



**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE**

GRUPY KAPITAŁOWEJ

P.A. NOVA S.A.

z siedzibą w Gliwicach przy ul. Górnych Wałów 42

ZA 2018 ROK

SPIS TREŚCI

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej P.A. NOVA na dzień 31 grudnia 2018 roku.....	3
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej P.A. NOVA za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku	5
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym Grupy Kapitałowej P.A. NOVA za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku...7	7
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych Grupy Kapitałowej P.A. NOVA za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku	10
Zmiany w sprawozdaniach finansowych poprzednich okresów	12
Sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2017 r.	12
Sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.	14
Dodatkowe informacje i objaśnienia do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego sporządzonego na dzień 31 grudnia 2018 roku.....	16
INFORMACJE OGÓLNE.....	16
OKRESY PREZENTOWANE	18
PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI	18
Oświadczenie o zgodności	18
Podstawa sporządzenia	19
Podstawa konsolidacji	19
Połączenia jednostek gospodarczych	20
Wartość firmy	20
Aktywa trwale przeznaczone do zbycia	20
Ujęcie przychodów i kosztów oraz zasady ustalenia wyniku finansowego	20
Wycena aktywów i pasywów	21
Zmiany stosowanych zasad rachunkowości.....	24
MSSF 15 Przychody z umów z klientami	24
MSSF 9 Instrumenty finansowe	26
Pozostałe	27
Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie	28
Wdrożenie MSSF 16	29
PODSTAWOWE OSĄDY RACHUNKOWE I PODSTAWY SZACOWANIA NIEPEWNOŚCI.....	30
Szacowanie utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych.....	30
Szacowanie rezerw na naprawy gwarancyjne.....	30
Szacowanie wartości firmy	30
Szacowanie przychodów i kosztów kontraktów długoterminowych	31
Szacowanie rezerw na świadczenia pracownicze	31
Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego	31
Wartość godziwa instrumentów finansowych	31
Stawki amortyzacyjne.....	31
Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi.....	31
Rezerwy na sprawy sporne	32
SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI.....	32
Podział na segmenty	32
Informacje o transakcjach z ważniejszymi klientami zewnętrznymi.....	33
NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	33
1. Aktywa trwale	33
1.1. Rzeczowe aktywa trwale	33
Zmiany rzeczowych aktywów trwałych.....	34
1.2. Nieruchomości inwestycyjne.....	36
1.3. Wartości niematerialne.....	37
Zmiany wartości niematerialnych.....	37
Wartość firmy jednostek podporządkowanych	39
1.4. Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności.....	39
1.5. Długoterminowe aktywa finansowe	39
1.6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	41

1.7.	Długoterminowe należności	43
1.8.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe.....	44
2.	Aktywa obrotowe	44
2.1.	Zapasy	44
2.2.	Należności krótkoterminowe.....	44
2.3.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe.....	46
2.4.	Należności z tytułu podatku dochodowego	46
2.5.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	47
2.6.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	48
3.	Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	48
4.	Kapitały własne.....	49
	Akcje własne (wielkość ujemna)	49
	Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną	49
5.	Zobowiązania długoterminowe	49
5.1.	Długoterminowe rezerwy.....	49
5.1.1.	Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	50
5.2.	Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	50
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 dochodowego.....	58
7.	Zobowiązania dotyczące aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	58
8.	Przychody ze sprzedaży, koszt własny sprzedaży	58
	Analiza przychodów według rodzajów i działów organizacyjnych	58
	Analiza kosztu własnego	59
9.	Pozostałe przychody i koszty operacyjne	60
10.	Przychody i koszty finansowe	60
11.	Podatek dochodowy i inne obciążenia wyniku finansowego	62
12.	Sprawozdanie z przepływów pieniężnych – Inne korekty.....	63
13.	Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	64
14.	Klasyfikacja instrumentów finansowych.....	64
	Ryzyka	66
	AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE.....	68
	INNE INFORMACJE	70
	Informacje o zatrudnieniu	70
	Informacje o transakcjach Grupy z jednostkami powiązаныmi (nieobjętymi konsolidacją)	70
	Informacje o zmianach zasad rachunkowości w roku obrotowym.....	72
	Informacje o wynagrodzeniach Zarządu i Rady Nadzorczej	72
	ZDARZENIA PO DACIE BILANSU	72
	ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	73

**Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej P.A. NOVA
na dzień 31 grudnia 2018 roku**

Nr noty	A K T Y W A	Okres zakończony	Okres zakończony	Okres zakończony
		31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017
		TPLN	TPLN	TPLN
1.	Aktywa trwałe (długoterminowe)	707 705	753 786	722 665
1.1.	Rzeczowe aktywa trwałe	31 700	18 581	18 087
1.2.	Nieruchomości inwestycyjne	649 102	708 279	673 449
	Wartość firmy	3 082	3 082	3 082
1.3.	Wartości niematerialne	577	149	167
1.4.	Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-	-
1.5.	Długoterminowe aktywa finansowe, w tym:	3 715	3 467	2 475
	w jednostkach powiązanych	1 628	1 826	692
	w pozostałych jednostkach	2 087	1 641	1 783
1.6.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18 103	11 536	15 366
1.7.	Długoterminowe należności, w tym:	560	6 960	7 149
	od jednostek powiązanych	-	-	-
	od pozostałych jednostek	560	6 960	7 149
1.8.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	866	1 732	2 890
2.	Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	205 943	86 715	100 105
2.1.	Zapasy	11 326	5 174	2 045
2.2.	Należności krótkoterminowe, w tym:	46 867	31 340	47 817
	z tytułu dostaw i usług	23 066	26 278	42 973
	od jednostek powiązanych	110	972	1 002
	od pozostałych jednostek	22 956	25 306	41 971
	pozostałe należności	23 801	5 062	4 844
	od jednostek powiązanych	-	-	1
	od pozostałych jednostek	23 801	5 062	4 843
2.3.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	28 545	11 852	17 526
2.4.	Należności z tytułu podatku dochodowego	377	1 288	921
2.5.	Krótkoterminowe aktywa finansowe, w tym:	-	-	-
	w jednostkach powiązanych	-	-	-
	w pozostałych jednostkach	-	-	-
2.6.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	36 885	36 061	31 796
3.	Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	81 943	1 000	-
	Aktywa razem	913 648	840 501	822 770

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	Okres zakończony	Okres zakończony
		31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017
		TPLN	TPLN	TPLN
	Kapitał własny	355 955	345 994	319 993
	Kapitał (fundusz) podstawowy	10 000	10 000	10 000
	Należne wpłaty na kapitał zakładowy (wielkość ujemna)	-	-	-
	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	(577)	(577)	(577)
	Kapitał zapasowy	198 185	171 535	153 361
	Kapitał rezerwowy	7 365	7 209	7 138
	Kapitał z aktualizacji wyceny	(6 839)	491	(15 112)
	Kapitał mniejszości	(16)	(1)	-

	Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	(8)	(1)	-
	Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną	142 797	142 797	142 856
	Zysk/strata z lat ubiegłych i roku bieżącego, w tym:	5 048	14 541	22 327
	zysk/strata z lat ubiegłych	(12 622)	(5 511)	(4 498)
	zysk/strata okresu bieżącego	17 670	20 052	26 825
4.	Zobowiązania długoterminowe	344 017	359 583	354 996
4.1., 4.1.A.	Długoterminowe rezerwy	1 528	3 478	3 338
4.2.	Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	26 774	20 808	15 916
4.3.	Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki, w tym:	289 464	330 066	332 553
	kredyty	289 464	330 066	332 553
	pożyczki	-	-	-
4.4.	Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	22 352	1 292	56
4.5.	Długoterminowe zobowiązania	2 675	3 279	3 133
4.6.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 224	660	-
5.	Zobowiązania krótkoterminowe	213 676	134 924	147 781
5.1., 5.1.A.	Krótkoterminowe rezerwy	6 231	12 367	1 571
5.2.	Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki, w tym:	84 740	68 943	85 539
	kredyty	82 826	67 118	85 539
	pożyczki	1 914	1 825	-
5.3.	Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	873	364	250
5.4.	Krótkoterminowe zobowiązania, w tym:	60 857	47 944	53 166
	z tytułu dostaw i usług	40 372	40 985	46 975
	od jednostek powiązanych	962	1 420	1 015
	od pozostałych jednostek	39 410	39 565	45 960
	pozostałe zobowiązania	20 485	6 959	6 191
	od jednostek powiązanych	5	3	3
	od pozostałych jednostek	20 480	6 956	6 188
5.5.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11 534	2 749	6 636
5.6.	Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	1 082	2 557	619
6.	Zobowiązania dotyczące aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	48 359	-	-
	Kapitał własny i zobowiązania razem	913 648	840 501	822 770

Wartość księgowa	355 955	345 994	319 993
Liczba akcji (w szt.)	10 000 000	10 000 000	10 000 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	36	35	32
Rozwodniona liczba akcji (w szt.)	10 000 000	10 000 000	10 000 000
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	36	35	32

**Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej P.A. NOVA
za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku**

Nr noty		Rok 2018	Rok 2017
		(01/01/2018 – 31/12/2018)	(01/01/2017 - 31/12/2017)
		TPLN	TPLN
	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	183 536	248 027
7.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	178 378	235 393
7.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	5 158	12 634
	Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	138 891	191 780
7.	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	134 838	182 075
7.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	4 053	9 705
	Zysk (strata) brutto na sprzedaży	44 645	56 247
7.	Koszty sprzedaży	980	1 089
7.	Koszty ogólnego zarządu	6 624	7 710
	Zysk (strata) ze sprzedaży	37 041	47 448
8.	Pozostałe przychody operacyjne	8 570	1 372
	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	84	48
	Dotacje	152	22
	Inne przychody operacyjne	8 334	1 302
8.	Pozostałe koszty operacyjne	10 700	13 197
	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	405	1
	Aktualizacja wyceny wartości aktywów niefinansowych	2 148	900
	Inne koszty operacyjne	8 147	12 296
	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	34 911	35 623
9.	Przychody finansowe	1 024	2 038
	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	291	618
	od jednostek powiązanych	291	618
	Odsetki, w tym:	442	615
	od jednostek powiązanych	130	326
	Zysk ze zbycia inwestycji	-	-
	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
	Inne	291	805
9.	Koszty finansowe	13 649	11 932
	Odsetki, w tym:	10 838	9 481
	dla jednostek powiązanych	70	25
	Strata ze zbycia inwestycji	-	-
	Aktualizacja wartości inwestycji	78	208
	Inne	2 733	2 243
	Zysk (strata) z działalności gospodarczej	22 286	25 729
	Zysk (strata) brutto	22 286	25 729
10.	Podatek dochodowy	4 632	5 680
	część bieżąca	4 778	707
	część odroczone	(146)	4 973
	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-
	Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-	-
	Zysk (strata) netto	17 654	20 049

Zysk (strata) netto przypadający na udziały niekontrolujące	(16)	(3)
Zysk (strata) netto przynależny akcjonariuszom jednostki	17 670	20 052
Inne całkowite dochody, w tym:	(7 329)	13 444
podlegające przekwalifikowaniu do rachunku zysków i strat	(7 329)	13 444
niepodlegające przekwalifikowaniu do rachunku zysków i strat	-	-
<u>Razem całkowite dochody netto (zysk/strata netto skorygowany o inne dochody)</u>	10 324	33 493

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

	Przypadający na akcjonariuszy/udziałowców										Kapitał mniejszości	Kapitał własny ogółem
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartość nominalną	Udziały (akcje) własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Różnice z przeliczenia jednostki zagranicznej	Zysk/ strata z lat ubiegłych	Zysk/ strata z roku bieżącego	Razem		
Saldo na dzień 01.01.2018 roku	10 000	142 797	(577)	171 535	7 209	491	(1)	14 541	-	345 995	(1)	345 994
Zmiany zasad polityki rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta błędów podstawowych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 01.01.2018 roku po korektach (po przekształceniu)	10 000	142 797	(577)	171 535	7 209	491	(1)	14 541	-	345 995	(1)	345 994
Zmiany w kapitale własnym	-	-	-	26 650	156	(7 330)	(7)	(27 163)	17 670	9 976	(15)	9 961
Zysk/ strata za rok obrotowy	-	-	-	-	-	-	-	-	17 670	17 670	(15)	17 655
Inne całkowite dochody netto z tytułu :	-	-	-	-	-	(7 330)	-	(357)	-	(7 687)	-	(7 687)
wycena inwestycji dostępnych do sprzedaży	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
wycena kredytu	-	-	-	-	-	(8 421)	-	-	-	(8 421)	-	(8 421)
podatek odroczony od wyceny kredytu	-	-	-	-	-	743	-	-	-	743	-	743
wycena transakcji pochodnych	-	-	-	-	-	429	-	(440)	-	(11)	-	(11)
podatek odroczony od transakcji pochodnych	-	-	-	-	-	(81)	-	83	-	2	-	2
wycena odsetek od pożyczek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
podatek odroczony od wyceny odsetek od pożyczek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody netto	-	-	-	-	-	(7 330)	-	(357)	17 670	9 983	(15)	9 968
Przeniesienie zysków na kapitał zapasowy	-	-	-	26 650	-	-	-	(26 650)	-	-	-	-
Przeniesienie zysków na kapitał rezerwowy	-	-	-	-	156	-	-	(156)	-	-	-	-
Pokrycie kapitałem zapasowym straty z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wyplata dywidendy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Objęcie akcji w ramach prawa poboru za wkład niepieniężny	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
wpłata na kapitał podstawowy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Objęcie konsolidacją utworzonej spółki zależnej zagranicznej	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Różnice powstałe z przeliczenia jednostki zagranicznej	-	-	-	-	-	-	(7)	-	-	(7)	-	(7)
Pozostałe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 31.12.2018 roku	10 000	142 797	(577)	198 185	7 365	(6 839)	(8)	(12 622)	17 670	355 971	(16)	355 955

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

	Przypadający na akcjonariuszy/udziałowców spółki										Kapitał mniejszości	Kapitał własny ogółem
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartość nominalną	Udziały (akcje) własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Różnice z przeliczenia jednostki zagranicznej	Zysk/ strata z lat ubiegłych	Zysk/ strata z roku bieżącego	Razem		
Saldo na dzień 01.01.2017 roku	10 000	142 856	(577)	153 361	7 138	(15 112)	-	22 327	-	319 993	-	319 993
Zmiany zasad polityki rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta błędów podstawowych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 01.01.2017 roku po korektach (po przekształceniu)	10 000	142 856	(577)	153 361	7 138	(15 112)	-	22 327	-	319 993	-	319 993
Zmiany w kapitale własnym	-	(59)	-	18 174	71	15 603	(1)	(27 838)	20 052	26 002	(1)	26 001
Zysk/ strata za rok obrotowy	-	-	-	-	-	-	-	-	20 052	20 052	(3)	20 049
Inne całkowite dochody netto z tytułu :	-	-	-	-	-	15 603	-	(1 414)	-	14 189	-	14 189
Umorzenie wieczystego użytkowania	-	-	-	-	-	136	-	(136)	-	-	-	-
wycena kredytu	-	-	-	-	-	18 744	-	(1 634)	-	17 110	-	17 110
podatek odroczone od wyceny kredytu	-	-	-	-	-	(3 698)	-	-	-	(3 698)	-	(3 698)
wycena IRS	-	-	-	-	-	492	-	440	-	932	-	932
podatek odroczone od IRS	-	-	-	-	-	(71)	-	(84)	-	(155)	-	(155)
wycena odsetek od pożyczek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody netto	-	-	-	-	-	15 603	-	(1 414)	20 052	34 241	(3)	34 238
Przeniesienie zysków na kapitał zapasowy	-	-	-	22 169	-	-	-	(22 169)	-	-	-	-
Przeniesienie zysków na kapitał rezerwowy	-	-	-	-	71	-	-	(71)	-	-	-	-
Pokrycie kapitałem zapasowym straty z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	(3 995)	-	-	-	(3 482)	-	(7 477)	-	(7 477)
Korekty dotyczące zmiana polityki rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	(554)	-	(554)	-	(554)
Przeniesienie na nadwyżkę ceny emisyjnej nad nominalną	-	(59)	-	-	-	-	-	-	-	(59)	-	(59)
Przekwalifikowanie z rzeczowych aktywów trwałych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Objęcie konsolidacją utworzonej spółki zależnej zagranicznej	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	2
Różnice powstałe z przeliczenia jednostki zagranicznej	-	-	-	-	-	-	(1)	-	-	(1)	-	(1)
Pozostałe	-	-	-	-	-	-	-	(148)	-	(148)	-	(148)
Saldo na dzień 31.12.2017 roku	10 000	142 797	(577)	171 535	7 209	491	(1)	(5 511)	20 052	345 995	(1)	345 994

