



**JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE**

P.A. NOVA Spółka Akcyjna

z siedzibą w Gliwicach przy ul. Górnych Wałów 42

ZA 2017 ROK

SPIS TREŚCI

<i>Sprawozdanie z sytuacji finansowej P.A. NOVA S.A. na dzień 31 grudnia 2017 roku</i>	3
<i>Sprawozdanie z całkowitych dochodów P.A. NOVA S.A. za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2017 roku</i>	5
<i>Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym P.A. NOVA S.A. za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2017 roku</i>	6
<i>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych P.A. NOVA S.A. za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2017 roku</i>	9
Zmiany w sprawozdaniach finansowych poprzednich okresów	11
Sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2016 r.	11
Sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.	13
Sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 01 styczeń 2016 r.	14
Dodatkowe informacje i noty objaśniające do sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31 grudnia 2017 roku ...	16
INFORMACJE OGÓLNE	16
OKRESY PREZENTOWANE	16
SKŁAD ORGANÓW SPÓŁKI NA DZIEŃ 31.12.2017 R.	17
INFORMACJA O KONSOLIDACJI	17
PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI	17
<i>Oświadczenie o zgodności</i>	17
<i>Podstawa sporządzenia</i>	17
<i>Połączenia jednostek gospodarczych</i>	17
<i>Aktywa trwałe przeznaczone do zbycia</i>	18
<i>Ujęcie przychodów i kosztów oraz zasady ustalenia wyniku finansowego</i>	18
<i>Wycena aktywów i pasywów</i>	19
ZGODNOŚĆ Z MSSF	22
PODSTAWOWE OSĄDY RACHUNKOWE I PODSTAWY SZACOWANIA NIEPEWNOŚCI	25
<i>Szacowanie rezerw na naprawy gwarancyjne</i>	25
<i>Szacowanie wartości firmy</i>	25
<i>Szacowanie przychodów i kosztów kontraktów długoterminowych</i>	25
<i>Szacowanie rezerw na świadczenia emerytalne</i>	26
SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI	26
<i>Podział na segmenty</i>	26
<i>Informacje o transakcjach z ważniejszymi klientami zewnętrznymi</i>	26
NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	27
1. Aktywa trwałe	27
1.1. Rzeczowe aktywa trwałe	27
Zmiany rzeczowych aktywów trwałych	27
<i>Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) w okresie od 01.01.2017r do 31.12.2017r</i>	27
<i>Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) w okresie od 01.01.2016r do 31.12.2016r</i>	29
<i>Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) w okresie od 01.01.2015 r do 31.12.2015 r</i>	30
1.2. Nieruchomości inwestycyjne	31
1.3. Wartości niematerialne	32
Zmiany wartości niematerialnych	32
1.4. Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	34
1.5. Długoterminowe aktywa finansowe	34
1.6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	36
1.7. Długoterminowe należności	38

1.8.	<i>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</i>	39
2.	<i>Aktywa obrotowe</i>	39
2.1.	<i>Zapasy</i>	39
2.2.	<i>Należności krótkoterminowe</i>	39
2.3.	<i>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</i>	41
2.4.	<i>Należności z tytułu podatku dochodowego</i>	42
2.5.	<i>Krótkoterminowe aktywa finansowe</i>	42
2.6.	<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	43
3.	<i>Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>	44
4.	<i>Kapitały własne</i>	44
5.	<i>Zobowiązania długoterminowe</i>	44
5.1.	<i>Długoterminowe rezerwy</i>	44
5.1.1.	<i>Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne</i>	45
5.2.	<i>Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>	45
5.3.	<i>Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki</i>	46
5.4.	<i>Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe</i>	47
5.5.	<i>Długoterminowe zobowiązania</i>	48
5.6.	<i>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</i>	49
6.	<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	49
6.1.	<i>Krótkoterminowe rezerwy</i>	49
6.1.1.	<i>Krótkoterminowe rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne</i>	49
6.2.	<i>Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki</i>	50
6.3.	<i>Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe</i>	50
6.4.	<i>Krótkoterminowe zobowiązania</i>	51
6.5.	<i>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</i>	53
6.6.	<i>Zobowiązania z tytułu podatku</i>	53
7.	<i>Zobowiązania dotyczące aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży</i>	53
8.	<i>Przychody ze sprzedaży, koszt własny sprzedaży</i>	53
8.1.	<i>Analiza przychodów według rodzajów i działów organizacyjnych</i>	53
9.	<i>Pozostałe przychody i koszty operacyjne</i>	55
10.	<i>Przychody i koszty finansowe</i>	56
11.	<i>Podatek dochodowy i inne obciążenia wyniku finansowego</i>	58
12.	<i>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych – inne korekty</i>	59
	<i>AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, OBCIĄŻENIA MAJĄTKU</i>	62
	<i>Klasyfikacja instrumentów finansowych wg MSR 39</i>	66
	<i>INNE INFORMACJE Informacje o zatrudnieniu</i>	68
	<i>Informacje o transakcjach z jednostkami powiązаныmi</i>	68
	<i>Informacje na temat zmiany zasad rachunkowości w roku obrotowym</i>	71
	<i>Informacje o wynagrodzeniu podmiotu, który przeprowadził badanie sprawozdania finansowego</i>	71
	<i>Informacje o wynagrodzeniu Zarządu i Rady Nadzorczej</i>	71
	<i>Zdarzenia po dacie bilansu</i>	71
	<i>Zatwierdzenie sprawozdania finansowego</i>	72

**Sprawozdanie z sytuacji finansowej P.A. NOVA S.A.
na dzień 31 grudnia 2017 roku**

Nr noty	A K T Y W A	Okres zakończony	Okres zakończony	Okres zakończony
		31/12/2017	31/12/2016	01/01/2016
		PLN	PLN	PLN
1.	Aktywa trwałe (długoterminowe)	378 572 572,53	347 597 734,03	336 214 948,56
1.1.	Rzeczowe aktywa trwałe	13 758 142,32	11 277 759,70	11 181 741,41
1.2.	Nieruchomości inwestycyjne	66 390 519,03	43 771 310,86	30 898 735,15
	Wartość firmy	-	-	-
1.3.	Wartości niematerialne	146 680,49	160 843,31	395 377,86
1.4.	Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-	-
1.5.	Długoterminowe aktywa finansowe	287 195 717,65	281 895 308,07	283 983 653,53
1.6.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 326 249,00	4 385 419,00	5 323 884,00
1.7.	Długoterminowe należności	7 380 835,64	5 593 054,96	3 456 077,78
1.8.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	374 428,40	514 038,13	975 478,83
2.	Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	49 225 883,86	63 348 768,17	85 164 917,66
2.1.	Zapasy	126 627,98	149 341,19	411 053,28
2.2.	Należności krótkoterminowe, w tym:	27 542 033,68	43 368 601,67	23 833 274,73
	z tytułu dostaw i usług	22 879 525,11	40 076 298,66	21 287 853,62
	pozostałe należności	4 662 508,57	3 292 303,01	2 545 421,11
2.3.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	13 931 555,96	8 557 692,26	53 199 551,22
2.4.	Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	238 788,00
2.5.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	24 550,16	4 000 708,85	2 416 998,69
2.6.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7 591 116,08	7 272 424,20	5 065 251,74
3.	Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	10 000,00	-	-
	Aktywa razem	427 798 456,39	410 946 502,20	421 379 866,22

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
		31/12/2017	31/12/2016	01/01/2016
		PLN	PLN	PLN
4.	Kapitał własny	285 936 590,62	285 212 491,67	285 810 237,58
4.1.	Kapitał (fundusz) podstawowy	10 000 000,00	10 000 000,00	10 000 000,00
	Należne wpłaty na kapitał zakładowy (wielkość ujemna)	-	-	-
	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	(576 846,95)	(576 846,95)	(576 846,95)
	Kapitał zapasowy	114 311 481,29	118 306 411,61	120 354 525,90
	Kapitał rezerwowy	7 208 644,41	7 137 578,77	7 026 782,19
	Kapitał z aktualizacji wyceny	-	-	-
	Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną	142 856 001,16	142 856 001,16	142 856 001,16
	Zysk/strata z lat ubiegłych i roku bieżącego, w tym:	12 137 310,71	7 489 347,08	6 149 775,28
	zysk/strata z lat ubiegłych	4 292 619,61	609 946,24	6 149 775,28
	zysk/strata okresu bieżącego	7 844 691,10	6 879 400,84	

5.	Zobowiązania długoterminowe	38 853 763,05	33 968 600,87	35 137 486,77
5.1., 5.1.1.	Długoterminowe rezerwy	3 477 918,43	3 338 360,29	3 571 917,28
5.2.	Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 250 915,86	5 818 474,50	7 571 447,70
5.3.	Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki	25 530 683,58	24 663 851,00	23 653 956,35
5.4.	Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	842 473,60	56 053,70	248 304,06
5.5.	Długoterminowe zobowiązania	91 861,38	91 861,38	91 861,38
5.6.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	659 910,20	-	-
6.	Zobowiązania krótkoterminowe	103 008 102,72	91 765 409,66	100 432 141,87
6.1., 6.1.1.	Krótkoterminowe rezerwy	9 073 254,39	1 278 447,91	5 913 146,22
6.2.	Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki	42 111 825,29	36 281 768,89	57 655 725,25
6.3.	Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	363 862,47	250 224,19	592 486,84
6.4.	Krótkoterminowe zobowiązania, w tym:	43 187 000,32	47 469 111,82	34 638 411,35
	z tytułu dostaw i usług	38 262 663,65	44 845 275,85	32 682 515,01
	pozostałe zobowiązania	4 924 336,67	2 623 835,97	1 955 896,34
6.5.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7 155 909,25	4 664 595,85	1 632 372,21
6.6.	Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	1 116 251,00	1 821 261,00	-
7.	Zobowiązania dotyczące aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-
	Kapitał własny i zobowiązania razem	427 798 456,39	410 946 502,20	421 379 866,22

Wartość księgowa	285 936 590,62	285 212 491,67	285 810 237,58
Liczba akcji / udziałów (w szt.)	10 000 000,00	10 000 000,00	10 000 000,00
Wartość księgowa na jeden udział (w zł)	28 593,66	28 521,25	28 581,02
Rozwodniona liczba udziałów (w szt.)	10 000 000,00	10 000 000,00	10 000 000,00
Rozwodniona wartość księgowa na jeden udział (w zł)	28 593,66	28 521,25	28 581,02

Gliwice, 22.03.2018 r.

<i>Piotr Korek Prezes Zarządu</i>	<i>Ewa Bobkowska Wiceprezes Zarządu</i>	<i>Tomasz Janik Wiceprezes Zarządu</i>	<i>Stanisław Lessaer Wiceprezes Zarządu</i>	<i>Przemysław Żur Wiceprezes Zarządu</i>

**Sprawozdanie z całkowitych dochodów P.A. NOVA S.A.
za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2017 roku**

Nr noty		Rok 2017	Rok 2016
		(01/01/2017 – 31/12/2017) PLN	(01/01/2016 - 31/12/2016) PLN
	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	173 877 822,43	118 459 500,94
8.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	169 584 512,30	112 652 806,89
8.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	4 293 310,13	5 806 694,05
	Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	162 138 408,27	115 152 471,18
8.	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	158 754 766,07	110 925 023,50
8.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	3 383 642,20	4 227 447,68
	Zysk (strata) brutto na sprzedaży	11 739 414,16	3 307 029,76
8.	Koszty sprzedaży	1 089 579,07	912 045,35
8.	Koszty ogólnego zarządu	5 780 777,34	4 324 318,76
	Zysk (strata) ze sprzedaży	4 869 057,75	(1 929 334,35)
9.	Pozostałe przychody operacyjne	1 671 448,51	557 994,15
9.	Pozostałe koszty operacyjne	8 746 068,08	1 155 295,47
	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(2 205 561,82)	(2 526 635,67)
10.	Przychody finansowe	14 747 362,16	14 331 193,24
10.	Koszty finansowe	3 813 684,88	3 846 919,93
	Zysk (strata) z działalności gospodarczej	8 728 115,46	7 957 637,64
	Zysk (strata) brutto	8 728 115,46	7 957 637,64
11.	Podatek dochodowy	883 424,36	1 078 236,80
	część bieżąca	(2 524 551,00)	1 892 745,00
	część odroczone	3 407 975,36	(814 508,20)
	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-
	Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-	-
	Zysk (strata) netto	7 844 691,10	6 879 400,84
	Zysk (strata) na jeden udział (w zł/gr na jeden udział)	0,78	0,69
	Rozwodniony zysk (strata) na jeden udział (w zł/gr na jeden udział)	0,78	0,69
	Inne całkowite dochody, w tym:	-	-
	podlegające przekwalifikowaniu do rachunku zysków i strat	-	-
	niepodlegające przekwalifikowaniu do rachunku zysków i strat	-	-
	Razem całkowite dochody netto (zysk/strata netto skorygowany o inne dochody)	7 844 691,10	6 879 400,84

Gliwice, 22.03.2018 r.

