



## JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

### P.A. NOVA Spółka Akcyjna

z siedzibą w Gliwicach przy ul. Górnych Wałów 42

## ZA 2018 ROK

## SPIS TREŚCI

|  |    |
|--|----|
| Sprawozdanie z sytuacji finansowej P.A. NOVA S.A. na dzień 31 grudnia 2018                                       | 3  |
| Sprawozdanie z całkowitych dochodów P.A. NOVA S.A.   | 5  |
| za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2018 roku  | 5  |
| Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym P.A. NOVA S.A. za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2018 roku          | 7  |
| Sprawozdanie z przepływów pieniężnych P.A. NOVA S.A. za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2018 roku             | 10 |
| Zmiany w sprawozdaniach finansowych poprzednich okresów  | 12 |
| Dodatkowe informacje i noty objaśniające do sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31 grudnia 2018 roku | 17 |
| INFORMACJE OGÓLNE  | 17 |
| OKRESY PREZENTOWANE  | 17 |
| ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI   | 17 |
| SKŁAD ORGANÓW SPÓŁKI NA DZIEŃ 31.12.2018 R.  | 17 |
| INFORMACJA O KONSOLIDACJI  | 17 |
| PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI  | 18 |
| Oświadczenie o zgodności   | 18 |
| Podstawa sporządzenia  | 18 |
| Połączenia jednostek gospodarczych   | 18 |
| Aktywa trwale przeznaczone do zbycia   | 18 |
| Ujęcie przychodów i kosztów oraz zasady ustalenia wyniku finansowego   | 19 |
| Wycena aktywów i pasywów   | 19 |
| Zmiany stosowanych zasad rachunkowości   | 23 |
| MSSF 15 Przychody z umów z klientami   | 23 |
| MSSF 9 Instrumenty finansowe   | 24 |
| Pozostałe  | 25 |
| Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie                         | 26 |
| Wdrożenie MSSF 16  | 27 |
| PODSTAWOWE OSĄDY RACHUNKOWE I PODSTAWY SZACOWANIA NIEPEWNOŚCI  | 28 |
| Szacowanie utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych  | 28 |
| Szacowanie utraty wartości udziałów w spółkach zależnych   | 28 |
| Szacowanie rezerw na naprawy gwarancyjne   | 28 |
| Szacowanie wartości firmy  | 29 |
| Szacowanie przychodów i kosztów kontraktów długoterminowych  | 29 |
| Szacowanie rezerw na świadczenia pracownicze   | 29 |
| Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego  | 29 |
| Wartość godziwa instrumentów finansowych   | 29 |
| Stawki amortyzacyjne   | 29 |
| Niepełność związana z rozliczeniami podatkowymi  | 29 |
| Rezerwy na sprawy sporne   | 30 |
| SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI  | 30 |
| Podział na segmenty  | 30 |
| Informacje o transakcjach z ważniejszymi klientami zewnętrznymi  | 31 |
| NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO  | 31 |
| 1. Aktywa trwałe   | 31 |
| 1.1. Rzeczowe aktywa trwałe  | 31 |
| Zmiany rzeczowych aktywów trwałych   | 32 |
| Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) w okresie od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.                        | 32 |
| Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) w okresie od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.                        | 33 |
| Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) w okresie od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.                        | 34 |
| 1.2. Nieruchomości inwestycyjne  | 35 |
| 1.3. Wartości niematerialne  | 35 |
| Zmiany wartości niematerialnych  | 36 |
| 1.4. Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności  | 37 |
| 1.5. Długoterminowe aktywa finansowe   | 37 |
| 1.6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego   | 40 |
| 1.7. Długoterminowe należności   | 42 |
| 1.8. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe   | 43 |

|   |    |
|---|----|
| 2. Aktywa obrotowe .....  | 43 |
| 2.1. Zapasy .....   | 43 |
| 2.2. Należności krótkoterminowe .....   | 43 |
| 2.3. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe .....   | 45 |
| 2.4. Należności z tytułu podatku dochodowego .....  | 45 |
| 2.5. Krótkoterminowe aktywa finansowe .....   | 46 |
| 2.6. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....   | 47 |
| 3. Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży .....                                    | 48 |
| 4. Kapitały własne .....  | 48 |
| 5. Zobowiązania długoterminowe .....  | 49 |
| 5.1. Długoterminowe rezerwy .....   | 49 |
| 5.1.1. Rezerwy na świadczenia pracownicze .....   | 49 |
| 5.2. Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego .....                                | 49 |
| 5.3. Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki .....  | 51 |
| 5.4. Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe .....                                      | 52 |
| 5.5. Długoterminowe zobowiązania .....  | 53 |
| 5.6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe .....  | 54 |
| 6. Zobowiązania krótkoterminowe .....   | 54 |
| 6.1. Krótkoterminowe rezerwy .....  | 54 |
| 6.1.1. Krótkoterminowe rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne .....                        | 54 |
| 6.2. Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki .....   | 55 |
| 6.3. Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe .....                                     | 55 |
| 6.4. Krótkoterminowe zobowiązania .....   | 56 |
| 6.5. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe .....   | 58 |
| 6.6. Zobowiązania z tytułu podatku .....  | 58 |
| 7. Zobowiązania dotyczące aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży .....          | 58 |
| 8. Przychody ze sprzedaży, koszt własny sprzedaży .....   | 59 |
| Analiza przychodów według rodzajów i działów organizacyjnych .....                              | 59 |
| Analiza kosztu własnego sprzedaży .....   | 60 |
| 9. Pozostałe przychody i koszty operacyjne .....  | 60 |
| 10. Przychody i koszty finansowe .....  | 61 |
| 11. Podatek dochodowy i inne obciążenia wyniku finansowego .....                                | 63 |
| 12. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych – Inne korekty .....                                  | 65 |
| 13. Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych .....  | 65 |
| 14. Klasyfikacja instrumentów finansowych .....   | 65 |
| RYZYKA .....  | 67 |
| AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, OBCIĄŻENIA MAJĄTKU .....                                       | 69 |
| INNE INFORMACJE Informacje o zatrudnieniu .....   | 74 |
| Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi .....                                       | 74 |
| Informacje na temat zmiany zasad rachunkowości w roku obrotowym .....                           | 78 |
| Informacje o wynagrodzeniu podmiotu, który przeprowadził badanie sprawozdania finansowego ..... | 78 |
| Informacje o wynagrodzeniu Zarządu i Rady Nadzorczej .....                                      | 78 |
| Zdarzenia po dacie bilansu .....  | 79 |
| Zatwierdzenie sprawozdania finansowego .....  | 79 |

## Sprawozdanie z sytuacji finansowej P.A. NOVA S.A. na dzień 31 grudnia 2018 roku

| Nr noty | A K T Y W A  | Okres zakończony<br>31/12/2018<br>PLN | Okres zakończony<br>31/12/2017<br>PLN | Okres zakończony<br>01/01/2017<br>PLN |
|---------|--|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 1.      | <b>Aktywa trwałe (długoterminowe)</b>                      | <b>390 292 309,43</b>                 | <b>378 232 821,53</b>                 | <b>347 901 928,03</b>                 |
| 1.1.    | Rzeczowe aktywa trwałe                                     | 22 727 342,65                         | 13 758 142,32                         | 11 277 759,70                         |
| 1.2.    | Nieruchomości inwestycyjne                                 | 40 565 522,51                         | 66 390 519,03                         | 43 771 310,86                         |
|         | Wartość firmy  | -                                     | -                                     | -                                     |
| 1.3.    | Wartości niematerialne                                     | 576 454,73                            | 146 680,49                            | 160 843,31                            |
| 1.4.    | Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności | -                                     | -                                     | -                                     |
| 1.5.    | Długoterminowe aktywa finansowe, w tym:                    | 304 851 957,78                        | 287 195 717,65                        | 281 895 308,07                        |
|         | w jednostkach powiązanych                                  | 303 340 637,78                        | 285 620 397,65                        | 280 111 988,07                        |
|         | w pozostałych jednostkach                                  | 1 511 320,00                          | 1 575 320,00                          | 1 783 320,00                          |
| 1.6.    | Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego            | 10 594 010,00                         | 2 986 498,00                          | 4 689 613,00                          |
| 1.7.    | Długoterminowe należności, w tym:                          | 10 485 495,71                         | 7 380 835,64                          | 5 593 054,96                          |
|         | od jednostek powiązanych                                   | 10 025 536,01                         | 6 920 875,94                          | 5 133 095,26                          |
|         | od pozostałych jednostek                                   | 459 959,70                            | 459 959,70                            | 459 959,70                            |
| 1.8.    | Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe                  | 491 526,05                            | 374 428,40                            | 514 038,13                            |
| 2.      | <b>Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)</b>                   | <b>67 968 396,66</b>                  | <b>46 150 451,62</b>                  | <b>69 536 002,27</b>                  |
| 2.1.    | Zapasy   | 113 971,48                            | 126 627,98                            | 149 341,19                            |
| 2.2.    | Należności krótkoterminowe, w tym:                         | 36 477 245,96                         | 27 542 033,68                         | 43 368 601,67                         |
|         | z tytułu dostaw i usług                                    | 20 448 580,01                         | 22 879 525,11                         | 40 076 298,66                         |
|         | od jednostek powiązanych                                   | 2 908 948,57                          | 1 130 463,67                          | 1 193 564,30                          |
|         | od pozostałych jednostek                                   | 17 539 631,44                         | 21 749 061,44                         | 38 882 734,36                         |
|         | pozostałe należności                                       | 16 028 665,95                         | 4 662 508,57                          | 3 292 303,01                          |
|         | od jednostek powiązanych                                   | -                                     | -                                     | -                                     |
|         | od pozostałych jednostek                                   | 16 028 665,95                         | 4 662 508,57                          | 3 292 303,01                          |
| 2.3.    | Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe                 | 23 582 744,27                         | 10 856 123,72                         | 14 744 926,36                         |
| 2.4.    | Należności z tytułu podatku dochodowego                    | -                                     | -                                     | -                                     |
| 2.5.    | Krótkoterminowe aktywa finansowe, w tym:                   | 24 550,16                             | 24 550,16                             | 4 000 708,85                          |
|         | w jednostkach powiązanych                                  | 24 550,16                             | 24 550,16                             | 4 000 708,85                          |
|         | w pozostałych jednostkach                                  | -                                     | -                                     | -                                     |
| 2.6.    | Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                         | 5 499 884,79                          | 7 591 116,08                          | 7 272 424,20                          |
| 3.      | Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży        | 2 270 000,00                          | 10 000,00                             | -                                     |
|         | <b>Aktywa razem</b>  | <b>458 260 706,09</b>                 | <b>424 383 273,15</b>                 | <b>417 437 930,30</b>                 |

| Nr noty | K A P I T A Ł W Ł A S N Y I Z O B O W I Ą Z A N I A   | Okres zakończony<br>31/12/2018<br>PLN | Okres zakończony<br>31/12/2017<br>PLN | Okres zakończony<br>01/01/2017<br>PLN |
|---------|---|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
|         | <b>Kapitał własny</b>                                 | <b>281 589 502,26</b>                 | <b>284 893 905,62</b>                 | <b>288 927 324,53</b>                 |
|         | Kapitał (fundusz) podstawowy                          | 10 000 000,00                         | 10 000 000,00                         | 10 000 000,00                         |
|         | Należne wpłaty na kapitał zakładowy (wielkość ujemna) | -                                     | -                                     | -                                     |
|         | Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)              | (576 846,95)                          | (576 846,95)                          | (576 846,95)                          |
|         | Kapitał zapasowy                                      | 121 999 278,57                        | 114 311 481,29                        | 118 306 411,61                        |
|         | Kapitał rezerwowy                                     | 7 365 538,23                          | 7 208 644,41                          | 7 137 578,77                          |
|         | Kapitał z aktualizacji wyceny                         | -                                     | -                                     | -                                     |

|                 |   |                       |                       |                       |
|-----------------|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                 | Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną                               | 142 856 001,16        | 142 856 001,16        | 142 856 001,16        |
|                 | Zysk/strata z lat ubiegłych i roku bieżącego, w tym:                          | (54 468,75)           | 11 094 625,71         | 11 204 179,94         |
|                 | zysk/strata z lat ubiegłych   | 2 893 380,02          | 8 007 452,47          | 4 324 779,10          |
|                 | zysk/strata okresu bieżącego  | (2 947 848,77)        | 3 087 173,24          | 6 879 400,84          |
| 4.              | <b>Zobowiązania długoterminowe</b>  | 64 532 159,79         | 38 269 431,05         | 35 144 174,87         |
| 4.1.,<br>4.1.A. | Długoterminowe rezerwy  | 1 527 596,52          | 3 477 918,43          | 3 338 360,29          |
| 4.2.            | Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego                         | 13 563 799,50         | 7 666 583,86          | 6 994 048,50          |
| 4.3.            | Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki, w tym:                             | 26 221 826,04         | 25 530 683,58         | 24 663 851,00         |
|                 | kredyty   | -                     | -                     | -                     |
|                 | pożyczki  | 26 221 826,04         | 25 530 683,58         | 24 663 851,00         |
| 4.4.            | Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe                               | 21 903 384,15         | 842 473,60            | 56 053,70             |
| 4.5.            | Długoterminowe zobowiązania   | 91 861,38             | 91 861,38             | 91 861,38             |
| 4.6.            | Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe                                     | 1 223 692,20          | 659 910,20            | -                     |
| 5.              | <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>   | 112 139 044,04        | 101 219 936,48        | 93 366 430,90         |
| 5.1.,<br>5.1.A. | Krótkoterminowe rezerwy   | 6 037 519,93          | 12 175 767,83         | 1 278 447,91          |
| 5.2.            | Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki, w tym:                            | 48 783 659,01         | 42 111 825,29         | 36 281 768,89         |
|                 | kredyty   | 46 869 374,75         | 40 286 481,29         | 36 281 768,89         |
|                 | pożyczki  | 1 914 284,26          | 1 825 344,00          | -                     |
| 5.3.            | Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe                              | 860 743,66            | 363 862,47            | 250 224,19            |
| 5.4.            | Krótkoterminowe zobowiązania, w tym:  | 56 196 675,89         | 43 187 000,32         | 47 469 111,82         |
|                 | z tytułu dostaw i usług   | 37 484 473,95         | 38 262 663,65         | 44 845 275,85         |
|                 | od jednostek powiązanych  | 67 701,67             | -                     | 4 767,39              |
|                 | od pozostałych jednostek  | 37 416 772,28         | 38 262 663,65         | 44 840 508,46         |
|                 | pozostałe zobowiązania  | 18 712 201,94         | 4 924 336,67          | 2 623 835,97          |
|                 | od jednostek powiązanych  | 2 635,67              | 2 635,67              | 2 635,67              |
|                 | od pozostałych jednostek  | 18 709 566,27         | 4 921 701,00          | 2 621 200,30          |
| 5.5.            | Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe                                    | 210 944,55            | 2 265 229,57          | 6 265 617,09          |
| 5.6.            | Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego                                     | 49 501,00             | 1 116 251,00          | 1 821 261,00          |
| 6.              | Zobowiązania dotyczące aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży | -                     | -                     | -                     |
|                 | <b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>                                    | <b>458 260 706,09</b> | <b>424 383 273,15</b> | <b>417 437 930,30</b> |

|  |  |                |                |                |
|--|--|----------------|----------------|----------------|
|  |  | -              | -              | -              |
|  | Wartość księgowa                                   | 281 589 502,26 | 284 893 905,62 | 288 927 324,53 |
|  | Liczba akcji (w szt.)                              | 10 000 000     | 10 000 000     | 10 000 000     |
|  | Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)             | 28,16          | 28,49          | 28,89          |
|  | Rozwodniona liczba akcji (w szt.)                  | 10 000 000     | 10 000 000     | 10 000 000     |
|  | Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł) | 28,16          | 28,49          | 28,89          |

**Sprawozdanie z całkowitych dochodów P.A. NOVA S.A.  
za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2018 roku**

| Nr noty |   | Rok 2018                  | Rok 2017                  |
|---------|---|---------------------------|---------------------------|
|         |   | (01/01/2018 – 31/12/2018) | (01/01/2017 - 31/12/2017) |
|         |   | PLN                       | PLN                       |
|         | <b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b> | 135 082 572,57            | 171 106 857,01            |
| 7.      | Przychody netto ze sprzedaży produktów                                      | 129 924 211,78            | 166 813 546,88            |
| 7.      | Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów                           | 5 158 360,79              | 4 293 310,13              |
|         | <b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>           | 141 681 175,52            | 165 240 921,71            |
| 7.      | Koszt wytworzenia sprzedanych produktów                                     | 137 628 301,32            | 161 857 279,51            |
| 7.      | Wartość sprzedanych towarów i materiałów                                    | 4 052 874,20              | 3 383 642,20              |
|         | <b>Zysk (strata) brutto na sprzedaży</b>                                    | (6 598 602,95)            | 5 865 935,30              |
| 7.      | Koszty sprzedaży  | 980 329,25                | 1 089 579,07              |
| 7.      | Koszty ogólnego zarządu   | 5 612 091,55              | 5 780 777,34              |
|         | <b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>   | (13 191 023,75)           | (1 004 421,11)            |
| 8.      | Pozostałe przychody operacyjne  | 7 128 234,56              | 1 671 448,51              |
|         | Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych                              | 1 023 838,47              | 1 401 330,17              |
|         | Dotacje   | 151 870,49                | 21 889,80                 |
|         | Inne przychody operacyjne   | 5 952 525,60              | 248 228,54                |
| 8.      | Pozostałe koszty operacyjne   | 8 163 594,08              | 8 746 068,08              |
|         | Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych                            | -                         | 1 544,01                  |
|         | Aktualizacja wyceny wartości aktywów niefinansowych                         | 1 279 388,24              | 341 168,17                |
|         | Inne koszty operacyjne  | 6 884 205,84              | 8 403 355,90              |
|         | <b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>                             | (14 226 383,27)           | (8 079 040,68)            |
| 9.      | Przychody finansowe   | 14 872 735,37             | 14 747 362,16             |
|         | Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:                                       | 6 580 241,94              | 6 168 034,47              |
|         | od jednostek powiązanych  | 6 580 241,94              | 6 168 034,47              |
|         | Odsetki, w tym:   | 5 133 245,47              | 6 724 689,42              |
|         | od jednostek powiązanych  | 5 123 890,51              | 6 715 069,67              |
|         | Zysk ze zbycia inwestycji   | -                         | -                         |
|         | Aktualizacja wartości inwestycji  | -                         | -                         |
|         | Inne  | 3 159 247,96              | 1 854 638,27              |
| 9.      | Koszty finansowe  | 5 039 287,23              | 3 813 684,88              |
|         | Odsetki, w tym:   | 3 644 445,55              | 2 306 478,53              |
|         | dla jednostek powiązanych   | 905 082,72                | 1 031 017,92              |
|         | Strata ze zbycia inwestycji   | -                         | -                         |
|         | Aktualizacja wartości inwestycji  | 78 104,83                 | 208 000,00                |
|         | Inne  | 1 316 736,85              | 1 299 206,35              |
|         | <b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej</b>                            | (4 392 935,13)            | 2 854 636,60              |

|     |   |                |                |
|-----|---|----------------|----------------|
|     | <b>Zysk (strata) brutto</b>   | (4 392 935,13) | 2 854 636,60   |
| 10. | Podatek dochodowy   | (1 445 086,36) | (232 536,64)   |
|     | część bieżąca   | 181 574,00     | (2 524 551,00) |
|     | część odroczone   | (1 626 660,36) | 2 292 014,36   |
|     | Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)                                   | -              | -              |
|     | Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności | -              | -              |
|     | <b><u>Zysk (strata) netto</u></b>   | (2 947 848,77) | 3 087 173,24   |
|     | Zysk (strata) na jeden udział (w zł/gr na jeden udział)   | (0,29)         | 0,31           |
|     | Rozwodniony zysk (strata) na jeden udział (w zł/gr na jeden udział)                             | (0,29)         | 0,31           |
|     | <b>Inne całkowite dochody, w tym:</b>   | -              | -              |
|     | podlegające przekwalifikowaniu do rachunku zysków i strat                                       | -              | -              |
|     | niepodlegające przekwalifikowaniu do rachunku zysków i strat                                    | -              | -              |
|     | <b><u>Razem całkowite dochody netto (zysk/strata netto skorygowany o inne dochody)</u></b>      | (2 947 848,77) | 3 087 173,24   |

**SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁACH WŁASNYCH  
za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2018 roku**

|   | Przypadający na akcjonariuszy/udziałowców spółki |   |                     |                       |                     |                               |                              |                               |                       | Kapitał mniejszości | Kapitał własny ogółem |
|---|--|---|---------------------|-----------------------|---------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|
|   | Kapitał podstawowy                               | Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną | Akcje własne        | Kapitał zapasowy      | Kapitał rezerwowy   | Kapitał z aktualizacji wyceny | Zysk/ strata z lat ubiegłych | Zysk/ strata z roku bieżącego | Razem                 |                     |                       |
| <b>Saldo na dzień 01.01.2018 roku</b>                                   | <b>10 000 000,00</b>                             | <b>142 856 001,16</b>                           | <b>(576 846,95)</b> | <b>114 311 481,29</b> | <b>7 208 644,41</b> | -                             | <b>11 094 625,71</b>         | -                             | <b>284 893 905,62</b> | -                   | <b>284 893 905,62</b> |
| Zmiany zasad polityki rachunkowości                                     | -  | -   | -                   | -                     | -                   | -                             | -                            | -                             | -                     | -                   | -                     |
| Korekta błędów podstawowych   | -  | -   | -                   | -                     | -                   | -                             | -                            | -                             | -                     | -                   | -                     |
| <b>Saldo na dzień 01.01.2018 roku po korektach (po przekształceniu)</b> | <b>10 000 000,00</b>                             | <b>142 856 001,16</b>                           | <b>(576 846,95)</b> | <b>114 311 481,29</b> | <b>7 208 644,41</b> | -                             | <b>11 094 625,71</b>         | -                             | <b>284 893 905,62</b> | -                   | <b>284 893 905,62</b> |
| <b>Zmiany w kapitale własnym</b>  | -  | -   | -                   | <b>7 687 797,28</b>   | <b>156 893,82</b>   | -                             | <b>(8 201 245,69)</b>        | <b>(2 947 848,77)</b>         | <b>(3 304 403,36)</b> | -                   | <b>(3 304 403,36)</b> |
| Zysk/ strata za rok obrotowy  | -  | -   | -                   | -                     | -                   | -                             | -                            | (2 947 848,77)                | (2 947 848,77)        | -                   | (2 947 848,77)        |
| <b>Inne całkowite dochody netto z tytułu :</b>                          | -  | -   | -                   | -                     | -                   | -                             | <b>(356 554,59)</b>          | -                             | <b>(356 554,59)</b>   | -                   | <b>(356 554,59)</b>   |
| wycena inwestycji dostępnych do sprzedaży                               | -  | -   | -                   | -                     | -                   | -                             | -                            | -                             | -                     | -                   | -                     |
| wycena kredytu  | -  | -   | -                   | -                     | -                   | -                             | -                            | -                             | -                     | -                   | -                     |
| podatek odroczony od wyceny kredytu                                     | -  | -   | -                   | -                     | -                   | -                             | -                            | -                             | -                     | -                   | -                     |
| wycena IRS  | -  | -   | -                   | -                     | -                   | -                             | (440 190,59)                 | -                             | (440 190,59)          | -                   | (440 190,59)          |
| podatek odroczony od IRS  | -  | -   | -                   | -                     | -                   | -                             | 83 636,00                    | -                             | 83 636,00             | -                   | 83 636,00             |
| wycena odsetek od pożyczek  | -  | -   | -                   | -                     | -                   | -                             | -                            | -                             | -                     | -                   | -                     |
| podatek odroczony od wyceny odsetek od pożyczek                         | -  | -   | -                   | -                     | -                   | -                             | -                            | -                             | -                     | -                   | -                     |
| Wycena kontraktów długoterminowych                                      | -  | -   | -                   | -                     | -                   | -                             | -                            | -                             | -                     | -                   | -                     |
| Podatek odroczony od wyceny kontraktów długoterminowych                 | -  | -   | -                   | -                     | -                   | -                             | -                            | -                             | -                     | -                   | -                     |
| <b>Całkowite dochody netto</b>  | -  | -   | -                   | -                     | -                   | -                             | <b>(356 554,59)</b>          | <b>(2 947 848,77)</b>         | <b>(3 304 403,36)</b> | -                   | <b>(3 304 403,36)</b> |
| Przeniesienie zysków na kapitał zapasowy                                | -  | -   | -                   | 7 687 797,28          | -                   | -                             | (7 687 797,28)               | -                             | -                     | -                   | -                     |
| Przeniesienie zysków na kapitał rezerwowy                               | -  | -   | -                   | -                     | 156 893,82          | -                             | (156 893,82)                 | -                             | -                     | -                   | -                     |
| Pokrycie kapitałem zapasowym straty z lat ubiegłych                     | -  | -   | -                   | -                     | -                   | -                             | -                            | -                             | -                     | -                   | -                     |
| Wyplata dywidendy   | -  | -   | -                   | -                     | -                   | -                             | -                            | -                             | -                     | -                   | -                     |
| Objęcie akcji w ramach prawa poboru za wkład niepieniężny               | -  | -   | -                   | -                     | -                   | -                             | -                            | -                             | -                     | -                   | -                     |
| Pozostałe   | -  | -   | -                   | -                     | -                   | -                             | -                            | -                             | -                     | -                   | -                     |
| <b>Saldo na dzień 31.12.2018 roku</b>                                   | <b>10 000 000,00</b>                             | <b>142 856 001,16</b>                           | <b>(576 846,95)</b> | <b>121 999 278,57</b> | <b>7 365 538,23</b> | -                             | <b>2 893 380,02</b>          | <b>(2 947 848,77)</b>         | <b>281 589 502,26</b> | -                   | <b>281 589 502,26</b> |



**SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁACH WŁASNYCH  
za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2017 roku**

|   | Przypadający na akcjonariuszy/udziałowców spółki |  |                     |                       |                      |                                     |                                 |                                  |                       | Kapitał<br>mniejszości | Kapitał własny<br>ogółem |
|---|--|--|---------------------|-----------------------|----------------------|-------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------|
|   | Kapitał<br>podstawowy                            | Nadwyżka ceny<br>emisyjnej nad<br>wartością<br>nominalną | Akcje własne        | Kapitał zapasowy      | Kapitał<br>rezerwowy | Kapitał z<br>aktualizacji<br>wyceny | Zysk/ strata z lat<br>ubiegłych | Zysk/ strata z<br>roku bieżącego | Razem                 |                        |                          |
| <b>Saldo na dzień 01.01.2017 roku</b>                                       | <b>10 000 000,00</b>                             | <b>142 856 001,16</b>                                    | <b>(576 846,95)</b> | <b>118 306 411,61</b> | <b>7 137 578,77</b>  | -                                   | <b>11 204 179,94</b>            | -                                | <b>288 927 324,53</b> | -                      | <b>288 927 324,53</b>    |
| Zmiany zasad polityki rachunkowości   | -  | -  | -                   | -                     | -                    | -                                   | -                               | -                                | -                     | -                      | -                        |
| Korekta błędów podstawowych   | -  | -  | -                   | -                     | -                    | -                                   | -                               | -                                | -                     | -                      | -                        |
| <b>Saldo na dzień 01.01.2017 roku po<br/>korektach (po przekształceniu)</b> | <b>10 000 000,00</b>                             | <b>142 856 001,16</b>                                    | <b>(576 846,95)</b> | <b>118 306 411,61</b> | <b>7 137 578,77</b>  | -                                   | <b>11 204 179,94</b>            | -                                | <b>288 927 324,53</b> | -                      | <b>288 927 324,53</b>    |
| <b>Zmiany w kapitale własnym</b>  | -  | -  | -                   | <b>(3 994 930,32)</b> | <b>71 065,64</b>     | -                                   | <b>(3 196 727,47)</b>           | <b>3 087 173,24</b>              | <b>(4 033 418,91)</b> | -                      | <b>(4 033 418,91)</b>    |
| Zysk/ strata za rok obrotowy  | -  | -  | -                   | -                     | -                    | -                                   | -                               | 3 087 173,24                     | 3 087 173,24          | -                      | 3 087 173,24             |
| <b>Inne całkowite dochody netto z<br/>tytułu :</b>                          | -  | -  | -                   | -                     | -                    | -                                   | <b>356 554,60</b>               | -                                | <b>356 554,60</b>     | -                      | <b>356 554,60</b>        |
| wycena inwestycji dostępnych do<br>sprzedaży                                | -  | -  | -                   | -                     | -                    | -                                   | -                               | -                                | -                     | -                      | -                        |
| wycena kredytu  | -  | -  | -                   | -                     | -                    | -                                   | -                               | -                                | -                     | -                      | -                        |
| podatek odroczony od wyceny kredytu   | -  | -  | -                   | -                     | -                    | -                                   | -                               | -                                | -                     | -                      | -                        |
| wycena IRS  | -  | -  | -                   | -                     | -                    | -                                   | 440 190,60                      | -                                | 440 190,60            | -                      | 440 190,60               |
| podatek odroczony od IRS  | -  | -  | -                   | -                     | -                    | -                                   | (83 636,00)                     | -                                | (83 636,00)           | -                      | (83 636,00)              |
| wycena odsetek od pożyczek  | -  | -  | -                   | -                     | -                    | -                                   | -                               | -                                | -                     | -                      | -                        |
| podatek odroczony od wyceny<br>odsetek od pożyczek                          | -  | -  | -                   | -                     | -                    | -                                   | -                               | -                                | -                     | -                      | -                        |
| Wycena kontraktów długoterminowych  | -  | -  | -                   | -                     | -                    | -                                   | -                               | -                                | -                     | -                      | -                        |
| Podatek odroczony od wyceny<br>kontraktów długoterminowych                  | -  | -  | -                   | -                     | -                    | -                                   | -                               | -                                | -                     | -                      | -                        |
| <b>Całkowite dochody netto</b>  | -  | -  | -                   | -                     | -                    | -                                   | <b>356 554,60</b>               | <b>3 087 173,24</b>              | <b>3 443 727,84</b>   | -                      | <b>3 443 727,84</b>      |
| Przeniesienie zysków na kapitał<br>zapasowy                                 | -  | -  | -                   | -                     | -                    | -                                   | -                               | -                                | -                     | -                      | -                        |
| Przeniesienie zysków na kapitał<br>rezerwowy                                | -  | -  | -                   | -                     | 71 065,64            | -                                   | (71 065,64)                     | -                                | -                     | -                      | -                        |
| Pokrycie kapitałem zapasowym straty<br>z lat ubiegłych                      | -  | -  | -                   | -                     | -                    | -                                   | -                               | -                                | -                     | -                      | -                        |
| Wyplata dywidendy   | -  | -  | -                   | (3 994 930,32)        | -                    | -                                   | (3 482 216,43)                  | -                                | (7 477 146,75)        | -                      | (7 477 146,75)           |
| Objęcie akcji w ramach prawa poboru<br>za wkład niepieniężny                | -  | -  | -                   | -                     | -                    | -                                   | -                               | -                                | -                     | -                      | -                        |
| Pozostałe   | -  | -  | -                   | -                     | -                    | -                                   | -                               | -                                | -                     | -                      | -                        |
| <b>Saldo na dzień 31.12.2017 roku</b>                                       | <b>10 000 000,00</b>                             | <b>142 856 001,16</b>                                    | <b>(576 846,95)</b> | <b>114 311 481,29</b> | <b>7 208 644,41</b>  | -                                   | <b>8 007 452,47</b>             | <b>3 087 173,24</b>              | <b>284 893 905,62</b> | -                      | <b>284 893 905,62</b>    |

**SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁACH WŁASNYCH  
za okres 12 miesięcy zakończony 01.01.2017 roku**

|   | Przypadający na akcjonariuszy/udziałowców spółki |   |                     |                       |                     |                               |                              |                               |                       | Kapitał mniejszości | Kapitał własny ogółem |
|---|--|---|---------------------|-----------------------|---------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|
|   | Kapitał podstawowy                               | Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną | Akcje własne        | Kapitał zapasowy      | Kapitał rezerwowy   | Kapitał z aktualizacji wyceny | Zysk/ strata z lat ubiegłych | Zysk/ strata z roku bieżącego | Razem                 |                     |                       |
| <b>Saldo na dzień 01.01.2016 roku</b>                                   | <b>10 000 000,00</b>                             | <b>142 856 001,16</b>                           | <b>(576 846,95)</b> | <b>120 354 525,90</b> | <b>7 026 782,19</b> | -                             | <b>6 149 775,28</b>          | -                             | <b>285 810 237,58</b> | -                   | <b>285 810 237,58</b> |
| Zmiany zasad polityki rachunkowości                                     | -  | -   | -                   | -                     | -                   | -                             | -                            | -                             | -                     | -                   | -                     |
| Korekta błędów podstawowych   | -  | -   | -                   | -                     | -                   | -                             | -                            | -                             | -                     | -                   | -                     |
| <b>Saldo na dzień 01.01.2017 roku po korektach (po przekształceniu)</b> | <b>10 000 000,00</b>                             | <b>142 856 001,16</b>                           | <b>(576 846,95)</b> | <b>120 354 525,90</b> | <b>7 026 782,19</b> | -                             | <b>6 149 775,28</b>          | -                             | <b>285 810 237,58</b> | -                   | <b>285 810 237,58</b> |
| <b>Zmiany w kapitale własnym</b>  | -  | -   | -                   | <b>(2 048 114,29)</b> | <b>110 796,58</b>   | -                             | <b>(1 824 996,18)</b>        | <b>6 879 400,84</b>           | <b>3 117 086,95</b>   | -                   | <b>3 117 086,95</b>   |
| Zysk/ strata za rok obrotowy  | -  | -   | -                   | -                     | -                   | -                             | -                            | 6 879 400,84                  | 6 879 400,84          | -                   | 6 879 400,84          |
| <b>Inne całkowite dochody netto z tytułu:</b>                           | -  | -   | -                   | -                     | -                   | -                             | <b>3 714 832,86</b>          | -                             | <b>3 714 832,86</b>   | -                   | <b>3 714 832,86</b>   |
| wycena inwestycji dostępnych do sprzedaży                               | -  | -   | -                   | -                     | -                   | -                             | -                            | -                             | -                     | -                   | -                     |
| wycena kredytu  | -  | -   | -                   | -                     | -                   | -                             | -                            | -                             | -                     | -                   | -                     |
| podatek odroczony od wyceny kredytu                                     | -  | -   | -                   | -                     | -                   | -                             | -                            | -                             | -                     | -                   | -                     |
| wycena IRS  | -  | -   | -                   | -                     | -                   | -                             | -                            | -                             | -                     | -                   | -                     |
| podatek odroczony od IRS  | -  | -   | -                   | -                     | -                   | -                             | -                            | -                             | -                     | -                   | -                     |
| wycena odsetek od pożyczek  | -  | -   | -                   | -                     | -                   | -                             | -                            | -                             | -                     | -                   | -                     |
| podatek odroczony od wyceny odsetek od pożyczek                         | -  | -   | -                   | -                     | -                   | -                             | -                            | -                             | -                     | -                   | -                     |
| Wycena kontraktów długoterminowych                                      | -  | -   | -                   | -                     | -                   | -                             | 4 586 212,86                 | -                             | 4 586 212,86          | -                   | 4 586 212,86          |
| Podatek odroczony od wyceny kontraktów długoterminowych                 | -  | -   | -                   | -                     | -                   | -                             | (871 380,00)                 | -                             | (871 380,00)          | -                   | (871 380,00)          |
| <b>Całkowite dochody netto</b>  | -  | -   | -                   | -                     | -                   | -                             | <b>3 714 832,86</b>          | <b>6 879 400,84</b>           | <b>10 594 233,70</b>  | -                   | <b>10 594 233,70</b>  |
| Przeniesienie zysków na kapitał zapasowy                                | -  | -   | -                   | -                     | -                   | -                             | -                            | -                             | -                     | -                   | -                     |
| Przeniesienie zysków na kapitał rezerwowy                               | -  | -   | -                   | -                     | 110 796,58          | -                             | (110 796,58)                 | -                             | -                     | -                   | -                     |
| Pokrycie kapitałem zapasowym straty z lat ubiegłych                     | -  | -   | -                   | -                     | -                   | -                             | -                            | -                             | -                     | -                   | -                     |
| Wyplata dywidendy   | -  | -   | -                   | (2 048 114,29)        | -                   | -                             | (5 429 032,46)               | -                             | (7 477 146,75)        | -                   | (7 477 146,75)        |
| Objęcie akcji w ramach prawa poboru za wkład pieniężny                  | -  | -   | -                   | -                     | -                   | -                             | -                            | -                             | -                     | -                   | -                     |
| Objęcie akcji w ramach prawa poboru za wkład niepieniężny               | -  | -   | -                   | -                     | -                   | -                             | -                            | -                             | -                     | -                   | -                     |
| <b>Saldo na dzień 01.01.2017 roku</b>                                   | <b>10 000 000,00</b>                             | <b>142 856 001,16</b>                           | <b>(576 846,95)</b> | <b>118 306 411,61</b> | <b>7 137 578,77</b> | -                             | <b>4 324 779,10</b>          | <b>6 879 400,84</b>           | <b>288 927 324,53</b> | -                   | <b>288 927 324,53</b> |