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 wartość nominalną	Udziały (akcje) własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Różnice z przeliczenia jednostki zagranicznej	Zysk/ strata z lat ubiegłych	Zysk/ strata z roku bieżącego	Razem		
Saldo na dzień 01.01.2016 roku	10 000	142 856	(577)	163 243	7 027	(7 665)	-	(10 736)	-	304 148	-	304 148
Zmiany zasad polityki rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta błędów podstawowych	-	-	-	-	-	-	-	992	-	992	-	992
Saldo na dzień 01.01.2016 roku po korektach (po przekształceniu)	10 000	142 856	(577)	163 243	7 027	(7 665)	-	(9 744)	-	305 140	-	305 140
Zmiany w kapitale własnym	-	-	-	(9 882)	111	(7 447)	-	5 246	26 825	14 853	-	14 853
Zysk/ strata za rok obrotowy	-	-	-	-	-	-	-	-	26 825	26 825	-	26 825
Inne całkowite dochody netto z tytułu:	-	-	-	-	-	(7 447)	-	5 147	-	(2 300)	-	(2 300)
wycena inwestycji dostępnych do sprzedaży	-	-	-	-	-	136	-	(136)	-	-	-	-
wycena kredytu	-	-	-	-	-	(10 132)	-	-	-	(10 132)	-	(10 132)
podatek odroczone od wyceny kredytu	-	-	-	-	-	2 265	-	-	-	2 265	-	2 265
wycena transakcji pochodnych	-	-	-	-	-	407	-	-	-	407	-	407
podatek odroczone od transakcji pochodnych	-	-	-	-	-	(123)	-	-	-	(123)	-	(123)
wycena odsetek od pożyczek	-	-	-	-	-	-	-	1 936	-	1 936	-	1 936
podatek odroczone od wyceny odsetek od pożyczek	-	-	-	-	-	-	-	(368)	-	(368)	-	(368)
Wycena kontraktów długoterminowych	-	-	-	-	-	-	-	4 586	-	4 586	-	4 586
Podatek odroczone od wyceny kontraktów długoterminowych	-	-	-	-	-	-	-	(871)	-	(871)	-	(871)
Całkowite dochody netto	-	-	-	-	-	(7 447)	-	5 147	26 825	24 525	-	24 525
Przeniesienie zysków na kapitał zapasowy	-	-	-	14 385	-	-	-	(7 925)	-	6 460	-	6 460
Przeniesienie zysków na kapitał rezerwowy	-	-	-	-	111	-	-	(111)	-	-	-	-
Pokrycie kapitałem zapasowym straty z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	(2 048)	-	-	-	(5 429)	-	(7 477)	-	(7 477)
Korekty dotyczące zmiana polityki rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	3 264	-	3 264	-	3 264
Przeniesienie na nadwyżkę ceny emisyjnej nad nominalną	-	-	-	(22 219)	-	-	-	10 300	-	(11 919)	-	(11 919)
Przekwalifikowanie z rzeczowych aktywów trwałych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 01.01.2017 roku	10 000	142 856	(577)	153 361	7 138	(15 112)	-	(4 498)	26 825	319 993	-	319 993

**Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych Grupy Kapitałowej P.A. NOVA
za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku**

	Rok 2018 (01/01/2018 – 31/12/2018) TPLN	Rok 2017 (01/01/2017 - 31/12/2017) TPLN
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) netto	17 670	20 052
Korekty razem	(11 801)	40 300
Udział w (zyskach) stratach netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-	-
Zysk (strata) przypadający na udziały niekontrolujące	(16)	(3)
Amortyzacja	2 653	2 075
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	1 116	498
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	10 303	1 335
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	15	2 500
Zmiana stanu rezerw	(8 086)	10 935
Zmiana stanu zapasów	(6 151)	(3 128)
Zmiana stanu należności	(17 835)	11 364
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem zmiany stanu zobowiązań z tytułu pożyczek, kredytów i leasingu	20 581	996
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(6 479)	3 606
Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu podatku odroczonego	(69)	8 721
Podatek bieżący wykazany w rachunku zysków i strat	4 778	707
Zapłacony podatek dochodowy	(5 425)	(987)
Inne korekty (Nota nr 12)	(7 186)	1 681
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	5 869	60 352
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	2 685	1 134
Odsetki otrzymane, w tym:	-	11
od jednostek powiązanych	-	-
od pozostałych jednostek	-	11
Dywidendy otrzymane	291	668
od jednostek powiązanych	291	668
od pozostałych jednostek	-	-
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych (akcji/udziałów)	-	-
Wpływy ze sprzedaży aktywów trwałych, wartości niematerialnych i nieruchomości inwestycyjnych	2 394	455
Splata udzielonych pożyczek	-	-
od jednostek powiązanych	-	-
od pozostałych jednostek	-	-
Obligacje / jednostki uczestnictwa w funduszach	-	-
Lokaty	-	-
Wpływy dotyczące instrumentów pochodnych	-	-
Pozostałe	-	-
Wydatki	29 338	39 384
Nabycie aktywów finansowych (akcji/udziałów)	5	-
od jednostek powiązanych	5	-
od pozostałych jednostek	-	-
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i nieruchomości inwestycyjnych	29 330	38 542

Udzielone pożyczki	3	842
od jednostek powiązanych	3	842
od pozostałych jednostek	-	-
Obligacje / jednostki uczestnictwa w funduszach	-	-
Lokaty	-	-
Wydatki dotyczące instrumentów pochodnych	-	-
Pozostałe	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(26 653)	(38 250)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	114 135	156 982
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów)	-	-
Wpływy ze sprzedaży akcji własnych	-	-
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	20 000	-
Otrzymane kredyty	92 556	154 296
Otrzymane pożyczki	472	1 800
Pozostałe	1 107	886
Wydatki	92 678	174 734
Dywidendy wypłacone	-	7 477
Nabycie akcji (udziałów) własnych	-	-
Splata kredytów	79 399	156 820
Splata pożyczek	215	-
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	1 595	614
Odsetki od kredytów, pożyczek, dłużnych papierów wartościowych	9 688	9 613
Odsetki od zobowiązań finansowych	-	-
Pozostałe	1 781	210
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	21 457	(17 752)
Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	673	4 350
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	824	4 265
zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	151	(85)
Środki pieniężne na początek okresu	36 061	31 796
Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym:	36 885	36 061
o ograniczonej możliwości dysponowania	1 740	1 082

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, jednostka dominująca dokonała analizy realizowanych obecnie oraz zrealizowanych kontraktów w latach 2016-2017 oraz przekształciła prezentację sprawozdań dotyczących poprzednich okresów sprawozdawczych, co obrazują poniższe tabele. Ponadto Grupa dokonała przekwalifikowania parku handlowego w Chorzowie z rzeczowych aktywów trwałych do nieruchomości inwestycyjnych. Dodatkowo, w związku z objęciem konsolidacją spółki P.A. NOVA BT GmbH uwzględniono jej dane finansowe na 31.12.2017 r. Nadto, wskutek zdarzeń po dniu bilansowym (umowy przedwstępne sprzedaży), Grupa wykazała aktywa oraz zobowiązania przeznaczone do sprzedaży.

Sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2017 r.

	Okres zakończony 31/12/2017	Przekwalifikowanie rzeczowych aktywów trwałych	Wycena kontraktów- zmiana metody	Sprawozdanie P.A. NOVA BT GmbH	Korekty konsolidacyjne P.A. NOVA BT GmbH	Razem po korektach
A K T Y W A	TPLN					
Aktywa trwałe (długoterminowe)	757 998	1 169	(340)	-	(5 041)	753 786
Rzeczowe aktywa trwałe	18 581	-	-	-	-	18 581
Nieruchomości inwestycyjne	707 110	1 169	-	-	-	708 279
Wartość firmy	3 082	-	-	-	-	3 082
Wartości niematerialne	149	-	-	-	-	149
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-	-	-	-	-
Długoterminowe aktywa finansowe	8 508	-	-	-	(5 041)	3 467
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 876	-	(340)	-	-	11 536
Długoterminowe należności	6 960	-	-	-	-	6 960
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 732	-	-	-	-	1 732
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	85 002	-	(3 075)	5 035	(247)	86 715
Zapasy	152	-	-	5 022	-	5 174
Należności krótkoterminowe, w tym:	31 340	-	-	-	-	31 340
z tytułu dostaw i usług	26 277	-	-	-	-	26 277
pozostałe należności	5 063	-	-	-	-	5 063
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	15 174	-	(3 075)	-	(247)	11 852
Należności z tytułu podatku dochodowego	1 288	-	-	-	-	1 288
Krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	36 048	-	-	13	-	36 061
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	1 000	-	-	-	-	1 000
Aktywa razem	843 000	1 169	(3 415)	5 035	(5 288)	840 501

	Okres zakończony 31/12/2017	Przekwalifikowanie rzeczowych aktywów trwałych	Wycena kontraktów-zmiana metody	Sprawozdanie P.A. NOVA BT GmbH	Korekty konsolidacyjne P.A. NOVA BT GmbH	Razem po korektach
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	TPLN					
Kapitał własny	346 262	1 169	(1 043)	(42)	(352)	345 994
Kapitał (fundusz) podstawowy	10 000	-	-	108	(108)	10 000
Należne wpłaty na kapitał zakładowy (wielkość ujemna)	-	-	-	-	-	-
Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	(577)	-	-	-	-	(577)
Kapitał zapasowy	171 535	-	-	-	-	171 535
Kapitał rezerwowy	7 209	-	-	-	-	7 209
Kapitał z aktualizacji wyceny	491	-	-	-	-	491
Udziały niekontrolujące	-	-	-	-	(1)	(1)
Różnice z przeliczenia jednostki zagranicznej	-	-	-	(1)	-	(1)
Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną	142 797	-	-	-	-	142 797
Zysk/ strata z lat ubiegłych i okresu bieżącego, w tym:	14 807	1 169	(1 043)	(149)	(244)	14 540
Zysk / strata z lat ubiegłych	(10 217)	991	3 715	-	-	(5 511)
Zysk / strata okresu bieżącego	25 024	178	(4 758)	(149)	(244)	20 051
Zobowiązania długoterminowe	360 167	-	(584)	-	-	359 583
Długoterminowe rezerwy	3 478	-	-	-	-	3 478
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21 392	-	(584)	-	-	20 808
Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki	330 066	-	-	-	-	330 066
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	1 292	-	-	-	-	1 292
Długoterminowe zobowiązania	3 279	-	-	-	-	3 279
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	660	-	-	-	-	660
Zobowiązania krótkoterminowe	136 571	-	(1 788)	5 077	(4 936)	134 924
Krótkoterminowe rezerwy	9 255	-	3 103	8	-	12 366
Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki	68 943	-	-	-	-	68 943
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	364	-	-	-	-	364
Krótkoterminowe zobowiązania, w tym:	47 811	-	-	5 068	(4 936)	47 943
z tytułu dostaw i usług	40 934	-	-	51	-	40 985
pozostałe zobowiązania	6 877	-	-	5 017	(4 936)	6 958
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7 640	-	(4 891)	-	-	2 749
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	2 557	-	-	-	-	2 557
Zobowiązania dotyczące aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	-
Kapitał własny i zobowiązania razem	843 000	1 169	(3 415)	5 035	(5 288)	840 501

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

	Okres zakończony 31/12/2017	Przekwalifikowani e rzeczowych aktywów trwałych	Wycena kontraktów- zmiana metody	Sprawozdani e P.A. NOVA BT GmbH	Korekty konsolidacyjn e P.A. NOVA BT GmbH	Razem po korektach
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	255 345	-	(2 771)	-	(4 547)	248 027
Przychody netto ze sprzedaży produktów	242 712	-	(2 771)	-	(4 547)	235 394
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	12 634	-	-	-	-	12 634
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	192 978	-	3 103	-	(4 301)	191 780
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	183 273	-	3 103	-	(4 301)	182 075
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	9 705	-	-	-	-	9 705
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	62 367	-	(5 873)	-	(247)	56 247
Koszty sprzedaży	1 089	-	-	-	-	1 089
Koszty ogólnego zarządu	7 888	(178)	-	-	-	7 710
Zysk (strata) ze sprzedaży	53 391	178	(5 873)	-	(247)	47 449
Pozostałe przychody operacyjne	1 372	-	-	-	-	1 372
Pozostałe koszty operacyjne	13 147	-	-	50	-	13 197
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	41 616	178	(5 873)	(50)	(247)	35 624
Przychody finansowe	2 137	-	-	-	(99)	2 038
Koszty finansowe	11 932	-	-	99	(99)	11 932
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	31 821	178	(5 873)	(149)	(247)	25 730
Zysk (strata) brutto	31 821	178	(5 873)	(149)	(247)	25 730
Podatek dochodowy	6 796	-	(1 116)	-	-	5 680
część bieżąca	707	-	-	-	-	707
część odroczone	6 088	-	(1 116)	-	-	4 972
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-	-	-	-	-
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto	25 025	178	(4 758)	(149)	(247)	20 049
Zysk (strata) netto przypadający na udziały niekontrolujące	-	-	-	(3)	-	(3)
Zysk (strata) netto przynależny akcjonariuszom jednostki	-	-	-	(146)	-	20 052
Inne całkowite dochody	13 444	-	-	-	-	13 444
Całkowite dochody	38 468	-	-	-	-	38 468

Sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 01 stycznia 2017 r.

