



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

ELKOP S.A.

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2018 ROKU

I ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2018 ROKU

Płock, dnia 05 marca 2019 roku

ELKOP Spółka Akcyjna

Kapitał zakładowy 68.950.000 zł w całości opłacony

Sąd Rej. Dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wyd. Gosp. KRS

KRS 0000176582

NIP: 627-001-16-20

REGON: 272549956

Nr rachunku bankowego:

32 1930 1897 2380 0352 8666 0001 BANK BPS S.A.

13 1600 1462 0008 4561 8284 1001 BGŻ BNP PARIBAS S.A.



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

SPIS TREŚCI

Sprawozdanie z sytuacji finansowej..... 3

Rachunek zysków i strat 5

Sprawozdanie z całkowitych dochodów..... 5

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym..... 6

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych..... 7

Dodatkowe informacje:

Informacje ogólne..... 8

Noty do sprawozdania finansowego..... 27

Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO..... 8



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	Nota	31.12.2018	31.12.2017
A k t y w a			
I. Aktywa trwałe		84 446	60 911
Wartości niematerialne i prawne	1	1 550	1 550
Rzeczowe aktywa trwałe	2	764	255
Nieruchomości inwestycyjne	3	77 302	42 219
Należności długoterminowe	4	16	33
Długoterminowe aktywa finansowe	5	2 090	15 901
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	2 724	953
II. Aktywa obrotowe		9 540	5 475
Zapasy	7	0	0
Należności krótkoterminowe	8	7 329	160
Krótkoterminowe aktywa finansowe	9	519	863
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	1 601	4 364
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11	91	88
A k t y w a r a z e m		93 986	66 386
P a s y w a			
I. Kapitał własny		59 337	59 153
Kapitał zakładowy	13	68 950	68 950
Kapitał zapasowy	15	1 538	1 538
Koszty emisji akcji	18	-139	-139
Wynik na transakcjach finansowych	19	-15 189	-15 189
Kapitał z aktualizacji wyceny	16	-1 144	331
Zyski zatrzymane / Nerozdzielony wynik finansowy	17	5 321	3 662
II. Zobowiązania długoterminowe		33 654	6 484
Długoterminowe pożyczki otrzymane		26 821	
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20	6 214	6 033
Zobowiązania pozostałe	20	619	451
III. Zobowiązania krótkoterminowe		995	749
Zobowiązania handlowe	21	236	134
Zobowiązania pozostałe	21	746	605
Rezerwy krótkoterminowe	21	13	10
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	22		
P a s y w a r a z e m		93 986	66 386

ELKOP Spółka Akcyjna
Kapitał zakładowy 68.950.000 zł w całości opłacony
Sąd Rej. Dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wyd. Gosp. KRS
KRS 0000176582

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

Nr rachunku bankowego:
32 1930 1897 2380 0352 8666 0001 BANK BPS S.A.
13 1600 1462 0008 4561 8284 1001 BGŻ BNP PARIBAS S.A.



ELKOP SA

Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Wartość księgowa	23	59 337	59 153
Liczba akcji		985 000 000	19 700 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)		0,06	3,00
Rozwodniona liczba akcji		985 000 000	19 700 000
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)		0,06	3,00

POZYCJE POZABILANSOWE		31.12.2018	31.12.2017
1. Należności warunkowe		0	15 000
2. Zobowiązania warunkowe			0
3. Inne			0
Pozycje pozabilansowe, razem	24	0	15 000



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT		01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	25	4 593	4 421
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	26	4 105	2 991
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (I-II)		488	1 430
Koszty ogólnego zarządu	26	1 378	766
Pozostałe przychody operacyjne	27	1 841	578
Pozostałe koszty operacyjne	28	1 117	386
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		-166	856
Przychody finansowe	29	687	364
Koszty finansowe	30	105	19
Zysk przed opodatkowaniem		416	1 201
Podatek dochodowy	31	-1 243	253
część bieżąca			
część odroczone		-1 243	253
Zysk (strata) netto	32	1 659	948
Zysk (strata) netto (za 12 miesięcy)	33	1 659	948
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		270 942 466	53 985 479
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,01	0,02
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		270 942 466	53 985 479
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,01	0,02

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017
Zysk/strata netto za okres	1 659	948
Inne całkowite dochody, w tym:	-1475	-1172
Składniki, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat	0	0
Składniki, które mogą zostać przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat:	-1 475	-1172
rozliczenie z kapitału z aktualizacji wyceny, w tym:	-1 475	-1 172
wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	-1 475	-1 172
Całkowity dochód za okres	184	-224



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017
Kapitał własny na początek okresu (BO)	59 153	47 426
Kapitał własny na początek okresu (BO), po uzgodnieniu do danych porównywalnych	59 153	47 426
Kapitał zakładowy na początek okresu	68 950	42 000
Zmiany kapitału zakładowego	0	26 950
a) zwiększenia (z tytułu)	0	26 950
- emisji akcji serii B		26 950
Kapitał zakładowy na koniec okresu	68 950	68 950
Koszty emisji akcji na początek okresu	-139	0
Zmiany kosztów emisji akcji		-139
a) zwiększenia (z tytułu)		139
- koszty emisji serii B		139
Koszty emisji akcji na koniec okresu	-139	-139
Wynik na transakcjach finansowych na początek okresu	-15 189	0
Zmiany wyniku na transakcjach finansowych		-15 189
a) zwiększenia (z tytułu)		-15 189
- rozliczenie straty na opcjach		-15 189
Wynik na transakcjach finansowych na koniec okresu	-15 189	-15 189
Akcje (udziały) własne na początek okresu	0	0
Akcje (udziały) własne na koniec okresu	0	0
Kapitał zapasowy na początek okresu	1 538	1 538
Kapitał zapasowy na koniec okresu	1 538	1 538
Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	331	1 503
Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	-1 475	-1 172
b) zmniejszenia (z tytułu)	1 475	1 172
- wycena aktywów finansowych	1 475	1 172
Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	-1 144	331
Nierozliczone straty z lat ubiegłych na początek okresu	3 662	2 714
zwiększenie (z tytułu)	1 659	948
a) zysk/strata za okres	1 659	948
Nierozliczone straty z lat ubiegłych na koniec okresu	5 321	3 662
Kapitał własny na koniec okresu (BZ)	59 337	59 153

ELKOP Spółka Akcyjna

Kapitał zakładowy 68.950.000 zł w całości opłacony

Sąd Rej. Dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydz. Gosp. KRS
KRS 0000176582

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

Nr rachunku bankowego:

32 1930 1897 2380 0352 8666 0001 BANK BPS S.A.
13 1600 1462 0008 4561 8284 1001 BGŻ BNP PARIBAS S.A.



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017
Działalność operacyjna		
Zysk (strata) brutto	416	1 201
Korekty razem	-853	-377
Amortyzacja	159	73
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	-11	
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-641	-276
(Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	-577	253
Zmiana stanu rezerw	3	113
Zmiana stanu zapasów	-4	-63
Zmiana stanu należności i czynnych rozliczeń międzyokresowych	-7 147	-55
Zmiana stanu zobowiązań	411	-14
Zmiana stanu biernych rozliczeń międzyokresowych	-5	-408
Inne korekty	6 959	
I. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-437	824
Działalność inwestycyjna		
I. Wpływy z działalności inwestycyjnej	22 174	19 215
Sprzedż składników wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	51	
Zbycie aktywów finansowych		11 761
Odsetki otrzymane	538	222
Otrzymane spłaty pożyczek krótkoterminowych	21 585	7 232
Wydatki z tytułu działalności inwestycyjnej	51 300	43 296
Nabycie składników wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	669	25
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	1 025	202
Wydatki na nabycie aktywów finansowych		27 369
Udzielone pożyczki	49 606	15 700
II. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-29 126	-24 081
Działalność finansowa		
Wpływy	26 800	26 812
Wpływy netto z emisji akcji i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		26 812
Kredyty i pożyczki	26 800	
II. Wydatki z tytułu działalności finansowej	0	0
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	26 800	26 812
Przepływy pieniężne netto, razem (I+/-II+/-III)	-2 763	3 555
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	-2 763	3 555
Środki pieniężne na początek okresu	4 364	809
Środki pieniężne na koniec okresu	1 601	4 364

ELKOP Spółka Akcyjna

Kapitał zakładowy 68.950.000 zł w całości opłacony

Sąd Rej. Dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydz. Gosp. KRS
KRS 0000176582

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

Nr rachunku bankowego:

32 1930 1897 2380 0352 8666 0001 BANK BPS S.A.
13 1600 1462 0008 4561 8284 1001 BGŻ BNP PARIBAS S.A.



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

INFORMACJE OGÓLNE

Nazwa Emitenta	ELKOP S.A.
Siedziba do dnia 31.07.2018 r. Siedziba od dnia 01.08.2018 r.	Chorzów Płock
Adres	09-402 Płock, ul. Zygmunta Padlewskiego 18C
Spółka posiada oddziały - nieruchomości:	1) w Chorzowie przy ul. Kurta Aldera 44 2) w Elblągu przy ul. Grunwaldzkiej 2i 3) w Rzeszowie przy Al. Gen. Leopolda Okulickiego 18 4) w Płocku przy Al. mar. Piłsudskiego 35
Telefon	24 366 06 26
Sąd Rejestrowy	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS	KRS 0000176582
REGON	272549956
NIP	627 001 16 20
Kapitał zakładowy	68.950.000,00 złotych
Ilość wszystkich akcji do dnia 11.10.2018 r.	19.700.000
Ilość wszystkich akcji od dnia 12.10.2018 r.	985.000.000
Ilość wszystkich akcji od dnia 14.02.2019 r.	9.850.000
Wartość nominalna 1 akcji do dnia 11.10.2018 r.	3,50 zł
Wartość nominalna 1 akcji od dnia 12.10.2018 r.	0,07 zł
Wartość nominalna 1 akcji od dnia 14.02.2019 r.	7,00 zł

ELKOP Spółka Akcyjna
Kapitał zakładowy 68.950.000 zł w całości opłacony
Sąd Rej. Dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wyd. Gosp. KRS
KRS 0000176582

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

Nr rachunku bankowego:
32 1930 1897 2380 0352 8666 0001 BANK BPS S.A.
13 1600 1462 0008 4561 8284 1001 BGŻ BNP PARIBAS S.A.



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Oznaczenie kodem przez KDPW	PLELKOP00013
Przedmiotem działalności Emitenta wg. klasyfikacji przyjętej przez GPW S.A.	Sektor działalności budowlanej
Przedmiot podstawowej działalności Emitenta	PKD 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi,
Adresy poczty elektronicznej	biuro@elkop.pl
Strona internetowa	www.elkop.pl

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest wynajem własnych nieruchomości.

Czas trwania spółki jest nieoznaczony.

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

Sprawozdanie finansowe ELKOP S.A. za rok 2018 zakończony 31 grudnia 2018 roku oraz porównywalne sprawozdanie za rok 2017 zakończony 31 grudnia 2017 roku zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF). Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 05 marca 2019 roku.

Organy Spółki:

Zarząd spółki

- Jacek Koralewski - Prezes Zarządu od dnia 28.10.2010 roku
- Anna Kajkowska - Wiceprezes Zarządu od dnia 01.03.2019 roku



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Rada Nadzorcza

W skład Rady Nadzorczej wchodzi:

- Mariusz Patrowicz - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Wojciech Hetkowski - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Małgorzata Patrowicz - Sekretarz Rady Nadzorczej
- Damian Patrowicz - Członek Rady Nadzorczej
- Martyna Patrowicz - Członek rady Nadzorczej
- Adam Stachowicz - Członek Rady Nadzorczej od dnia 28.09.2018 r.

Komitet Audytu

- Wojciech Hetkowski - Przewodniczący Komitetu Audytu
- Martyna Patrowicz - Członek Komitetu Audytu
- Damian Patrowicz - Członek Komitetu Audytu do dnia 28.09.2019 r.
- Adam Stachowicz - Członek Komitetu Audytu od dnia 28.09.2019 r.

1. Oświadczenie o zgodności oraz podstawa sporządzenia

Oświadczenie o zgodności

Na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2018 r. 757), Zarząd Spółki oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, niniejsze sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Spółkę zasadami rachunkowości oraz, że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy.

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

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które

ELKOP Spółka Akcyjna

Kapitał zakładowy 68.950.000 zł w całości opłacony

Sąd Rej. Dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wyd. Gosp. KRS

KRS 0000176582

NIP: 627-001-16-20

REGON: 272549956

Nr rachunku bankowego:

32 1930 1897 2380 0352 8666 0001 BANK BPS S.A.

13 1600 1462 0008 4561 8284 1001 BGŻ BNP PARIBAS S.A.



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2018 r. 757). Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku i okres porównywalny od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku.

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

Biegły rewident został wybrany przez Radę Nadzorczą ELKOP S.A. uchwałą nr 1/06/2018 z dnia 06.06.2018 r. roku w sprawie wyboru biegłego rewidenta, zgodnie z rekomendacją wyrażoną przez Komitet Audytu Uchwałą. Rada Nadzorcza dokonała powyższego wyboru, mając na uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez biegłego rewidenta.

Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

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

Stosowane zasady rachunkowości (polityka rachunkowości)



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

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

2. Wskazanie, czy spółka jest jednostką dominującą lub znaczącym inwestorem oraz czy sporządza skonsolidowane sprawozdania finansowe.