<i>Piotr Korek Prezes Zarządu</i>	<i>Ewa Bobkowska Wiceprezes Zarządu</i>	<i>Tomasz Janik Wiceprezes Zarządu</i>	<i>Stanisław Lessaer Wiceprezes Zarządu</i>	<i>Przemysław Żur Wiceprezes Zarządu</i>

**SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁACH WŁASNYCH
za okres 12 miesięcy zakończony 01.01.2016 roku**

	Przypadający na akcjonariuszy/udziałowców spółki									Udziały mniejszo ści	Kapitał własny ogółem
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zysk/ strata z lat ubiegłych	Zysk/ strata z roku bieżącego	Razem		
Saldo na dzień 01.01.2015 roku	10 000 000,00	142 856 001,16	-576 846,95	118 607 711,35	6 889 403,03		17 913 124,24		295 689 392,83		295 689 392,83
Zmiany zasad polityki rachunkowości									0,00		0,00
Korekta błędów podstawowych									0,00		0,00
Saldo na dzień 01.01.2015 roku po korektach (po przekształceniu)	10 000 000,00	142 856 001,16	-576 846,95	118 607 711,35	6 889 403,03	0,00	17 913 124,24	0,00	295 689 392,83	0,00	295 689 392,83
Zmiany w kapitale własnym	0,00	0,00	0,00	1 746 814,55	137 379,16	0,00	-11 763 348,96	0,00	-9 879 155,25	0,00	-9 879 155,25
Zysk/ strata za rok obrotowy									0,00		0,00
Inne całkowite dochody netto z tytułu:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-4 894 390,75	0,00	-4 894 390,75	0,00	-4 894 390,75
wycena inwestycji dostępnych do sprzedaży									0,00		0,00
wycena kredytu									0,00		0,00
podatek odroczony od wyceny kredytu									0,00		0,00
wycena IRS									0,00		0,00
podatek odroczony od IRS									0,00		0,00
wycena odsetek od pożyczek							-6 042 457,75		-6 042 457,75		-6 042 457,75
podatek odroczony od wyceny odsetek od pożyczek							1 148 067,00		1 148 067,00		1 148 067,00
Całkowite dochody netto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-4 894 390,75	0,00	-4 894 390,75	0,00	-4 894 390,75
Przeniesienie zysków na kapitał zapasowy				1 746 814,55			-1 746 814,55		0,00		0,00
Przeniesienie zysków na kapitał rezerwowy					137 379,16		-137 379,16		0,00		0,00
Pokrycie kapitałem zapasowym straty z lat ubiegłych									0,00		0,00
Wypłata dywidendy							-4 984 764,50		-4 984 764,50		-4 984 764,50
Objęcie akcji w ramach prawa poboru za wkład pieniężny									0,00		0,00
Objęcie akcji w ramach prawa poboru za wkład niepieniężny									0,00		0,00
Saldo na dzień 01.01.2016 roku	10 000 000,00	142 856 001,16	-576 846,95	120 354 525,90	7 026 782,19	0,00	6 149 775,28	0,00	285 810 237,58	0,00	285 810 237,58

<i>Piotr Korek Prezes Zarządu</i>	<i>Ewa Bobkowska Wiceprezes Zarządu</i>	<i>Tomasz Janik Wiceprezes Zarządu</i>	<i>Stanisław Lessaer Wiceprezes Zarządu</i>	<i>Przemysław Żur Wiceprezes Zarządu</i>

**SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁACH WŁASNYCH
za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2016 roku**

	Przypadający na akcjonariuszy/udziałowców spółki									Udziały mniejszości	Kapitał własny ogółem
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zysk/ strata z lat ubiegłych	Zysk/ strata z roku bieżącego	Razem		
Saldo na dzień 01.01.2016 roku	10 000 000,00	142 856 001,16	-576 846,95	120 354 525,90	7 026 782,19	0,00	6 149 775,28		285 810 237,58	0,00	285 810 237,58
Zmiany zasad polityki rachunkowości									0,00		0,00
Korekta błędów podstawowych									0,00		0,00
Saldo na dzień 01.01.2016 roku po korektach (po przekształceniu)	10 000 000,00	142 856 001,16	-576 846,95	120 354 525,90	7 026 782,19	0,00	6 149 775,28	0,00	285 810 237,58	0,00	285 810 237,58
Zmiany w kapitale własnym	0,00	0,00	0,00	-2 048 114,29	110 796,58	0,00	-5 539 829,04	6 879 400,84	-597 745,91	0,00	-597 745,91
Zysk/ strata za rok obrotowy								6 879 400,84	6 879 400,84		6 879 400,84
Inne całkowite dochody netto z tytułu:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
wycena inwestycji dostępnych do sprzedaży									0,00		0,00
wycena kredytu									0,00		0,00
podatek odroczony od wyceny kredytu									0,00		0,00
wycena IRS									0,00		0,00
podatek odroczony od IRS									0,00		0,00
wycena odsetek od pożyczek											
podatek odroczony od wyceny odsetek od pożyczek									0,00		0,00
Całkowite dochody netto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6 879 400,84	6 879 400,84	0,00	6 879 400,84
Przeniesienie zysków na kapitał zapasowy									0,00		0,00
Przeniesienie zysków na kapitał rezerwowy					110 796,58		-110 796,58		0,00		0,00
Pokrycie kapitałem zapasowym straty z lat ubiegłych									0,00		0,00
Wypłata dywidendy				-2 048 114,29			-5 429 032,46		-7 477 146,75		-7 477 146,75
Objęcie akcji w ramach prawa poboru za wkład pieniężny									0,00		0,00
Objęcie akcji w ramach prawa poboru za wkład niepieniężny									0,00		0,00
Saldo na dzień 31.12.2016 roku	10 000 000,00	142 856 001,16	-576 846,95	118 306 411,61	7 137 578,77	0,00	609 946,24	6 879 400,84	285 212 491,67	0,00	285 212 491,67

<i>Piotr Korek Prezes Zarządu</i>	<i>Ewa Bobkowska Wiceprezes Zarządu</i>	<i>Tomasz Janik Wiceprezes Zarządu</i>	<i>Stanisław Lessaer Wiceprezes Zarządu</i>	<i>Przemysław Żur Wiceprezes Zarządu</i>

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

	Przypadający na akcjonariuszy/udziałowców spółki									Udziały mniejszości	Kapitał własny ogółem
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zysk/ strata z lat ubiegłych	Zysk/ strata z roku bieżącego	Razem		
Saldo na dzień 01.01.2017 roku	10 000 000,00	142 856 001,16	-576 846,95	118 306 411,61	7 137 578,77	0,00	7 489 347,08		285 212 491,67	0,00	285 212 491,67
Zmiany zasad polityki rachunkowości									0,00		0,00
Korekta błędów podstawowych									0,00		0,00
Saldo na dzień 01.01.2017 roku po korektach (po przekształceniu)	10 000 000,00	142 856 001,16	-576 846,95	118 306 411,61	7 137 578,77	0,00	7 489 347,08	0,00	285 212 491,67	0,00	285 212 491,67
Zmiany w kapitale własnym	0,00	0,00	0,00	-3 994 930,32	71 065,64	0,00	-3 196 727,47	7 844 691,10	724 098,95	0,00	724 098,95
Zysk/ strata za rok obrotowy								7 844 691,10	7 844 691,10		7 844 691,10
Inne całkowite dochody netto z tytułu:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	356 554,60	0,00	356 554,60	0,00	356 554,60
wycena inwestycji dostępnych do sprzedaży									0,00		0,00
wycena kredytu									0,00		0,00
podatek odroczony od wyceny kredytu									0,00		0,00
wycena IRS							440 190,60		440 190,60		440 190,60
podatek odroczony od IRS							-83 636,00		-83 636,00		-83 636,00
wycena odsetek od pożyczek											
podatek odroczony od wyceny odsetek od pożyczek									0,00		0,00
Całkowite dochody netto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	356 554,60	7 844 691,10	8 201 245,70	0,00	8 201 245,70
Przeniesienie zysków na kapitał zapasowy									0,00		0,00
Przeniesienie zysków na kapitał rezerwowy					71 065,64		-71 065,64		0,00		0,00
Pokrycie kapitałem zapasowym straty z lat ubiegłych									0,00		0,00
Wyplata dywidendy				-3 994 930,32			-3 482 216,43		-7 477 146,75		-7 477 146,75
Objęcie akcji w ramach prawa poboru za wkład pieniężny									0,00		0,00
Objęcie akcji w ramach prawa poboru za wkład niepieniężny									0,00		0,00
Saldo na dzień 31.12.2017 roku	10 000 000,00	142 856 001,16	-576 846,95	114 311 481,29	7 208 644,41	0,00	4 292 619,61	7 844 691,10	285 936 590,62	0,00	285 936 590,62

<i>Piotr Korek Prezes Zarządu</i>	<i>Ewa Bobkowska Wiceprezes Zarządu</i>	<i>Tomasz Janik Wiceprezes Zarządu</i>	<i>Stanisław Lessaer Wiceprezes Zarządu</i>	<i>Przemysław Żur Wiceprezes Zarządu</i>

**Sprawozdanie z przepływów pieniężnych P.A. NOVA S.A.
za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2017 roku**

	Rok 2017 (01/01/2017 – 31/12/2017) PLN	Rok 2016 (01/01/2016 - 31/12/2016) PLN
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) netto	7 844 691,10	6 879 400,84
Korekty razem	8 331 033,86	32 564 814,83
Amortyzacja	1 396 212,52	1 337 555,47
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	177 650,74	-
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(11 068 780,29)	(10 315 773,35)
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	(1 113 305,26)	614 018,43
Zmiana stanu rezerw	7 934 364,62	(4 868 255,30)
Zmiana stanu zapasów	22 713,21	261 712,09
Zmiana stanu należności	14 038 787,31	(21 433 516,12)
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem zmiany stanu zobowiązań z tytułu pożyczek, kredytów i leasingu	(3 433 934,57)	13 404 513,14
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(2 083 030,37)	48 135 523,30
Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu podatku odroczonego	3 775 841,36	(814 508,20)
Podatek bieżący wykazany w rachunku zysków i strat	(2 524 551,00)	1 892 745,00
Zapłacony podatek dochodowy	1 828 541,00	80 484,00
Inne korekty	(619 475,41)	4 270 316,37
<u>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</u>	16 175 724,96	39 444 215,67
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	39 007 450,13	71 813 818,46
Odsetki otrzymane, w tym:	5 303 908,48	6 085 713,41
od jednostek powiązanych	5 294 288,73	6 076 350,53
od pozostałych jednostek	9 619,75	9 362,88
Dywidendy otrzymane	6 168 034,47	2 776 137,47
od jednostek powiązanych	6 168 034,47	2 776 137,47
od pozostałych jednostek	-	-
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych (akcji/udziałów)	-	-
Wpływy ze sprzedaży aktywów trwałych, wartości niematerialnych i nieruchomości inwestycyjnych	13 296 727,65	193 500,00
Splata udzielonych pożyczek	14 238 779,53	62 758 467,58
od jednostek powiązanych	14 238 779,53	62 758 467,58
od pozostałych jednostek	-	-
Obligacje / jednostki uczestnictwa w funduszach	-	-
Lokaty	-	-
Wpływy dotyczące instrumentów pochodnych	-	-
Pozostałe	-	-
Wydatki	51 643 952,38	77 939 967,01
Nabycie aktywów finansowych (akcji/udziałów)	109 724,70	10 300 000,00

od jednostek powiązanych	109 724,70	10 300 000,00
od pozostałych jednostek	-	-
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i nieruchomości inwestycyjnych	36 864 832,94	18 338 123,32
Udzielone pożyczki	14 669 394,74	49 301 843,69
od jednostek powiązanych	14 669 394,74	49 301 843,69
od pozostałych jednostek	-	-
Obligacje / jednostki uczestnictwa w funduszach	-	-
Lokaty	-	-
Wydatki dotyczące instrumentów pochodnych	-	-
Pozostałe	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(12 636 502,25)	(6 126 148,55)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	111 006 512,40	54 476 194,87
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów)	-	-
Wpływy ze sprzedaży akcji własnych	-	-
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
Otrzymane kredyty	107 224 712,40	50 326 194,87
Otrzymane pożyczki	3 100 000,00	4 150 000,00
Pozostałe	681 800,00	-
Wydatki	114 227 043,23	85 587 089,53
Dywidendy wypłacone	7 477 146,75	7 477 146,75
Nabycie akcji (udziałów) własnych	-	-
Splata kredytów	103 220 000,00	69 668 787,25
Splata pożyczek	1 265 000,00	5 897 250,00
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	613 691,21	-
Odsetki od kredytów, pożyczek, dłużnych papierów wartościowych	1 651 205,27	-
Odsetki od zobowiązań finansowych	-	616 427,41
Pozostałe	-	1 927 478,12
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	(3 220 530,83)	(31 110 894,66)
Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	318 691,88	2 207 172,46
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	318 691,88	2 207 172,46
zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
Środki pieniężne na początek okresu	7 272 424,20	5 065 251,74
Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym:	7 591 116,08	7 272 424,20
o ograniczonej możliwości dysponowania	1 081 715,54	1 077 100,21

Gliwice, 22.03.2018 r.

