



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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

ELKOP S.A.

SKRÓCONE PÓŁROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2018 ROKU I ZA 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH

30 CZERWCA 2018 r.

Płock, dnia 21 sierpnia 2018 roku

ELKOP Spółka Akcyjna
Kapitał zakładowy: 68.950.000 zł w całości opłacony
Sąd Rej. Katowice-Wschód w Katowicach Wydz. VIII Gospodarczy
KRS 0000176582

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

Nr rachunku bankowego:
13 1600 1462 0008 4561 8284 1001



Siedziba w 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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

SPIS TREŚCI

Śródroczne sprawozdanie z sytuacji finansowej	3
Śródroczny rachunek zysków i strat.....	4
Śródroczne sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	4
Śródroczne sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	5
Śródroczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	6
Dodatkowe informacje.....	7
1. Informacje ogólne.....	7
2. Noty do sprawozdania finansowego.....	10
3. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO.....	45

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	Stan na 30.06.2018 niebadane	31 grudnia 2017 zbadane
A k t y w a		
I. Aktywa trwałe	60 989	60 911
Wartości niematerialne i prawne	1 550	1 550
Rzeczowe aktywa trwałe	764	255
Nieruchomości inwestycyjne	42 219	42 219
Należności długoterminowe	16	33
Długoterminowe aktywa finansowe	14 068	15 901
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 372	953
II. Aktywa obrotowe	6 676	5 475
Należności krótkoterminowe	486	160
Krótkoterminowe aktywa finansowe	3 509	863
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 254	4 364
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	427	88
A k t y w a r a z e m	67 665	66 386
P a s y w a		
I. Kapitał własny	59 534	59 153
Kapitał zakładowy	68 950	68 950
Koszty emisji akcji	-139	-139
Wynik na transakcjach finansowych	-15 189	-15 189
Kapitał zapasowy	1 538	1 538
Kapitał z aktualizacji wyceny	331	331
Zyski zatrzymane / Nerozdzielony wynik finansowy	4 043	3 662
II. Zobowiązania długoterminowe	6 492	6 484
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 101	6 033
Zobowiązania długoterminowe	391	451
III. Zobowiązania krótkoterminowe	1 639	749
Zobowiązania handlowe	427	134
Zobowiązania pozostałe	1 206	605
Rezerwy krótkoterminowe	6	10
P a s y w a r a z e m	67 665	66 386
Wartość księgowa	59 534	59 153
Liczba akcji	19 700 000	19 700 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	3,02	3,00
Rozwodniona liczba akcji	19 700 000	19 700 000
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	3,02	3,00

SKRÓCONY ŚRÓDROCZNY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	II kwartał rok bieżący od 01.04.2018 do 30.06.2018 niebadane	Sześć miesiące zakończone do 30.06.2018 niebadane	II kwartał rok poprzedni od 01.04.2017 do 30.06.2017 niebadane	Sześć miesiące zakończone do 30.06.2017 niebadane
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	1 113	2 259	1 069	2 179
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 319	1 990	710	1 365
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	-206	269	359	814
Koszty sprzedaży				
Koszty ogólnego zarządu	349	711	207	398
Pozostałe przychody operacyjne	12	107	7	13
Pozostałe koszty operacyjne	504	904	0	0
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-1 047	-1 239	159	429
Przychody finansowe	110	293	160	161
Koszty finansowe	15	24	-10	11
Zysk przed opodatkowaniem	-952	-970	329	579
Podatek dochodowy	52	-1 351	109	111
- część odroczone	52	-1 351	109	111
Zysk (strata) netto	-1 004	381	220	468
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		27 903 836		28 972 603
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,01		0,02
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		27 903 836		28 972 603
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,01		0,02

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	II kwartał rok bieżący od 01.04.2018 do 30.06.2018 niebadane	Sześć miesięcy zakończone do 30.06.2018 niebadane	II kwartał rok poprzedni od 01.04.2017 do 30.06.2017 niebadane	Sześć miesięcy zakończone do 30.06.2017 niebadane
Zysk/strata netto za okres	-1 004	381	220	468
Inne całkowite dochody, w tym:				
Składniki, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat				
Składniki, które mogą zostać przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat:				-486
- rozliczenie z kapitału z aktualizacji wyceny, w tym:				-486
- wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży				-486
Całkowity dochód za okres	-1 004	381	220	-18

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2018	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2017
Kapitał własny na początek okresu	59 153	47 755
Kapitał własny na początek okresu, 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	
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
Należne wpłaty na kapitał zakładowy na początek okresu	0	0
Należne wpłaty na kapitał zakładowy na koniec okresu	0	0
Akcje (udziały) własne na początek okresu	0	0
Akcje (udziały) własne na koniec okresu	0	0
Kapitał zapasowy na początek okresu	1 538	1 538
Kapitał zapasowy na koniec okresu	1 538	1 538
Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	331	1 503
5.1. Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	0	-486
a) zwiększenia (z tytułu)	0	0
- wycena aktywów finansowych	0	0
b) zmniejszenia (z tytułu)		486
- wycena aktywów finansowych		486
Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	331	1 017
Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	0	0
Nierozliczone straty/Zyski zatrzymane z lat ubiegłych na początek okresu	3 662	2 714
- zwiększenie (z tytułu)	381	468
- zysk/strata za okres	381	468
Nierozliczone straty/Zyski zatrzymane z lat ubiegłych na koniec okresu	4 043	3 182
Kapitał własny na koniec okresu	59 534	59 359

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2018 niebadane	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2017 niebadane
Działalność operacyjna		
I. Zysk (strata) brutto	-970	579
II. Korekty razem	483	-301
Amortyzacja	68	43
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	-10	0
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-334	-130
(Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	823	114
Zmiana stanu rezerw	-5	-9
Zmiana stanu należności i czynnych rozliczeń międzyokresowych	-309	-52
Zmiana stanu zobowiązań	590	160
Zmiana stanu biernych rozliczeń międzyokresowych	-340	-427
I. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-487	278
Działalność inwestycyjna		
I. Wpływy z działalności inwestycyjnej	6 249	15 381
Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	51	
Wpływy z rozliczenia opcji		11 761
Odsetki otrzymane	203	112
Spląty udzielonych pożyczek	5 995	3 508
II. Wydatki z tytułu działalności inwestycyjnej	7 872	27 074
Nabycie składników wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	578	122
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	628	0
Wydatki na nabycie aktywów finansowych		26 952
Udzielone pożyczki	6 666	
II. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-1 623	-11 693
Działalność finansowa		
I. Wpływy	0	26 811
Wpływy netto z emisji akcji i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		26 811
II. Wydatki z tytułu działalności finansowej	0	0
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	0	26 811
Przepływy pieniężne netto, razem (I+/-II+/-III)	-2 110	15 396
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	-2 110	15 396
Środki pieniężne na początek okresu	4 364	810
Środki pieniężne na koniec okresu	2 254	16 206

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1.1. OGÓLNE INFORMACJE O EMITENCIE