**Sprawozdanie z przepływów pieniężnych P.A. NOVA S.A.  
za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2018 roku**

|   | Rok 2018<br>(01/01/2018 – 31/12/2018)<br>PLN | Rok 2017<br>(01/01/2017 - 31/12/2017)<br>PLN |
|---|--|--|
| Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej  |  |  |
| <b>Zysk (strata) netto</b>  | (2 947 848,77)                               | 3 087 173,24                                 |
| Korekty razem   | (31 267 335,45)                              | 13 088 551,72                                |
| Udział w (zyskach) stratach netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności     | -  | -  |
| Amortyzacja   | 1 938 510,54                                 | 1 396 212,52                                 |
| (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych  | 39 043,17                                    | 177 650,74                                   |
| Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)   | (7 574 153,58)                               | (11 068 780,29)                              |
| (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej  | (729 175,75)                                 | (1 113 305,26)                               |
| Zmiana stanu rezerw   | (8 088 569,81)                               | 11 036 878,06                                |
| Zmiana stanu zapasów  | 12 656,50                                    | 22 713,21                                    |
| Zmiana stanu należności   | (12 019 547,15)                              | 14 038 787,31                                |
| Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem zmiany stanu zobowiązań z tytułu pożyczek, kredytów i leasingu | 12 768 266,98                                | (3 433 934,57)                               |
| Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych   | (14 334 221,22)                              | 687 935,05                                   |
| Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu podatku odroczonego                                      | (1 549 351,36)                               | 2 659 880,36                                 |
| Podatek bieżący wykazany w rachunku zysków i strat  | 184 085,00                                   | (2 524 551,00)                               |
| Zapłacony podatek dochodowy   | (1 241 617,00)                               | 1 828 541,00                                 |
| Inne korekty  | (673 261,77)                                 | (619 475,41)                                 |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>   | <b>(34 215 184,22)</b>                       | <b>16 175 724,96</b>                         |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej  |  |  |
| <b>Wpływy</b>   | <b>46 371 087,49</b>                         | <b>39 007 450,13</b>                         |
| Odsetki otrzymane, w tym:   | 1 218 748,06                                 | 5 303 908,48                                 |
| od jednostek powiązanych  | 1 218 748,06                                 | 5 294 288,73                                 |
| od pozostałych jednostek  | -  | 9 619,75                                     |
| Dywidendy otrzymane   | 6 580 241,94                                 | 6 168 034,47                                 |
| od jednostek powiązanych  | 6 580 241,94                                 | 6 168 034,47                                 |
| od pozostałych jednostek  | -  | -  |
| Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych (akcji/udziałów)  | -  | -  |
| Wpływy ze sprzedaży aktywów trwałych, wartości niematerialnych i nieruchomości inwestycyjnych       | 38 376 719,26                                | 13 296 727,65                                |
| Splata udzielonych pożyczek   | 195 378,23                                   | 14 238 779,53                                |
| od jednostek powiązanych  | 195 378,23                                   | 14 238 779,53                                |
| od pozostałych jednostek  | -  | -  |
| Obligacje / jednostki uczestnictwa w funduszach   | -  | -  |
| Lokaty  | -  | -  |
| Wpływy dotyczące instrumentów pochodnych  | -  | -  |
| Pozostałe   | -  | -  |
| <b>Wydatki</b>  | <b>37 349 584,33</b>                         | <b>51 643 952,38</b>                         |
| Nabycie aktywów finansowych (akcji/udziałów)  | 15 000,00                                    | 109 724,70                                   |
| od jednostek powiązanych  | 15 000,00                                    | 109 724,70                                   |
| od pozostałych jednostek  | -  | -  |

|  |                       |                        |
|--|-----------------------|------------------------|
| Nabycie rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i nieruchomości inwestycyjnych | 21 089 997,33         | 36 864 832,94          |
| Udzielone pożyczki   | 16 244 587,00         | 14 669 394,74          |
| od jednostek powiązanych   | 16 244 587,00         | 14 669 394,74          |
| od pozostałych jednostek   | -                     | -                      |
| Obligacje / jednostki uczestnictwa w funduszach  | -                     | -                      |
| Lokaty   | -                     | -                      |
| Wydatki dotyczące instrumentów pochodnych  | -                     | -                      |
| Pozostałe  | -                     | -                      |
| <b><u>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</u></b>                         | <b>9 021 503,16</b>   | <b>(12 636 502,25)</b> |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej                                      |                       |                        |
| <b>Wpływy</b>  | <b>77 682 818,76</b>  | <b>111 006 512,40</b>  |
| Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów)   | -                     | -                      |
| Wpływy ze sprzedaży akcji własnych   | -                     | -                      |
| Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych  | 20 000 000,00         | -                      |
| Otrzymane kredyty  | 56 658 611,29         | 107 224 712,40         |
| Otrzymane pożyczki   | 300 000,00            | 3 100 000,00           |
| Pozostałe  | 724 207,47            | 681 800,00             |
| <b>Wydatki</b>   | <b>54 580 368,99</b>  | <b>114 227 043,23</b>  |
| Dywidendy wypłacone  | -                     | 7 477 146,75           |
| Nabycie akcji (udziałów) własnych  | -                     | -                      |
| Splata kredytów  | 50 075 717,83         | 103 220 000,00         |
| Splata pożyczek  | 215 225,60            | 1 265 000,00           |
| Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego  | 680 053,00            | 613 691,21             |
| Odsetki od kredytów, pożyczek, dłużnych papierów wartościowych                               | 3 149 527,23          | 1 651 205,27           |
| Odsetki od zobowiązań finansowych  | -                     | -                      |
| Pozostałe  | 459 845,33            | -                      |
| <b><u>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</u></b>                     | <b>23 102 449,77</b>  | <b>(3 220 530,83)</b>  |
| <b><u>Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)</u></b>                       | <b>(2 091 231,29)</b> | <b>318 691,88</b>      |
| Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:   | (2 091 231,29)        | 318 691,88             |
| zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych                                   | -                     | 10 000,00              |
| Środki pieniężne na początek okresu  | 7 591 116,08          | 7 272 424,20           |
| Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym:   | 5 499 884,79          | 7 591 116,08           |
| o ograniczonej możliwości dysponowania   | 1 654 184,84          | 1 081 715,54           |

## Zmiany w sprawozdaniach finansowych poprzednich okresów

W związku z procesem wdrożenia nowej polityki rachunkowości w zakresie prezentacji kontraktów długoterminowych przewidującej rozpoznawanie budżetowanego wyniku na kontrakcie proporcjonalnie do etapu jego zaawansowania, Spółka dokonała analizy realizowanych obecnie oraz zrealizowanych kontraktów w latach 2016-2017 oraz przekształciła prezentację sprawozdań dotyczących poprzednich okresów sprawozdawczych, co obrazują poniższe tabele.

### Sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2017 r.

|  | Okres zakończony 31/12/2017 zatwierdzony | Korekty dotyczące wyceny pożyczki | Korekty dotyczące wyceny IRS | Korekty dotyczące wyceny nieruchomości | Korekty dotyczące wprowadzenia MSR | Korekty dotyczące zmiany metody wyceny kontraktów | Okres zakończony 31/12/2017 przekształcony |
|--|--|-----------------------------------|------------------------------|--|------------------------------------|---|--|
| A K T Y W A  | PLN                                      |                                   |                              |  |                                    |   | PLN  |
| Aktywa trwałe (długoterminowe)                             | 378 572 572,53                           | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | (339 751,00)                                      | 378 232 821,53                             |
| Rzeczowe aktywa trwałe                                     | 13 758 142,32                            | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | -   | 13 758 142,32                              |
| Nieruchomości inwestycyjne                                 | 66 390 519,03                            | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | -   | 66 390 519,03                              |
| Wartość firmy  | -  | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | -   | -  |
| Wartości niematerialne                                     | 146 680,49                               | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | -   | 146 680,49                                 |
| Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności | -  | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | -   | -  |
| Długoterminowe aktywa finansowe                            | 287 195 717,65                           | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | -   | 287 195 717,65                             |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego            | 3 326 249,00                             | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | (339 751,00)                                      | 2 986 498,00                               |
| Długoterminowe należności                                  | 7 380 835,64                             | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | -   | 7 380 835,64                               |
| Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe                  | 374 428,40                               | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | -   | 374 428,40                                 |
| Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)                          | 49 215 883,86                            | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | (3 075 432,24)                                    | 46 140 451,62                              |
| Zapasy   | 126 627,98                               | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | -   | 126 627,98                                 |
| Należności krótkoterminowe, w tym:                         | 27 542 033,68                            | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | -   | 27 542 033,68                              |
| z tytułu dostaw i usług                                    | 22 879 525,11                            | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | -   | 22 879 525,11                              |
| pozostałe należności                                       | 4 662 508,57                             | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | -   | 4 662 508,57                               |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe                 | 13 931 555,96                            | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | (3 075 432,24)                                    | 10 856 123,72                              |
| Należności z tytułu podatku dochodowego                    | -  | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | -   | -  |
| Krótkoterminowe aktywa finansowe                           | 24 550,16                                | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | -   | 24 550,16                                  |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                         | 7 591 116,08                             | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | -   | 7 591 116,08                               |
| Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży        | 10 000,00                                | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | -   | 10 000,00                                  |
| Aktywa razem   | 427 798 456,39                           | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | (3 415 183,24)                                    | 424 383 273,15                             |

|   | Okres zakończony 31/12/2017 zatwierdzony | Korekty dotyczące wyceny pożyczki | Korekty dotyczące wyceny IRS | Korekty dotyczące wyceny nieruchomości | Korekty dotyczące wprowadzenia MSR | Korekty dotyczące zmiany metody wyceny kontraktów | Okres zakończony 31/12/2017 przekształcony |
|---|--|-----------------------------------|------------------------------|--|------------------------------------|---|--|
| <b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA</b>  | PLN                                      |                                   |                              |  |                                    |   | PLN  |
| Kapitał własny  | 285 936 590,62                           | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | (1 042 685,00)                                    | 284 893 905,62                             |
| Kapitał (fundusz) podstawowy  | 10 000 000,00                            | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | -   | 10 000 000,00                              |
| Należne wpłaty na kapitał zakładowy (wielkość ujemna)                         | -  | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | -   | -  |
| Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)                                      | (576 846,95)                             | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | -   | (576 846,95)                               |
| Kapitał zapasowy  | 114 311 481,29                           | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | -   | 114 311 481,29                             |
| Kapitał rezerwowy   | 7 208 644,41                             | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | -   | 7 208 644,41                               |
| Kapitał z aktualizacji wyceny   | -  | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | -   | -  |
| Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną                               | 142 856 001,16                           | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | -   | 142 856 001,16                             |
| Zysk/strata z lat ubiegłych i roku bieżącego, w tym:                          | 12 137 310,71                            | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | (1 042 685,00)                                    | 11 094 625,71                              |
| zysk/strata z lat ubiegłych   | 4 292 619,61                             | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | 3 714 832,86                                      | 8 007 452,47                               |
| zysk/strata okresu bieżącego  | 7 844 691,10                             | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | (4 757 517,86)                                    | 3 087 173,24                               |
| Zobowiązania długoterminowe   | 38 853 763,05                            | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | (584 332,00)                                      | 38 269 431,05                              |
| Długoterminowe rezerwy  | 3 477 918,43                             | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | -   | 3 477 918,43                               |
| Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego                         | 8 250 915,86                             | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | (584 332,00)                                      | 7 666 583,86                               |
| Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki                                     | 25 530 683,58                            | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | -   | 25 530 683,58                              |
| Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe                               | 842 473,60                               | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | -   | 842 473,60                                 |
| Długoterminowe zobowiązania   | 91 861,38                                | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | -   | 91 861,38                                  |
| Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe                                     | 659 910,20                               | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | -   | 659 910,20                                 |
| Zobowiązania krótkoterminowe  | 103 008 102,72                           | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | (1 788 166,24)                                    | 101 219 936,48                             |
| Krótkoterminowe rezerwy   | 9 073 254,39                             | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | 3 102 513,44                                      | 12 175 767,83                              |
| Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki                                    | 42 111 825,29                            | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | -   | 42 111 825,29                              |
| Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe                              | 363 862,47                               | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | -   | 363 862,47                                 |
| Krótkoterminowe zobowiązania, w tym:  | 43 187 000,32                            | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | -   | 43 187 000,32                              |
| z tytułu dostaw i usług   | 38 262 663,65                            | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | -   | 38 262 663,65                              |
| pozostałe zobowiązania  | 4 924 336,67                             | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | -   | 4 924 336,67                               |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe                                    | 7 155 909,25                             | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | (4 890 679,68)                                    | 2 265 229,57                               |
| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego                                     | 1 116 251,00                             | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | -   | 1 116 251,00                               |
| Zobowiązania dotyczące aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży | -  | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | -   | -  |
| Pasywa razem  | 427 798 456,39                           | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | (3 415 183,24)                                    | 424 383 273,15                             |
|   |  |                                   |                              |  |                                    |   |  |
| Wartość księgowa  | 285 936 590,62                           | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | (1 042 685,00)                                    | 284 893 905,62                             |
| Liczba akcji (w szt.)   | 10 000 000,00                            | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | -   | 10 000 000,00                              |
| Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)  | 28 593,66                                | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | -   | 28 489,39                                  |
| Rozwodniona liczba akcji (w szt.)   | 10 000 000,00                            | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | -   | 10 000 000,00                              |
| Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)                            | 28 593,66                                | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | -   | 28 489,39                                  |

**Sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.**

|   | (01/01/2017 - 31/12/2017) zatwierdzone | Korekty dotyczące wyceny pożyczki | Korekty dotyczące wyceny IRS | Korekty dotyczące wyceny nieruchomości | Korekty dotyczące wprowadzenia MSR | Korekty dotyczące zmiany metody wyceny kontraktów | (01/01/2017 - 31/12/2017) przekształcone |
|---|--|-----------------------------------|------------------------------|--|------------------------------------|---|--|
| Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:                            | 173 877 822,43                         | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | (2 770 965,42)                                    | 171 106 857,01                           |
| Przychody netto ze sprzedaży produktów  | 169 584 512,30                         | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | (2 770 965,42)                                    | 166 813 546,88                           |
| Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów   | 4 293 310,13                           | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | -   | 4 293 310,13                             |
| Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:                                      | 162 138 408,27                         | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | 3 102 513,44                                      | 165 240 921,71                           |
| Koszt wytworzenia sprzedanych produktów   | 158 754 766,07                         | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | 3 102 513,44                                      | 161 857 279,51                           |
| Wartość sprzedanych towarów i materiałów  | 3 383 642,20                           | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | -   | 3 383 642,20                             |
| Zysk (strata) brutto na sprzedaży   | 11 739 414,16                          | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | (5 873 478,86)                                    | 5 865 935,30                             |
| Koszty sprzedaży  | 1 089 579,07                           | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | -   | 1 089 579,07                             |
| Koszty ogólnego zarządu   | 5 780 777,34                           | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | -   | 5 780 777,34                             |
| Zysk (strata) ze sprzedaży  | 4 869 057,75                           | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | (5 873 478,86)                                    | (1 004 421,11)                           |
| Pozostałe przychody operacyjne  | 1 671 448,51                           | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | -   | 1 671 448,51                             |
| Pozostałe koszty operacyjne   | 8 746 068,08                           | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | -   | 8 746 068,08                             |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej  | (2 205 561,82)                         | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | (5 873 478,86)                                    | (8 079 040,68)                           |
| Przychody finansowe   | 14 747 362,16                          | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | -   | 14 747 362,16                            |
| Koszty finansowe  | 3 813 684,88                           | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | -   | 3 813 684,88                             |
| Zysk (strata) z działalności gospodarczej   | 8 728 115,46                           | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | (5 873 478,86)                                    | 2 854 636,60                             |
| Zysk (strata) brutto  | 8 728 115,46                           | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | (5 873 478,86)                                    | 2 854 636,60                             |
| Podatek dochodowy   | 883 424,36                             | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | (1 115 961,00)                                    | (232 536,64)                             |
| część bieżąca   | (2 524 551,00)                         | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | -   | (2 524 551,00)                           |
| część odroczone   | 3 407 975,36                           | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | (1 115 961,00)                                    | 2 292 014,36                             |
| Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)                                   | -                                      | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | -   | -  |
| Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności | -                                      | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | -   | -  |
| Zysk (strata) netto   | 7 844 691,10                           | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | (4 757 517,86)                                    | 3 087 173,24                             |
| Zysk (strata) na jeden udział (w zł/gr na jeden udział)   | 0,78                                   | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | (0,47)  | 0,31                                     |
| Rozwodniony zysk (strata) na jeden udział (w zł/gr na jeden udział)                             | 0,78                                   | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | (0,47)  | 0,31                                     |
| Inne całkowite dochody, w tym:  | -                                      | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | -   | -  |
| podlegające przekwalifikowaniu do rachunku zysków i strat                                       | -                                      | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | -   | -  |
| niepodlegające przekwalifikowaniu do rachunku zysków i strat                                    | -                                      | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | -   | -  |
| Razem całkowite dochody netto (zysk/strata netto skorygowany o inne dochody)                    | 7 844 691,10                           | -                                 | -                            | -                                      | -                                  | (4 757 517,86)                                    | 3 087 173,24                             |

**Sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 01 styczeń 2017 r.**

|  | Okres zakończony<br>01/01/2017<br>zatwierdzony | Korekty<br>dotyczące<br>wyceny<br>pożyczki | Korekty<br>dotyczące<br>wyceny<br>IRS | Korekty<br>dotyczące<br>wyceny<br>nieruchomości | Korekty<br>dotyczące<br>wprowadzeni<br>a MSR | Korekty<br>dotyczące zmiany<br>metody wyceny<br>kontraktów | Okres<br>zakończony<br>01/01/2017<br>przekształcony |
|--|--|--|---------------------------------------|---|--|--|---|
| <b>A K T Y W A</b>   | PLN  |  |                                       |   |  |  | PLN   |
| Aktywa trwałe (długoterminowe)                                   | 348 385 805,01                                 | (788 070,98)                               | -                                     | -   | -  | 304 194,00   | 347 901 928,03                                      |
| Rzeczowe aktywa trwałe   | 11 277 759,70                                  | -  | -                                     | -   | -  | -  | 11 277 759,70                                       |
| Nieruchomości inwestycyjne                                       | 43 771 310,86                                  | -  | -                                     | -   | -  | -  | 43 771 310,86                                       |
| Wartość firmy  | -  | -  | -                                     | -   | -  | -  | -   |
| Wartości niematerialne   | 160 843,31                                     | -  | -                                     | -   | -  | -  | 160 843,31  |
| Inwestycje w jednostkach<br>wycenianych metodą praw<br>własności | -  | -  | -                                     | -   | -  | -  | -   |
| Długoterminowe aktywa finansowe                                  | 283 831 446,05                                 | (1 936 137,98)                             | -                                     | -   | -  | -  | 281 895 308,07                                      |
| Aktywa z tytułu odroczonego<br>podatku dochodowego               | 3 237 352,00                                   | 1 148 067,00                               | -                                     | -   | -  | 304 194,00   | 4 689 613,00  |
| Długoterminowe należności  | 5 593 054,96                                   | -  | -                                     | -   | -  | -  | 5 593 054,96  |
| Długoterminowe rozliczenia<br>międzyokresowe                     | 514 038,13                                     | -  | -                                     | -   | -  | -  | 514 038,13  |
| Aktywa obrotowe<br>(krótkoterminowe)                             | 63 348 768,17                                  | -  | -                                     | -   | -  | 6 187 234,10   | 69 536 002,27                                       |
| Zapasy   | 149 341,19                                     | -  | -                                     | -   | -  | -  | 149 341,19  |
| Należności krótkoterminowe, w<br>tym:                            | 43 368 601,67                                  | -  | -                                     | -   | -  | -  | 43 368 601,67                                       |
| z tytułu dostaw i usług  | 40 076 298,66                                  | -  | -                                     | -   | -  | -  | 40 076 298,66                                       |
| pozostałe należności   | 3 292 303,01                                   | -  | -                                     | -   | -  | -  | 3 292 303,01  |
| Krótkoterminowe rozliczenia<br>międzyokresowe                    | 8 557 692,26                                   | -  | -                                     | -   | -  | 6 187 234,10   | 14 744 926,36                                       |
| Należności z tytułu podatku<br>dochodowego                       | -  | -  | -                                     | -   | -  | -  | -   |
| Krótkoterminowe aktywa finansowe                                 | 4 000 708,85                                   | -  | -                                     | -   | -  | -  | 4 000 708,85  |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                               | 7 272 424,20                                   | -  | -                                     | -   | -  | -  | 7 272 424,20  |
| Aktywa klasyfikowane jako<br>przeznaczone do sprzedaży           | -  | -  | -                                     | -   | -  | -  | -   |
| <b>Aktywa razem</b>  | <b>411 734 573,18</b>                          | <b>(788 070,98)</b>                        | <b>-</b>                              | <b>-</b>  | <b>-</b>                                     | <b>6 491 428,10</b>  | <b>417 437 930,30</b>                               |

|  | Okres zakończony<br>01/01/2017<br>zatwierdzony | Korekty<br>dotyczące<br>wyceny pożyczki | Korekty<br>dotyczące<br>wyceny IRS | Korekty<br>dotyczące<br>wyceny<br>nieruchomości | Korekty<br>dotyczące<br>wprowadzenia<br>MSR | Korekty<br>dotyczące zmiany<br>metody<br>wyceny<br>kontraktów | Okres<br>zakończony<br>01/01/2017<br>przekształcony |
|--|--|---|------------------------------------|---|---|---|---|
| <b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA</b>                     | PLN  |   |                                    |   |   |   | PLN   |
| Kapitał własny   | 286 780 763,65                                 | (1 568 271,98)                          | -                                  | -   | -   | 3 714 832,86  | 288 927 324,53                                      |
| Kapitał (fundusz) podstawowy                             | 10 000 000,00                                  | -                                       | -                                  | -   | -   | -   | 10 000 000,00                                       |
| Należne wpłaty na kapitał zakładowy<br>(wielkość ujemna) | -  | -                                       | -                                  | -   | -   | -   | -   |
| Udziały (akcje) własne (wielkość<br>ujemna)              | (576 846,95)                                   | -                                       | -                                  | -   | -   | -   | (576 846,95)  |



|   |                |                |   |   |   |              |                |
|---|----------------|----------------|---|---|---|--------------|----------------|
| Kapitał zapasowy  | 118 306 411,61 | -              | - | - | - | -            | 118 306 411,61 |
| Kapitał rezerwowy   | 7 137 578,77   | -              | - | - | - | -            | 7 137 578,77   |
| Kapitał z aktualizacji wyceny   | -              | -              | - | - | - | -            | -              |
| Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną                               | 142 856 001,16 | -              | - | - | - | -            | 142 856 001,16 |
| Zysk/strata z lat ubiegłych i roku bieżącego, w tym:                          | 9 057 619,06   | (1 568 271,98) | - | - | - | 3 714 832,86 | 11 204 179,94  |
| zysk/strata z lat ubiegłych   | 5 504 336,99   | (4 894 390,75) | - | - | - | 3 714 832,86 | 4 324 779,10   |
| zysk/strata okresu bieżącego  | 3 553 282,07   | 3 326 118,77   | - | - | - | -            | 6 879 400,84   |
| Zobowiązania długoterminowe   | 33 188 399,87  | 780 201,00     | - | - | - | 1 175 574,00 | 35 144 174,87  |
| Długoterminowe rezerwy  | 3 338 360,29   | -              | - | - | - | -            | 3 338 360,29   |
| Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego                         | 5 038 273,50   | 780 201,00     | - | - | - | 1 175 574,00 | 6 994 048,50   |
| Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki                                     | 24 663 851,00  | -              | - | - | - | -            | 24 663 851,00  |
| Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe                               | 56 053,70      | -              | - | - | - | -            | 56 053,70      |
| Długoterminowe zobowiązania   | 91 861,38      | -              | - | - | - | -            | 91 861,38      |
| Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe                                     | -              | -              | - | - | - | -            | -              |
| Zobowiązania krótkoterminowe  | 91 765 409,66  | -              | - | - | - | 1 601 021,24 | 93 366 430,90  |
| Krótkoterminowe rezerwy   | 1 278 447,91   | -              | - | - | - | -            | 1 278 447,91   |
| Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki                                    | 36 281 768,89  | -              | - | - | - | -            | 36 281 768,89  |
| Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe                              | 250 224,19     | -              | - | - | - | -            | 250 224,19     |
| Krótkoterminowe zobowiązania, w tym:  | 47 469 111,82  | -              | - | - | - | -            | 47 469 111,82  |
| z tytułu dostaw i usług   | 44 845 275,85  | -              | - | - | - | -            | 44 845 275,85  |
| pozostałe zobowiązania  | 2 623 835,97   | -              | - | - | - | -            | 2 623 835,97   |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe                                    | 4 664 595,85   | -              | - | - | - | 1 601 021,24 | 6 265 617,09   |
| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego                                     | 1 821 261,00   | -              | - | - | - | -            | 1 821 261,00   |
| Zobowiązania dotyczące aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży | -              | -              | - | - | - | -            | -              |
| Pasywa razem  | 411 734 573,18 | (788 070,98)   | - | - | - | 6 491 428,10 | 417 437 930,30 |
|   |                |                |   |   |   |              |                |
| Wartość księgowa  | 286 780 763,65 | (1 568 271,98) | - | - | - | 3 714 832,86 | 288 927 324,53 |
| Liczba akcji (w szt.)   | 10 000 000,00  | -              | - | - | - | -            | 10 000 000,00  |
| Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)  | 28 678,08      | -              | - | - | - | -            | 28 892,73      |
| Rozwodniona liczba akcji (w szt.)   | 10 000 000,00  | -              | - | - | - | -            | 10 000 000,00  |
| Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)                            | 28 678,08      | -              | - | - | - | -            | 28 892,73      |

## **Dodatkowe informacje i noty objaśniające do sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31 grudnia 2018 roku**

### **INFORMACJE OGÓLNE**

P.A. NOVA S.A. została utworzona na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników P.A. NOVA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z dnia 4 grudnia 2006 r. o przekształceniu w spółkę akcyjną. Zmiana formy prawnej została wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 25 stycznia 2007 r. Spółka zarejestrowana jest w KRS prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy pod numerem 0000272669. Legitymuje się nr REGON 003529385. Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.

Siedzibą Spółki jest miasto Gliwice, siedziba mieści się przy ul. Górnych Wałów 42.

Sprawozdanie finansowe zostało przedstawione w złotych polskich, jako że złoty polski jest podstawową walutą, w której denominowane są transakcje (operacje gospodarcze) Spółki.

Poszczególne pozycje aktywów i kapitałów własnych i zobowiązań sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczono według kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla euro obowiązujących na ostatni dzień okresu.

| Okres sprawozdawczy   | Kurs na ostatni dzień okresu |
|-----------------------|------------------------------|
| 01.01.2018-31.12.2018 | 4,3000                       |
| 01.01.2017-31.12.2017 | 4,1709                       |
| 01.01.2016-31.12.2016 | 4,4240                       |

### **OKRESY PREZENTOWANE**

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na dzień 31.12.2018 roku i obejmuje okres 12 miesięcy, tj. od dnia 01.01.2018 roku do dnia 31.12.2018 roku. Ze względu na wprowadzoną retrospektywnie zmianę polityki rachunkowości prezentowany jest również bilans otwarcia najwcześniejszego prezentowanego okresu, tj. na dzień 1 stycznia 2017 roku. Retrospektywna zmiana polityki rachunkowości związana jest ze zmianą metody wyceny kontraktów.

Dla danych prezentowanych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz pozycjach pozabilansowych zaprezentowano porównywalne dane finansowe na dzień 31.12.2017 roku oraz 01.01.2017 roku.

Dla danych prezentowanych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym oraz w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych zaprezentowano porównywalne dane finansowe za okres od 01.01.2017 roku do 31.12.2017 roku.

### **ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI**

Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Spółki uważa, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności Jednostki.

### **SKŁAD ORGANÓW SPÓŁKI NA DZIEŃ 31.12.2018 R.**

Skład organów Spółki oraz zmiany w trakcie roku obrotowego zostały opisane w Sprawozdaniu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej.

### **INFORMACJA O KONSOLIDACJI**

P.A. NOVA S.A. jest Jednostką dominującą w Grupie Kapitałowej, która sporządzająca skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 03.04.2019 roku

## **PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI**

### **Oświadczenie o zgodności**

Zarząd Spółki oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, niniejsze sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi w P.A. NOVA S.A. zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki, jak również jej wynik finansowy.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez UE („MSSF UE”). Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania MSSF, MSSF mające zastosowanie do tego sprawozdania finansowego nie różnią się od MSSF UE. MSSF UE obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”), a w zakresie nieuregulowanym powyższymi standardami zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2018 poz. 395 z późn. zm.) i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 757 z późn. zm.).

Ponadto Zarząd P.A. NOVA S.A. oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego, został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący badania tych sprawozdań, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym jednostkowym i skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

### **Podstawa sporządzenia**

Niniejsze sprawozdanie finansowe jest sprawozdaniem finansowym sporządzanym zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej. Jako „dzień przejścia” na MSR/MSSF przyjęto datę 1 stycznia 2006 roku. Wobec powyższego dane historyczne zostały również przekształcone do zasad właściwych dla sporządzania sprawozdań zgodnie z MSR/MSSF.

Przy przekształcaniu bilansu otwarcia (na 1 stycznia 2006 r.) zastosowano zwolnienie ze stosowania pozostałych Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), zgodnie z Międzynarodowym Standardem Sprawozdawczości Finansowej numer 1 (MSSF 1) w części „Wartość godziwa lub przeszacowanie do zakładanego kosztu”. Wartość posiadanych rzeczowych aktywów trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych została wykazana na dzień 1 stycznia 2006 r. według wartości godziwej ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

### **Połączenia jednostek gospodarczych**

W okresie sprawozdawczym nie miało miejsce połączenie jednostek gospodarczych.

### **Aktywa trwale przeznaczone do zbycia**

Aktywa trwale i grupy do zbycia klasyfikuje się jako przeznaczone do sprzedaży, jeśli ich wartość bilansowa zostanie odzyskana raczej w wyniku transakcji sprzedaży niż w wyniku ich dalszego użytkowania. Warunek ten uznaje się za spełniony wyłącznie wówczas, gdy wystąpienie transakcji sprzedaży jest bardzo prawdopodobne, a składnik aktywów (lub grupa do zbycia) jest dostępny do natychmiastowej sprzedaży w swoim obecnym stanie. Klasyfikacja składnika aktywów jako przeznaczonego do zbycia zakłada zamiar kierownictwa spółki do dokonania transakcji sprzedaży w ciągu roku od momentu zmiany klasyfikacji.

Aktywa trwałe (i grupy do zbycia) sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, wycenia się po niższej spośród dwóch wartości: pierwotnej wartości bilansowej lub wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane ze sprzedażą.

### **Ujęcie przychodów i kosztów oraz zasady ustalenia wyniku finansowego**

Przychody ze sprzedaży produktów oraz usług wykazywane są w wartościach netto (bez podatku od towarów i usług) wynikających z transakcji sprzedaży, z uwzględnieniem upustów i rabatów.

W przypadku realizacji kontraktów długoterminowych, przychody ustalane są metodą pomiaru stopnia zaawansowania mierzonego za pomocą udziału kosztów poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia ustalenia przychodu w całkowitych kosztach wykonania usługi.

Koszty sprzedanych produktów i usług ujmowane są wspólnie do przychodów ze sprzedaży i obejmują wartość sprzedanych produktów, towarów i innych składników wycenionych po koszcie wytworzenia lub w cenach nabycia. Do kosztów tych zalicza się bezpośrednio koszty realizacji kontraktów, jak również koszty ogólne funkcjonowania komórek produkcyjnych i pomocniczych bezpośrednio biorących udział w wytwarzaniu produktów.