<i>Piotr Korek Prezes Zarządu</i>	<i>Ewa Bobkowska Wiceprezes Zarządu</i>	<i>Tomasz Janik Wiceprezes Zarządu</i>	<i>Stanisław Lessaer Wiceprezes Zarządu</i>	<i>Przemysław Żur Wiceprezes Zarządu</i>

Zmiany w sprawozdaniach finansowych poprzednich okresów

W związku z wyceną należności długoterminowe z tytułu pożyczek w wartości godziwej uwzględniającej zmianę wartości pieniądza w czasie Spółka dokonała zmiany prezentacji sprawozdań dotyczących poprzednich okresów sprawozdawczych, co obrazują poniższe tabele.

Sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2016 r.

A K T Y W A	Okres zakończony 31/12/2016 zatwierdzony PLN	Korekty dotyczące wyceny pożyczki	Korekty dotyczące wyceny IRS	Korekty dotyczące wyceny nieruchomości	Korekty dotyczące wprowadzenia MSR	Okres zakończony 31/12/2016 przekształcony PLN
Aktywa trwałe (długoterminowe)	348 385 805,01	(788 070,98)	-	-	-	347 597 734,03
Rzeczowe aktywa trwałe	11 277 759,70					11 277 759,70
Nieruchomości inwestycyjne	43 771 310,86					43 771 310,86
Wartość firmy	-					-
Wartości niematerialne	160 843,31					160 843,31
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-					-
Długoterminowe aktywa finansowe	283 831 446,05	(1 936 137,98)				281 895 308,07
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 237 352,00	1 148 067,00				4 385 419,00
Długoterminowe należności	5 593 054,96					5 593 054,96
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	514 038,13					514 038,13
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	63 348 768,17	-	-	-	-	63 348 768,17
Zapasy	149 341,19					149 341,19
Należności krótkoterminowe, w tym:	43 368 601,67	-	-	-	-	43 368 601,67
z tytułu dostaw i usług	40 076 298,66					40 076 298,66
pozostałe należności	3 292 303,01					3 292 303,01
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8 557 692,26					8 557 692,26
Należności z tytułu podatku dochodowego	-					-
Krótkoterminowe aktywa finansowe	4 000 708,85					4 000 708,85
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7 272 424,20					7 272 424,20
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-					-
Aktywa razem	411 734 573,18	(788 070,98)	-	-	-	410 946 502,20

	Okres zakończony 31/12/2016 zatwierdzony	Korekty dotyczące wyceny pożyczki	Korekty dotyczące wyceny IRS	Korekty dotyczące wyceny nieruchomości	Korekty dotyczące wprowadzeni a MSR	Okres zakończony 31/12/2016 przekształcony
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	PLN					PLN
Kapitał własny	286 780 763,65	(1 568 271,98)	-	-	-	285 212 491,67
Kapitał (fundusz) podstawowy	10 000 000,00					10 000 000,00
Należne wpłaty na kapitał zakładowy (wielkość ujemna)	-					-
Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	(576 846,95)					(576 846,95)
Kapitał zapasowy	118 306 411,61					118 306 411,61
Kapitał rezerwowy	7 137 578,77					7 137 578,77
Kapitał z aktualizacji wyceny	-					-
Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną	142 856 001,16					142 856 001,16
Zysk/strata z lat ubiegłych i roku bieżącego, w tym:	9 057 619,06	(1 568 271,98)	-	-	-	7 489 347,08
zysk/strata z lat ubiegłych	5 504 336,99	(4 894 390,75)				609 946,24
zysk/strata okresu bieżącego	3 553 282,07	3 326 118,77				6 879 400,84
Zobowiązania długoterminowe	33 188 399,87	780 201,00	-	-	-	33 968 600,87
Długoterminowe rezerwy	3 338 360,29					3 338 360,29
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 038 273,50	780 201,00				5 818 474,50
Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki	24 663 851,00					24 663 851,00
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	56 053,70					56 053,70
Długoterminowe zobowiązania	91 861,38					91 861,38
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-					-
Zobowiązania krótkoterminowe	91 765 409,66	-	-	-	-	91 765 409,66
Krótkoterminowe rezerwy	1 278 447,91					1 278 447,91
Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki	36 281 768,89					36 281 768,89
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	250 224,19					250 224,19
Krótkoterminowe zobowiązania, w tym:	47 469 111,82	-	-	-	-	47 469 111,82
z tytułu dostaw i usług	44 845 275,85					44 845 275,85
pozostałe zobowiązania	2 623 835,97					2 623 835,97
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 664 595,85					4 664 595,85
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	1 821 261,00					1 821 261,00
Zobowiązania dotyczące aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	-					-
Pasywa razem	411 734 573,18	(788 070,98)	-	-	-	410 946 502,20

Wartość księgowa	286 780 763,65	(1 568 271,98)	-	-	-	285 212 491,67
Liczba akcji (w szt.)	10 000 000,00					10 000 000,00
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	28 678,08					28 521,25
Rozwodniona liczba akcji (w szt.)	10 000 000,00					10 000 000,00
Rozwodniona wartość księgowa na jeden udział (w zł)	28 678,08					28 521,25

Sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.

	(01/01/2016 - 31/12/2016) zatwierdzone	Korekty dotyczące wyceny pożyczki	Korekty dotyczące wyceny IRS	Korekty dotyczące wyceny nieruchomości	Korekty dotyczące wprowadzenia MSR	(01/01/2016 - 31/12/2016) przekształcone
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	118 459 500,94	-	-	-	-	118 459 500,94
Przychody netto ze sprzedaży produktów	112 652 806,89					112 652 806,89
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	5 806 694,05					5 806 694,05
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	115 152 471,18	-	-	-	-	115 152 471,18
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	110 925 023,50					110 925 023,50
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	4 227 447,68					4 227 447,68
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	3 307 029,76	-	-	-	-	3 307 029,76
Koszty sprzedaży	912 045,35					912 045,35
Koszty ogólnego zarządu	4 324 318,76					4 324 318,76
Zysk (strata) ze sprzedaży	(1 929 334,35)	-	-	-	-	(1 929 334,35)
Pozostałe przychody operacyjne	557 994,15					557 994,15
Pozostałe koszty operacyjne	1 155 295,47					1 155 295,47
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(2 526 635,67)	-	-	-	-	(2 526 635,67)
Przychody finansowe	10 224 873,47	4 106 319,77				14 331 193,24
Koszty finansowe	3 846 919,93					3 846 919,93
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	3 851 317,87	4 106 319,77	-	-	-	7 957 637,64
Zysk (strata) brutto	3 851 317,87	4 106 319,77	-	-	-	7 957 637,64
Podatek dochodowy	298 035,80	780 201,00	-	-	-	1 078 236,80
część bieżąca	1 892 745,00					1 892 745,00
część odroczone	(1 594 709,20)	780 201,00				(814 508,20)

Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-					-
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-					-
Zysk (strata) netto	3 553 282,07	3 326 118,77	-	-	-	6 879 400,84
Zysk (strata) na jeden udział (w zł/gr na jeden udział)	0,36					0,69
Rozwodniony zysk (strata) na jeden udział (w zł/gr na jeden udział)	0,36					0,69
Inne całkowite dochody, w tym:	-	-	-	-	-	-
podlegające przekwalifikowaniu do rachunku zysków i strat						-
niepodlegające przekwalifikowaniu do rachunku zysków i strat	-					-
Razem całkowite dochody netto (zysk/strata netto skorygowany o inne dochody)	3 553 282,07	3 326 118,77	-	-	-	6 879 400,84

Sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 01 styczeń 2016 r.

A K T Y W A	Okres zakończony 01/01/2016 zatwierdzony PLN	Korekty dotyczące wyceny pożyczki	Korekty dotyczące wyceny IRS	Korekty dotyczące wyceny nieruchomości	Korekty dotyczące wprowadzenia MSR	Okres zakończony 01/01/2016 przekształcony PLN
Aktywa trwałe (długoterminowe)	341 109 339,31	(4 894 390,75)	-	-	-	336 214 948,56
Rzeczowe aktywa trwałe	11 181 741,41					11 181 741,41
Nieruchomości inwestycyjne	30 898 735,15					30 898 735,15
Wartość firmy	-					-
Wartości niematerialne	395 377,86					395 377,86
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-					-
Długoterminowe aktywa finansowe	290 026 111,28	(6 042 457,75)				283 983 653,53
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 175 817,00	1 148 067,00				5 323 884,00
Długoterminowe należności	3 456 077,78					3 456 077,78
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	975 478,83					975 478,83
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	85 164 917,66	-	-	-	-	85 164 917,66
Zapasy	411 053,28					411 053,28
Należności krótkoterminowe, w tym:	23 833 274,73	-	-	-	-	23 833 274,73
z tytułu dostaw i usług	21 287 853,62					21 287 853,62
pozostałe należności	2 545 421,11					2 545 421,11
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	53 199 551,22					53 199 551,22
Należności z tytułu podatku dochodowego	238 788,00					238 788,00

Krótkoterminowe aktywa finansowe	2 416 998,69					2 416 998,69
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5 065 251,74					5 065 251,74
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży						-
Aktywa razem	426 274 256,97	(4 894 390,75)	-	-	-	421 379 866,22

	Okres zakończony 01/01/2016 zatwierdzony	Korekty dotyczące wyceny pożyczki	Korekty dotyczące wyceny IRS	Korekty dotyczące wyceny nieruchomości	Korekty dotyczące wprowadzenia MSR	Okres zakończony 01/01/2016 przekształcony
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	PLN					PLN
Kapitał własny	290 704 628,33	(4 894 390,75)	-	-	-	285 810 237,58
Kapitał (fundusz) podstawowy	10 000 000,00					10 000 000,00
Należne wpłaty na kapitał zakładowy (wielkość ujemna)	-					-
Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	(576 846,95)					(576 846,95)
Kapitał zapasowy	120 354 525,90					120 354 525,90
Kapitał rezerwowy	7 026 782,19					7 026 782,19
Kapitał z aktualizacji wyceny	-					-
Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną	142 856 001,16					142 856 001,16
Zysk/strata z lat ubiegłych i roku bieżącego, w tym:	11 044 166,03	(4 894 390,75)	-	-	-	6 149 775,28
zysk/strata z lat ubiegłych	11 044 166,03	(4 894 390,75)				6 149 775,28
zysk/strata okresu bieżącego						-
Zobowiązania długoterminowe	35 137 486,77	-	-	-	-	35 137 486,77
Długoterminowe rezerwy	3 571 917,28					3 571 917,28
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 571 447,70					7 571 447,70
Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki	23 653 956,35					23 653 956,35
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	248 304,06					248 304,06
Długoterminowe zobowiązania	91 861,38					91 861,38
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-					-
Zobowiązania krótkoterminowe	100 432 141,87	-	-	-	-	100 432 141,87
Krótkoterminowe rezerwy	5 913 146,22					5 913 146,22
Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki	57 655 725,25					57 655 725,25
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	592 486,84					592 486,84
Krótkoterminowe zobowiązania, w tym:	34 638 411,35	-	-	-	-	34 638 411,35
z tytułu dostaw i usług	32 682 515,01					32 682 515,01
pozostałe zobowiązania	1 955 896,34					1 955 896,34
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 632 372,21					1 632 372,21
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	-					-

Zobowiązania dotyczące aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	-					-
Pasywa razem	426 274 256,97	(4 894 390,75)	-	-	-	421 379 866,22
Wartość księgowa	290 704 628,33	(4 894 390,75)	-	-	-	285 810 237,58
Liczba akcji (w szt.)	10 000 000,00					63 000,00
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	29 070,46					4 536 670,44
Rozwodniona liczba akcji (w szt.)	10 000 000,00					63 000,00
Rozwodniona wartość księgowa na jeden udział (w zł)	29 070,46					4 536 670,44

Dodatkowe informacje i noty objaśniające do sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31 grudnia 2017 roku

INFORMACJE OGÓLNE

P.A. NOVA S.A. została utworzona na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników P.A. NOVA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z dnia 4 grudnia 2006 r. o przekształceniu w spółkę akcyjną. Zmiana formy prawnej została wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 25 stycznia 2007 r.