Nazwa Emitenta	ELKOP S.A.
Siedziba	Do dnia 31.07.2018 r. Chorzów Od dnia 01.08.2018 r. Płock
Adres	09-402 Płock, ul. Zygmunta Padlewskiego 18C
Spółka posiada oddziały:	w Chorzowie przy ul. Kurta Aldera 44 w Elblągu przy ul. Grunwaldzkiej 2i
Telefon	32 246 24 71
Sąd Rejestrowy	Sąd Rejestrowy Katowice-Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy
Numer KRS	KRS 0000176582
REGON	272549956
NIP	627 001 16 20
Kapitał zakładowy	68.950.000,00 złotych
Ilość wszystkich akcji	19.700.000
Wartość nominalna 1 akcji	3,50 zł
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 dzierżawionymi,
Adresy poczty elektronicznej	biuro@elkop.pl
Strona internetowa	www.elkop.pl

Organy Spółki:

Rada Nadzorcza:

- Mariusz Patrowicz Przewodniczący Rady Nadzorczej – złożenie rezygnacji z pełnionej funkcji ze skutkiem na dzień 25.04.2018 r. Ponowne powołanie do składu Rady Nadzorczej przez ZWZ ze skutkiem od dnia 05.06.2018 r.
- Wojciech Hetkowski Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Małgorzata Patrowicz Sekretarz Rady Nadzorczej – złożenie rezygnacji z pełnionej funkcji ze skutkiem na dzień 25.04.2018 r. Ponowne powołanie do składu Rady Nadzorczej przez ZWZ ze skutkiem od dnia 05.06.2018 r.
- Damian Patrowicz Członek Rady Nadzorczej – złożenie rezygnacji z pełnionej funkcji ze skutkiem na dzień 25.04.2018 r. Ponowne powołanie do składu Rady Nadzorczej przez ZWZ ze skutkiem od dnia 05.06.2018 r.
- Martyna Patrowicz Członek Rady Nadzorczej – złożenie rezygnacji z pełnionej funkcji ze skutkiem na dzień 25.04.2018 r. Ponowne powołanie do składu Rady Nadzorczej przez ZWZ ze skutkiem od dnia 05.06.2018 r.

Zarząd:

Prezes Zarządu - Jacek Koralewski

Komitet Audytu

- Wojciech Hetkowski Przewodniczący Komitetu Audytu
- Damian Patrowicz Członek Komitetu Audytu – złożenie rezygnacji z pełnionej funkcji ze skutkiem na dzień 25.04.2018 r. Ponowne powołanie do składu Komitetu Audytu ze skutkiem od dnia 05.06.2018 r.
- Martyna Patrowicz Członek Komitetu Audytu – złożenie rezygnacji z pełnionej funkcji ze skutkiem na dzień 25.04.2018 r. Ponowne powołanie do składu Komitetu Audytu ze skutkiem od dnia 05.06.2018 r.



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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

1.2. OPIS DZIAŁALNOŚCI EMITENTA

Historia Spółki sięga roku 1950, kiedy w sektorze Budownictwa Węglowego wyodrębniony został Zespół Robót Elektrycznych, który stał się w 1963 roku załącznikiem Przedsiębiorstwa Elektromontażowego Przemysłu Węglowego ELMONT w Chorzowie. Po 19 latach firma zmieniła nazwę na Przedsiębiorstwo Elektromontażowe Przemysłu Węglowego ELKOP. W latach 90, w firmie zrobiono wiele, by dostosować się do warunków gospodarki rynkowej. W 1995 roku ELKOP stała się spółką akcyjną w ramach Narodowych Funduszy Inwestycyjnych i w dniu 7 marca 2001 roku zadebiutowała na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Ważnym etapem rozwoju Spółki było rozpoczęcie w roku 2007 działalności w sektorze budownictwa mieszkaniowego. Pomogło to zdywersyfikować źródła przychodów. W drugą dekadę XXI wieku Spółka weszła jako podmiot zrestrukturyzowany i stabilny, odważnie podejmujący się realizacji ambitnych planów i z optymizmem patrzący w nową przyszłość. Spółka ELKOP S.A. to prężnie rozwijający się podmiot, który działa w kilku obszarach. Pozycja ta poparta jest długoletnim doświadczeniem. Spółka jest otwarta na wykorzystywanie ciekawych szans rynkowych i dlatego rozszerza swoją działalność o obszary z dużym potencjałem wzrostu. Kilka lat temu Spółka zaangażowała się w działalność deweloperską, co zaowocowało realizacją z sukcesem osiedla domów jednorodzinnych w katowickiej dzielnicy Zarzeczce. ELKOP S.A. jest w posiadaniu nieruchomości o łącznej wartości ok. 42.000.000 złotych. Wynajem powierzchni biurowych oraz hal produkcyjnych i magazynowych, o łącznej powierzchni 26.272 m² jest najważniejszym elementem działalności Spółki. Dnia 01 sierpnia 2018 r., siedziba Spółki została przeniesiona z Chorzowa do Płocka.

OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI ORAZ PODSTAWA SPORZĄDZENIA

Sprawozdanie finansowe

Sprawozdanie finansowe Spółki za I półrocze 2018 zakończone 30 czerwca 2018 roku oraz porównywalne sprawozdanie finansowe za I półrocze 2017 roku zakończone 30 czerwca 2017 zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF).

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe Spółki na dzień 30 czerwca 2018 r. jest zgodne z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34.

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu

ELKOP Spółka Akcyjna
Kapitał zakładowy: 68.950.000 zł w całości opłacony
Sąd Rej. Katowice-Wschód w Katowicach Wydz. VIII Gospodarczy
KRS 0000176582

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

Nr rachunku bankowego:
13 1600 1462 0008 4561 8284 1001

21 sierpnia 2018 roku.

Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

Sprawozdania finansowe zawarte w niniejszym raporcie półrocznym zostały sporządzone przy zastosowaniu tych samych zasad rachunkowości stosowanych w rocznym sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31 grudnia 2017 r. z wyłączeniem zasad rachunkowości i wyceny wynikających z zastosowania MSSF 9 i MSSF 15 przedstawionych poniżej.

Wpływ nowych i zmienionych standardów i interpretacji

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

- 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 kwartalnym 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,

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.

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:

- 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.



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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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) ujmują się w pozostałych kosztach operacyjnych. Zyski (odwrócenie odpisu) z tytułu zmniejszenia wartości oczekiwanej utraty wartości ujmują 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 ujmują 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 ujmują się w pozostałych kosztach operacyjnych w korespondencji z pozostałymi całkowitymi dochodami. Zyski (odwrócenie odpisu) z tytułu zmniejszenia wartości oczekiwanej straty kredytowej ujmują 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 MSR 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 pozostałe należności	Pożyczki i należności	Zamortyzowany koszt	193	193
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	Pożyczki i należności	Zamortyzowany koszt	4 364	4 364

Oświadczenie o zgodności

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

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami określonymi w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 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).

Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

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

Stosowane zasady rachunkowości (polityka rachunkowości)

Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

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

Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

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

Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

Segment operacyjny jest częścią składową jednostki:

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

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

1. INSTRUMENTY FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ

Informacje o instrumentach finansowych

30 czerwca 2018 r.