A K T Y W A	Okres zakończony 01/01/2017	korekty prezentacyjne dotyczące MSR 40	Korekty dotyczące zmiany metody wyceny kontraktów	Razem
	TPLN			
Aktywa trwale (długoterminowe)	721 370	991	304	722 665
Rzeczowe aktywa trwale	29 716	(11 629)	-	18 087
Nieruchomości inwestycyjne	660 829	12 620	-	673 449
Wartość firmy	3 082	-	-	3 082
Wartości niematerialne	167	-	-	167

Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-	-	-
Długoterminowe aktywa finansowe	2 475	-	-	2 475
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15 062	-	304	15 366
Długoterminowe należności	7 149	-	-	7 149
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 890	-	-	2 890
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	93 918	-	6 187	100 105
Zapasy	2 045	-	-	2 045
Należności krótkoterminowe, w tym:	47 817	-	-	47 817
z tytułu dostaw i usług	42 973	-	-	42 973
pozostałe należności	4 844	-	-	4 844
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11 339	-	6 187	17 526
Należności z tytułu podatku dochodowego	921	-	-	921
Krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	31 796	-	-	31 796
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-
Aktywa razem	815 288	991	6 491	822 770

	Okres zakończony 01/01/2017	korekty prezentacyjne dotyczące MSR 40	Korekty dotyczące zmiany metody wyceny kontraktów	
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	TPLN	Chorzów	PA NOVA	Razem
Kapitał własny	315 287	991	3 715	319 993
Kapitał (fundusz) podstawowy	10 000	-	-	10 000
Należne wpłaty na kapitał zakładowy (wielkość ujemna)	-	-	-	-
Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	(577)	-	-	(577)
Kapitał zapasowy	153 361	-	-	153 361
Kapitał rezerwowany	7 138	-	-	7 138
Kapitał z aktualizacji wyceny	(15 112)	-	-	(15 112)
Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną	142 856	-	-	142 856
Zyski zatrzymane, w tym:	17 621	991	3 715	22 327
zysk/strata z lat ubiegłych	(9 204)	991	3 715	(4 498)
zysk/strata okresu bieżącego	26 825	-	-	26 825
Zobowiązania długoterminowe	353 821	-	1 175	354 996
Długoterminowe rezerwy	3 338	-	-	3 338
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14 741	-	1 175	15 916
Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki	332 553	-	-	332 553
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	56	-	-	56
Długoterminowe zobowiązania	3 133	-	-	3 133
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	146 180	-	1 601	147 781
Krótkoterminowe rezerwy	1 571	-	-	1 571
Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki	85 539	-	-	85 539

Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	250	-	-	250
Krótkoterminowe zobowiązania, w tym:	53 166	-	-	53 166
z tytułu dostaw i usług	46 975	-	-	46 975
pozostałe zobowiązania	6 191	-	-	6 191
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 035	-	1 601	6 636
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	619	-	-	619
Zobowiązania dotyczące aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-
Kapitał własny i zobowiązania razem	815 288	991	6 491	822 770

Dodatkowe informacje i objaśnienia do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego sporządzonego na dzień 31 grudnia 2018 roku

INFORMACJE OGÓLNE

P.A. NOVA S.A., jednostka dominująca Grupy Kapitałowej P.A. NOVA S.A. [Grupa; grupa kapitałowa] została utworzona na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników P.A. NOVA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z dnia 4 grudnia 2006 roku o przekształceniu w Spółkę Akcyjną. Zmiana formy prawnej została wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 25 stycznia 2007 r.

Siedzibą jednostki dominującej są Gliwice, siedziba mieści się przy ul. Górnych Wałów 42.

Grupa Kapitałowa objęta konsolidacją pełną składa się z następujących jednostek:

P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 – jednostka dominująca;

San Development Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 – jednostka zależna, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100 % udziałów;

Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 – jednostka zależna, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100 % udziałów;

Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 – jednostka zależna, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100 % udziałów;

Galeria Galena Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 - jednostka zależna, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100 % udziałów;

Galeria Kluczbork Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 – jednostka zależna, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100 % udziałów;

P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 – jednostka zależna, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100 % udziałów;

P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 – jednostka zależna, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100 % udziałów;

P.A. NOVA Invest Racibórz Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 – jednostka zależna, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100 % udziałów;

P.A. NOVA Invest 3 Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 – jednostka zależna, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100 % udziałów;

P.A. NOVA Parki Handlowe BIS Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 – jednostka zależna, w której P.A. NOVA S.A. posiada 99,99% udziałów;

P.A. NOVA Invest Krosno Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 – jednostka zależna, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100 % udziałów;

P.A. NOVA Invest Kamienna Góra Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 – **jednostka zależna**, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100 % udziałów;

P.A. NOVA Invest Sosnowiec Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 – **jednostka zależna**, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100 % udziałów;

Galeria Zamoyska Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 – **jednostka zależna**, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100 % udziałów;

Centrum Handlowe ZET Sp. z o.o. w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 – **jednostka zależna**, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100 % udziałów;

P.A. NOVA Invest Kłodzko Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 – **jednostka zależna**, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100 % udziałów;

P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 – **jednostka zależna**, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100 % udziałów;

P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 – **jednostka zależna**, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100 % udziałów;

P.A. NOVA BT GmbH z siedzibą w Sonnefeld (Niemcy) – **jednostka zależna**, w której P.A. NOVA S.A. posiada 98% udziałów.

Poza wyżej wymienionymi spółkami objętymi konsolidacją, P.A. NOVA S.A. jest jednostką dominującą w stosunku do następujących podmiotów:

Supernova Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 – **jednostka zależna**, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100 % udziałów;

P.A. NOVA Management Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 – **jednostka zależna**, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100 % udziałów;

PAL Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Długosza 42-46 – **jednostka zależna**, w której P.A. NOVA S.A. posiada 50,1 % udziałów;

P.A. NOVA Inwestycje Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 – **jednostka zależna**, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100 % udziałów;

PAL 1 Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Długosza 42-46 – **jednostka zależna**, w której P.A. NOVA S.A. posiada 50,1 % udziałów;

P.A. NOVA Invest Sanocka 6 Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 – **jednostka zależna**, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100 % udziałów;

Spółki: Supernova Sp. z o.o., P.A. NOVA Management Sp. z o.o., PAL Sp. z o.o., P.A. NOVA Inwestycje Sp. z o.o., P.A. NOVA Invest Sanocka 6 Sp. z o.o. oraz PAL 1 Sp. z o.o. nie zostały objęte konsolidacją z uwagi na kryterium istotności.

Udziały w wyżej wymienionych spółkach zostały w niniejszym sprawozdaniu wycenione zgodnie z MSSF 9, dla instrumentów kapitałowych tj. według ceny nabycia instrumentów kapitałowych.

Podmioty powiązane z Grupą Kapitałową:

Budoprojekt Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 – **znaczący inwestor** (posiada 24,36% udziałów w kapitale i 34,31% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy P.A. NOVA S.A.).

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przedstawione **w tysiącach złotych polskich**, jako że złoty polski jest podstawową walutą, w której denominowane są transakcje (operacje gospodarcze) Grupy.

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.

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. Grupa uważa, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności Grupy.

SKŁAD ORGANÓW SPÓŁKI NA DZIEŃ 31.12.2018 R.

Skład organów Grupy 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 sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Oświadczenie o zgodności

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

Niniejsze sprawozdanie finansowe sporządzono zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), zatwierdzonymi przez Unię Europejską, które zostały opublikowane i weszły w życie na dzień 31 grudnia 2015 r. 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 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. z 2014 r. poz. 133 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 sporządzonym 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 Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Grupę.

Podstawa konsolidacji

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zawiera sprawozdanie finansowe jednostki dominującej oraz sprawozdania jednostek kontrolowanych przez jednostkę dominującą (czyli jej jednostek zależnych, co obejmuje także jednostki specjalnego przeznaczenia). Uznaje się, że kontrola występuje wówczas, gdy jednostka dominująca ma możliwość wpływania na politykę finansową i operacyjną podległej jednostki w celu osiągnięcia korzyści z jej działalności. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze. W celu eliminacji jakichkolwiek rozbieżności w stosowanych zasadach rachunkowości wprowadza się korekty.

Wszystkie znaczące salda i transakcje pomiędzy jednostkami Grupy, w tym niezrealizowane zyski wynikające z transakcji w ramach Grupy, zostały w całości wyeliminowane. Niezrealizowane straty są eliminowane chyba, że dowodzą wystąpienia utraty wartości.

Jednostki zależne podlegają konsolidacji w okresie od dnia objęcia nad nimi kontroli przez Grupę, a przestają być konsolidowane od dnia ustania kontroli. Sprawowanie kontroli przez jednostkę dominującą ma miejsce wtedy, gdy:

- posiada władzę nad danym podmiotem,
- podlega ekspozycji na zmienne zwroty lub posiada prawa do zmiennych zwrotów z tytułu swojego zaangażowania w danej jednostce,
- ma możliwość wykorzystania władzy w celu kształtowania poziomu generowanych zwrotów.

Grupa weryfikuje fakt sprawowania kontroli nad innymi jednostkami, jeżeli wystąpiła sytuacja wskazująca na zmianę jednego lub kilku z wyżej wymienionych warunków sprawowania kontroli.

W sytuacji, gdy Grupa posiada mniej niż większość praw głosów w danej jednostce, ale posiadane prawa głosu są wystarczające do jednostronnego kierowania istotnymi działaniami tej jednostki, oznacza to, że sprawuje nad nią władzę. W momencie oceny, czy prawa głosu w danej jednostce są wystarczające dla zapewnienia władzy, Grupa analizuje wszystkie istotne okoliczności, w tym:

- wielkość posiadanego pakietu praw głosu w porównaniu do rozmiaru udziałów i stopnia rozproszenia praw głosu posiadanych przez innych udziałowców;
- potencjalne prawa głosu posiadane przez Grupę, innych udziałowców lub inne strony;
- prawa wynikające z innych ustaleń umownych; a także
- dodatkowe okoliczności, które mogą dowodzić, że Grupa posiada lub nie posiada możliwości kierowania istotnymi działaniami w momencie podejmowania decyzji, w tym schematy głosowania zaobserwowane na poprzednich zgromadzeniach udziałowców.

Zmiany w udziale własnościowym jednostki dominującej, które nie skutkują utratą kontroli nad jednostką zależną są ujmowane jako transakcje kapitałowe. W takich przypadkach w celu odzwierciedlenia zmian we względnych udziałach w jednostce zależnej Grupa dokonuje korekty wartości bilansowej udziałów

kontrolujących oraz udziałów niekontrolujących. Wszelkie różnice pomiędzy kwotą korekty udziałów niekontrolujących a wartością godziwą kwoty zapłaconej lub otrzymanej odnoszone są na kapitał własny i przypisywane do właścicieli jednostki dominującej.

W stosownych przypadkach w sprawozdaniach finansowych jednostek zależnych bądź stowarzyszonych dokonuje się korekt mających na celu ujednoczenie zasad rachunkowości stosowanych przez daną jednostkę z zasadami stosowanymi przez pozostałe jednostki Grupy.

Wszelkie transakcje, salda, przychody i koszty zachodzące między podmiotami powiązаныmi objętymi konsolidacją podlegają pełnej eliminacji konsolidacyjnej.

Udziały mniejszości w aktywach netto (z wyłączeniem wartości firmy) konsolidowanych podmiotów zależnych prezentowane są odrębnie od kapitału własnego Grupy.

W niniejszym sprawozdaniu finansowym dokonano eliminacji wszystkich sald istniejących na dzień sporządzenia sprawozdania pomiędzy jednostkami Grupy, natomiast wszelkie przychody i koszty poniesione wzajemnie przez jednostki z Grupy do dnia 27 czerwca 2008 r. nie podlegają eliminacjom konsolidacyjnym, z uwagi na fakt, że przed tą datą nie istniała Grupa Kapitałowa.

Połączenia jednostek gospodarczych

W okresie sprawozdawczym nie miało miejsca połączenie jednostek gospodarczych.

Wartość firmy

Wartość firmy powstająca przy przejęciu, wynika z wystąpienia na dzień przejęcia nadwyżki kosztu przejęcia jednostki nad udziałem Grupy w wartości godziwej netto dających się zidentyfikować aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych jednostki zależnej, stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia ujmowanych na dzień przejęcia. Za przejęcie przyjmuje się również objęcie kontroli nad jednostką wykazywaną w sprawozdaniu finansowym jako jednostka zależna.

Wartość firmy ujmuje się początkowo jako składnik aktywów po koszcie, a następnie wycenia według kosztu pomniejszonego o skumulowaną stratę z tytułu utraty wartości.

Dla celów testowania utraty wartości, wartość firmy alokuje się na poszczególne jednostki Grupy generujące przepływy pieniężne, które powinny odnieść korzyści z synergii będących efektem połączenia. Jednostki generujące przepływy pieniężne, do których alokuje się wartość firmy, testuje się pod względem utraty wartości raz w roku lub częściej, jeśli można wiarygodnie przypuszczać, że utrata wartości wystąpiła. Jeśli wartość odzyskiwalna jednostki generującej przepływy pieniężne jest mniejsza od jej wartości bilansowej, stratę z tytułu utraty wartości alokuje się najpierw w celu redukcji kwoty bilansowej wartości firmy alokowanej do tej jednostki, a następnie do pozostałych aktywów tej jednostki proporcjonalnie do wartości bilansowej poszczególnych składników aktywów tej jednostki. Strata z tytułu utraty wartości ujęta dla wartości firmy nie podlega odwróceniu w następnym okresie.

Aktywa trwałe przeznaczone do zbycia

Aktywa trwałe 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 współmiernie 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 Grupy, a w szczególności: koszty zarządu oraz koszty działów pracujących na potrzeby całej Grupy.

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

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

Koszty finansowe obejmują głównie przypadające na bieżący okres koszty z tytułu: zapłaconych odsetek, odsetek od kredytów, różnic kursowych i 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.

Wartość firmy stanowiąca nadwyżkę ceny nabycia nad wartością netto nabytych aktywów poddawana jest corocznie testowi na utratę 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 trwale 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 użytkowania

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 Grupa wykazuje depozyty złożone na rachunkach bankowych, stanowiące zabezpieczenie wydanych gwarancji bankowych, które na okres, w którym stanowią zabezpieczenie wydanych gwarancji stanowią własność banków. Zasada wyceny w wartości nominalnej, nie uwzględniającej zmiany wartości pieniądza w czasie wynika z faktu, że z tytułu lokowania depozytów w bankach, Grupa systematycznie otrzymuje odsetki od tych należności.

Nieruchomości inwestycyjne

W Grupie P.A. NOVA 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 Grupa 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 jednostka dominująca 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 Jednostki dominującej, 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 i E;
3. Zyski zatrzymane, na które składają się przede wszystkim nie podzielone zyski z lat ubiegłych przeznaczane na kapitały zapasowy i rezerwy decyzjami akcjonariuszy (udziałowców), kapitał powstały w skutek przejścia na MSR/MSSF z dniem 1 stycznia 2006 r. oraz późniejsze korekty wyników

finansowych za lata 2006, 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 (prowizje, 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.

Grupa przyjęła zasadę, że kredyty przeznaczone na współfinansowanie celowych przedsięwzięć jakimi są realizacje obiektów handlowych i przemysłowych – 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 Grupa 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, jednak ponieważ w praktyce zobowiązania z tytułu zatrzymywanych kaucji są po pewnym czasie zastępowane przez gwarancje bankowe / ubezpieczeniowe przedkładane przez dostawców / podwykonawców Grupa 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 nie stanowiące przychodów faktycznie zrealizowanych,
- rozliczane w czasie dotacje (dotacje rozliczane są systematycznie w czasie użytkowania dotowanych środków trwałych jako przychody wykazywane w rachunku zysków i strat).

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.

Grupa 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 ujmuje się w kwocie wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem jednostki – przysługuje 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.

Grupa 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.

Grupa 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

Grupa 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

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

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

Zgodnie z MSSF 15, Grupa ocenia czy umowa zawiera istotny element finansowania. Grupa zdecydowała się skorzystać z praktycznego rozwiązania, zgodnie 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 Grupa 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.

Grupa 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.

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

W przypadku pozostałych aktywów finansowych, Grupa 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, Grupa wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe z tytułu instrumentu finansowego w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w całym okresie życia.

b) Rachunkowość zabezpieczeń

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

Klasyfikacja instrumentów finansowych wg MSSF 9 została zaprezentowana w nocie 14

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.

Grupa 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 ujmowaniem podatku dochodowego* (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. Grupa nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie MSSF 16.

Wpływ zmian na sprawozdanie finansowe

Grupa Kapitałowa 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.

