: POSTĘPOWANIA DOTYCZĄCEGO ZOBOWIĄZAŃ ALBO WIERZYTELNOŚCI EMITENTA, KTÓRYCH WARTOŚĆ STANOWI CO NAJMNIEJ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH EMITENTA, Z OKREŚLENIEM: PRZEDMIOTU POSTĘPOWANIA, WARTOŚCI PRZEDMIOTU SPORU, DATY WSZCZĘCIA POSTĘPOWANIA, STRON WSZCZĘTEGO POSTĘPOWANIA ORAZ STANOWISKA EMITENTA, DWU LUB WIĘCEJ POSTĘPOWAŃ DOTYCZĄCYCH ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WIERZYTELNOŚCI, KTÓRYCH ŁĄCZNA WARTOŚĆ STANOWI ODPOWIEDNIO CO NAJMNIEJ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH EMITENTA, Z OKREŚLENIEM ŁĄCZNEJ WARTOŚCI POSTĘPOWAŃ WRAZ ZE STANOWISKIEM EMITENTA W TEJ SPRAWIE ORAZ, W ODNIESIENIU DO NAJWIĘKSZYCH POSTĘPOWAŃ - ZE WSKAZANIEM ICH PRZEDMIOTU, WARTOŚCI PRZEDMIOTU SPORU, DATY WSZCZĘCIA POSTĘPOWANIA ORAZ STRON WSZCZĘTEGO POSTĘPOWANIA**

Nie toczą się żadne postępowania, w których Emitent byłaby stroną.

**25. INFORMACJE O UDZIELENIU PRZEZ EMITENTA LUB PRZEZ JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ PORĘCZEŃ KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB UDZIELENIU GWARANCJI - ŁĄCZNIE JEDNEMU PODMIOTOWI LUB JEDNOSTCE ZALEŻNEJ OD TEGO PODMIOTU, JEŻELI ŁĄCZNA WARTOŚĆ ISTNIEJĄCYCH PORĘCZEŃ LUB GWARANCJI STANOWI RÓWNOWARTOŚĆ CO NAJMNIEJ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH EMITENTA, Z OKREŚLENIEM: NAZWY (FIRMY) PODMIOTU, KTÓREMU ZOSTAŁY UDZIELONE PORĘCZENIA LUB GWARANCJE, ŁĄCZNEJ KWOTY KREDYTÓW LUB POŻYCZEK, KTÓRA W CAŁOŚCI LUB W OKREŚLONEJ CZĘŚCI ZOSTAŁA ODPOWIEDNIO PORĘCZONA LUB GWARANTOWANA, OKRESU, NA JAKI ZOSTAŁY UDZIELONE PORĘCZENIA LUB GWARANCJE, WARUNKÓW FINANSOWYCH, NA JAKICH PORĘCZENIA LUB GWARANCJE ZOSTAŁY UDZIELONE, Z OKREŚLENIEM WYNAGRODZENIA EMITENTA LUB JEDNOSTKI OD NIEGO ZALEŻNEJ ZA UDZIELENIE PORĘCZEŃ LUB GWARANCJI, CHARAKTERU POWIĄZAŃ ISTNIEJĄCYCH POMIĘDZY EMITENTEM A PODMIOTEM, KTÓRY ZACIĄGNAŁ KREDYTY LUB POŻYCZKI**

W I półroczu 2015 roku ELKOP S.A. nie udzielał tego typu poręczeń kredytu, pożyczki ani nie udzielał gwarancji.

## 26. INFORMACJE O NIESPŁACENIU KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB NARUSZENIU ISTOTNYCH POSTANOWIEŃ UMOWY KREDYTU LUB POŻYCZKI, W ODNIESIENIU DO KTÓRYCH NIE PODJĘTO ŻADNYCH DZIAŁAŃ NAPRAWCZYCH DO KOŃCA OKRESU SPRAWOZDAWCZEGO

W okresie, którego dotyczy niniejszy raport zdarzenie to nie wystąpiło.