Koszty sprzedaży obejmują koszty sprzedaży działu informatycznego. Ponieważ nie jest możliwe bezpośrednie przypisanie poszczególnych kosztów kosztom sprzedaży przyjęto zasadę, według której 50% kosztów funkcjonowania działu kwalifikuje się jako koszty sprzedaży.

Koszty ogólnego zarządu stanowią koszty ogólne funkcjonowania Spółki, a w szczególności: koszty zarządu oraz koszty działów pracujących na potrzeby całej Spółki.

Pozostałe przychody i koszty operacyjne obejmują przychody i koszty niezwiązane bezpośrednio ze zwykłą działalnością jednostki i stanowią głównie: wynik na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych, darowizny, skutki aktualizacji wartości aktywów niefinansowych.

Przychody finansowe obejmują głównie przypadające na okres sprawozdawczy odsetki, różnice kursowe.

Koszty finansowe obejmują głównie przypadające na bieżący okres koszty z tytułu: zapłaconych odsetek, odsetek od kredytów, różnic kursowych, obniżenia wartości aktywów finansowych. Koszty finansowe poniesione w okresie realizacji inwestycji zaliczane są do aktywów.

Podatek dochodowy i pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku stanowią podatek dochodowy od osób prawnych będący zobowiązaniem wobec budżetu (część bieżąca) oraz rezerwy lub aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, spowodowane przejściowymi różnicami między wykazywaną wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową (część odroczone).

Podatek bieżący obliczany jest według zasad określonych odrębnymi przepisami (Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych), tj. przy naliczaniu podatku dochodowego nie mają zastosowania przepisy, na podstawie których sporządzane jest niniejsze sprawozdanie finansowe.

### **Wycena aktywów i pasywów**

Aktywa niematerialne wyceniane są według cen nabycia lub kosztów pozyskania po pomniejszeniu o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Rzeczowe składniki majątku trwałego wyceniane są w cenach nabycia lub kosztach wytworzenia, pomniejszonych o skumulowane odpisy amortyzacyjne oraz dokonane odpisy aktualizujące ich wartość, tj. według modelu historycznego. Wartość rzeczowych składników majątku trwałego powiększa się o koszty kredytów bezpośrednio związanych z finansowaniem poszczególnych składników majątku trwałego.

Nieruchomości, które stanowiły rzeczowe składniki majątku trwałego w dniu „przejścia na MSR/MSSF” zostały przeszacowane do wartości godziwej. Przeszacowania dokonano w oparciu o wyceny sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego.

Środki trwałe umarżane są według metody liniowej, począwszy od miesiąca następnego po miesiącu przyjęcia do eksploatacji w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności.

Wartość końcową, okres użytkowania oraz metodę amortyzacji składników aktywów weryfikuje się corocznie, i w razie konieczności – koryguje z efektem od początku roku sprawozdawczego.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta z bilansu po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia danego składnika aktywów z bilansu (obliczone, jako różnica pomiędzy ewentualnymi wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danej pozycji) są ujmowane w zysku lub stracie okresu, w którym dokonano takiego usunięcia.

Inwestycje rozpoczęte dotyczą środków trwałych będących w toku budowy lub montażu i są wykazywane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia, pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Środki trwałe w budowie nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy i przekazania środka trwałego do używania

Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. W uzasadnionych przypadkach do ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych w budowie zalicza się różnice kursowe z wyceny należności i zobowiązań powstałe na dzień bilansowy oraz odsetki od zobowiązań finansujących wytworzenie lub nabycie środków trwałych.

Należności długoterminowe wycenia się według wartości nominalnej. W pozycji tej Spółka wykazuje depozyty złożone na rachunkach bankowych, stanowiące zabezpieczenie wydanych gwarancji bankowych, które na okres zabezpieczenia stanowią własność banków. Zasada wyceny w wartości nominalnej, nieuwzględniającej zmiany wartości pieniądza w czasie wynika z faktu, że z tytułu lokowania depozytów w bankach, Spółka systematycznie otrzymuje odsetki od tych należności.

### ***Nieruchomości inwestycyjne***

W P.A. NOVA S.A. występują następujące rodzaje (Segmenty) nieruchomości inwestycyjnych:

1. Nieruchomości zabudowane obiektami handlowymi lub przemysłowymi, oddane do użytkowania i wynajmowane, z których czerpane są pożytki w postaci czynszów,
2. Nieruchomości (grunty) nabyte w celu wybudowania na nich obiektów handlowych lub przemysłowych w celu ich przyszłego wynajmu i czerpania pożytków w postaci czynszów,
3. Nieruchomości (grunty), które nabywane są w związku z ich atrakcyjną lokalizacją, ceną lub wstępnym zainteresowaniem potencjalnego nabywcy zainteresowanego realizacją na tej nieruchomości inwestycji (obiekt handlowy, przemysłowy itp.).

Nieruchomości opisane w poz. 1 w Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej wykazywane są w pozycji Nieruchomości Inwestycyjne, z uwagi na definicję Nieruchomości Inwestycyjnych w MSR 40 punkt 5, to jest:

- a) Właściciel traktuje je jako źródło przychodów z czynszów,
- b) Właściciel utrzymuje je w posiadaniu ze względu na przyrost ich wartości,
- c) Względnie właściciel uzyskuje obie wyżej wymienione korzyści,
- d) Nieruchomość nie jest wykorzystywana przy produkcji, dostawach dóbr, świadczeniu usług lub czynnościach administracyjnych,
- e) Nieruchomość nie jest przeznaczona na sprzedaż w ramach zwykłej działalności jednostki.

Nieruchomości opisane w poz. 2 w Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej wykazywane są w pozycji Nieruchomości Inwestycyjne, z uwagi na definicję Nieruchomości Inwestycyjnych w MSR 40 punkty 8a oraz 8e to jest:

- a) Co do punktu 8a – w związku z planowaną przyszłą realizacją inwestycji na tych nieruchomościach Spółka oczekuje długoterminowego wzrostu wartości tych nieruchomości, a ponadto grunty te nie są przeznaczone do odsprzedaży,
- b) Co do punktu 8e – po nabyciu gruntu trwa proces dostosowywania go (proces formalno –prawny oraz proces budowlany) do przyszłego użytkowania w sposób właściwy dla Nieruchomości Inwestycyjnych opisanych w poz. 2.

Nieruchomości opisane w poz. 3 w Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej wykazywane są w pozycji Nieruchomości Inwestycyjne, z uwagi na definicję Nieruchomości Inwestycyjnych w MSR 40 punkty 8a oraz 8b to jest:

- a) Co do punktu 8a - jak wskazano powyżej nabycie nieruchomości następuje w związku z atrakcyjną ceną bądź lokalizacją, co daje podstawy do oczekiwania przyszłego długoterminowego wzrostu jej wartości,
- b) Co do punktu 8b - do czasu zawarcia wiążących umów na sprzedaż nieruchomości ich przeznaczenie jest nieokreślone.

W momencie zawarcia wiążącej umowy na sprzedaż nieruchomości (niezabudowanej bądź też zabudowanej na zlecenie przyszłego nabywcy obiektem realizowanym na jego zlecenie) nieruchomości takie przestają być Nieruchomościami Inwestycyjnymi i ich wartość wykazywana jest w Sprawozdaniu z Całkowitych dochodów jako koszt kontraktu.

## **Wycena**

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są w cenach nabycia lub kosztach wytworzenia, pomniejszonych o ewentualne odpisy aktualizujące ich wartość, tj. według modelu historycznego.

Nieruchomości inwestycyjne, które stanowiły składniki majątku Spółki w dniu „przejścia na MSR/MSSF” zostały przeszacowane do wartości godziwej. Przeszacowania dokonano w oparciu o wyceny sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego.

Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych, które nie podlegają konsolidacji wycenia się zgodnie z MSSF 9 – według ceny nabycia.

Rzeczowe składniki aktywów obrotowych wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od ich cen sprzedaży netto na dzień bilansowy.

Należności wycenia się w kwotach wymaganej zapłaty. W zależności od terminu wymagalności należności wykazywane są jako krótkoterminowe (do 12 miesięcy od dnia bilansowego) lub długoterminowe (powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego). W celu urealnienia wartości należności pomniejszone są o odpisy aktualizujące wartość należności wątpliwych z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące). Należności długoterminowe z tytułu pożyczek wykazywane są w wartości godziwej uwzględniającej zmianę wartości pieniądza w czasie, a wycena tych należności odnoszona jest w wynik bieżącego okresu.

Należności wyrażone w walutach obcych wycenia się na dzień bilansowy według średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski na ten dzień.

Różnice kursowe od należności wyrażonych w walutach obcych powstałe na dzień wyceny i przy zapłacie zalicza się odpowiednio: ujemne do kosztów finansowych, dodatnie do przychodów finansowych.

Należności z tytułu dostaw i usług o terminie wymagalności powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego, to część z należności za wykonane usługi zatrzymana przez odbiorców na okresy gwarancyjne. Termin płatności powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego jest terminem wynikającym z zawieranych umów, ponieważ w praktyce należności z tytułu zatrzymywanych kaucji są po pewnym czasie zastępowane przez gwarancje bankowe lub ubezpieczeniowe. Grupa nie stosuje zasady wykazywania tych należności w wartości godziwej uwzględniającej zmianę wartości pieniądza w czasie. Wobec powyższego należności z tytułu dostaw i usług są w całości wykazywane jako aktywa krótkoterminowe.

Środki pieniężne wykazuje się w wartości nominalnej. Wyrażone w walutach obcych wycenia się na dzień bilansowy według średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski na ten dzień.

Rozliczenia międzyokresowe czynne to przede wszystkim rozliczenia międzyokresowe powstałe w związku z wyceną kontraktów długoterminowych (budowlanych). Rozliczenia okresowe czynne oraz przychód z tytułu kontraktów wyceniane są zgodnie z MSSF 15. Do wyceny kontraktów budowlanych Spółka stosuje metodę pomiaru stopnia zaawansowania polegającą na udziale kosztów poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia ustalenia przychodu w całkowitych kosztach wykonania usługi (metoda udziału kosztów).

Na równi z kontraktami budowlanymi traktowane są kontrakty obejmujące w ramach zlecenia również pozyskanie nieruchomości gruntowej (kontrakty deweloperskie), jeżeli są one realizowane na konkretne zlecenie i pod stałym nadzorem inwestora.

Rozliczenia międzyokresowe kosztów są dokonywane, jeżeli istotne koszty poniesione dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych.

Kapitał podstawowy wykazywany jest w wysokości nominalnej, wynikającej ze Statutu, zgodnej z wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego.

Pozostałe kapitały to:

1) Akcje własne wykazywane w cenie nabycia,

2) Kapitał stanowiący nadwyżkę ceny emisyjnej nad ceną nominalną akcji serii D oraz E,

3) Zyski zatrzymane, na które składają się przede wszystkim niepodzielone zyski z lat ubiegłych przeznaczane na kapitały zapasowy i rezerwy decyzjami akcjonariuszy (udziałowców), kapitał powstały wskutek przejścia na MSR/MSSF z dniem 1 stycznia 2006 r. oraz późniejsze korekty wyników finansowych za lata 2006 i 2007. Ponadto w zyskach zatrzymanych wykazuje się całkowite dochody okresu sprawozdawczego.

Rezerwy tworzy się na pewne lub o dużym stopniu prawdopodobieństwa przyszłe zobowiązania i wycenia się je na dzień bilansowy w wiarygodnie oszacowanej wartości. Rezerwy zalicza się odpowiednio do kosztów operacyjnych, pozostałych kosztów operacyjnych, kosztów finansowych, zależnie od okoliczności, z którymi przyszłe zobowiązania się wiążą.

Rezerwy tworzone są na poniższe tytuły: odroczonego podatku dochodowego, rezerwy na naprawy gwarancyjne, rezerwy na świadczenia emerytalne i inne koszty związane z zarachowanymi już przychodami.

Rezerwy na naprawy gwarancyjne tworzone są na podstawie szacunków opartych na najlepszej wiedzy Zarządu i osób bezpośrednio odpowiedzialnych za realizację kontraktów budowlanych. Rezerwy na naprawy gwarancyjne zalicza się do kosztu wytworzenia sprzedanych produktów.

Zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów wyceniane są w kwocie wymagającej zapłaty. Koszty finansowania zewnętrznego (prowinie, odsetki, różnice kursowe) zaciągniętego w związku ze współfinansowaniem nakładów na realizację majątku trwałego, do czasu oddania danego składnika majątkowego do użytkowania, są kapitalizowane i odnoszone na wartość tych składników majątku trwałego.

Spółka przyjęła zasadę, że kredyty przeznaczone na współfinansowanie celowych przedsięwzięć jakimi są realizacje obiektów handlowych – zaciągane są w walutach takich samych w jakich zawierana jest większość umów najmu dla poszczególnych obiektów. Działanie takie ma na celu zabezpieczenie wysokości przyszłych wpływów (zapewnienie zgodności waluty wpływów z walutą spłaty kredytu).

Zobowiązania w walutach obcych wycenia się według średniego kursu ustalonego na dzień wyceny danej waluty przez NBP oraz po uwzględnieniu odpisów z tytułu aktualizacji wyceny. Różnice kursowe ustalone w trakcie roku lub na moment bilansowy odnosi się w ciężar kosztów finansowych lub na dobro przychodów finansowych. W przypadku instrumentów finansowych, co do których Spółka stosuje politykę zabezpieczeń (w szczególności kredyty) powstałe różnice kursowe odnoszone są na kapitał z aktualizacji wyceny instrumentów finansowych pod warunkiem spełnienia kryterium efektywności.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług o terminie wymagalności powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego to część zobowiązań za otrzymane usługi zatrzymana na okresy gwarancyjne. Termin płatności powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego jest terminem wynikającym z zawieranych umów, ponieważ w praktyce zobowiązania z tytułu zatrzymywanych kaucji są po pewnym czasie zastępowane przez gwarancje bankowe / ubezpieczeniowe przedkładane przez dostawców / podwykonawców, Spółka nie stosuje zasady wykazywania tych należności w wartości godziwej uwzględniającej zmianę wartości pieniądza w czasie. Wobec powyższego zobowiązania z tytułu dostaw i usług są w całości wykazywane jako krótkoterminowe.

Do rozliczeń międzyokresowych (pasywnych) zalicza się:

- otrzymane płatności z tytułu realizacji kontraktów długoterminowych niestanowiące przychodów faktycznie zrealizowanych,

- rozliczane w czasie dotacje (dotacje rozliczane są systematycznie w czasie użytkowania dotowanych środków trwałych jako przychody wykazywane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów).

### **Zmiany stosowanych zasad rachunkowości**

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku, z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2018 roku i później.

Spółka zastosowała po raz pierwszy MSSF 15 *Przychody z umów z klientami* („MSSF 15”) oraz MSSF 9 *Instrumenty finansowe* („MSSF 9”). Nowe lub zmienione standardy oraz interpretacje, które miały zastosowanie po raz pierwszy w 2018 roku nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

### **MSSF 15 Przychody z umów z klientami**

MSSF 15 uchyla MSR 11 *Umowy o usługę budowlaną*, MSR 18 *Przychody* i związane z nimi interpretacje i ma zastosowanie do wszystkich umów z klientami, z wyjątkiem tych, które wchodzą w zakres innych standardów. Nowy standard ustanawia tzw. „Model Pięciu Kroków” rozpoznawania przychodów wynikających z umów z klientami. Zgodnie z MSSF 15 przychody ujmują się w kwocie wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem jednostki – przysługują jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi.

Zastosowanie MSSF 15 wymaga od Zarządu jednostki dominującej dokonywania osądów na każdym z pięciu kroków ustanowionego modelu.

Spółka wdrożyła MSSF 15 z zastosowaniem zmodyfikowanej metody retrospektywnej, tj. z łącznym efektem pierwszego zastosowania standardu ujętym w dniu pierwszego zastosowania tj. na dzień 1 stycznia 2018 roku.

Zmiany standardu, które miały zastosowanie po raz pierwszy w 2018 roku nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

Spółka prowadzi działalność w obszarze sprzedaży usług budowlanych, projektów budowlanych oraz sprzedaży towarów.

#### **a) Sprzedaż towarów**

Jeżeli umowa zawiera tylko jedno zobowiązanie do wykonania świadczenia – sprzedaż towaru, przychód jest rozpoznawany w określonym momencie, tj. gdy klient uzyska kontrolę nad towarem (co do zasady w momencie dostawy). W konsekwencji, wpływ przyjęcia MSSF 15 na moment ujmowania przychodu z tytułu takich umów nie jest istotny. Niemniej jednak, zastosowanie Standardu wpływa na kwotę przychodu zgodnie z poniższym:

##### **i. Wynagrodzenie zmienne**

Niektóre umowy z klientami zawierają kwoty zmienne wynagrodzenia w związku z udzielaniem upustów, rabatów, .

Zgodnie z MSSF 15, jeśli wynagrodzenie określone w umowie obejmuje kwotę zmienną, jednostka oszacowuje kwotę wynagrodzenia, do którego będzie uprawniona w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług na rzecz klienta i zalicza do ceny transakcyjnej część lub całość kwoty wynagrodzenia zmiennego wyłącznie w takim zakresie, w jakim istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że nie nastąpi odwrócenie znaczącej części kwoty wcześniej ujętych skumulowanych przychodów w momencie, kiedy ustanie niepewność co do wysokości wynagrodzenia zmiennego.

##### **ii. Gwarancje**

Spółka udziela gwarancji na sprzedane towary, ujmowane dotychczas zgodnie MSR 37 *Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe*. Zazwyczaj gwarancje stanowią zapewnienie klienta, że dany produkt jest zgodny z ustaloną przez strony specyfikacją i nie stanowią dodatkowej usługi. W konsekwencji, większość istniejących gwarancji będzie nadal ujmowana zgodnie z MSR 37. Niemniej jednak, niektóre niestandardowe umowy z klientami zawierają gwarancje rozszerzone. Zgodnie z MSSF 15 takie gwarancje stanowią oddzielną usługę – ujmowaną jako zobowiązanie do wykonania świadczenia, do której przypisuje się część ceny transakcyjnej.

#### **b) Sprzedaż pakietu dóbr i usług lub pakietu kilku usług, świadczonych w różnym okresie**



Spółka uważa, że klient jednocześnie otrzymuje i czerpie korzyści płynące ze świadczonej usługi, w miarę wykonywania przez jednostkę tej usługi. W konsekwencji Spółka przenosi kontrolę i tym samym spełnia zobowiązanie do wykonania świadczenia w miarę upływu czasu. A zatem zgodnie z MSSF 15, Spółka będzie kontynuowała ujmowanie przychodów ze sprzedaży usług w miarę upływu czasu mierząc stopień całkowitego spełnienia tego zobowiązania do wykonania świadczenia .

Dotychczas, Spółka rozpoznawała przychody zgodnie z metodą stopnia zaawansowania, w korespondencji z pozycją „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności”. Zgodnie z MSSF 15, jeśli jednostka spełnia zobowiązanie, dokonując przekazania dóbr lub usług klientowi, zanim klient zapłaci wynagrodzenie lub przed terminem jego wymagalności, jednostka przedstawia umowę jako składnik aktywów z tytułu umowy, z wyłączeniem wszelkich kwot przedstawianych jako należności. Zaliczki otrzymane od klientów

Dotychczas Spółka prezentowała zaliczki otrzymane od klientów w pozycji „Pozostałe zobowiązania niefinansowe”. Zgodnie z dotychczasową polityką (zasadami) rachunkowości Spółka nie ujmowała kosztów z tytułu odsetek od otrzymanych zaliczek, w tym długoterminowych.

Zgodnie z MSSF 15, Spółka ocenia czy umowa zawiera istotny element finansowania. Spółka zdecydowała się skorzystać z praktycznego rozwiązania, zgodne z którym nie koryguje przyrzeczonej kwoty wynagrodzenia o wpływ istotnego elementu finansowania, jeśli w momencie zawarcia umowy oczekuje, że okres od momentu przekazania przyrzeczonego dobra lub usługi klientowi do momentu zapłaty za dobro lub usługę przez klienta wyniesie nie więcej niż jeden rok. Dlatego też, dla krótkoterminowych zaliczek Spółka nie wydzieliła istotnego elementu finansowania.

### ***MSSF 9 Instrumenty finansowe***

MSSF 9 zastąpił MSR 39 *Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena* i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później. MSSF 9 adresuje trzy obszary związane z instrumentami finansowymi: klasyfikację i wycenę, utratę wartości oraz rachunkowość zabezpieczeń.

Spółka zastosowała MSSF 9 od dnia wejścia w życie standardu, bez przekształcania danych porównawczych.

#### **a) Klasyfikacja i wycena**

Zgodnie z MSSF 9, z wyjątkiem niektórych należności z tytułu dostaw i usług, w momencie początkowego ujęcia jednostka wycenia składnik aktywów finansowych w jego wartości godziwej, którą w przypadku aktywów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy powiększa się o koszty transakcyjne, które można bezpośrednio przypisać do nabycia tych aktywów finansowych.

Po początkowym ujęciu jednostka wycenia składnik aktywów finansowych w zamortyzowanym koszcie, w wartości godziwej przez inne całkowite dochody lub w wartości godziwej przez wynik finansowy. Jednostka klasyfikuje składnik aktywów finansowych na podstawie modelu biznesowego jednostki w zakresie zarządzania aktywami finansowymi oraz charakterystyki wynikających z umowy przepływów pieniężnych dla składnika aktywów finansowych (tzw. „kryterium SPPI”).

Klasyfikacja i wycena aktywów finansowych Spółki zgodnie z MSSF 9 przedstawia się następująco:

- i. Instrumenty dłużne wyceniane w zamortyzowanym koszcie, utrzymywane zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, będących jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.
- ii. Instrumenty dłużne wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, dla których skumulowane zyski lub straty poprzednio ujęte w innych całkowitych dochodach podlegają przeklasyfikowaniu do wyniku finansowego na moment zaprzestania ujmowania.
- iii. Instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, dla których skumulowane zyski lub straty poprzednio ujęte w innych całkowitych dochodach nie podlegają przeklasyfikowaniu do wyniku finansowego na moment zaprzestania ujmowania.

Spółka dokonała oceny modelu biznesowego na dzień pierwszego zastosowania MSSF 9, tj. 1 stycznia 2018 roku, a następnie zastosowała retrospektywnie niezależnie od tego, jaki był model biznesowy w poprzednich okresach sprawozdawczych do tych aktywów finansowych, dla których nie zaprzestano ujmowania przed dniem 1 stycznia 2018 roku. Spółka dokonała oceny spełnienia kryterium SPPI w oparciu o fakty i okoliczności występujące w momencie początkowego ujęcia składnika aktywów finansowych.

MSSF 9 nie wprowadza istotnych zmian w zakresie klasyfikacji i wyceny zobowiązań finansowych, z wyjątkiem modyfikacji, które nie powodują zaprzestania ujmowania istniejącego zobowiązania finansowego. Utrata wartości

Zastosowanie MSSF 9 zasadniczo zmienia podejście do utraty wartości aktywów finansowych poprzez odejście od koncepcji *straty poniesionej* na rzecz *straty oczekiwanej*, gdzie całość oczekiwanej straty kredytowej jest rozpoznawana *ex-ante*.

W przypadku należności z tytułu dostaw i usług, Spółka stosuje uproszczone podejście i wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w całym okresie życia przy użyciu macierzy rezerw. Spółka wykorzystuje swoje dane historyczne dotyczące strat kredytowych, skorygowane w stosownych przypadkach o wpływ informacji dotyczących przyszłości.

W przypadku pozostałych aktywów finansowych, Spółka wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej 12-miesięcznym oczekiwanym stratom kredytowym. Jeżeli ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od momentu początkowego ujęcia, Spółka wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe z tytułu instrumentu finansowego w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w całym okresie życia.

#### b) Rachunkowość zabezpieczeń

Spółka nie zdecydowała się na zastosowanie MSSF 9 w obszarze rachunkowości zabezpieczeń.

Klasyfikacja instrumentów finansowych wg MSSF 9 została zaprezentowana w nocie Klasyfikacja instrumentów finansowych.

### **Pozostałe**

#### a) Interpretacja KIMSF 22 *Transakcje w walucie obcej oraz wynagrodzenie wypłacane lub otrzymywane z góry*

Interpretacja wyjaśnia, że dniem zawarcia transakcji do celów ustalenia kursu wymiany, który ma zostać zastosowany w momencie początkowego ujęcia powiązanego składnika aktywów, wydatku lub dochodu (lub ich części), jest dzień, w którym jednostka początkowo ujmuje niepieniężny składnik aktywów lub niepieniężne zobowiązanie wynikające z wypłacenia lub otrzymania wynagrodzenia z góry. Jeżeli istnieje wiele przypadków wypłacenia lub otrzymania płatności z góry, wówczas jednostka określa dzień zawarcia transakcji w odniesieniu do każdego przypadku wypłacenia lub otrzymania płatności z góry.

Interpretacja nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

#### b) Zmiany do MSR 40 *Przeniesienia nieruchomości inwestycyjnych*

Zmiany precyzują, kiedy jednostka dokonuje przeniesienia nieruchomości, w tym nieruchomości w budowie, do lub z nieruchomości inwestycyjnych. Zmiany wyjaśniają, że zmiana sposobu użytkowania następuje, w przypadku gdy dana nieruchomość spełnia lub przestaje spełniać definicję nieruchomości inwestycyjnej oraz istnieją dowody świadczące o zmianie sposobu użytkowania. Sama tylko zmiana intencji kierownictwa w odniesieniu do sposobu użytkowania nie stanowi dowodu świadczącego o zmianie sposobu użytkowania.

Zmiany nie mają istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

#### c) Zmiany do MSSF 2 *Klasyfikacja i wycena transakcji płatności w formie akcji*

Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) opublikowała zmiany do MSSF 2 *Płatności w formie akcji* celem wyjaśnienia następujących obszarów: uwzględnienie warunków nabycia uprawnień i warunków innych niż warunki nabycia uprawnień w wycenie transakcji płatności w formie akcji rozliczanej w środkach pieniężnych, ujmowanie transakcji płatności w formie akcji charakteryzującej się rozliczeniem netto zobowiązań z tytułu podatku u źródła, ujmowanie modyfikacji transakcji płatności w formie akcji, która zmienia jej klasyfikację z rozliczanej w środkach pieniężnych na rozliczaną w instrumentach kapitałowych.

Zmiany nie mają istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

#### d) Zmiany do MSSF 4 *Zastosowanie MSSF 9 Instrumenty finansowe z MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe*

Zmiany umożliwiają jednostkom, które prowadzą działalność ubezpieczeniową, odroczenie daty wejścia w życie MSSF 9 do dnia 1 stycznia 2021 roku. Skutkiem takiego odroczenia jest, że zainteresowane jednostki mogą dalej sporządzać sprawozdania finansowe zgodnie z obowiązującym standardem, tj. MSR 39.

Te zmiany nie dotyczą Spółki.

- e) Zmiany do MSR 28 *Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach* będące częścią *Zmian wynikających z przeglądu MSSF 2014-2016*

Zmiany precyzują, że jednostka, która jest organizacją zarządzającą kapitałem wysokiego ryzyka, funduszem wzajemnym, funduszem powierniczym lub inną podobną jednostką, w tym związanym z inwestycjami funduszem ubezpieczeniowym może zdecydować się na wycenę inwestycji w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu według wartości godziwej przez wynik finansowy zgodnie z MSSF 9. Jednostka dokonuje wyboru odrębnie dla każdej jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia, w momencie początkowego ujęcia jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia. Jeżeli jednostka, która sama nie jest jednostką inwestycyjną, posiada udział w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu, które są jednostkami inwestycyjnymi, jednostka ta może, stosując metodę praw własności, zdecydować się na utrzymanie wyceny według wartości godziwej stosowaną przez tę jednostkę stowarzyszoną lub to wspólne przedsięwzięcie, będące jednostkami inwestycyjnymi, w odniesieniu do udziałów jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia, będących jednostkami inwestycyjnymi, w jednostkach zależnych. Wyboru tego dokonuje się odrębnie dla każdej jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia inwestycyjnego w dniu a) początkowego ujęcia tej jednostki stowarzyszonej lub tego wspólnego przedsięwzięcia, będących jednostkami inwestycyjnymi; b) w którym ta jednostka stowarzyszona lub to wspólne przedsięwzięcie stają się jednostką inwestycyjną; c) w którym ta jednostka stowarzyszona lub to wspólne przedsięwzięcie, będące jednostkami inwestycyjnymi, stają się jednostką dominującą.

Zmiany nie mają istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

- f) Zmiany do MSSF 1 *Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy* będące częścią *Zmian wynikających z przeglądu MSSF 2014-2016*

Krótkoterminowe zwolnienia ze stosowania innych MSSF zawarte w paragrafach E3-E7 MSSF 1 zostały usunięte.

Zmiany nie mają istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

Spółka nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie w świetle przepisów Unii Europejskiej.

### ***Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie***

Następujące standardy i interpretacje zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, jednak nie weszły jeszcze w życie:

- MSSF 14 *Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe* (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 *Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem* (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony;
- MSSF 16 *Leasing* (opublikowano dnia 13 stycznia 2016 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później;
- MSSF 17 *Umowy ubezpieczeniowe* (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później;
- KIMSF 23 *Niepewność związana z ujemnym podatkiem dochodowym* (opublikowano dnia 7 czerwca 2017 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 9 *Wcześniejsze spłaty z ujemną rekompensatą* (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później;

- Zmiany do MSR 28 *Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach* (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później;
- *Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2015-2017* (opublikowano dnia 12 grudnia 2017 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później;
- Zmiany do MSR 19 *Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu* (opublikowano dnia 7 lutego 2018 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później;
- *Zmiany do Odniesień do Założeń Konceptyjnych zawartych w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej* (opublikowano dnia 29 marca 2018 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 roku lub później;
- Zmiana do MSSF 3 *Połączenia jednostek* (opublikowano dnia 22 października 2018 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzona przez UE – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 roku lub później;
- Zmiany do MSR 1 i MSR 8: *Definicja istotności* (opublikowano dnia 31 października 2018 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 roku lub później.

Daty wejścia w życie są datami wynikającymi z treści standardów ogłoszonych przez Radę ds. Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej. Daty stosowania standardów w Unii Europejskiej mogą różnić się od dat stosowania wynikających z treści standardów i są ogłaszane w momencie zatwierdzenia do stosowania przez Unię Europejską.

### **Wdrożenie MSSF 16**

W styczniu 2016 roku Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości wydała Międzynarodowy Standard Sprawozdawczości Finansowej 16 *Leasing* („MSSF 16”), który zastąpił MSR 17 *Leasing*, KIMSF 4 *Ustalenie, czy umowa zawiera leasing*, SKI 15 *Leasing operacyjny – specjalne oferty promocyjne* oraz SKI 27 *Ocena istoty transakcji wykorzystujących formę leasingu*. MSSF 16 określa zasady ujmowania dotyczące leasingu w zakresie wyceny, prezentacji i ujawniania informacji.

MSSF 16 wprowadza jednolity model rachunkowości leasingobiorcy i wymaga, aby leasingobiorca ujmował aktywa i zobowiązania wynikające z każdego leasingu z okresem przekraczającym 12 miesięcy, chyba że bazowy składnik aktywów ma niską wartość. W dacie rozpoczęcia leasingobiorca ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania bazowego składnika aktywów oraz zobowiązanie z tytułu leasingu, które odzwierciedla jego obowiązek dokonywania opłat leasingowych.

Leasingobiorca odrębnie ujmuje amortyzację składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania i odsetki od zobowiązania z tytułu leasingu.

Leasingobiorca aktualizuje wycenę zobowiązania z tytułu leasingu po wystąpieniu określonych zdarzeń (np. zmiany w odniesieniu do okresu leasingu, zmiany w przyszłych opłatach leasingowych wynikającej ze zmiany w indeksie lub stawce stosowanej do ustalenia tych opłat). Co do zasady, leasingobiorca ujmuje aktualizację wyceny zobowiązania z tytułu leasingu jako korektę wartości składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

Rachunkowość leasingodawcy zgodnie z MSSF 16 pozostaje zasadniczo niezmienną względem obecnej rachunkowości zgodnie z MSR 17. Leasingodawca dalej będzie ujmował wszystkie umowy leasingowe z zastosowaniem tych samych zasad klasyfikacji co w przypadku MSR 17, rozróżniając leasing operacyjny i leasing finansowy.

MSSF 16 wymaga, zarówno od leasingobiorcy jak i od leasingodawcy, dokonywania szerszych ujawnień niż w przypadku MSR 17.

Leasingobiorca ma prawo wyboru pełnego bądź zmodyfikowanego podejścia retrospektywnego, a przepisy przejściowe przewidują pewne praktyczne rozwiązania.

MSSF 16 obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku i później. Wcześniejsze zastosowanie jest dozwolone w przypadku jednostek, które stosują MSSF 15 od daty lub przed datą pierwszego zastosowania MSSF 16. Spółka nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie MSSF 16.

Wpływ zmian na sprawozdanie finansowe

Spółka dokonała analizy wpływu zastosowania MSSF 16 na sposób ujmowania praw wieczystego użytkowania gruntu. Analiza dotyczyła identyfikacji różnic pomiędzy MSSF 16 a dotychczas obowiązującymi zasadami w obszarze ujmowania praw wieczystego użytkowania.

Spółka szacuje, że w 2019 roku suma bilansowa wzrośnie o kwotę 5.654 tys. PLN.

## **PODSTAWOWE OSĄDY RACHUNKOWE I PODSTAWY SZACOWANIA NIEPEWNOŚCI**

Stosując zasady rachunkowości obowiązujące w Spółce, Zarząd zobowiązany jest do dokonywania szacunków, osądów i założeń dotyczących kwot bilansowych aktywów i zobowiązań, których nie da się określić wykorzystując inne źródła. Szacunki i związane z nimi założenia opierają się o doświadczenia historyczne i inne czynniki uznawane za istotne. Rzeczywiste wyniki mogą odbiegać od przyjętych wartości szacunkowych. Szacunki i leżące u ich podstaw założenia podlegają bieżącej weryfikacji. Zmianę wielkości szacunkowych ujmuje się w okresie, w którym nastąpiła weryfikacja, jeśli dotyczy ona wyłącznie tego okresu, lub w okresie bieżącym i okresach przyszłych, jeśli zmiana dotyczy ich na równi z okresem bieżącym.

Podstawowymi wielkościami podlegającymi oszacowaniu przez Zarząd są rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz wartość firmy. Za szacowanie można również przyjąć ustalanie wyników finansowych (przychodów, kosztów) z realizacji długoterminowych kontraktów budowlanych.