Spółka na dzień 31 grudnia 2018 roku nie dokonuje konsolidacji sprawozdań finansowych. Na dzień 31.12.2018 roku Spółka jest jednostką dominującą wobec spółki ELKOP1 POLSKA A.S, której kapitał zakładowy wynosi 2 000 tys. koron czeskich. Spółka zależna do końca roku 2018 nie prowadziła działalności gospodarczej. Akcje ELKOP1 POLSKA A.S. nabyte zostały w celu połączenia spółki zależnej prawa czeskiego z Emitentem w celu uzyskania statusu Spółki Europejskiej. Z powyższych względów i z uwagi na nieistotność danych, Elkop S.A. nie sporządza sprawozdania skonsolidowanego

Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

Sporządzając niniejsze skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe, w stosunku do okresów poprzednich, Spółka nie zmieniła dobrowolnie żadnych stosowanych uprzednio zasad rachunkowości z wyłączeniem zasad rachunkowości i wyceny wynikających z zastosowania MSSF 9 i MSSF 15

Wpływ nowych i zmienionych standardów i interpretacji

Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości zatwierdziła do stosowania po dniu 1 stycznia 2018 r. nowe standardy:

ELKOP Spółka Akcyjna

Kapitał zakładowy 68.950.000 zł w całości opłacony

Sąd Rej. Dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wyd. Gosp. KRS

KRS 0000176582

NIP: 627-001-16-20

REGON: 272549956

Nr rachunku bankowego:

32 1930 1897 2380 0352 8666 0001 BANK BPS S.A.

13 1600 1462 0008 4561 8284 1001 BGŻ BNP PARIBAS S.A.



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

- MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, który zastąpił MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena”,
- MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” oraz Zmiany do MSSF 15 wyjaśniające niektóre wymagania standardu, który zastąpił standardy MSR 11 i 18 oraz interpretacje: KIMSF 13, 15 i 18 oraz SKI 31.

Wpływ zastosowania powyższych standardów na politykę rachunkowości Spółki oraz na sprawozdanie finansowe

MSSF 9 Instrumenty finansowe

Spółka nie dokonała wcześniejszego wdrożenia MSSF 9 i zastosowała wymogi MSSF 9 retrospektywnie dla okresów rozpoczynających się po 1 stycznia 2018 r. Zgodnie z dopuszczoną przez standard możliwością, Spółka zrezygnowała z przekształcenia danych porównawczych. Wdrożenie MSSF 9 wpłynęło na zmianę polityki rachunkowości w zakresie ujmowania, klasyfikacji i wyceny aktywów finansowych, wyceny zobowiązań.

Standardy opublikowane i zatwierdzone przez UE, które nie weszły jeszcze w życie

W niniejszym raporcie spółka nie zastosowała standardów, zmian standardów i interpretacji, które zostały opublikowane i zatwierdzone do stosowania w UE, ale nie weszły jeszcze w życie. Spółka nie przewiduje istotnego wpływu powyższych standardów na raporty finansowe spółki.

Wybrana polityka rachunkowości

Wycena aktywów i zobowiązań finansowych

Od 1 stycznia 2018 r. Spółka kwalifikuje aktywa finansowe do następujących kategorii:

- wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
- wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody,
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Klasyfikacji dokonuje się na moment początkowego ujęcia aktywów. Klasyfikacja dłużnych aktywów finansowych zależy od modelu biznesowego zarządzania aktywami finansowymi oraz od charakterystyki umownych przepływów pieniężnych (test SPPI-Solely Payment of Principal and Interest) dla danego składnika aktywów finansowych.

Do kategorii aktywów wycenianych w zamortyzowanym koszcie Spółka klasyfikuje należności z tytułu dostaw i usług, pożyczki udzielone, które zdały test SPPI, pozostałe należności oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie wycenia się w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej, z uwzględnieniem odpisów z tytułu utraty wartości. Należności z tytułu dostaw i usług o terminie zapadalności poniżej 12 miesięcy od dnia powstania, nie podlegają dyskontowaniu i są wyceniane w wartości nominalnej.

W przypadku aktywów finansowych zakupionych lub powstałych, dotkniętych utratą wartości na moment początkowego ujęcia, aktywa te wycenia się w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej skorygowanej o ryzyko kredytowe.

Do kategorii aktywów wycenianych w **wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody** kwalifikuje się:

1. składnik dłużnych aktywów finansowych jeśli spełnione są poniższe warunki:

- jest on utrzymywany w modelu biznesowym, którego celem jest zarówno uzyskanie umownych przepływów pieniężnych z tytułu posiadanych aktywów finansowych, jak i z tytułu sprzedaży aktywów finansowych, oraz

- warunki umowne dają prawo do otrzymania w określonych datach przepływów pieniężnych stanowiących wyłącznie kapitał i odsetki od kapitału (tzn. zdał test SPPI),

2. instrument kapitałowy, co do którego na moment początkowego ujęcia dokonano nieodwracalnego wyboru klasyfikacji do tej kategorii. Opcja wyboru wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody nie jest dostępna dla instrumentów przeznaczonych do obrotu.

Zyski i straty, zarówno z wyceny jak i realizacji, powstające na tych aktywach ujmuje się w pozostałych całkowitych dochodach, za wyjątkiem przychodów z tytułu otrzymanych dywidend.



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Do kategorii **aktywów wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy** Spółka kwalifikuje, pożyczki udzielone, które nie zdały testu umownych przepływów pieniężnych.

Zyski i straty na **składniku aktywów finansowych zaliczonym do wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy** ujmuje się w wyniku finansowym w okresie, w którym powstały (w tym przychody z tytułu odsetek oraz dywidend).

Od 1 stycznia 2018 r. Spółka klasyfikuje zobowiązania finansowe do kategorii:

- wycenianych w zamortyzowanym koszcie,
- wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- instrumenty finansowe zabezpieczające.

Do zobowiązań wycenianych w zamortyzowanym koszcie kwalifikuje się zobowiązania inne niż zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (m.in. zobowiązania z tytułu dostaw i usług, kredyty i pożyczki), za wyjątkiem:

- zobowiązań finansowych, które powstają w sytuacji transferu aktywów finansowych, który nie kwalifikuje się do zaprzestania ujmowania,
- umów gwarancji finansowych, które wycenia się w wyższej z następujących kwot:
 - wartości odpisu na oczekiwane straty kredytowe ustalonego zgodnie z MSSF 9
 - wartości początkowo ujętej (tj. w wartości godziwej powiększonej o koszty transakcji, które mogą być bezpośrednio przypisane do składnika zobowiązań finansowych), pomniejszonych o skumulowaną kwotę dochodów ujmowanych zgodnie z zasadami MSSF 15 Przychody z tytułu umów z klientami.

Do zobowiązań wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy klasyfikuje się zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych niewyznaczone dla celów rachunkowości zabezpieczeń.

Utrata wartości aktywów finansowych

MSSF 9 wprowadza nowe podejście do szacowania strat w odniesieniu do aktywów finansowych wycenianych wg zamortyzowanego kosztu. Podejście to bazuje na wyznaczaniu strat oczekiwanych, niezależnie od tego czy przesłanki wystąpiły czy nie.

Spółka stosuje następujące modele wyznaczania odpisów z tytułu utraty wartości:

ELKOP Spółka Akcyjna

Kapitał zakładowy 68.950.000 zł w całości opłacony

Sąd Rej. Dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wyd. Gosp. KRS

KRS 0000176582

NIP: 627-001-16-20

REGON: 272549956

Nr rachunku bankowego:

32 1930 1897 2380 0352 8666 0001 BANK BPS S.A.

13 1600 1462 0008 4561 8284 1001 BGŻ BNP PARIBAS S.A.



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

- model ogólny (podstawowy),

- model uproszczony.

W modelu ogólnym Spółka monitoruje zmiany poziomu ryzyka kredytowego związanego z danym składnikiem aktywów finansowych.

W modelu uproszczonym Spółka nie monitoruje zmian poziomu ryzyka kredytowego w trakcie życia instrumentu, szacuje oczekiwaną stratę kredytową w horyzoncie do terminu zapadalności instrumentu.

Do celów oszacowania oczekiwanej straty kredytowej Spółka wykorzystuje:

- w modelu ogólnym – poziomy prawdopodobieństwa niewypłacalności,

- w modelu uproszczonym – historyczne poziomy spłacalności należności od kontrahentów.

Za zdarzenie niewypłacalności Spółka uznaje brak wywiązania się z zobowiązania przez kontrahenta po upływie 90 dni od dnia wymagalności należności.

Spółka uwzględnia informacje dotyczące przyszłości w stosowanych parametrach modelu szacowania strat oczekiwanych, poprzez korektę bazowych współczynników prawdopodobieństwa niewypłacalności (dla należności) lub poprzez kalkulację parametrów prawdopodobieństwa niewypłacalności w oparciu o bieżące kwotowania rynkowe (dla pozostałych aktywów finansowych).

Spółka stosuje model uproszczony kalkulacji odpisów z tytułu utraty wartości dla należności handlowych.

Model ogólny stosuje się dla pozostałych typów aktywów finansowych, w tym dla dłużnych aktywów finansowych wycenianych do wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody.

Straty z tytułu utraty wartości dla dłużnych instrumentów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie (na moment początkowego ujęcia oraz skalkulowane na każdy kolejny dzień kończący okres sprawozdawczy) ujmuje się w pozostałych kosztach operacyjnych. Zyski



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

(odwrócenie odpisu) z tytułu zmniejszenia wartości oczekiwanej utraty wartości ujmuje się w pozostałych przychodach operacyjnych.

Dla zakupionych i powstałych aktywów finansowych dotkniętych utratą wartości ze względu na ryzyko kredytowe na moment początkowego ujęcia korzystne zmiany oczekiwanych strat kredytowych ujmuje się jako zysk z tytułu utraty wartości w pozostałych przychodach operacyjnych.

Straty z tytułu utraty wartości dla dłużnych instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody ujmuje się w pozostałych kosztach operacyjnych w korespondencji z pozostałymi całkowitymi dochodami. Zyski (odwrócenie odpisu) z tytułu zmniejszenia wartości oczekiwanej straty kredytowej ujmuje się w pozostałych przychodach operacyjnych.

Poniższa tabela podsumowuje wpływ MSSF 9 na zmianę klasyfikacji i wyceny instrumentów finansowych Spółki na dzień 1 stycznia 2018 r.

	Klasyfikacja wg MSR 39	Klasyfikacja wg MSSF 9	Wartość bilansowa wg MSR 39	Wartość bilansowa wg MSSF 9
Aktywa finansowe			31 grudnia 2017	1 stycznia 2018
Aktywa finansowe	Dostępne do sprzedaży	Wartość godziwa przez całkowite dochody	3 564	3 564
Aktywa finansowe	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Wartość godziwa przez wynik finansowy	30	30
Pożyczki udzielone	Pożyczki i należności	Zamortyzowany koszt	12 833	12 833
Należności z tytułu dostaw i usług oraz	Pożyczki i należności	Zamortyzowany koszt	193	193



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

pozostałe należności				
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	Pożyczki i należności	Zamortyzowany koszt	4 364	4 364

MSSF 15 przychody z umów z klientami

Z dniem 1 stycznia 2018 r. spółka przyjęła do stosowania MSSF 15, opublikowany i zatwierdzony przez parlament europejski do stosowania w Unii Europejskiej.

Zgodnie z MSSF 15 przychody ujmowane są w momencie spełnienia świadczenia (lub w trakcie spełnienia) zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzeczonego dobra lub usługi (tj. składnika aktywów) klientowi. Przekazanie składnika aktywów następuje w momencie, gdy klient uzyskuje kontrolę nad tym składnikiem aktywów.

Kontrola nad składnikiem aktywów odnosi się do zdolności do bezpośredniego rozporządzania tym składnikiem aktywów i uzyskiwania z niego zasadniczo wszystkich pozostałych korzyści.

W ramach wprowadzonych zmian dotyczących sposobu ujmowania i prezentacji przychodów z umów z klientami emitent dokonał przeglądu i analizy obowiązujących umów pod kątem wytycznych MSSF 15 według pięcioelementowego modelu ujmowania przychodów.

Rozpoznawanym dotychczas, a także pod wpływem nowych przepisów MSSF 15 składnikiem aktywów jest prawo do zapłaty, w postaci należności z tytułu dostaw i usług, ujmowany jednocześnie jako przychody ze sprzedaży. Bez zmian pozostaje również prezentacja otrzymanych od klientów z góry przedpłat, stanowiących zobowiązanie do dostarczenia wyrobów i usług do czasu jego rozliczenia i ujęcia w przychodach po realizacji każdej z dostaw. W ramach zawieranych z klientami umów prezentacja danych roku 2017 z tego tytułu nie ulegnie zmianie. W ocenie spółki nie występują istotne kwestie związane z zawieraniem umowami, które powinny być prezentowane w inny niż dotychczasowy sposób.

Pierwsze zastosowanie MSSF 15 przy zastosowaniu retrospektywnym z łącznym efektem pierwszego zastosowania standardu pozostaje bez wpływu na korektę salda początkowego zysków zatrzymanych na dzień 1 stycznia 2018 jak również na inne pozycje sprawozdania finansowego zarówno bieżącego okresu sprawozdawczego jak i na dzień 1 stycznia 2018 r. w porównaniu ze standardami i związanymi z nimi interpretacjami obowiązującymi przed zmianą.