Klasy instrumentów finansowych	Wartość godziwa przez całkowite dochody	Wartość godziwa przez wynik finansowy	Zamortyzowany koszt	Razem
Razem aktywa finansowe	3 564	30	16 375	19969
Akcje i udziały wartość bilansowa	3 564	285		3 849
-Wartość wyceny ujęta w rachunku zysków i strat		-286		-286
-Wartość wyceny ujęta w kapitale z aktualizacji	-4 886			-4886
-Wartość w cenie nabycia	8 450	316		8 766
Dłużne papiery wartościowe				
Udzielone pożyczki			13 635	
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			486	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			2 254	
Pozostałe aktywa finansowe				

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	17 390	20 984
Akcje i udziały wartość bilansowa	3 564	285		3 849
-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				

INSTRUMENTY FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ

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

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

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

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

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

Instrumenty finansowe	30 czerwca 2018	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Akcje krótkoterminowe nienotowane na GPW i NC	30	-	-	30
Akcje długoterminowe nienotowane	3 564	-	-	3 564
Razem aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej	3 594	-	-	3 594
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej	-	-	-	-

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

Instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej na dzień bilansowy 31.12.2017 r.

Instrumenty finansowe	31 grudzień 2017	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Akcje krótkoterminowe nienotowane na GPW i NC	30	-	-	30
Akcje długoterminowe nienotowane	3 564	-	-	3 564
Razem aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej	3 594	-	-	3 594
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej	-	-	-	-

Na koniec I półrocza 2018 roku nie nastąpiły zmiany w sposobie kalkulacji wartości godziwej w stosunku do roku 2017. Z uwagi na fakt, iż IFEA Sp. z o.o. rozpoznała w swoich księgach odpis aktualizujący na posiadane aktywa finansowe, to wartość godziwa w ELKOP S.A. na udziały posiadane w IFEA Sp. z o.o. została określona na podstawie porównania wartości inwestycji do % udziału posiadanego przez ELKOP S.A. w wartości kapitałów własnych IFEA Sp. z o.o.

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 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 3 594 tys. zł.

Na dzień 30.06.2018 r., w ocenie Zarządu Spółki nie zachodzą przesłanki utraty wartości określone w MSR 39 w odniesieniu do posiadanych udziałów IFEA Sp. z o.o.

Wartość pozostałych inwestycji zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży odzwierciedla wartość godziwą tych inwestycji na dzień 30.06.2018 r.

Stan na 30 czerwca 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 - w wyniku finansowym - w pozostałych całkowitych dochodach			
Akcje krótkoterminowe notowane na GPW i NC			
Akcje długoterminowe nienotowane			
Zakupy/objęcie udziałów			
Emisje			
Zbycia/rozliczenia			
Przeniesienie do aktywa przeznaczanego do wydania			
Stan na koniec okresu 30.06.2018r.	3 564		3 564

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 przeznaczanego do wydania			
Stan na koniec okresu 31.12.2017r.	3 564		3 564

2. ZMIANY ODPISÓW I REZERW

W I półroczu 2018 roku dokonano następujących zmian rezerw i odpisów aktualizujących:

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

- stan na 1.01.2018	952 tys. zł
- utworzenie aktywów	1 424 tys. zł
- rozwiązanie aktywów	4 tys. zł
- stan na 30.06.2018	2 372 tys. zł

Spółka w I półroczu 2018 r. wykazuje aktywa na odroczonego podatek z tytułu wyceny aktywów finansowych, straty podatkowej oraz wyceny inwestycji finansowych.

Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

- stan na 1.01.2018	6 033 tys. zł
- utworzenie rezerwy	75 tys. zł
- rozwiązanie rezerw	7 tys. zł
- stan na 30.06.2018	6 101 tys. zł

Spółka w I półroczu 2018 r. wykazuje rezerwę na odroczonego podatek z tytułu wyceny pożyczek udzielonych oraz wyceny nieruchomości i inwestycji finansowych.

Aktualizacja zapasów:

- stan na 1.01.2018	185 tys. zł
- rozwiązanie odpis aktualizujący	0 tys. zł
- stan na 30.06.2018	185 tys. zł

Aktualizacja należności:

- stan na 1.01.2018	0 tys. zł
- stan na 30.06.2018	0 tys. zł

W I półroczu 2017 roku dokonano następujących zmian rezerw i odpisów aktualizujących:

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

- stan na 1.01.2017	818 tys. zł
- utworzenie aktywów	47 tys. zł
- rozwiązanie aktywów	2 tys. zł
- stan na 30.06.2017	863 tys. zł

Spółka w I półroczu 2017 r. wykazuje aktywa na odroczony podatek z tytułu wyceny aktywów finansowych, straty podatkowej oraz odpisu aktualizującego należności.

Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

- stan na 1.01.2017 5 921 tys. zł
- utworzenie rezerwy 42 tys. zł
- rozwiązanie rezerw 0 tys. zł
- stan na 30.06.2017 5 963 tys. zł

Spółka w I półroczu 2017 r. wykazuje rezerwę na odroczony podatek z tytułu wyceny pożyczek udzielonych oraz wyceny nieruchomości.

Aktualizacja zapasów:

- stan na 1.01.2017 220 tys. zł
- rozwiązanie odpis aktualizujący 0 tys. zł
- stan na 30.06.2017 220 tys. zł

Aktualizacja należności:

- stan na 1.01.2017 12 tys. zł
- podział Spółki 0 tys. zł
- stan na 30.06.2017 12 tys. zł

3. INFORMACJE O ZMIANACH W RZECZOWYCH AKTYWACH TRWAŁYCH

Na dzień 30.06.2018 r. Spółka dokonała zakupu rzeczowych aktywów trwałych w wysokości 559 tys. zł na środki transportu oraz 5 tys. zł. urządzenia techniczne.

Na dzień 30.06.2018 r. Spółka dokonała zakupu rzeczowych aktywów trwałych w wysokości 9 tys. zł na urządzenia techniczne.

Na koniec I półrocza 2018 r. Spółka poniosła nakłady w wysokości 70 tys. zł na środki trwałe w budowie.

4. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

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

Na dzień 30 czerwca 2018 r. wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej Spółki została wykazana na podstawie wyceny przeprowadzonej na dzień 31 grudnia 2017 roku przez niezależnych rzeczoznawców niepowiązanych ze Spółką.