Grupa Kapitałowa szacuje, że w roku 2019 skonsolidowana suma bilansowa wzrośnie o kwotę 15.310 tys. PLN.

PODSTAWOWE OSĄDY RACHUNKOWE I PODSTAWY SZACOWANIA NIEPEWNOŚCI

Stosując zasady rachunkowości obowiązujące w Grupie, 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 na doświadczeniach historycznych i innych czynnikach uznawanych 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

Grupa 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, Grupa 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 Grupa przyjmuje szacowane przychody z tytułu umów najmu oraz ewentualnego planowanego zbycia nieruchomości inwestycyjnej.

Szacowanie rezerw na naprawy gwarancyjne

Specyfika działalności Spółki dominującej 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 ustalone 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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym występuje wartość firmy, która powstała na skutek nabycia udziałów w jednostce zależnej za cenę wyższą od obecnej wartości aktywów netto przypadającej na jednostkę dominującą. Nabycie nastąpiło w dwóch etapach:

1. 27 czerwca 2008 r. – P.A. NOVA S.A. objęła kontrolę nad spółką San Development Sp. z o.o. w wyniku pozyskania 47,7% udziałów, co dało łącznie udział w kapitale spółki zależnej równy 81%;
2. 26 czerwca 2009 r. – P.A. NOVA S.A. nabyła kolejne 19% udziałów, osiągając jednocześnie 100% udziałów w kapitale spółki San Development Sp. z o.o.

Wartość aktywów netto na podstawie, której ustalono wartość firmy została ustalona dwukrotnie, w datach nabycia kolejnych pakietów udziałów w następujący sposób:

Głównym aktywem San Development Sp. z o.o. jest nieruchomość komercyjna położona w Przemysłu, na której w momencie nabycia planowano realizację centrum handlowego (obiekt oddano do użytkowania w 2010r.). Wartość tej nieruchomości została określona poprzez oszacowanie przez rzeczoznawcę w dniu 11.07.2008r. Wycena została sporządzona przed rozpoczęciem prac budowlanych bezpośrednio związanych z realizacją inwestycji. Wycenę tę zastosowano zarówno do określenia aktywów netto na dzień 27 czerwca 2008 r. jak i na dzień 26 czerwca 2009 r.

W celu ustalenia wartości aktywów netto od wartości rynkowej nieruchomości odjęto koszty przystosowania nieruchomości do realizacji inwestycji mające wpływ na wielkość wyceny; ujemne kapitały własne San

Development; koszty finansowania odpowiednio do 27 czerwca 2008 r. oraz przy drugim oszacowaniu do 26 czerwca 2009 r.

Do ustalania wartości aktywów netto na dzień 26 czerwca 2009 r. nie brano pod uwagę nakładów inwestycyjnych na realizację obiektu budowlanego, przyjmując założenie, że nakłady te są równe ich wartości rynkowej.

Co do ustalonych w powyższy sposób wartości na potrzeby rocznych sprawozdań finansowych wykonuje się testy na utratę wartości 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

Grupa 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 Grupa 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. Grupa 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

dotatkowe 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.

Grupa 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, Grupa ujmuje te rozliczenia uwzględniając ocenę niepewności.

Rezerwy na sprawy sporne

W związku z prowadzoną działalnością Grupa jest stroną postępowań sądowych. Grupa 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 Grupa prowadzi działalność również za granicą. Podziału przychodów dokonano w oparciu o podział na rynek krajowy oraz zagraniczny. Nadto Grupa 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.

Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów:	
Rynek krajowy	79 504
Rynek zagraniczny	104 032

	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	3 082	-	4	103	-	437	33
Rzeczowe aktywa trwałe	8 973	5 653	1 607	53	22	4 589	10 803
Należności długoterminowe	100	-	-	-	-	-	460
Nieruchomości inwestycyjne	604 550	20 954	23 597	-	-	-	1
Długoterminowe aktywa finansowe	530	5	2	-	-	-	3 178
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	81 943	-	-	-	-	-	-
<u>Razem nakłady inwestycyjne (Aktywa trwałe + Aktywa dostępne do sprzedaży - Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego - Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe)</u>	<u>699 178</u>	<u>26 612</u>	<u>25 210</u>	<u>156</u>	<u>22</u>	<u>5 026</u>	<u>14 475</u>
Zapasy i należności krótkoterminowe	5 325	-	24 803	368	850	-	26 847
Inwestycje krótkoterminowe	29 204	-	2 047	-	-	-	5 634
Zadłużenie z tytułu kredytów i pożyczek	(325 421)	-	(13 763)	-	-	-	(35 020)
Aktywa własne	408 286	26 612	38 297	524	872	5 026	11 936
Przychody ze sprzedaży	71 712	(2)	103 125	2 590	5 751	-	360
Struktura % przychodów ze sprzedaży	39%	0%	56%	1%	3%	0%	0%
Koszt własny sprzedaży powiększony o koszty sprzedaży	19 110	-	106 807	6 130	6 561	532	731
Koszty finansowe	9 887	1	3 420	71	158	-	113
Wynik segmentu	<u>42 715</u>	<u>(3)</u>	<u>(7 102)</u>	<u>(3 611)</u>	<u>(968)</u>	<u>(532)</u>	<u>(484)</u>
Struktura % wyniku	142%	0%	-24%	-12%	-3%	-2%	-2%

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	rok / 2018	rok / 2017	01/01/2017
a) środki trwałe (w tym)	17 516	16 495	16 608
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	517	7 534	5 070
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	11 295	4 904	8 642
- urządzenia techniczne i maszyny	1 378	917	471
- środki transportu	3 423	2 004	1 039
- inne środki trwałe	691	712	750

- inwestycje w obcych środkach trwałych	212	424	636
b) środki trwałe w budowie	14 184	2 086	1 479
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe razem	31 700	18 581	18 087

Rzeczowe aktywa trwałe (struktura własnościowa)	rok / 2018	rok / 2017	01/01/2017
a) własne	28 602	16 939	17 064
b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu, w tym:	3 098	1 642	1 023
- leasingu	3 098	1 642	1 023
Rzeczowe aktywa trwałe bilansowe razem	31 700	18 581	18 087

Zmiany rzeczowych aktywów trwałych

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

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	11 280	4 166	6 941	2 969	2 121	28 001
b) zwiększenia (z tytułu)	19	3 618	1 006	2 211	1 654	-	8 508
- nabycia	-	1 912	1 006	181	1 294	-	4 393
- przesunięcia wewnętrzne między grupami	-	-	-	-	-	-	-
- przejęcia z inwestycji (rozliczenie środków w budowie)	19	1 706	-	-	360	-	2 085
- przejęcia z inwestycji (rozliczenie nieruchomości inwestycyjnych)	-	-	-	-	-	-	-
- przejętych z leasingu	-	-	-	2 030	-	-	2 030
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	(8)	(139)	(1 237)	-	(1 384)
- likwidacji	-	-	-	-	-	-	-
- sprzedaży	-	-	-	(139)	(1 237)	-	(1 376)
- przemieszczenia wewnętrznego	-	-	-	-	-	-	-
- inne (likwidacja, wycofanie z ewidencji w wyniku inwentaryzacji)	-	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	(8)	-	-	-	(8)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	543	14 898	5 164	9 013	3 386	2 121	35 125
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	22	3 331	3 243	4 943	2 257	1 696	15 492
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	4	272	543	647	438	213	2 117
- amortyzacja bieżąca	4	272	548	782	497	213	2 316
- korekty lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-
- przesunięcia wewnętrzne między grupami	-	-	-	-	-	-	-
- amortyzacja sprzedanych środków trwałych	-	-	-	(135)	(59)	-	(194)
- amortyzacja zlikwidowanych środków trwałych	-	-	(5)	-	-	-	(5)
- inne	-	-	-	-	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na	26	3 603	3 786	5 590	2 695	1 909	17 609

<u>koniec okresu</u>								
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-	-	-	-	-
- zwiększenia	-	-	-	-	-	-	-	-
- zmniejszenia	-	-	-	-	-	-	-	-
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-	-	-	-	-
<u>j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu</u>	<u>517</u>	<u>11 295</u>	<u>1 378</u>	<u>3 423</u>	<u>691</u>	<u>212</u>	<u>17 516</u>	

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

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) w okresie od 01.01.2017r. do 31.12.2017r.							
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	7 856	21 302	3 445	5 904	2 734	2 121	43 362
b) zwiększenia (z tytułu)	-	105	743	1 531	252	-	2 631
- nabycia	-	-	538	6	139	-	683
- przesunięcia wewnętrzne między grupami	-	-	-	11	78	-	89
- przejęcia z inwestycji (rozliczenie środków w budowie)	-	105	205	-	35	-	345
- przejęcia z inwestycji (rozliczenie nieruchomości inwestycyjnych)	-	-	-	-	-	-	-
- przejętych z leasingu	-	-	-	1 514	-	-	1 514
c) zmniejszenia (z tytułu)	(300)	-	(24)	(489)	(16)	-	(829)
- likwidacji	(300)	-	-	-	(11)	-	(311)
- sprzedaży	-	-	(7)	(483)	-	-	(490)
- przemieszczenia wewnętrznego	-	-	(17)	(6)	-	-	(23)
- inne (likwidacja, wycofanie z ewidencji w wyniku inwentaryzacji)	-	-	-	-	(5)	-	(5)
- inne	-	-	-	-	-	-	-
<u>d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu</u>	<u>7 556</u>	<u>21 407</u>	<u>4 164</u>	<u>6 946</u>	<u>2 970</u>	<u>2 121</u>	<u>45 164</u>
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	18	4 510	2 974	4 865	1 984	1 484	15 835
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	4	11 993	273	77	274	213	12 834
- amortyzacja bieżąca	4	510	278	560	290	213	1 855
- korekty lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-
- przesunięcia wewnętrzne między grupami	-	-	-	-	-	-	-
- amortyzacja sprzedanych środków trwałych	-	-	(7)	(483)	-	-	(490)
- amortyzacja zlikwidowanych środków trwałych	-	-	-	-	(16)	-	(16)
- inne	-	11 483	2	-	-	-	11 485
<u>g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu</u>	<u>22</u>	<u>16 503</u>	<u>3 247</u>	<u>4 942</u>	<u>2 258</u>	<u>1 697</u>	<u>28 669</u>
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-	-	-	-
- zwiększenia	-	-	-	-	-	-	-
- zmniejszenia	-	-	-	-	-	-	-
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-	-	-	-
<u>j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu</u>	<u>7 534</u>	<u>4 904</u>	<u>917</u>	<u>2 004</u>	<u>712</u>	<u>424</u>	<u>16 495</u>

Zmiany rzeczowych aktywów trwałych (wg grup rodzajowych) w okresie od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.

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	3 570	21 496	3 672	5 798	2 683	2 121	39 340
b) zwiększenia (z tytułu)	1 518	239	200	106	62	-	2 125
- nabycia	-	239	92	24	20	-	375
- przesunięcia wewnętrzne między grupami	1 518	-	-	-	-	-	1 518
- przejęcia z inwestycji (rozliczenie środków w budowie)	-	-	108	-	42	-	150
- przejęcia z inwestycji (rozliczenie nieruchomości inwestycyjnych)	-	-	-	-	-	-	-
- przejętych z leasingu	-	-	-	82	-	-	82
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	(8 583)	(427)	-	(12)	-	(9 022)
- likwidacji	-	-	-	-	-	-	-
- sprzedaży	-	-	(427)	-	(12)	-	(439)
- przemieszczenia wewnętrznego	-	(8 583)	-	-	-	-	(8 583)
- inne (likwidacja, wycofanie z ewidencji w wyniku inwentaryzacji)	-	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-	-	-
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	5 088	13 152	3 445	5 904	2 733	2 121	32 443
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	14	4 002	3 153	4 372	1 687	1 272	14 500
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	4	508	(179)	493	296	213	1 335
- amortyzacja bieżąca	4	508	248	493	307	213	1 773
- korekty lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-
- przesunięcia wewnętrzne między grupami	-	-	-	-	-	-	-
- amortyzacja sprzedanych środków trwałych	-	-	-	-	-	-	-
- amortyzacja zlikwidowanych środków trwałych	-	-	(427)	-	(11)	-	(438)
- inne	-	-	-	-	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	18	4 510	2 974	4 865	1 983	1 485	15 835
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	5 070	8 642	471	1 039	750	636	16 608

1.2. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne	rok / 2018	rok / 2017	01/01/2017
Nieruchomości użytkowane (wynajmowane)	599 704	642 938	630 010
Pozostałe nieruchomości inwestycyjne	49 398	65 341	43 439

Zmiany stanu nieruchomości inwestycyjnych	rok / 2018	rok / 2017	01/01/2017
a) stan na początek okresu	708 279	673 449	648 315
b) zwiększenie (z tytułu)	55 031	48 270	48 697
- przekwalifikowane	3 552	466	12 620
- nabycie / wytworzenie	50 479	47 804	30 773
- przekwalifikowanie ze środków trwałych w budowie w związku z oddaniem do użytkowania	-	-	5 304
- objęcie konsolidacją	-	-	-
- aktywa trwale klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	1 000	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	114 208	13 440	23 563
- sprzedaży	37 798	11 907	18 731
- korekta w związku ze sprzedażą do spółek objętych konsolidacją	1 190	-	541
- likwidacja nakładów inwestycyjnych / koszty zamiany nieruchomości	113	423	-
- wydanie na potrzeby realizacji kontraktu deweloperskiego	1 422	-	4 271
- korekta wartości wydania na potrzeby realizacji kontraktu deweloperskiego	-	-	20
- aktywa trwale klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	73 558	1 000	-
- amortyzacja rezydualna	127	-	-
- przejęcie z mocy prawa na własność gminy	-	94	-
- umorzenie wartości nieruchomości	-	16	-
-przekwalifikowanie z rzeczowych aktywów trwałych	-	-	-
d) stan na koniec okresu	649 102	708 279	673 449

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

1.3. Wartości niematerialne

Wartości niematerialne (struktura własnościowa)	rok / 2018	rok / 2017	01/01/2017
a) własne	577	149	167
b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym leasingu	-	-	-
Wartości niematerialne razem:	577	149	167

Zmiany wartości niematerialnych

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

	a	b	c	d	e	f
Wyszczególnienie	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	19	-	1 625
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-	627	-	-	627
- nabycia	-	-	627	-	-	627
- wytworzenia	-	-	-	-	-	-
- aktywa trwale klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	-	-	-	-

- sprzedaży	-	-	-	-	-	2 252
- likwidacji	-	-	-	-	-	-
- aktywa trwale klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	-
d) wartość brutto aktywów niematerialnych na koniec okresu	-	-	2 233	19	-	2 252
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	-	1 460	16	-	1 476
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	-	-	196	3	-	199
- amortyzacja bieżąca	-	-	196	3	-	199
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	-	1 656	19	-	1 675
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	-	-	577	-	-	577

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

	a	b	c	d	e	f
Wyszczególnienie	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	-	-	1 450	28	-	1 478
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-	165	-	-	166
- nabycia	-	-	165	-	-	166
- wytworzenia	-	-	-	-	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	-	-	-	-
- sprzedaży	-	-	-	-	-	1 644
- likwidacji	-	-	-	-	-	-
d) wartość brutto aktywów niematerialnych na koniec okresu	-	-	1 615	28	-	1 644
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	-	1 289	22	-	1 311
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	-	-	180	3	-	183
- amortyzacja bieżąca	-	-	180	3	-	183
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	-	1 469	25	-	1 494
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	3	-	149

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

	a	b	c	d	e	f
Wyszczególnienie	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	-	-	1 449	22	-	1 471
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-	-	6	-	6
- nabycia	-	-	-	6	-	6
- wytworzenia	-	-	-	-	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	-	-	-	-
- sprzedaży	-	-	-	-	-	1 477
- likwidacji	-	-	-	-	-	-
d) wartość brutto aktywów niematerialnych na koniec okresu	-	-	1 449	28	-	1 477
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	-	1 054	22	-	1 076
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	-	-	234	-	-	234
- amortyzacja bieżąca	-	-	234	-	-	234
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	-	1 288	22	-	1 310
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	-	-	161	6	-	167

Wartość firmy jednostek podporządkowanych

Wartość firmy jednostek podporządkowanych w kwocie 3 082 tys. zł wynika z nadwyżki ceny nabycia udziałów w firmie San Development Sp. z o.o. nad wartością aktywów netto tej jednostki ustaloną na:

- 1) Dzień objęcia kontroli, tj. na 27 czerwca 2008 r. na kwotę 2 269 tys. zł,
- 2) Dzień objęcia kolejnego pakietu udziałów, tj. na dzień 26 czerwca 2009 r. na kwotę 813 tys. zł.