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



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

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

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

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

Wartość firmy

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

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

Ośrodek generujący przepływy pieniężne, do którego alokuje się wartość firmy, jest testowany na utratę wartości raz do roku lub częściej, jeżeli występują przesłanki wskazujące na możliwość



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

utruty wartości. Jeżeli wartość odzyskiwalna ośrodka generującego przepływy pieniężne jest mniejsza od jego wartości bilansowej, odpis z tytułu utraty wartości alokuje się tak, by w pierwszej kolejności zredukować kwotę bilansową wartości firmy alokowanej do tego ośrodka, a pozostałą część alokuje się na inne składniki aktywów tego ośrodka, proporcjonalnie do wartości bilansowej każdego z nich. Odpis z tytułu utraty wartości firmy ujmuje się bezpośrednio w wynik. Odpisów z tytułu utraty wartości firmy nie odwraca się w kolejnych okresach.

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

Wartości niematerialne

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

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

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

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

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

Prawo wieczystego użytkowania gruntu

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



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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

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

Nieruchomości inwestycyjne

Z dniem 01.01.2012 r. Spółka dokonała zmiany w sposobie wyceny nieruchomości inwestycyjnych. Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcji. Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w rachunku zysków i strat w tym okresie, w którym powstały.

Udziały i akcje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych

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

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

Zapasy

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

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

Koszt wytworzenia nie zawiera kosztów finansowania zewnętrznego.



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

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

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

Kredyty i pożyczki oprocentowane

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

Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej.

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

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

Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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.



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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

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

Leasing finansowy

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

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

Jednostki powiązane

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



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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 2018 roku mogą zostać w przyszłości zmienione. Główne szacunki zostały opisane w następujących notach:

Nota		Rodzaj ujawnionej informacji
2	Okres ekonomicznej użyteczności środków	Okres ekonomicznej użyteczności oraz metodę amortyzacji aktywów weryfikuje się co najmniej na koniec każdego roku finansowego.



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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

W sprawozdaniu za rok 2018 Zarząd ocenia, iż nie występują istotne obszary co do których istnieje ryzyko związane z niepewnością szacunków.

Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

Segment operacyjny jest częścią składową jednostki:

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

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

Spółka w roku 2018 dokonała identyfikacji segmentów operacyjnych.

Nota 1

Wartość firmy:

Wartość firmy		
	31.12.2018	31.12.2017
Wartość bilansowa wartości firmy		
Według kosztu	1 550,00	1 550,00
Skumulowana utrata wartości		0
Razem wartość bilansowa	1 550,00	1 550,00



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

W trakcie 2018 i 2017 roku wystąpiły następujące zmiany wartości firmy:

Okres zakończony		
	31.12.2018	31.12.2017
Wartość firmy na początek okresu	1 550,00	1 550,00
Zwiększenia wartości firmy w wyniku nabycia		
Zmniejszenia wartości firmy z tytułu dokonanych odpisów		
Razem wartość bilansowa na koniec okresu	1 550,00	1 550,00

Alokacja wartości firmy do jednostek generujących przepływy pieniężne

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

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

	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
Wynajem	1 550,00	1 550,00

Wartość firmy powstała w momencie przejęcia Spółki Investment Friends Development S.A. w maju 2012 roku. Możliwą do odzyskania wartość działalności z tytułu wynajmu określa się na podstawie wartości użytkowej przejętej nieruchomości, obliczonej przy wykorzystaniu prognozowanych przepływów pieniężnych przyjętych do budżetów na okres 5 lat oraz stopy dyskonta 7,168%. W okresie budżetowanym do prognoz przepływów środków pieniężnych przyjęto te same marże brutto oraz wskaźnik inflacji. Na potrzeby wyceny przyjęto stały poziom przepływów pieniężnych po okresie szczegółowej prognozy.

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

Nota 2

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
a) środki trwałe, w tym:	764	193
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	30	33



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

- urządzenia techniczne i maszyny	106	139
- środki transportu	614	17
- inne środki trwałe	14	4
b) środki trwałe w budowie		
c) zaliczki na środki trwałe w budowie		62
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	764	255

ŚRODKI TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
a) własne	764	193
b) używane na podstawie umowy leasingu		
Środki trwałe bilansowe razem	764	193

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w roku obrotowym nie wystąpiły.
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych została ujęta w kosztach sprzedanych produktów, towarów i materiałów oraz w kosztach ogólnego zarządu.

Rok 2018

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH)						
	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	0	55	570	226	8	859
b) zwiększenia (z tytułu)	0	0	5	712	13	730
zakup	0	0	5	712	13	730
c) zmniejszenia (z tytułu)	0	0	197	170	0	367
- sprzedaż	0	0	0	170	0	170
- likwidacja	0	0	197	0	0	197
- przekwalifikowanie do nieruchomości inwestycyjnych	0	0	0	0	0	0
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu		55	378	768	21	1 222

ELKOP Spółka Akcyjna
Kapitał zakładowy 68.950.000 zł w całości opłacony
Sąd Rej. Dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydz. Gosp. KRS
KRS 0000176582

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

Nr rachunku bankowego:
32 1930 1897 2380 0352 8666 0001 BANK BPS S.A.
13 1600 1462 0008 4561 8284 1001 BGŻ BNP PARIBAS S.A.



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	0	22	431	209	4	666
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	0	2	-159	-54	3	-208
- planowa	0	2	38	116	3	159
- likwidacja	0	0	-197	-170	0	-367
- przekwalifikowanie do nieruchomości inwestycyjnych	0	0	0	0	0	0
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	0	24	272	155	7	458
h) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	0	31	106	613	14	764

Nota 3

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
Wartość na początek okresu	42 219	41 861
- nabycie	33 531	
- transfer z rzeczowego majątku trwałego		
- wycena nieruchomości	1 552	358
- sprzedaż		
Wartość na koniec okresu	77 302	42 219

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

Na dzień 31 grudnia 2018 r. wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych Spółki opisanych poniżej została obliczona na podstawie wycen przeprowadzonych na ten dzień przez niezależnych



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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

W przypadku nieruchomości inwestycyjnej Cotex Office Center w Płocku, nabytej w dniu 31 grudnia 2018 r. – wartość nieruchomości w księgach Emitenta została zaewidencjonowana w kwocie nabycia.

Kwoty z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnej wynoszą:

- przychody z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych : 4 452 tys. zł.
- bezpośrednie koszty związane z utrzymaniem nieruchomości : 3 955 tys. zł.
(szczególnie w nocie - segmenty operacyjne)

NIERUCHOMOŚĆ ZLOKALIZOWANA W CHORZOWIE UL. KURTA ALDERA 44

Nieruchomość w Chorzowie położona jest na granicy dwóch miast: Chorzowa i Katowic. Bardzo ważnym atutem tej nieruchomości jest lokalizacja w ścisłym centrum aglomeracji Śląskiej pomiędzy autostradą A4, a Drogową Trasą Średnicową czyli obwodnicą Śląska. Powierzchnia gruntu wynosi 44.874 m². Na gruncie posadowione są hale produkcyjno-magazynowe o powierzchni 11.000 m² oraz siedmiokondygnacyjny budynek biurowy o powierzchni 6.050 m². Teren posiada nowoczesne parkingi wyłożone kostką brukową, z których korzystać mogą najemcy oraz ich klienci, teren jest monitorowany i chroniony. Wynajem powierzchni biurowych oraz hal wynosi 96%. Nieruchomości są konsekwentnie modernizowane i unowocześniane. Budynek biurowy posiada nowoczesny parking dla wszystkich najemców ELKOP S.A. W 2014 roku, prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zostało przekształcone w prawo własności, co pozwala Spółce na szersze możliwości inwestycyjne i bezpieczeństwo decyzyjne.



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

NIERUCHOMOŚĆ ZLOKALIZOWANA W PŁOCKU UL. ZYGMUNTA PADLEWSKIEGO 18 C

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

NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANE W PŁOCKU

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

- 1) przy Alei Jana Kilińskiego 35, o powierzchni 1.386 m²,
- 2) przy ulicy Zygmunta Padlewskiego 18d, o powierzchni 815 m²,
- 3) przy ulicy Zygmunta Padlewskiego 18, o powierzchni 468 m².

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

NIERUCHOMOŚĆ ZLOKALIZOWANA W ELBLĄGU UL. GRUNWALDZKA 2i

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

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

ELKOP Spółka Akcyjna

Kapitał zakładowy 68.950.000 zł w całości opłacony

Sąd Rej. Dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wyd. Gosp. KRS

KRS 0000176582

NIP: 627-001-16-20

REGON: 272549956

Nr rachunku bankowego:

32 1930 1897 2380 0352 8666 0001 BANK BPS S.A.

13 1600 1462 0008 4561 8284 1001 BGŻ BNP PARIBAS S.A.



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

W 2013 roku prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zostało przekształcone w prawo własności, co znacząco podniosło wartość całej nieruchomości. Powierzchnia hali wynajęta jest w 100 %. Nowo oddana w 2018 r., powierzchnia biurowa 30 %. Głównymi najemcami są międzynarodowe firmy związane z przemysłem morskim oraz transportem.

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

NIERUCHOMOŚĆ ZLOKALIZOWANA W RZESZOWIE PRZY AL. Gen. LEOPOLDA OKULICKIEGO 18

Nieruchomość w Rzeszowie położona jest w bliskiej odległości od centrum miasta w strefie składowo – magazynowo - przemysłowej dzielnicy Baranówka, na działce o powierzchni 1.214 m², na której usytuowany jest czterokondygnacyjny budynek biurowy o łącznej powierzchni użytkowej 1.025,70 m².

W 2014 roku prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zostało przekształcone w prawo własności, co znacząco podniosło wartość całej nieruchomości. Obiekt jest monitorowany całodobowo.

Przed budynkiem znajduje się teren zielony, a pozostała część terenu wyłożona jest kostką brukową z przeznaczeniem na parking dla wszystkich najemców. Wynajem powierzchni biurowych wynosi 100%.

NIERUCHOMOŚĆ ZLOKALIZOWANA W PŁOCKU PRZY ALEI MARSZAŁKA JÓZEFA PIŁSUDSKIEGO 35

Cotex Office Center to najbardziej prestiżowy budynek w Płocku, oferujący nowoczesne powierzchnie biurowe i handlowo-usługowe o łącznej powierzchni użytkowej 10.319,55 m². Biurowiec usytuowany jest w ścisłym centrum Płocka. Budynek Cotex Office Center jest dobrze wyeksponowany ze względu na łatwy i szybki dojazd z każdej części miasta. Posiada idealne połączenie komunikacyjne, a także bliskie sąsiedztwo z centrami handlowymi. Położenie budynku



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

stanowi atrakcyjne warunki rozwoju przedsiębiorstw. Obiekt posiada 5 kondygnacji, wyposażony jest w najwyższym standardzie, jest chroniony i monitorowany całodobowo. Wynajem powierzchni wynosi ok. 50%. Posiada dwa niezależne parkingi dysponujące ponad 250 miejscami dla Najemców i ich Klientów.

Na dzień 31.12.2018 r. zaktualizowana wartość nieruchomości wynosi 77 302 tys. zł.

Szczegóły o nieruchomości inwestycyjnej oraz informacje na temat hierarchii wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2018 i 2017 roku kształtują się następująco:

Nieruchomości inwestycyjne	Poziom 3 hierarchii wartości godziwej w tys. zł.	Wartość godziwa na dzień 31.12.2018 r.
Nieruchomość w Chorzowie	18 589	18 589
Nieruchomość w Płocku	8 787	8 787
Nieruchomość w Elblągu	15 974	15 974
Nieruchomość w Rzeszowie	3 871	3 871
Nieruchomość Cotex Office Center	30 081	30 081
Razem	77 302	77 302
Nieruchomości inwestycyjne	Poziom 3 hierarchii wartości godziwej w tys. zł.	Wartość godziwa na dzień 31.12.2017 r.
Nieruchomość w Chorzowie	18 589	18 589
Nieruchomość w Płocku	8 787	8 787
Nieruchomość w Elblągu	14 843	14 843
Razem	42 219	42 219

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

ISTOTNE NIEOBSERWOWALNE DANE WSADOWE:

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

- strony umowy są od siebie niezależne, nie działają w sytuacji przymusowej oraz mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

TECHNIKI WYCENY:

Wybór i opis metody szacowania

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

Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres, cel oraz rezultaty przeprowadzonej analizy rynku pierwotnego i wtórnego dla należytego i obiektywnego oszacowania wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej zastosowano następujące podejścia:

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

Nota 4

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
Od jednostek powiązanych	0	0
- z tytułu dostaw i usług		0
Od jednostek pozostałych	16	33
- z tytułu dostaw i usług	16	33
Należności długoterminowe netto, razem	16	33
c) odpisy aktualizujące wartość należności		0
Należności długoterminowe brutto, razem	16	33
NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE BRUTTO (STRUKTURA WALUTOWA)	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
a) w walucie polskiej	16	33
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)		
b1. Jednostka/waluta tys./EURO		
pozostałe waluty w tys. zł		
Należności długoterminowe, razem	16	33