### **Szacowanie utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych**

Spółka wycenia nieruchomości inwestycyjne zgodnie z modelem ceny nabycia lub kosztu wytworzenia z uwzględnieniem wartości końcowej. Wartość końcowa nieruchomości inwestycyjnych określana jest przez Zarząd na podstawie oszacowanego przez momentu planowanego zbycia nieruchomości inwestycyjnej w oparciu o operaty szacunkowe przygotowane przez firmę zewnętrzną z uwzględnieniem odpowiednich założeń.

Dodatkowo na każdy dzień bilansowy, Spółka dokonuje weryfikacji wartości nieruchomości inwestycyjnych wykazanych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej na ten dzień z szacowaną wartością przyszłych zdyskontowanych przepływów pieniężnych, celem identyfikacji ewentualnych przesłanek do utraty wartości tych aktywów. Jako przyszłe przepływy pieniężne Spółka przyjmuje szacowane przychody z tytułu umów najmu oraz ewentualnego planowanego zbycia nieruchomości inwestycyjnej.

### **Szacowanie utraty wartości udziałów w spółkach zależnych**

Spółka wycenia udziały w spółkach zależnych w cenie nabycia. Zgodnie z zapisami MSR 36, spółka jest zobowiązana do corocznej identyfikacji wystąpienia ewentualnych przesłanek do utraty wartości w zakresie udziałów w jednostkach zależnych.

Spółka identyfikuje przesłankę do przeprowadzenia testu na utratę wartości w przypadku gdy wartość księgowa aktywów netto spółki zależnej jest niższa niż wartość udziałów w aktywach sprawozdania z sytuacji finansowej Spółki. W przypadku zaistnienia takiej przesłanki, spółka dokonuje testu na utratę wartości polegającego na określeniu wartości odzyskiwanej jako sumy szacowanych zdyskontowanych przyszłych przepływów pieniężnych które według osądu Zarządu Spółki wygeneruje Spółka zależna.

W przypadku, w którym wartość odzyskiwana jest niższa od wartości bilansowej, zgodnie z zapisami MSR 36 spółka dokonuje odpisu aktualizującego.

### **Szacowanie rezerw na naprawy gwarancyjne**

Specyfika działalności Spółki wymaga udzielania gwarancji usunięcia wad i usterek (gwarancja i rękojmia) z tytułu wykonywanych robót budowlanych. Równocześnie zleceniodawcy wymagają złożenia odpowiednich zabezpieczeń na wypadek nie wykonania zobowiązań gwarancyjnych. Zabezpieczenia ustalane są na poziomie określonym umownie w wysokości 1% wartości wykonanych prac. Doświadczenie Zarządu pokazuje, że faktyczna wartość kosztów

ponoszonych przy usuwaniu wad i usterek w okresie gwarancyjnym kształtuje się na zupełnie innym (niższym) poziomie. Toteż rezerwy na naprawy gwarancyjne wykazywane są w wysokości oszacowanej przez Zarząd przy udziale osób bezpośrednio odpowiedzialnych za realizację poszczególnych zleceń (kierownicy budów).

### **Szacowanie wartości firmy**

W jednostkowym sprawozdaniu finansowym nie występuje wartość firmy.

### **Szacowanie przychodów i kosztów kontraktów długoterminowych**

W przypadku realizacji kontraktów długoterminowych, zgodnie z metodą zaawansowania, przychody z umowy są ujmowane w rachunku zysków i strat, jako przychody w tym okresie, w którym wykonane zostały odpowiednie prace wynikające z umowy o usługę budowlaną. Koszty umowy ujmowane są w rachunku zysków i strat tego okresu, w którym wykonane zostały prace, do których koszty te się odnoszą.

Wybrana przez spółkę metoda udziału kosztów określa na dzień bilansowy stopień zaawansowania prac w takim procencie, jaki stanowi udział poniesionych od dnia rozpoczęcia umowy do dnia bilansowego kosztów umowy w całkowitej kwocie kosztów wykonania umowy, obejmującej koszty już poniesione oraz wynikające z aktualnego budżetu kosztów, koszty wymagające jeszcze poniesienia dla pełnego wykonania kontraktu. Budżety poszczególnych kontraktów podlegają aktualizacji nie rzadziej niż raz na kwartał. W przypadku przewidywania, iż kontrakt wygeneruje stratę, jest ona ujmowana bieżącą i wpływa bezpośrednio na wynik finansowy danego okresu

### **Szacowanie rezerw na świadczenia pracownicze**

Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych zostały oszacowane za pomocą metod aktuarialnych. Przyjęte w tym celu założenia zostały przedstawione w nocie 13.

### **Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego**

Spółka rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.

### **Wartość godziwa instrumentów finansowych**

Wartość godziwą instrumentów finansowych, dla których nie istnieje aktywny rynek ustala się wykorzystując odpowiednie techniki wyceny. Przy wyborze odpowiednich metod i założeń Spółka kieruje się profesjonalnym osądem. Sposób ustalenia wartości godziwej poszczególnych instrumentów finansowych został przedstawiony w nocie Klasyfikacja instrumentów finansowych.

### **Stawki amortyzacyjne**

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowego majątku trwałego oraz aktywów niematerialnych. Spółka corocznie dokonuje weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków.

### **Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi**

Regulacje dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych oraz obciążeń związanych z ubezpieczeniami społecznymi podlegają częstym zmianom. Te częste zmiany powodują brak odpowiednich punktów odniesienia, niespójne interpretacje oraz nieliczne ustanowione precedensy, które mogłyby mieć zastosowanie. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych, zarówno pomiędzy organami państwowymi jak i organami państwowymi i przedsiębiorstwami.

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności (na przykład kwestie celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania

podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. Te warunki powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest większe niż w krajach o bardziej dojrzałym systemie podatkowym.

W konsekwencji, kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu kontroli podatkowej.

Z dniem 15 lipca 2016 roku do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR). GAAR ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce. GAAR definiuje unikanie opodatkowania, jako czynność dokonaną przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisy ustawy podatkowej. Zgodnie z GAAR taka czynność nie skutkuje osiągnięciem korzyści podatkowej, jeżeli sposób działania był sztuczny. Wszelkie występowanie (i) nieuzasadnionego dzielenia operacji, (ii) angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, (iii) elementów wzajemnie się znoszących lub kompensujących oraz (iv) inne działania o podobnym działaniu do wcześniej wspomnianych, mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających przepisom GAAR. Nowe regulacje będą wymagać znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji.

Klauzulę GAAR należy stosować w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie oraz do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiągane. Wdrożenie powyższych przepisów umożliwi polskim organom kontroli podatkowej kwestionowanie realizowanych przez podatników prawnych ustaleń i porozumień, takich jak restrukturyzacja i reorganizacja grupy.

Spółka ujmuje i wycenia aktywa lub zobowiązania z tytułu bieżącego i odroczonego podatku dochodowego przy zastosowaniu wymogów MSR 12 *Podatek dochodowy* w oparciu o zysk (stratę podatkową), podstawę opodatkowania, nierozliczone straty podatkowe, niewykorzystane ulgi podatkowe i stawki podatkowe, uwzględniając ocenę niepewności związanych z rozliczeniami podatkowymi.

Gdy istnieje niepewność co do tego, czy i w jakim zakresie organ podatkowy będzie akceptował poszczególne rozliczenia podatkowe transakcji, Spółka ujmuje te rozliczenia uwzględniając ocenę niepewności.

### **Rezerwy na sprawy sporne**

W związku z prowadzoną działalnością Spółka jest stroną postępowań sądowych. Zarząd Spółki prowadzi analizę potencjalnych ryzyk związanych z prowadzonymi sprawami i na tej podstawie podejmuje decyzje o konieczności ujęcia skutków tych postępowań w księgach rachunkowych oraz wysokości ewentualnych rezerw.

## **SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI**

### **Podział na segmenty**

Podział na segmenty działalności (MSSF 8) przedstawiono w poniższej tabeli. Obecnie Spółka prowadzi działalność również za granicą. Podziału przychodów dokonano w oparciu o podział na rynek krajowy oraz zagraniczny. Nadto Spółka sklasyfikowała swoją działalność według jej rodzajów. Niektóre z aktywów i zobowiązań nie mogą być przypisane do konkretnych segmentów, ponieważ dotyczą całej działalności Spółki – w takim przypadku zostały one wykazane w ostatniej kolumnie poniższej tabeli.

| <b>Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów:</b> |            |
|--|------------|
| Rynek krajowy  | 79 503 568 |
| Rynek zagraniczny  | 55 579 005 |

|  | obiekty komercyjne na własny rachunek (do wynajmu) | obiekty własne planowane / realizowane | obiekty budowlane do sprzedaży na zewnątrz | działalność projektowa | działalność informatyczna | działalność badawczo-rozwojowa | ogólne / nie przyporządkowane do żadnego segmentu |
|--|--|--|--|------------------------|---------------------------|--------------------------------|---|
| Aktywa niematerialne   | -  | -                                      | 3 935                                      | 102 795                | -                         | 436 982                        | 32 743  |
| Rzeczowe aktywa trwałe   | -  | 5 653 109                              | 1 607 271                                  | 53 152                 | 22 368                    | 4 589 219                      | 10 802 223  |
| Należności długoterminowe  | 10 025 536   | -                                      | -  | -                      | -                         | -                              | 459 960   |
| Nieruchomości inwestycyjne   | -  | 16 968 166                             | 23 597 357                                 | -                      | -                         | -                              | -   |
| Długoterminowe aktywa finansowe  | 264 686 948  | 12 743 475                             | 5 945 338                                  | -                      | -                         | -                              | 21 476 196  |
| Aktywa przeznaczone do sprzedaży   | 2 270 000  | -                                      | -  | -                      | -                         | -                              | -   |
| <b><u>Razem nakłady inwestycyjne (Aktywa trwałe minus Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe)</u></b> | <b><u>276 982 484</u></b>                          | <b><u>35 364 750</u></b>               | <b><u>31 153 901</u></b>                   | <b><u>155 947</u></b>  | <b><u>22 368</u></b>      | <b><u>5 026 201</u></b>        | <b><u>32 771 122</u></b>                          |
| Zapasy i należności krótkoterminowe  | 212 871  | -                                      | 8 314 981                                  | 368 443                | 850 292                   | -                              | 26 844 630  |
| Inwestycje krótkoterminowe   | 24 550   | -                                      | -  | -                      | -                         | -                              | 5 499 885   |
| Zadłużenie z tytułu kredytów i pożyczek  | -  | -                                      | (13 762 511)                               | -                      | -                         | -                              | (35 021 148)                                      |
| <b>Aktywa własne</b>   | <b>277 219 905</b>                                 | <b>35 364 750</b>                      | <b>25 706 371</b>                          | <b>524 390</b>         | <b>872 660</b>            | <b>5 026 201</b>               | <b>30 094 489</b>                                 |
|  |  |  |  |                        |                           |                                |   |
| Przychody ze sprzedaży   | 1 823 011  | -                                      | 124 557 565                                | 2 589 887              | 5 751 256                 | -                              | 360 854   |
|  | 1%   | 0%                                     | 92%  | 2%                     | 4%                        | 0%                             | 0%  |
| Koszt własny sprzedaży powiększony o koszty sprzedaży  | 819 187  | -                                      | 127 888 255                                | 6 130 075              | 6 561 078                 | 531 864                        | 731 045   |
| Koszty finansowe   | 452 676  | -                                      | 4 191 265                                  | 87 148                 | 193 525                   | -                              | 114 674   |
| <b>Wynik segmentu</b>  | <b>551 148</b>                                     | <b>:</b>                               | <b>(7 521 955)</b>                         | <b>(3 627 335)</b>     | <b>(1 003 348)</b>        | <b>(531 864)</b>               | <b>(484 865)</b>                                  |

### Informacje o transakcjach z ważniejszymi klientami zewnętrznymi

O transakcjach z ważniejszymi klientami zewnętrznymi informowano Raportami bieżącymi. Ponadto zestawienie tych transakcji zaprezentowano w sprawozdaniu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej.

## NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 1. Aktywa trwałe

#### 1.1. Rzeczowe aktywa trwałe

| Rzeczowe aktywa trwałe                                  | 31.12.2018           | 31.12.2017           | 01.01.2017           |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|
| a) środki trwałe (w tym)                                | 17 068 373,69        | 11 672 393,05        | 10 414 899,13        |
| - grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)   | 516 987,91           | 502 160,90           | 506 283,38           |
| - budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej | 11 295 369,38        | 7 949 516,42         | 8 207 948,29         |
| - urządzenia techniczne i maszyny                       | 1 373 326,40         | 917 242,52           | 470 635,62           |
| - środki transportu                                     | 3 422 678,26         | 1 998 319,57         | 1 039 212,26         |
| - inne środki trwałe                                    | 460 011,74           | 305 153,64           | 190 819,58           |
| - inwestycje w obcych środkach trwałych                 | -                    | -                    | -                    |
| b) środki trwałe w budowie                              | 5 658 968,96         | 2 085 749,27         | 862 860,57           |
| c) zaliczki na środki trwałe w budowie                  | -                    | -                    | -                    |
| <b>Rzeczowe aktywa trwałe razem</b>                     | <b>22 727 342,65</b> | <b>13 758 142,32</b> | <b>11 277 759,70</b> |



|  |                      |                      |                      |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|
| Rzeczowe aktywa trwałe (struktura własnościowa)  | 31.12.2018           | 31.12.2017           | 01.01.2017           |
| a) własne  | 19 628 683,48        | 12 115 651,66        | 10 281 742,62        |
| b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu, w tym: | 3 098 659,17         | 1 642 490,66         | 996 017,08           |
| - leasingu   | 3 098 659,17         | 1 642 490,66         | 996 017,08           |
| Rzeczowe aktywa trwałe bilansowe razem   | <b>22 727 342,65</b> | <b>13 758 142,32</b> | <b>11 277 759,70</b> |

## Zmiany rzeczowych aktywów trwałych

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) w okresie od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.

| Wyszczególnienie  | - grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu) | -budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej | -urządzenia techniczne i maszyny | -środki transportu  | -inne środki trwałe | -inwestycje w obce środki trwałe | Razem środki trwałe  |
|---|---|--|----------------------------------|---------------------|---------------------|----------------------------------|----------------------|
| a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu               | 524 491,00  | 11 280 139,05  | 4 019 374,47                     | 6 938 038,78        | 1 752 710,29        | -                                | 24 514 753,59        |
| b) zwiększenia (z tytułu)   | 18 949,49   | 3 617 576,43   | 1 005 668,98                     | 2 210 820,25        | 1 439 847,17        | -                                | 8 292 862,32         |
| - nabycia   | -   | 1 911 994,23   | 1 005 668,98                     | 181 301,23          | 1 079 684,17        | -                                | 4 178 648,61         |
| - przesunięcia wewnętrzne między grupami                            | -   | -  | -                                | -                   | -                   | -                                | -                    |
| - przejęcia z inwestycji (rozliczenie środków w budowie)            | 18 949,49   | 1 705 582,20   | -                                | -                   | 360 163,00          | -                                | 2 084 694,69         |
| - przejęcia z inwestycji (rozliczenie nieruchomości inwestycyjnych) | -   | -  | -                                | -                   | -                   | -                                | -                    |
| - przyjętych z leasingu   | -   | -  | -                                | 2 029 519,02        | -                   | -                                | 2 029 519,02         |
| - aktywa trwałe klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży        | -   | -  | -                                | -                   | -                   | -                                | -                    |
| c) zmniejszenia (z tytułu)  | -   | -  | (7 749,00)                       | (139 279,67)        | (1 156 750,00)      | -                                | (1 303 778,67)       |
| - likwidacji  | -   | -  | -                                | -                   | -                   | -                                | -                    |
| - sprzedaży   | -   | -  | -                                | (139 279,67)        | (1 156 750,00)      | -                                | (1 296 029,67)       |
| - przemieszczenia wewnętrznego                                      | -   | -  | -                                | -                   | -                   | -                                | -                    |
| - inne (likwidacja, wycofanie z ewidencji w wyniku inwentaryzacji)  | -   | -  | -                                | -                   | -                   | -                                | -                    |
| - inne (kradzież)   | -   | -  | (7 749,00)                       | -                   | -                   | -                                | (7 749,00)           |
| - aktywa trwałe klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży        | -   | -  | -                                | -                   | -                   | -                                | -                    |
| <b>d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu</b>          | <b>543 440,49</b>                                     | <b>14 897 715,48</b>                                   | <b>5 017 294,45</b>              | <b>9 009 579,36</b> | <b>2 035 807,46</b> | <b>-</b>                         | <b>31 503 837,24</b> |
| e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu           | 22 330,10   | 3 330 622,63   | 3 102 131,95                     | 4 939 719,21        | 1 447 556,65        | -                                | 12 842 360,54        |
| f) amortyzacja za okres (z tytułu)                                  | 4 122,48  | 271 723,47   | 541 836,10                       | 647 181,89          | 128 239,07          | -                                | 1 593 103,01         |
| - amortyzacja bieżąca   | 4 122,48  | 271 723,47   | 546 648,02                       | 782 187,51          | 128 239,07          | -                                | 1 732 920,55         |
| - korekty lat ubiegłych   | -   | -  | -                                | -                   | -                   | -                                | -                    |
| - przesunięcia wewnętrzne między grupami                            | -   | -  | -                                | -                   | -                   | -                                | -                    |
| - amortyzacja sprzedanych środków trwałych                          | -   | -  | -                                | (135 005,62)        | -                   | -                                | (135 005,62)         |
| - amortyzacja zlikwidowanych środków trwałych                       | -   | -  | (4 811,92)                       | -                   | -                   | -                                | (4 811,92)           |
| - inne  | -   | -  | -                                | -                   | -                   | -                                | -                    |

|   |                   |                      |                     |                     |                     |   |                      |
|---|-------------------|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---|----------------------|
| g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu       | <u>26 452,58</u>  | <u>3 602 346,10</u>  | <u>3 643 968,05</u> | <u>5 586 901,10</u> | <u>1 575 795,72</u> | - | <u>14 435 463,55</u> |
| h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu | -                 | -                    | -                   | -                   | -                   | - | -                    |
| - zwiększenia   | -                 | -                    | -                   | -                   | -                   | - | -                    |
| - zmniejszenia  | -                 | -                    | -                   | -                   | -                   | - | -                    |
| i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu   | -                 | -                    | -                   | -                   | -                   | - | -                    |
| j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu            | <u>516 987,91</u> | <u>11 295 369,38</u> | <u>1 373 326,40</u> | <u>3 422 678,26</u> | <u>460 011,74</u>   | - | <u>17 068 373,69</u> |

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) w okresie od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.

| Wyszczególnienie  | - grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu) | - budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej | - urządzenia techniczne i maszyny | - środki transportu | - inne środki trwałe | - inwestycje w obce środki trwałe | Razem środki trwałe  |
|---|---|---|-----------------------------------|---------------------|----------------------|-----------------------------------|----------------------|
| a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu               | 524 491,00  | 11 280 139,05   | 3 299 637,30                      | 5 901 477,78        | 1 539 441,40         | -                                 | 22 545 186,53        |
| b) zwiększenia (z tytułu)   | -   | -   | 738 268,22                        | 1 525 030,34        | 213 268,89           | -                                 | 2 476 567,45         |
| - nabycia   | -   | -   | 538 439,92                        | 5 640,65            | 135 500,00           | -                                 | 679 580,57           |
| - przesunięcia wewnętrzne między grupami                            | -   | -   | -                                 | 5 640,65            | 77 768,89            | -                                 | 83 409,54            |
| - przejęcia z inwestycji (rozliczenie środków w budowie)            | -   | -   | 199 828,30                        | -                   | -                    | -                                 | 199 828,30           |
| - przejęcia z inwestycji (rozliczenie nieruchomości inwestycyjnych) | -   | -   | -                                 | -                   | -                    | -                                 | -                    |
| - przejętych z leasingu   | -   | -   | -                                 | 1 513 749,04        | -                    | -                                 | 1 513 749,04         |
| c) zmniejszenia (z tytułu)  | -   | -   | (18 531,05)                       | (488 469,34)        | -                    | -                                 | (507 000,39)         |
| - likwidacji  | -   | -   | -                                 | -                   | -                    | -                                 | -                    |
| - sprzedaży   | -   | -   | (6 501,51)                        | (482 828,69)        | -                    | -                                 | (489 330,20)         |
| - przemieszczenia wewnętrznego                                      | -   | -   | (12 029,54)                       | (5 640,65)          | -                    | -                                 | (17 670,19)          |
| - inne (likwidacja, wycofanie z ewidencji w wyniku inwentaryzacji)  | -   | -   | -                                 | -                   | -                    | -                                 | -                    |
| - inne  | -   | -   | -                                 | -                   | -                    | -                                 | -                    |
| d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu                 | <u>524 491,00</u>                                     | <u>11 280 139,05</u>                                    | <u>4 019 374,47</u>               | <u>6 938 038,78</u> | <u>1 752 710,29</u>  | -                                 | <u>24 514 753,59</u> |
| e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu           | 18 207,62   | 3 072 190,76  | 2 829 001,68                      | 4 862 265,52        | 1 348 621,82         | -                                 | 12 130 287,40        |
| f) amortyzacja za okres (z tytułu)                                  | 4 122,48  | 258 431,87  | 273 130,27                        | 77 453,69           | 98 934,83            | -                                 | 712 073,14           |
| - amortyzacja bieżąca   | 4 122,48  | 258 431,87  | 278 006,47                        | 560 282,38          | 98 934,83            | -                                 | 1 199 778,03         |
| - korekty lat ubiegłych   | -   | -   | -                                 | -                   | -                    | -                                 | -                    |
| - przesunięcia wewnętrzne między grupami                            | -   | -   | -                                 | -                   | -                    | -                                 | -                    |
| - amortyzacja sprzedanych środków trwałych                          | -   | -   | (6 501,51)                        | (482 828,69)        | -                    | -                                 | (489 330,20)         |
| - amortyzacja zlikwidowanych środków trwałych                       | -   | -   | -                                 | -                   | -                    | -                                 | -                    |
| - inne  | -   | -   | 1 625,31                          | -                   | -                    | -                                 | 1 625,31             |
| g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu             | <u>22 330,10</u>                                      | <u>3 330 622,63</u>                                     | <u>3 102 131,95</u>               | <u>4 939 719,21</u> | <u>1 447 556,65</u>  | -                                 | <u>12 842 360,54</u> |
| h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu       | -   | -   | -                                 | -                   | -                    | -                                 | -                    |

|   |                   |                     |                   |                     |                   |   |                      |
|---|-------------------|---------------------|-------------------|---------------------|-------------------|---|----------------------|
| - zwiększenia   | -                 | -                   | -                 | -                   | -                 | - | -                    |
| - zmniejszenia  | -                 | -                   | -                 | -                   | -                 | - | -                    |
| i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu | -                 | -                   | -                 | -                   | -                 | - | -                    |
| <b>j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu</b>   | <b>502 160,90</b> | <b>7 949 516,42</b> | <b>917 242,52</b> | <b>1 998 319,57</b> | <b>305 153,64</b> | - | <b>11 672 393,05</b> |

**Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) w okresie od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.**

| Wyszczególnienie  | Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu) | Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej | Urządzenia techniczne i maszyny | Środki transportu   | Inne środki trwałe  | Inwestycje w obce środki trwałe | Razem środki trwałe  |
|---|---|---|---------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------------------|----------------------|
| a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu               | 524 491,00  | 11 041 245,73   | 3 530 222,24                    | 5 795 563,38        | 1 541 628,67        | -                               | 22 433 151,02        |
| b) zwiększenia (z tytułu)   | -   | 238 893,32  | 196 625,00                      | 105 914,40          | 7 117,07            | -                               | 548 549,79           |
| - nabycia   | -   | 238 893,32  | 88 543,47                       | 24 000,00           | 7 117,07            | -                               | 358 553,86           |
| - przesunięcia wewnętrzne między grupami                            | -   | -   | -                               | -                   | -                   | -                               | -                    |
| - przejęcia z inwestycji (rozliczenie środków w budowie)            | -   | -   | 108 081,53                      | -                   | -                   | -                               | 108 081,53           |
| - przejęcia z inwestycji (rozliczenie nieruchomości inwestycyjnych) | -   | -   | -                               | -                   | -                   | -                               | -                    |
| - przyjętych z leasingu   | -   | -   | -                               | 81 914,40           | -                   | -                               | 81 914,40            |
| c) zmniejszenia (z tytułu)  | -   | -   | (427 209,94)                    | -                   | (9 304,34)          | -                               | (436 514,28)         |
| - likwidacji  | -   | -   | -                               | -                   | -                   | -                               | -                    |
| - sprzedaży   | -   | -   | -                               | -                   | -                   | -                               | -                    |
| - przemieszczenia wewnętrznego                                      | -   | -   | -                               | -                   | -                   | -                               | -                    |
| - inne (likwidacja, wycofanie z ewidencji w wyniku inwentaryzacji)  | -   | -   | (427 209,94)                    | -                   | (9 304,34)          | -                               | (436 514,28)         |
| - inne  | -   | -   | -                               | -                   | -                   | -                               | -                    |
| <b>d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu</b>          | <b>524 491,00</b>                                   | <b>11 280 139,05</b>                                  | <b>3 299 637,30</b>             | <b>5 901 477,78</b> | <b>1 539 441,40</b> | -                               | <b>22 545 186,53</b> |
| e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu           | 14 085,14   | 2 814 094,58  | 3 011 404,07                    | 4 369 384,76        | 1 254 514,14        | -                               | 11 463 482,69        |
| f) amortyzacja za okres (z tytułu)                                  | 4 122,48  | 258 096,18  | (182 402,39)                    | 492 880,76          | 94 107,68           | -                               | 666 804,71           |
| - amortyzacja bieżąca   | 4 122,48  | 258 096,18  | 244 807,55                      | 492 880,76          | 103 412,02          | -                               | 1 103 318,99         |
| - korekty lat ubiegłych   | -   | -   | -                               | -                   | -                   | -                               | -                    |
| - przesunięcia wewnętrzne między grupami                            | -   | -   | -                               | -                   | -                   | -                               | -                    |
| - amortyzacja sprzedanych środków trwałych                          | -   | -   | -                               | -                   | -                   | -                               | -                    |
| - amortyzacja zlikwidowanych środków trwałych                       | -   | -   | (427 209,94)                    | -                   | (9 304,34)          | -                               | (436 514,28)         |
| - inne  | -   | -   | -                               | -                   | -                   | -                               | -                    |
| <b>g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu</b>      | <b>18 207,62</b>                                    | <b>3 072 190,76</b>                                   | <b>2 829 001,68</b>             | <b>4 862 265,52</b> | <b>1 348 621,82</b> | -                               | <b>12 130 287,40</b> |
| h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu       | -   | -   | -                               | -                   | -                   | -                               | -                    |
| - zwiększenia   | -   | -   | -                               | -                   | -                   | -                               | -                    |
| - zmniejszenia  | -   | -   | -                               | -                   | -                   | -                               | -                    |
| i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu         | -   | -   | -                               | -                   | -                   | -                               | -                    |
| <b>j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu</b>           | <b>506 283,38</b>                                   | <b>8 207 948,29</b>                                   | <b>470 635,62</b>               | <b>1 039 212,26</b> | <b>190 819,58</b>   | -                               | <b>10 414 899,13</b> |

## 1.2. Nieruchomości inwestycyjne

|  |               |               |               |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Nieruchomości inwestycyjne             | 31.12.2018    | 31.12.2017    | 01.01.2017    |
| Nieruchomości użytkowane (wynajmowane) | -             | 6 528 908,11  | -             |
| Pozostałe nieruchomości inwestycyjne   | 40 565 522,51 | 59 861 610,92 | 43 771 310,86 |

|  |               |               |               |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Zmiany stanu nieruchomości inwestycyjnych  | 31.12.2018    | 31.12.2017    | 01.01.2017    |
| a) stan na początek okresu   | 66 390 519,03 | 43 771 310,86 | 30 898 735,15 |
| b) zwiększenie (z tytułu)  | 11 833 727,76 | 34 530 809,55 | 17 762 114,44 |
| - przekwalifikowane  | -             | -             | -             |
| - nabycie / wytworzenie  | 11 833 727,76 | 34 530 809,55 | 17 762 114,44 |
| - przekwalifikowanie ze środków trwałych w budowie w związku z oddaniem do użytkowania   | -             | -             | -             |
| - objęcie konsolidacją   | -             | -             | -             |
| - aktywa trwale klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży   | -             | -             | -             |
| c) zmniejszenia (z tytułu)   | 37 658 724,28 | 11 911 601,38 | 4 889 538,73  |
| - sprzedaży  | 36 236 609,75 | 11 895 316,18 | 77 808,36     |
| - przekwalifikowanie do rzeczowych aktywów trwałych (w ramach jednostki dominującej oraz w związku ze sprzedażą do spółek objętych konsolidacją) | -             | -             | 541 414,00    |
| - likwidacja nakładów inwestycyjnych / koszty zamiany nieruchomości  | -             | -             | -             |
| - wydanie na potrzeby realizacji kontraktu deweloperskiego   | 1 422 114,53  | -             | 4 270 316,37  |
| - korekta wartości wydania na potrzeby realizacji kontraktu deweloperskiego  | -             | -             | -             |
| - aktywa trwale klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży   | -             | -             | -             |
| - amortyzacja rezydualna   | -             | -             | -             |
| - przejęcie z mocy prawa na własność gminy   | -             | -             | -             |
| - umorzenie wartości nieruchomości   | -             | 16 285,20     | -             |
| -przekwalifikowanie z rzeczowych aktywów trwałych  | -             | -             | -             |
| d) stan na koniec okresu   | 40 565 522,51 | 66 390 519,03 | 43 771 310,86 |

Na dzień bilansowy Spółka nie zidentyfikowała utraty wartości w zakresie nieruchomości inwestycyjnych.