## 27. INNE INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE, ZDANIEM EMITENTA, DO OCENY JEGO SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN, ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ PRZEZ EMITENTA

Na dzień publikacji w/w raporcie okresowego w ELKOP S.A. nie wystąpiły istotne zdarzenia, które mogłyby istotnie wpłynąć na ocenę sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, oraz realizacji zobowiązań przez Emitenta.

## 28. WYBRANE DANE FINANSOWE W PRZELICZENIU NA EURO

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 1 EURO = 4,1341 zł (za I półrocze 2014 1EURO = 4,1784 zł).

- pozycje bilansowe przeliczono według średniego kursu ogłoszonego przez NBP, obowiązującego na dzień bilansowy. Kurs ten wyniósł na 30 czerwca 2015 r. 1 EURO = 4,1944 zł, na 31 grudnia 2014r. 1 EURO = 4,2623 zł.

	w tys. zł		w tys. EURO	
	Sześć miesięcy zakończonych	Sześć miesięcy zakończonych	Sześć miesięcy zakończonych	Sześć miesięcy zakończonych
	30 czerwca	30 czerwca	30 czerwca	30 czerwca
	2015	2014	2015	2014
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	2 196	2 408	531	576



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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Zysk (strata) z działalności operacyjnej	285	632	69	151
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	373	2 513	90	601
Zysk (strata) netto	-81	2 980	-20	713
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	277	3 873	67	927
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	2 167	-6 465	524	-1 547
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	-21	0	-5	0
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	2 423	-2 592	586	-620
Aktywa razem *	53 830	53 830	12 834	12 629
Zobowiązania krótkoterminowe *	1 057	883	252	207
Kapitał własny *	46 642	46 723	11 120	11 253
Kapitał zakładowy *	42 000	53 001	10 013	12 435
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji (w szt.)*	13 162 543	23 392 234	13 162 543	23 392 234
Zysk (strata) przypadający na jedną akcję (w zł / EURO)*	-0,01	0,09	-0,01	0,02
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EURO) *	3,89	3,09	0,93	0,72

Uwaga! Dla pozycji bilansowych oznaczonych gwiazdką prezentowane dane obejmują w kolumnie drugiej i czwartej stan na dzień 31.12.2014 roku.

## 29. WYDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Istotne zdarzenia po dniu bilansowym przedstawiono w komentarzu Zarządu Spółki.

## 30. OPIS ISTOTNYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROŻEŃ Z OKREŚLENIEM W JAKIM STOPNIU EMITENT JEST NA NIE NARAŻONY





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

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

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

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

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

### **Ryzyko związane z uzależnieniem Emitenta od odbiorców**

Istnieje ryzyko wpływu na wyniki osiągnięte przez Emitenta od podmiotów związanych z Emitentem umowami na wynajem powierzchni biurowych oraz hal produkcyjnych. Nieterminowość regulowania należności z tytułu zawartych umów ma wpływ na bieżącą płynność finansową. Umowy najmu nieruchomości należy w tym wypadku traktować jako trwałe uzależnienie umowne od odbiorców.

### **Ryzyko związane z realizowanymi kontraktami**

Kontrakty realizowane przez Spółkę ELKOP S.A. wiążą się z koniecznością zatrudnienia podwykonawców i przyjęciem pełnej odpowiedzialności wobec inwestorów za ich działania. Spółka stara się minimalizować ten czynnik ryzyka, żądając od podwykonawców kaucji lub innych form zabezpieczeń. Nie można jednak wykluczyć sytuacji, iż posiadane zabezpieczenia nie pokryją w pełnym zakresie roszczeń inwestorów. Istnieje także ryzyko niedoszacowania ceny za wykonywany projekt, a także ryzyko nieukończenia projektu w terminie. Nawet jeżeli Spółka nie ponosi odpowiedzialności za przesunięcie terminu realizacji zadania inwestycyjnego ponosi dodatkowe koszty takiego przesunięcia. Nie można zatem wykluczyć, że opisane czynniki będą miały negatywny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki ELKOP S.A.