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Nota 5

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31 grudnia 2018	2017
a) w jednostkach pozostałych	0	0
- akcje w spółkach krajowych, notowanych na aktywnym rynku	255	255
- odpis aktualizujący akcje	-255	-255
- akcje w spółkach krajowych, notowanych na aktywnym rynku		0
b) w jednostkach powiązanych	2 090	15 901
- udziały w spółkach krajowych nie notowanych na aktywnym rynku	8 450	8 450
- zmiana wartości godziwej udziałów	-6 708	-4 886
c) akcje w jednostkach podporządkowanych	348	337
d) udzielone pożyczki jednostkom powiązanym	0	12 000
Długoterminowe aktywa finansowe, razem	2 090	15 901

Na dzień 31.12.2018 r. Spółka posiada:

- 1.690 udziałów w spółce IFEA Sp. z o.o. w Płocku o wartości nominalnej 5.000,00 zł każdy, łączna wartość nominalna posiadanych przez Emitenta udziałów wynosi 8.450 tys. zł. Zarząd Spółki ELKOP S.A. podjął decyzję o zmianie wartości godziwej udziałów spółki IFEA Sp. z o.o. zmniejszając ją o kwotę 6 708 tys. zł. Wartość posiadanych przez Emitenta udziałów spółki IFEA Sp. z o.o. po zmianie wartości godziwej w księgach emitenta na dzień bilansowy wynosi 1 742. zł.
W dniu 14.12.2018 r. Emitent zabezpieczył zwrot kwoty pożyczki od spółki Patro Invest Sp. z o.o. z dnia 14.12.2018 r. poprzez przewłaszczenie na rzecz Pożyczkodawcy udziałów Spółki IFEA Sp. z o.o. w liczbie 1.690 szt. udziałów o wartości nominalnej 5.000,00 zł każdy udział o łącznej wartości nominalnej 8.450.000,00
- 2 akcje spółki ELKOP1 Polska A.S. z siedzibą w Ostrawie, stanowiące 100% udziału w ogólnej liczbie głosów oraz 100% udziału w kapitale zakładowym ELKOP1 Polska A.S. Akcje ELKOP1 Polska A.S. nabyte zostały w celu połączenia spółki zależnej prawa czeskiego z Emitentem w celu uzyskania statusu Spółki Europejskiej. Akcje zostały nabyte za 2.000 tys. koron czeskich. Wartość bilansowa akcji wynosi 348 tys. zł



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Nota 6

ZMIANA STANU AKTYWÓW Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
1. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu	953	818
- zwiększenia odniesione na wynik finansowe	2 727	4
- zwiększenia odniesione na kapitał	0	276
- zmniejszenia odniesione na wynik finansowy	956	145
- zmniejszenia odniesione na kapitał		
2. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu	2 724	953

W roku 2018 ujęte są aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego obliczone 19% od podstawy na :

- 1) Aktualizację wartości godziwej długoterminowych aktywów finansowych 6 739 tys. zł.
- 2) Straty podatkowej 7 557 tys. zł.
- 3) Naliczonych odsetek 22 tys. zł.
- 4) Rezerwy na badanie 13 tys. zł.

Nota 7

ZAPASY NETTO	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
- materiały	0	185
- półprodukty i produkty w toku		
- produkty gotowe		
- towary		
- zaliczka		
Zapasy, razem brutto	0	185
Odpisy aktualizujące		-185
Zapasy netto , razem	0	0

ODPISY AKTUALIZUJĄCE ZAPASY	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
Odpisy aktualizujące na początek okresu	185	220
- zwiększenia		
Aktualizacja wartości wyrobów gotowych		
- zmniejszenia	185	35



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Sprzedaż wyrobów gotowych		
Wydanie materiałów objętych odpisem	185	35
Odpisy aktualizujące na koniec okresu	0	185
Odpisy aktualizujące, razem	0	185

Nota 8

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
Od jednostek powiązanych	7	4
- z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	7	4
- do 12 miesięcy	7	4
Od jednostek pozostałych	7 322	156
- z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	224	134
- do 12 miesięcy	224	134
- z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	7 095	21
- inne	3	1
Należności krótkoterminowe netto, razem	7 247	160
odpisy aktualizujące wartość należności		0
Należności krótkoterminowe brutto, razem	7 329	160

ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
Stan na początek okresu	0	11
a) zwiększenia (z tytułu)	0	0
- utworzenie odpisów na należności		
b) zmniejszenia (z tytułu)	0	11
- zapłata należności		
- rozwiązanie odpisów w związku z nieściągalnością		11
- wydzielenie majątku		
Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu	0	0

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO (STRUKTURA WALUTOWA)	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
a) w walucie polskiej	7 329	160
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)		
b1. Jednostka/waluta tys./EURO		
pozostałe waluty w tys. zł		
Należności krótkoterminowe, razem	7 329	160

ELKOP Spółka Akcyjna
Kapitał zakładowy 68.950.000 zł w całości opłacony
Sąd Rej. Dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydz. Gosp. KRS
KRS 0000176582

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

Nr rachunku bankowego:
32 1930 1897 2380 0352 8666 0001 BANK BPS S.A.
13 1600 1462 0008 4561 8284 1001 BGŻ BNP PARIBAS S.A.



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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

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

Nota 9

PAPIERY WARTOŚCIOWE, UDZIAŁY I INNE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
1) w jednostkach powiązanych		
w jednostkach zależnych		
a) akcje (wartość bilansowa):		
- korekty aktualizujące wartość (+/-)		
- wartość według cen nabycia		
w jednostkach współzależnych		
a) akcje (wartość bilansowa):		
- korekty aktualizujące wartość (+/-)		
- wartość według cen nabycia		
w jednostkach stowarzyszonych		
a) akcje (wartość bilansowa):		
- korekty aktualizujące wartość (+/-)		
- wartość według cen nabycia		
W pozostałych jednostkach powiązanych	519	863
a) udzielone pożyczki	489	833
a) akcje (wartość bilansowa):	30	30
- korekty aktualizujące wartość (+/-)	-31	-31
- wartość według cen nabycia	61	61
2) w jednostkach pozostałych		
a) akcje (wartość bilansowa):		
- korekty aktualizujące wartość (+/-)		
- wartość według cen nabycia		
b) udzielone pożyczki		
- jednostki pozostałe		
c) inne papiery wartościowe – obligacje		
Wartość według cen nabycia, razem	550	894

ELKOP Spółka Akcyjna
Kapitał zakładowy 68.950.000 zł w całości opłacony
Sąd Rej. Dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydz. Gosp. KRS
KRS 0000176582

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

Nr rachunku bankowego:
32 1930 1897 2380 0352 8666 0001 BANK BPS S.A.
13 1600 1462 0008 4561 8284 1001 BGŻ BNP PARIBAS S.A.



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Korekty aktualizujące wartość razem	-31	-31
Wartość bilansowa, razem	519	863

Na dzień 31.12.2018 Spółka posiada następujące akcje zaliczone do krótkoterminowych aktywów finansowych.

- 3.065.135 akcji IFERIA S.A. o wartości nominalnej 61.302,70 zł. Wartość posiadanych przez Emitenta akcji po dokonaniu odpisu aktualizującego w księgach Emitenta na dzień bilansowy wynosi 30.651,35 zł.

Umowy udzielonych pożyczek pieniężnych wg. stanu na dzień 31.12.2018 r.						
Pożyczkobiorca	Data udzielenia pożyczki	Kwota udzielonej pożyczki	Termin spłaty pożyczki	Wysokość oprocentowania	Pozostały do spłaty kapitał	Zabezpieczenie spłaty pożyczki
Patro Invest Sp. z o.o.	03.11.2017	12 000 tys. zł	31.10.2019	5%	0	Weksel własny in blanco
RESBUD SE	07.03.2018	2 500 tys. zł	31.08.2018	4%	0	Weksel własny in blanco. Wpis na hipotekę nieruchomości w Rzeszowie
Damf Księgowość Sp. z o.o.	09.03.2018	466 tys. zł	31.08.2019	5,7%	Spłacona dnia 17.01.2019 r.	Weksel własny in blanco
RESBUD SE	25.06.2018	950 tys. zł	31.08.2018	3%	0	Przewłaszczenie nieruchomości gruntowej położonej w Rzeszowie
Patro Invest Sp. z o.o.	05.10.2018	6.040 tys. zł	31.12.2019	5 %	0	Weksel własny in blanco



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Atlantis SE	14.12.2018	36.900 tys. zł	29.12.2018	WIBOR 6M + 2,00 p. p. w skali roku.	0	Przewłaszczenie nieruchomości gruntowej położonej w Płocku
Refus sp. z o.o.	26.02.2016	200 tys. zł	30.11.2017	7%	0	Weksel własny in blanco
Refus sp. z o.o.	18.05.2016	300 tys. zł	30.11.2017	7%	0	Weksel własny in blanco
Office Center sp. z o.o.	06.12.2016	350 tys. zł	29.12.2017	7%	0	Weksel własny in blanco

Nota 10

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31 grudnia 2018	31 grudnia 2016
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 601	4364
Inne środki pieniężne – lokaty		
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	1 601	4364

Nota 11

KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	91	88
- koszty dotyczące następnych okresów		88
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, razem	91	88

Nota 12

AKTYWA DŁUGOTERMINOWE PRZEZNACZONE DO WYDANIA

ELKOP Spółka Akcyjna
Kapitał zakładowy 68.950.000 zł w całości opłacony
Sąd Rej. Dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wyd. Gosp. KRS
KRS 0000176582

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

Nr rachunku bankowego:
32 1930 1897 2380 0352 8666 0001 BANK BPS S.A.
13 1600 1462 0008 4561 8284 1001 BGŻ BNP PARIBAS S.A.



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Na dzień 31.12.2018 r i 31.12.2017 r Spółka nie wykazywała aktywów długoterminowego przeznaczonego do wydania.

Nota 13 31.12.2018

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA)							
Seria / emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
A	Zwykłe	brak	brak	985 000 000	68 950 000,00	gotówką	08.08.2017
Liczba akcji razem				985 000 000			
Kapitał zakładowy, razem					68 950 000,00		
Wartość nominalna jednej akcji = 0,07 zł							

Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy w Warszawie dokonał rejestracji zmian Statutu Spółki wynikających z treści uchwał Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 28.09.2018 r. Zgodnie z treścią Uchwały nr 6 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 28.09.2018 r., Sąd Rejestrowy dokonał zmian Statutu Spółki w zakresie obniżenia wartości nominalnej wszystkich akcji Spółki z dotychczasowej wartości 3,50 zł do wartości 0,07 zł każda akcja przy jednoczesnym proporcjonalnym zwiększeniu ilości akcji Spółki z dotychczasowej ilości tj. 19.700.000 do 985.000.000 bez zmiany wysokości kapitału zakładowego Spółki.

W związku z czym Emitent informuje, że aktualnie kapitał zakładowy, który nie uległ zmianie wynosi 68.950.000 zł i dzieli się na 985.000.000 akcji o wartości nominalnej 0,07 zł każda.

W dniu 21.01.2019 r. na podstawie pobranego drogą elektroniczną odpisu aktualnego Statutu Spółki, Emitent powziął informację o rejestracji w dniu 21.01.2019 r. zmian w rejestrze KRS Spółki. W dniu 21.01.2019 r. Sąd dokonał rejestracji zmian Statutu Spółki wynikających z treści uchwał Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 19.12.2018 r., które podane zostały przez Emitenta do publicznej wiadomości raportem bieżącym nr 90/2018 z dnia 19.12.2018 r.

Zgodnie z treścią Uchwał Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 19.12.2018 r. Sąd Rejestrowy dokonał rejestracji zmiany artykułu 8 Statutu Spółki, w zakresie zmiany wartości



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

nominalnej akcji spółki z dotychczasowej 0,07 zł do wartości 7,00 zł każda akcja przy jednoczesnym zmniejszeniu ich ilości.

31.12.2017

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA)							
Seria / emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
A	Zwykłe	brak	brak	19.700.000	68 950 000,00	gotówką	08.08.2017
Liczba akcji razem				19.700.000			
Kapitał zakładowy, razem					68 950 000,00		
Wartość nominalna jednej akcji = 3,50 zł							

Kapitał akcyjny jest w całości opłacony.

Akcjonariat na dzień 31.12.2017 r.

	AKCJONARIUSZ	LICZBA AKCJI	% GŁOSÓW	LICZBA GŁOSÓW
1.	PATRO INVEST Sp. z o.o	6.500.000	33,5	6.500.000
2.	POZOSTALI	13.200.000	66,5	13.200.000
	Razem	19.700.000	100	19.700.000

Akcjonariat na dzień 31.12.2018 r.

	AKCJONARIUSZ	LICZBA AKCJI	% GŁOSÓW	LICZBA GŁOSÓW
1.	PATRO INVEST OÜ	355.357.471	36,08	355.357.471

ELKOP Spółka Akcyjna
Kapitał zakładowy 68.950.000 zł w całości opłacony
Sąd Rej. Dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wyd. Gosp. KRS
KRS 0000176582

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

Nr rachunku bankowego:
32 1930 1897 2380 0352 8666 0001 BANK BPS S.A.
13 1600 1462 0008 4561 8284 1001 BGŻ BNP PARIBAS S.A.