## 1.3. Wartości niematerialne

|  |            |            |            |
|--|------------|------------|------------|
| Wartości niematerialne (struktura własnościowa)                                | 31.12.2018 | 31.12.2017 | 01.01.2017 |
| a) własne  | 576 454,73 | 146 680,49 | 160 843,31 |
| b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym leasingu | -          | -          | -          |
| Wartości niematerialne razem:  | 576 454,73 | 146 680,49 | 160 843,31 |

## Zmiany wartości niematerialnych

Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) w okresie od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.

| Wyszczególnienie  | a                                    | b             | c                          | d                         | e                                | f                          |
|---|--------------------------------------|---------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------------|----------------------------|
|   | Koszty zakończonych prac rozwojowych | Wartość firmy | Oprogramowanie komputerowe | Inne aktywa niematerialne | Zaliczki na aktywa niematerialne | Aktywa niematerialne razem |
| a) wartość brutto aktywów niematerialnych na początek okresu  | -                                    | -             | 1 606 814,30               | -                         | -                                | 1 606 814,30               |
| b) zwiększenia (z tytułu)                                     | -                                    | -             | 626 043,39                 | -                         | -                                | 626 043,39                 |
| - nabycia   | -                                    | -             | 626 043,39                 | -                         | -                                | 626 043,39                 |
| - wytworzenia   | -                                    | -             | -                          | -                         | -                                | -                          |
| - aktywa trwale klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży  | -                                    | -             | -                          | -                         | -                                | -                          |
| c) zmniejszenia (z tytułu)                                    | -                                    | -             | -                          | -                         | -                                | -                          |
| - sprzedaży   | -                                    | -             | -                          | -                         | -                                | -                          |
| - likwidacji  | -                                    | -             | -                          | -                         | -                                | -                          |
| - aktywa trwale klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży  | -                                    | -             | -                          | -                         | -                                | -                          |
| d) wartość brutto aktywów niematerialnych na koniec okresu    | -                                    | -             | 2 232 857,69               | -                         | -                                | 2 232 857,69               |
| e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu     | -                                    | -             | 1 460 133,81               | -                         | -                                | 1 460 133,81               |
| f) amortyzacja za okres (z tytułu)                            | -                                    | -             | 196 269,15                 | -                         | -                                | 196 269,15                 |
| - amortyzacja bieżąca   | -                                    | -             | 196 269,15                 | -                         | -                                | 196 269,15                 |
| g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu       | -                                    | -             | 1 656 402,96               | -                         | -                                | 1 656 402,96               |
| h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu | -                                    | -             | -                          | -                         | -                                | -                          |
| - zwiększenia   | -                                    | -             | -                          | -                         | -                                | -                          |
| - zmniejszenia  | -                                    | -             | -                          | -                         | -                                | -                          |
| i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu   | -                                    | -             | -                          | -                         | -                                | -                          |
| j) wartość netto aktywów niematerialnych na koniec okresu     | -                                    | -             | 576 454,73                 | -                         | -                                | 576 454,73                 |

Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) w okresie od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.

| Wyszczególnienie   | a                                    | b             | c                          | d                         | e                                | f                          |
|--|--------------------------------------|---------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------------|----------------------------|
|  | Koszty zakończonych prac rozwojowych | Wartość firmy | Oprogramowanie komputerowe | Inne aktywa niematerialne | Zaliczki na aktywa niematerialne | Aktywa niematerialne razem |
| a) wartość brutto aktywów niematerialnych na początek okresu | -                                    | -             | 1 440 827,83               | -                         | -                                | 1 440 827,83               |
| b) zwiększenia (z tytułu)                                    | -                                    | -             | 165 986,47                 | -                         | -                                | 165 986,47                 |
| - nabycia  | -                                    | -             | 165 986,47                 | -                         | -                                | 165 986,47                 |
| - wytworzenia  | -                                    | -             | -                          | -                         | -                                | -                          |
| c) zmniejszenia (z tytułu)                                   | -                                    | -             | -                          | -                         | -                                | -                          |
| - sprzedaży  | -                                    | -             | -                          | -                         | -                                | -                          |
| - likwidacji   | -                                    | -             | -                          | -                         | -                                | -                          |
| d) wartość brutto aktywów niematerialnych na koniec okresu   | -                                    | -             | 1 606 814,30               | -                         | -                                | 1 606 814,30               |
| e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu    | -                                    | -             | 1 279 984,52               | -                         | -                                | 1 279 984,52               |
| f) amortyzacja za okres (z tytułu)                           | -                                    | -             | 180 149,29                 | -                         | -                                | 180 149,29                 |
| - amortyzacja bieżąca  | -                                    | -             | 180 149,29                 | -                         | -                                | 180 149,29                 |

|   |   |   |              |   |   |              |
|---|---|---|--------------|---|---|--------------|
| g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu       | - | - | 1 460 133,81 | - | - | 1 460 133,81 |
| h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu | - | - | -            | - | - | -            |
| - zwiększenia   | - | - | -            | - | - | -            |
| - zmniejszenia  | - | - | -            | - | - | -            |
| i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu   | - | - | -            | - | - | -            |
| j) wartość netto aktywów niematerialnych na koniec okresu     | - | - | 146 680,49   | - | - | 146 680,49   |

**Zmiany aktywów niematerialnych (wg grup rodzajowych) w okresie od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.**

| Wyszczególnienie  | a                                    | b             | c                          | d                         | e                                | f                          |
|---|--------------------------------------|---------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------------|----------------------------|
|   | Koszty zakończonych prac rozwojowych | Wartość firmy | Oprogramowanie komputerowe | Inne aktywa niematerialne | Zaliczki na aktywa niematerialne | Aktywa niematerialne razem |
| a) wartość brutto aktywów niematerialnych na początek okresu  | -                                    | -             | 1 440 827,83               | -                         | -                                | 1 440 827,83               |
| b) zwiększenia (z tytułu)                                     | -                                    | -             | -                          | -                         | -                                | -                          |
| - nabycia   | -                                    | -             | -                          | -                         | -                                | -                          |
| - wytworzenia   | -                                    | -             | -                          | -                         | -                                | -                          |
| c) zmniejszenia (z tytułu)                                    | -                                    | -             | -                          | -                         | -                                | -                          |
| - sprzedaży   | -                                    | -             | -                          | -                         | -                                | -                          |
| - likwidacji  | -                                    | -             | -                          | -                         | -                                | -                          |
| d) wartość brutto aktywów niematerialnych na koniec okresu    | -                                    | -             | 1 440 827,83               | -                         | -                                | 1 440 827,83               |
| e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu     | -                                    | -             | 1 045 449,97               | -                         | -                                | 1 045 449,97               |
| f) amortyzacja za okres (z tytułu)                            | -                                    | -             | 234 534,55                 | -                         | -                                | 234 534,55                 |
| - amortyzacja bieżąca   | -                                    | -             | 234 534,55                 | -                         | -                                | 234 534,55                 |
| g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu       | -                                    | -             | 1 279 984,52               | -                         | -                                | 1 279 984,52               |
| h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu | -                                    | -             | -                          | -                         | -                                | -                          |
| - zwiększenia   | -                                    | -             | -                          | -                         | -                                | -                          |
| - zmniejszenia  | -                                    | -             | -                          | -                         | -                                | -                          |
| i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu   | -                                    | -             | -                          | -                         | -                                | -                          |
| j) wartość netto aktywów niematerialnych na koniec okresu     | -                                    | -             | 160 843,31                 | -                         | -                                | 160 843,31                 |

**1.4. Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności**

|  |            |            |            |
|--|------------|------------|------------|
| Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności | 31.12.2018 | 31.12.2017 | 01.01.2017 |
| Razem:   | -          | -          | -          |

**1.5. Długoterminowe aktywa finansowe**

|   |                |                |                |
|---|----------------|----------------|----------------|
| Długoterminowe aktywa finansowe         | 31.12.2018     | 31.12.2017     | 01.01.2017     |
| a) w jednostkach zależnych, w tym:      | 303 340 637,78 | 285 620 397,65 | 280 111 988,07 |
| - udziały lub akcje                     | 125 426 447,68 | 127 671 447,68 | 127 561 722,98 |
| - dłużne papiery wartościowe            | 45 923 594,78  | 44 641 829,30  | -              |
| - inne papiery wartościowe (wg rodzaju) | -              | -              | 43 353 025,02  |

|   |                |               |               |
|---|----------------|---------------|---------------|
| - udzielone pożyczki                                | 116 226 186,13 | 99 481 220,58 | 95 361 737,01 |
| - odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone)       | 15 764 409,19  | 13 825 900,09 | 13 835 503,06 |
| - inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju) | -              | -             | -             |
|   |                |               |               |
| b) w jednostkach współzależnych, w tym:             | -              | -             | -             |
| - udziały lub akcje                                 | -              | -             | -             |
| - dłużne papiery wartościowe                        | -              | -             | -             |
| - inne papiery wartościowe (wg rodzaju)             | -              | -             | -             |
| - udzielone pożyczki                                | -              | -             | -             |
| - odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone)       | -              | -             | -             |
| - inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju) | -              | -             | -             |
|   |                |               |               |
| c) w jednostkach stowarzyszonych, w tym:            | -              | -             | -             |
| - udziały lub akcje                                 | -              | -             | -             |
| - dłużne papiery wartościowe                        | -              | -             | -             |
| - inne papiery wartościowe (wg rodzaju)             | -              | -             | -             |
| - udzielone pożyczki                                | -              | -             | -             |
| - odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone)       | -              | -             | -             |
| - inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju) | -              | -             | -             |
|   |                |               |               |
| d) w znaczącym inwestorze, w tym:                   | -              | -             | -             |
| - udziały lub akcje                                 | -              | -             | -             |
| - dłużne papiery wartościowe                        | -              | -             | -             |
| - inne papiery wartościowe (wg rodzaju)             | -              | -             | -             |
| - udzielone pożyczki                                | -              | -             | -             |
| - odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone)       | -              | -             | -             |
| - inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju) | -              | -             | -             |
|   |                |               |               |
| e) w jednostce dominującej, w tym:                  | -              | -             | -             |
| - udziały lub akcje                                 | -              | -             | -             |
| - dłużne papiery wartościowe                        | -              | -             | -             |
| - inne papiery wartościowe (wg rodzaju)             | -              | -             | -             |
| - udzielone pożyczki                                | -              | -             | -             |
| - odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone)       | -              | -             | -             |
| - inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju) | -              | -             | -             |
|   |                |               |               |
| f) w innych jednostkach powiązanych, w tym:         | -              | -             | -             |
| - udziały lub akcje                                 | -              | -             | -             |
| - dłużne papiery wartościowe                        | -              | -             | -             |
| - inne papiery wartościowe (wg rodzaju)             | -              | -             | -             |
| - udzielone pożyczki                                | -              | -             | -             |

|  |                |                |                |
|--|----------------|----------------|----------------|
| - odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone)        | -              | -              | -              |
| - inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)  | -              | -              | -              |
|  |                |                |                |
| g) pozostałych jednostkach, w tym:                   | 1 511 320,00   | 1 575 320,00   | 1 783 320,00   |
| - udziały lub akcje                                  | 1 511 320,00   | 1 575 320,00   | 1 783 320,00   |
| - dłużne papiery wartościowe                         | -              | -              | -              |
| - inne papiery wartościowe (wg rodzaju)              | -              | -              | -              |
| - udzielone pożyczki                                 | -              | -              | -              |
| - odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone)        | -              | -              | -              |
| - inne długoterminowe aktywa finansowe ( wg rodzaju) | -              | -              | -              |
|  |                |                |                |
| Długoterminowe aktywa finansowe, razem               | 304 851 957,78 | 287 195 717,65 | 281 895 308,07 |

| <b>Zmiana stanu długoterminowych aktywów finansowych</b> | 31.12.2018     | 31.12.2017     | 01.01.2017     |
|--|----------------|----------------|----------------|
| a) stan na początek okresu                               | 287 195 717,65 | 281 895 308,07 | 283 983 653,53 |
| b) zwiększenia (z tytułu)                                | 21 557 364,49  | 18 475 508,80  | 67 019 574,10  |
| - nabycie/objęcie udziałów                               | 15 000,00      | 119 724,70     | 10 300 000,00  |
| - udzielenie pożyczek / objęcie obligacji                | 16 244 587,00  | 11 394 894,74  | 45 356 843,69  |
| - naliczenie odsetek od pożyczki / objętych obligacji    | 5 123 890,49   | 5 024 751,38   | 5 320 272,66   |
| - wycena udziałów / akcji / pożyczek                     | 163 887,00     | 1 936 137,98   | 6 042 457,75   |
| - przekwalifikowanie w długoterminowe                    | -              | -              | -              |
| - wycena transakcji pochodnych                           | -              | -              | -              |
| -przeznaczone do sprzedaży                               | 10 000,00      |                |                |
|  |                |                |                |
| c) zmniejszenia (z tytułu)                               | 3 901 124,36   | 13 175 099,22  | 69 107 919,56  |
| - przekwalifikowanie w krótkoterminowe                   | -              | -              | 7 551,47       |
| - spłata pożyczek  | 195 378,23     | 7 019 279,53   | 60 358 467,58  |
| - spłata odsetek   | 1 218 748,06   | 5 113 763,68   | 6 076 350,53   |
| - odpisy aktualizujące                                   | 78 104,83      | 78 480,90      | 279 412,00     |
| - wycena udziałów / akcji / pożyczek                     | 138 893,24     | 953 575,11     | 2 386 137,98   |
| - przeznaczenie do sprzedaży                             | 2 270 000,00   | 10 000,00      |                |
| - wycena transakcji pochodnych                           | -              | -              | -              |
|  |                |                |                |
| d) stan na koniec okresu                                 | 304 851 957,78 | 287 195 717,65 | 281 895 308,07 |

| <b>Odpisy aktualizujące długoterminowe aktywa finansowe</b> | 31.12.2018 | 31.12.2017 | 01.01.2017 |
|---|------------|------------|------------|
| udziały lub akcje   | 64 000,00  | 208 000,00 | 450 000,00 |
| dłużne papiery wartościowe                                  | -          | -          | -          |
| udzielone pożyczki  | -          | -          | -          |
| odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone)                 | 78 104,83  | 78 480,90  | 279 412,00 |

Zmiana stanu odpisów aktualizujących w całości została ujęta w wyniku finansowym okresie.



## 1.6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

| Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego   | 31.12.2018   | 31.12.2017   | 01.01.2017   |
|---|--------------|--------------|--------------|
| a) Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:   | 2 986 498,00 | 4 689 613,00 | 4 175 817,00 |
| odniesionych na wynik finansowy   | 2 618 632,00 | 4 689 613,00 | 4 175 817,00 |
| odniesionych na kapitał własny  | 367 866,00   | -            | -            |
| odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy  | -            | -            | -            |
| b) Zwiększenia  | 9 360 958,00 | 831 611,00   | 2 246 118,00 |
| odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu):   | 9 360 958,00 | 463 745,00   | 2 246 118,00 |
| - odpisu aktualizującego  | 12 160,00    | -            | -            |
| - wyceny pozycji w walutach obcych  | -            | -            | -            |
| - rezerw na naprawy gwarancyjne   | -            | 29 899,00    | -            |
| - rezerw pozostałych  | 13 450,00    | -            | 18 657,00    |
| - kwot opodatkowanych, a nieujętych w rachunku zysków i strat dotyczących rozliczeń kontraktów budowlanych i deweloperskich   | 6 964 653,00 | 215 941,00   | 880 316,00   |
| - kosztów podlegających odliczeniu od dochodu podatkowego w momencie ich zapłaty  | -            | -            | -            |
| - rezerw na koszty kontraktu  | 234 090,00   | -            | -            |
| - niezapłaconych odsetek z tytułu kredytu   | -            | -            | -            |
| - niezapłaconych odsetek z tytułu pożyczek  | 132 108,00   | 162 864,00   | 137 898,00   |
| - koszt poręczenia kredytu  | -            | -            | -            |
| - opodatkowania transakcji sprzedaży nieruchomości / usług przez jednostkę dominującą do spółek zależnych / współzależnych do wysokości kwoty nieuwzględnionej wyniku skonsolidowanym | -            | -            | -            |
| - innych różnic przejściowych   | -            | 55 041,00    | 61 180,00    |
| - strat podatkowych podlegających odliczeniu od podstawy opodatkowania w przyszłych okresach  | 1 882 362,00 | -            | 1 148 067,00 |
| - wycena pożyczek   | 122 135,00   | -            | -            |
| odniesione na kapitał własny w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu):   | -            | 367 866,00   | -            |
| - wycena instrumentów finansowych odniesiona w inne całkowite dochody   | -            | 367 866,00   | -            |
| - wycena pożyczek   | -            | -            | -            |
| - wycena transakcji pochodnych  | -            | -            | -            |
| odniesione na kapitał własny:   | -            | -            | -            |
| - w związku ze stratą podatkową   | -            | -            | -            |
| odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)  | -            | -            | -            |
| c) Zmniejszenia   | 1 753 446,00 | 2 534 726,00 | 1 732 322,00 |

|   |               |              |              |
|---|---------------|--------------|--------------|
| odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)  | 1 385 580,00  | 2 534 726,00 | 1 732 322,00 |
| - rozwiązania odpisu aktualizującego  |               | -            | -            |
| - storna wyceny pozycji w walutach obcych   | -             | -            | -            |
| - rozwiązania rezerw na naprawy gwarancyjne   | 383 800,00    | -            | 43 700,00    |
| - rozwiązania pozostałych rezerw  | 21 987,00     | -            | 899 926,00   |
| - zapłaty odsetek z tytułu kredytu  | -             | -            | -            |
| - zapłaty odsetek z tytułu pożyczki   |               | -            | -            |
| - ujęcia w rachunku zysków i strat z rozliczeń kontraktów budowlanych i deweloperskich opodatkowanych w poprzednich okresach  | 979 793,00    | 304 194,00   | -            |
| - zapłaty kosztów podlegających zaliczeniu w KUP w momencie zapłaty   | -             | 9 877,00     | -            |
| - zapłaty nieopłaconych kwot na ZFŚS  | -             | -            | -            |
| - rozliczenia na wynik dotacji zaliczonej do przychodów podatkowych w momencie otrzymania   | -             | -            | -            |
| - innych różnic przejściowych   | -             | 283 892,00   | -            |
| - odliczenia strat podatkowych  | -             | -            | -            |
| - korekt i kompensat konsolidacyjnych aktywów i rezerw na odroczone podatki dochodowe utworzonych w związku z transakcjami pomiędzy jednostką dominującą, a jednostkami zależnymi | -             | -            | -            |
| - zmniejszenia różnicy pomiędzy wartością podatkową a wartością bilansową w związku z objęciem konsolidacją pełną   | -             | -            | -            |
| - odniesione na wynik finansowy okresu w związku ze stratą podatkową (z tytułu)   | -             | 788 696,00   | 788 696,00   |
| - wycena pożyczek   | -             | 1 148 067,00 | -            |
|   |               |              |              |
| odniesione na kapitał własny w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu):   | 367 866,00    | -            | -            |
| - wycena instrumentów finansowych odniesiona w inne całkowite dochody   |               |              |              |
| - wycena pożyczek   | 367 866,00    |              | -            |
|   |               |              |              |
| odniesione na kapitał własny w związku:   | -             | -            | -            |
| - strata podatkowa  |               |              |              |
|   |               |              |              |
| odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)  | -             | -            | -            |
|   |               |              |              |
| d) Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, razem, w tym:  | 10 594 010,00 | 2 986 498,00 | 4 689 613,00 |
| odniesionych na wynik finansowy   | 10 594 010,00 | 2 618 632,00 | 4 689 613,00 |
|   |               |              |              |
| odniesionych na kapitał własny  | -             | 367 866,00   | -            |
|   |               |              |              |
| odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy  | -             | -            | -            |

## 1.7. Długoterminowe należności

| Długoterminowe należności                                     | 31.12.2018    | 31.12.2017   | 01.01.2017   |
|---|---------------|--------------|--------------|
| a) od jednostek powiązanych, w tym:                           | 10 025 536,01 | 6 920 875,94 | 5 133 095,26 |
| - wynagrodzenie z tytułu poręczenia kredytu                   | 10 025 536,01 | 6 920 875,94 | 5 133 095,26 |
|   |               |              |              |
| b) od pozostałych jednostek, w tym:                           | 459 959,70    | 459 959,70   | 459 959,70   |
| - depozyty pieniężne zabezpieczające wydane gwarancje bankowe | 459 959,70    | 459 959,70   | 459 959,70   |
| - depozyt zabezpieczający spłaty kredytu                      | -             | -            | -            |
|   |               |              |              |
| c) odpisy aktualizujące wartości należności                   | -             | -            | -            |
| Długoterminowe należności brutto:                             | 10 485 495,71 | 7 380 835,64 | 5 593 054,96 |

| Zmiana stanu długoterminowych należności (wg tytułów)        | 31.12.2018    | 31.12.2017   | 01.01.2017   |
|--|---------------|--------------|--------------|
| stan na początek okresu                                      | 7 380 835,64  | 5 593 054,96 | 5 593 054,96 |
| zwiększenia (z tytułu)                                       | 3 104 660,07  | 1 787 780,68 | -            |
| - sprzedaży nieruchomości do spółki współzależnej            | -             | -            | -            |
| - przekazanie na depozyty bankowe                            | -             | -            | -            |
| - naliczenie odsetek od depozytów                            | -             | -            | -            |
| - przekwalifikowanie depozytu jako długoterminowy            | -             | -            | -            |
| - naliczenie prowizji za poręczenia kredytów spółkom celowym | 3 104 660,07  | 1 787 780,68 | -            |
| - wycena pozycji w walutach obcych                           | -             | -            | -            |
|  |               |              |              |
| zmniejszenia (z tytułu)                                      | -             | -            | -            |
| - rozwiązanie depozytów bankowych                            | -             | -            | -            |
| - przekwalifikowanie depozytu jako krótkoterminowy           | -             | -            | -            |
| - spłata należności  | -             | -            | -            |
| - wycena pozycji w walutach obcych                           | -             | -            | -            |
|  |               |              |              |
| stan na koniec okresu  | 10 485 495,71 | 7 380 835,64 | 5 593 054,96 |

| Zmiana stanu odpisów aktualizujących długoterminowych należności (wg tytułów) | 31.12.2018 | 31.12.2017 | 01.01.2017 |
|---|------------|------------|------------|
| a) stan na początek okresu  | -          | -          | -          |
| b) zwiększenie (z tytułu)   | -          | -          | -          |
|   |            |            |            |
| c) zmniejszenia (z tytułu)  | -          | -          | -          |
|   |            |            |            |
| d) stan na koniec okresu  | -          | -          | -          |

| Długoterminowe należności (struktura walutowa) | 31.12.2018 | 31.12.2017 | 01.01.2017 |
|--|------------|------------|------------|
|  |            |            |            |

|  |               |              |              |
|--|---------------|--------------|--------------|
| a) w walucie polskiej (w zł)                             | 10 485 495,71 | 7 380 835,64 | 5 593 054,96 |
| b) w walutach obcych                                     | -             | -            | -            |
| - należności długoterminowe w EURO po przeliczeniu na zł | -             | -            | -            |
| - należności długoterminowe w CZK po przeliczeniu na zł  | -             | -            | -            |

### 1.8. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

| Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe   | 31.12.2018 | 31.12.2017 | 01.01.2017 |
|---|------------|------------|------------|
| czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:   | 491 526,05 | 374 428,40 | 514 038,13 |
| - koszty uruchomionych produktów bankowych / ubezpieczeniowych  | 218 860,35 | 101 762,70 | 202 420,68 |
| - ubezpieczenia   | -          | -          | -          |
| - koszty pozyskania najemców  | -          | -          | -          |
| - podatki lokalne i opłaty za wieczyste użytkowanie rozliczane w czasie   | -          | -          | -          |
| - opłaty administracyjne  | 272 665,70 | 272 665,70 | 311 617,45 |
| - koszty wykonania prac poza terenem obiektu handlowego, nie zaliczone do wartości nieruchomości inwestycyjnych rozliczane w czasie | -          | -          | -          |

## 2. Aktywa obrotowe

### 2.1. Zapasy

| Zapasy                        | 31.12.2018 | 31.12.2017 | 01.01.2017 |
|-------------------------------|------------|------------|------------|
| materiały                     | -          | -          | -          |
| półprodukty i produkty w toku | -          | -          | -          |
| produkty gotowe               | -          | -          | -          |
| towary                        | 113 971,48 | 126 627,98 | 149 341,19 |
| Zapasy, razem                 | 113 971,48 | 126 627,98 | 149 341,19 |

### 2.2. Należności krótkoterminowe

| Należności krótkoterminowe   | 31.12.2018    | 31.12.2017    | 01.01.2017    |
|--|---------------|---------------|---------------|
| od jednostek powiązanych, w tym:   | 2 908 948,57  | 1 130 463,67  | 1 193 564,30  |
| z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:   | 2 908 948,57  | 1 130 463,67  | 1 193 564,30  |
| - do 12 miesięcy   | 2 699 775,07  | 921 290,17    | 984 390,80    |
| - powyżej 12 miesięcy  | 209 173,50    | 209 173,50    | 209 173,50    |
| inne   | -             | -             | -             |
| dochodzone na drodze sądowej   | -             | -             | -             |
| od pozostałych jednostek, w tym:   | 33 568 297,39 | 26 411 570,01 | 42 175 037,37 |
| z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:   | 17 539 631,44 | 21 749 061,44 | 38 882 734,36 |
| - do 12 miesięcy   | 12 112 099,77 | 16 869 355,60 | 37 971 587,30 |
| - powyżej 12 miesięcy  | 5 427 531,67  | 4 879 705,84  | 911 147,06    |
| z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń | 199 830,57    | 361 202,83    | 48 380,31     |
| inne   | 15 828 835,38 | 4 301 305,74  | 3 243 922,70  |
| dochodzone na drodze sądowej   | -             | -             | -             |

|  |               |               |               |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Należności krótkoterminowe netto, razem  | 36 477 245,96 | 27 542 033,68 | 43 368 601,67 |
| odpisy aktualizujące wartość należności  | 1 585 216,44  | 891 530,83    | 605 129,19    |
| Należności krótkoterminowe brutto, razem | 38 062 462,40 | 28 433 564,51 | 43 973 730,86 |

| <b>Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych</b>        | 31.12.2018   | 31.12.2017   | 01.01.2017   |
|---|--------------|--------------|--------------|
| z tytułu dostaw i usług, w tym:                                   | 2 908 948,57 | 1 130 463,67 | 1 193 564,30 |
| od jednostek zależnych  | 2 908 948,57 | 1 130 463,67 | 243 564,30   |
| od jednostek współzależnych                                       | -            | -            | -            |
| od jednostek stowarzyszonych                                      | -            | -            | -            |
| od znaczącego inwestora   | -            | -            | -            |
| od jednostki dominującej  | -            | -            | -            |
| od innych jednostek powiązanych                                   | -            | -            | 950 000,00   |
| inne, w tym:  | -            | -            | -            |
| od jednostek zależnych  | -            | -            | -            |
| od jednostek współzależnych                                       | -            | -            | -            |
| od jednostek stowarzyszonych                                      | -            | -            | -            |
| od znaczącego inwestora   | -            | -            | -            |
| od jednostki dominującej  | -            | -            | -            |
| od innych jednostek powiązanych                                   | -            | -            | -            |
| dochodzone na drodze sądowej, w tym:                              | -            | -            | -            |
| od jednostek zależnych  | -            | -            | -            |
| od jednostek współzależnych                                       | -            | -            | -            |
| od jednostek stowarzyszonych                                      | -            | -            | -            |
| od znaczącego inwestora   | -            | -            | -            |
| od jednostki dominującej  | -            | -            | -            |
| od innych jednostek powiązanych                                   | -            | -            | -            |
| Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych netto, razem  | 2 908 948,57 | 1 130 463,67 | 1 193 564,30 |
| odpisy aktualizujące wartość należności od jednostek powiązanych  | -            | -            | -            |
| Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych brutto, razem | 2 908 948,57 | 1 130 463,67 | 1 193 564,30 |

| <b>Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych</b>      | 31.12.2018   | 31.12.2017 | 01.01.2017 |
|---|--------------|------------|------------|
| a) Stan na początek okresu  | 891 530,83   | 605 129,19 | 634 282,66 |
| b) zwiększenia (z tytułu)   | 1 279 988,24 | 335 593,33 | 134 117,02 |
| - utworzenie odpisów  | 1 279 988,24 | 335 593,33 | 134 117,02 |
| c) zmniejszenia (z tytułu)  | 586 302,63   | 49 191,69  | 163 270,49 |
| - wykorzystanie   | -            | -          | -          |
| - rozwiązanie   | 586 302,63   | 49 191,69  | 163 270,49 |
| d) Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu | 1 585 216,44 | 891 530,83 | 605 129,19 |

| <b>Należności od pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług (brutto) – o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty:</b> | 31.12.2018    | 31.12.2017    | 01.01.2017    |
|--|---------------|---------------|---------------|
| do 1 miesiąca  | 10 290 071,12 | 14 800 846,27 | 27 094 902,36 |
| powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy   | 286 002,86    | 509 139,74    | 3 030 408,46  |
| powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy   | 335 575,00    | 64 028,22     | 4 251 486,93  |

|   |               |               |               |
|---|---------------|---------------|---------------|
| powyżej 6 miesięcy do 1 roku                                    | 416 230,60    | 105 811,16    | 154 508,95    |
| powyżej 1 roku  | 5 500 416,20  | 5 082 104,15  | 3 094 904,39  |
| należności przeterminowane (brutto)                             | 2 270 242,56  | 2 052 353,19  | 1 835 342,92  |
| Należności z tytułu dostaw i usług, razem (brutto)              | 19 098 538,34 | 22 614 282,73 | 39 461 554,01 |
| odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług | 1 558 906,90  | 865 221,29    | 578 819,65    |
| Należności z tytułu dostaw i usług, razem (netto)               | 17 539 631,44 | 21 749 061,44 | 38 882 734,36 |

| <b>Należności od pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług, przeterminowane (brutto)- z podziałem na okres przeterminowania</b> | 31.12.2018   | 31.12.2017   | 01.01.2017   |
|---|--------------|--------------|--------------|
| do 1 miesiąca   | 85 180,28    | 291 812,09   | 399 441,95   |
| powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy  | 181 606,44   | 310 697,22   | 116 703,03   |
| powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy  | 132 366,45   | 724 909,79   | 445 728,98   |
| powyżej 6 miesięcy do 1 roku  | 920 109,52   | 115 042,67   | 78 553,30    |
| powyżej 1 roku  | 950 979,87   | 609 891,42   | 794 915,66   |
| Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (brutto)   | 2 270 242,56 | 2 052 353,19 | 1 835 342,92 |
| odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane  | 1 558 906,90 | 865 221,29   | 578 819,65   |
| Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (netto)  | 711 335,66   | 1 187 131,90 | 1 256 523,27 |

### **2.3.Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe**

| <b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>   | 31.12.2018    | 31.12.2017    | 01.01.2017    |
|---|---------------|---------------|---------------|
| czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:   | 400 896,83    | 537 993,55    | 448 276,80    |
| - ubezpieczenia majątkowe   | 167 114,54    | 219 024,60    | 33 704,45     |
| - podatki lokalne i opłaty za wieczyste użytkowanie rozliczane w czasie   | 11 290,75     | 38 952,22     | 38 952,71     |
| - opłaty administracyjne  |               |               |               |
| - koszty finansowe rozliczane w czasie  | 210 649,35    | 166 117,41    | 248 924,13    |
| - koszty wykonania prac poza terenem obiektu handlowego, nie zaliczone do wartości nieruchomości inwestycyjnych rozliczane w czasie | -             | -             | -             |
| - koszty pozyskania najemców  | -             | -             | 29 490,87     |
| - inne koszty rozliczane w czasie   | 11 842,19     | 113 899,32    | 97 204,64     |
| pozostałe rozliczenia międzyokresowe, w tym:  | 23 181 847,44 | 10 318 130,17 | 14 296 649,56 |
| - wycena kontraktów długoterminowych  | 23 181 847,44 | 10 318 130,17 | 14 296 649,56 |
| - rozliczenia międzyokresowe przychodów   | -             | -             | -             |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, razem   | 23 582 744,27 | 10 856 123,72 | 14 744 926,36 |

### **2.4.Należności z tytułu podatku dochodowego**

| <b>Należności z tytułu podatku dochodowego</b>  | 31.12.2018 | 31.12.2017 | 01.01.2017 |
|---|------------|------------|------------|
| w kraju   | -          | -          | -          |
| za granicą                                      | -          | -          | -          |
| Należności z tytułu podatku dochodowego, razem: | -          | -          | -          |

## 2.5. Krótkoterminowe aktywa finansowe

| Krótkoterminowe aktywa finansowe                                   | 31.12.2018 | 31.12.2017 | 01.01.2017   |
|--|------------|------------|--------------|
| a) w jednostkach zależnych, w tym:                                 | 24 550,16  | 24 550,16  | 4 000 708,85 |
| udziały lub akcje  | -          | -          | -            |
| należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach           | -          | -          | -            |
| dłużne papiery wartościowe   | -          | -          | -            |
| inne papiery wartościowe (wg rodzaju)                              | -          | -          | -            |
| udzielone pożyczki   | 24 550,16  | 24 550,16  | 4 000 708,85 |
| inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)                 | -          | -          | -            |
| odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych aktywów finansowych | -          | -          | -            |
|  |            |            |              |
| b) w jednostkach współzależnych, w tym:                            | -          | -          | -            |
| udziały lub akcje  | -          | -          | -            |
| należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach           | -          | -          | -            |
| dłużne papiery wartościowe   | -          | -          | -            |
| inne papiery wartościowe (wg rodzaju)                              | -          | -          | -            |
| udzielone pożyczki   | -          | -          | -            |
| inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)                 | -          | -          | -            |
| odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych aktywów finansowych | -          | -          | -            |
|  |            |            |              |
| c) w jednostkach stowarzyszonych, w tym:                           | -          | -          | -            |
| udziały lub akcje  | -          | -          | -            |
| należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach           | -          | -          | -            |
| dłużne papiery wartościowe   | -          | -          | -            |
| inne papiery wartościowe (wg rodzaju)                              | -          | -          | -            |
| udzielone pożyczki   | -          | -          | -            |
| inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)                 | -          | -          | -            |
| odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych aktywów finansowych | -          | -          | -            |
|  |            |            |              |
| d) w znaczącym inwestorze, w tym:                                  | -          | -          | -            |
| udziały lub akcje  | -          | -          | -            |
| należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach           | -          | -          | -            |
| dłużne papiery wartościowe   | -          | -          | -            |
| inne papiery wartościowe (wg rodzaju)                              | -          | -          | -            |
| udzielone pożyczki   | -          | -          | -            |
| inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)                 | -          | -          | -            |

|  |              |              |              |
|--|--------------|--------------|--------------|
| odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych aktywów finansowych | -            | -            | -            |
| e) w jednostce dominującej, w tym:                                 | -            | -            | -            |
| udziały lub akcje  | -            | -            | -            |
| należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach           | -            | -            | -            |
| dłużne papiery wartościowe   | -            | -            | -            |
| inne papiery wartościowe (wg rodzaju)                              | -            | -            | -            |
| udzielone pożyczki   | -            | -            | -            |
| inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)                 | -            | -            | -            |
| odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych aktywów finansowych | -            | -            | -            |
| f) w innych jednostkach powiązanych, w tym:                        | -            | -            | -            |
| udziały lub akcje  | -            | -            | -            |
| należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach           | -            | -            | -            |
| dłużne papiery wartościowe   | -            | -            | -            |
| inne papiery wartościowe (wg rodzaju)                              | -            | -            | -            |
| udzielone pożyczki   | -            | -            | -            |
| inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)                 | -            | -            | -            |
| odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych aktywów finansowych | -            | -            | -            |
| g) w pozostałych jednostkach, w tym:                               | -            | -            | -            |
| udziały lub akcje  | -            | -            | -            |
| należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach           | -            | -            | -            |
| dłużne papiery wartościowe   | -            | -            | -            |
| inne papiery wartościowe (wg rodzaju)                              | -            | -            | -            |
| udzielone pożyczki   | 288 194,66   | 288 194,66   | 288 194,66   |
| inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)                 | -            | -            | -            |
| odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych aktywów finansowych | (288 194,66) | (288 194,66) | (288 194,66) |
| Krótkoterminowe aktywa finansowe, razem                            | 24 550,16    | 24 550,16    | 4 000 708,85 |

## 2.6. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

|   |              |              |              |
|---|--------------|--------------|--------------|
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:          | 31.12.2018   | 31.12.2017   | 01.01.2017   |
| a) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, w tym: | 5 499 884,79 | 7 591 116,08 | 7 272 424,20 |
| środki pieniężne w kasie i na rachunkach            | 5 038 301,35 | 7 591 116,08 | 7 272 424,20 |
| środki na rachunkach VAT Split Payment              | 461 583,44   |              |              |
| inne środki pieniężne                               |              |              |              |
| b) inne aktywa pieniężne                            | -            | -            | -            |
| Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem     | 5 499 884,79 | 7 591 116,08 | 7 272 424,20 |



| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty - struktura walutowa | 31.12.2018   | 31.12.2017   | 01.01.2017   |
|---|--------------|--------------|--------------|
| a) w walucie polskiej                                   | 3 590 810,47 | 4 858 329,23 | 3 612 101,62 |
| b) w walutach obcych                                    | 1 909 074,32 | 2 732 786,85 | 3 660 322,58 |
| euro (EUR)  | 1 908 773,40 | 645 760,97   | 3 660 322,58 |
| korona czeska (CZK)                                     | 300,92       | 2 087 025,88 | -            |
| dolar amerykański (USD)                                 | -            | -            | -            |
| Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem         | 5 499 884,79 | 7 591 116,08 | 7 272 424,20 |

### 3. Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

| Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | 31.12.2018   | 31.12.2017 | 01.01.2017 |
|---|--------------|------------|------------|
| Razem:  | 2 270 000,00 | 10 000,00  | -          |