### **Ryzyko związane z koniunkturą gospodarczą w Polsce**

Sytuacja gospodarcza w Polsce ma znaczący wpływ na wyniki finansowe osiągnięte przez Emitenta. Ewentualne zmniejszenie tempa wzrostu produktu krajowego brutto, nakładów na konsumpcję lub nakładów inwestycyjnych oraz innych wskaźników o analogicznym charakterze może niekorzystnie wpłynąć na sytuację finansową Emitenta. W przypadku pogorszenia się koniunktury gospodarczej w kraju, ze względu na czynniki zarówno wewnętrzne, jak również zewnętrzne, może nastąpić pogorszenie wyników i sytuacji finansowej Emitenta, a tym samym mieć negatywny wpływ na wyniki osiągnięte przez Emitenta.

### **Ryzyko związane z polityką gospodarczą w Polsce**

Na realizację założonych przez Emitenta celów strategicznych wpływ mają między innymi czynniki makroekonomiczne, które są niezależne od działań Emitenta. Do czynników tych zaliczyć można politykę rządu, decyzje podejmowane przez Narodowy Bank Polski oraz Radę Polityki Pieniężnej, wpływające na podaż pieniądza, wysokości stóp procentowych i kursów walutowych, podatki, wysokość PKB, poziom inflacji, wielkość deficytu budżetowego i zadłużenia zagranicznego, stopę bezrobocia, strukturę dochodów ludności, itd. Niekorzystne zmiany w otoczeniu makroekonomicznym mogą w istotny sposób niekorzystnie wpłynąć na działalność i wyniki ekonomiczne osiągnięte przez Emitenta.

### **Ryzyko związane z celami strategicznymi**

Ze względu na fakt, że działalność w sektorze nieruchomości jest narażona na wpływ wielu nieprzewidywalnych czynników zewnętrznych (m.in. przepisy prawa, ceny nieruchomości, stosunek podaży i popytu, warunki atmosferyczne), istnieje ryzyko nie osiągnięcia wszystkich założonych celów strategicznych. W związku z tym przychody i zyski osiągane w przyszłości przez Spółkę zależą od jej zdolności do skutecznej realizacji opracowanej długoterminowej strategii. Działania Spółki, które okażą się nietrafne w wyniku złej oceny otoczenia bądź nieumiejętnego dostosowania się do zmiennych warunków tego otoczenia mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansowo-majątkową oraz na wyniki Spółki. W celu ograniczenia tego ryzyka Zarząd na bieżąco analizuje czynniki mogące mieć potencjalnie niekorzystny wpływ na działalność i wyniki Spółki, a w razie potrzeby podejmuje niezbędne decyzje i działania.

### **Ryzyko niestabilności polskiego systemu prawnego**

Częste nowelizacje, niespójność oraz brak jednolitej interpretacji prawa, w szczególności prawa podatkowego, niosą za sobą istotne ryzyko związane z otoczeniem prawnym, w jakim działa Emitent. Przyszłe zmiany przepisów prawa mogą mieć bezpośredni lub pośredni wpływ na działalność Emitenta i osiągane przez niego wyniki finansowe.

### **Ryzyko związane z konkurencją**

Spółka może spotkać się ze znaczną konkurencją ze strony innych podmiotów prowadzących podobną działalność. Konkurencja może prowadzić, między innymi, do nadwyżki podaży wywołanej zbyt dużą liczbą dostępnych obiektów lub do wzrostu cen gruntów. Potencjalnie może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki.

### **Ryzyko odejścia kluczowych członków kierownictwa i trudności związane z pozyskaniem nowej wykwalifikowanej kadry zarządzającej**

Na działalność Spółki duży wpływ wywiera jakość pracy kierownictwa. Spółka nie może zapewnić, że ewentualna utrata niektórych członków kierownictwa nie będzie mieć negatywnego wpływu na działalność, sytuację finansową i wyniki operacyjne Spółki. Wraz z odejściem kluczowych osób z kierownictwa Spółka mogłaby zostać pozbawiona personelu posiadającego wiedzę i doświadczenie z zakresu zarządzania i działalności operacyjnej. Spółka kładzie szczególny nacisk na zaimplementowanie systemów motywacyjnych dla jego kluczowych pracowników, które aktywizują pracowników i uzależniają ich wynagrodzenie od efektów pracy oraz zaangażowania w działalność operacyjną Spółki.