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

2.	POZOSTALI	629.642.529	63,2	629.642.529
	Razem	985.000.000	100	985.000.000

Akcjonariat na dzień 05.03.2019 r. – dzień publikacji raportu

	AKCJONARIUSZ	LICZBA AKCJI	% GŁOSÓW	LICZBA GŁOSÓW
1.	PATRO INVEST OÜ	3.553.575	36	3.553.575
2.	POZOSTALI	6.296.425	64	6.296.425
	Razem	9.850.000	100	9.850.000

Nota 14

UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE (WIELKOŚĆ UJEMNA)	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
Stan na początek okresu	0	0
a) umorzenie akcji własnych	0	0
Udziały(akcje) własne, razem	0	0

Nota 15

KAPITAŁ ZAPASOWY	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
Stan na początek okresu	1538	1538
a) podział zysku		0
b) umorzenie akcji własnych		0
c) podział Spółki		0
Kapitał zapasowy, razem	1538	1538

Nota 16

KAPITAŁ Z AKTUALIZACJI WYCENY	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	331	1 503
b) zmniejszenia	1 475	1 172

ELKOP Spółka Akcyjna
Kapitał zakładowy 68.950.000 zł w całości opłacony
Sąd Rej. Dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wyd. Gosp. KRS
KRS 0000176582

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

Nr rachunku bankowego:
32 1930 1897 2380 0352 8666 0001 BANK BPS S.A.
13 1600 1462 0008 4561 8284 1001 BGŻ BNP PARIBAS S.A.



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

-wycena aktywów finansowych	1 475	1 172
b) zwiększenia		0
-wycena aktywów finansowych		0
Kapitał rezerwowy, razem	-1 144	331

Nota 17

Pozycja Zyski zatrzymane/Nierozdzielony wynik finansowy obejmuje:

Pozycja zyski zatrzymane wynosi 5 321 tys. zł. i zawiera zysk netto za rok bieżący w wysokości 1 659 tys. zł. oraz rozliczony wynik z lat ubiegłych w wysokości 3 662 tys. zł.

Nota 18

Koszty Emisji akcji

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

Nota 19

Wynik na transakcjach finansowych

W dniu 05.04.2017 r. ELKOP S.A. za zgodą Rady Nadzorczej objęła 38.500 (trzydzieści osiem tysięcy pięćset) sztuk opcji inwestycyjnych serii A spółki PATRO INVEST Sp. z o.o. w Płocku o wartości nominalnej 700,00 zł (siedemset złotych) każda o łącznej wartości nominalnej 26.950.000,00 zł (dwadzieścia sześć milionów dziewięćset pięćdziesiąt tysięcy złotych) za cenę emisyjną równą ich wartości nominalnej tj. 700,00 zł (siedemset złotych) każda Opcja, za łączną cenę emisyjną w wysokości 26.950.000,00 zł (dwadzieścia sześć milionów dziewięćset pięćdziesiąt tysięcy złotych). Nabyte przez Emitenta Opcje Inwestycyjne spółki PATRO INVEST Sp. z o.o. w Płocku serii A zostały wyemitowane na mocy Uchwały Zarządu PATRO INVEST Sp. z o.o. w Płocku z dnia 05.04.2017r. w drodze oferty prywatnej skierowanej do oznaczonego adresata. Opcje zostały wydane w formie dokumentu, przekazanego Emitentowi w dniu 05.04.2017 r. Świadczeniem przysługującym Emitentowi z każdej Opcji Inwestycyjnej jest świadczenie pieniężne od PATRO INVEST Sp. z o.o. w wysokości równej iloczynowi wartości kursu akcji spółki



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Emitenta notowanych na rynku regulowanym GPW w Warszawie S.A. ważonego wolumenem oraz liczby 1.000 (jeden tysiąc).

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

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

Nota 20

ZMIANA STANU REZERWY Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
1. Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:		

**ELKOP**

Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

a) odniesiony na wynik finansowy	6 033	5 921
- z wyceny inwestycji krótkoterminowych	7	
- od wyceny nieruchomości	6 026	5 921
b) odniesiony na kapitał własny		
2. Zwiększenia	428	112
a) odniesiony na wynik finansowy okresu z tytułu różnic przejściowych		112
- od wyceny nieruchomości	353	105
- z wyceny inwestycji krótkoterminowych	75	7
3. Zmniejszenia	247	
a) odniesiony na wynik finansowy okresu z tytułu dodatnich różnic przejściowych		
- z wyceny inwestycji krótkoterminowych	78	
- z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	169	
4. Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu razem	6 214	6033

ZMIANA STANU POZOSTAŁYCH REZERW	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
1. Stan pozostałych rezerw, w tym:	0	9
a) odniesiony na wynik finansowy	0	9
2. odniesiony na kapitał własny	0	0
3. Zwiększenia	0	0
a) odniesiony na wynik finansowy	0	0
- rezerwa na badanie bilansu	0	0
4. Zmniejszenia	0	9
a) odniesiony na wynik finansowy	0	9
5. Stan pozostałych rezerw na koniec okresu razem	0	0

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
a) zobowiązania długoterminowe z tytułu otrzymanych pożyczek	26 821	0
Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek razem:	26 821	0



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Umowy otrzymanych pożyczek pieniężnych wg. stanu na dzień 31.12.2018 r.

Pożyczkodawca	Data udzielenia pożyczki	Kwota udzielonej pożyczki	Termin spłaty pożyczki	Wysokość oprocentowania	Pozostały do spłaty kapitał	Zabezpieczenie spłaty pożyczki
Patro Invest Sp. z o.o.	14.12.2018	26.800 tys. zł	31.12.2020	WIBOR dla depozytów w 1 jedno miesięcznych	26.800 tys. zł	Weksel własny in blanco, przewłaszczenie udziałów Spółki IFEA Sp. z o.o.

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
a) zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0	0
b) zobowiązania wobec pozostałych jednostek	619	451
- kaucje długoterminowe	274	19
- pozostałe - zob. z tytułu przekształcenia wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności	345	432
Zobowiązania długoterminowe, razem	619	451

Nota 21

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
a) zobowiązania wobec jednostek powiązanych		0
- z tytułu dostaw i usług		0
b) zobowiązania wobec pozostałych jednostek	982	739
- z tytułu dostaw i usług	236	134
- kredyty i pożyczki		
- zaliczki otrzymane na dostawę		
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	39	76
- z tytułu wynagrodzeń	12	
- kaucje gwarancyjne		
- kaucje wynajem lokali	606	442
- pozostałe	89	87
Zobowiązania krótkoterminowe, razem	982	739

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA)	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
a) w walucie polskiej	982	739
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)		
Zobowiązania krótkoterminowe, razem	982	739

ELKOP Spółka Akcyjna
Kapitał zakładowy 68.950.000 zł w całości opłacony
Sąd Rej. Dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wyd. Gosp. KRS
KRS 0000176582

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

Nr rachunku bankowego:
32 1930 1897 2380 0352 8666 0001 BANK BPS S.A.
13 1600 1462 0008 4561 8284 1001 BGŻ BNP PARIBAS S.A.



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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

ZMIANA STANU POZOSTAŁYCH REZERW	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
Stan pozostałych rezerw, w tym:	10	0
a) odniesiony na wynik finansowy	10	0
Zwiększenia	13	10
b) odniesiony na wynik finansowy	13	10
- rezerwa na badanie bilansu	13	10
Zmniejszenia	10	0
b) odniesiony na wynik finansowy	10	0
Stan pozostałych rezerw na koniec okresu razem	13	10

Nota 22

ZMIANA STANU ROZLICZEŃ MIĘDZYOKRESOWYCH	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
➤ Stan rozliczeń międzyokresowych na początek okresu, w tym:	0	0
a) inne rozliczenia międzyokresowe	0	0
- krótkoterminowe		
➤ Zmiany w ciągu roku		
➤ Stan rozliczeń międzyokresowych na koniec okresu razem	0	0

Nota 23

Wartość księgowa na 31.12.2018 r. – 59 337 tys. zł

Liczba akcji na 31.12.2018 r. - 985 000 000 sztuk

Wartość księgowa na jedną akcję

/ 59 337 tys. zł / 985 000 000 / - 0,06 zł



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Rozwodniona liczba akcji - 985 000 000 sztuk
Rozwodniona wartość księgowa na jedna akcję 0,06 zł

Wartość księgowa na 31.12.2017 r. - 59 153 tys. zł
Liczba akcji na 31.12.2017 r. - 19 700 000 sztuk

Wartość księgowa na jedną akcję
/ 59 153 tys. zł / 19 700 000/ - 3,00 zł

Rozwodniona liczba akcji - 19 700 000 sztuk
Rozwodniona wartość księgowa na jedna akcję 3,00 zł

Nota 24

Zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe

Na dzień 31.12.2018 r., Spółka nie posiadała powyższych.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

Nota 25

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	Rok 2018	Rok 2017
Sprzedaż usług pozostałych	69	9
Sprzedaż produktów	0	0
Usługi najmu	4 524	4 412
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem	4 593	4 421
- w tym: od jednostek powiązanych	110	182

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (STRUKTURA TERYTORIALNA)	Rok 2018	Rok 2017
a) kraj	4 593	4 421
b) eksport		
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem	4 593	4 421
- w tym: od jednostek powiązanych	110	182



ELKOP S.A.

Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW	Rok 2018	Rok 2017
a) kraj	0	0
b) eksport		
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów, razem	0	0
- w tym: od jednostek powiązanych		

Nota 26

KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	Rok 2018	Rok 2017
a) amortyzacja	159	73
b) zużycie materiałów i energii	1 285	1 095
c) usługi obce	2 240	1 204
d) podatki i opłaty	680	639
e) wynagrodzenia	777	611
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	126	94
g) pozostałe koszty rodzajowe	218	38
Koszty według rodzaju, razem	5 485	3 754
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	-2	3
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	-1 378	-766
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	4 105	2 991
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0	0

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	Rok 2018	Rok 2017
a) rozwiązane rezerwy (z tytułu)	0	0
- odpis aktualizujący	0	0
b) zysk ze sprzedaży niefinansowych aktywów	51	0
c) pozostałe, w tym:	1 790	579
- otrzymane odszkodowanie	31	6
- rozwiązanie odpisu aktualizacyjnego	184	35
- wycena nieruchomości inwestycyjnych	1 529	526
- pozostałe	46	11
Pozostałe przychody operacyjne, razem	1 841	578



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Nota 28

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	Rok 2018	Rok 2017
a) utworzone rezerwy (z tytułu)		0
- odprawy emerytalne		0
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		0
- aktualizacja wartości należności		0
- aktualizacja wyrobów gotowych		0
c) pozostałe, w tym:	1 117	386
- strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwa.		0
- zwolnienie z długów	66	0
- odpis wartości firmy		0
- wycena nieruchomości inwestycyjnych		386
- koszty modernizacji nieruchomości inwestycyjnych	1 002	
- inne	49	0
Inne koszty operacyjne, razem	1 117	386

Nota 29

PRZYCHODY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK	Rok 2018	Rok 2017
a) odsetki	676	364
- od jednostek powiązanych	662	108
- od pozostałych jednostek	13	256
Przychody finansowe z tytułu odsetek, razem	676	364

INNE PRZYCHODY FINANSOWE	Rok 2018	Rok 2017
a) dodatnie różnice kursowe	11	0
b) Zysk ze sprzedaży aktywów finansowych	0	0
- udziały oraz akcje	0	0
c) aktualizacja wartości inwestycji:	0	0
d) pozostałe, w tym:	0	0
Inne przychody finansowe, razem	11	0

Nota 30

KOSZTY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK	Rok 2018	Rok 2017
a) od kredytów i pożyczek	22	
- dla jednostek powiązanych	22	



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

- dla innych jednostek		
b) pozostałe odsetki	9	10
- odsetki od zobowiązań zapłacone	9	10
- odsetki od leasingu		
Koszty finansowe z tytułu odsetek, razem	31	10

INNE KOSZTY FINANSOWE	Rok 2018	Rok 2017
a) aktualizacja z wyceny akcji		0
b) koszty połączenia jednostek	72	0
c) różnice kursowe		9
d) inne	2	
Inne koszty finansowe, razem	74	9

Nota 31

PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY	Rok 2018	Rok 2017
1. Zysk (strata) brutto	416	1 201
2. Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym	-937	-15 760
a) trwale różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a dochodem do opodatkowania	-354	-15 310
- sprzedaż inwestycji kapitałowo		-15 190
- zakup wierzytelności		
- wycena akcji krótkoterminowych		
- amortyzacja	62	
- wycena nieruchomości inwestycyjnych	-527	
- pozostałe	111	120
b) przejściowe różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a dochodem do opodatkowania, z tego:	-583	-450
- wycena akcji krótkoterminowych		
- odsetki spłacone		
- rezerwa na badanie bilansu	-13	-10
- aktualizacja należności		
- amortyzacja NKUP	-442	-410
- różnice kursowe		-9
- pozostałe	-128	-21

ELKOP Spółka Akcyjna
Kapitał zakładowy 68.950.000 zł w całości opłacony
Sąd Rej. Dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydz. Gosp. KRS
KRS 0000176582

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

Nr rachunku bankowego:
32 1930 1897 2380 0352 8666 0001 BANK BPS S.A.
13 1600 1462 0008 4561 8284 1001 BGŻ BNP PARIBAS S.A.



ELKOP S.A.

Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

3. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	-521	-14 559
4. Strata z lat ubiegłych		
5. Podatek dochodowy według stawki 19%		
6. Zwiększenia, zaniechania, zwolnienia, odliczenia	0	0
7. Podatek dochodowy bieżący ujęty (wykazany) w deklaracji podatkowej okresu	0	0

PODATEK DOCHODOWY ODROZONY ODNIESIONY NA WYNIK FINANSOWY	Rok 2018	Rok 2017
1. Dotyczący roku bieżącego	-1 243	256
Razem	- 1 243	256

PODATEK DOCHODOWY ODROZONY ODNIESIONY NA POZOSTAŁE CAŁKOWITE DOCHODY	Rok 2018	Rok 2017
Przeszacowanie wartości godziwej aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	346	275
Razem	346	275

Nota 32

Zarząd proponuje WZA przeznaczyć zysk w kwocie 1 659 121,61 zł na kapitał zapasowy.

Nota 33

Rok 2018

Zysk przypadający na jedną akcję

Szczegółowy sposób wyliczenia zysku na jedną akcję:

Średnia ważona ilość akcji: 270 942 466 sztuk

Zysk netto za 12 miesięcy: 1 659 tys. zł

Zysk na jedną akcję zwykłą: 0,01 zł



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Średnia ważona rozwodniona liczba akcji: 270 942 466 sztuk

Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą: 0,01 zł

Rok 2017

Zysk przypadający na jedna akcję

Szczegółowy sposób wyliczenia zysku na jedną akcję:

Średnia ważona ilość akcji: 53 985 479 sztuk

Zysk netto za 12 miesięcy: 948 tys. zł

Zysk na jedną akcję zwykłą: 0,02 zł

Średnia ważona rozwodniona liczba akcji: 53 985 479 sztuk

Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą: 0,02 zł

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO RACHUNKU PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH

Rok 2018

Pozycja	Kwota	Wyjaśnienie
Inne korekty	-6 959	Wartość wyniku z transakcji zwolnienia z długu oraz rozliczenia przejęcia nieruchomości

Rok 2017

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



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

DANE CHARAKTERYZUJĄCE SEGMENTY

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

W roku 2018 Spółka wyodrębniła następujące segmenty operacyjne:

- Wynajem
- Pozostałe w tym przychody i koszty nieprzepsane

DANE CHARAKTERYZUJĄCE SEGMENTY za okres 2018-01-01 do 2018- 12-31		wynajem	pozostałe w tym przychody i koszty nieprzypisane	Razem
I.	Przychody segmentu	4 524	69	4 593
II.	Koszty segmentu	4 002	103	4 105
III	Wynik brutto segmentu z działalności gospodarczej	522	-34	488
I	Koszty zarządu		1 378	1 378
II	Pozostałe przychody operacyjne			1 841
III	Pozostałe koszty operacyjne			1 117
IV	Przychody finansowe			687
V	Koszty finansowe			105
	ZYSK PRZED OPODATKOWANIEM			416

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

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



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Aktywa i zobowiązania segmentów

Aktywa segmentów stan na 31.12.2018 r.

Wynajem	87 878
Pozostałe w tym przychody i koszty nieprzypisane	684
Aktywa niealokowane	5 424
Razem aktywa	9 986

Zobowiązania segmentów stan na 31.12.2018 r.

Wynajem	232
Pozostałe w tym przychody i koszty nieprzypisane	4
Zobowiązania niealokowane	34 413
Razem zobowiązania	34 649

- 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.



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Pozostałe informacje o segmentach na dzień 31.12.2018 r.

POZOSTAŁE INFORMACJE	AMORTYZACJA	ZWIĘKSZENIA AKTYWÓW TRWAŁYCH
Wynajem	56	108
Pozostałe w tym przychody i koszty nieprzypisane	103	622
Razem	159	730

Informacje geograficzne na dzień 31.12.2018 r.

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

OBSZAR GEOGRAFICZNY DLA WYNAJMU	PRZYCHODY OD KLIENTÓW ZEWNĘTRZNYCH	AKTYWA TRWAŁE
CHORZÓW	2 810	18 740
PŁOCK ul. Zygmunta Padlewskiego 18c	451	10 359
PŁOCK Al. marsz. Józefa Piłsudskiego 35	46	30 081
ELBLĄG	1 167	16 030
RZESZÓW	50	3 873
Razem dla wynajmu	4 524	79 083
OBSZAR GEOGRAFICZNY DLA SPRZEDAŻY POZOSTAŁEJ	PRZYCHODY OD KLIENTÓW ZEWNĘTRZNYCH	AKTYWA TRWAŁE
POZOSTAŁE	62	549
Razem dla sprzedaży pozostałej	62	549



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Informacje o wiodących klientach

W przychodach z tytułu wynajmu uwzględniono przychody w wysokości 1 000 tys. zł z tytułu sprzedaży do największego klienta Spółki. Wartość ta stanowi 22 % z całości przychodów. Żaden inny pojedynczy klient nie odpowiadał za więcej niż 10% przychodów ze sprzedaży.

DANE CHARAKTERYZUJĄCE SEGMENTY W ROKU 2017

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

W roku 2017 Spółka wyodrębniła następujące segmenty operacyjne:

- Wynajem
- Pozostałe w tym przychody i koszty nieprzeписane

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

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



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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

Aktywa i zobowiązania segmentów

Aktywa segmentów stan na 31.12.2017 r.

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

Zobowiązania segmentów stan na 31.12.2017 r.

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

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



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Pozostałe informacje o segmentach na dzień 31.12.2017 r.

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

Informacje geograficzne na dzień 31.12.2017 r.

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

OBSZAR GEOGRAFICZNY DLA WYNAJMU	PRZYCHODY OD KLIENTÓW ZEWNĘTRZNYCH	AKTYWA TRWAŁE
CHORZÓW	2 720	18 770
PŁOCK ul. Zygmunta Padlewskiego 18c	576	10 371
PŁOCK Al. marsz. Józefa Piłsudskiego 35		
ELBLĄG	1 117	14 916
RZESZÓW		
Razem dla wynajmu	4 413	44 057
OBSZAR GEOGRAFICZNY DLA SPRZEDAŻY POZOSTAŁEJ	PRZYCHODY OD KLIENTÓW ZEWNĘTRZNYCH	AKTYWA TRWAŁE
POZOSTAŁE	8	0
Razem dla sprzedaży pozostałej	8	0



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Informacje o wiodących klientach

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

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

Wyszczególnienie	2018
Badanie sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.	13 000,00
Przeгляд sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2018 r. do 30.06.2018 r.	5 500,00
Wyszczególnienie	2017
Badanie sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.	10 000,00 zł
Przeгляд sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2017 r. do 30.06.2017 r.	5 500 zł

Przeciętne zatrudnienie

Struktura zatrudnienia		
Przeciętne zatrudnienie w Spółce kształtowało się następująco:		
	Okres zakończony	
	31.12.2018	31.12.2017
Zarząd	1	1
Administracja	7	3
Pozostali	4	4
Razem	12	8



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Transakcje z podmiotami powiązanymi

Powiązania Spółki ELKOP S.A. na dzień 31.12.2018 r.

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

Jacek Koralewski – Prezes Zarządu ELKOP S.A.

Członek Rady Nadzorczej: Atlantis SE, Resbud SE, FON SE, Investment Friends Capital SE, Investment Friends SE, Damf Inwestycje S.A.

Rada Nadzorcza :

Mariusz Patrowicz - Członek Rady Nadzorczej: ELKOP S.A., FON SE, Investment Friends Capital SE, IFERIA S.A.

Wojciech Hetkowski - Członek Rady Nadzorczej: ELKOP S.A., ATLANTIS SE, RESBUD SE, FON SE, Investment Friends Capital SE, Investment Friends SE, Damf Inwestycje S.A.

Damian Patrowicz – Członek Rady Nadzorczej: ELKOP S.A., Atlantis SE, Resbud SE, Investment Friends SE, Damf Inwestycje S.A., IFERIA S.A.

Prezes Zarządu: FON SE, Investment Friends Capital SE

Małgorzata Patrowicz - Członek Rady Nadzorczej: ELKOP S.A. Atlantis SE, RESBUD S.E., FON SE, Investment Friends Capital SE, Investment Friends SE, DAMF Inwestycje S.A.

Prezes Zarządu: IFERIA S.A., PATRO Invest Sp. z o.o., IFEA Sp. z o.o.

Martyna Patrowicz – Członek Rady Nadzorczej: ELKOP S.A., ATLANTIS SE, RESBUD SE, FON SE, Investment Friends Capital SE, DAMF Inwestycje S.A., IFERIA S.A.

Adam Stachowicz – Członek Rady Nadzorczej: ELKOP S.A., Prezes Zarządu Kopanina Administracja Sp. z o.o.



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Wynagrodzenia Zarządu i Rady Nadzorczej Emitenta:

	wynagrodzenie z tytułu umowy o pracę w wysokości złotych brutto		wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji w wysokości złotych brutto	
	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Prezes Zarządu				
Koralewski Jacek	23.100,00	24.000,00	150.700,00	164.400,00
Rada Nadzorcza				
Patrowicz Mariusz	0	0	23.142,86	26.000,00
Hetkowski Wojciech	0	0	11.200,00	11.200,00
Patrowicz Małgorzata	0	0	7.120,88	8.000,00
Patrowicz Damian	0	0	2.136,26	2.400,00
Patrowicz Martyna	0	0	2.136,26	665,22
Stachowicz Adam	0	0	620,00	0

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



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

TRANSAKcje Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI ZA OKRES KOŃCĄCY SIĘ 31.12.2018	Sprzedż produktów, towarów i materiałów podmiotom powiązanym	Przychody z tytułu odsetek od podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Koszty z tytułu odsetek dla podmiotów powiązanych	Należności z tytułu dostaw i usług na koniec okresu od podmiotów powiązanych	Należności inne na koniec okresu od podmiotów powiązanych	Należności z tytułu pożyczek i odsetek od podmiotów powiązanych	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zob. na koniec okresu wobec podmiotów powiązanych	Zobowiązania z tytułu pożyczek wobec jednostek powiązanych
DAMF INVEST S.A.	2	0	0	0	0	0	0	0	0
ATLANTIS SE	6	0	48	0	0	340	0	338	0
FON SE	6	0	100	0	0	0	0	0	0
RESBUD SE	1		19	0	0	0	0	0	0
Investment Friends SE	6	0	0	0	0	0	0	0	0
Investment Friends Capital SE.	6	0	1	0	0	0	0	0	0
IFERIA S.A.	2	0	0	0	0	0	0	0	0
IFEA Sp. z o.o.	2	0	0	0	0	0	0	0	0
OFFICE CENTER SP. Z O.O.	27	5	7	0	2	0	0	0	0
PATRO INVEST SP. O.O.	25	490	0	22	3	0	0	0	26 822
Patro Inwestycje sp. Z o.o.	5	0	0	0	0	0	0		
Damf Księgowość sp. z o.o.	20	22	0	0	2	0	488	0	0
razem	110	523	175	22	7	340	488	338	26 822

ELKOP Spółka Akcyjna
Kapitał zakładowy 68.950.000 zł w całości opłacony
Sąd Rej. Dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wyd. Gosp. KRS
KRS 0000176582

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

Nr rachunku bankowego:
32 1930 1897 2380 0352 8666 0001 BANK BPS S.A.
13 1600 1462 0008 4561 8284 1001 BGŻ BNP PARIBAS S.A.



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI ZA OKRES KOŃCĄCY SIĘ 31.12.2017	Sprzedaż produktów, towarów i materiałów podmiotom powiązanym	Przychody z tytułu odsetek od podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Koszty z tytułu odsetek dla podmiotów powiązanych	Należności z tytułu dostaw i usług na koniec okresu od podmiotów powiązanych	Należności inne na koniec okresu od podmiotów powiązanych	Należności z tytułu pożyczek i odsetek od podmiotów powiązanych	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zob. na koniec okresu wobec podmiotów powiązanych	Zobowiązania z tytułu pożyczek wobec jednostek powiązanych
DAMF INVEST S.A.	8	100	0	0	0	0	0	0	0
ATLANTIS S.A.	35	0	41	0	4	0	0	0	0
FON S.A.	35	0	0	0	0	0	0	0	0
RESBUD S.A.	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Investment Friends S.A.	36	0	0	0	0	0	0	0	0
Investment Friends Capital S.A.	33	0	1	0	0	0	0	0	0
IFERIA S.A.	8		0	0	0	0	0	0	0
Refus Sp. z o.o.	3	33	0	0	0	0	466	0	0
IFEA Sp. z o.o.			0	0	0	0		0	0
Office Center Sp. Z o.o.	2	25	0	0	0	0	366	0	0
Patro Invest sp. z o.o.	0	98	0	0	0	0	12 000	0	0
razem	161	256	42	0	4	0	12 832	0	0

ELKOP Spółka Akcyjna

Kapitał zakładowy 68.950.000 zł w całości opłacony

Sąd Rej. Dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wyd. Gosp. KRS

KRS 0000176582

NIP: 627-001-16-20

REGON: 272549956

Nr rachunku bankowego:

32 1930 1897 2380 0352 8666 0001 BANK BPS S.A.

13 1600 1462 0008 4561 8284 1001 BGŻ BNP PARIBAS S.A.



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

II. Informacje o instrumentach finansowych

31.12. 2018 r.