### 4. Kapitały własne

| Kapitał zakładowy (struktura)         |                         |   |  |              |   |   |                  |                              |
|---------------------------------------|-------------------------|---|--|--------------|---|---|------------------|------------------------------|
| w zł                                  |                         |   |  |              |   |   |                  |                              |
| Seria/emisja                          | Rodzaj akcji            | Rodzaj uprzywilejowania akcji             | Rodzaj ograniczenia praw do akcji            | Liczba akcji | Wartość serii/emisji wg wartości nominalnej | Sposób pokrycia kapitału  | Data rejestracji | Prawo do dywidendy (od daty) |
| Seria A                               | Imienne uprzywilejowane | Co do głosu- 1 akcja uprawnia do 2 głosów | Ograniczenie zbywalności zgodnie ze Statutem | 500 000      | 500 000                                     | Akcje powstały w związku z przekształceniem spółki z o.o. w spółkę akcyjną. 400.000 akcji zostało pokryte ze środków spółki | 2007.01.25       | 2007.01.25                   |
| Seria B                               | Imienne uprzywilejowane | Co do głosu- 1 akcja uprawnia do 2 głosów | Ograniczenie zbywalności zgodnie ze Statutem | 3 700 000    | 3 700 000                                   | Ze środków spółki (z kapitału zapasowego)   | 2007.04.19       | 2007.01.25                   |
| Seria C                               | Na okaziciela           | Bez uprzywilejowania                      | brak   | 1 300 000    | 1 300 000                                   | gotówką   | 2007.04.19       | 2007.01.25                   |
| Seria D                               | Na okaziciela           | Bez uprzywilejowania                      | brak   | 2 500 000    | 2 500 000                                   | gotówką   | 2007.08.08       | 2007.01.25                   |
| Seria E                               | Na okaziciela           | Bez uprzywilejowania                      | brak   | 2 000 000    | 2 000 000                                   | gotówką   | 2011.01.21       | 2011.01.21                   |
| Kapitał zakładowy, razem              |                         |   |  |              | 10 000 000                                  |   |                  |                              |
| Wartość nominalna jednej akcji (w zł) |                         | 1,00                                      |  |              |   |   |                  |                              |

| Akcje własne   | 31.12.2018        | 31.12.2017        | 01.01.2017        |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Akcje własne nabyte w ramach programu skupu akcji własnych | (576 846,95)      | (576 846,95)      | (576 846,95)      |
| <b>Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną</b>     | <b>31.12.2018</b> | <b>31.12.2017</b> | <b>01.01.2017</b> |
| z emisji akcji serii D                                     | 89 961 001,16     | 89 961 001,16     | 89 961 001,16     |
| z emisji akcji serii E                                     | 52 895 000,00     | 52 895 000,00     | 52 895 000,00     |

## 5. Zobowiązania długoterminowe

### 5.1. Długoterminowe rezerwy

| Zmiana stanu pozostałych rezerw długoterminowych (wg tytułów)                                       | 31.12.2018   | 31.12.2017   | 01.01.2017   |
|---|--------------|--------------|--------------|
| a) stan na początek okresu  | 3 477 918,43 | 3 338 360,29 | 3 571 917,28 |
| b) zwiększenia (z tytułu)   | 69 678,09    | 638 392,22   | -            |
| - utworzenie rezerw na naprawy gwarancyjne w związku z oddaniem do użytkowania obiektów budowlanych | -            | 578 834,08   | -            |
| - utworzenie rezerw na świadczenia emerytalne i podobne   | 69 678,09    | 59 558,14    |              |
|   |              |              |              |
| c) zmniejszenia (z tytułu)  | 2 020 000,00 | 498 834,08   | 233 556,99   |
| - wykorzystanie   | -            | 324 239,55   | -            |
| - rozwiązanie   | 2 020 000,00 | 174 594,53   | 230 000,00   |
| - przekwalifikowanie do krótkoterminowych   | -            | -            | -            |
| - aktualizacja rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne  |              | -            | 3 556,99     |
|   |              |              |              |
| d) stan na koniec okresu  | 1 527 596,52 | 3 477 918,43 | 3 338 360,29 |

#### 5.1.1. Rezerwy na świadczenia pracownicze

| Zmiana stanu rezerw na świadczenia pracownicze | 31.12.2018   | 31.12.2017 | 01.01.2017 |
|--|--------------|------------|------------|
| a) stan na początek okresu                     | 997 489,37   | 937 931,23 | 839 735,20 |
| b) zwiększenia (z tytułu)                      | 69 678,09    | 59 558,14  | 101 753,02 |
| - aktualizacja naliczeń                        | 69 678,09    | 59 558,14  | 101 753,02 |
|  |              |            |            |
| c) zmniejszenia (z tytułu)                     | -            | -          | 3 556,99   |
| - aktualizacja naliczeń                        | -            | -          | 3 556,99   |
|  |              |            |            |
| d) stan na koniec okresu                       | 1 067 167,46 | 997 489,37 | 937 931,23 |

#### 5.2. Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego

| Zmiana stanu zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego                    | 31.12.2018   | 31.12.2017   | 01.01.2017   |
|---|--------------|--------------|--------------|
| Stan zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym: | 7 666 583,86 | 6 994 048,50 | 7 571 447,70 |
| odniesionego na wynik finansowy   | 7 123 967,00 | 6 520 442,00 | 7 068 143,00 |
| odniesionego na kapitał własny  | 542 616,86   | 473 606,50   | 503 304,70   |
| odniesionego na wartość firmy lub ujemną wartość firmy                                | -            | -            | -            |
|   |              |              |              |
| Zwiększenia:  | 8 551 941,00 | 2 665 768,00 | 1 955 775,00 |
| odniesione na wynik finansowy okresu z tytułu dodatnich różnic przejściowych, w tym:  | 8 551 941,00 | 2 582 132,00 | 1 955 775,00 |
| - amortyzacja podatkowa   | -            | 22 048,00    | -            |

|  |               |              |              |
|--|---------------|--------------|--------------|
| - nieotrzymane odsetki od pożyczek   | 741 977,00    | -            | -            |
| - wycena inwestycji  | 7 183 317,00  | 1 960 445,00 | 1 175 574,00 |
| - wycena pożyczek  | 31 139,00     | 259 961,00   | 780 201,00   |
| - wycena należności / zobowiązań   | 3 616,00      |              |              |
| - wycena rachunku w EUR  | 2 006,00      |              |              |
| - naliczenie poręczenia kredytów   | 589 886,00    | 339 678,00   |              |
| - nieotrzymane odsetki od depozytu   |               |              |              |
| - różnice kursowe  |               |              |              |
| odniesione na kapitał własny w związku z dodatkimi różnicami przejściowymi (z tytułu):                         | -             | 83 636,00    | -            |
| - wycena instrumentów finansowych odniesiona w inne całkowite dochody  | -             | -            | -            |
| - wycena transakcji pochodnych   | -             | 83 636,00    | -            |
| - wycena pożyczek  | -             | -            | -            |
| odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z dodatkimi różnicami przejściowymi (z tytułu): | -             | -            | -            |
| Zmniejszenia:  | 2 654 725,36  | 1 993 232,64 | 2 533 174,20 |
| odniesione na wynik finansowy okresu w związku z dodatkimi różnicami przejściowymi, w tym:                     | 2 564 000,00  | 1 978 607,00 | 2 503 476,00 |
| - amortyzacja podatkowa  | 22 048,00     | -            | -            |
| - nieotrzymane odsetki od pożyczek   | -             | 22 832,00    | 137 735,00   |
| - wycena rachunku w EUR  | -             | -            | -            |
| - otrzymane odsetki od depozytu  | -             | -            | -            |
| - wycena pożyczek  | 259 961,00    | 780 201,00   | -            |
| - wycena transakcji pochodnych   | -             | -            | -            |
| - wycena inwestycji  | 2 281 991,00  | 1 175 574,00 | 2 365 741,00 |
| odniesione na kapitał własny w związku z dodatkimi różnicami przejściowymi (z tytułu):                         | 90 725,36     | 14 625,64    | 29 698,20    |
| - wycena instrumentów finansowych odniesiona w inne całkowite dochody  | -             | -            | -            |
| - wycena transakcji pochodnych   | 83 636,00     | -            | -            |
| - wycena pożyczek  | -             | -            | -            |
| - amortyzacja podatkowa  | 7 089,36      | 14 625,64    | 29 698,20    |
| odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z dodatkimi różnicami przejściowymi (z tytułu): | -             | -            | -            |
| Stan zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, razem                             | 13 563 799,50 | 7 666 583,86 | 6 994 048,50 |
| odniesionego na wynik finansowy  | 13 111 908,00 | 7 123 967,00 | 6 520 442,00 |
| odniesionego na kapitał własny   | 451 891,50    | 542 616,86   | 473 606,50   |
| odniesionego na wartość firmy lub ujemną wartość firmy   | -             | -            | -            |

### 5.3. Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki

| Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki        | 31.12.2018    | 31.12.2017    | 01.01.2017    |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Kredyty  | -             | -             | -             |
| wobec powiązanych jednostek                      | -             | -             | -             |
| wobec jednostek współzależnych                   | -             | -             | -             |
| wobec jednostek zależnych                        | -             | -             | -             |
| wobec jednostek stowarzyszonych                  | -             | -             | -             |
| wobec znaczącego inwestora                       | -             | -             | -             |
| wobec jednostki dominującej                      | -             | -             | -             |
| wobec innych jednostek powiązanych               | -             | -             | -             |
| wobec pozostałych jednostek                      | -             | -             | -             |
| Pożyczki   | 26 221 826,04 | 25 530 683,58 | 24 663 851,00 |
| wobec powiązanych jednostek                      | 26 221 826,04 | 25 530 683,58 | 24 663 851,00 |
| wobec jednostek współzależnych                   | -             | -             | -             |
| wobec jednostek zależnych                        | 26 221 826,04 | 25 530 683,58 | 24 663 851,00 |
| wobec jednostek stowarzyszonych                  | -             | -             | -             |
| wobec znaczącego inwestora                       | -             | -             | -             |
| wobec jednostki dominującej                      | -             | -             | -             |
| wobec innych jednostek powiązanych               | -             | -             | -             |
| wobec pozostałych jednostek                      | -             | -             | -             |
| Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki, razem | 26 221 826,04 | 25 530 683,58 | 24 663 851,00 |

| Zmiana stanu długoterminowych kredytów    | 31.12.2018 | 31.12.2017 | 01.01.2017 |
|---|------------|------------|------------|
| a) stan na początek okresu                | -          | -          | -          |
| - kapitał                                 | -          | -          | -          |
| - odsetki                                 | -          | -          | -          |
| b) zwiększenia (z tytułu)                 | -          | -          | -          |
| - otrzymanie kredytu                      | -          | -          | -          |
| - naliczenie odsetek                      | -          | -          | -          |
| - różnice kursowe                         | -          | -          | -          |
| - wycena kredytu                          | -          | -          | -          |
| c) zmniejszenia (z tytułu)                | -          | -          | -          |
| - przekwalifikowanie do krótkoterminowych | -          | -          | -          |
| - spłata kredytu                          | -          | -          | -          |
| - spłata odsetek                          | -          | -          | -          |
| - różnice kursowe                         | -          | -          | -          |
| - wycena kredytu                          | -          | -          | -          |
| d) stan na koniec okresu                  | -          | -          | -          |
| - kapitał                                 | -          | -          | -          |
| - odsetki                                 | -          | -          | -          |

| Zmiana stanu długoterminowych pożyczek    | 31.12.2018    | 31.12.2017    | 01.01.2017    |
|---|---------------|---------------|---------------|
| a) stan na początek okresu                | 25 530 683,58 | 24 663 851,00 | 23 653 956,35 |
| - kapitał                                 | 22 960 750,00 | 22 925 750,00 | 22 700 000,00 |
| - odsetki                                 | 2 569 933,58  | 1 738 101,00  | 953 956,35    |
| - wycena pożyczek                         | -             | -             | -             |
| b) zwiększenia (z tytułu)                 | 836 142,46    | 1 131 832,58  | 4 934 144,65  |
| - otrzymanie pożyczki                     | -             | 300 000,00    | 4 150 000,00  |
| - naliczenie odsetek                      | 836 142,46    | 831 832,58    | 784 144,65    |
| - wycena pożyczek                         | -             | -             | -             |
| c) zmniejszenia (z tytułu)                | 145 000,00    | 265 000,00    | 3 924 250,00  |
| - przekwalifikowanie do krótkoterminowych | -             | -             | -             |
| - spłata pożyczki                         | -             | 265 000,00    | 3 924 250,00  |
| - spłata odsetek                          | 145 000,00    | -             | -             |
| - wycena pożyczek                         | -             | -             | -             |
| d) stan na koniec okresu                  | 26 221 826,04 | 25 530 683,58 | 24 663 851,00 |
| - kapitał                                 | 22 960 750,00 | 22 960 750,00 | 22 925 750,00 |
| - odsetki                                 | 3 261 076,04  | 2 569 933,58  | 1 738 101,00  |
| - wycena pożyczek                         | -             | -             | -             |

#### 5.4. Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe

| Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe | 31.12.2018 | 31.12.2017 | 01.01.2017 |
|---|------------|------------|------------|
| wobec jednostek zależnych, w tym:               | -          | -          | -          |
| z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | -          | -          | -          |
| z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej     | -          | -          | -          |
| umowy leasingu finansowego                      | -          | -          | -          |
|   |            |            |            |
| wobec jednostek współzależnych, w tym:          | -          | -          | -          |
| z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | -          | -          | -          |
| z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej     | -          | -          | -          |
| umowy leasingu finansowego                      | -          | -          | -          |
|   |            |            |            |
| wobec jednostek stowarzyszonych, w tym:         | -          | -          | -          |
| z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | -          | -          | -          |
| z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej     | -          | -          | -          |
| umowy leasingu finansowego                      | -          | -          | -          |
|   |            |            |            |
| wobec znaczącego inwestora, w tym:              | -          | -          | -          |
| z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | -          | -          | -          |
| z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej     | -          | -          | -          |

|  |               |            |           |
|--|---------------|------------|-----------|
| umowy leasingu finansowego                             | -             | -          | -         |
| wobec jednostki dominującej, w tym:                    | -             | -          | -         |
| z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych        | -             | -          | -         |
| z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej            | -             | -          | -         |
| umowy leasingu finansowego                             | -             | -          | -         |
| z tytułu wynagrodzeń za poręczenie kredytu             | -             | -          | -         |
| wobec innych jednostek powiązanych, w tym:             | 830 043,60    | -          | -         |
| z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych        | 830 043,60    | -          | -         |
| z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej            | -             | -          | -         |
| umowy leasingu finansowego                             | -             | -          | -         |
| wobec pozostałych jednostek, w tym:                    | 21 073 340,55 | 842 473,60 | 56 053,70 |
| z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych        | 19 377 956,40 | -          | -         |
| z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej            | -             | -          | -         |
| umowy leasingu finansowego                             | 1 695 384,15  | 842 473,60 | 56 053,70 |
| kaucje najemców  | -             | -          | -         |
| zabezpieczenie transakcji pochodnych                   | -             | -          | -         |
| Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe, razem | 21 903 384,15 | 842 473,60 | 56 053,70 |

### 5.5. Długoterminowe zobowiązania

| Zmiana stanu długoterminowych zobowiązań | 31.12.2018 | 31.12.2017 | 01.01.2017 |
|--|------------|------------|------------|
| a) Stan na początek okresu               | 91 861,38  | 91 861,38  | 91 861,38  |
| b) zwiększenia z tytułu:                 | -          | -          | -          |
| - kaucji najemców                        | -          | -          | -          |
| - przekwalifikowanie na długoterminowe   | -          | -          | -          |
| c) zmniejszenia z tytułu:                | -          | -          | -          |
| - zwrotu kaucji najemców                 | -          | -          | -          |
| - przeksięgowania na krótkoterminowe     | -          | -          | -          |
| - wykorzystanie kaucji                   | -          | -          | -          |
| d) Stan na koniec okresu                 | 91 861,38  | 91 861,38  | 91 861,38  |

| Zobowiązania długoterminowe, o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty | 31.12.2018 | 31.12.2017 | 01.01.2017 |
|--|------------|------------|------------|
| powyżej 1 roku do 3 lat  | 91 861,38  | -          | -          |
| powyżej 3 do 5 lat   | -          | 91 861,38  | 91 861,38  |
| powyżej 5 lat  | -          | -          | -          |
| Zobowiązania długoterminowe, razem   | 91 861,38  | 91 861,38  | 91 861,38  |

## 5.6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

| Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe   | 31.12.2018   | 31.12.2017 | 01.01.2017 |
|---|--------------|------------|------------|
| biernie rozliczenia międzyokresowe kosztów, tym:                                      | -            | -          | -          |
| długoterminowe (wg tytułów)   | -            | -          | -          |
| rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:   | 1 223 692,20 | 659 910,20 | -          |
| długoterminowe (wg tytułów)   | 1 223 692,20 | 659 910,20 | -          |
| - rozliczana w czasie dotacja na dofinansowanie zakupów inwestycyjnych                | 1 223 692,20 | 659 910,20 | -          |
| - rozliczana w czasie wartość z przeszacowania aktywów trwałych przejętych z leasingu | -            | -          | -          |
| Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe, razem                                      | 1 223 692,20 | 659 910,20 | -          |

## 6. Zobowiązania krótkoterminowe

### 6.1. Krótkoterminowe rezerwy

| Zmiana stanu pozostałych rezerw krótkoterminowych (wg tytułów)  | 31.12.2018    | 31.12.2017    | 01.01.2017   |
|---|---------------|---------------|--------------|
| a) stan na początek okresu  | 12 175 767,83 | 1 278 447,91  | 5 913 146,22 |
| b) zwiększenia (z tytułu)   | 947 265,54    | 11 775 257,29 | 4 727 038,36 |
| - utworzenie rezerwy na nieponiesione koszty realizacji kontraktów, związane z przychodami zarachowanymi w okresie sprawozdawczym | 919 654,07    | 3 602 573,84  | 4 625 285,34 |
| - utworzenie rezerwy na odsetki z tytułu kredytów   | -             | -             | -            |
| - utworzenie rezerwy na niewykorzystane urlopy i świadczenia pracownicze  | 1 111,47      | 369 183,45    | 101 753,02   |
| - utworzenie rezerwy na sprawy sądowe   | -             | 7 777 000,00  | -            |
| - utworzenie rezerw pozostałych   | 26 500,00     | 26 500,00     | -            |
| - przekwalifikowanie z długoterminowych   | -             | -             | -            |
| c) zmniejszenia   | 7 085 513,44  | 877 937,37    | 9 361 736,67 |
| - wykorzystanie (z tytułu)  | 3 912 000,00  | 877 937,37    | 7 766 890,61 |
| poniesienie wydatków na które utworzono rezerwy   | 3 912 000,00  | 877 937,37    | 7 766 890,61 |
| - rozwiązanie (z tytułu)  | 3 173 513,44  | -             | 1 594 846,06 |
| nie wystąpienia zdarzeń na które utworzono rezerwy  | 3 173 513,44  | -             | 1 594 846,06 |
| d) stan na koniec okresu  | 6 037 519,93  | 12 175 767,83 | 1 278 447,91 |

#### 6.1.1. Krótkoterminowe rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne

| Zmiana stanu rezerw na świadczenia emerytalne i podobne | 31.12.2018   | 31.12.2017   | 01.01.2017 |
|---|--------------|--------------|------------|
| a) stan na początek okresu                              | 1 198 754,39 | 829 570,94   | 727 817,92 |
| b) zwiększenia (z tytułu)                               | 1 111,47     | 369 183,45   | 101 753,02 |
| - aktualizacja naliczeń                                 | 1 111,47     | 369 183,45   | 101 753,02 |
| c) zmniejszenia (z tytułu)                              | -            | -            | -          |
| - aktualizacja naliczeń                                 | -            | -            | -          |
| d) stan na koniec okresu                                | 1 199 865,86 | 1 198 754,39 | 829 570,94 |

## 6.2. Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki

| Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki        | 31.12.2018    | 31.12.2017    | 01.01.2017    |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Kredyty   | 46 869 374,75 | 40 286 481,29 | 36 281 768,89 |
| wobec powiązanych jednostek, w tym:               | -             | -             | -             |
| wobec jednostek zależnych                         | -             | -             | -             |
| wobec jednostek współzależnych                    | -             | -             | -             |
| wobec jednostek stowarzyszonych                   | -             | -             | -             |
| wobec znaczącego inwestora                        | -             | -             | -             |
| wobec jednostki dominującej                       | -             | -             | -             |
| wobec innych jednostek powiązanych                | -             | -             | -             |
| wobec pozostałych jednostek                       | 46 869 374,75 | 40 286 481,29 | 36 281 768,89 |
| Pożyczki  | 1 914 284,26  | 1 825 344,00  | -             |
| wobec powiązanych jednostek, w tym:               | 1 914 284,26  | 1 825 344,00  | -             |
| wobec jednostek zależnych                         | -             | -             | -             |
| wobec jednostek współzależnych                    | -             | -             | -             |
| wobec jednostek stowarzyszonych                   | -             | -             | -             |
| wobec znaczącego inwestora                        | 1 914 284,26  | 1 825 344,00  | -             |
| wobec jednostki dominującej                       | -             | -             | -             |
| wobec innych jednostek powiązanych                | -             | -             | -             |
| wobec pozostałych jednostek                       | -             | -             | -             |
| Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki, razem | 48 783 659,01 | 42 111 825,29 | 36 281 768,89 |

## 6.3. Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe

| Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe | 31.12.2018 | 31.12.2017 | 01.01.2017 |
|--|------------|------------|------------|
| Wobec jednostek powiązanych                      | -          | -          | -          |
| wobec jednostek zależnych, w tym:                | -          | -          | -          |
| z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych  | -          | -          | -          |
| z tytułu dywidend                                | -          | -          | -          |
| zobowiązania wekslowe                            | -          | -          | -          |
|  |            |            |            |
| wobec jednostek współzależnych, w tym:           | -          | -          | -          |
| z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych  | -          | -          | -          |
| z tytułu dywidend                                | -          | -          | -          |
| zobowiązania wekslowe                            | -          | -          | -          |
|  |            |            |            |
| wobec jednostek stowarzyszonych, w tym:          | -          | -          | -          |
| z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych  | -          | -          | -          |
| z tytułu dywidend                                | -          | -          | -          |
| zobowiązania wekslowe                            | -          | -          | -          |
|  |            |            |            |



|   |            |            |            |
|---|------------|------------|------------|
| wobec znaczącego inwestora, w tym:                      | -          | -          | -          |
| z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych         | -          | -          | -          |
| z tytułu dywidend                                       | -          | -          | -          |
| zobowiązania wekslowe                                   | -          | -          | -          |
|   |            |            |            |
| wobec jednostki dominującej, w tym:                     | -          | -          | -          |
| z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych         | -          | -          | -          |
| z tytułu dywidend                                       | -          | -          | -          |
| zobowiązania wekslowe                                   | -          | -          | -          |
|   |            |            |            |
| wobec innych jednostek powiązanych, w tym:              | -          | -          | -          |
| z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych         | -          | -          | -          |
| z tytułu dywidend                                       | -          | -          | -          |
| zobowiązania wekslowe                                   | -          | -          | -          |
|   |            |            |            |
| wobec pozostałych jednostek, w tym:                     | 860 743,66 | 363 862,47 | 250 224,19 |
| z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych         | -          | -          | -          |
| z tytułu dywidend                                       | -          | -          | -          |
| zobowiązania wekslowe                                   | -          | -          | -          |
| zabezpieczenie transakcji pochodnych                    |            |            |            |
| z tytułu leasingu                                       | 860 743,66 | 363 862,47 | 250 224,19 |
|   |            |            |            |
| Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe, razem | 860 743,66 | 363 862,47 | 250 224,19 |

#### **6.4. Krótkoterminowe zobowiązania**

| Krótkoterminowe zobowiązania                     | 31.12.2018 | 31.12.2017 | 01.01.2017 |
|--|------------|------------|------------|
| Wobec jednostek powiązanych                      | 70 337,34  | 2 635,67   | 7 403,06   |
| wobec jednostek zależnych, w tym:                | 30 977,34  | 2 635,67   | 2 635,67   |
| z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności: | 28 341,67  | -          | -          |
| - do 12 miesięcy                                 | 28 341,67  |            | -          |
| - powyżej 12 miesięcy                            | -          | -          | -          |
| zaliczki otrzymane na dostawy                    | -          | -          | -          |
| inne (wg rodzaju)                                | 2 635,67   | 2 635,67   | 2 635,67   |
|  |            |            |            |
| wobec jednostek współzależnych, w tym:           | -          | -          | -          |
| z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności: | -          | -          | -          |
| - do 12 miesięcy                                 | -          |            | -          |
| - powyżej 12 miesięcy                            | -          | -          | -          |
| zaliczki otrzymane na dostawy                    | -          | -          | -          |
| inne (wg rodzaju)                                | -          | -          | -          |
|  |            |            |            |
| wobec jednostek stowarzyszonych, w tym:          | -          | -          | -          |

|  |               |               |               |
|--|---------------|---------------|---------------|
| z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:             | -             | -             | -             |
| - do 12 miesięcy   | -             | -             | -             |
| - powyżej 12 miesięcy  | -             | -             | -             |
| zaliczki otrzymane na dostawy                                | -             | -             | -             |
| inne (wg rodzaju)  | -             | -             | -             |
|  |               |               |               |
| wobec znaczącego inwestora, w tym:                           | -             | -             | 4 767,39      |
| z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:             | -             | -             | 4 767,39      |
| - do 12 miesięcy   | -             | -             | 4 767,39      |
| - powyżej 12 miesięcy  | -             | -             | -             |
| zaliczki otrzymane na dostawy                                | -             | -             | -             |
| inne (wg rodzaju)  | -             | -             | -             |
|  |               |               |               |
| wobec jednostki dominującej, w tym:                          | 12 300,00     | -             | -             |
| z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:             | 12 300,00     | -             | -             |
| - do 12 miesięcy   | 12 300,00     | -             | -             |
| - powyżej 12 miesięcy  | -             | -             | -             |
| zaliczki otrzymane na dostawy                                | -             | -             | -             |
| inne (wg rodzaju)  | -             | -             | -             |
|  |               |               |               |
| wobec innych jednostek powiązanych, w tym:                   | 27 060,00     | -             | -             |
| z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:             | 27 060,00     | -             | -             |
| - do 12 miesięcy   | 27 060,00     | -             | -             |
| - powyżej 12 miesięcy  | -             | -             | -             |
| zaliczki otrzymane na dostawy                                | -             | -             | -             |
| inne (wg rodzaju)  | -             | -             | -             |
|  |               |               |               |
| wobec pozostałych jednostek, w tym:                          | 56 126 338,55 | 43 184 364,65 | 47 461 708,76 |
| z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:             | 37 416 772,28 | 38 262 663,65 | 44 840 508,46 |
| - do 12 miesięcy   | 23 667 550,52 | 23 336 246,55 | 29 174 518,25 |
| - powyżej 12 miesięcy  | 13 749 221,76 | 14 926 417,10 | 15 665 990,21 |
| zaliczki otrzymane na dostawy                                | 1 572 443,77  | 8 918,76      | 41 639,51     |
| zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych | 9 136 200,83  | 1 418 235,77  | 1 437 717,82  |
| inne (wg rodzaju)  | 8 000 921,67  | 3 494 546,47  | 1 141 842,97  |
| - z tytułu wynagrodzeń                                       | 519 432,91    | 803 017,49    | 15 205,99     |
| - leasing  | -             | -             | -             |
| - ZFŚS   | 1 114 689,66  | 1 091 425,60  | 1 057 860,12  |
| - zobowiązanie z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej   | -             | -             | -             |
| - zobowiązania związane z realizacją inwestycji własnej      | -             | -             | -             |
| - pozostałe  | 6 366 799,10  | 1 600 103,38  | 68 776,86     |
|  |               |               |               |
| Krótkoterminowe zobowiązania, razem                          | 56 196 675,89 | 43 187 000,32 | 47 469 111,82 |

| <b>Zobowiązania od pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług (brutto) – o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty:</b> | 31.12.2018           | 31.12.2017           | 01.01.2017           |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|
| do 1 miesiąca  | 17 805 888,10        | 16 052 330,94        | 17 410 837,86        |
| powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy   | 1 400 642,69         | 3 259 408,42         | 9 011 062,31         |
| powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy   | 467 622,55           | 343 705,01           | 390 961,01           |
| powyżej 6 miesięcy do 1 roku   | 1 179 442,96         | 836 341,95           | 1 896 796,73         |
| powyżej 1 roku   | 13 928 857,43        | 15 146 005,59        | 13 849 720,34        |
| zobowiązania przeterminowane   | 2 634 318,55         | 2 624 871,74         | 2 281 130,21         |
| <b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, razem</b>   | <b>37 416 772,28</b> | <b>38 262 663,65</b> | <b>44 840 508,46</b> |

| <b>Zobowiązania od pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług, przeterminowane (brutto)- z podziałem na okres przeterminowania</b> | 31.12.2018          | 31.12.2017          | 01.01.2017          |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| do 1 miesiąca   | 2 502 391,86        | 2 201 815,56        | 709 514,72          |
| powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy  | 58 641,58           | 212 916,29          | 305 591,88          |
| powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy  | 8 945,19            | 172 283,95          | 437 673,91          |
| powyżej 6 miesięcy do 1 roku  | 23 644,25           | 9 009,08            | 190 221,80          |
| powyżej 1 roku  | 40 695,67           | 28 846,86           | 638 127,90          |
| <b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem</b>   | <b>2 634 318,55</b> | <b>2 624 871,74</b> | <b>2 281 130,21</b> |

### **6.5. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe**

| <b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>  | 31.12.2018        | 31.12.2017          | 01.01.2017          |
|--|-------------------|---------------------|---------------------|
| bieżne rozliczenia międzyokresowe kosztów, tym:  | -                 | -                   | -                   |
| krótkoterminowe (wg tytułów)   | -                 | -                   | -                   |
| - ulga na złe długi  |                   |                     |                     |
| - sprzedaż bonów   |                   |                     |                     |
| rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:  | 210 944,55        | 2 265 229,57        | 6 265 617,09        |
| krótkoterminowe (wg tytułów)   | 210 944,55        | 2 265 229,57        | 6 265 617,09        |
| - naliczone kary   | -                 | -                   | -                   |
| - otrzymane płatności / wystawione faktury, nie zakwalifikowane do przychodów okresu sprawozdawczego | -                 | -                   | -                   |
| - wycena kontraktów  | 210 944,55        | 2 265 229,57        | 6 265 617,09        |
| - sprzedaż bonów   |                   |                     |                     |
| <b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, razem</b>   | <b>210 944,55</b> | <b>2 265 229,57</b> | <b>6 265 617,09</b> |

### **6.6. Zobowiązania z tytułu podatku**

| <b>Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego</b>         | 31.12.2018       | 31.12.2017          | 01.01.2017          |
|--|------------------|---------------------|---------------------|
| w kraju  | 49 501,00        | 1 116 251,00        | 1 821 261,00        |
| za granicą   | -                | -                   | -                   |
| <b>Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego, razem:</b> | <b>49 501,00</b> | <b>1 116 251,00</b> | <b>1 821 261,00</b> |

## **7. Zobowiązania dotyczące aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży**

| <b>Zobowiązania dotyczące aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży</b> | 31.12.2018 | 31.12.2017 | 01.01.2017 |
|--|------------|------------|------------|
| Razem:   | -          | -          | -          |

## 8. Przychody ze sprzedaży, koszt własny sprzedaży

### Analiza przychodów według rodzajów i działów organizacyjnych

| Przychody                                    | 31.12.2018     | 31.12.2017     |
|--|----------------|----------------|
| Działalność kontynuowana                     |                |                |
| Przychody ze sprzedaży usług                 | 129 924 211,78 | 166 813 546,88 |
| Przychody ze sprzedaży towarów               | 5 158 360,79   | 4 293 310,13   |
| Razem przychody z działalności kontynuowanej | 135 082 572,57 | 171 106 857,01 |
| Działalność zaniechana                       |                |                |
| Przychody ze sprzedaży usług                 | -              | -              |
| Przychody ze sprzedaży towarów               | -              | -              |
| Razem przychody z działalności zaniechanej   | -              | -              |

| Przychody ze sprzedaży usług według poszczególnych działów organizacyjnych | 31.12.2018     | 31.12.2017     |
|--|----------------|----------------|
| Przychody ze sprzedaży usług budowlanych i deweloperskich                  | 124 918 418,44 | 162 905 990,61 |
| w tym: od jednostek powiązanych  | 31 421 790,98  | 5 665 264,31   |
| Przychody ze sprzedaży usług projektowych                                  | 2 589 887,27   | 1 724 903,57   |
| w tym: od jednostek powiązanych  | -              | (154 855,67)   |
| Przychody ze sprzedaży usług informatycznych                               | 615 290,28     | 912 244,23     |
| w tym: od jednostek powiązanych  | 84 120,00      | 40 590,00      |
| Przychody usług inwestycyjnych   | -              | -              |
| w tym: od jednostek powiązanych  | -              | -              |
| Przychody usług wynajmu  | 1 800 615,79   | 1 232 513,70   |
| w tym: od jednostek powiązanych  | 68 475,79      | 61 240,00      |
| Przychody pozostałe  | -              | 37 894,77      |
| w tym: od jednostek powiązanych  | -              | -              |
| Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem                              | 129 924 211,78 | 166 813 546,88 |
| w tym: od jednostek powiązanych  | 31 574 386,77  | 5 612 238,64   |

| Przychody ze sprzedaży towarów według poszczególnych działów organizacyjnych | 31.12.2018   | 31.12.2017   |
|--|--------------|--------------|
| Przychody ze sprzedaży - dział informatyczny                                 | 5 135 965,26 | 4 222 018,13 |
| w tym: od jednostek powiązanych  | 6 722,00     | 4 510,00     |
| Pozostałe przychody ze sprzedaży towarów i materiałów                        | 22 395,53    | 71 292,00    |
| w tym: od jednostek powiązanych  | 1 527,81     | -            |
| Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów, razem                     | 5 158 360,79 | 4 293 310,13 |
| w tym: od jednostek powiązanych  | 8 249,81     | 4 510,00     |

### **Analiza kosztu własnego sprzedaży**

| <b>Analiza kosztów wytworzenia produktów według rodzaju</b>   | 31.12.2018      | 31.12.2017      |
|---|-----------------|-----------------|
| amortyzacja   | 1 938 510,54    | 1 396 212,52    |
| zużycie materiałów i energii  | 29 840 432,74   | 23 078 935,08   |
| usługi obce   | 104 794 795,62  | 139 842 349,45  |
| podatki i opłaty  | 581 182,95      | 456 742,00      |
| wynagrodzenia   | 20 317 599,17   | 14 417 887,57   |
| ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia  | 4 199 489,22    | 2 700 918,50    |
| pozostałe koszty rodzajowe  | 2 422 147,88    | 2 247 145,94    |
|   |                 |                 |
| Koszty według rodzaju, razem  | 164 094 158,12  | 184 140 191,06  |
| Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych (dotyczących działalności operacyjnej) | (3 917 582,53)  | 3 031 363,23    |
| Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby (wielkość ujemna)                                    | (15 955 853,47) | (18 443 918,37) |
| w tym: środki trwałe  | -               | -               |
| w tym: nieruchomości inwestycyjne   | (15 955 853,47) | (18 443 918,37) |
| Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)  | (980 329,25)    | (1 089 579,07)  |
| Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)   | (5 612 091,55)  | (5 780 777,34)  |
| Koszt wytworzenia sprzedanych produktów   | 137 628 301,32  | 161 857 279,51  |

| <b>Analiza kosztów sprzedanych towarów i materiałów</b> | 31.12.2018   | 31.12.2017   |
|---|--------------|--------------|
| Wartość sprzedanych towarów i materiałów                | 4 052 874,20 | 3 383 642,20 |

|                                     |                       |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Razem koszt własny sprzedaży</b> | <b>141 681 175,52</b> | <b>165 240 921,71</b> |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|