### **Ryzyko wahań kursowych oraz ograniczonej płynności**

Immanentną cechą obrotu giełdowego są wahania kursów akcji oraz krótkookresowe wahania wartości obrotów. Może to skutkować tym, że ewentualna sprzedaż bądź zakup większego pakietu akcji Emitenta wiązać się będzie z koniecznością akceptacji znacznie mniej korzystnej

ceny niż kurs odniesienia. Nie można także wykluczyć czasowych znacznych ograniczeń płynności, co może uniemożliwiać bądź znacznie utrudnić sprzedaż bądź zakup akcji Emitenta.

### **Ryzyko w instrumentach finansowych w zakresie**

(a) ryzyka: zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej, na jakie narażona jest jednostka,

(b) przyjętych przez jednostkę celach i metodach zarządzania ryzykiem finansowym, łącznie z metodami zabezpieczenia istotnych rodzajów planowanych transakcji, dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń. Spółka nie posiada sformalizowanego systemu zarządzania ryzykiem finansowym. Decyzje o stosowaniu instrumentów zabezpieczających planowane transakcje są podejmowane na podstawie bieżącej analizy sytuacji Spółki i jej otoczenia.

### **Ryzyko związane z zawieszeniem obrotu akcjami znajdującymi się w portfelu Emitenta**

Mając na uwadze zawartość portfela Emitenta, na który składają się głównie akcje spółek publicznych notowanych na GPW, w przypadku zawieszenia obrotu tymi akcjami, istnieje ryzyko znacznego obniżenia wyceny portfela Spółki.

### **Ryzyko związane z powiązaniem rodzinnymi pomiędzy członkami organów Emitenta**

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

- Jacek Koralewski - Prezes Zarządu - brat Członka Rady Nadzorczej Małgorzaty Patrowicz, szwagier Członka Rady Nadzorczej Mariusza Patrowicz.
- Damian Patrowicz - Członek Rady Nadzorczej - syn Członka Rady Nadzorczej Małgorzaty Patrowicz i Mariusza Patrowicz, siostrzeniec Prezesa Zarządu Jacka Koralewskiego oraz wnuk Członka Rady Nadzorczej Marianny Patrowicz.
- Małgorzata Patrowicz - Sekretarz Rady Nadzorczej - siostra Prezesa Zarządu Jacka Koralewskiego, synowa Członka Rady Nadzorczej Marianny Patrowicz, żona Członka Rady Nadzorczej Mariusza Patrowicz oraz matka Członka Rady Nadzorczej Damiana Patrowicz.
- Marianna Patrowicz - Członek Rady Nadzorczej - matka Członka Rady Nadzorczej Mariusza Patrowicz, teściowa Członka Rady Nadzorczej Małgorzaty Patrowicz oraz babcia Członka Rady Nadzorczej Damiana Patrowicz.
- Mariusz Patrowicz - Przewodniczący Rady Nadzorczej - szwagier Prezesa Zarządu Jacka Koralewskiego, mąż Członka Rady Nadzorczej Małgorzaty Patrowicz, ojciec Członka Rady Nadzorczej Damiana Patrowicz, syn Członka Rady Nadzorczej Marianny Patrowicz.