Klasy instrumentów finansowych	Wartość godziwa przez całkowite dochody	Wartość godziwa przez wynik finansowy	Zamortyzowany koszt	Razem
Razem aktywa finansowe	1 742	30	9 434	11 206
Akcje i udziały wartość bilansowa	1 742	30		1 754
-Wartość wyceny ujęta w rachunku zysków i strat		-286		-286
- Wartość wyceny ujęta w kapitale z aktualizacji	-6 708			-6 708
-Wartość w cenie nabycia	8 450	316		8 766
Dłużne papiery wartościowe				
Udzielone pożyczki			488	488
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			7 345	7 345
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			1 601	1 601
Pozostałe aktywa finansowe				
Razem zobowiązania finansowe			26 822	26 822
Zobowiązania z tytułu emisji papierów wartościowych				
Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek			26 822	26 822

31 grudnia 2017 r. (dane przekształcone)

Klasy instrumentów finansowych	Wartość godziwa przez całkowite dochody	Wartość godziwa przez wynik finansowy	Zamortyzowany koszt	Razem
Razem aktywa finansowe	3 564	30	12 205	15 779
Akcje i udziały wartość bilansowa	3 564	30		3 594
-Wartość wyceny ujęta w rachunku zysków i strat		-286		-286
- Wartość wyceny ujęta w kapitale z aktualizacji	-4 886			-4 887
-Wartość w cenie nabycia	8 450	316		8 766
Dłużne papiery wartościowe				
Udzielone pożyczki			12 833	12 833
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			193	193
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			4 364	4 364
Pozostałe aktywa finansowe				

ELKOP Spółka Akcyjna
Kapitał zakładowy 68.950.000 zł w całości opłacony
Sąd Rej. Dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wyd. Gosp. KRS
KRS 0000176582

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

Nr rachunku bankowego:
32 1930 1897 2380 0352 8666 0001 BANK BPS S.A.
13 1600 1462 0008 4561 8284 1001 BGŻ BNP PARIBAS S.A.



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

INSTRUMENTY FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ

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

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

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

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

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

Instrumenty finansowe	31 grudzień 2018	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Akcje krótkoterminowe nienotowane na GPW i NC	30	-	-	30
Akcje długoterminowe nienotowane	1 742	-	-	1 742
Razem aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej	1 742	-	-	1 742
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej	-	-	-	-



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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

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

Uzgodnienie wartości godziwej poziomu 3 z wyceną aktywów finansowych

Stan na 31 grudnia 2018 r.

	Akcje nienotowane na giełdzie w tys. zł. (wartość godziwa przez całkowite dochody)	Inne w tys. zł.	Razem
Stan na początek okresu 01.01.2018	3 564		3 564
Suma zysków lub strat	-1 822		-1 822
- w wyniku finansowym			
- w pozostałych całkowitych dochodach	-1 822		-1 822
Akcje krótkoterminowe notowane na GPW i NC			
Akcje długoterminowe nienotowane			
Zakupy/objęcie udziałów			

ELKOP Spółka Akcyjna
Kapitał zakładowy 68.950.000 zł w całości opłacony
Sąd Rej. Dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wyd. Gosp. KRS
KRS 0000176582

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

Nr rachunku bankowego:
32 1930 1897 2380 0352 8666 0001 BANK BPS S.A.
13 1600 1462 0008 4561 8284 1001 BGŻ BNP PARIBAS S.A.



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Emisje			
Zbycia/rozliczenia			
Przeniesienie do aktywa przeznaczonego do wydania			
Stan na koniec okresu 31.12.2018r.	1 742		1 742

Stan na 31 grudnia 2017 r. (dane przekształcone)

	Akcje nienotowane na giełdzie w tys. zł. (wartość godziwa przez całkowite dochody)	Inne w tys. zł.	Razem
Stan na początek okresu 01.01.2017	5 011		5 011
Suma zysków lub strat - w wyniku finansowym - w pozostałych całkowitych dochodach	-1 447		-1 447
Akcje krótkoterminowe notowane na GPW i NC			
Akcje długoterminowe nienotowane			
Zakupy/objęcie udziałów			
Emisje			
Zbycia/rozliczenia			
Przeniesienie do aktywa przeznaczonego do wydania			
Stan na koniec okresu 31.12.2017r.	3 564		3 564

Opis sposobu wyceny aktywów w wartości godziwej przez całkowite dochody do wyceny w ramach 3 poziomu hierarchii wartości godziwej

Wartość godziwa posiadanych udziałów IFEA sp. z o.o. w ELKOP S.A. została określona na podstawie porównania wartości inwestycji do procentu udziału posiadanego przez ELKOP S.A. w wartości kapitałów własnych IFEA Sp. z o.o.

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 uległy zmianie wartości powyższego instrumentu finansowego



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

w porównaniu z uzgodnieniami na dzień 31 grudnia 2017 roku. W wyniku czego wartość godziwa poziomu 3 z wyceny aktywów finansowych na dzień 30 czerwca 2018 r. wynosi 3 564 tys. zł.

Na dzień 31.12.2018 r., w ocenie Zarządu Spółki nie zachodzą przesłanki utraty wartości określone w MSR 39 w odniesieniu do posiadanych udziałów IFEA Sp. z o.o.

14.12.2018 Emitent zabezpieczył zwrot kwoty pożyczki od spółki Patro Invest Sp. z o.o. z dnia 14.12.2018 r poprzez przewłaszczenie na rzecz Pożyczkodawcy udziałów Spółki IFEA Sp. z o.o. w liczbie 1.690 szt. udziałów o wartości nominalnej 5.000,00 zł każdy udział o łącznej wartości nominalnej 8.450.000,00 zł.

Wartość pozostałych inwestycji zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży odzwierciedla wartość godziwą tych inwestycji na dzień 31.12.2018 r.

Analiza wrażliwości wyceny aktywów w wartości godziwej przez całkowite dochody przypisanych do wyceny w ramach 3 poziomu hierarchii wartości godziwej

Potencjalnie możliwe zmiany w zakresie ryzyka rynkowego Spółka oszacowała następująco:

- 28,57 % zmiana kursów notowań NCIndex dla roku 2018
- 9,23% zmiana kursów notowań NCIndex dla roku 2017

Pozycja w sprawozdaniu finansowym na dzień 31.12.2018 r.	wartość pozycji w tys. PLN	Ryzyko rynkowe zmiany wartości godziwej			
		wpływ na wynik netto		wpływ na kapitał własny/ całkowite dochody (bez uwzględnienia efektu podatku odroczonego)	
		28,57%	-28,57%	28,57%	-28,57%
Aktywa finansowe nie notowane na GPW – inwestycje długoterminowe	1 742	-	-	498	-498



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Pozycja w sprawozdaniu finansowym na dzień 31.12.2017 r.	wartość pozycji w tys. PLN	Ryzyko rynkowe zmiany wartości godziwej			
		wpływ na wynik netto		wpływ na kapitał własny/ całkowite dochody (bez uwzględnienia efektu podatku odroczonego)	
		9,23%	-9,23%	9,23%	-9,23%
Aktywa finansowe nie notowane na GPW – inwestycje długoterminowe – dostępne do sprzedaży	3 564	-	-	329	-329

Ryzyko związane z uzależnieniem Emitenta od odbiorców

Istnieje ryzyko wpływu na wyniki osiągnięte przez Emitenta od podmiotów związanych z Emitentem umowami na wynajem hal produkcyjnych, magazynowych, lokali. 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.



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Ryzyko kredytowe

Rozumiane jest jako brak możliwości wywiązania się z zobowiązań przez wierzycieli Spółki.

Ryzyko kredytowe związane jest z trzema głównymi obszarami: wiarygodność kredytowa kooperantów handlowych, wiarygodność kredytowa instytucji finansowych tj. banków, wiarygodność kredytowa podmiotów, w które Spółka inwestuje, udziela pożyczek. Spółka na bieżąco monitoruje stany należności od kontrahentów, przez co narażenie jej na ryzyko nieściągalności należności jest ograniczane. W zakresie wolnych środków pieniężnych Spółka korzysta z krótkoterminowych lokat bankowych. Spółka udzielając potencjalnie przyszłych pożyczek, w tym także spółkom portfelowym na ich bieżącą działalność, na podstawie umów inwestycyjnych, będzie na bieżąco monitorowała ich sytuację majątkową i wynik finansowy, oceniając i ograniczając poziom ryzyka kredytowego dla ewentualnie udzielonych pożyczek.

Ryzyko „złych” pożyczek

Udzielanie pożyczek wiąże się z ryzykiem niewłaściwej oceny zdolności pożyczkobiorcy do jej spłaty, co może się wiązać np. ze zmianą jego sytuacji życiowej lub gospodarczej. Emitent zamierza minimalizować powyższe ryzyko poprzez odpowiedni dobór projektów finansowanych z udzielanych pożyczek, jak i właściwą ocenę zdolności finansowej pożyczkobiorców. Mimo należytej staranności nie można jednak wykluczyć niewłaściwej oceny zdolności kredytobiorcy, wprowadzenia w błąd, oszustwa lub błędu Zarządu przy podejmowaniu decyzji o udzieleniu finansowania i w konsekwencji nieściągalności długu. Chybione decyzje powinny mieć jednak charakter jednostkowy i nie powinny istotnie wpływać na wynik finansowy Emitenta.

Ryzyko zabezpieczenia pożyczek

Z uwagi na dużą konkurencyjność na rynku mikro i małych pożyczek istnieje ryzyko, iż Emitent nie będzie mógł żądać odpowiedniego poziomu zabezpieczenia udzielonej pożyczki. Emitent zamierza minimalizować powyższe ryzyko poprzez odpowiedni dobór projektów finansowanych z udzielanych pożyczek, jak i właściwą ocenę zdolności finansowej pożyczkobiorców. Nie można jednak wykluczyć błędnej oceny zdolności pożyczkobiorcy, udzielonego zabezpieczenia lub niedostatecznego rozpoznania ryzyka w efekcie którego dojdzie do niespłacalności udzielonej pożyczki i nieściągalności długu. Chybione decyzje powinny mieć jednak charakter jednostkowy i nie powinny istotnie wpływać na wynik finansowy Emitenta.



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Ryzyko windykacji należności

Potencjalne należności wynikające z niespłaconych pożyczek będą dochodzone przez Emitenta na drodze postępowania sądowego lub egzekucyjnego. Nieuzasadnione opóźnienia, występujące po stronie wymiaru sprawiedliwości, mogą spowodować nieoczekiwane przesunięcia terminów ostatecznych rozstrzygnięć prowadzonych windykacji. Emitent zamierza minimalizować powyższe ryzyko poprzez wykorzystanie uproszczonych procedur dochodzenia roszczeń oraz poprzez współpracę z doświadczonymi firmami windykacyjnymi. Nie można również wykluczyć ryzyka niepowodzenia windykacji z powodu błędów w przygotowaniu dokumentacji, uchybienia terminom lub na wskutek przyjętych nieskutecznych zabezpieczeń.

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.



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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 osiągnięte 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 Emitent działa. Przyszłe zmiany przepisów prawa mogą mieć bezpośredni lub pośredni wpływ na działalność Emitenta i osiągnięte przez niego wyniki finansowe.

Ryzyko związane z konkurencją

Spółka spotyka się ze znaczną konkurencją ze strony innych podmiotów prowadzących podobną działalność. W branży rynku nieruchomości komercyjnych istnieje bardzo perspektywiczny i stale utrzymujący się, dynamiczny trend wzrostowy. Stały wzrost konkurencji może prowadzić, między innymi, do nadwyżki podaży wywołanej zbyt dużą liczbą dostępnych obiektów lub do wzrostu cen gruntów, a co za tym idzie rentowności tej branży. Wzmocnienie konkurentów lub pojawienie się nowych podmiotów, o silnej pozycji, posiadających nowocześniejsze nieruchomości, potencjalnie, może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Emitenta. Jednakże Emitent korzystnie plasuje się na rynku, zajmując pozycję jednego z lokalnych liderów. Spółka zbudowała wiarygodną i rozpoznawalną markę. Konsekwentnie podąża za wymaganiami klientów.



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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 powiązaniem rodzinnymi pomiędzy członkami organów Emitenta

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



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

W okresie od dnia publikacji ostatniego raportu okresowego, tj. raportu za trzeci kwartał 2018 r. występowały również następujące powiązania osobowe w ramach Zarządu i Rady Nadzorczej ELKOP S.A.:

Prezes Zarządu Pan Jacek Koralewski

Członek Rady Nadzorczej: Atlantis SE, Resbud SE, FON SE, Investment Friends Capital SE, Investment Friends SE, Damf Inwestycje S.A.

Rada Nadzorcza :

Mariusz Patrowicz - Członek Rady Nadzorczej: ELKOP S.A., FON SE, Investment Friends Capital SE, IFERIA S.A.

Wojciech Hetkowski - Członek Rady Nadzorczej: ELKOP S.A., ATLANTIS SE, RESBUD SE, FON SE, Investment Friends Capital SE, Investment Friends SE, Damf Inwestycje S.A.

Damian Patrowicz – Członek Rady Nadzorczej: ELKOP S.A., Atlantis SE, Resbud SE, Investment Friends SE, Damf Inwestycje S.A., IFERIA S.A.

Prezes Zarządu: FON SE, Investment Friends Capital SE

Małgorzata Patrowicz - Członek Rady Nadzorczej: ELKOP S.A. Atlantis SE, RESBUD S.E., FON SE, Investment Friends Capital SE, Investment Friends SE, DAMF Inwestycje S.A.