### **9. Pozostałe przychody i koszty operacyjne**

| <b>Pozostałe przychody operacyjne</b>          | 31.12.2018   | 31.12.2017   |
|--|--------------|--------------|
| Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych | 1 023 838,47 | 1 401 330,17 |
| Dotacje  | 151 870,49   | 21 889,80    |
| Inne pozostałe przychody operacyjne            | 5 952 525,60 | 248 228,54   |

| Na inne pozostałe przychody operacyjne składają się:                        | 31.12.2018   | 31.12.2017 |
|---|--------------|------------|
| inne przychody dotyczące niefinansowych aktywów trwałych                    | -            | -          |
| rozwiązanie odpisów aktualizujących aktywa niefinansowe                     | 473 790,41   | 66 934,73  |
| rozwiązanie rezerw na zobowiązania  | 5 278 672,82 | -          |
| nadwyżki i odszkodowania dotyczące rzeczowego majątku trwałego i obrotowego | 44 334,76    | 80 991,15  |
| przychody z tytułu najmu nieruchomości inwestycyjnej                        | 75 240,20    | 70 294,18  |
| otrzymane darowizny   | -            | -          |
| sprawy sądowe   | 39 526,16    | -          |
| pozostałe   | 40 961,25    | 30 008,48  |

| <b>Pozostałe koszty operacyjne</b>               | 31.12.2018   | 31.12.2017   |
|--|--------------|--------------|
| Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych | -            | 1 544,01     |
| Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych     | 1 279 388,24 | 341 168,17   |
| Inne pozostałe koszty operacyjne                 | 6 884 205,84 | 8 403 355,90 |

| Na inne pozostałe koszty operacyjne składają się:                     | 31.12.2018   | 31.12.2017   |
|---|--------------|--------------|
| inne koszty dotyczące niefinansowych aktywów trwałych                 | -            | -            |
| odpisy aktualizujące aktywa niefinansowe                              | -            | -            |
| rezerwa na zobowiązania   | 5 349 462,38 | 7 803 500,00 |
| niedobory i szkody dotyczące rzeczowego majątku trwałego i obrotowego | 77 664,65    | 4 900,00     |
| koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych                        | 551 893,44   | 425 054,00   |
| przekazane darowizny  | 25 952,41    | 37 995,55    |
| sprawy sądowe   | 25 223,71    | -            |
| pozostałe   | 854 009,25   | 131 906,35   |
| przejęcie z mocy prawa na własność gminy                              | -            | -            |
| utrata wartości środka trwałego w budowie - zaprzestanie inwestycji   | -            | -            |
| nakłady w obcym środku trwałym  | -            | -            |
| VAT od nieodpłatnie przekazanych środków trwałych                     | -            | -            |
| zwolnienie z długu Skarb Państwa                                      | -            | -            |

## 10. Przychody i koszty finansowe

| <b>Przychody finansowe</b>            | 31.12.2018   | 31.12.2017   |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Dywidendy i udziały w zyskach, w tym: | 6 580 241,94 | 6 168 034,47 |
| od jednostek powiązanych              | 6 580 241,94 | 6 168 034,47 |
| Odsetki, w tym:                       | 5 133 245,47 | 6 724 689,42 |
| od jednostek powiązanych              | 5 123 890,49 | 6 715 069,67 |
| Zysk ze zbycia inwestycji             | -            | -            |
| Aktualizacja wartości inwestycji      | -            | -            |
| Inne                                  | 3 159 247,96 | 1 854 638,27 |

| <b>Przychody finansowe z tytułu odsetek</b>             | 31.12.2018   | 31.12.2017   |
|---|--------------|--------------|
| z tytułu udzielonych pożyczek / wyemitowanych obligacji | 5 123 890,49 | 6 715 069,67 |
| od jednostek powiązanych, w tym:                        | 5 123 890,49 | 6 715 069,67 |
| od jednostek zależnych                                  | 5 123 890,49 | 6 715 069,67 |
| od jednostek współzależnych                             | -            | -            |
| od jednostek stowarzyszonych                            | -            | -            |
| od znaczącego inwestora                                 | -            | -            |
| od jednostki dominującej                                | -            | -            |
| od innych jednostek powiązanych                         | -            | -            |

|   |              |              |
|---|--------------|--------------|
| od pozostałych jednostek                    | -            | -            |
| pozostałe odsetki                           | 9 354,98     | 9 619,75     |
| od jednostek powiązanych, w tym:            | -            | -            |
| od jednostek zależnych                      | -            | -            |
| od jednostek współzależnych                 | -            | -            |
| od jednostek stowarzyszonych                | -            | -            |
| od znaczącego inwestora                     | -            | -            |
| od jednostki dominującej                    | -            | -            |
| od innych jednostek powiązanych             | -            | -            |
| od pozostałych jednostek                    | 9 354,98     | 9 619,75     |
| Przychody finansowe z tytułu odsetek, razem | 5 133 245,47 | 6 724 689,42 |

| Inne przychody finansowe                              | 31.12.2018   | 31.12.2017   |
|---|--------------|--------------|
| dodatnie różnice kursowe, w tym:                      | -            | 66 827,63    |
| zrealizowane  | -            | 66 827,63    |
| niezrealizowane                                       | -            | -            |
| rozwiązane rezerwy                                    | -            | -            |
| wynagrodzenie za udzielenie poręczeń spółkom zależnym | 3 104 660,07 | 1 787 780,68 |
| zysk z przejęcia kontroli nad spółką                  | -            | -            |
| pozostałe   | -            | 29,96        |
| wycena  | 54 587,89    | -            |
| Inne przychody finansowe, razem                       | 3 159 247,96 | 1 854 638,27 |

| Koszty finansowe                 | 31.12.2018   | 31.12.2017   |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Odsetki w tym:                   | 3 644 445,55 | 2 306 478,53 |
| dla jednostek powiązanych        | 905 082,72   | 1 031 017,92 |
| Strata ze zbycia inwestycji      | -            | -            |
| Aktualizacja wartości inwestycji | 78 104,83    | 208 000,00   |
| Inne                             | 1 316 736,85 | 1 299 206,35 |

| Koszty finansowe z tytułu odsetek | 31.12.2018   | 31.12.2017   |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| od kredytów i pożyczek            | 3 375 433,62 | 2 266 759,86 |
| dla jednostek powiązanych, w tym: | 905 082,72   | 1 031 017,92 |
| dla jednostek zależnych           | 836 142,46   | 1 005 673,92 |
| dla jednostek współzależnych      | -            | -            |
| dla jednostek stowarzyszonych     | -            | -            |
| dla znaczącego inwestora          | 68 940,26    | 25 344,00    |
| dla jednostki dominującej         | -            | -            |
| dla innych jednostek powiązanych  | -            | -            |
| dla innych jednostek              | 2 470 350,90 | 1 235 741,94 |
| pozostałe odsetki                 | 269 011,93   | 39 718,67    |

|  |              |              |
|--|--------------|--------------|
| dla jednostek powiązanych, w tym:        | -            | -            |
| dla jednostek zależnych                  | -            | -            |
| dla jednostek współzależnych             | -            | -            |
| dla jednostek stowarzyszonych            | -            | -            |
| dla znaczącego inwestora                 | -            | -            |
| dla jednostki dominującej                | -            | -            |
| dla innych jednostek powiązanych         | -            | -            |
| dla innych jednostek                     | 269 011,93   | 39 718,67    |
| Koszty finansowe z tytułu odsetek, razem | 3 644 445,55 | 2 306 478,53 |

| Inne koszty finansowe                             | 31.12.2018   | 31.12.2017   |
|---|--------------|--------------|
| ujemne różnice kursowe, w tym:                    | 232 524,30   | 413 277,86   |
| zrealizowane                                      | 232 524,30   | 120 663,10   |
| niezrealizowane                                   | -            | 292 614,76   |
| utworzone rezerwy (z tytułu)                      | -            | -            |
| koszty gwarancji bankowych                        | 379 554,43   | 375 469,40   |
| opłaty w związku z obecnością na GPW              | -            | 53 600,00    |
| odpisy aktualizujące wartość pożyczek             | -            | 78 480,90    |
| prowinie od kredytów bankowych / emisji obligacji | 689 422,80   | 378 071,33   |
| inne  | 15 235,32    | 306,86       |
| wycena  | -            | -            |
| Inne koszty finansowe, razem                      | 1 316 736,85 | 1 299 206,35 |

## 11. Podatek dochodowy i inne obciążenia wyniku finansowego

| Podatek dochodowy bieżący   | 31.12.2018     | 31.12.2017   |
|---|----------------|--------------|
| Zysk (strata) brutto  | (4 622 971,66) | 2 854 636,60 |
| Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym (wg tytułów) (pozycje ze znakiem + zwiększają podstawę opodatkowania, ze znakiem – zmniejszają podstawę opodatkowania) | -              | -            |
| Strata podatkowa jednostki dominującej i spółek zależnych do rozliczenia w okresach następnym   | -              | -            |
| amortyzacja nie stanowiąca kosztów uzyskania przychodów   | 775 087,14     | 279 495,07   |
| amortyzacja „podatkowa” nie odniesiona w rachunek zysków i strat  | (59 111,34)    | (116 042,44) |
| inne koszty rodzajowe odliczane od dochodu po dokonaniu zapłaty   | -              | (51 983,56)  |
| wynagrodzenia i koszty ZUS zaliczone do kosztów uzyskania przychodów w innym okresie niż do kosztów w rachunku zysków i strat   | (44 719,46)    | -            |
| koszty reprezentacji i reklamy nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów  | 12 684,63      | 292 967,09   |
| inne koszty rodzajowe nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów   | 850 342,09     | 286 026,92   |
| zmiana stanu rezerw (wzrost / spadek) wyłączona z wyniku podatkowego  | (1 100 556,37) | 7 609 420,32 |
| odpisy aktualizujące - utworzenie   | 1 357 493,07   | 414 074,23   |
| odpisy aktualizujące - rozwiązanie  | (473 790,41)   | (49 191,69)  |



|  |                 |                 |
|--|-----------------|-----------------|
| odpisane należności nieściągalne   | 605 315,26      | -               |
| odpisane wartości ewidencyjne środków trwałych wykupionych z leasingu  | -               | -               |
| przekazane darowizny   | 25 952,41       | 37 995,55       |
| raty leasingowe nie zaliczone do kosztów w rachunku zysków i strat, stanowiące koszty uzyskania przychodów   | (671 480,65)    | (228 439,31)    |
| dotacje zaliczone do przychodów podatkowych w poprzednich okresach   | -               | -               |
| zarachowane do przychodów, nieotrzymane odsetki  | (5 123 890,49)  | (5 174 117,74)  |
| odsetki otrzymane zarachowane do przychodów poprzednich okresów  | 1 218 748,06    | 5 294 288,73    |
| odsetki zapłacone zarachowane wyłączone z kosztów uzyskania przychodów   | (209 774,40)    | (1 103,01)      |
| zarachowane do kosztów, niezapłacone odsetki   | 905 082,72      | 858 279,59      |
| koszty finansowe leasingu  | 41 563,39       | 24 914,54       |
| różnice kursowe niezrealizowane  | -               | 310 540,12      |
| niezrealizowane zyski / straty z wyceny aktywów finansowych  | (54 587,89)     | (1 160 213,60)  |
| przeszacowana wartość sprzedanej nieruchomości wpływająca na obniżenie zysku ze sprzedaży nieruchomości, nie stanowiąca podatkowych kosztów uzyskania przychodów | -               | -               |
| różnice wynikające z innego w czasie zaliczenia do przychodów i kosztów (w szczególności kontraktów długoterminowych)  | (15 783 547,63) | (10 468 868,12) |
| dywidendy wyłączone z opodatkowania (zwolnione lub podatek pobrany przez płatnika)   | (6 580 241,94)  | (6 168 034,47)  |
| nieodpłatne świadczenia podlegające opodatkowaniu  | -               | -               |
| inne przychody (pozostałe operacyjne i finansowe) niepodlegające opodatkowaniu   | (3 506 792,85)  | (1 809 670,74)  |
| inne koszty (pozostałe operacyjne i finansowe) niestanowiące kosztów uzyskania przychodów  | 677 813,39      | 1 316 662,70    |
| inne koszty stanowiące koszty uzyskania przychodów, nie będące kosztami ujętymi w rachunku zysków i strat  | 22 418 171,07   | 10 189 219,80   |
| odliczenia od dochodu strat poniesionych w latach ubiegłych  | -               | (4 151 032,50)  |
| Zyski kapitałowe - koszty pośrednie  | 221 677,62      |                 |
|  |                 |                 |
| Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym  | (9 121 534,24)  | 389 824,08      |
| Podatek dochodowy według stawki 19%/15%  | -               | 74 067,00       |
| Zwiększenia, zaniechania, zwolnienia, odliczenia i obniżki podatku   | -               | -               |
| Podatek dochodowy bieżący ujęty (wykazany) w deklaracji podatkowej, w tym:   | 181 574,00      | (2 524 551,00)  |
| wykazany w rachunku zysków i strat   | 181 574,00      | 1 190 028,00    |
| dotyczący pozycji, które zmniejszyły lub zwiększyły kapitał własny   | -               | -               |
| dotyczący pozycji, które zmniejszyły lub zwiększyły wartość firmy lub ujemną wartość firmy   | -               | -               |
| zwrot podatku  |                 | (3 714 579,00)  |
| podatek pobrany i zapłacony przez płatników (dywidendy)  | -               | -               |
| podatek odroczony  | (1 626 660,36)  | 2 292 014,36    |
| Podatek wykazany w rachunku zysków i strat   | (1 445 086,36)  | (232 536,64)    |

## 12. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych – Inne korekty

|   |              |              |
|---|--------------|--------------|
| Inne korekty w działalności operacyjnej, wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych, w tym:                 | (673 261,77) | (619 475,41) |
| - zmiana stanu rzeczowych aktywów trwałych w związku z wydaniem na potrzeby realizowanej działalności operacyjnej | -            | -            |
| - korekty amortyzacji z lat ubiegłych   | -            | -            |
| - zmiana stanu rzeczowych aktywów trwałych w związku z wydaniem na potrzeby realizowanej działalności operacyjnej | -            | -            |
| - zmiana stanu rzeczowych aktywów trwałych w związku z wydaniem na potrzeby realizowanej działalności operacyjnej | -            | -            |
| - korekty amortyzacji z lat ubiegłych   | -            | -            |
| - konwersja należności długoterminowej od spółki zależnej na pożyczkę   | -            | -            |
| - dotacja   | (714 852,49) | (659 910,20) |
| - pozostałe   | 41 590,72    | 40 434,79    |

## 13. Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

Wyliczając rezerwę z tytułu świadczeń pracowniczych Spółka przyjęła następujące założenia: stopę dyskontową na poziomie 3,1%, stopa wzrostu wynagrodzeń na poziomie 5% oraz wskaźnik rotacji pracowników na poziomie 5,5%. Zmiana wskaźników finansowych będących podstawą szacunku ma bezpośredni wpływ na stan zobowiązania z tytułu rezerwy. W związku z powyższym Spółka dokonała analizy wrażliwości dla każdego z założeń aktuarialnych przy założeniach zmiany:

- Stopy dyskontowej o +/- 0,5 p.p,
- Stopy wzrostu przyszłych wynagrodzeń +/- 0,5 p.p oraz
- Wskaźnika rotacji pracowników +/- 0,5 p.p.

Analizę przeprowadzono w oparciu o założenie, iż wszystkie pozostałe zmienne aktuarialne pozostają niezmiennione. Wyniki kalkulacji przedstawiają się następująco:

| Wyszczególnienie       | Wartość bilansowa   | stopa dyskontowa    |                     | stopa wzrostu wynagrodzeń |                     | wskaźnik rotacji    |                     |
|------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|                        |                     | - 0,5%              | + 0,5%              | - 0,5%                    | + 0,5%              | - 0,5%              | + 0,5%              |
| odprawy emerytalne     | 216 870,16          | 231 550,08          | 203 553,22          | 203 701,24                | 231 225,10          | 225 656,11          | 208 717,73          |
| odprawy rentowe        | 25 007,88           | 26 335,43           | 23 785,76           | 23 799,25                 | 26 306,66           | 26 106,86           | 23 982,89           |
| niewykorzystane urlopy | 1 195 584,34        | 1 195 584,34        | 1 195 584,34        | 1 195 584,34              | 1 195 584,34        | 1 195 584,34        | 1 195 584,34        |
| <b>Razem</b>           | <b>1 437 462,38</b> | <b>1 453 469,85</b> | <b>1 422 923,32</b> | <b>1 423 084,83</b>       | <b>1 453 116,10</b> | <b>1 447 347,31</b> | <b>1 428 284,96</b> |

## 14. Klasyfikacja instrumentów finansowych

| Aktywa finansowe według pozycji bilansowej             | Klasyfikacja instrumentów finansowych wg MSSF 9 (wartość księgowa) wg stanu na 31.12.2018 |  |                                    | Pozostałe      |
|--|---|--|------------------------------------|----------------|
|  | wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy                                       | wyceniane w wartości godziwej ze zmianami w kapitale | wyceniane w zamortyzowanym koszcie |                |
| <b>Aktywa finansowe</b>                                |   |  |                                    |                |
| Udziały i akcje  | -   | -  | -                                  | 126 937 767,68 |
| Pożyczki   | -   | -  | 132 015 145,48                     | -              |
| Kaucje długoterminowe i inne należności długoterminowe | -   | -  | 10 485 495,71                      | -              |
| Należności z tytułu dostaw i usług                     | -   | -  | 20 448 580,01                      | -              |

|   |   |   |               |              |
|---|---|---|---------------|--------------|
| Wycena pozostałych instrumentów - instrumenty pochodne              | - | - | -             | -            |
| Inne należności niż wymienione powyżej, będące aktywami finansowymi | - | - | -             | -            |
| Krótkoterminowe papiery wartościowe                                 | - | - | -             | -            |
| Dłużne papiery wartościowe  | - | - | 45 923 594,78 | -            |
| Środki pieniężne  | - | - | -             | 5 499 884,79 |

| Zobowiązania finansowe według pozycji bilansowej                            | Klasyfikacja instrumentów finansowych wg MSSF 9 (wartość księgowa) wg stanu na 31.12.2018 |                                    |  |
|---|---|------------------------------------|--|
|   | wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy                                       | wyceniane w zamortyzowanym koszcie | wyceniane w wartości godziwej ze zmianami w kapitale |
|   |   |                                    | rachunkowość zabezpieczeń                            |
| <b>Zobowiązania finansowe</b>   |   |                                    |  |
| Kredyty bankowe   | -   | 46 869 374,75                      | -  |
| <i>Długoterminowe</i>   | -   | -                                  | -  |
| <i>Krótkoterminowe</i>  | -   | 46 869 374,75                      | -  |
| Pożyczki  | -   | 28 136 110,30                      | -  |
| Leasing finansowy   | -   | 2 556 127,81                       | -  |
| Kaucje długoterminowe i inne zobowiązania długoterminowe                    | -   | 91 861,38                          | -  |
| Dłużne papiery wartościowe  | -   | -                                  | -  |
| Wycena pozostałych instrumentów - instrumenty pochodne                      | -   | -                                  | -  |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług  | -   | 37 484 473,95                      | -  |
| Inne zobowiązania niż wymienione powyżej, będące zobowiązaniami finansowymi | -   | -                                  | -  |

| Aktywa finansowe według pozycji bilansowej             | Klasyfikacja instrumentów finansowych wg MSR 39 (wartość księgowa) wg stanu na 31.12.2017 |  |                       |                                    |                       | Pozostałe      |
|--|---|--|-----------------------|------------------------------------|-----------------------|----------------|
|  | wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy                                       | wyceniane w wartości godziwej ze zmianami w kapitale |                       | wyceniane w zamortyzowanym koszcie |                       |                |
|  |   | przeznaczone do obrotu                               | dostępne do sprzedaży | rachunkowość zabezpieczeń          | pożyczki i należności |                |
| <b>Aktywa finansowe</b>                                |   |  |                       |                                    |                       |                |
| Udziały i akcje  | -   | -  | -                     | -                                  | -                     | 129 246 767,68 |
| Pożyczki   | -   | -  | -                     | 113 331 670,83                     | -                     | -              |
| Kaucje długoterminowe i inne należności długoterminowe | -   | -  | -                     | 7 380 835,64                       | -                     | -              |
| Należności z tytułu dostaw i usług                     | -   | -  | -                     | 22 879 525,11                      | -                     | -              |

|   |   |   |   |               |   |              |
|---|---|---|---|---------------|---|--------------|
| Wycena pozostałych instrumentów - instrumenty pochodne              | - | - | - | 440 190,59    | - | -            |
| Inne należności niż wymienione powyżej, będące aktywami finansowymi | - | - | - | -             | - | -            |
| Krótkoterminowe papiery wartościowe                                 | - | - | - | -             | - | -            |
| Dłużne papiery wartościowe  | - | - | - | 44 641 829,30 | - | -            |
| Środki pieniężne  | - | - | - | -             | - | 7 591 116,08 |

| Zobowiązania finansowe według pozycji bilansowej                            | Klasyfikacja instrumentów finansowych wg MSR 39 (wartość księgowa) wg stanu na 31.12.2017 |                                    |  |
|---|---|------------------------------------|--|
|   | wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy                                       | wyceniane w zamortyzowanym koszcie | wyceniane w wartości godziwej ze zmianami w kapitale |
|   | rachunkowość zabezpieczeń   |                                    |  |
| <b>Zobowiązania finansowe</b>   |   |                                    |  |
| Kredyty bankowe   | -   | 40 286 481,29                      | -  |
| <i>Długoterminowe</i>   | -   | -                                  | -  |
| <i>Krótkoterminowe</i>  | -   | 40 286 481,29                      | -  |
| Pożyczki  | -   | 27 356 027,58                      | -  |
| Leasing finansowy   | -   | 1 206 336,07                       | -  |
| Kaucje długoterminowe i inne zobowiązania długoterminowe                    | -   | 91 861,38                          | -  |
| Dłużne papiery wartościowe  | -   | -                                  | -  |
| Wycena pozostałych instrumentów - instrumenty pochodne                      | -   | -                                  | -  |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług  | -   | 38 262 663,65                      | -  |
| Inne zobowiązania niż wymienione powyżej, będące zobowiązaniami finansowymi | -   | -                                  | -  |

## **RYZYKA**

Z działalnością prowadzoną przez Spółkę związane jest wiele różnego rodzaju ryzyk finansowych. Jako główne Zarząd Spółki identyfikuje: **ryzyko zmiany kursów walutowych** oraz **ryzyko kredytowe**. Za nieznaczące ryzyko Spółka uznaje ryzyko stóp procentowych.

### **Ryzyko zmiany kursów walut**

Spółka/Grupa prowadzi działalność ,w której narażona jest na ryzyko zmian kursów walut. Ryzyko to dotyczy przede wszystkim przychodów z tytułu najmu w EUR oraz udzielonych pożyczek w EUR. Dodatkowo Spółka realizuje transakcje w walucie CZK. Główne pozycje bilansowe narażone na ryzyko walutowe to należności handlowe (najmy sklepów), kredyty oraz środki pieniężne.

Spółka monitoruje wahania kursów walutowych i na bieżąco podejmuje działania zmierzające do minimalizowania negatywnego wpływu wahań kursów walut np.: poprzez uwzględnianie tych zmian w cenach towarów. Wartości zostały przeliczone na walutę funkcjonalną według kursu obowiązującego na ostatni dzień okresu sprawozdawczego:

- i. kurs na 31.12.2018 r. wynosił 4,3000 (1 EUR – PLN)
- ii. kurs na 31.12.2017 r. wynosił 4,1709 (1 EUR – PLN)

- iii. kurs na 31.12.2018 r. wynosił 0,1673 (1 CZK – PLN)
- iv. kurs na 31.12.2017 r. wynosił 0,1632 (1 CZK – PLN)

Przeliczenia dokonano zgodnie ze wskazanymi wcześniej kursami wymiany przez podzielenie wartości wyrażonych w złotych przez kurs wymiany.

Poniższa tabela prezentuje ekspozycję Spółki na ryzyko kursowe oraz analizę wrażliwości na ryzyko zmiany kursów walutowych, gdyby kursy aktyw/zobowiązań finansowych wrażliwych w walutach obcych dla EUR i CZK w okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2018 roku były 5% wyższe/niższe, przedstawia poniższa tabela:

#### Stan na 31.12.2018

| Instrumenty finansowe według pozycji bilansowych                            | Wartość księgowa instrumentów finansowych | Wpływ na wynik finansowy przed opodatkowaniem (wzrost 5%) | Wpływ na inne całkowite dochody (wzrost 5%) | Wpływ na wynik finansowy przed opodatkowaniem (spadek 5%) | Wpływ na inne całkowite dochody (spadek 5%) |
|---|---|---|---|---|---|
| <b>Aktywa finansowe</b>   |   |   |   |   |   |
| Udziały i akcje   | 126 937 767,68                            | 5 267,50  | -   | (5 267,50)  | -   |
| Pożyczki  | 132 015 145,48                            | 277 995,00  | -   | (277 995,00)  | -   |
| Należności z tytułu dostaw i usług  | 20 448 580,01                             | 133 178,18  | -   | (133 178,18)  | -   |
| Inne należności niż wymienione powyżej, będące aktywami finansowymi         | 10 485 497,71                             | -   | -   | -   | -   |
| Krótkoterminowe papiery wartościowe   | -   | -   | -   | -   | -   |
| Wycena pozostałych instrumentów – instrumenty pochodne                      | -   | -   | -   | -   | -   |
| Dłużne papiery wartościowe  | 45 923 594,78                             | -   | -   | -   | -   |
| Środki pieniężne  | 5 499 884,79                              | 95 453,72   | -   | (95 453,72)   | -   |
| <b>Zobowiązania finansowe</b>   |   |   |   |   |   |
| Kredyty bankowe   | 46 869 374,75                             | -   | -   | -   | -   |
| <i>długoterminowe</i>   | -   | -   | -   | -   | -   |
| <i>krótkoterminowe</i>  | 46 869 374,75                             | -   | -   | -   | -   |
| Pożyczki  | 28 136 110,30                             | -   | -   | -   | -   |
| Leasing finansowy   | 2 556 127,81                              | -   | -   | -   | -   |
| Kaucje długoterminowe i inne zobowiązania długoterminowe                    | 91 861,38                                 | -   | -   | -   | -   |
| Dłużne papiery wartościowe  | 20 208 000,00                             | -   | -   | -   | -   |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług  | 37 484 473,95                             | 129 148,15  | -   | (129 148,15)  | -   |
| Inne zobowiązania niż wymienione powyżej, będące zobowiązaniami finansowymi | -   | -   | -   | -   | -   |

#### Stan na 31.12.2017

| Instrumenty finansowe według pozycji bilansowych                    | Wartość księgowa instrumentów finansowych | Wpływ na wynik finansowy przed opodatkowaniem (wzrost 5%) | Wpływ na inne całkowite dochody (wzrost 5%) | Wpływ na wynik finansowy przed opodatkowaniem (spadek 5%) | Wpływ na inne całkowite dochody (spadek 5%) |
|---|---|---|---|---|---|
| <b>Aktywa finansowe</b>   |   |   |   |   |   |
| Udziały i akcje   | 129 246 767,68                            | 5 109,35  | -   | (5 109,35)  | -   |
| Pożyczki  | 113 331 670,83                            | 241 912,20  | -   | (241 912,20)  | -   |
| Należności z tytułu dostaw i usług                                  | 22 879 525,11                             | 31 819,94   | -   | (31 819,94)   | -   |
| Inne należności niż wymienione powyżej, będące aktywami finansowymi | 7 380 835,64                              | -   | -   | -   | -   |

|   |               |            |   |              |   |
|---|---------------|------------|---|--------------|---|
| Krótkoterminowe papiery wartościowe   | -             | -          | - | -            | - |
| Wycena pozostałych instrumentów – instrumenty pochodne                      | 440 190,59    | -          | - | -            | - |
| Dłużne papiery wartościowe  | 44 641 829,30 | -          | - | -            | - |
| Środki pieniężne  | 7 591 116,08  | 136 639,34 | - | (136 639,34) | - |
| <u>Zobowiązania finansowe</u>   | -             | -          | - | -            | - |
| Kredyty bankowe   | 40 286 481,29 | -          | - | -            | - |
| <i>długoterminowe</i>   | -             | -          | - | -            | - |
| <i>krótkoterminowe</i>  | 40 286 481,29 | -          | - | -            | - |
| Pożyczki  | 27 356 027,58 | -          | - | -            | - |
| Leasing finansowy   | 1 206 336,07  | -          | - | -            | - |
| Kaucje długoterminowe i inne zobowiązania długoterminowe                    | 91 861,38     | -          | - | -            | - |
| Dłużne papiery wartościowe  | -             | -          | - | -            | - |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług  | 38 262 663,65 | 124 593,20 | - | (124 593,20) | - |
| Inne zobowiązania niż wymienione powyżej, będące zobowiązaniami finansowymi | -             | -          | - | -            | - |

### Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe jest to ryzyko poniesienia przez Spółkę strat finansowych na skutek niewypelnienia przez klienta lub kontrahenta będącego stroną instrumentu finansowego swoich kontraktowych zobowiązań. Ryzyko kredytowe jest głównie związane z należnościami Spółki od odbiorców, pożyczek udzielonych oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na rachunkach bankowych.

Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe na dzień bilansowy została przedstawiona w tabeli poniżej:

| Pozycja bilansowa   | 31.12.2018     | 31.12.2017     |
|---------------------|----------------|----------------|
| udzielone pożyczki  | 125 426 447,68 | 127 671 447,68 |
| obligacje           | 45 923 594,78  | 44 641 829,30  |
| należności handlowe | 20 448 580,01  | 22 879 525,11  |
| środki pieniężne    | 5 499 884,79   | 7 591 116,08   |

Udzielone pożyczki nie są zabezpieczone, jednakże z uwagi na fakt, iż są one udzielone jednostkom, nad którymi Spółka sprawuje kontrolę, ich spłata w opinii Spółki nie jest obciążona istotnym ryzykiem kredytowym.

Obligacje będące składnikiem aktywów finansowych nie są zabezpieczone, jednakże z uwagi na fakt, iż są one nabyte od jednostek, nad którymi Spółka sprawuje kontrolę, ich spłata w opinii Spółki nie jest obciążona istotnym ryzykiem kredytowym.

Struktura wiekowa należności wraz z informacją na temat odpisów aktualizujących wartość należności została przedstawiona w nocie 2.2.

Ryzyko kredytowe związane z instrumentami finansowymi w postaci środków pieniężnych na rachunkach bankowych jest ograniczone, ze względu na to, iż stronami transakcji są banki posiadające wysoki rating kredytowy.

### **AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, OBCIĄŻENIA MAJĄTKU**

Zobowiązania warunkowe wynikają z następujących zdarzeń:

1. Podmioty powiązane kapitałowo z P.A. NOVA S.A.

a) W dniu 27.09.2011 r. spółka zależna Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. jako Kredytobiorca podpisała umowę kredytu na współfinansowanie inwestycji Galeria Handlowa Odrzańskie Ogrody w Kędzierzynie-Koźlu. Kredyt został udzielony do kwoty 106.400.000,00 zł. Na mocy podpisanych przez P.A. NOVA S.A. w dniu 03.11.2011 r. dokumentów zabezpieczeń, P.A. NOVA S.A. udzieliła poręczenia kredytu do czasu osiągnięcia przez spółkę określonych w umowie kredytu

wskaźników. Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytu na dzień 31.12.2018 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 70.160.401,79 zł.

b) W dniu 12.04.2013 r. spółka zależna P.A. NOVA INVEST 1 Sp. z o.o. jako Kredytobiorca podpisała umowę kredytów na współfinansowanie budowy hali produkcyjno-montażowej wraz z zapleczem socjalno-biurowym w Rybniku. Kredyt Inwestycyjny został udzielony do kwoty 5.300.000,00 EUR, a Kredyt Rewolwingowy do kwoty 5.000.000,00 PLN. Na mocy podpisanych przez P.A. NOVA S.A. w dniu 12.04.2013 r. dokumentów zabezpieczeń, P.A. NOVA S.A. zobowiązana jest do dofinansowania spółki w przypadku nie osiągnięcia przez spółkę określonych w umowie kredytu wskaźników. Ponadto został ustanowiony zastaw rejestrowy na udziałach spółki P.A. NOVA INVEST 1, objętych przez P.A. NOVA do kwoty 9.825.000 EUR z tytułu wszelkich wierzytelności pieniężnych w związku z udzielonymi kredytami oraz do kwoty 13.000.000 PLN z tytułu wierzytelności pieniężnych wynikających z umowy ramowej i transakcji zawartych na jej podstawie. Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytu na dzień 31.12.2018 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 15.522.773,39 zł.

c) W dniu 16.10.2014 r. spółka zależna P.A. NOVA INVEST 2 Sp. z o.o. jako Kredytobiorca podpisała umowy kredytowe na współfinansowanie budowy hali produkcyjno-magazynowej wraz z zapleczem socjalno-biurowym w Siechnicach. Kredyt inwestycyjny został udzielony do kwoty 1.080.000,00 EUR, a kredyt odnawialny do kwoty 1.150.000,00 PLN. Na mocy podpisanych przez P.A. NOVA S.A. w dniu 16.10.2014 r. dokumentów zabezpieczeń, P.A. NOVA S.A. zobowiązana jest do dofinansowania spółki, w przypadku nie osiągnięcia przez spółkę określonych w umowie kredytu wskaźników. Ponadto został ustanowiony zastaw rejestrowy na udziałach spółki P.A. NOVA INVEST 2. Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytu na dzień 31.12.2018 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 3.327.323,06 zł.

d) W dniu 19 marca 2014 r. spółka zależna Galeria Galena Sp. z o.o. zawarła umowę inwestycyjną udzielenia pożyczki oraz umowy kredytowe z Bankiem Ochrony Środowiska S.A., w celu współfinansowania budowy galerii handlowej Galena w Jaworznie. Udzielone zostały następujące produkty finansowe: Pożyczka JESSICA w wysokości 72.000.000,00 PLN, Kredyt Odnawialny do kwoty 9.500.000,00 PLN, Kredyt Nieodnawialny do kwoty 13.652.244,66 EUR, jednak nie większej niż 57.050.000,00 PLN. Ponadto w dniu 29.11.2018r. spółka zależna zawarła kolejną umowę kredytu inwestycyjnego z BOŚ S.A. w celu finansowania i refinansowania nakładów na budowę parku handlowego w Jaworznie w wysokości 1.830.123,86 EUR (nie więcej niż 7.890.579,00 PLN). W ramach zabezpieczenia P.A. NOVA S.A. udzieliła poręczenia w wysokości 108.000.000,00 PLN (w ramach pożyczki), 114.100.000,00 PLN (dla kredytu na galerię) oraz 11.840.000,00 PLN (dla kredytu na park). Ponadto został ustanowiony zastaw rejestrowy na udziałach Galerii Galena. Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytu na dzień 31.12.2018 r. wynosiła 59.232.000,00 zł z tytułu Pożyczki Jessica, 48.143.435,11 zł z tytułu kredytu na galerię oraz 4.468.389,68 zł z tytułu kredytu na park handlowy.

e) W dniu 19.12.2014 r. została zawarta umowa kredytu pomiędzy P.A. NOVA INVEST 3 Sp. z o.o. jako Kredytobiorcą a mBankiem Hipotecznym S.A. jako Bankiem. Na podstawie w/w umowy Bank udzielił kredytu hipotecznego w wysokości 1.500.000,00 EUR z przeznaczeniem na zakup nieruchomości. P.A. NOVA S.A. w ramach Umowy wsparcia Projektu zobowiązała się do odbudowy Rezerwy Obsługi Długu w przypadku jej naruszenia, niezbywania bez zgody Banku udziałów, niedokonywania zmian w Zarządzie spółki Kredytobiorcy oraz do dokonywania dopłat do kapitału Kredytobiorcy w przypadku jego spadku poniżej 100% kapitału zakładowego. Całkowita wartość zobowiązania spółki P.A. NOVA INVEST 3 Sp. z o.o. z tytułu kredytu na dzień 31.12.2018 r. wynosiła 5.437.203,67 zł.

f) W dniu 23.12.2015 r. została zawarta umowa o kredyt dewizowy na finansowanie inwestycji polegającej na budowie parku handlowego w Krośnie pomiędzy P.A. NOVA INVEST KROSNO Sp. z o.o. (Kredytobiorca) a ING BANK ŚLĄSKI S.A. z siedzibą w Katowicach (Bank). Na podstawie w/w umowy Bank udzielił Kredytobiorcy kredytu na finansowanie inwestycji w łącznej wysokości 2.250.000,00 EUR. Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytu na dzień 31.12.2018 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 6.464.846,95.

g) W dniu 24.02.2016 r. nastąpiła konwersja Kredytu Budowlanego na Kredyt Inwestycyjny udzielonego na podstawie umowy kredytów zawartej w dniu 26.02.2015 r. pomiędzy Emitentem („Kredytobiorca 1”) i spółką zależną Emitenta – P.A. NOVA Invest Kamienna Góra Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach („Kredytobiorca 2”) a mBank S.A z siedzibą w Warszawie („Bank”). Zawarcie w/w umowy było związane ze współfinansowaniem budowy centrum handlowego w Kamiennej Górze.