1.4. Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności

Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	rok / 2018	rok / 2017	01/01/2017
Razem:	-	-	-

1.5. Długoterminowe aktywa finansowe

Długoterminowe aktywa finansowe	rok / 2018	rok / 2017	01/01/2017
a) w jednostkach zależnych, w tym:	1 607	1 808	674
- udziały lub akcje	92	183	132
- dłużne papiery wartościowe	-	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-	-

- udzielone pożyczki	1 415	1 223	216
- odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone)	100	402	326
- 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:	-	18	18
- udziały lub akcje	-	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-	-
- udzielone pożyczki	-	-	-
- odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone)	-	18	18
- 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:	21	-	-
- udziały lub akcje	-	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-	-
- udzielone pożyczki	3	-	-
- odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone)	18	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-	-
	-	-	-
g) pozostałych jednostkach, w tym:	2 087	1 641	1 783
- udziały lub akcje	1 511	1 575	1 783
- dłużne papiery wartościowe	-	-	-

- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-	-
- udzielone pożyczki	-	-	-
- odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone)	-	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	576	66	-
Długoterminowe aktywa finansowe, razem	3 715	3 467	2 475

Zmiana stanu długoterminowych aktywów finansowych	rok / 2018	rok / 2017	01/01/2017
a) stan na początek okresu	3 467	2 475	8 250
b) zwiększenia (z tytułu)	718	1 282	2 758
- nabycie/objęcie udziałów	5	-	-
- udzielenie pożyczek / objęcie obligacji	3	931	2 605
- naliczenie odsetek od pożyczki / objętych obligacji	134	325	153
- wycena udziałów / akcji / pożyczek	-	26	-
- przekwalifikowanie w długoterminowe	-	-	-
- wycena transakcji pochodnych	576		
-przeznaczone do sprzedaży	-		
c) zmniejszenia (z tytułu)	470	290	8 533
- przekwalifikowanie w krótkoterminowe	-	-	86
- spłata pożyczek	-	-	3 090
- spłata odsetek	-	-	1
- odpisy aktualizujące	82	82	391
- wycena udziałów / akcji / pożyczek	19	208	450
- przeznaczenie do sprzedaży	-	-	
- wycena transakcji pochodnych	66	-	-
- objęcie konsolidacją	303	-	4 515
	-		
d) stan na koniec okresu	3 715	3 467	2 475

1.6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	rok / 2018	rok / 2017	01/01/2017
a) Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	11 536	15 366	13 282
odniesionych na wynik finansowy	9 202	11 641	11 331
odniesionych na kapitał własny	2 334	3 725	1 951
odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-	-
b) Zwiększenia	10 010	5 162	11 070
odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu):	9 363	4 664	7 204
- odpisu aktualizującego	37	124	67
- wyceny pozycji w walutach obcych	32	26	10
- rezerw na naprawy gwarancyjne	-	30	-
- rezerw pozostałych	68	12	28
- kwot opodatkowanych, a nieujętych w rachunku zysków i strat dotyczących rozliczeń kontraktów budowlanych i	6 965	556	880

deweloperskich			
- kosztów podlegających odliczeniu od dochodu podatkowego w momencie ich zapłaty	-	-	781
- rezerw na koszty kontraktu	234	-	-
- niezapłaconych odsetek z tytułu kredytu	-	123	-
- niezapłaconych odsetek z tytułu pożyczek	6	31	327
- koszt poręczenia kredytu	-	-	-
- opodatkowania transakcji sprzedaży nieruchomości / usług przez jednostkę dominującą do spółek zależnych / współzależnych do wysokości kwoty nieuwzględnionej wyniku skonsolidowanym	-	-	-
- innych różnic przejściowych	-	177	429
- strat podatkowych podlegających odliczeniu od podstawy opodatkowania w przyszłych okresach	1 882	-	9
- wycena pożyczek	4		-
- korekt i kompensat konsolidacyjnych aktywów i rezerw na odroczone podatki dochodowe utworzonych w związku z transakcjami pomiędzy jednostką dominującą, a jednostkami zależnymi	135	3 585	4 673
odniesione na kapitał własny w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu):	647	498	3 866
- wycena instrumentów finansowych odniesiona w inne całkowite dochody	615	498	3 832
- wycena pożyczek	-		
- wycena transakcji pochodnych	32	-	34
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	3 443	8 992	8 986
odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	2 229	7 103	6 894
- rozwiązania odpisu aktualizującego	31	65	98
- storna wyceny pozycji w walutach obcych	50	-	7
- rozwiązania rezerw na naprawy gwarancyjne	384	-	44
- rozwiązania pozostałych rezerw	67	10	900
- zapłaty odsetek z tytułu kredytu	9	378	5
- zapłaty odsetek z tytułu pożyczki	-	5	-
- ujęcia w rachunku zysków i strat z rozliczeń kontraktów budowlanych i deweloperskich opodatkowanych w poprzednich okresach	980	644	133
- zapłaty kosztów podlegających zaliczeniu w KUP w momencie zapłaty	-	10	-
- zapłaty nieopłaconych kwot na ZFŚS	-	-	-
- rozliczenia na wynik dotacji zaliczonej do przychodów podatkowych w momencie otrzymania	-	-	-
- innych różnic przejściowych	-	829	-
- odliczenia strat podatkowych	-	2	407
- korekt i kompensat konsolidacyjnych aktywów i rezerw na odroczone podatki dochodowe utworzonych w związku z transakcjami pomiędzy jednostką dominującą, a jednostkami zależnymi	708	4 371	4 272
- 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)	-	789	1 028
- wycena pożyczek	-	-	-
odniesione na kapitał własny w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu):	406	1 889	2 092
- wycena instrumentów finansowych odniesiona w inne całkowite dochody	38	1 877	2 092
- wycena pożyczek	368	12	-
odniesione na kapitał własny w związku:	808	-	-
- strata podatkowa	808	-	-
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:	18 103	11 536	15 366
odniesionych na wynik finansowy	16 336	9 202	11 641
odniesionych na kapitał własny	1 767	2 334	3 725
odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-	-

1.7. Długoterminowe należności

Długoterminowe należności	rok / 2018	rok / 2017	01/01/2017
a) od jednostek powiązanych, w tym:	-	-	-
- wynagrodzenie z tytułu poręczenia kredytu	-	-	-
b) od pozostałych jednostek, w tym:	560	6 960	7 149
- depozyty pieniężne zabezpieczające wydane gwarancje bankowe	460	460	460
- depozyt zabezpieczający spłaty kredytu	100	6 500	6 689
c) odpisy aktualizujące wartości należności	-	-	-
Długoterminowe należności brutto:	560	6 960	7 149

Zmiana stanu długoterminowych należności (wg tytułów)	rok / 2018	rok / 2017	01/01/2017
stan na początek okresu	6 960	7 149	2 076
zwiększenia (z tytułu)	-	103	5 214
- sprzedaży nieruchomości do spółki współzależnej	-	-	-
- przekazanie na depozyty bankowe	-	100	5 210
- naliczenie odsetek od depozytów	-	3	4
- przekwalifikowanie depozytu jako długoterminowy	-	-	-
- naliczenie prowizji za poręczenia kredytów spółkom celowym	-	-	-
- wycena pozycji w walutach obcych	-	-	-
zmniejszenia (z tytułu)	6 400	292	141
- rozwiązanie depozytów bankowych	6 400	292	-
- przekwalifikowanie depozytu jako krótkoterminowy	-	-	141
- spłata należności	-	-	-
- wycena pozycji w walutach obcych	-	-	-
stan na koniec okresu	560	6 960	7 149

Zmiana stanu odpisów aktualizujących długoterminowych należności (wg tytułów)	rok / 2018	rok / 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)	rok / 2018	rok / 2017	01/01/2017
a) w walucie polskiej (w zł)	560	6 960	7 149
b) w walutach obcych	-	-	-
- należności długoterminowe w EURO po przeliczeniu na zł	-	-	-
- należności długoterminowe w USD po przeliczeniu na zł	-	-	-

1.8. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	rok / 2018	rok / 2017	01/01/2017
czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	866	1 732	2 890
- koszty uruchomionych produktów bankowych / ubezpieczeniowych	219	131	234
- ubezpieczenia	-	8	-
- koszty pozyskania najemców	374	744	1 190
- podatki lokalne i opłaty za wieczyste użytkowanie rozliczane w czasie	-	-	-
- opłaty administracyjne	273	272	313
- koszty wykonania prac poza terenem obiektu handlowego, nie zaliczone do wartości nieruchomości inwestycyjnych rozliczane w czasie	-	577	1 153

2. Aktywa obrotowe

2.1. Zapasy

Zapasy	rok / 2018	rok / 2017	01/01/2017
materiały	5	19	15
półprodukty i produkty w toku	11 201	5 022	-
produkty gotowe	-	-	-
towary	120	133	2 030
Zapasy, razem	11 326	5 174	2 045

2.2. Należności krótkoterminowe

Należności krótkoterminowe	rok / 2018	rok / 2017	01/01/2017
od jednostek powiązanych, w tym:	110	972	1 003
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	110	972	1 002
- do 12 miesięcy	110	972	1 002
- powyżej 12 miesięcy	-	-	-
inne	-	-	1
dochodzone na drodze sądowej	-	-	-
od pozostałych jednostek, w tym:	46 757	30 368	46 814
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	22 956	25 306	41 971
- do 12 miesięcy	17 528	20 426	41 060

- powyżej 12 miesięcy	5 428	4 880	911
z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	7 713	652	1 399
inne	16 088	4 410	3 444
dochodzone na drodze sądowej	-	-	-
Należności krótkoterminowe netto, razem	46 867	31 340	47 817
odpisy aktualizujące wartość należności	4 439	3 921	4 123
Należności krótkoterminowe brutto, razem	51 306	35 261	51 940

Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych	rok / 2018	rok / 2017	01/01/2017
z tytułu dostaw i usług, w tym:	110	972	1 002
od jednostek zależnych	39	921	6
od jednostek współzależnych	-	-	2
od jednostek stowarzyszonych	-	-	44
od znaczącego inwestora	-	-	-
od jednostki dominującej	31	-	-
od innych jednostek powiązanych	40	51	950
inne, w tym:	-	-	1
od jednostek zależnych	-	-	-
od jednostek współzależnych	-	-	-
od jednostek stowarzyszonych	-	-	1
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	110	972	1 003
odpisy aktualizujące wartość należności od jednostek powiązanych	-	-	-
Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych brutto, razem	110	972	1 003

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych	rok / 2018	rok / 2017	01/01/2017
a) Stan na początek okresu	3 921	4 123	3 913
b) zwiększenia (z tytułu)	2 264	1 041	812
- utworzenie odpisów	2 264	1 041	812
	-	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	1 746	1 243	602
- wykorzystanie	373	-	92
- rozwiązanie	1 360	1 243	510
	13	-	-
d) Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu	4 439	3 921	4 123

Należności od pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług (brutto) – o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty:	rok / 2018	rok / 2017	01/01/2017

do 1 miesiąca	13 413	16 207	28 463
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	286	509	3 030
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	336	64	4 251
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	416	106	155
powyżej 1 roku	5 501	5 082	3 095
należności przeterminowane (brutto)	6 651	6 284	5 666
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (brutto)	26 603	28 252	44 660
odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	3 647	2 946	2 689
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (netto)	22 956	25 306	41 971

Należności od pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług, przeterminowane (brutto)- z podziałem na okres przeterminowania	rok / 2018	rok / 2017	01/01/2017
do 1 miesiąca	1 508	1 701	1 376
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	458	701	531
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	385	1 707	728
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	1 667	510	457
powyżej 1 roku	2 633	1 665	2 574
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (brutto)	6 651	6 284	5 666
odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane	3 647	2 946	2 689
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (netto)	3 004	3 338	2 977

2.3. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	rok / 2018	rok / 2017	01/01/2017
czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	11 451	1 780	3 512
- ubezpieczenia majątkowe	461	551	212
- podatki lokalne i opłaty za wieczyste użytkowanie rozliczane w czasie	11	39	39
- opłaty administracyjne	-	-	-
- koszty finansowe rozliczane w czasie	211	169	252
- koszty wykonania prac poza terenem obiektu handlowego, nie zaliczone do wartości nieruchomości inwestycyjnych rozliczane w czasie	10 369	577	577
- koszty pozyskania najemców	364	369	545
- inne koszty rozliczane w czasie	35	75	1 887
pozostałe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	17 094	10 072	14 014
- wycena kontraktów długoterminowych	17 094	10 072	14 014
- rozliczenia międzyokresowe przychodów	-	-	-
	-	-	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, razem	28 545	11 852	17 526

2.4. Należności z tytułu podatku dochodowego

Należności z tytułu podatku dochodowego	rok / 2018	rok / 2017	01/01/2017
w kraju	377	1 288	921
za granicą	-	-	-
Należności z tytułu podatku dochodowego, razem:	377	1 288	921

2.5. Krótkoterminowe aktywa finansowe

Krótkoterminowe aktywa finansowe	rok / 2018	rok / 2017	01/01/2017
a) w jednostkach zależnych, 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	-	-	-
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	288	288
inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-	-
odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych aktywów finansowych	(288)	(288)	(288)
Krótkoterminowe aktywa finansowe, razem	-	-	-

2.6. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	rok / 2018	rok / 2017	01/01/2017
a) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, w tym:	36 885	36 061	31 796
środki pieniężne w kasie i na rachunkach	36 338	35 952	31 796
inne środki pieniężne	547	109	
	-		
b) inne aktywa pieniężne	-	-	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	36 885	36 061	31 796

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty - struktura walutowa	rok / 2018	rok / 2017	01/01/2017
a) w walucie polskiej	30 443	28 915	27 186
b) w walutach obcych	6 442	7 146	4 610
euro (EUR)	6 442	5 059	4 610
korona czeska (CZK)	-	2 087	-
dolar amerykański (USD)	-	-	-
	-		
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	36 885	36 061	31 796

3. Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	rok / 2018	rok / 2017	01/01/2017
Razem:	81 943	1 000	-

4. Kapitały własne

Kapitał zakładowy w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym wykazany jest w wysokości kapitału zakładowego jednostki dominującej P.A. NOVA S.A.