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

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

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

Okres sprawozdawczy	Kurs na ostatni dzień okresu
01.01.2017-31.12.2017	4,1709
01.01.2016-31.12.2016	4,4240
01.01.2015-31.12.2015	4,2615

OKRESY PREZENTOWANE

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na dzień 31.12.2017 roku i obejmuje okres 12 miesięcy, tj. od dnia 01.01.2017 roku do dnia 31.12.2017 roku.

Dla danych prezentowanych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz pozycjach pozabilansowych zaprezentowano porównywalne dane finansowe na dzień 31.12.2016 roku oraz 01.01.2016 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 01.01.2016 roku do 31.12.2016 roku.

ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

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

SKŁAD ORGANÓW SPÓŁKI NA DZIEŃ 31.12.2017 R.

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

INFORMACJA O KONSOLIDACJI

P.A. NOVA S.A. jest Jednostką dominującą w Grupie Kapitałowej, która sporządzającą skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Oświadczenie o zgodności

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

Niniejsze sprawozdanie finansowe 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

Sprawozdanie finansowe jest sporządzone zgodnie z koncepcją kosztu historycznego. Najważniejsze zasady rachunkowości stosowane przez Spółkę przedstawione zostały poniżej.

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

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

Połączenia jednostek gospodarczych

W okresie sprawozdawczym nie miało miejsce połączenie jednostek gospodarczych.

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 „zysku zerowego” tj. do wysokości poniesionych w związku z danym kontraktem kosztów. Polityka rachunkowości dopuszcza odstępstwo od tej metody w szczególnie uzasadnionych przypadkach, gdyby metoda „zerowego zysku” nie odzwierciedlała stanu faktycznego (jak na przykład zakończenie kontraktu deweloperskiego pomimo braku formalnego odbioru lub przeniesienia własności na rzecz inwestora). Odstępstwo wymaga uchwały Zarządu.

Zastosowanie takiej metody wynika z faktu, że Spółka nie jest w stanie wiarygodnie oszacować stopnia zaawansowania prowadzonych robót. Spółka realizuje obiekty handlowe, których głównym odbiorcą są sieci handlowe. Każdy obiekt jest niepowtarzalny, nie można ustalić jednostkowego kosztu wytworzenia. Obiekty są zróżnicowane pod względem budowy np. garaże podziemne, obiekty jednopoziomowe, z parkingami na dachach. Każda lokalizacja obiektu posiada swoją własną odrębną charakterystykę, zarówno jeżeli chodzi o zewnętrzne uwarunkowania lokalne, jak i uwarunkowania na samej nieruchomości, na której prowadzone są prace budowlane.

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 bezpośrednie 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 bezpośrednio przypisanie poszczególnych kosztów kosztom sprzedaży przyjęto zasadę, według której 50% kosztów funkcjonowania działu kwalifikuje się jako koszty sprzedaży.

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

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

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

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

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

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

Wycena aktywów i pasywów

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

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

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

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

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

- a) Co do punktu 8a - jak wskazano powyżej nabycie nieruchomości następuje w związku z atrakcyjną ceną bądź lokalizacją, co daje podstawy do oczekiwania przyszłego długoterminowego wzrostu jej wartości,
- b) Co do punktu 8b - do czasu zawarcia wiążących umów na sprzedaż nieruchomości ich przeznaczenie jest nieokreślone.
W momencie zawarcia wiążącej umowy na sprzedaż nieruchomości (niezabudowanej bądź też zabudowanej na zlecenie przyszłego nabywcy obiektem realizowanym na jego zlecenie) nieruchomości takie przestają być Nieruchomościami Inwestycyjnymi i ich wartość wykazywana jest w Sprawozdaniu z Całkowitych dochodów jako koszt kontraktu.

Wycena

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

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

Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych, które nie podlegają konsolidacji wycenia się zgodnie z MSR39 – 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) zgodnie z MSR 11. Do wyceny kontraktów budowlanych Spółka stosuje metodę „zerowego zysku”. Polityka rachunkowości Spółki dopuszcza odstępstwo od tej metody w szczególnie uzasadnionych przypadkach, gdyby metoda „zerowego zysku” nie odzwierciedlała stanu faktycznego (jak na przykład zakończenie kontraktu deweloperskiego pomimo braku formalnego odbioru lub przeniesienia własności na rzecz inwestora). Odstępstwo wymaga uchwały Zarządu.

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

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

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

Pozostałe kapitały to:

- 1) Akcje własne wykazywane w cenie nabycia,
- 2) Kapitał stanowiący nadwyżkę ceny emisyjnej nad ceną nominalną akcji serii D oraz E,
- 3) Zyski zatrzymane, na które składają się przede wszystkim niepodzielone zyski z lat ubiegłych przeznaczane na kapitały zapasowy i rezerwy decyzjami akcjonariuszy (udziałowców), kapitał powstały wskutek przejścia na MSR/MSSF z dniem 1 stycznia 2006 r. oraz późniejsze korekty wyników finansowych za lata 2006 i 2007. Ponadto w zyskach zatrzymanych wykazuje się całkowite dochody okresu sprawozdawczego.

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

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

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

Zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów wyceniane są w kwocie wymagającej zapłaty. Koszty finansowania zewnętrznego (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.

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

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

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług o terminie wymagalności powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego to część zobowiązań za otrzymane usługi zatrzymana na okresy gwarancyjne. Termin

płatności powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego jest terminem wynikającym z zawieranych umów, ponieważ w praktyce zobowiązania z tytułu zatrzymywanych kaucji są po pewnym czasie zastępowane przez gwarancje bankowe / ubezpieczeniowe przedkładane przez dostawców / podwykonawców, Spółka nie stosuje zasady wykazywania tych należności w wartości godziwej uwzględniającej zmianę wartości pieniądza w czasie. Wobec powyższego zobowiązania z tytułu dostaw i usług są w całości wykazywane jako krótkoterminowe.

Do rozliczeń międzyokresowych (pasywnych) zalicza się:

- otrzymane płatności z tytułu realizacji kontraktów długoterminowych niestanowiące przychodów faktycznie zrealizowanych,
- rozliczane w czasie dotacje (dotacje rozliczane są systematycznie w czasie użytkowania dotowanych środków trwałych jako przychody wykazywane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów).

ZGODNOŚĆ Z MSSF

Wpływ nowych i zmienionych standardów i interpretacji

Od dnia 1 stycznia 2017 r. Spółkę obowiązują następujące zmiany do standardów:

- Zmiany do MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych” pt. Inicjatywa dotycząca ujawniania informacji,
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” dotyczące ujmowania aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego w odniesieniu do niezrealizowanych strat,
- Roczne zmiany MSSF 2014-2016, w zakresie doprecyzowującym MSSF 12 Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach.

Zastosowanie zmian do standardów nie miało wpływu na politykę rachunkowości Spółki ani na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Powyższe zmiany do standardów zostały do dnia publikacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego zatwierdzone do stosowania przez Unię Europejską.

Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Spółkę

W jednostkowym jak i skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Spółka nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu wymienionych poniżej opublikowanych standardów, interpretacji lub poprawek do istniejących standardów przed ich datą wejścia w życie. Poza wskazanymi poniżej nowymi standardami, inne zmiany nie mają zastosowania do działalności Spółki.

MSSF 9 „Instrumenty finansowe”

Wejście w życie:

Data wyjęcia w życie w UE – okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2018 lub po tej dacie.

Główne zmiany wprowadzone przez standard:

MSSF 9 usuwa obecnie występujące w MSR 39 kategorii aktywów finansowych. Klasyfikacja aktywów finansowych zgodnie z MSSF 9 jest uzależniona od modelu biznesowego zarządzania aktywami finansowymi oraz charakterystyki umownych przepływów pieniężnych. Zgodnie ze standardem aktywa finansowe klasyfikowane są wyłącznie do trzech grup:

- aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik,
- aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody,
- aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu.

Standard zawiera także nowe wytyczne dotyczące rachunkowości zabezpieczeń mające na celu uproszczenie bieżących rozwiązań oraz lepsze odzwierciedlenie zasad zarządzania ryzykiem.

Wpływ zmian na sprawozdanie finansowe:

Na moment sporządzenia jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółka zakończyła większość prac związanych z wdrożeniem nowego standardu MSSF 9. Spółka rozpoczęła projekt wdrożenia MSSF 9, który został zaplanowany w dwóch etapach:

- etap I: analiza i wstępne oszacowanie wpływu,
- etap II: wdrożenie MSSF 9 na bazie wypracowanej koncepcji.

Uznając, że nie jest możliwe bezpośrednie przełożenie kategorii aktywów finansowych wskazanych w MSR 39 Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena, na kategorie zdefiniowane w MSSF 9 Instrumenty finansowe, Spółka dokonała stosownych zmian w polityce rachunkowości i procedurach operacyjnych. Zostały opracowane i wdrożone metodyki oceny modeli biznesowych oraz analizy przepływów pieniężnych, w tym identyfikując aktywa, co do których po 1 stycznia 2018 r. nastąpi zmiana metody wyceny z zamortyzowanego kosztu na wartość godziwą. Na ich podstawie Spółka przeprowadziła testy modelu biznesowego dla wszystkich istotnych na dzień 31 grudnia 2017 roku pozycji aktywów finansowych.

Na podstawie tego testu Spółka uznaje, że:

- Wszystkie aktywa finansowe, które są klasyfikowane w niniejszym sprawozdaniu finansowym zgodnie z MSR 39 jako pożyczki i należności a także aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności zostaną zaklasyfikowane na podstawie modelu biznesowego do aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu.
- Wszystkie aktywa finansowe, które są klasyfikowane w niniejszym sprawozdaniu finansowym jako aktywa finansowe przeznaczone do obrotu zostaną zaklasyfikowane na podstawie modelu biznesowego jako aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik.
- Wszystkie aktywa finansowe, które są klasyfikowane w niniejszym sprawozdaniu finansowym zgodnie z MSR 39 jako dostępne do sprzedaży zostaną zaklasyfikowane na podstawie modelu biznesowego jako aktywa finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu.

Zmiana sposobu wyceny w ocenie Zarządu nie będzie miała istotnego wpływu na wynik finansowy, kapitały własne oraz sumę bilansową grupy.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku Spółka posiada instrumenty zabezpieczające zmienność przepływów pieniężnych związanych z ryzykiem stopy procentowej w przypadku płatności rat z tytułu umów kredytowych (instrument IRS) a także związanych z ryzykiem zmiany kursu walut w przypadku zabezpieczenia przyszłych przepływów pieniężnych z tytułu umów najmu w walucie obcej. Wspomniane instrumenty IRS objęte są rachunkowością zabezpieczeń.

Analiza ryzyk i korzyści związanych z przyjęciem rozwiązań dotyczących rachunkowości zabezpieczeń wprowadzanych przez MSSF 9 Instrumenty finansowe w kontekście charakterystyki portfela instrumentów finansowych w Spółce wskazała na zasadność dalszego stosowania zasad określonych w MSR 39 Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena.