W ramach zawartej umowy Bank:

- udzielił Emitentowi nieodnawialnego kredytu budowlanego do kwoty nie większej niż 34.360.000,00 PLN („Kredyt Budowlany”);
- udzielił Kredytobiorcy 2 nieodnawialnego kredytu inwestycyjnego do kwoty nie większej niż 3.200.000,00 EUR („Kredyt Inwestycyjny”).

Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytu na dzień 31.12.2018 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 10.597.104,69.

h) W dniu 19.05.2016 r. została zawarta umowa kredytowa pomiędzy spółką zależną Emitenta – San Development Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach („Kredytobiorca”) a mBank Hipoteczny S.A z siedzibą w Warszawie („Bank”). W ramach zawartej umowy Bank udzielił Kredytobiorcy kredytu hipotecznego do łącznej kwoty 20.000.000,00 EUR.

Kredyt może zostać wypłacony w ramach:

- pierwszej transzy do kwoty 18.500.000,00 EUR (słownie: osiemnaście milionów pięćset tysięcy euro) zwanej dalej „Transzą 1”,
- drugiej transzy do kwoty 1.500.000,00 EUR (słownie: jeden milion pięćset tysięcy euro) zwanej dalej „Transzą 2”.

Kredytobiorca przeznaczył wszystkie kwoty uzyskane z Transzy 1 na zrefinansowanie istniejącego zadłużenia w Banku PKO BP, a także na spłatę zadłużenia finansowego Kredytobiorcy wobec Wspólnika.

Kredytobiorca przeznaczył wszystkie kwoty uzyskane z Transzy 2 na finansowanie lub refinansowanie kosztów związanych z realizacją przebudowy galerii handlowej o kino.

W zakresie Transzy 1 w całym okresie kredytowania oraz w zakresie Transzy 2 od dnia 20 kwietnia 2017 roku (włącznie), Kredytobiorca zobowiązał się do spłaty udzielonego Kredytu w równych ratach kapitałowo–odsetkowych płatnych według 20-letniej amortyzacji, przy czym ostatnia rata kapitałowa jest ratą balonową. Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytu na dzień 31.12.2018 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 77.378.738,52.

i) W dniu 29.06.2017 r. została zawarta umowa o kredyt dewizowy na finansowanie inwestycji polegającej na budowie parku handlowego w Sosnowcu pomiędzy P.A. NOVA Invest Sosnowiec Sp. z o.o. (Kredytobiorca) a ING BANK ŚLĄSKI S.A. z siedzibą w Katowicach (Bank). Na podstawie w/w umowy Bank udzielił Kredytobiorcy kredytu na finansowanie inwestycji w łącznej wysokości 2.625.000,00 EUR. Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytu na dzień 31.12.2018 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 8.664.394,31

j) W dniu 31.08.2017 r. spółka zależna Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. jako Kredytobiorca podpisała umowę kredytu na refinansowanie dotychczasowego kredytu inwestycyjnego. P.A. NOVA udzieliła poręczenia według prawa cywilnego, stanowiącego zabezpieczenie spłaty ww. kredytu. Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytu na dzień 31.12.2018 r. wynosiła 3.469.690,14 zł.

k) W dniu 27.09.2017 r. spółka zależna Galeria Kluczbork Sp. z o.o. jako Kredytobiorca podpisała umowę kredytu na refinansowanie dotychczasowego kredytu inwestycyjnego. Kredyt został udzielony do kwoty 7.300,000,00 EURO. Na mocy podpisanych przez P.A. NOVA S.A. dokumentów zabezpieczeń P.A. NOVA S.A. zobowiązana jest do dofinansowania spółki w przypadku nie osiągnięcia przez spółkę określonych w umowie kredytu wskaźników. Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytu na dzień 31.12.2018 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 29.716.811,65.

l) W dniu 22.06.2018 r. została zawarta umowa o kredyt inwestycyjny z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie inwestycji polegającej na zakupie hali przemysłowo-magazynowej w Zaczerniu pomiędzy P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o. (Kredytobiorca) a Bank Zachodni WBK S.A. z siedzibą we Wrocławiu (obecnie Santander Bank Polska S.A.). Na podstawie w/w umowy bank udzielił Kredytobiorcy kredytu w łącznej wysokości 1.090.000,00 EUR. Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytu na dzień 31.12.2018 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 3.923.030,09.

m) W dniu 29.10.2018 r. została zawarte umowy o: kredyt inwestycyjny z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie inwestycji polegającej na zakupie hali przemysłowej w Wilkowicach oraz kredyt obrotowy z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie podatku naliczonego VAT pomiędzy P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o. (Kredytobiorca) a Santander Bank Polska S.A. z siedzibą w Warszawie. Na podstawie w/w umów bank udzielił Kredytobiorcy kredytu inwestycyjnego w wysokości 4.350.000,00 EUR oraz obrotowego w wysokości 7.107.000,00 PLN.. Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytów na dzień 31.12.2018 r. wynosiła 18.494.463,79 PLN (kredyt inwestycyjny) oraz 7.107.000,00 PLN (kredyt obrotowy).



## 2. Podmioty niepowiązane kapitałowo z P.A. NOVA S.A.

a) W dniu 06.11.2008 r. P.A. NOVA S.A. zawarła z Towarzystwem Ubezpieczeń Euler Hermes S.A. umowę o udzielenie gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego w wysokości 10.000.000,00 zł, zmienionej aneksem z dnia 01.12.2011 r. do kwoty 20.000.000,00 zł. W dniu 27.10.2014 r. został zawarty aneks do w/w umowy zwiększający wysokość limitu odnawialnego do kwoty 28.000.000,00 zł. Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2018 r. wynosiła 19.691.364,10 zł.

b) W dniu 09.07.2013 r. Emitent zawarł z BRE BANK S.A. (występujący od 25.11.2013 r. jako mBank S.A.) umowę ramową w zakresie korzystania z gwarancji udzielanych przez Bank. Limit linii na gwarancje został określony na kwotę 2.000.000,00 zł. W dniu 03.10.2013 r. Emitent zawarł aneks do umowy ramowej z mBank S.A., zwiększający limit udzielanych gwarancji do kwoty 7.500.000,00 zł. W dniu 07.07.2014 r. Emitent zawarł aneks do umowy ramowej z mBank S.A. określający termin ważności linii na gwarancje do dnia 15.04.2020 r. W dniu 25.06.2015 r. P.A. NOVA S.A. podpisała kolejny aneks do umowy ramowej przedłużający ważność linii do dnia 15.04.2021 r. Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2018 r. wynosiła 919.919,40 zł.

c) W dniu 16.09.2015 r. Emitent zawarł z Korporacją Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych S.A. z siedzibą w Warszawie umowę generalną o udzielanie ubezpieczeniowych gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego w wysokości 10.000.000,00 zł. Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2018 r. wynosiła 1.544.800,00 zł.

d) W dniu 03.11.2016 r. Emitent zawarł z Generali Towarzystwem Ubezpieczeń S.A. z siedzibą w Warszawie umowę ramową o udzielanie gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego w wysokości 8.000.000,00 zł. Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2018 r. wynosiła 2.366.549,52 zł.

e) W dniu 08.09.2017 r. Emitent zawarł z ING Bank Śląski S.A. umowę wieloproduktową w zakresie korzystania z gwarancji udzielanych przez bank z limitem odnawialnym w wysokości 10.000.000,00 zł. Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2018 r. wynosiła 2.157.888,78 zł.

Obciążenia majątku wykazano w tabeli poniżej.

| Opis obciążonego składnika majątkowego   | Wartość składnika majątkowego wykazana w aktywach na 31.12.2018 r. [PLN] | Rodzaj zabezpieczenia / obciążenia  | Rodzaj wierzycelności, wierzyciel   |
|--|--|---|---|
| Nieruchomość w Zamościu o pow. 38.942 m2 (własność spółki Galeria Zamoyska Sp. z o.o.) | 5 479 377,05   | hipoteka łączna umowna do kwoty 30.000.000,00 PLN   | kredyt obrotowy w rachunku kredytowym rewolwingowy, Podkarpacki Bank Spółdzielczy |
| Nieruchomości w Przemyślu  | 3 714 697,30   |   |   |
| Nieruchomości w Częstochowie   | 5 893 550,93   |   |   |
| Nieruchomość w Kłodzku   | 1 637 656,50   |   |   |
| środki na rachunkach bankowych   | 855 409,21   | zastaw finansowy na prawach do środków na rachunkach bankowych oraz pełnomocnictwo dla Banku  |   |
| Weksel   |  | weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową  |   |
| Nieruchomość w Gliwicach o pow. 740 m2 zabudowana budynkiem o pow. użytkowej 1.047 m2  | 5 757 987,64   | hipoteka łączna umowna do kwoty 15.000.000,00 zł oraz hipoteka łączna umowna do kwoty 15.000.000,00 zł na nieruchomości w Chorzowie (własność Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.) | umowa wieloproduktowa; ING Bank Śląski S.A.                                       |
| Depozyt pieniężny  | 459 959,70   | depozyt   | gwarancja bankowa; mBank S.A.   |
| Samochody w leasingu   | 3 098 659,17   | weksel, brak tytułu własność przedmiotu   | umowy leasingu; mLeasing Sp. z o.o., VW Leasing, Getin Leasing, ING Lease         |
| Pożyczki udzielone spółce Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. wraz z odsetkami            | 8 275 949,62   | umowa podporządkowania  | kredyt złotowy na refinansowanie kredytu inwestycyjnego udzielonego               |

|  |               |                        |  |
|--|---------------|------------------------|--|
|  |               |                        | przez inny bank; ING Bank Śląski S.A.  |
| Udziały w spółce San Development Sp. z o.o.  | 40 525 000,00 | zastaw                 | kredyt inwestycyjny na refinansowanie zadłużenia oraz realizację przez spółkę San Development Sp. z o.o. budowy kina w Przemysłu; mBank Hipoteczny S.A.  |
| Pożyczki udzielone spółce San Development Sp. z o.o. wraz z odsetkami                | 6 733 884,73  | umowa podporządkowania |  |
| Udziały w spółce Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.  | 11 400 926,00 | zastaw                 | kredyt inwestycyjny na realizację przez spółkę Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. obiektu handlowego w Kędzierzynie Koźlu; PKO Bank Polski S.A.  |
| Pożyczki udzielone spółce Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. wraz z odsetkami              | 15 295 006,51 | umowa podporządkowania |  |
| Obligacje wyemitowane przez Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. wraz z odsetkami            | 45 923 594,78 | umowa podporządkowania |  |
| Udziały w spółce Galeria Kluczbork Sp. z o.o.  | 3 150 000,00  | zastaw                 | kredyt inwestycyjny na refinansowanie dotychczasowego kredytu inwestycyjnego; mBank Hipoteczny S.A.  |
| Pożyczki udzielone spółce Galeria Kluczbork Sp. z o.o. wraz z odsetkami              | 1 994 230,09  | umowa podporządkowania |  |
| Udziały w spółce P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o.                                       | 2 250 000,00  | zastaw                 | kredyt inwestycyjny i rewolwingowy na realizację przez spółkę P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o. hali w Rybniku; mBank S.A.   |
| Pożyczki udzielone spółce P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o. wraz z odsetkami             | 6 475 720,59  | umowa podporządkowania |  |
| Udziały w spółce P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o.                                       | 500 000,00    | zastaw                 | kredyt inwestycyjny na realizację przez spółkę P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o. hali w Siechnicach; mBank S.A.  |
| Pożyczki udzielone spółce P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o. wraz z odsetkami             | 1 824 631,97  | umowa podporządkowania |  |
| Udziały w spółce P.A. NOVA Invest 3 Sp. z o.o.                                       | 5 000,00      | zastaw                 | kredyt hipoteczny na zakup nieruchomości w Myszkowie przez spółkę P.A. NOVA Invest 3 Sp. z o.o.; mBank Hipoteczny S.A.   |
| Pożyczki udzielone spółce P.A. NOVA Invest 3 Sp. z o.o. wraz z odsetkami             | 2 885 698,73  | umowa podporządkowania |  |
| Udziały w spółce Galeria Galena Sp. z o.o.   | 44 025 000,00 | zastaw                 | umowa inwestycyjna udzielenia pożyczki Jessica na finansowanie projektu rewitalizacyjnego realizowanego przez Galeria Galena Sp. z o.o. poprzez budowę obiektu handlowego w Jaworznie: Bank Ochrony Środowiska S.A. / kredyt inwestycyjny na finansowanie projektu rewitalizacyjnego realizowanego przez Galeria Galena Sp. z o.o. poprzez budowę obiektu handlowego w Jaworznie: Bank Ochrony Środowiska S.A. |
| Pożyczki udzielone spółce Galeria Galena Sp. z o.o. wraz z odsetkami                 | 43 561 826,37 | umowa podporządkowania |  |
| Udziały w spółce P.A. NOVA Invest Kamienna Góra Sp. z o.o.                           | 5 000,00      | zastaw                 | kredyt inwestycyjny związany z realizacją budowy Parku Handlowego w Kamiennej Górze - spółka P.A. NOVA Invest Kamienna Góra Sp. z o.o.; mBank S.A.   |
| Pożyczki udzielone spółce P.A. NOVA Invest Kamienna Góra Sp. z o.o. wraz z odsetkami | 6 892 309,19  | umowa podporządkowania |  |
| Pożyczki udzielone spółce P.A. NOVA Invest Krosno Sp. z o.o. wraz z odsetkami        | 1 409 659,91  | umowa podporządkowania | kredyt inwestycyjny związany z realizacją budowy Parku Handlowego w Krośnie - spółka P.A. NOVA Invest Krosno Sp. z o.o.; ING Bank Śląski S.A.  |
| Pożyczki udzielone spółce P.A. NOVA Invest Sosnowiec Sp. z o.o. wraz z odsetkami     | 3 492 592,59  | umowa podporządkowania | kredyt inwestycyjny związany z realizacją budowy Parku Handlowego w Sosnowcu - spółka P.A. NOVA Invest Sosnowiec Sp. z o.o.; ING Bank Śląski S.A.  |
| Udziały w spółce P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o.                               | 5 000,00      | zastaw                 | walutowy kredyt inwestycyjny z przeznaczeniem na zakup nieruchomości - hali; P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o.; Santander Bank Polska  |
| Pożyczki udzielone spółce P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o. wraz z odsetkami     | 2 417 937,80  | umowa podporządkowania |  |
| Udziały w spółce P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o.                             | 5 000,00      | zastaw                 | walutowy kredyt inwestycyjny z przeznaczeniem na zakup nieruchomości - hali; P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o.; Santander Bank Polska  |
| Pożyczki udzielone spółce P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o. wraz z odsetkami   | 12 958 089,41 | umowa podporządkowania |  |

|  |               |   |  |
|--|---------------|---|--|
| Nieruchomości w Kamiennej Górze (własność P.A. NOVA Invest Kamienna Góra Sp. z o.o.) oraz Rybniku (własność P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o.) | 48 580 784,25 | hipoteka umowna łączna do kwoty 19.500.000,00 PLN | Umowa o kredyt w rachunku bieżącym; mBank S.A. |
|--|---------------|---|--|

## INNE INFORMACJE

### Informacje o zatrudnieniu

| Informacje o zatrudnieniu  | 31.12.2018 | 31.12.2017 | 01.01.2017 |
|--|------------|------------|------------|
| Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie w grupach zawodowych po przeliczeniu na pełne etaty, w tym: | 198        | 206        | 185        |
| - pracownicy umysłowi (na stanowiskach nierobotniczych)  | 145        | 136        | 134        |
| - pracownicy fizyczni (na stanowiskach robotniczych)   | 53         | 70         | 51         |

### Informacje o transakcjach z jednostkami powiązаныmi

| Nazwa jednostki i opis powiązania   | stan zobowiązań na dzień 31.12.2018 r. | koszty P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązany w roku 2018 z tytułu odsetek od pożyczek | koszty P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązany w roku 2018 z tytułu odsetek od obligacji | koszty P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązany w roku 2018 z tytułu udzielonego poręczenia | koszty P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązany w roku 2018 z tytułu robót budowlanych | koszty P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązany w roku 2018 z tytułu pozostałych |
|---|--|--|---|---|--|--|
| Budoprojekt Sp. z o.o.<br>(Budoprojekt Sp. z o.o. posiada 2.436.000 akcji P.A. NOVA S.A. i prawo do 4.872.000 głosów na WZA)    | 1 926 584,26                           | 68 940,26  | -   | -   | -  | 143 497,60   |
| San Development Sp. z o.o.<br>(P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)                               | 1 906,50                               | -  | -   | -   | -  | 1 550,00   |
| Galeria Zamoyska Sp. z o.o.<br>(P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)                              | -                                      | -  | -   | -   | -  | -  |
| Supernova Sp. z o.o.<br>(P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)                                     | -                                      | -  | -   | -   | -  | -  |
| Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.<br>(P.A. NOVA S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym spółki Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.) | -                                      | -  | -   | -   | -  | -  |
| Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.<br>(P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)                             | -                                      | -  | -   | -   | -  | -  |
| Galeria Kluczbork Sp. z o.o.<br>(P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)                             | -                                      | -  | -   | -   | -  | -  |
| Galeria Galena Sp. z o.o.<br>(P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)                                | 10 546,93                              | -  | -   | -   | -  | 30 944,71  |
| P.A. NOVA Management Sp. z o.o.<br>(P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)                          | 9 087,35                               | -  | -   | -   | -  | 47 023,67  |
| PAL Sp. z o.o.  | -                                      | -  | -   | -   | -  | -  |

|  |               |            |   |   |   |   |            |
|--|---------------|------------|---|---|---|---|------------|
| (P.A. NOVA S.A. posiada 50,1% udziałów w kapitale zakładowym spółki)   |               |            |   |   |   |   |            |
| P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o.<br>(P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)             | -             | -          | - | - | - | - | -          |
| P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o.<br>(P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)             | -             | -          | - | - | - | - | -          |
| P.A. NOVA Invest 3 Sp. z o.o.<br>(P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)             | -             | -          | - | - | - | - | -          |
| P.A. NOVA Invest Kamienna Góra Sp. z o.o.<br>(P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | -             | -          | - | - | - | - | -          |
| P.A. NOVA Invest Racibórz Sp. z o.o.<br>(P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)      | -             | -          | - | - | - | - | -          |
| P.A. NOVA Inwestycje Sp. z o.o.<br>(P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)           | -             | -          | - | - | - | - | -          |
| P.A. NOVA Parki Handlowe BIS Sp. z o.o.<br>(P.A. NOVA S.A. posiada 99,99% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | 26 224 461,71 | 836 142,46 | - | - | - | - | -          |
| P.A. NOVA Invest Sosnowiec Sp. z o.o.<br>(P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)     | 6 800,89      | -          | - | - | - | - | 10 225,05  |
| P.A. NOVA Invest Krosno Sp. z o.o.<br>(P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)        | -             | -          | - | - | - | - | -          |
| P.A. NOVA Invest Kłodzko Sp. z o.o.<br>(P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)       | -             | -          | - | - | - | - | -          |
| PAL 1 Sp. z o.o.<br>(P.A. NOVA S.A. posiada 50,1% udziałów w kapitale zakładowym spółki)                         | -             | -          | - | - | - | - | -          |
| Centrum Handlowe ZET Sp. z o.o.<br>(P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)           | -             | -          | - | - | - | - | -          |
| P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o.<br>(P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)     | -             | -          | - | - | - | - | -          |
| P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o.<br>(P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)   | -             | -          | - | - | - | - | -          |
| Kancelaria Radcy Prawnego Macieja Bobkowskiego   | 27 060,00     | -          | - | - | - | - | 283 921,73 |

|   |            |   |   |   |   |           |
|---|------------|---|---|---|---|-----------|
| (Pan Bobkowski posiada 5,35% udziału w kapitale zakładowym P.A. NOVA S.A.)  |            |   |   |   |   |           |
| A&U Formation Katarzyna Jurek-Lessaer<br>(Pani Jurek-Lessaer jest członkiem Rady Nadzorczej P.A. NOVA S.A.)                     | -          | - | - | - | - | 95 500,00 |
| P.A. NOVA BT GmbH<br>(P.A. NOVA S.A. posiada 98% w kapitale zakładowym spółki P.A. NOVA BT GmbH)                                | -          | - | - | - | - | -         |
| P.A. NOVA Invest Sanocka 6 Sp. z o.o.<br>(P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)                    | -          | - | - | - | - | -         |
| Ewa Bobkowska<br>Wiceprezes Zarządu P.A. NOVA S.A. (Pani Bobkowska posiada 4,89% udziału w kapitale zakładowym P.A. NOVA S.A.)  | 469 400,00 | - | - | - | - | -         |
| Stanisław Lessaer<br>Wiceprezes Zarządu P.A. NOVA S.A. (Pan Lessaer posiada 6,38% udziału w kapitale zakładowym P.A. NOVA S.A.) | -          | - | - | - | - | -         |

| Nazwa jednostki i opis powiązania   | stan należności na dzień 31.12.2018 r. | przychody P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanim w roku 2018 z tytułu odsetek od pożyczek | przychody P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanim w roku 2018 z tytułu odsetek od obligacji | przychody P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanim w roku 2018 z tytułu udzielonego poręczenia | przychody P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanim w roku 2018 z tytułu robót budowlanych | przychody P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanim w roku 2018 z tytułu pozostałych |
|---|--|--|---|---|--|--|
| Budoprojekt Sp. z o.o.<br>(Budoprojekt Sp. z o.o. posiada 2.436.000 akcji P.A. NOVA S.A. i prawo do 4.872.000 głosów na WZA)    | -                                      | -  | -   | -   | -  | 1 200,00   |
| San Development Sp. z o.o.<br>(P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)                               | 8 325 420,09                           | 225 997,14   | -   | 705 668,51  | -  | 4 001 200,00   |
| Galeria Zamoyska Sp. z o.o.<br>(P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)                              | 1 462 689,66                           | 53 726,78  | -   | -   | -  | 1 200,00   |
| Supernova Sp. z o.o.<br>(P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)                                     | 2 754 759,03                           | 78 104,83  | -   | -   | -  | -  |
| Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.<br>(P.A. NOVA S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym spółki Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.) | 8 326 267,53                           | 241 475,58   | -   | 32 990,51   | -  | 1 200,00   |
| Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.<br>(P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)                             | 64 543 927,49                          | 452 790,50   | 1 281 765,48  | 656 620,37  | -  | 1 200,00   |
| Galeria Kluczbork Sp. z o.o.<br>(P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)                             | 3 241 049,31                           | 79 555,59  | -   | 271 703,81  | -  | 1 501 200,00   |
| Galeria Galena Sp. z o.o.   | 47 349 967,28                          | 1 272 325,89   | -   | 1 009 357,24  | 8 603 379,00   | 1 200,00   |

|  |              |            |   |            |            |              |
|--|--------------|------------|---|------------|------------|--------------|
| (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)  |              |            |   |            |            |              |
| P.A. NOVA Management Sp. z o.o.<br>(P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)           | 416 448,19   | 13 109,80  | - | -          | -          | 76 562,00    |
| PAL Sp. z o.o.<br>(P.A. NOVA S.A. posiada 50,1% udziałów w kapitale zakładowym spółki)                           | 2 718,30     | -          | - | -          | -          | 162 374,41   |
| P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o.<br>(P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)             | 7 013 244,56 | 222 866,88 | - | 143 655,12 | -          | 451 200,00   |
| P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o.<br>(P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)             | 1 846 500,68 | 57 901,72  | - | -          | -          | 16 100,00    |
| P.A. NOVA Invest 3 Sp. z o.o.<br>(P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)             | 2 885 698,73 | 91 313,51  | - | -          | -          | 1 200,00     |
| P.A. NOVA Invest Kamienna Góra Sp. z o.o.<br>(P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | 7 107 689,18 | 226 926,93 | - | 97 195,27  | -          | 1 200,00     |
| P.A. NOVA Invest Racibórz Sp. z o.o.<br>(P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)      | 4 495 371,10 | 163 437,95 | - | -          | -          | 1 850,00     |
| P.A. NOVA Inwestycje Sp. z o.o.<br>(P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)           | 1 120 287,34 | 38 419,06  | - | -          | -          | 1 200,00     |
| P.A. NOVA Parki Handlowe BIS Sp. z o.o.<br>(P.A. NOVA S.A. posiada 99,99% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | -            | -          | - | -          | -          | 1 200,00     |
| P.A. NOVA Invest Sosnowiec Sp. z o.o.<br>(P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)     | 3 619 724,97 | 122 034,11 | - | 80 111,74  | -          | 1 200,00     |
| P.A. NOVA Invest Krosno Sp. z o.o.<br>(P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)        | 1 601 813,93 | 46 043,29  | - | 61 670,65  | -          | 1 200,00     |
| P.A. NOVA Invest Kłodzko Sp. z o.o.<br>(P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)       | 5 080 455,60 | 166 741,08 | - | -          | -          | 1 200,00     |
| PAL 1 Sp. z o.o.<br>(P.A. NOVA S.A. posiada 50,1% udziałów w kapitale zakładowym spółki)                         | 2 829,00     | -          | - | -          | -          | 182 747,59   |
| Centrum Handlowe ZET Sp. z o.o.<br>(P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)           | -            | -          | - | -          | 120 000,00 | 340 204,36   |
| P.A. NOVA Invest Zaczerwie Sp. z o.o.  | 2 438 685,25 | 41 155,68  | - | 17 900,80  | -          | 6 403 689,98 |

|   |               |            |   |           |              |               |
|---|---------------|------------|---|-----------|--------------|---------------|
| (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)   |               |            |   |           |              |               |
| P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o.<br>(P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)                  | 12 989 564,60 | 85 989,41  | - | 27 786,05 | -            | 30 905 410,28 |
| Kancelaria Radcy Prawnego Macieja Bobkowskiego<br>(Pan Bobkowski posiada 5,35% udziału w kapitale zakładowym P.A. NOVA S.A.)    | -             | -          | - | -         | -            | -             |
| A&U Formation Katarzyna Jurek-Lessaer<br>(Pani Jurek-Lessaer jest członkiem Rady Nadzorczej P.A. NOVA S.A.)                     | -             | -          | - | -         | -            | 2 306,00      |
| P.A. NOVA BT GmbH<br>(P.A. NOVA S.A. posiada 98% w kapitale zakładowym spółki P.A. NOVA BT GmbH)                                | 7 596 993,76  | 162 209,28 | - | -         | 8 272 792,06 | -             |
| P.A. NOVA Invest Sanocka 6 Sp. z o.o.<br>(P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)                    | 48 695,90     | -          | - | -         | -            | 360 980,29    |
| Ewa Bobkowska<br>Wiceprezes Zarządu P.A. NOVA S.A. (Pani Bobkowska posiada 4,89% udziału w kapitale zakładowym P.A. NOVA S.A.)  | -             | -          | - | -         | -            | -             |
| Stanisław Lessaer<br>Wiceprezes Zarządu P.A. NOVA S.A. (Pan Lessaer posiada 6,38% udziału w kapitale zakładowym P.A. NOVA S.A.) | -             | -          | - | -         | -            | 1 111,11      |

### **Informacje na temat zmiany zasad rachunkowości w roku obrotowym**

W roku 2018 dokonano zmiany zasad rachunkowości w odniesieniu do wyceny kontraktów długoterminowych. Obecnie szacowanie odbywa się za pomocą metody stopnia zaawansowania mierzonego za pomocą poniesionych kosztów, polegającą na określeniu na dzień bilansowy stopnia zaawansowania prac w takim procencie, jaki stanowi udział poniesionych od dnia rozpoczęcia umowy do dnia bilansowego kosztów umowy w całkowitej kwocie kosztów wykonania umowy obejmującej koszty już poniesione oraz wynikające z aktualnego budżetu koszty wymagające jeszcze poniesienia dla pełnego wykonania kontraktu. Budżety poszczególnych kontraktów podlegają aktualizacji nie rzadziej niż raz na kwartał. W przypadku przewidywania, iż kontrakt wygeneruje stratę, jest ona ujmowana bieżącą i wpływa bezpośrednio na wynik finansowy danego okresu.

### **Informacje o wynagrodzeniu podmiotu, który przeprowadził badanie sprawozdania finansowego**

Informacje zamieszczono w Sprawozdaniu Zarządu z Działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA S.A. za rok 2018.

### **Informacje o wynagrodzeniu Zarządu i Rady Nadzorczej**

Informacje zamieszczono w Sprawozdaniu Zarządu z Działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA S.A. za rok 2018.

## **Zdarzenia po dacie bilansu**

Po dacie, na którą sporządzono sprawozdanie finansowe, wystąpiły zdarzenia mające wpływ na wielkości wykazane w sprawozdaniu finansowym. Spółka zawarła w dniu 07.02.2019 r. przedwstępne umowy sprzedaży 100% udziałów, o których informowała w Raporcie bieżącym nr 3/2019 z dnia 08.02.2019r., z Torwell Investment Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie jako Kupującym:

- 1) przedwstępna umowa sprzedaży 100% udziałów w spółce P.A. NOVA INVEST Kamienna Góra Sp. z o.o., która jest właścicielem parku handlowego w Kamiennej Górze,
- 2) przedwstępna umowa sprzedaży 100% udziałów w spółce P.A. NOVA INVEST Krosno Sp. z o.o., która jest właścicielem parku handlowego w Krośnie,
- 3) przedwstępna umowa sprzedaży 100% udziałów w spółce P.A. NOVA INVEST 3 Sp. z o.o., która jest właścicielem parku handlowego w Myszkowie,
- 4) przedwstępna umowa sprzedaży 100% udziałów w spółce P.A. NOVA INVEST Sosnowiec Sp. z o.o., która jest właścicielem parku handlowego w Sosnowcu.

Strony ustaliły, że ostateczna wartość transakcji zostanie określona w oparciu o uzgodnioną wartość nieruchomości skorygowaną o saldo pozostałych aktywów i zobowiązań spółek, w tym zobowiązań z tytułu kredytów bankowych i z tytułu pożyczek otrzymanych od Emitenta według stanu na dzień zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży.

Nabywcą udziałów w spółkach zostanie Kupujący lub inna spółka z ograniczoną odpowiedzialnością przez niego wskazana.

Strony ustaliły, że przyrzeczone umowy sprzedaży zostaną zawarte do dnia 30.06.2019 r.

Warunkiem zawarcia przyrzeczonych umów sprzedaży udziałów jest między innymi pozytywne zakończenie procesu due diligence oraz akceptacja transakcji przez banki kredytujące spółki celowe.

## **Zatwierdzenie sprawozdania finansowego**

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd w dniu 03 kwietnia 2019 roku i dopuszczone do publikacji po wydaniu opinii przez podmiot przeprowadzający badanie niniejszego sprawozdania.

Podpis osoby odpowiedzialnej za prowadzenie ksiąg rachunkowych:

| Data       | Imię i nazwisko | Funkcja            | Podpis |
|------------|-----------------|--------------------|--------|
| 2019-04-03 | Tomasz Janik    | Wiceprezes Zarządu |        |

Podpisy wszystkich Członków Zarządu:

| Data       | Imię i nazwisko   | Funkcja            | Podpis |
|------------|-------------------|--------------------|--------|
| 2019-04-03 | Ewa Bobkowska     | Wiceprezes Zarządu |        |
| 2019-04-03 | Tomasz Janik      | Wiceprezes Zarządu |        |
| 2019-04-03 | Stanisław Lessaer | Wiceprezes Zarządu |        |
| 2019-04-03 | Przemysław Żur    | Wiceprezes Zarządu |        |