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 dwóch 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 dwóch 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 (wielkość ujemna)

Udziały (akcje) własne	rok / 2018	rok / 2017	01/01/2017
Udziały (akcje) własne nabyte w ramach programu skupu udziałów (akcji) własnych	(577)	(577)	(577)

Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną

	rok / 2018	rok / 2017	01/01/2017
Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną	142 797	142 797	142 856

5. Zobowiązania długoterminowe

5.1. Długoterminowe rezerwy

Zmiana stanu pozostałych rezerw długoterminowych (wg tytułów)	rok / 2018	rok / 2017	01/01/2017
a) stan na początek okresu	3 478	3 338	3 572
b) zwiększenia (z tytułu)	70	639	-
- utworzenie rezerw na naprawy gwarancyjne w związku z oddaniem do użytkowania obiektów budowlanych	-	579	-
- utworzenie rezerw na świadczenia emerytalne i podobne	70	60	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	2 020	499	234
- wykorzystanie	-	324	-
- rozwiązanie	2 020	175	230
- przekwalifikowanie do krótkoterminowych	-	-	-
- aktualizacja rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	-	-	4
d) stan na koniec okresu	1 528	3 478	3 338

5.1.1. Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne

Zmiana stanu rezerw na świadczenia emerytalne i podobne	rok / 2018	rok / 2017	01/01/2017
a) stan na początek okresu	168	108	112
b) zwiększenia (z tytułu)	70	60	-
- aktualizacja naliczeń	70	60	-
	-		
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	4
- aktualizacja naliczeń	-	-	4
	-		
d) stan na koniec okresu	238	168	108

5.2. Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Zmiana stanu zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	rok / 2018	rok / 2017	01/01/2017
Stan zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	20 808	15 916	13 846
odniesionego na wynik finansowy	17 809	13 484	11 384
odniesionego na kapitał własny	2 002	1 435	1 465
odniesionego na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	997	997	997
Zwiększenia:	10 088	5 738	3 882
odniesione na wynik finansowy okresu z tytułu dodatnich różnic przejściowych, w tym:	9 952	4 367	3 882
- amortyzacja podatkowa	2 686	2 815	2 673
- nieotrzymane odsetki od pożyczek	25	-	-
- wycena inwestycji	7 183	-	6
- wycena pożyczek	49	22	6
- wycena należności / zobowiązań	4		
- wycena rachunku w EUR	5		22
- naliczenie poręczenia kredytów	-	340	
- nieotrzymane odsetki od depozytu	-		
- różnice kursowe	-		
- wycena transakcji pochodnych	-	28	
- korekt i kompensat konsolidacyjnych aktywów i rezerw na odroczonego podatku dochodowego utworzonych w związku z transakcjami pomiędzy jednostką dominującą, a jednostkami zależnymi	-	1 162	1 175
odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu):	136	1 371	-
- wycena instrumentów finansowych odniesiona w inne całkowite dochody	27	1 371	-
- wycena transakcji pochodnych	109	-	-
- wycena pożyczek	-	-	-
	-		
odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu):	-	-	-
	-		
	-		
Zmniejszenia:	4 122	846	1 812
odniesione na wynik finansowy okresu w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi, w tym:	3 035	42	1 782
- amortyzacja podatkowa	22	-	-
- nieotrzymane odsetki od pożyczek	-	23	-

- wycena rachunku w EUR	-	11	-
- otrzymane odsetki od depozytu	-	8	-
- wycena pożyczek	4	-	-
- wycena transakcji pochodnych	-	-	-
- wycena inwestycji	2 282	-	-
- korekt i kompensat konsolidacyjnych aktywów i rezerw na odroczony podatek dochodowy utworzonych w związku z transakcjami pomiędzy jednostką dominującą, a jednostkami zależnymi	727	-	1 782
odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu):	1 087	804	30
- wycena instrumentów finansowych odniesiona w inne całkowite dochody	933	783	-
- wycena transakcji pochodnych	147	6	-
- wycena pożyczek	-	-	-
- amortyzacja podatkowa	7	15	30
odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu):	-	-	-
	-		
	-		
Stan zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, razem	26 774	20 808	15 916
odniesionego na wynik finansowy	24 726	17 809	13 484
odniesionego na kapitał własny	1 051	2 002	1 435
odniesionego na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	997	997	997

5.3. Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki

Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki	rok / 2018	rok / 2017	01/01/2017
Kredyty	289 464	330 066	332 553
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	289 464	330 066	332 553
Pożyczki	-	-	-
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	-	-	-
Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki, razem	289 464	330 066	332 553

Zmiana stanu długoterminowych kredytów	rok / 2018	rok / 2017	01/01/2017
a) stan na początek okresu	330 066	332 553	324 896
- kapitał	330 066	332 553	324 896

- odsetki	-	-	-
b) zwiększenia (z tytułu)	56 217	50 567	116 320
- otrzymanie kredytu	27 320	45 006	100 240
- naliczenie odsetek	-	-	-
- różnice kursowe	323	311	888
- wycena kredytu	28 574	5 250	15 192
c) zmniejszenia (z tytułu)	96 819	53 054	108 663
- przekwalifikowanie do krótkoterminowych	47 609	26 822	53 589
- spłata kredytu	-	3 747	48 885
- spłata odsetek	-	-	-
- różnice kursowe	131	122	522
- wycena kredytu	20 478	22 363	5 667
- przekwalifikowanie do zobowiązań dotyczących aktywów przeznaczonych do sprzedaży	28 601	-	-
d) stan na koniec okresu	289 464	330 066	332 553
- kapitał	289 464	330 066	332 553
- odsetki	-	-	-

Zmiana stanu długoterminowych pożyczek	rok / 2018	rok / 2017	01/01/2017
a) stan na początek okresu	-	-	-
- kapitał	-	-	-
- odsetki	-	-	-
- wycena pożyczek	-	-	-
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-	-
- otrzymanie pożyczki	-	-	-
- naliczenie odsetek	-	-	-
- wycena pożyczek	-	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	-
- przekwalifikowanie do krótkoterminowych	-	-	-
- spłata pożyczki	-	-	-
- spłata odsetek	-	-	-
- wycena pożyczek	-	-	-
d) stan na koniec okresu	-	-	-
- kapitał	-	-	-
- odsetki	-	-	-
- wycena pożyczek	-	-	-

5.4. Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe

Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	rok / 2018	rok / 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	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	830	-	-
z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej	-	-	-
umowy leasingu finansowego	-	-	-
	-		
wobec pozostałych jednostek, w tym:	21 522	1 292	56
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	19 378		
z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej	-	-	-
umowy leasingu finansowego	1 696	842	56
kaucje najemców	-	39	-
zabezpieczenie transakcji pochodnych	448	411	-
	-		
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe, razem	22 352	1 292	56

5.5. Długoterminowe zobowiązania

Zmiana stanu długoterminowych zobowiązań	rok / 2018	rok / 2017	01/01/2017
a) Stan na początek okresu	3 279	3 133	3 504
b) zwiększenia z tytułu:	866	1 113	1 033
- kaucji najemców	717	1 113	1 033
- przekwalifikowanie na długoterminowe	149	-	-
	-		
c) zmniejszenia z tytułu:	1 470	967	1 404
- zwrotu kaucji najemców	716	749	1 001
- przeksięgowania na krótkoterminowe	522	218	403
- wykorzystanie kaucji	232		
d) Stan na koniec okresu	2 675	3 279	3 133

Zobowiązania długoterminowe, o pozostałym od dnia	rok / 2018	rok / 2017	01/01/2017
---	------------	------------	------------

bilansowego okresie spłaty			
powyżej 1 roku do 3 lat	1 447	511	509
powyżej 3 do 5 lat	668	1 545	1 562
powyżej 5 lat	560	1 223	1 062
Zobowiązania długoterminowe, razem	2 675	3 279	3 133

5.6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	rok / 2018	rok / 2017	01/01/2017
biernie rozliczenia międzyokresowe kosztów, tym:	-	-	-
długoterminowe (wg tytułów)	-	-	-
	-		
rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:	1 224	660	-
długoterminowe (wg tytułów)	1 224	660	-
- rozliczana w czasie dotacja na dofinansowanie zakupów inwestycyjnych	1 224	660	-
- rozliczana w czasie wartość z przeszacowania aktywów trwałych przejętych z leasingu	-	-	-
	-		
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe, razem	1 224	660	-

6. Zobowiązania krótkoterminowe

6.1. Krótkoterminowe rezerwy

Zmiana stanu pozostałych rezerw krótkoterminowych (wg tytułów)	rok / 2018	rok / 2017	01/01/2017
a) stan na początek okresu	12 367	1 571	820
b) zwiększenia (z tytułu)	1 428	12 244	5 345
- utworzenie rezerwy na nieponiesione koszty realizacji kontraktów, związane z przychodami zarachowanymi w okresie sprawozdawczym	888	500	4 625
- utworzenie rezerwy na odsetki z tytułu kredytów	343	379	618
- utworzenie rezerwy na niewykorzystane urlopy i świadczenia pracownicze	1	369	102
- utworzenie rezerwy na sprawy sądowe	-	7 777	-
- utworzenie rezerw pozostałych	196	116	-
- przekwalifikowanie z długoterminowych	-	-	-
- utworzenie rezerwy na przewidywaną stratę		3 103	
c) zmniejszenia	7 564	1 448	4 594
- wykorzystanie (z tytułu)	4 390	1 448	4 593
poniesienie wydatków na które utworzono rezerwy	4 390	1 448	4 593
	-		
- rozwiązanie (z tytułu)	3 174	-	1
nie wystąpienia zdarzeń na które utworzono rezerwy	3 174	-	1
	-		
d) stan na koniec okresu	6 231	12 367	1 571

6.1.1. Krótkoterminowe rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne

Zmiana stanu rezerw na świadczenia emerytalne i podobne	rok / 2018	rok / 2017	01/01/2017
a) stan na początek okresu	1 199	830	728

b) zwiększenia (z tytułu)	1	369	102
- aktualizacja naliczeń	1	369	102
	-		
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	-
- aktualizacja naliczeń	-	-	-
	-		
d) stan na koniec okresu	1 200	1 199	830

6.2. Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki

Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki	rok / 2018	rok / 2017	01/01/2017
Kredyty	82 826	67 118	85 539
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	82 826	67 118	85 539
Pożyczki	1 914	1 825	-
wobec powiązanych jednostek, w tym:	1 914	1 825	-
wobec jednostek zależnych	-	-	-
wobec jednostek współzależnych	-	-	-
wobec jednostek stowarzyszonych	-	-	-
wobec znaczącego inwestora	1 914	1 825	-
wobec jednostki dominującej	-	-	-
wobec innych jednostek powiązanych	-	-	-
wobec pozostałych jednostek	-	-	-
Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki, razem	84 740	68 943	85 539

6.3. Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe

Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	rok / 2018	rok / 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:	873	364	250
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-
z tytułu dywidend	-	-	-
zobowiązania wekslowe	-	-	-
zabezpieczenie transakcji pochodnych	12		
z tytułu leasingu	861	364	250
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe, razem	873	364	250

6.4. Krótkoterminowe zobowiązania

Krótkoterminowe zobowiązania	rok / 2018	rok / 2017	01/01/2017
Wobec jednostek powiązanych	967	1 372	1 018
wobec jednostek zależnych, w tym:	24	3	3
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	21	-	-
- do 12 miesięcy	21		-
- powyżej 12 miesięcy	-	-	-
zaliczki otrzymane na dostawy	-	-	-
inne (wg rodzaju)	3	3	3
wobec jednostek współzależnych, w tym:	14	-	-
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	14	-	-
- do 12 miesięcy	14	-	-
- 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:	-	-	5
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-	5
- do 12 miesięcy	-	-	5
- powyżej 12 miesięcy	-	-	-
zaliczki otrzymane na dostawy	-	-	-
inne (wg rodzaju)	-	-	-
wobec jednostki dominującej, w tym:	2	652	-
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	652	-
- do 12 miesięcy	-	652	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-	-
zaliczki otrzymane na dostawy	-	-	-
inne (wg rodzaju)	2	-	-
wobec innych jednostek powiązanych, w tym:	927	717	1 010
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	927	717	1 010
- do 12 miesięcy	927	717	1 010
- powyżej 12 miesięcy	-	-	-
zaliczki otrzymane na dostawy	-	-	-
inne (wg rodzaju)	-	-	-
wobec pozostałych jednostek, w tym:	59 890	46 572	52 148
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	39 410	39 616	45 960
- do 12 miesięcy	25 637	24 690	30 294
- powyżej 12 miesięcy	13 773	14 926	15 666
zaliczki otrzymane na dostawy	1 573	9	42
zobowiązania z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych	9 816	2 683	3 918
inne (wg rodzaju)	9 091	4 264	2 228
- z tytułu wynagrodzeń	520	804	16
- leasing	-	-	-
- ZFSS	1 115	1 091	1 058
- zobowiązanie z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej	-	-	-
- zobowiązania związane z realizacją inwestycji własnej	-	-	-
- pozostałe	7 456	2 369	1 154
Krótkoterminowe zobowiązania, razem	60 857	47 944	53 166

Zobowiązania od pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług (brutto) – o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty:	rok / 2018	rok / 2017	01/01/2017
do 1 miesiąca	19 124	17 279	18 266
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	1 401	3 259	9 012
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	468	344	391

powyżej 6 miesięcy do 1 roku	1 179	836	1 897
powyżej 1 roku	13 953	15 146	13 850
zobowiązania przeterminowane	3 285	2 701	2 544
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, razem	39 410	39 565	45 960

Zobowiązania od pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług, przeterminowane (brutto)- z podziałem na okres przeterminowania	rok / 2018	rok / 2017	01/01/2017
do 1 miesiąca	3 101	2 227	910
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	59	213	306
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	10	172	438
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	24	9	190
powyżej 1 roku	91	80	700
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem	3 285	2 701	2 544

6.5. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	rok / 2018	rok / 2017	01/01/2017
biernie rozliczenia międzyokresowe kosztów, tym:	228	175	253
krótkoterminowe (wg tytułów)	228	175	253
- ulga na złe długi	215	168	249
- sprzedaż bonów	13	7	4
rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:	11 306	2 574	6 383
krótkoterminowe (wg tytułów)	11 306	2 574	6 383
- naliczone kary	-	-	-
- otrzymane płatności / wystawione faktury, nie zakwalifikowane do przychodów okresu sprawozdawczego	11 015	309	-
- wycena kontraktów	211	2 265	6 383
- sprzedaż bonów	80		
	-		
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, razem	11 534	2 749	6 636

6.6. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego

Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	rok / 2018	rok / 2017	01/01/2017
w kraju	1 082	2 557	619
za granicą	-	-	-
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego, razem:	1 082	2 557	619

7. Zobowiązania dotyczące aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży

Zobowiązania dotyczące aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	rok / 2018	rok / 2017	01/01/2017
Razem:	48 359	-	-

8. Przychody ze sprzedaży, koszt własny sprzedaży

Analiza przychodów według rodzajów i działów organizacyjnych

Przychody	rok / 2018	rok / 2017
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży usług	178 378	235 393

Przychody ze sprzedaży towarów	5 158	12 634
Razem przychody z działalności kontynuowanej	183 536	248 027
Działalność zaniechana		
Przychody ze sprzedaży usług	-	-
Przychody ze sprzedaży towarów	-	-
Razem przychody z działalności zaniechanej	-	-