W ocenie Zarządu zastosowanie MSSF 9 Instrumenty finansowe w części dotyczącej rachunkowości zabezpieczeń miało istotny wpływ na wynik finansowy, kapitały własne oraz sumę bilansową Spółki.

MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”

Wejście w życie:

Data wyjęcia w życie w UE – okresy roczne rozpoczynające się dnia 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie.

Główne zmiany wprowadzone przez standard:

Standard ma zastosowanie do wszystkich umów skutkujących przychodami. Fundamentalną zasadą nowego standardu jest ujmowanie przychodów w wysokości ceny transakcyjnej w momencie przekazania przyrzeczonych w umowie towarów lub usług na rzecz klienta, które ma miejsce wtedy, gdy klient uzyskuje kontrolę nad tymi składnikami aktywów. Ujmowanie przychodów następuje na

podstawie pięcioelementowego modelu. Wszelkie towary lub usługi sprzedawane w pakietach, które da się wyodrębnić w świetle zawartej z klientem umowy, należy ujmować oddzielnie. Ponadto wszelkie upusty i rabaty dotyczące ceny transakcyjnej należy co do zasady alokować do poszczególnych elementów pakietu. W przypadku, gdy wysokość przychodu jest zmienna, kwoty zmienne są zaliczane do przychodów, o ile istnieje duże prawdopodobieństwo, że w przyszłości nie nastąpi odwrócenie ujęcia przychodu w wyniku przeszacowania wartości. Koszty poniesione w celu pozyskania i zabezpieczenia kontraktu z klientem należy aktywować i rozliczać w czasie przez okres konsumowania korzyści z tego kontraktu.

Wpływ zmian na sprawozdanie finansowe:

Spółka dokonała analizy wpływu zastosowania MSSF 15 na sposób ujmowania przychodów z umów realizowanych przez Spółkę. Pierwsza faza prac dotyczyła analizy różnic pomiędzy MSSF 15 a dotychczas obowiązującymi zasadami w obszarze ujmowania przychodów. Druga faza prac dotyczyła analizy umów z klientami w pięciu krokach, które są niezbędne z punktu widzenia prawidłowego ustalenia przychodów zgodnie z MSSF 15 Przychody z umów z klientami – od identyfikacji umowy (lub ich grup), przez wskazanie pojedynczych zobowiązań i ustalenie cen, przyporządkowanie ich do poszczególnych zobowiązań i rozpoznanie przychodu. W następnym kroku, Spółka dokonała agregacji zrealizowanych w 2017 r. umów z klientami, łącząc je w pakiety, przyjmując, jako podstawowe kryterium łączenia, moment przeniesienia kontroli nad przyrzeczonymi w umowie dobrami, na klienta. W ocenie Zarządu dotychczasowy sposób ujęcia przychodów odpowiada modelowi zawartemu w MSSF 15. W trakcie analizy wpływu uznano także, że MSSF 15 nie ma istotnego wpływu również na kwotę prezentowanych przychodów. W związku z powyższym w ocenie Zarządu Spółki wprowadzenie MSSF 15 nie będzie miała istotnego wpływu na wynik finansowy, kapitały własne oraz sumę bilansową Spółki.

MSSF 16 „Leasingi”

Data wejścia w życie:

Data wyjęcia w życie w UE – okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2019 lub po tej dacie.

Główne zmiany wprowadzone przez standard:

Nowy standard wprowadza jeden model ujęcia leasingu w księgach rachunkowych leasingobiorcy, zbieżny z ujęciem leasingu finansowego w ramach MSR 17. Zgodnie z MSSF 16 umowa jest leasingiem lub zawiera leasing, jeśli przekazuje prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów na dany okres w zamian za wynagrodzenie. Analiza umów pod kątem spełnienia nowej definicji leasingu może doprowadzić zarówno do uznania niektórych umów traktowanych obecnie jako usługi za zawierające leasing, jak też do uznania niektórych umów traktowanych obecnie jako leasing, w szczególności operacyjny, za usługi.

Wpływ zmian na sprawozdanie finansowe:

Spółka dokonała analizy wpływu zastosowania MSSF 16 na sposób ujmowania umów leasingowych zawartych przez Spółkę. Analiza dotyczyła identyfikacji różnic pomiędzy MSSF 16 a dotychczas obowiązującymi zasadami w obszarze ujmowania umów leasingu. W ocenie Zarządu dotychczasowy sposób ujęcia umów leasingowych odpowiada modelowi zawartemu w MSSF 16. W związku z powyższym w ocenie Zarządu wprowadzenie MSSF 16 nie będzie miała istotnego wpływu na wynik finansowy, kapitały własne oraz sumę bilansową Spółki

Pozostałe opublikowane, lecz jeszcze nieobowiązujące standardy i interpretacje nie dotyczą działalności Spółki lub nie będą mieć na nią wpływu. Są to:

- Zmiany do MSSF 10 oraz MSR 28 dotyczące sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami,
- Zmiany do MSSF 2 dotyczące klasyfikacji i wyceny transakcji płatności w formie akcji,
- Zmiany do MSSF 4 dotyczące zastosowania MSSF 9 wraz z MSSF 4,
- Zmiany do MSR 40 dotyczące zasad przeniesienia nieruchomości do lub z nieruchomości inwestycyjnych
- Interpretacja KIMSF 22 dotycząca transakcji w walucie obcej i płatności zaliczkowych,

- Interpretacja KIMSF 23 dotycząca niepewności co do ujęcia podatku dochodowego,
- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe,
- Poprawki do MSSF 9 dotyczące dłużnych aktywów finansowych posiadających opcję wcześniejszej spłaty, która może skutkować powstaniem tzw. negatywnej rekompensaty,
- Poprawki do MSR 28 dotyczące długoterminowych udziałów, stanowiących część inwestycji netto w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach,
- Roczne zmiany MSSF 2014-2016 w zakresie doprecyzowującym MSR 28 i MSSF 1,
- Roczne zmiany MSSF 2015-2017,
- Zmiany do MSR 19 dotyczące zmian, ograniczeń lub rozliczeń planów określonych świadczeń.

Powyżej wymienione standardy, za wyjątkiem zmian do MSSF 4, MSSF 2 oraz rocznych zmian MSSF 2014-2016, oczekują na zatwierdzenie przez Unię Europejską. Spółka zamierza zastosować wszystkie zmiany zgodnie z ich datą wejścia w życie.

PODSTAWOWE OSĄDY RACHUNKOWE I PODSTAWY SZACOWANIA NIEPEWNOŚCI

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

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

Szacowanie rezerw na naprawy gwarancyjne

Specyfika działalności Spółki wymaga udzielania gwarancji usunięcia wad i usterek (gwarancja i rękojmia) z tytułu wykonywanych robót budowlanych. Równocześnie zlecniodawcy wymagają złożenia odpowiednich zabezpieczeń na wypadek nie wykonania zobowiązań gwarancyjnych. Zabezpieczenia ustalane są na poziomie określonym umownie w wysokości 2,5 lub 5 % wartości wykonanych prac. Doświadczenie Zarządu pokazuje, że faktyczna wartość kosztów ponoszonych przy usuwaniu wad i usterek w okresie gwarancyjnym kształtuje się na zupełnie innym (niższym) poziomie. Toteż rezerwy na naprawy gwarancyjne wykazywane są w wysokości oszacowanej przez Zarząd przy udziale osób bezpośrednio odpowiedzialnych za realizację poszczególnych zleceń (kierownicy budów).

Szacowanie wartości firmy

W jednostkowym sprawozdaniu finansowym nie występuje wartość firmy.

Szacowanie przychodów i kosztów kontraktów długoterminowych

Specyfika działalności budowlanej sprawia, że dla ostrożności wyceny Zarząd podjął decyzję o wykazywaniu przychodów i kosztów realizacji budowlanych kontraktów długoterminowych metodą „zerowego zysku”. Takie podejście zapewnia, że wyniki finansowe wykazywane są dopiero wtedy, gdy są faktycznie zrealizowane. Polityka rachunkowości Spółki dopuszcza odstępstwo od tej metody w szczególnie uzasadnionych przypadkach, gdyby metoda „zerowego zysku” nie odzwierciedlała stanu faktycznego (jak na przykład zakończenie kontraktu deweloperskiego pomimo braku formalnego odbioru lub przeniesienia własności na rzecz inwestora). Odstępstwo wymaga uchwały Zarządu.

Szacowanie rezerw na świadczenia emerytalne

Rezerwy na świadczenia emerytalne dokonywane są na podstawie przeciętnych wynagrodzeń w gospodarce i oszacowania zarządu na jakim poziomie w stosunku do przeciętnych wynagrodzeń w gospodarce będą się kształtować wynagrodzenia poszczególnych pracowników w momencie osiągnięcia wieku emerytalnego.

SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI

Podział na segmenty

Podział na segmenty działalności (MSSF 8) przedstawiono w poniższej tabeli. Z uwagi na fakt, że ponad 90% sprzedaży skierowana jest na rynek krajowy, podziału dokonano wyłącznie według rodzajów działalności. 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.

	obiekty komercyjne na własny rachunek (do wynajmu)	obiekty własne planowane / realizowane	obiekty budowlane do sprzedaży na zewnątrz oraz działalność projektowa	działalność informatyczna	ogólne / nie przyporządkowane do żadnego segmentu
Aktywa niematerialne	-	-	18 149	79 129	49 403
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	1 487 513	476 559	11 794 070
Należności długoterminowe	-	-	7 380 836	-	-
Nieruchomości inwestycyjne	24 402 882	16 752 624	25 235 013	-	-
Długoterminowe aktywa finansowe	247 670 375	13 898 027	5 251 791	-	20 375 524
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	-	10 000	-	-
<u>Razem nakłady inwestycyjne (Aktywa trwałe minus Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe)</u>	<u>272 073 257</u>	<u>30 650 651</u>	<u>39 373 302</u>	<u>555 688</u>	<u>32 218 997</u>
Zapasy i należności krótkoterminowe	544 765	-	18 565 490	803 954	7 754 452
Inwestycje krótkoterminowe	24 550	-	-	-	7 591 116
Zadłużenie z tytułu kredytów i pożyczek	-	(7 886 324)	-	-	(34 225 501)
Aktywa własne	272 642 573	22 764 327	57 938 792	1 359 642	13 339 064
Przychody ze sprzedaży	1 232 514	-	167 473 152	5 134 262	37 895
	1%	0%	96%	3%	0%
Koszt własny sprzedaży powiększony o koszty sprzedaży	297 531	-	157 075 255	5 855 201	-
Koszty finansowe	125 911	127 247	3 186 297	87 107	287 124
<u>Wynik segmentu</u>	<u>809 072</u>	<u>(127 247)</u>	<u>7 211 599</u>	<u>(808 045)</u>	<u>(249 229)</u>

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 / 2017	rok / 2016	01/01/2016
a) środki trwałe (w tym)	11 672 393,05	10 414 899,13	10 969 668,33
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	502 160,90	506 283,38	510 405,86
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	7 949 516,42	8 207 948,29	8 227 151,15
- urządzenia techniczne i maszyny	917 242,52	470 635,62	518 818,17
- środki transportu	1 998 319,57	1 039 212,26	1 426 178,62
- inne środki trwałe	305 153,64	190 819,58	287 114,53
- inwestycje w obcych środkach trwałych	-	-	-
b) środki trwałe w budowie	2 085 749,27	862 860,57	212 073,08
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe razem	13 758 142,32	11 277 759,70	11 181 741,41

Rzeczowe aktywa trwałe (struktura własnościowa)	rok / 2017	rok / 2016	01/01/2016
a) własne	12 115 651,66	10 281 742,62	10 159 441,12
b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu, w tym:	1 642 490,66	996 017,08	1 022 300,29
- leasingu	1 642 490,66	996 017,08	1 022 300,29
Rzeczowe aktywa trwałe bilansowe razem	13 758 142,32	11 277 759,70	11 181 741,41