Szczegóły o nieruchomości inwestycyjnej oraz informacje na temat hierarchii wartości godziwej na dzień 30 czerwca 2018 i 31 grudnia 2017 roku kształtują się następująco:

	Poziom 3 w tys. zł.	Wartość godziwa na dzień 30.06.2018r. niebadane
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

	Poziom 3 w tys. zł.	Wartość godziwa na dzień 30.06.2017r. niebadane
Nieruchomość w Chorzowie	18 063	18 063
Nieruchomość w Płocku	8 901	8 901
Nieruchomość w Elblągu	14 897	14 897
Razem	41 861	41 861

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

Nieruchomość	Techniki wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wsadowe	Wrażliwość wyceny
Nieruchomości znajdujące się w Chorzowie, Płocku, Elblągu.	Metoda kapitalizacji dochodów	Zastosowano stopę kapitalizacji biorąc pod uwagę kapitalizację potencjału dochodowego, rodzaj nieruchomości i panujące warunki rynkowe	Niewielki wzrost zastosowanej stopy kapitalizacji spowodowałby znaczny spadek wartości godziwej nieruchomości (oraz vice versa)
		Zastosowano rynkowy miesięczny czynsz	Znaczny wzrost wysokości rynkowego

		biorąc pod uwagę różnice w lokalizacji, jak i indywidualne czynniki, takie jak wielkość nieruchomości, porównanie do innych nieruchomości	czynszu spowodowałby znaczący wzrost wartości godziwej (oraz vice versa)
--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------

5. DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	30 czerwiec 2018	31 grudzień 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		
- akcje w spółkach krajowych nie notowanych na aktywnym rynku		
- odpis aktualizujący akcje		
b) w jednostkach powiązanych		15 901
-akcje/udziały w spółkach krajowych nie notowanych na aktywnym rynku	8 450	8 450
- odpis aktualizujący akcje/udziały	-4 886	-4 886
- udzielone pożyczki	10 157	12 000
- akcje w jednostkach podporządkowanych	347	337
Długoterminowe aktywa finansowe, razem	14 068	15 901

Na dzień 30.06.2018 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 4 886 tys. zł. Wartość posiadanych przez Emitenta udziałów spółki IFEA Sp. z o.o. po zmianie wartości godziwej w księgach emitenta na dzień bilansowy wynosi 3 564 tys. zł.
- 2 akcje spółki ELKOP1 Polska A.S. z siedzibą w Ostrawie, stanowiące 100% udziału w ogólnej liczbie głosów oraz 100% udziału w kapitale zakładowym ELKOP1 Polska A.S. Akcje ELKOP1 Polska A.S. nabyte zostały w celu połączenia spółki zależnej prawa

czeskiego z Emitentem w celu uzyskania statusu Spółki Europejskiej. Akcje zostały nabyte za 2.000 tys. koron czeskich. Wartość bilansowa akcji wynosi 347 tys. zł

Udzielone pożyczki długoterminowe:

- W dniu 03.11.2017 r. Emitent jako Pożyczkodawca zawarł Umowę pożyczki pieniężnej ze spółką Patro Invest Sp. z o.o. Emitent udzielił Pożyczkobiorcy pożyczki pieniężnej w kwocie 12.000.000,00 zł na okres do dnia 31.10.2019 r. Pożyczka jest oprocentowana w wysokości stałej stopy procentowej wynoszącej 5 % w skali roku. Strony ustaliły, że odsetki od udzielonej pożyczki będą płatne w okresach kwartalnych, na koniec każdego kwartału kalendarzowego. Pożyczkobiorca zabezpieczył zwrot kwoty pożyczki wraz z odsetkami oraz ewentualnych innych roszczeń Emitenta jakie mogą powstać z tytułu zawartej Umowy poprzez wydanie Emitentowi weksla własnego in blanco wraz z deklaracją wekslową.
- W dniu 19.02.2018 r. Emitent jako Pożyczkodawca zawarł Umowę pożyczki pieniężnej ze spółką Patro Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Płocku. Na mocy Umowy z dnia 19.02.2018 r. Emitent udzielił Pożyczkobiorcy pożyczki pieniężnej w kwocie 2.750.000,00 zł na okres do dnia 19.02.2019 r. Pożyczka została oprocentowana w wysokości stałej stopy procentowej wynoszącej 5,7 % w skali roku. Kwota kapitału udzielonej pożyczki wraz z należnymi odsetkami zostanie zwrócona Emitentowi do dnia jej obowiązywania tj. 19.02.2019 r. Pożyczkobiorca zabezpieczył zwrot kwoty pożyczki wraz z odsetkami oraz ewentualnych innych roszczeń Emitenta jakie mogą powstać z tytułu zawartej Umowy poprzez wydanie Emitentowi weksla własnego in blanco wraz z deklaracją wekslową. W dniu 05.03.2018 r. Pożyczkobiorca spółka Patro Invest Sp. z o.o. dokonała przedterminowej spłaty całości kapitału pożyczki w kwocie 2.750.000,00 zł wraz z należnymi odsetkami.
- W dniu 09.03.2018 r. Emitent jako Pożyczkodawca zawarł Umowę pożyczki pieniężnej ze spółką Damf Księgowość Sp. z o.o. z siedzibą w Płocku. Na mocy Umowy Emitent udzielił Pożyczkobiorcy pożyczki pieniężnej w kwocie 466 000 zł na okres do dnia 31.08.2019 r. Pożyczka została oprocentowana w wysokości stałej stopy procentowej wynoszącej 5,7 % w skali roku. Kwota kapitału udzielonej pożyczki wraz z należnymi odsetkami zostanie zwrócona Emitentowi do dnia jej obowiązywania tj. 31.08.2019 r. Pożyczkobiorca zabezpieczył zwrot kwoty pożyczki wraz z odsetkami oraz ewentualnych innych roszczeń

Emitenta jakie mogą powstać z tytułu zawartej Umowy poprzez wydanie Emitentowi weksła własnego in blanco wraz z deklaracją wekslową.

6. ZAPASY

ZAPASY BRUTTO	30 czerwiec 2018	31 grudzień 2017
- materiały	185	185
- półprodukty i produkty w toku	0	0
- produkty gotowe	0	0
- towary	0	0
- zaliczka na dostawę	0	0
Zapasy brutto, razem	185	185

ODPISY AKTUALIZUJĄCE ZAPASY	30 czerwiec 2018	31 grudzień 2017
Odpisy aktualizujące materiały na początek okresu	185	220
- zwiększenia	0	0
Aktualizacja wartości wyrobów gotowych	0	0
- zmniejszenia	0	35
Wydanie materiałów i wyrobów gotowych objętych odpisem	0	35
Odpisy aktualizujące materiały na koniec okresu	185	185
Odpisy aktualizujące, razem	185	185

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

7. NALEŻNOŚCI

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	30 czerwiec 2018	31 grudzień 2017
Od jednostek powiązanych	5	4
- z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	5	4
- do 12 miesięcy	5	4
Od jednostek pozostałych	481	156
- z tytułu dostaw i usług	191	134
- z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	289	21
- dochodzone na drodze sądowej	0	0
- inne	1	1
Należności krótkoterminowe netto, razem	486	160
c) odpisy aktualizujące wartość należności	0	0
Należności krótkoterminowe brutto, razem	486	160

ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH	30 czerwiec 2018	31 grudzień 2017
Stan na początek okresu	0	11
a) zwiększenia (z tytułu)	0	0
- utworzenie odpisów na należności	0	0
b) zmniejszenia (z tytułu)	0	11
- zapłata należności	0	0
- rozwiązanie odpisów w związku z nieściągalnością	0	11
- wydzielenie majątku	0	0
Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu	0	0

8. KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

PAPIERY WARTOŚCIOWE, UDZIAŁY I INNE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	30 czerwiec 2018	31 grudzień 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 jednostkach pozostałych jednostkach powiązanych	3 509	863
a) udziały/akcje (wartość bilansowa):	30	30
- korekty aktualizujące wartość (+/-)	-31	-31
- wartość według cen nabycia	61	61
b) udzielone pożyczki, w tym:	3 540	833
c) inne papiery wartościowe		
Wartość według cen nabycia, razem	899	894
Korekty aktualizujące wartość razem	-31	-31
Wartość bilansowa, razem	3 509	863



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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Na dzień 30.06.2018 r. Emitent posiada 3.065.135 akcji IFERIA S.A. o wartości nominalnej 61 302,70 zł. Wartość posiadanych przez Emitenta akcji po dokonaniu odpisu aktualizującego w księgach Emitenta na dzień bilansowy wynosi 30 651,35. zł.