Prezes Zarządu: IFERIA S.A., PATRO Invest Sp. z o.o., IFEA Sp. z o.o.

Martyna Patrowicz – Członek Rady Nadzorczej: ELKOP S.A., ATLANTIS SE, RESBUD SE, FON SE, Investment Friends Capital SE, DAMF Inwestycje S.A., IFERIA S.A.

Adam Stachowicz – Członek Rady Nadzorczej: ELKOP S.A. Prezes Kopanina Administracja Sp. z o.o.

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



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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 kompetencje 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. Ponadto Emitent podlega regulacjom rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 roku w sprawie nadużyć na rynku („rozporządzenie MAR”). Rozporządzenie to nakłada na Emitenta szereg obowiązków między innymi związanych z informacjami poufnymi. Kary przewidziane regulacjami rozporządzenia MAR oraz aktów wykonawczych są bardzo wysokie. Emitent ogranicza ryzyko w tym zakresie w pełni dostosowując się do regulacji obowiązującego prawa.

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,

ELKOP Spółka Akcyjna
Kapitał zakładowy 68.950.000 zł w całości opłacony
Sąd Rej. Dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wyd. Gosp. KRS
KRS 0000176582

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

Nr rachunku bankowego:
32 1930 1897 2380 0352 8666 0001 BANK BPS S.A.
13 1600 1462 0008 4561 8284 1001 BGŻ BNP PARIBAS S.A.



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

- 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 nie mieć wpływu na globalną czy lokalną koniunkturę ekonomiczną. W przypadku



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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 związane z inwestycjami

Emitent dokonuje inwestycji w spółki, które są spółkami notowanymi na rynku GPW oraz NewConnect charakteryzującym się wysoką zmiennością notowań cen akcji oraz niską płynnością. Istnieje ryzyko związane z wysokimi wahaniami kursu, zawieszeniem notowań spółek oraz ryzyko związane ze spadkiem kursu oraz możliwość wykluczenia instrumentów finansowych – co może skutkować znacznymi stratami dla Emitenta. Emitent podejmuje inwestycje w papiery wartościowe obciążone tym ryzykiem z jego uwzględnieniem oraz dążąc do możliwej jego minimalizacji poprzez stosowny dobór inwestycji.

Ryzyko inwestycji w instrumenty finansowe rynku niepublicznego

Emitent dokonuje inwestycji w instrumenty finansowe rynku niepublicznego, które charakteryzują się tym, że nie są dopuszczone do obrotu na rynkach regulowanych, czyli giełdach. Należą do nich m. in. udziały i akcje spółek niepublicznych, obligacje wyemitowane przez te spółki, 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



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

podmioty o publicznym charakterze, oraz faktycznie ograniczonej możliwości kontroli działalności takich podmiotów. Emitent wskazuje, że spółki niepubliczne nie mają obowiązku ujawniania danych finansowych oraz innych istotnych danych dotyczących działalności spółki, co zwiększa ryzyko dokonania nierentownych inwestycji. Posiadacze mniejszych pakietów akcji i udziałów spółek muszą się liczyć z brakiem wpływu na prowadzoną przez spółkę politykę biznesu, strategię zarządzania i rozwoju oraz inne działania zachodzące w spółce. Ryzyko inwestycji w papiery niepubliczne niesie ze sobą również możliwość inwestowania w akcje lub udziały spółek, które w wyniku zmian otoczenia i błędnych decyzji Zarządu mogą ogłosić upadłość. W przypadku małych spółek rynku niepublicznego, które koncentrują się zazwyczaj na realizacji jednej inwestycji, ryzyko jest znacznie większe niż dużych spółek giełdowych. W sytuacji takiej istnieje ryzyko utraty wszystkich lub części zainwestowanych środków, co może przełożyć się bezpośrednio na wynik finansowy Emitenta.

Ryzyko związane z uznaniem spółki za Alternatywną spółkę inwestycyjną w rozumieniu Ustawy o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi z dnia 27 maja 2004 r. (tj. z dnia 19 października 2016 r.; Dz.U. z 2016 r. poz. 1896)

W dniu 4 czerwca 2016 r. weszła w życie Ustawa z dnia 31 marca 2016 r. o zmianie ustawy o funduszach inwestycyjnych oraz niektórych innych ustaw – Dz.U. z 2016 r., poz. 615). Stosownie do art. 8a znowelizowanej Ustawy o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi z dnia 27 maja 2004 r. (tj. z dnia 19 października 2016 r.; Dz.U. z 2016 r. poz. 1896, dalej jako Ustawa o funduszach inwestycyjnych), do Alternatywnych funduszy inwestycyjnych zalicza się również Alternatywne spółki inwestycyjne (dalej jako ASI), których wyłącznym przedmiotem działalności jest zbieranie aktywów od wielu inwestorów w celu ich lokowania w interesie tych inwestorów zgodnie z określoną polityką inwestycyjną. Z przeprowadzonej przez Spółkę analizy obowiązujących przepisów prawa oraz prowadzonej działalności gospodarczej wynika, że Spółka nie spełnia ustawowych kryteriów niezbędnych dla zakwalifikowania jej jako ASI w rozumieniu przepisów Ustawy o funduszach inwestycyjnych.



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Jednakże mając na uwadze stanowisko Komisji Nadzoru Finansowego, w szczególności wyrażone w pismach z dnia 5 czerwca 2017 r., 14 czerwca 2017 r. oraz 22 czerwca 2017 r. skierowanych do Polskiego Stowarzyszenia Inwestorów Kapitałowych nie można wykluczyć, iż Spółka zostanie przez Komisję Nadzoru Finansowego uznana za ASI. Podmioty wykonujące działalność w zakresie zbierania aktywów od wielu inwestorów w celu ich lokowania w interesie tych inwestorów zgodnie z określoną polityką inwestycyjną i nie są funduszami inwestycyjnymi, były obowiązane do dnia 4 czerwca 2017 r. dostosować działalność do znowelizowanych przepisów Ustawy o funduszach inwestycyjnych. Do tego czasu były zobligowane złożyć wniosek o wydanie zezwolenia na wykonywanie działalności przez zarządzającego ASI lub wniosek o wpis do rejestru zarządzających ASI. Spółka ze względu na przeprowadzoną analizę, która wykluczyła uznanie jej za ASI w rozumieniu Ustawy o funduszach inwestycyjnych nie złożyła żadnego z powyższych wniosków. Należy wskazać, iż w przypadku uznania, iż Spółka posiada status ASI na gruncie Ustawy o funduszach inwestycyjnych, zaniechanie uzyskania właściwego zezwolenia bądź rejestracji istnieje ryzyko poniesienia odpowiedzialności karnej oraz finansowej. Zgodnie z Ustawą o funduszach inwestycyjnych, kto bez wymaganego zezwolenia lub wbrew warunkom określonym w ustawie wykonuje działalność polegającą na lokowaniu w papiery wartościowe, instrumenty rynku pieniężnego lub inne prawa majątkowe, aktywów osób fizycznych, osób prawnych lub jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej, zebranych w drodze propozycji zawarcia umowy, której przedmiotem jest udział w tym przedsięwzięciu podlega grzywnie do 10 mln. zł i karze pozbawienia wolności do lat pięciu. Natomiast za sam brak uzyskania wpisu do rejestru zarządzających ASI lub uzyskanie zezwolenia grozi 5 mln. zł kary, pięć lat pozbawienia wolności albo obie te kary łącznie.

	31.12.2018	31.12.2017
Kapitał własny	59 337	59 153
Minus: wartości niematerialne i prawne	1 550	1 550
Wartość netto aktywów	57 787	57 603
Suma bilansowa	93 986	66 385
Wskaźnik kapitału własnego	0,61	0,87
Zysk z działalności operacyjnej	-166	856
Plus: amortyzacja	159	73

ELKOP Spółka Akcyjna
Kapitał zakładowy 68.950.000 zł w całości opłacony
Sąd Rej. Dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wyd. Gosp. KRS
KRS 0000176582

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

Nr rachunku bankowego:
32 1930 1897 2380 0352 8666 0001 BANK BPS S.A.
13 1600 1462 0008 4561 8284 1001 BGŻ BNP PARIBAS S.A.



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

EBIDTA	-7	929
Kredyty, pożyczki i inne źródła finansowania	26 821	0
Wolne środki pieniężne i inwestycje krótkoterminowe	2 120	5 227
Wskaźnik: Kredyty, pożyczki i inne źródła finansowania/EBIDTA	-3 832	0

Kursy EURO użyte do przeliczenia wybranych danych finansowych

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

<i>średnie kursy w okresie sprawozdawczym</i>	<i>okres sprawozdawczy</i>		<i>okres sprawozdawczy</i>	
	<i>od 2018.01.01 do 2018.12.31</i>		<i>od 2017.01.01 do 2017.12.31</i>	
	<i>kurs</i>	<i>data</i>	<i>kurs</i>	<i>data</i>
kurs na ostatni dzień okresu	4,300	31-12-2018	4,1709	29-12-2017
średni arytmetyczny kurs w okresie	4,2669	od 01-01-2018 do 31-12-2018	4,2447	od 01-01-2017 do 31-12-2017
kurs najniższy	4,1423	29-01-2018	4,1709	29-12-2017
kurs najwyższy	4,3978	03-07-2018	4,4157	02-01-2017

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

<i>Okres sprawozdawczy od 2018.01.01 do 2018.12.31</i>		<i>Okres sprawozdawczy od 2017.01.01 do 2017.12.31</i>	
Tab. nr 22 z dn. 31.01.2018	4,1488	Tab. nr 21 z dn. 31.01.2017	4,3308
Tab. nr 42 z dn. 28.02.2018	4,1779	Tab. nr 41 z dn. 28.02.2017	4,3166
Tab. nr 64 z dn. 30.03.2018	4,2085	Tab. nr 64 z dn. 31.03.2017	4,2198
Tab. nr 84 z dn. 30.04.2018	4,2204	Tab. nr 83 z dn. 28.04.2017	4,2170
Tab. nr 104 z dn. 30.05.2018	4,3195	Tab. nr 104 z dn. 31.05.2017	4,1737
Tab. nr 125 z dn. 29.06.2018	4,3616	Tab. nr 125 z dn. 30.06.2017	4,2265

ELKOP Spółka Akcyjna
Kapitał zakładowy 68.950.000 zł w całości opłacony
Sąd Rej. Dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wyd. Gosp. KRS
KRS 0000176582

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

Nr rachunku bankowego:
32 1930 1897 2380 0352 8666 0001 BANK BPS S.A.
13 1600 1462 0008 4561 8284 1001 BGŻ BNP PARIBAS S.A.



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Tab. nr 147 z dn. 31.07.2018	4,2779	Tab. nr 146 z dn. 31.07.2017	4,2545
Tab. nr 169 z dn. 31.08.2018	4,2953	Tab. nr 168 z dn. 31.08.2017	4,2618
Tab. nr 189 z dn. 28.09.2018	4,2714	Tab. nr 189 z dn. 29.09.2017	4,3091
Tab. nr 212 z dn. 31.10.2018	4,3313	Tab. nr 211 z dn. 31.10.2017	4,2498
Tab. nr 233 z dn. 30.11.2018	4,2904	Tab. nr 232 z dn. 30.11.2017	4,2055
Tab. nr 252 z dn. 31.12.2018	4,300	Tab. nr 251 z dn. 29.12.2017	4,1709
średni arytmetyczny kurs w okresie	4,2669	średni arytmetyczny kurs w okresie	4,2447

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

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

- pozycje bilansowe przeliczone są według średniego kursu ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski obowiązującego na dzień bilansowy:
 - w dniu 31 grudnia 2018 r. 1 EUR = 4,300
 - w dniu 29 grudnia 2017 r. 1 EUR = 4,1709
- pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych przeliczone są według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie sprawozdawczym:
 - w okresie od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r. 1 EUR = 4,2669
 - w okresie od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. 1 EUR = 4,2447



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

	ROK		ROK	
	PLN 2018	PLN 2017	EUR 2018	EUR 2017
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	4 593	4 421	1 076	1 042
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-166	856	-45	195
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	416	1 201	39	283
Zysk (strata) netto	1 659	948	389	223
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	-437	824	-102	194
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	-29 126	-24 081	-6 826	-5 673
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	26 800	26 812	6 281	6 317
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-2 763	3 555	-648	838
Aktywa razem	93 986	66 386	21 857	15 916
Zobowiązania krótkoterminowe	995	749	231	180
Kapitał własny	59 337	59 153	13 799	14 182
Kapitał zakładowy	68 950	68 950	16 035	16 531
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji (w szt.)	270 942 466	53 985 479	270 942 466	53 985 749
Zysk (strata) przypadający na jedną akcję (w zł / EURO)	0,01	0,02	0,00	0,01
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EURO)	0,06	3,00	0,01	0,72

III. Istotne wydarzenia po dniu bilansowym

Istotne wydarzenia po dniu bilansowym zawarte są w sprawozdaniu Zarządu.



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Płock, dnia 05 marca 2019 roku

Podpisy wszystkich Członków Zarządu

Prezes Zarządu Jacek Koralewski

.....
podpis

Wiceprezes Zarządu Anna Kajkowska

.....
podpis

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

Jolanta Gałuszka

.....
podpis