Istnieją interpretacje wskazujące na możliwość powstania ryzyk, polegających na negatywnym wpływie powiązań rodzinnych pomiędzy członkami organów Emitenta na ich decyzje. Dotyczy to w szczególności wpływu tych powiązań na Radę Nadzorczą Emitenta w zakresie prowadzenia bieżącego nadzoru nad działalnością Spółki. Przy ocenie prawdopodobieństwa wystąpienia takiego ryzyka należy jednak wziąć pod uwagę fakt, iż organy nadzorujące podlegają kontroli

innego organu – Walnego Zgromadzenia, a w interesie członków Rady Nadzorczej leży wykonywanie swoich obowiązków w sposób rzetelny i zgodny z prawem. W przeciwnym razie grozi im odpowiedzialność przed Walnym Zgromadzeniem Spółki polegająca na nie uzyskaniu absolutorium z wykonania obowiązków lub odpowiedzialność karna z tytułu działania na szkodę Spółki (odpowiedzialność ta dotyczy również członków Zarządu).

### **Ryzyko związane z możliwością nałożenia na Spółkę kar administracyjnych przez Komisję Nadzoru Finansowego w przypadku niedopełnienia wymaganych prawem obowiązków**

Emitent jest notowany na rynku głównym GPW i jest spółką publiczną w rozumieniu Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi. W związku z powyższym, KNF posiada kompetencję do nakładania na Emitenta kar administracyjnych za niewykonywanie obowiązków wynikających z Ustawy o ofercie publicznej lub Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi. W przypadku nałożenia takiej kary obrót instrumentami finansowymi Emitenta może stać się utrudniony bądź niemożliwy. W przypadku nałożenia kary finansowej na Emitenta przez KNF może mieć to istotny wpływ na pogorszenie wyniku finansowego za dany rok obrotowy.

### **Ryzyko wykluczenia z giełdy**

1. Zarząd Giełdy wyklucza instrumenty finansowe z obrotu giełdowego:

- 1) jeżeli ich zbywalność stała się ograniczona,
- 2) na żądanie Komisji Nadzoru Finansowego zgłoszone zgodnie z przepisami Ustawy,
- 3) w przypadku zniesienia ich dematerializacji,
- 4) w przypadku wykluczenia ich z obrotu na rynku regulowanym przez właściwy organ nadzoru.

2. Zarząd Giełdy może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu giełdowego:

- 1) jeżeli przestały spełniać inne, niż określony w ust. 1 pkt. 1 warunek dopuszczenia do obrotu giełdowego na danym rynku,
- 2) jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące na giełdzie,
- 3) na wniosek emitenta,
- 4) wskutek ogłoszenia upadłości emitenta albo w przypadku oddalenia przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości z powodu braku środków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania,
- 5) jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu,
- 6) wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu,
- 7) jeżeli w ciągu ostatnich 3 miesięcy nie dokonano żadnych transakcji giełdowych na danym instrumencie finansowym,
- 8) wskutek podjęcia przez emitenta działalności, zakazanej przez obowiązujące przepisy prawa,
- 9) wskutek otwarcia likwidacji emitenta.

3. Wykluczając instrumenty finansowe w przypadkach określonych w ust. 2 pkt. 1), 3) oraz 5) Zarząd Giełdy bierze pod uwagę strukturę własności emitenta, ze szczególnym uwzględnieniem wartości i liczby akcji emitenta, będących w posiadaniu akcjonariuszy, z których każdy posiada nie więcej niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu.

4. Wykluczając instrumenty finansowe w przypadkach określonych w ust. 2 pkt. 3) oraz 5) Zarząd Giełdy bierze dodatkowo pod uwagę wartość przeciętnego dziennego obrotu danym instrumentem finansowym w ciągu ostatnich 6 miesięcy.
5. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt. 6), wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu giełdowego może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia.
6. Wykluczając instrumenty finansowe w przypadku określonym w ust. 2 pkt. 7) Zarząd Giełdy nie bierze pod uwagę okresu zawieszenia obrotu danym instrumentem finansowym.