Przychody ze sprzedaży usług według poszczególnych działów organizacyjnych	rok / 2018	rok / 2017
Przychody ze sprzedaży usług budowlanych i deweloperskich	93 832	156 994
w tym: od jednostek powiązanych	336	4 302
Przychody ze sprzedaży usług projektowych	2 590	1 725
w tym: od jednostek powiązanych	-	(155)
Przychody ze sprzedaży usług informatycznych	615	912
w tym: od jednostek powiązanych	84	41
Przychody usług inwestycyjnych	-	-
w tym: od jednostek powiązanych	-	-
Przychody usług wynajmu	78 433	73 149
w tym: od jednostek powiązanych	106	44
Przychody pozostałe	2 908	2 613
w tym: od jednostek powiązanych	567	640
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem	178 378	235 393
w tym: od jednostek powiązanych	1 093	4 872

Przychody ze sprzedaży towarów według poszczególnych działów organizacyjnych	rok / 2018	rok / 2017
Przychody ze sprzedaży - dział informatyczny	5 136	4 222
w tym: od jednostek powiązanych	7	5
Pozostałe przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	22	8 412
w tym: od jednostek powiązanych	1	-
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów, razem	5 158	12 634
w tym: od jednostek powiązanych	8	5

Analiza kosztu własnego

Analiza kosztów wytworzenia produktów według rodzaju	rok / 2018	rok / 2017
amortyzacja	2 653	2 075
zużycie materiałów i energii	31 403	32 308
usługi obce	92 720	147 764
podatki i opłaty	6 336	6 195
wynagrodzenia	20 330	14 494
ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	4 199	2 701
pozostałe koszty rodzajowe	4 663	4 050
Koszty według rodzaju, razem	162 304	209 587
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych (dotyczących działalności operacyjnej)	(3 906)	11
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby (wielkość ujemna)	(15 956)	(18 546)
w tym: środki trwałe	-	-
w tym: nieruchomości inwestycyjne	(15 956)	(18 546)

Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	(980)	(1 089)
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	(6 624)	(7 888)
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	134 838	182 075

Analiza kosztów sprzedanych towarów i materiałów	rok / 2018	rok / 2017
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	4 053	9 705

Razem koszt własny sprzedaży	138 891	191 780
-------------------------------------	----------------	----------------

9. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne	rok / 2018	rok / 2017
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	83	48
Dotacje	152	22
Inne pozostałe przychody operacyjne	8 335	1 302

Na inne pozostałe przychody operacyjne składają się:	rok / 2018	rok / 2017
inne przychody dotyczące niefinansowych aktywów trwałych	-	-
rozwiązanie odpisów aktualizujących aktywa niefinansowe	688	364
rozwiązanie rezerw na zobowiązania	5 279	-
nadwyżki i odszkodowania dotyczące rzeczowego majątku trwałego i obrotowego	205	342
przychody z tytułu najmu nieruchomości inwestycyjnej	1 575	70
otrzymane darowizny	-	-
sprawy sądowe	67	5
pozostałe	521	521

Pozostałe koszty operacyjne	rok / 2018	rok / 2017
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	405	1
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	2 126	900
Inne pozostałe koszty operacyjne	8 169	12 296

Na inne pozostałe koszty operacyjne składają się:	rok / 2018	rok / 2017
inne koszty dotyczące niefinansowych aktywów trwałych	-	-
odpisy aktualizujące aktywa niefinansowe	23	19
rezerwa na zobowiązania	5 349	7 805
niedobory i szkody dotyczące rzeczowego majątku trwałego i obrotowego	82	15
koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych	567	425
przekazane darowizny	26	38
sprawy sądowe	71	17
pozostałe	2 051	1 625
przejęcie z mocy prawa na własność gminy	-	94
utrata wartości środka trwałego w budowie - zaprzestanie inwestycji	-	605
nakłady w obcym środku trwałym	-	1 182
VAT od nieodpłatnie przekazanych środków trwałych	-	269
zwolnienie z długu Skarb Państwa	-	202

10. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe	rok / 2018	rok / 2017
Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	291	618
od jednostek powiązanych	291	618

Odsetki, w tym:	442	615
od jednostek powiązanych	130	326
Zysk ze zbycia inwestycji	-	-
Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
Inne	291	805

Przychody finansowe z tytułu odsetek	rok / 2018	rok / 2017
z tytułu udzielonych pożyczek / wyemitowanych obligacji	121	326
od jednostek powiązanych, w tym:	121	326
od jednostek zależnych	121	326
od jednostek współzależnych	-	-
od jednostek stowarzyszonych	-	-
od znaczącego inwestora	-	-
od jednostki dominującej	-	-
od innych jednostek powiązanych	-	-
od pozostałych jednostek	-	-
pozostałe odsetki	321	289
od jednostek powiązanych, w tym:	8	-
od jednostek zależnych	-	-
od jednostek współzależnych	-	-
od jednostek stowarzyszonych	-	-
od znaczącego inwestora	-	-
od jednostki dominującej	8	-
od innych jednostek powiązanych	-	-
od pozostałych jednostek	313	289
Przychody finansowe z tytułu odsetek, razem	442	615

Inne przychody finansowe	rok / 2018	rok / 2017
dodatnie różnice kursowe, w tym:	214	71
zrealizowane	129	71
niezrealizowane	85	-
rozwiązane rezerwy	-	-
wynagrodzenie za udzielenie poręczeń spółkom zależnym	-	-
zysk z przejęcia kontroli nad spółką	-	-
pozostałe	35	23
wycena	42	711
	-	-
Inne przychody finansowe, razem	291	805

Koszty finansowe	rok / 2018	rok / 2017
Odsetki w tym:	10 838	9 481
dla jednostek powiązanych	70	25
Strata ze zbycia inwestycji	-	-
Aktualizacja wartości inwestycji	78	208
Inne	2 733	2 243

Koszty finansowe z tytułu odsetek	rok / 2018	rok / 2017
--	------------	------------

od kredytów i pożyczek	10 362	9 290
dla jednostek powiązanych, w tym:	70	25
dla jednostek zależnych	-	-
dla jednostek współzależnych	-	-
dla jednostek stowarzyszonych	-	-
dla znaczącego inwestora	70	25
dla jednostki dominującej	-	-
dla innych jednostek powiązanych	-	-
dla innych jednostek	10 292	9 265
pozostałe odsetki	476	191
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	476	191
Koszty finansowe z tytułu odsetek, razem	10 838	9 481

Inne koszty finansowe	rok / 2018	rok / 2017
ujemne różnice kursowe, w tym:	1 284	1 001
zrealizowane	1 309	596
niezrealizowane	(25)	405
utworzone rezerwy (z tytułu)	-	-
koszty gwarancji bankowych	380	376
opłaty w związku z obecnością na GPW	-	54
odpisy aktualizujące wartość pożyczek	4	82
prowinzje od kredytów bankowych / emisji obligacji	715	660
inne	178	70
wycena	180	-
Inne koszty finansowe, razem	2 733	2 243

11. Podatek dochodowy i inne obciążenia wyniku finansowego

Podatek dochodowy bieżący	rok / 2018	rok / 2017
Zysk (strata) brutto	22 285	25 729
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	-	210
Korekty konsolidacyjne – doliczenie zysków / odliczenie strat zrealizowanych/poniesionych przez P.A. NOVA S.A. podlegających opodatkowaniu podatkiem dochodowym / zmniejszających podstawę opodatkowania, wyłączonych w sprawozdaniu skonsolidowanym	-	(1 412)
amortyzacja nie stanowiąca kosztów uzyskania przychodów	1 114	384
amortyzacja „podatkowa” nie odniesiona w rachunek zysków i strat	(15 311)	(14 728)
inne koszty rodzajowe odliczane od dochodu po dokonaniu zapłaty	-	(108)
wynagrodzenia i koszty ZUS zaliczone do kosztów uzyskania przychodów w innym okresie niż do kosztów w rachunku zysków i strat	(44)	1

koszty reprezentacji i reklamy nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	13	294
inne koszty rodzajowe nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	866	290
zmiana stanu rezerw (wzrost / spadek) wyłączona z wyniku podatkowego	(953)	7 518
odpisy aktualizujące - utworzenie	2 327	1 080
odpisy aktualizujące - rozwiązanie	(710)	(246)
odpisane należności nieściągalne	491	(230)
odpisane wartości ewidencyjne środków trwałych wykupionych z leasingu	-	-
przekazane darowizny	26	38
raty leasingowe nie zaliczone do kosztów w rachunku zysków i strat, stanowiące koszty uzyskania przychodów	(671)	(228)
dotacje zaliczone do przychodów podatkowych w poprzednich okresach	-	-
zarachowane do przychodów, nieotrzymane odsetki	(3 294)	(6 099)
odsetki otrzymane zarachowane do przychodów poprzednich okresów	1 079	5 294
odsetki zapłacone zarachowane wyłączone z kosztów uzyskania przychodów	(54)	(1 968)
zarachowane do kosztów, niezapłacone odsetki	675	6 777
koszty finansowe leasingu	42	25
różnice kursowe niezrealizowane	(111)	514
niezrealizowane zyski / straty z wyceny aktywów finansowych	(55)	(1 160)
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)	(17 021)	(10 637)
dywidendy wyłączone z opodatkowania (zwolnione lub podatek pobrany przez płatnika)	(291)	(668)
nieodpłatne świadczenia podlegające opodatkowaniu	-	-
inne przychody (pozostałe operacyjne i finansowe) niepodlegające opodatkowaniu	(4 078)	(2 388)
inne koszty (pozostałe operacyjne i finansowe) nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	4 945	4 930
inne koszty stanowiące koszty uzyskania przychodów, nie będące kosztami ujętymi w rachunku zysków i strat	21 677	8 137
odliczenia od dochodu strat poniesionych w latach ubiegłych	(414)	(4 166)
zyski kapitałowe - koszty pośrednie	222	-
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	12 755	17 183
Podatek dochodowy według stawki 19%/15%	2 423	3 265
Zwiększenia, zaniechania, zwolnienia, odliczenia i obniżki podatku	33	61
Podatek dochodowy bieżący ujęty (wykazany) w deklaracji podatkowej, w tym:	4 778	707
wykazany w rachunku zysków i strat	4 778	4 422
dotyczący pozycji, które zmniejszyły lub zwiększyły kapitał własny	-	-
dotyczący pozycji, które zmniejszyły lub zwiększyły wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-
zwrot podatku	-	(3 715)
podatek pobrany i zapłacony przez płatników (dywidendy)	-	-
podatek odroczony	(146)	4 973
Podatek wykazany w rachunku zysków i strat	4 632	5 680

12. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych – Inne korekty

Inne korekty w działalności operacyjnej, wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych, w tym:	(7 186)	1 681
- dotacja	(715)	(660)
- pozostałe	45	40
- inne korekty w związku z objęciem konsolidacją po raz pierwszy	-	2 301
- korekty związane z przeznaczeniem do sprzedaży	(6 516)	-

13. Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

Wyliczając rezerwę z tytułu świadczeń pracowniczych Grupa 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 Grupa 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	217	232	204	204	231	226	209
odprawy rentowe	25	26	24	24	26	26	24
niewykorzystane urlopy	1 196	1 196	1 196	1 196	1 196	1 196	1 196
Razem	1 437	1 453	1 423	1 423	1 453	1 447	1 428

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	
<u>Aktywa finansowe</u>				
Udziały i akcje	-	-	-	1 603
Pożyczki	-	-	1 536	-
Kaucje długoterminowe i inne należności długoterminowe	-	-	560	-
Należności z tytułu dostaw i usług	-	-	23 066	-
Wycena pozostałych instrumentów - instrumenty pochodne	-	-	-	-
Inne należności niż wymienione powyżej, będące aktywami finansowymi	-	-	-	-
Krótkoterminowe papiery wartościowe	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	-	-	-	-
Środki pieniężne	-	-	-	36 885

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
<u>Zobowiązania finansowe</u>			
Kredyty bankowe	-	372 290	-
<i>Długoterminowe</i>	-	289 464	-
<i>Krótkoterminowe</i>	-	82 826	-

Pożyczki	-	1 914	-
Leasing finansowy	-	2 557	-
Kaucje długoterminowe i inne zobowiązania długoterminowe	-	2 675	-
Dłużne papiery wartościowe	-	20 208	-
Wycena pozostałych instrumentów - instrumenty pochodne	-	-	448
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	40 372	-
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	utrzymywane do terminu wymagalności	
Aktywa finansowe						
Udziały i akcje	-	-	-	-	-	1 758
Pożyczki	-	-	-	1 643	-	-
Kaucje długoterminowe i inne należności długoterminowe	-	-	-	6 960	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług	-	-	-	26 278	-	-
Wycena pozostałych instrumentów - instrumenty pochodne	-	-	-	-	-	-
Inne należności niż wymienione powyżej, będące aktywami finansowymi	-	-	-	-	-	-
Krótkoterminowe papiery wartościowe	-	-	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	-	-	-	-	-	-
Środki pieniężne	-	-	-	-	-	36 061

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
Zobowiązania finansowe			
Kredyty bankowe	-	397 184	-
<i>Długoterminowe</i>	-	330 066	-
<i>Krótkoterminowe</i>	-	67 118	-
Pożyczki	-	1 825	-
Leasing finansowy	-	1 206	-
Kaucje długoterminowe i inne zobowiązania długoterminowe	-	3 279	-
Dłużne papiery wartościowe	-	-	-
Wycena pozostałych instrumentów - instrumenty pochodne	-	-	411
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	40 985	-
Inne zobowiązania niż wymienione powyżej, będące zobowiązaniami finansowymi	-	-	-

Ryzyka

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

Ryzyko zmiany kursów walut

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 Grupa realizuje transakcje w walucie CZK. Główne pozycje bilansowe narażone na ryzyko walutowe to należności handlowe (najmy sklepów), kredyty oraz środki pieniężne.