W dniu 07.03.2018 r. Emitent zawarł jako pożyczkodawca umowę pożyczki pieniężnej ze spółką RESBUD SE w Płocku jako pożyczkobiorcą. Przedmiotem Umowy pożyczki z dnia 07.03.2018 r. jest pożyczka pieniężna w kwocie 2.500.000,00 zł. Strony postanowiły, że spłata pożyczki nastąpi w terminie do dnia 30.06.2018 r. Oprocentowanie kwoty pożyczki zostało ustalone na poziomie 3,5 % w skali roku. Odsetki naliczane i płatne będą w okresach miesięcznych. Wypłata kwoty pożyczki nastąpiła w jednej transzy w dniu zawarcia Umowy pożyczki. Spłata pożyczki została zabezpieczona przez pożyczkobiorcę poprzez wystawienie weksla in blanco wraz z deklaracją na rzecz Emitenta oraz Pożyczkobiorca zobowiązał się do ustanowienia na będącej jego własnością nieruchomości zabudowanej budynkiem biurowym w Rzeszowie hipoteki do kwoty 2.800.000,00 zł. W dniu 25.06.2018 r. Strony zawarły Aneks do umowy pożyczki z dnia 07.03.2018 r. Strony dokonały zmiany treści łączącej je umowy w ten sposób, że przedłużeniu uległ dotychczasowy termin zwrotu kwoty pożyczki określony na dzień 30.06.018 r. do dnia 31.08.2018 r. Spłata kapitału nastąpi z odsetkami.

W dniu 25.06.2018 r. ELKOP S.A. zawarł jako pożyczkodawca umowę pożyczki pieniężnej ze spółką RESBUD SE w Płocku jako pożyczkobiorcą. Przedmiotem Umowy pożyczki z dnia 25.06.2018 r. jest pożyczka pieniężna w kwocie 950.000,00 zł. Strony postanowiły, że spłata pożyczki nastąpi w terminie do dnia 31.08.2018 r. Oprocentowanie kwoty pożyczki zostało ustalone na poziomie 3,00 % w skali roku. Odsetki naliczane będą w okresach miesięcznych, zapłata odsetek nastąpi jednorazowo na koniec trwania okresu pożyczki. Umowa nie została zawarta z zastrzeżeniem warunku lub terminu. Wypłata kwoty pożyczki nastąpiła w dniu zawarcia Umowy pożyczki. Spłata pożyczki przez pożyczkobiorcę została zabezpieczona poprzez dokonanie przewłaszczenia na zabezpieczenie własności nieruchomości będącej własnością pożyczkobiorcy na Emitenta. Przedmiotem przewłaszczenia jest nieruchomość zabudowana budynkiem biurowym zlokalizowana w Rzeszowie o wartości rynkowej 3.457.583,00 zł. Umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie przewiduje, że w razie uchybienia przez pożyczkobiorcę terminom spłaty pożyczki i odsetek wynikających z Umowy pożyczki z dnia 25.06.2018 r. Emitent będzie uprawniony do zaspokojenia się poprzez przejęcie własności nieruchomości.

9. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	30 czerwiec 2018	31 grudzień 2017
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 532	4 364
Inne środki pieniężne – lokaty	722	
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	2 254	4 364

10. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	30 czerwiec 2017	31 grudzień 2017
a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:		
- koszty dotyczące następnych okresów	427	88
	427	88
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, razem	427	88

11. KAPITAŁ ZAKŁADOWY – EMISJA AKCJI

W okresie sprawozdawczym Emitent nie przeprowadził emisji akcji.

12. WYNIK NA ROZLICZENIU INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

W okresie sprawozdawczym nie miały miejsca rozliczenia instrumentów finansowych.

13. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE I AKTYWA WARUNKOWE

Na dzień 30.06.2018 r. i 31.12.2017 r. Spółka posiadała aktywa warunkowe w wysokości 15 000 tys. zł.

Na mocy umowy poręczenia z dnia 12.01.2017 r. spółka PATRO INVEST Sp. z o.o. zobowiązała się na wypadek braku zapłaty przez DAMF INVEST S.A. kary umownej wynikającej z udziału



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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

DAMF INVEST S.A. w programie skupu akcji własnych uchwalonym przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie z dnia 30.10.2014 r. uchwałą nr 5, do zapłaty równowartości należnej Emitentowi kary umownej, opisanej szczegółowo w § 3 ust. 17 lit. b wymienionej wyżej uchwały NWZ z dnia 30.10.2014 r. Poręczenie przez PATRO INVEST Sp. z o.o. zostało udzielone do maksymalnej kwoty 15.000.000,00 (słownie: piętnaście milionów 00/100) złotych. Spółka nie posiadała natomiast zobowiązań warunkowych.

14. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

ELKOP Spółka Akcyjna
Kapitał zakładowy: 68.950.000 zł w całości opłacony
Sąd Rej. Katowice-Wschód w Katowicach Wydz. VIII Gospodarczy
KRS 0000176582

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

Nr rachunku bankowego:
13 1600 1462 0008 4561 8284 1001



Siedziba w 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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI ZA OKRES KOŃCĄCY SIĘ 30.06.2018	Sprzedaż produktów, towarów i materiałów podmiotom powiązanym	Przychody z tytułu odsetek od podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Koszty z tytułu odsetek dla podmiotów powiązanych	Należności z tytułu dostaw i usług na koniec okresu od podmiotów powiązanych	Należności inne na koniec okresu od podmiotów powiązanych	Należności z tytułu pożyczek i odsetek od podmiotów powiązanych	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zob. na koniec okresu wobec podmiotów powiązanych	Zobowiązania z tytułu pożyczek wobec jednostek powiązanych
DAMF INVEST S.A.	2	0	0	0	0	0	0	0	0
ATLANTIS SE	4	0	20	0	0	0	0	317	0
FON SE	7	0	0	0	0	0	0	0	0
RESBUD SE	4	28	0	0	0	0	3 478	0	0
Investment Friends SE	8	0	0	0	0	0	0	0	0
Investment Friends Capital SE	7	0	0	0	0	0	0	0	0
IFERIA S.A.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Refus Sp. z o.o. w likwidacji	2	6	0	0	0	0	0	0	0
IFEA Sp. z o.o.	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Office Center Sp. Z o.o.	13	5	0	0	4	2	0	0	0
Patro Invest sp. z o.o.	10	287	0	0	0	0	9 682	0	0
Damf Księgowość Sp. z o.o.	7	8	0	0	0	2	474	0	0
razem	65	334	20	0	4	4	13 634	317	0