Zmiany rzeczowych aktywów trwałych

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

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	524 491,00	11 280 139,05	3 299 637,30	5 901 477,78	1 539 441,40	-	22 545 186,53
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-	738 268,22	1 525 030,34	213 268,89	-	2 476 567,45
- nabycia	-	-	538 439,92	5 640,65	135 500,00	-	679 580,57
- przesunięcia wewnętrzne między grupami	-	-	-	5 640,65	77 768,89	-	83 409,54
- przejęcia z inwestycji (rozliczenie środków w budowie)	-	-	199 828,30	-	-	-	199 828,30
- przejęcia z inwestycji (rozliczenie nieruchomości inwestycyjnych)	-	-	-	-	-	-	-

- przejętych z leasingu	-	-	-	1 513 749,04	-	-	1 513 749,04
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	(18 531,05)	(488 469,34)	-	-	(507 000,39)
- likwidacji	-	-	-	-	-	-	-
- sprzedaży	-	-	(6 501,51)	(482 828,69)	-	-	(489 330,20)
- przemieszczenia wewnętrznego	-	-	(12 029,54)	(5 640,65)	-	-	(17 670,19)
- inne (likwidacja, wycofanie z ewidencji w wyniku inwentaryzacji)	-	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-	-	-
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	524 491,00	11 280 139,05	4 019 374,47	6 938 038,78	1 752 710,29	-	24 514 753,59
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	18 207,62	3 072 190,76	2 829 001,68	4 862 265,52	1 348 621,82	-	12 130 287,40
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	4 122,48	258 431,87	273 130,27	77 453,69	98 934,83	-	712 073,14
- amortyzacja bieżąca	4 122,48	258 431,87	278 006,47	560 282,38	98 934,83	-	1 199 778,03
- korekty lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-
- przesunięcia wewnętrzne między grupami	-	-	-	-	-	-	-
- amortyzacja sprzedanych środków trwałych	-	-	(6 501,51)	(482 828,69)	-	-	(489 330,20)
- amortyzacja zlikwidowanych środków trwałych	-	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	1 625,31	-	-	-	1 625,31
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	22 330,10	3 330 622,63	3 102 131,95	4 939 719,21	1 447 556,65	-	12 842 360,54
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	502 160,90	7 949 516,42	917 242,52	1 998 319,57	305 153,64	-	11 672 393,05

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

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

- inne	-	-	-	-	-	-	-
<u>g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu</u>	<u>18 207,62</u>	<u>3 072 190,76</u>	<u>2 829 001,68</u>	<u>4 862 265,52</u>	<u>1 348 621,82</u>	-	<u>12 130 287,40</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>506 283,38</u>	<u>8 207 948,29</u>	<u>470 635,62</u>	<u>1 039 212,26</u>	<u>190 819,58</u>	-	<u>10 414 899,13</u>

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) w okresie od 01.01.2015 r do 31.12.2015 r

Wyszczególnienie	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Inwestycje w obce środki trwałe	Razem środki trwałe
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	524 491,00	11 041 245,73	3 325 301,58	5 864 565,35	1 518 599,12	-	22 274 202,78
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-	204 920,66	267 104,97	23 029,55	-	495 055,18
- nabycia	-	-	92 519,35	-	23 029,55	-	115 548,90
- przesunięcia wewnętrzne między grupami	-	-	-	-	-	-	-
- przejęcia z inwestycji (rozliczenie środków w budowie)	-	-	112 401,31	-	-	-	112 401,31
- przejęcia z inwestycji (rozliczenie nieruchomości inwestycyjnych)	-	-	-	-	-	-	-
- przyjętych z leasingu	-	-	-	267 104,97	-	-	267 104,97
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	-	(336 106,94)	-	-	(336 106,94)
- likwidacji	-	-	-	-	-	-	-
- sprzedaży	-	-	-	(336 106,94)	-	-	(336 106,94)
- przemieszczenia wewnętrznego	-	-	-	-	-	-	-
- inne (likwidacja, wycofanie z ewidencji w wyniku inwentaryzacji)	-	-	-	-	-	-	-

- inne	-	-	-	-	-	-	-
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	524 491,00	11 041 245,73	3 530 222,24	5 795 563,38	1 541 628,67	-	22 433 151,02
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	9 962,66	2 448 923,95	2 727 573,07	4 163 914,64	1 142 539,58	-	10 492 913,90
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	4 122,48	365 170,63	283 831,00	205 470,12	111 974,56	-	970 568,79
- amortyzacja bieżąca	4 122,48	365 170,63	283 831,00	541 577,06	111 974,56	-	1 306 675,73
- korekty lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-
- przesunięcia wewnętrzne między grupami	-	-	-	-	-	-	-
- amortyzacja sprzedanych środków trwałych	-	-	-	(336 106,94)	-	-	(336 106,94)
- amortyzacja zlikwidowanych środków trwałych	-	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	14 085,14	2 814 094,58	3 011 404,07	4 369 384,76	1 254 514,14	-	11 463 482,69
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	510 405,86	8 227 151,15	518 818,17	1 426 178,62	287 114,53	-	10 969 668,33

1.2. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne	rok / 2017	rok / 2016	01/01/2016
Nieruchomości użytkowane (wynajmowane)	6 528 908,11	-	-
Pozostałe nieruchomości inwestycyjne	59 861 610,92	43 771 310,86	30 898 735,15
Zmiany stanu nieruchomości inwestycyjnych	rok / 2017	rok / 2016	01/01/2016
a) stan na początek okresu	43 771 310,86	30 898 735,15	46 099 023,00
b) zwiększenie (z tytułu)	34 530 809,55	17 762 114,44	19 777 262,38

- przekwalifikowane	-	-	-
- nabycie / wytworzenie	34 530 809,55	17 762 114,44	19 777 262,38
- przekwalifikowanie ze środków trwałych w budowie w związku z oddaniem do użytkowania	-	-	-
- objęcie konsolidacją	-	-	-
- aktywa trwale klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	11 911 601,38	4 889 538,73	34 977 550,23
- sprzedaży	11 895 316,18	77 808,36	14 469 126,07
- przekwalifikowanie do rzeczowych aktywów trwałych (w ramach jednostki dominującej oraz w związku ze sprzedażą do spółek objętych konsolidacją)	-	541 414,00	-
- likwidacja nakładów inwestycyjnych / koszty zamiany nieruchomości	-	-	269 050,00
- wydanie na potrzeby realizacji kontraktu deweloperskiego	-	4 270 316,37	20 239 374,16
- przejęcie z mocy prawa na własność gminy	-	-	-
- korekta wartości wydania na potrzeby realizacji kontraktu deweloperskiego	-	-	-
- umorzenie wartości nieruchomości	16 285,20	-	-
- aktywa trwale klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-
d) stan na koniec okresu	66 390 519,03	43 771 310,86	30 898 735,15

1.3. Wartości niematerialne

Wartości niematerialne (struktura własnościowa)	rok / 2017	rok / 2016	01/01/2016
a) własne	146 680,49	160 843,31	395 377,86
b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym leasingu	-	-	-
Wartości niematerialne razem:	146 680,49	160 843,31	395 377,86

Zmiany wartości niematerialnych

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

Wyszczególnienie	a	b	c	d	e	f
	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	Inne aktywa niematerialne	Zaliczki na aktywa niematerialne	Aktywa niematerialne razem
a) wartość brutto aktywów niematerialnych na początek okresu	-	-	1 440 827,83	-	-	1 440 827,83
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-	165 986,47	-	-	165 986,47
- nabycia	-	-	165 986,47	-	-	165 986,47
- wytworzenia	-	-	-	-	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	-	-	-	-
- sprzedaży	-	-	-	-	-	-
- likwidacji	-	-	-	-	-	-

d) wartość brutto aktywów niematerialnych na koniec okresu	-	-	1 606 814,30	-	-	1 606 814,30
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	-	1 279 984,52	-	-	1 279 984,52
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	-	-	180 149,29	-	-	180 149,29
- amortyzacja bieżąca	-	-	180 149,29	-	-	180 149,29
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	-	1 460 133,81	-	-	1 460 133,81
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-	-	-
- zwiększenia	-	-	-	-	-	-
- zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-	-	-
j) wartość netto aktywów niematerialnych na koniec okresu	-	-	146 680,49	-	-	146 680,49

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

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

Zmiany aktywów niematerialnych (wg grup rodzajowych) w okresie od 01.01.2015r. do 31.12.2015r.

Wyszczególnienie	a	b	c	d	e	f
	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	Inne aktywa niematerialne	Zaliczki na aktywa niematerialne	Aktywa niematerialne razem
a) wartość brutto aktywów niematerialnych na początek okresu	-	-	1 051 223,45	-	-	1 051 223,45
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-	389 604,38	-	-	389 604,38
- nabycia	-	-	389 604,38	-	-	389 604,38
- wytworzenia	-	-	-	-	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	-	-	-	-
- sprzedaży	-	-	-	-	-	-
- likwidacji	-	-	-	-	-	-
d) wartość brutto aktywów niematerialnych na koniec okresu	-	-	1 440 827,83	-	-	1 440 827,83
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	-	948 075,84	-	-	948 075,84
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	-	-	97 374,13	-	-	97 374,13
- amortyzacja bieżąca	-	-	97 374,13	-	-	97 374,13
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	-	1 045 449,97	-	-	1 045 449,97
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	-	-	395 377,86	-	-	395 377,86

1.4. Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności

Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	rok / 2017	rok / 2016	01/01/2016
Razem:	-	-	-

1.5. Długoterminowe aktywa finansowe

Długoterminowe aktywa finansowe	rok / 2017	rok / 2016	01/01/2016
a) w jednostkach zależnych, w tym:	285 620 397,65	280 111 988,07	281 750 333,53
- udziały lub akcje	127 671 447,68	127 561 722,98	117 261 722,98
- dłużne papiery wartościowe	-	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	44 641 829,30	43 353 025,02	42 074 427,00
- udzielone pożyczki	99 481 220,58	95 361 737,01	110 642 772,90
- odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone)	13 825 900,09	13 835 503,06	11 771 410,65

- dopłaty / kapitały rezerwowe itp.	-	-	-
b) w jednostkach współzależnych, w tym:	-	-	-
- udziały lub akcje	-	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-	-
- udzielone pożyczki	-	-	-
- odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone)	-	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-	-
c) w jednostkach stowarzyszonych, w tym:	-	-	-
- udziały lub akcje	-	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-	-
- udzielone pożyczki	-	-	-
- odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone)	-	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-	-
d) w znaczącym inwestorze, w tym:	-	-	-
- udziały lub akcje	-	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-	-
- udzielone pożyczki	-	-	-
- odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone)	-	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-	-
e) w jednostce dominującej, w tym:	-	-	-
- udziały lub akcje	-	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-	-
- udzielone pożyczki	-	-	-
- odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone)	-	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-	-
f) pozostałych jednostkach, w tym:	1 575 320,00	1 783 320,00	2 233 320,00
- udziały lub akcje	1 575 320,00	1 783 320,00	2 233 320,00
- dłużne papiery wartościowe	-	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-	-
- udzielone pożyczki	-	-	-
- odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone)	-	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-	-
Długoterminowe aktywa finansowe, razem	287 195 717,65	281 895 308,07	283 983 653,53

Zmiana stanu długoterminowych aktywów finansowych	rok / 2017	rok / 2016	01/01/2016
a) stan na początek okresu	281 895 308,07	283 983 653,53	265 208 904,34
b) zwiększenia (z tytułu)	18 475 508,80	67 019 574,10	31 473 756,46

- nabycie/objęcie udziałów	119 724,70	10 300 000,00	20 050,00
- udzielenie pożyczek / objęcie obligacji	11 394 894,74	45 356 843,69	24 791 865,01
- naliczenie odsetek od pożyczki / objętych obligacji	5 024 751,38	5 320 272,66	5 208 571,61
- wycena udziałów / akcji / pożyczek	1 936 137,98	6 042 457,75	-
- wycena transakcji pochodnych	-	-	-
- przekwalifikowanie w długoterminowe	-	-	1 453 269,84
c) zmniejszenia (z tytułu)	13 175 099,22	69 107 919,56	12 699 007,27
- przekwalifikowanie w krótkoterminowe	-	7 551,47	13 638,69
- spłata pożyczek	7 019 279,53	60 358 467,58	5 410 000,00
- spłata odsetek	5 113 763,68	6 076 350,53	603,61
- odpisy aktualizujące	78 480,90	279 412,00	1 212 307,22
- wycena udziałów / akcji / pożyczek	953 575,11	2 386 137,98	6 062 457,75
- przeznaczenie do sprzedaży	10 000,00	-	-
d) stan na koniec okresu	287 195 717,65	281 895 308,07	283 983 653,53