Grupa 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 Grupy 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 księgową 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%)
Aktywa finansowe					
Udziały i akcje	1 603	-	-	-	-
Pożyczki	1 536	-	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług	23 066	31	-	(31)	-
Inne należności niż wymienione powyżej, będące aktywami finansowymi	6 960	-	-	-	-
Krótkoterminowe papiery wartościowe	-	-	-	-	-
Wycena pozostałych instrumentów – instrumenty pochodne	-	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	-	-	-	-	-
Środki pieniężne	38 885	322	-	(322)	-
Zobowiązania finansowe					
Kredyty bankowe	418 977	15 115	-	(15 115)	-
<i>Długoterminowe</i>	318 066	13 078	-	(13 078)	-
<i>krótkoterminowe</i>	100 911	2 037	-	(2 037)	-
Pożyczki	1 914	-	-	-	-
Leasing finansowy	2 557	-	-	-	-
Kaucje długoterminowe i inne zobowiązania długoterminowe	2 675	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	40 372	147	-	(147)	-
Inne zobowiązania niż wymienione powyżej, będące zobowiązaniami finansowymi	-	-	-	-	-

Stan na 31.12.2017

Instrumenty finansowe według pozycji bilansowych	Wartość księgową 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%)
Aktywa finansowe					
Udziały i akcje	1 758	-	-	-	-
Pożyczki	1 643	-	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług	26 278	32	-	(32)	-
Inne należności niż wymienione powyżej, będące aktywami finansowymi	560	-	-	-	-
Krótkoterminowe papiery wartościowe	-	-	-	-	-
Wycena pozostałych instrumentów – instrumenty pochodne	-	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	-	-	-	-	-
Środki pieniężne	36 061	357	-	(357)	-
Zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-
Kredyty bankowe	397 184	14 398	-	(14 398)	-
<i>długoterminowe</i>	330 066	13 368	-	(13 368)	-
<i>krótkoterminowe</i>	67 118	1 030	-	(1 030)	-
Pożyczki	1 825	-	-	-	-
Leasing finansowy	1 206	-	-	-	-
Kaucje długoterminowe i inne zobowiązania długoterminowe	3 279	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	40 985	127	-	(127)	-
Inne zobowiązania niż wymienione powyżej, będące zobowiązaniami finansowymi	-	-	-	-	-

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe jest to ryzyko poniesienia przez Grupę strat finansowych na skutek niewypełnienia przez klienta lub kontrahenta będącego stroną instrumentu finansowego swoich kontraktowych zobowiązań. Ryzyko kredytowe jest głównie związane z należnościami Grupy 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	1 418	1 223
obligacje	-	-
należności handlowe	23 066	26 278
środki pieniężne	36 885	36 061

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

Struktura wiekowa należności wraz z informacją na temat odpisów aktualizujących wartość należności została przedstawiona w notce 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

1. Zobowiązania warunkowe wobec podmiotów spoza Grupy wynikają z następujących zdarzeń:
 - 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.
2. Obciążenia majątku wykazanego w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z sytuacji finansowej wykazano w tabeli poniżej

Opis obciążonego składnika majątkowego	Wartość składnika majątkowego wykazana w aktywach na 31.12.2018 r. [TPLN]	rodzaj zabezpieczenia / obciążenia	rodzaj wierzytelności, wierzyciel
Nieruchomość w Zamościu o pow. 38.942m2 (własność spółki Galeria Zamoyska Sp. z o.o.)	4 847	hipoteka łączna umowna do kwoty 30.000.000,00 PLN	kredyt obrotowy w rachunku kredytowym rewolwingowy Podkarpacki Bank Spółdzielczy
Nieruchomość w Kłodzku	1 638		
Nieruchomości w Częstochowie	5 894		
Nieruchomości w Przemyślu	3 715		
Nieruchomości w Skawinie	1 638		
Weksel		weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową	
środki na rachunkach bankowych	855	zastaw finansowy na prawach do środków na rachunkach bankowych oraz pełnomocnictwo dla Banku	
Nieruchomość w Gliwicach o pow. 740 m2 zabudowana budynkiem o pow. użytkowej 1.047 m2	5 758	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	460	depozyt	gwarancja bankowa; mBank S.A.
Samochody w leasingu	3 099	weksel, brak tytułu własności przedmiotu	umowy leasingu: mLeasing Sp. z o.o., VW Leasing, Getin Leasing, ING Lease
Nieruchomość w Chorzowie o powierzchni 8.896m ² zabudowana budynkiem o pow. użytkowej 3.470 m ²	13 012	hipoteka łączna umowna do kwoty 6.086.187 PLN na nieruchomości położonej w Chorzowie	kredyt złotowy na refinansowanie kredytu inwestycyjnego udzielonego przez inny bank; ING Bank Śląski S.A.
Depozyt pieniężny Spółki Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.	100	depozyt	
Środki pieniężne na rachunkach bankowych Spółki Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.	142	Ograniczenie w dysponowaniu środkami pieniężnymi spółki celowej	

		wynikające z zawartych umów kredytowych	
Nieruchomość w Przemysłu o powierzchni 38.021m ² zabudowana budynkiem o pow. użytkowej 57.620 m ²	149 373	hipoteka umowna do kwoty 40.000.000,00 EUR	kredyt inwestycyjny przeznaczony na refinansowanie obecnego zadłużenia oraz budowę kina w funkcjonującej galerii handlowej przez spółkę San Development Sp. z o.o.; mBank Hipoteczny S.A.
Środki pieniężne na rachunkach bankowych Spółki San Development Sp. z o.o.	6 227	Ograniczenie w dysponowaniu środkami pieniężnymi spółki celowej wynikające z zawartych umów kredytowych	
Nieruchomość w Kędzierzynie Koźlu o powierzchni 32.640m ² zabudowana budynkiem o pow. użytkowej 50.847m ²	143 668	hipoteka kaucyjna do kwoty stanowiącej równowartość w EUR kwoty PLN 223.800.000,00	kredyt inwestycyjny na realizację przez spółkę Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. obiektu handlowego w Kędzierzynie Koźlu; PKO Bank Polski S.A.
Środki pieniężne na rachunkach bankowych Spółki Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.	4 545	Ograniczenie w dysponowaniu środkami pieniężnymi spółki celowej wynikające z zawartych umów kredytowych	
Nieruchomość w Kluczborku o powierzchni 33.843m ² zabudowana budynkiem o pow. użytkowej 11.912m ²	36 181	hipoteka umowna ustanowiona do kwoty 10.950.000 EUR oraz hipoteka umowna do kwoty 2.600.000 PLN	kredyt inwestycyjny na refinansowanie dotychczasowego kredytu inwestycyjnego; mBank Hipoteczny S.A.
Środki pieniężne na rachunkach bankowych Spółki Galeria Kluczbork Sp. z o.o.	4 168	Ograniczenie w dysponowaniu środkami pieniężnymi spółki celowej wynikające z zawartych umów kredytowych	
Nieruchomość w Rybniku	28 735	hipoteka do kwoty 7.950.000 EUR oraz do kwoty 13.000.000 PLN	kredyt inwestycyjny na realizację przez spółkę P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o. obiektu handlowego w Rybniku; mBank S.A.
Środki pieniężne na rachunkach bankowych Spółki P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o.	790	Ograniczenie w dysponowaniu środkami pieniężnymi spółki celowej wynikające z zawartych umów kredytowych	
Nieruchomość w Siechnicach	6 596	hipoteka do kwoty 1.620.000,00 EUR oraz 1.750.000 PLN	kredyt inwestycyjny na realizację przez spółkę P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o. obiektu handlowego w Siechnicach; mBank S.A.
Środki pieniężne na rachunkach bankowych Spółki P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o.	667	Ograniczenie w dysponowaniu środkami pieniężnymi spółki celowej wynikające z zawartych umów kredytowych	
Nieruchomość w Jaworznie	215 903	hipoteka umowna do kwoty 108 000 000,00 PLN hipoteka umowna do kwoty: 1) 114.100.000,00 PLN 2) 14.250.000,00 PLN	umowa inwestycyjna udzielenia pożyczki Jessica oraz kredytu inwestycyjnego na finansowanie projektu rewitalizacyjnego realizowanego przez Galeria Galena Sp. z o.o. poprzez budowę obiektu handlowego w Jaworznie / kredyt inwestycyjny na finansowanie i refinansowanie budowy parku handlowego przez Galeria Galena Sp. z o.o. (Bank Ochrony Środowiska S.A.)
Środki pieniężne na rachunkach bankowych Spółki Galeria Galena Sp. z o.o.	10 022	Ograniczenie w dysponowaniu środkami pieniężnymi spółki celowej wynikające z zawartych umów kredytowych	
Rezerwa Obsługi Długu	4 400	środki zablokowane na rachunku	
Nieruchomość w Myszkowie	9 017	hipoteka do kwoty 3.000.000,00 EUR	kredyt hipoteczny spółka P.A. NOVA Invest 3 Sp. z o.o. - obiekt handlowy w Myszkowie; mBank Hipoteczny S.A.
Środki pieniężne na rachunkach bankowych Spółki P.A. NOVA Invest 3 Sp. z o.o.	1 831	Ograniczenie w dysponowaniu środkami pieniężnymi spółki celowej wynikające z zawartych umów kredytowych	
Nieruchomość w Krośnie	9 578	hipoteka do kwoty 3.375.000,00 EUR	kredyt dewizowy na finansowanie inwestycji spółka P.A. NOVA Invest Krosno Sp. z o.o. - obiekt handlowy w Krośnie; ING Bank Śląski S.A.
Nieruchomość w Kamiennej Górze	14 800	hipoteka do kwoty 4.800.000,00 EUR	kredyt inwestycyjny na realizację przez spółkę P.A. NOVA Invest Kamienna Góra Sp. z o.o. parku handlowego w Kamiennej Górze; mBank S.A.
Środki pieniężne na rachunkach bankowych Spółki P.A. NOVA Invest Kamienna Góra Sp. z o.o.	2 171	Ograniczenie w dysponowaniu środkami pieniężnymi spółki celowej wynikające z zawartych umów kredytowych	
Nieruchomość w Sosnowcu	11 427	hipoteka do kwoty 3.937.500,00 EUR	kredyt dewizowy na finansowanie inwestycji spółka P.A. NOVA Invest Sosnowiec Sp. z o.o. - obiekt handlowy w Sosnowcu; ING Bank Śląski S.A.
Nieruchomości w Zaczerniu	6 313	hipoteka umowna do kwoty 9.457.500,00 PLN	walutowy kredyt inwestycyjny z przeznaczeniem na zakup nieruchomości - hali; P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o.; Santander Bank Polska

Nieruchomości w Wilkowicach	29 906	hipoteka umowna łączna do kwoty 10.000.000,00 EUR	walutowy kredyt inwestycyjny z przeznaczeniem na zakup nieruchomości - hali; P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o.; Santander Bank Polska
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.)	43 535	hipoteka umowna łączna do kwoty 19.500.000,00 PLN	Umowa o kredyt w rachunku bieżącym; mBank S.A.

INNE INFORMACJE

Informacje o zatrudnieniu

W Grupie Kapitałowej P.A. NOVA w spółkach objętych konsolidacją, umowy o pracę zawiera wyłącznie P.A. NOVA S.A., pozostałe spółki są spółkami specjalnego przeznaczenia tworzonymi w celu realizacji poszczególnych inwestycji i nie zatrudniają pracowników.

Informacje o zatrudnieniu przedstawia poniższa tabela:

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 Grupy z jednostkami powiązаныmi (nieobjętymi konsolidacją)

Transakcje jednostki dominującej z podmiotami powiązаныmi wchodzącymi w skład grupy kapitałowej zostały ujawnione w nocy z informacjami o transakcjach z jednostkami powiązаныmi w jednostkowym sprawozdaniu finansowym jednostki dominującej.

Nazwa jednostki i opis powiązania	stan zobowiązań na dzień 31.12.2018 r.	koszty Grupy P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązаныm w roku 2018 z tytułu odsetek od pożyczek	koszty Grupy P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązаныm w roku 2018 z tytułu odsetek od obligacji	koszty Grupy P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązаныm w roku 2018 z tytułu udzielonego poręczenia	koszty Grupy P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązаныm w roku 2018 z tytułu robót budowlanych	koszty Grupy P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązаныm w roku 2018 z tytułu pozostałych
Budoprojekt Sp. z o.o. (Budoprojekt Sp. z o.o. posiada 2.436.000 akcji P.A. NOVA S.A. i prawo do 4.872.000 głosów na WZA)	1 927	69	-	-	-	144
Supernova Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym spółki Supernova Sp. z o.o.)	-	-	-	-	-	-
P.A. NOVA Management Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym spółki P.A. NOVA Management Sp. z o.o.)	43	-	-	-	-	2 611
PAL Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 50,1% w kapitale zakładowym spółki PAL Sp. z o.o.)	663	-	-	-	-	2 718
P.A. NOVA Inwestycje Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym spółki P.A. NOVA Inwestycje Sp. z o.o.)	-	-	-	-	-	-
PAL 1 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 50,1% w kapitale zakładowym spółki PAL 1 Sp. z o.o.)	315	-	-	-	-	2 982
P.A. NOVA Invest Sanocka 6 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym spółki P.A. NOVA Invest Sanocka 6 Sp. z o.o.)	-	-	-	-	-	-
Ewa Bobkowska	469	-	-	-	-	-

Prezes Zarządu P.A. NOVA S.A. (Pani Bobkowska posiada 4,89% udziału w kapitale zakładowym P.A. NOVA S.A.)						
Stanisław Lessaer Wiceprezes Zarządu P.A. NOVA S.A. (Pan Lessaer posiada 6,38% udziału w kapitale zakładowym P.A. NOVA S.A.)	-	-	-	-	-	-
A&U Formation Katarzyna Jurek-Lessaer (Pani Jurek-Lessaer jest członkiem Rady Nadzorczej P.A. NOVA S.A.)	-	-	-	-	-	96
Kancelaria Radcy Prawnego Macieja Bobkowskiego (Pan Bobkowski posiada 5,35% udziału w kapitale zakładowym P.A. NOVA S.A.)	34	-	-	-	-	458

Nazwa jednostki i opis powiązania	stan należności na dzień 31.12.2018 r.	przychody Grupy P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanim w roku 2018 z tytułu odsetek od pożyczek	przychody Grupy P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanim w roku 2018 z tytułu odsetek od obligacji	przychody Grupy P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanim w roku 2018 z tytułu udzielonego poręczenia	przychody Grupy P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanim w roku 2018 z tytułu robót budowlanych	przychody Grupy P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanim w roku 2018 z tytułu pozostałych
Budoprojekt Sp. z o.o. (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
Supernova Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym spółki Supernova Sp. z o.o.)	-	-	-	-	-	-
P.A. NOVA Management Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym spółki P.A. NOVA Management Sp. z o.o.)	416	13	-	-	-	77
PAL Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 50,1% w kapitale zakładowym spółki PAL Sp. z o.o.)	30	-	-	-	-	532
P.A. NOVA Inwestycje Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym spółki P.A. NOVA Inwestycje Sp. z o.o.)	1 123	38	-	-	-	1
PAL 1 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 50,1% w kapitale zakładowym spółki PAL 1 Sp. z o.o.)	21	-	-	-	-	399
P.A. NOVA Invest Sanocka 6 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym spółki P.A. NOVA Invest Sanocka 6Sp. z o.o.)	49	-	-	-	-	361
Ewa Bobkowska Prezes Zarządu P.A. NOVA S.A. (Pani Bobkowska posiada 4,89% udziału w kapitale zakładowym P.A. NOVA S.A.)	-	-	-	-	-	-
Stanisław Lessaer Wiceprezes Zarządu P.A. NOVA S.A. (Pan Lessaer posiada 6,38% udziału w kapitale zakładowym P.A. NOVA S.A.)	-	-	-	-	-	1
A&U Formation Katarzyna Jurek-Lessaer (Pani Jurek-Lessaer jest członkiem Rady Nadzorczej P.A. NOVA S.A.)	-	-	-	-	-	2
Kancelaria Radcy Prawnego Macieja Bobkowskiego (Pan Bobkowski posiada 5,35% udziału w kapitale zakładowym P.A. NOVA S.A.)	-	-	-	-	-	-

Informacje o zmianach 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. Ponadto Grupa dokonała przekwalifikowania parku handlowego w Chorzowie z rzeczowych aktywów trwałych do nieruchomości inwestycyjnych. Dodatkowo, w związku z objęciem konsolidacją spółki P.A. NOVA BT GmbH uwzględniono jej dane finansowe na 31.12.2017 r. Nadto, wskutek zdarzeń po dniu bilansowym (umowy przedwstępne sprzedaży), Grupa wykazała aktywa oraz zobowiązania przeznaczone do sprzedaży.

.Informacja o wynagrodzeniu podmiotu, który przeprowadził badanie Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Informację zamieszczono w Sprawozdaniu Zarządu z Działalności Spółki i Grupy Kapitałowej.

Informacje o wynagrodzeniach Zarządu i Rady Nadzorczej

Informację zamieszczono w Sprawozdaniu Zarządu z Działalności Spółki i Grupy Kapitałowej.

ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

Po dacie, na którą sporządzono sprawozdanie finansowe, wystąpiły zdarzenia mające wpływ na wielkości wykazane w sprawozdaniu finansowym. Jednostka dominująca 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 Jednostki dominującej (P.A. NOVA S.A.) w dniu 03 kwietnia 2019 roku i dopuszczone do publikacji po wydaniu opinii przez podmiot, któremu zlecono badanie niniejszego sprawozdania.

Podpis osoby odpowiedzialnej za prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Podpisy wszystkich Członków Zarządu:

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	