### **Ryzyko siły wyższej**

W przypadku zajścia nieprzewidywalnych zdarzeń, takich jak np. wojny, ataki terrorystyczne lub nadzwyczajne działanie sił przyrody, może dojść do niekorzystnych zmian w koniunkturze gospodarczej oraz na rynku finansowym, co może negatywnie wpłynąć na finansową efektywność przedsięwzięć realizowanych przez Emitenta. Działania i efekty siły wyższej mogą mieć również charakter lokalny i dotyczyć poszczególnych projektów Emitenta przez co jednocześnie może nie mieć wpływu na globalną czy lokalną koniunkturę ekonomiczną. W przypadku wystąpienia zdarzeń o charakterze siły wyższej zagrożeniu podlegać mogą poszczególne projekty i składniki majątku Emitenta co w przypadku ich wystąpienia może rzutować na wyniki finansowe osiągnięte przez Emitenta.

### **Ryzyko inwestycji w instrumenty finansowe rynku niepublicznego**

Emitent dokonuje inwestycji w instrumenty finansowe rynku niepublicznego, które charakteryzują się tym, że nie są dopuszczone do obrotu na rynkach regulowanych, czyli giełdach. Należą do nich m. in. udziały i akcje spółek niepublicznych, obligacje wyemitowane przez te spółki, krótkoterminowe papiery dłużne. Inwestowanie na rynku niepublicznym polega na zawieraniu transakcji w zakresie instrumentów finansowych między Emitentem, a Inwestorami lub tylko pomiędzy Inwestorami. Lokowanie środków w emisje niepubliczne wiąże się z możliwością uzyskania wyższej stopy zwrotu w porównaniu z portfelem spółek notowanych na GPW, przy jednoczesnym podjęciu wyższego ryzyka. Instrumenty rynku niepublicznego w porównaniu z instrumentami giełdowymi charakteryzują się co do zasady niższą płynnością i są mniej dostępne szczególnie dla indywidualnych Inwestorów. Mają z reguły ograniczoną, policzalną ilość Inwestorów, którzy mogą realnie wpływać na działalność operacyjną spółki poprzez m.in. dokapitalizowanie przedsiębiorstwa, możliwość restrukturyzacji finansowej, konsolidacji branżowej. Emitenci decydujący się na ulokowanie środków w instrumentach rynku niepublicznego narażeni są jednak na większe ryzyko niż Emitenci kupujący akcje spółek publicznych notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych. Ryzyko to wynika z szeregu okoliczności wiążących się z niepublicznym charakterem, w szczególności wynikających z braku obowiązków informacyjnych obciążających podmioty o publicznym charakterze oraz faktycznie ograniczonej możliwości kontroli działalności takich podmiotów. Emitent wskazuje, że spółki niepubliczne nie mają obowiązku ujawniania danych finansowych oraz innych istotnych danych dotyczących działalności spółki, co



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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

zwiększa ryzyko dokonania nierentownych inwestycji. Posiadacze mniejszych pakietów akcji i udziałów spółek muszą się liczyć z brakiem wpływu na prowadzoną przez spółkę politykę biznesu, strategię zarządzania i rozwoju oraz inne działania zachodzące w spółce. Ryzyko inwestycji w papiery niepubliczne niesie ze sobą również możliwość inwestowania w akcje lub udziały spółek, które w wyniku zmian otoczenia i błędnych decyzji zarządu mogą ogłosić upadłość. W przypadku małych spółek rynku niepublicznego, które koncentrują się zazwyczaj na realizacji jednej inwestycji, ryzyko jest znacznie większe niż dużych spółek giełdowych. W sytuacji takiej istnieje ryzyko utraty wszystkich lub części zainwestowanych środków, co może przełożyć się bezpośrednio na wynik finansowy Emitenta. Emitent wskazuje, że podejmuje szereg czynności mających zapobiegać temu ryzyku w szczególności poprzez należytą weryfikację podmiotów i prowadzonej przez nie działalności.

Chorzów, dnia 24 sierpnia 2015 roku.

Podpisy wszystkich Członków Zarządu:

Jacek Koralewski                      Prezes Zarządu                      .....

Imię i Nazwisko                      stanowisko/funkcja                      podpis

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Kancelaria Biegłego Rewidenta

GALEX Jolanta Gałuszka                      .....

Imię i Nazwisko                      podpis