1.6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	rok / 2017	rok / 2016	01/01/2016
a) Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	4 385 419,00	4 175 817,00	2 447 943,00
odniesionych na wynik finansowy	4 385 419,00	4 175 817,00	2 447 943,00
odniesionych na kapitał własny	-	-	-
odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-	-
b) Zwiększenia	1 171 362,00	1 941 924,00	2 835 673,00
odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu):	803 496,00	1 941 924,00	2 835 673,00
- odpisu aktualizującego	-	-	-
- wyceny pozycji w walutach obcych	-	-	-
- rezerw na naprawy gwarancyjne	29 899,00	-	53 319,00
- rezerw pozostałych	-	18 657,00	4 903,00
- kwot opodatkowanych, a nieujętych w rachunku zysków i strat dotyczących rozliczeń kontraktów budowlanych i deweloperskich	555 692,00	576 122,00	-
- kosztów podlegających odliczeniu od dochodu podatkowego w momencie ich zapłaty	-	-	51 531,00
- rezerw na koszty kontraktu	-	-	985 212,00
- niezapłaconych odsetek z tytułu kredytu	-	-	-
- niezapłaconych odsetek z tytułu pożyczek	162 864,00	137 898,00	163 316,00
- koszt poręczenia kredytu	-	-	-
- opodatkowania transakcji sprzedaży nieruchomości / usług przez jednostkę dominującą do spółek zależnych / współzależnych do wysokości kwoty nieuwzględnionej wyniku skonsolidowanym	-	-	-

- innych różnic przejściowych	55 041,00	61 180,00	-
- wycena odsetek od pożyczek	-	1 148 067,00	-
- strat podatkowych podlegających odliczeniu od podstawy opodatkowania w przyszłych okresach	-	-	1 577 392,00
odniesione na kapitał własny w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu wyceny instrumentów finansowych odniesionej w inne całkowite dochody)	367 866,00	-	-
odniesione na kapitał własny w związku ze stratą podatkową (z tytułu)	-	-	-
odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	-	-	-
c) Zmniejszenia	2 230 532,00	1 732 322,00	1 107 799,00
odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	2 230 532,00	1 732 322,00	1 107 799,00
- rozwiązania odpisu aktualizującego	-	-	-
- storna wyceny pozycji w walutach obcych	-	-	-
- rozwiązania rezerw na naprawy gwarancyjne	-	43 700,00	-
- rozwiązania pozostałych rezerw	-	899 926,00	683 830,00
- zapłaty odsetek z tytułu kredytu	-	-	3 973,00
- zapłaty odsetek z tytułu pożyczki	-	-	-
- ujęcia w rachunku zysków i strat z rozliczeń kontraktów budowlanych i deweloperskich opodatkowanych w poprzednich okresach	-	-	71 849,00
- zapłaty kosztów podlegających zaliczeniu w KUP w momencie zapłaty	9 877,00	-	348 147,00
- zapłaty nieopłaconych kwot na ZFŚS	-	-	-
- rozliczenia na wynik dotacji zaliczonej do przychodów podatkowych w momencie otrzymania	-	-	-
- innych różnic przejściowych	283 892,00	-	-
- odliczenia strat podatkowych	-	-	-
- wycena odsetek od pożyczek	1 148 067,00	-	-
- odniesione na wynik finansowy okresu w związku ze stratą podatkową (z tytułu)	788 696,00	788 696,00	-
odniesione na kapitał własny w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu wyceny instrumentów finansowych odniesionej w inne całkowite dochody)	-	-	-
odniesione na kapitał własny w związku ze stratą podatkową (z tytułu)	-	-	-
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:	3 326 249,00	4 385 419,00	4 175 817,00
odniesionych na wynik finansowy	2 958 383,00	4 385 419,00	4 175 817,00

odniesionych na kapitał własny	367 866,00	-	-
odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-	-

1.7. Długoterminowe należności

Długoterminowe należności	rok / 2017	rok / 2016	01/01/2016
a) od jednostek powiązanych, w tym:	6 920 875,94	5 133 095,26	3 265 077,78
- wynagrodzenie z tytułu poręczenia kredytu	6 920 875,94	5 133 095,26	3 265 077,78
b) od pozostałych jednostek, w tym:	459 959,70	459 959,70	191 000,00
- depozyty pieniężne zabezpieczające wydane gwarancje bankowe	459 959,70	459 959,70	191 000,00
- depozyt zabezpieczający spłaty kredytu	-	-	-
c) odpisy aktualizujące wartości należności	-	-	-
Długoterminowe należności brutto:	7 380 835,64	5 593 054,96	3 456 077,78

Zmiana stanu długoterminowych należności (wg tytułów)	rok / 2017	rok / 2016	01/01/2016
stan na początek okresu	5 593 054,96	3 456 077,78	2 276 897,83
zwiększenia (z tytułu)	1 787 780,68	2 277 977,18	6 047 879,95
- sprzedaży nieruchomości do spółki współzależnej	-	-	-
- przekazanie na depozyty bankowe	-	409 959,70	4 191 000,00
- naliczenie odsetek od depozytów	-	-	-
- przekwalifikowanie depozytu jako długoterminowy	-	-	623 000,00
- naliczenie prowizji za poręczenia kredytów spółkom celowym	1 787 780,68	1 868 017,48	1 233 879,95
- wycena pozycji w walutach obcych	-	-	-
zmniejszenia (z tytułu)	-	141 000,00	4 868 700,00
- rozwiązanie depozytów bankowych	-	-	4 623 000,00
- przekwalifikowanie depozytu jako krótkoterminowy	-	141 000,00	245 700,00
- spłata należności	-	-	-
- wycena pozycji w walutach obcych	-	-	-
stan na koniec okresu	7 380 835,64	5 593 054,96	3 456 077,78

Zmiana stanu odpisów aktualizujących długoterminowych należności (wg tytułów)	rok / 2017	rok / 2016	01/01/2016
a) stan na początek okresu	-	-	-
b) zwiększenie (z tytułu)	-	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	-
d) stan na koniec okresu	-	-	-

Długoterminowe należności (struktura walutowa)	rok / 2017	rok / 2016	01/01/2016
a) w walucie polskiej (w zł)	7 380 835,64	5 593 054,96	3 456 077,78
b) w walutach obcych	-	-	-

- należności długoterminowe w EURO (w tys. EURO)	-	-	-
- należności długoterminowe w EURO po przeliczeniu na zł (w tys. zł)	-	-	-

1.8. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	rok / 2017	rok / 2016	01/01/2016
czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	374 428,40	514 038,13	975 478,83
- koszty uruchomionych produktów bankowych	101 762,70	202 420,68	219 408,80
- ubezpieczenia	-	-	-
- koszty pozyskania najemców	-	-	405 499,40
- podatki lokalne i opłaty za wieczyste użytkowanie rozliczane w czasie	-	-	-
- opłaty administracyjne	272 665,70	311 617,45	350 570,63
- koszty wykonania prac poza terenem obiektu handlowego, nie zaliczone do wartości nieruchomości inwestycyjnych rozliczane w czasie	-	-	-

2. Aktywa obrotowe

2.1. Zapasy

Zapasy	rok / 2017	rok / 2016	01/01/2016
materiały	-	-	-
półprodukty i produkty w toku	-	-	-
produkty gotowe	-	-	-
towary	126 627,98	149 341,19	411 053,28
Zapasy, razem	126 627,98	149 341,19	411 053,28

2.2. Należności krótkoterminowe

Należności krótkoterminowe	rok / 2017	rok / 2016	01/01/2016
od jednostek powiązanych, w tym:	1 130 463,67	1 193 564,30	2 933 913,51
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 130 463,67	1 193 564,30	2 933 913,51
- do 12 miesięcy	921 290,17	984 390,80	2 933 913,51
- powyżej 12 miesięcy	209 173,50	209 173,50	-
inne	-	-	-
dochodzone na drodze sądowej	-	-	-
od pozostałych jednostek, w tym:	26 411 570,01	42 175 037,37	20 899 361,22
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	21 749 061,44	38 882 734,36	18 353 940,11
- do 12 miesięcy	16 869 355,60	37 971 587,30	15 541 552,16
- powyżej 12 miesięcy	4 879 705,84	911 147,06	2 812 387,95
z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	361 202,83	48 380,31	287 168,31
inne	4 301 305,74	3 243 922,70	2 258 252,80
dochodzone na drodze sądowej	-	-	-
Należności krótkoterminowe netto, razem	27 542 033,68	43 368 601,67	23 833 274,73

odpisy aktualizujące wartość należności	891 530,83	605 129,19	634 282,66
Należności krótkoterminowe brutto, razem	28 433 564,51	43 973 730,86	24 467 557,39

Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych	rok / 2017	rok / 2016	01/01/2016
z tytułu dostaw i usług, w tym:	1 130 463,67	1 193 564,30	2 933 913,51
od jednostek zależnych	1 130 463,67	243 564,30	2 933 913,51
od jednostek współzależnych	-	-	-
od jednostek stowarzyszonych	-	-	-
od znaczącego inwestora	-	-	-
od jednostki dominującej	-	-	-
od innych jednostek powiązanych	-	950 000,00	-
inne, w tym:	-	-	-
od jednostek zależnych	-	-	-
od jednostek współzależnych	-	-	-
od jednostek stowarzyszonych	-	-	-
od znaczącego inwestora	-	-	-
od jednostki dominującej	-	-	-
dochodzone na drodze sądowej, w tym:	-	-	-
od jednostek zależnych	-	-	-
od jednostek współzależnych	-	-	-
od jednostek stowarzyszonych	-	-	-
od znaczącego inwestora	-	-	-
od jednostki dominującej	-	-	-
Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych netto, razem	1 130 463,67	1 193 564,30	2 933 913,51
odpisy aktualizujące wartość należności od jednostek powiązanych	-	-	-
Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych brutto, razem	1 130 463,67	1 193 564,30	2 933 913,51

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych	rok / 2017	rok / 2016	01/01/2016
a) Stan na początek okresu	605 129,19	634 282,66	1 006 608,71
b) zwiększenia (z tytułu)	335 593,33	134 117,02	27 140,98
- utworzenie odpisów	335 593,33	134 117,02	27 140,98
c) zmniejszenia (z tytułu)	49 191,69	163 270,49	399 467,03
- wykorzystanie	-	-	-
- rozwiązanie	49 191,69	163 270,49	399 467,03
d) Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu	891 530,83	605 129,19	634 282,66

Należności od pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług (brutto) – o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty:	rok / 2017	rok / 2016	01/01/2016
do 1 miesiąca	14 800 846,27	27 094 902,36	7 173 148,45

powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	509 139,74	3 030 408,46	3 784 561,12
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	64 028,22	4 251 486,93	349 241,55
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	105 811,16	154 508,95	1 180 105,66
powyżej 1 roku	5 082 104,15	3 094 904,39	3 401 126,04
należności przeterminowane (brutto)	2 052 353,19	1 835 342,92	3 073 730,41
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (brutto)	22 614 282,73	39 461 554,01	18 961 913,23
odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	865 221,29	578 819,65	607 973,12
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (netto)	21 749 061,44	38 882 734,36	18 353 940,11

Należności od pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług, przeterminowane (brutto)- z podziałem na okres przeterminowania	rok / 2017	rok / 2016	01/01/2016
do 1 miesiąca	291 812,09	399 441,95	922 295,52
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	310 697,22	116 703,03	110 885,32
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	724 909,79	445 728,98	437 742,84
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	115 042,67	78 553,30	905 547,48
powyżej 1 roku	609 891,42	794 915,66	697 259,25
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (brutto)	2 052 353,19	1 835 342,92	3 073 730,41
odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane	865 221,29	578 819,65	607 973,12
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (netto)	1 187 131,90	1 256 523,27	2 465 757,29