ELKOP Spółka Akcyjna
Kapitał zakładowy: 68.950.000 zł w całości opłacony
Sąd Rej. Katowice-Wschód w Katowicach Wydz. VIII Gospodarczy
KRS 0000176582

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

Nr rachunku bankowego:
13 1600 1462 0008 4561 8284 1001



Siedziba w 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

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

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

Nr rachunku bankowego:
13 1600 1462 0008 4561 8284 1001

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

Na dzień 30.06.2018 r. Emitent osiągnął:

- Zysk netto w wysokości 381 tys. zł.
- Stratę brutto 970 tys. zł.
- Przychody netto ze sprzedaży 2 259 tys. zł
- Zysk brutto ze sprzedaży 269 tys. zł
- Stratę z działalności operacyjnej 1 239 tys. zł

Czynnikiem, który będzie miał wpływ na przyszłe przychody osiągane przez ELKOP S.A. będzie podstawowa działalność tj. wynajem powierzchni biurowych, magazynowych i produkcyjnych zlokalizowanych w Chorzowie, Elblągu oraz Płocku. Spółka nieprzerwanie dąży do osiągnięcia kompletnego obłożenia nieruchomości własnych.

16. ZMIANY KLASYFIKACJI AKTYWÓW FINANSOWYCH NA SKUTEK ZMIANY CELU LUB SPOSOBU WYKORZYSTANIA TYCH AKTYWÓW

W I półroczu 2018 r. nie nastąpiły zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych.

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

Na dzień 30.06.2018 roku, Spółka jest jednostką dominującą wobec spółki ELKOP1 POLSKA A.S., której kapitał zakładowy wynosi 2 000 tys. koron czeskich. Spółka zależna do końca czerwca 2018 r. 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.

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

Opisano szczegółowo w Sprawozdaniu Zarządu pkt X.

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

W okresie, którego dotyczy niniejszy raport w ELKOP S.A. ww. zdarzenia nie wystąpiło.

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

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

21. OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI I CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI EMITENTA W PREZENTOWANYM OKRESIE

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

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

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

W I półroczu 2018 oraz w roku 2017 Spółka wyodrębniła następujące segmenty operacyjne:

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

<i>DANE CHARAKTERYZUJĄCE SEGMENTY za okres 2018.01.01 do 2018.06.30</i>		<i>Sprzedaż domków z działką</i>	<i>wynajem</i>	<i>pozostałe w tym przychody i koszty nieprzypisane</i>	<i>Razem</i>
I.	Przychody segmentu	0	2 229		2 229
II.	Koszty segmentu	0	1 990		1 990
III	Wynik brutto segmentu z działalności gospodarczej	0	239		239
I	Koszty zarządu				711
II	Pozostałe przychody operacyjne				107
III	Pozostałe koszty operacyjne				904
IV	Przychody finansowe				293
V	Koszty finansowe				24
	ZYSK PRZED OPODATKOWANIEM				-970

<i>DANE CHARAKTERYZUJĄCE SEGMENTY za okres 2017.01.01 do 2017.06.30</i>		<i>Sprzedaż domków z działką</i>	<i>wynajem</i>	<i>pozostałe w tym przychody i koszty nieprzypisane</i>	<i>Razem</i>
I.	Przychody segmentu	0	2 179		2 179
II.	Koszty segmentu	0	1 365		1 365
III	Wynik brutto segmentu z działalności gospodarczej	0	814		814
I	Koszty zarządu			398	398
II	Pozostałe przychody operacyjne			13	13
III	Pozostałe koszty operacyjne			0	0
IV	Przychody finansowe			161	161
V	Koszty finansowe			11	11
	ZYSK PRZED OPODATKOWANIEM				579

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

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

Aktywa i zobowiązania segmentów

Aktywa segmentów stan na 30.06.2018 r.

Wynajem	46 100
Pozostałe w tym przychody i koszty nieprzypisane	1 189
Aktywa niealokowane	20 376
Razem aktywa	66 686

Zobowiązania segmentów stan na 30.06.2018 r.

Wynajem	421
Pozostałe w tym przychody i koszty nieprzypisane	6
Zobowiązania niealokowane	7 704
Razem zobowiązania	8 131

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

Aktywa segmentów stan na 30.06.2017 r.

Wynajem	60 143
Pozostałe w tym przychody i koszty nieprzypisane	0
Aktywa niealokowane	6 543
Razem aktywa	66 686

Zobowiązania segmentów stan na 30.06.2017 r.

Wynajem	96
Pozostałe w tym przychody i koszty nieprzypisane	0
Zobowiązania niealokowane	7 231
Razem zobowiązania	7 327

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

Informacje o wiodących klientach na dzień 30.06.2018 r.

W przychodach z tytułu wynajmu uwzględniono przychody w wysokości 503 tys. z tytułu sprzedaży do największego klienta Spółki. Wartość ta stanowi 22,29 % z całości przychodów.

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

Informacje o wiodących klientach na dzień 30.06.2017 r.

W przychodach z tytułu wynajmu uwzględniono przychody w wysokości 483 tys. z tytułu sprzedaży do największego klienta Spółki. Wartość ta stanowi 22,14 % z całości przychodów.

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

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

W Spółce nie wystąpiły ww. zdarzenia

24. INFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI, WYKUPU I SPŁATY DŁUŻNYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W Spółce nie wystąpiły ww. zdarzenia

25. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ (LUB ZADEKLAROWANEJ) DYWIDENDY ŁĄCZNIE I W PRZELICZENIU NA JEDNĄ AKCJĘ Z PODZIAŁEM NA AKCJE ZWYKŁE I UPRZYWILEJOWANE

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

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

ELKOP S.A. nie publikował prognoz finansowych.

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

Akcjonariat Spółki ELKOP S.A. na dzień publikacji raportu za I kwartał 2018 r., tj. na dzień 30 maja 2018 roku:

Lp.	AKCJONARIUSZ	L. AKCJI	% AKCJI	L. GŁOSÓW	% GŁOSÓW
1	PATRO Invest OÜ	6 499 771	32,99	6 499 771	32,99
2	Pozostali	13 200 229	67,1	13 200 229	67,1
	razem	19 700 000	100%	19 700 000	100%

Akcjonariat Spółki ELKOP S.A. na dzień publikacji raportu za pierwsze półrocze 2018 r., tj. na dzień 21 sierpnia 2018 roku:

Lp.	AKCJONARIUSZ	L. AKCJI	% AKCJI	L. GŁOSÓW	% GŁOSÓW
1	PATRO INVEST OÜ	6 972 599	35,39	6 972 599	35,39
2	Pozostali	12 727 401	64,61	12 727 401	64,61
	razem	19 700 000	100	19 700 000	100%

Pośrednie posiadanie akcji:

Emitent informuje ponadto, że akcje spółki ELKOP S.A. posiadane bezpośrednio przez spółkę PATRO INVEST OÜ z siedzibą w Tallinie są również jednocześnie pośrednio posiadane przez Pana Damiana Patrowicz. Pośrednie posiadanie akcji o których mowa powyżej wynika z faktu pozostawiania przez Pana Damiana Patrowicz udziałowcem spółki PATRO INVEST OÜ z siedzibą w Tallinie.

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

Zarząd:

Prezes Zarządu na dzień przekazania niniejszego raportu oraz raportu za IQ2018 r. tj. dzień 30 maja 2018 r. nie posiadał akcji Emitenta.

Rada Nadzorcza:

Na dzień przekazania niniejszego raportu oraz raportu za IQ2018 r. tj. dzień 30 maja 2018 r. członkowie rady Nadzorczej nie posiadali akcji Emitenta.

- Patrowicz Mariusz –0 akcji
- Wojciech Hetkowski - 0 akcji
- Patrowicz Małgorzata - 0 akcji
- Patrowicz Damian - 0 akcji
- Patrowicz Martyna - 0 akcji

Na dzień przekazania raportu wedle wiedzy Zarządu Członkowie Rady Nadzorczej ELKOP S.A. bezpośrednio nie posiadają akcji Emitenta.

Emitent informuje ponadto, że Członek Rady Nadzorczej Pan Damian Patrowicz na dzień publikacji niniejszego raportu posiada pośrednio przez spółkę PATRO INVEST OÜ z siedzibą w Tallinie akcje Emitenta. Pośrednie posiadanie przez Pana Damiana Patrowicz akcji o których mowa poniżej wynika z faktu pozostawania udziałowcem spółki PATRO INVEST OÜ z siedzibą w Tallinie.

Wg stanu na dzień publikacji raportu za IQ2018 tj. dnia 30 maja 2018 roku:

Akcje spółki ELKOP S.A. posiadane bezpośrednio przez spółkę PATRO INVEST Sp. z o.o. w Płocku były również posiadane pośrednio przez DAMF Invest S.A. w Płocku. DAMF Invest S.A. w Płocku było jedynym właścicielem spółki PATRO INVEST Sp. z o.o. Akcje spółki ELKOP S.A. posiadane pośrednio przez spółkę DAMF Invest S.A. w Płocku były również jednocześnie pośrednio posiadane przez Pana Damiana Patrowicz. Pośrednie posiadanie akcji o których mowa powyżej wynikało z faktu pozostawania przez Pana Damiana Patrowicz podmiotem dominującym wobec spółki DAMF Invest S.A. w rozumieniu art. 4 pkt. 14 Ustawy o ofercie

publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych z dnia 29 lipca 2005 r. (Dz. U. Nr 184, poz. 1539 z późn. zm.). Damian Patrowicz – Członek Rady Nadzorczej – pośrednio przez podmiot zależny DAMF Invest S.A. w Płocku posiadał 6.500.000 akcji Spółki, która to ilość stanowiła 33,2% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz uprawniała do oddania 6.500.000 głosów stanowiących 32,5% udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Na dzień przekazania raportu wedle wiedzy Zarządu Członkowie Rady Nadzorczej ELKOP S.A. bezpośrednio nie posiadają akcji Emitenta.

Uwaga:

Powyższe dane, dotyczące liczby posiadanych akcji przez członków organów Spółki zostały przedstawione z zachowaniem należytej staranności na podstawie wiedzy Zarządu Spółki według stanu na dzień publikacji raportu, jednakże mogą one nie uwzględniać ewentualnych transakcji kupna – sprzedaży akcji przez ww. osoby, o których Spółka nie została poinformowana.

29. WSKAZANIE ISTOTNYCH POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ, DOTYCZĄCYCH ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WIERZYTELNOŚCI EMITENTA LUB JEGO JEDNOSTKI ZALEŻNEJ, ZE WSKAZANIEM PODMIOTU POSTĘPOWANIA, STRON WSZCZĘTEGO POSTĘPOWANIA ORAZ STANOWISKA EMITENTA

Na dzień bilansowy oraz dzień publikacji niniejszego raportu, w Spółce nie toczą się istotne postępowania, w których Emitent byłby stroną.

W okresie objętym niniejszym raportem nie wystąpiły żadne rozliczenia z tytułu spraw sądowych.

30. INFORMACJE O UDZIELENIU PRZEZ EMITENTA LUB PRZEZ JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ PORĘCZEŃ KREDYTU LUB PORĘCZEŃ POŻYCZKI LUB UDZIELENIU GWARANCJI - ŁĄCZNIE JEDNEMU PODMIOTOWI LUB JEDNOSTCE ZALEŻNEJ OD TEGO PODMIOTU, JEŻELI ŁĄCZNA WARTOŚĆ ISTNIEJĄCYCH PORĘCZEŃ LUB GWARANCJI JEST

ZNACząCA, Z OKREśLNIEM:

A) NAZWY (FIRMY) PODMIOTU, KTóREMU ZOSTAŁY UDZIELONE PORęCZENIA LUB GWARANCJE,

B) ŁĄCZNEJ KWOTY KREDYTóW LUB POŻYCZEK, KTóRA W CAŁóŚCI LUB W OKREśLONEJ CZęŚCI ZOSTAŁA ODPOWIEDNIO PORęCZONA LUB GWARANTOWANA

C) OKRESU, NA JAKI ZOSTAŁY UDZIELONE PORęCZENIA LUB GWARANCJE,

D) WARUNKóW FINANSOWYCH, NA JAKICH ZOSTAŁY UDZIELONE PORęCZENIA LUB GWARANCJE, ZE WSKAZANIEM WYNAGRODZENIA EMITENTA LUB JEDNOSTKI OD NIEGO ZALEŻNEJ ZA UDZIELENIE PORęCZEŃ LUB GWARANCJI,

E) CHARAKTERU POWIĄZAŃ ISTNIEJĄCYCH POMIĘDZY EMITENTEM A PODMIOTEM, KTóRY ZACIĄGNĄŁ KREDYTY LUB POŻYCZKI

W I półroczu 2018 roku Emitent nie udzielał tego typu poręczeń lub gwarancji.

31. INFORMACJE O NIESPŁACENIU KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB NARUSZENIU ISTOTNYCH POSTANOWIEŃ UMOWY KREDYTU LUB POŻYCZKI, W ODNIESIENIU DO KTóRYCH NIE PODJęTO ŻADNYCH DZIAŁAŃ NAPRAWCZYCH DO KOŃCA OKRESU SPRAWOZDAWCZEGO

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

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

Opisano szczegółowo w Sprawozdaniu Zarządu pkt X.

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	
	01.01.2017 - 30.06.2017	01.01.2018 - 30.06.2018	01.01.2017 - 30.06.2017	01.01.2018 - 30.06.2018
Prezes Zarządu				
Koralewski Jacek	12.000,00	12.600,00	82.200,00	82.200,00
Rada Nadzorcza				
Patrowicz Mariusz	0	0	13.000,00	10.142,86
Hetkowski Wojciech	0	0	5.600,00	5.600,00
Patrowicz Małgorzata	0	0	4.000,00	3.120,00
Patrowicz Damian	0	0	1.200,00	936,26
Patrowicz Martyna	0	0	0	936,26

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

ZYSK NA AKCJĘ

Zysk przypadający na jedną akcję

Szczegółowy sposób wyliczenia zysku na jedną akcję:

	6 miesięcy zakończone 30.06.2018 (niebadane)	6 miesięcy zakończone 30.06.2017 (niebadane)
Zysk/Strata netto	381	468
Średnia ważona ilość akcji zwykłych	27 903 836	28 972 603
Zysk/Strata na jedną akcję zwykłą:	0,01zł	0,02 zł
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji	27 903 836	28 972 603
Rozwodniony zysk/strata na jedną akcję zwykłą	0,01zł	0,02zł

WYBRANE DANE FINANSOWE W PRZELICZENIU NA EURO

Wskazanie średnich kursów wymiany złotego, w okresie objętych sprawozdaniem finansowym i danymi porównywalnymi, w stosunku do euro, ustalonych przez Narodowy Bank Polski.

Średnie kursy w okresie sprawozdawczym	okres sprawozdawczy od 2018.01.01 do 2018.06.30		okres sprawozdawczy od 2017.01.01 do 2017.06.30	
	Kurs	Data	Kurs	Data
kurs na ostatni dzień okresu	4,3616	29.06.2018	4,2265	30.06.2017
średni arytmetyczny kurs w okresie	4,2201	Od 01.01.2018 do 30.06.2018	4,2706	Od 01.01.2017 do 30.06.2017
kurs najniższy	4,1423	29.01.2018	4,1737	31.05.2017
kurs najwyższy	4,3616	29.06.2018	4,4157	02.01.2017

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

okres sprawozdawczy od 2018.01.01 do 2018.06.30		okres sprawozdawczy od 2017.01.01 do 2017.06.30	
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. 29.02.2017	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	4,217
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
średni arytmetyczny kurs w okresie	4,2395	średni arytmetyczny kurs w okresie	4,2474

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

- pozycje bilansowe przeliczone są według średniego kursu ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski obowiązującego na dzień bilansowy:

- w dniu 29 czerwca 2018 r. 1 EUR = 4,3616
- 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 30 czerwca 2018 r. 1 EUR = 4,2395
 - w okresie od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r. 1 EUR = 4,2474

	Sześć miesiący zakończone 30 czerwca 2018 w złotych	Sześć miesiący zakończone 30 czerwca 2017 w złotych	Sześć miesiący zakończone 30 czerwca 2018 w euro	Sześć miesiący zakończone 30 czerwca 2017 w euro
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	2 259	2 179	533	513
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-1239	429	-292	101
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-970	579	-229	136
Zysk (strata) netto	381	468	90	110
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	-487	278	-115	65
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	6 249	-11 693	1 474	-2 753
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	0	26 811	0	6 312
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-2 110	15 396	-498	3 624
Aktywa razem *	67 665	66 386	15 514	15 916
Zobowiązania krótkoterminowe *	1 639	749	376	180



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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Zobowiązania długoterminowe	6 492	6 484	1 488	1 555
Kapitał własny *	59 534	59 153	13 650	14 182
Kapitał zakładowy *	68 950	68 950	15 808	16 531
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji (w szt.)	27 903 836	28 972 603	27 903 836	28 972 603
Zysk (strata) przypadający na jedną akcję (w zł / EURO)	0,01	0,02	0,01	0,01
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EURO) *	3,02	3,00	0,69	0,72

Uwaga! Dla pozycji bilansowych oznaczonych gwiazdką prezentowane dane obejmują w kolumnie drugiej i czwartej stan na dzień 31.12.2017 roku.

33. WYDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Istotne zdarzenia po dniu bilansowym opisane są w Sprawozdaniu Zarządu Spółki.

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

Poniżej Emitent przedstawia czynniki ryzyka według najlepszej wiedzy i woli oceny Emitenta, w zakresie znanych zagrożeń na dzień sporządzenia sprawozdania. W przyszłości mogą jednak pojawić się nowe ryzyka trudne do przewidzenia, jak również może ulec zmiana rangi poszczególnych ryzyk dla działalności Emitenta. Przedstawione ryzyka w poniższej kolejności, nie odzwierciedlają ich ważności dla 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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Ryzyko związane z uzależnieniem Emitenta od odbiorców

Istnieje ryzyko wpływu na wyniki osiągnięte przez Emitenta od podmiotów związanych z Emitentem umowami na wynajem 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.

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.

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 skutek 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.

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.

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):

Powiązania osobowe Zarząd:

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

Powiązania osobowe Rada Nadzorcza :

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

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

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

- Damian Patrowicz– Członek Rady Nadzorczej: ELKOP S.A., Atlantis SE, FON SE, Resbud SE, Investment Friends Capital SE, IFERIA S.A., DAMF INVEST S.A., DAMF Inwestycje S.A., Investment Friends SE.
- Małgorzata Patrowicz - Prezes Zarządu: DAMF INVEST S.A., PATRO INVEST Sp. z o.o., IFEA Sp. z o.o., Członek Zarządu IFERIA S.A., Członek Rady Nadzorczej: ELKOP S.A. Atlantis SE, FON SE, RESBUD S.E., Investment Friends SE, Investment Friends Capital SE, DAMF Inwestycje S.A.
- Martyna Patrowicz – Członek Rady Nadzorczej: Atlantis SE , ELKOP S.A., FON SE, RESBUD SE, Investment Friends Capital SE, DAMF INVEST S.A., IFERIA S.A., DAMF Inwestycje S.A.

Wyżej wskazane osoby ze skutkiem na dzień 25 kwietnia 2018 r. złożyły rezygnację z pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej Emitenta. Dnia 05.06.2018 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie ponownie powołało wyżej wskazane osoby do składu Rady Nadzorczej ELKOP S.A.

Istnieją interpretacje wskazujące na możliwość powstania ryzyk, polegających na negatywnym wpływie powiązań rodzinnych pomiędzy członkami organów Emitenta na ich decyzje. Dotyczy to w szczególności wpływu tych powiązań na Radę Nadzorczą Emitenta w zakresie prowadzenia bieżącego nadzoru nad działalnością Spółki. Przy ocenie prawdopodobieństwa wystąpienia takiego ryzyka należy jednak wziąć pod uwagę fakt, iż organy nadzorujące podlegają kontroli innego organu – Walnego Zgromadzenia, a w interesie członków Rady Nadzorczej leży wykonywanie swoich obowiązków w sposób rzetelny i zgodny z prawem. W przeciwnym razie grozi im odpowiedzialność przed Walnym Zgromadzeniem Spółki polegająca na nie uzyskaniu absolutorium z wykonania obowiązków lub odpowiedzialność karna z tytułu działania na szkodę Spółki (odpowiedzialność ta dotyczy również członków Zarządu)

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

Emitent jest notowany na rynku głównym GPW i jest spółką publiczną w rozumieniu Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi. W związku z powyższym, KNF posiada 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,
- 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 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.



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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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

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



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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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.

Płock, dnia 21 sierpnia 2018 roku

Podpisy wszystkich Członków Zarządu:

Prezes Zarządu Pan Jacek Koralewski

.....

podpis

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

GALEX Kancelaria Biegłego Rewidenta

Pani Jolanta Gałuszka

.....

podpis