2.3. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	rok / 2017	rok / 2016	01/01/2016
czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	537 993,55	448 276,80	516 640,59
- ubezpieczenia majątkowe	219 024,60	33 704,45	126 842,30
- podatki lokalne i opłaty za wieczyste użytkowanie rozliczane w czasie	38 952,22	38 952,71	-
- opłaty administracyjne		-	38 952,29
- koszty finansowe rozliczane w czasie	166 117,41	248 924,13	233 023,75
- koszty wykonania prac poza terenem obiektu handlowego, nie zaliczone do wartości nieruchomości inwestycyjnych rozliczane w czasie	-	-	-
- koszty pozyskania najemców	-	29 490,87	-
- inne koszty rozliczane w czasie	113 899,32	97 204,64	117 822,25
pozostałe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	13 393 562,41	8 109 415,46	52 682 910,63
- wycena kontraktów długoterminowych	13 393 562,41	8 109 415,46	52 682 910,63
- rozliczenia międzyokresowe przychodów	-	-	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, razem	13 931 555,96	8 557 692,26	53 99 551,22

2.4. Należności z tytułu podatku dochodowego

Należności z tytułu podatku dochodowego	rok / 2017	rok / 2016	01/01/2016
w kraju	-	-	238 788,00
za granicą	-	-	-
Należności z tytułu podatku dochodowego, razem:	-	-	238 788,00

2.5. Krótkoterminowe aktywa finansowe

Krótkoterminowe aktywa finansowe	rok / 2017	rok / 2016	01/01/2016
a) w jednostkach zależnych, w tym:	24 550,16	4 000 708,85	2 416 998,69
udziały lub akcje	-	-	-
należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-	-
dłużne papiery wartościowe	-	-	-
inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-	-
udzielone pożyczki	24 550,16	4 000 708,85	2 416 998,69
inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-	-
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)	-	-	-
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)	-	-	-
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)	-	-	-
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)	-	-	-
f) w pozostałych jednostkach, w tym:	-	-	-
udziały lub akcje	-	-	-
należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-	-
dłużne papiery wartościowe	-	-	-
inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-	-
udzielone pożyczki	288 194,66	288 194,66	288 194,66
inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-	-
odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych aktywów finansowych	(288 194,66)	(288 194,66)	(288 194,66)
Krótkoterminowe aktywa finansowe, razem	24 550,16	4 000 708,85	2 416 998,69

2.6. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	rok / 2017	rok / 2016	01/01/2016
a) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, w tym:	7 591 116,08	7 272 424,20	5 065 251,74
środki pieniężne w kasie i na rachunkach	7 591 116,08	7 272 424,20	5 065 251,74
inne środki pieniężne			
b) inne aktywa pieniężne	-	-	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	7 591 116,08	7 272 424,20	5 065 251,74

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty - struktura walutowa	rok / 2017	rok / 2016	01/01/2016
a) w walucie polskiej	4 858 329,23	3 612 101,62	4 151 989,87
b) w walutach obcych	2 732 786,85	3 660 322,58	913 261,87
euro (EUR)	645 760,97	3 660 322,58	913 261,87
korona czeska (CZK)	2 087 025,88	-	-
dolar amerykański (USD)	-	-	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	7 591 116,08	7 272 424,20	5 065 251,74

3. Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	rok / 2017	rok / 2016	01/01/2016
Razem:	10 000,00	-	-

4. Kapitały własne

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

Akcje własne	rok / 2016	rok / 2016	01/01/2016
Akcje własne nabyte w ramach programu skupu akcji własnych	(576 846,95)	(576 846,95)	(576 846,95)
Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną			
	rok / 2017	rok / 2016	01/01/2016
z emisji akcji serii D	89 961 001,16	89 961 001,16	89 961 001,16
z emisji akcji serii E	52 895 000,00	52 895 000,00	52 895 000,00

5. Zobowiązania długoterminowe

5.1. Długoterminowe rezerwy

Zmiana stanu pozostałych rezerw długoterminowych (wg tytułów)	rok / 2017	rok / 2016	01/01/2016
a) stan na początek okresu	3 338 360,29	3 571 917,28	3 263 643,50
b) zwiększenia (z tytułu)	638 392,22	-	778 273,78
- utworzenie rezerw na naprawy gwarancyjne w związku z oddaniem do użytkowania obiektów budowlanych	578 834,08	-	750 625,00
- utworzenie rezerw na świadczenia emerytalne i podobne	59 558,14	-	27 648,78

c) zmniejszenia (z tytułu)	498 834,08	233 556,99	470 000,00
- wykorzystanie	324 239,55	-	-
- rozwiązanie	174 594,53	230 000,00	470 000,00
- aktualizacja rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	-	3 556,99	-
- przekwalifikowanie do krótkoterminowych	-	-	-
d) stan na koniec okresu	3 477 918,43	3 338 360,29	3 571 917,28

5.1.1. Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne

Zmiana stanu rezerw na świadczenia emerytalne i podobne	rok / 2017	rok / 2016	01/01/2016
a) stan na początek okresu	937 931,23	839 735,20	813 930,65
b) zwiększenia (z tytułu)	428 741,59	101 753,02	27 648,78
- aktualizacja naliczeń	428 741,59	101 753,02	27 648,78
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	3 556,99	1 844,23
- aktualizacja naliczeń	-	3 556,99	1 844,23
d) stan na koniec okresu	1 366 672,82	937 931,23	839 735,20

5.2. Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Zmiana stanu zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	rok / 2017	rok / 2016	01/01/2016
Stan zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	5 818 474,50	7 571 447,70	4 271 894,90
odniesionego na wynik finansowy	5 344 868,00	7 068 143,00	3 738 892,00
odniesionego na kapitał własny	473 606,50	503 304,70	533 002,90
odniesionego na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-	-
Zwiększenia:	3 250 100,00	780 201,00	3 333 051,00
odniesione na wynik finansowy okresu z tytułu dodatnich różnic przejściowych, w tym:	3 166 464,00	780 201,00	3 333 051,00
- amortyzacja podatkowa	22 048,00	-	-
- nieotrzymane odsetki od pożyczek	-	-	991 631,00
- wycena odsetek od pożyczek	259 961,00	780 201,00	-
- nieotrzymane odsetki od depozytu	-	-	-
- wycena inwestycji	2 544 777,00	-	2 341 420,00
- wycena rachunku w EUR	-	-	-
- wycena transakcji pochodnych	-	-	-
- inne różnice przejściowe	-	-	-
- naliczenie poręczenia kredytów	339 678,00	-	-
odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu wyceny instrumentów finansowych odniesionej w inne całkowite dochody)	83 636,00	-	-
odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	-	-	-

Zmniejszenia:	817 658,64	2 533 174,20	33 498,20
odniesione na wynik finansowy okresu w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi, w tym:	803 033,00	2 503 476,00	3 800,00
- amortyzacja podatkowa	-	-	-
-wycena odsetek od pożyczki	780 201,00	-	-
- nieotrzymane odsetki od pożyczek	22 832,00	137 735,00	-
- otrzymane odsetki od depozytu i lokaty	-	-	-
- wycena rachunku w EUR	-	-	-
- inne różnice przejściowe	-	-	-
- wycena inwestycji	-	2 365 741,00	3 800,00
odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	14 625,64	29 698,20	29 698,20
odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	-	-	-
Stan zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, razem	8 250 915,86	5 818 474,50	7 571 447,70
odniesionego na wynik finansowy	7 708 299,00	5 344 868,00	7 068 143,00
odniesionego na kapitał własny	542 616,86	473 606,50	503 304,70
odniesionego na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-	-

5.3. Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki

Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki	rok / 2017	rok / 2016	01/01/2016
Kredyty	-	-	-
wobec powiązanych jednostek	-	-	-
wobec jednostek współzależnych	-	-	-
wobec jednostek zależnych	-	-	-
wobec jednostek stowarzyszonych	-	-	-
wobec znaczącego inwestora	-	-	-
wobec jednostki dominującej	-	-	-
wobec pozostałych jednostek	-	-	-
wobec znaczącego inwestora	-	-	-
wobec jednostki dominującej	-	-	-
wobec pozostałych jednostek	-	-	-
Pożyczki	25 530 683,58	24 663 851,00	23 653 956,35
wobec powiązanych jednostek	25 530 683,58	24 663 851,00	23 653 956,35
wobec jednostek współzależnych	-	-	-
wobec jednostek zależnych	25 530 683,58	24 663 851,00	23 653 956,35
wobec jednostek stowarzyszonych	-	-	-
wobec znaczącego inwestora	-	-	-
wobec jednostki dominującej	-	-	-
wobec pozostałych jednostek	-	-	-
wobec znaczącego inwestora	-	-	-

wobec jednostki dominującej	-	-	-
wobec pozostałych jednostek	-	-	-
Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki, razem	25 530 683,58	24 663 851,00	23 653 956,35

Zmiana stanu długoterminowych pożyczek	rok / 2017	rok / 2016	01/01/2016
a) stan na początek okresu	24 663 851,00	23 653 956,35	-
- kapitał	22 925 750,00	22 700 000,00	
- odsetki	1 738 101,00	953 956,35	
b) zwiększenia (z tytułu)	1 131 832,58	4 934 144,65	23 653 956,35
- otrzymanie pożyczki	300 000,00	4 150 000,00	
- naliczenie odsetek	831 832,58	784 144,65	
- przekwalifikowanie do długoterminowych	-	-	23 653 956,35
c) zmniejszenia (z tytułu)	265 000,00	3 924 250,00	-
- przekwalifikowanie do krótkoterminowych	-	-	-
- spłata pożyczki	265 000,00	3 924 250,00	-
- spłata odsetek		-	-
d) stan na koniec okresu	25 530 683,58	24 663 851,00	23 653 956,35
- kapitał	22 960 750,00	22 925 750,00	22 700 000,00
- odsetki	2 569 933,58	1 738 101,00	953 956,35

5.4. Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe

Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	rok / 2017	rok / 2016	01/01/2016
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 pozostałych jednostek, w tym:	842 473,60	56 053,70	248 304,06
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			
z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej	-	-	-
umowy leasingu finansowego	842 473,60	56 053,70	248 304,06
kaucje najemców			
zabezpieczenie transakcji pochodnej			
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe, razem	842 473,60	56 053,70	248 304,06

5.5. Długoterminowe zobowiązania

Zmiana stanu długoterminowych zobowiązań	rok / 2017	rok / 2016	01/01/2016
a) Stan na początek okresu	91 861,38	91 861,38	33 525,86
b) zwiększenia z tytułu:	-	-	58 335,52
- emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-
- zakupu nieruchomości inwestycyjnej	-	-	-
- umowy leasingu finansowego	-	-	-
- przekwalifikowanie na długoterminowe	-	-	-
- wynagrodzeń za poręczenie kredytu	-	-	-
- kaucji najemców	-	-	58 335,52
c) zmniejszenia z tytułu:	-	-	-
- wykupu dłużnych papierów wartościowych	-	-	-
- sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej	-	-	-
- umowy leasingu finansowego	-	-	-
- zapłaty wynagrodzeń za poręczenie kredytu	-	-	-
- przekwalifikowania na krótkoterminowe	-	-	-
- zwrotu kaucji najemców	-	-	-
d) Stan na koniec okresu	91 861,38	91 861,38	91 861,38

Zobowiązania długoterminowe, o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty	rok / 2017	rok / 2016	01/01/2016
powyżej 1 roku do 3 lat	-	-	-
powyżej 3 do 5 lat	91 861,38	91 861,38	91 861,38
powyżej 5 lat	-	-	-
Zobowiązania długoterminowe, razem	91 861,38	91 861,38	91 861,38

5.6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	rok / 2017	rok / 2016	01/01/2016
bieżące rozliczenia międzyokresowe kosztów, tym:	-	-	-
długoterminowe (wg tytułów)	-	-	-
rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:	659 910,20	-	-
długoterminowe (wg tytułów)	659 910,20	-	-
- rozliczana w czasie dotacja na dofinansowanie zakupów inwestycyjnych	659 910,20	-	-
- rozliczana w czasie wartość z przeszacowania aktywów trwałych przejętych z leasingu	-	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe, razem	659 910,20	-	-

6. Zobowiązania krótkoterminowe

6.1. Krótkoterminowe rezerwy

Zmiana stanu pozostałych rezerw krótkoterminowych (wg tytułów)	rok / 2017	rok / 2016	01/01/2016
a) stan na początek okresu	1 278 447,91	5 913 146,22	4 328 765,15
b) zwiększenia (z tytułu)	8 672 743,85	4 727 038,36	5 185 328,30
- utworzenie rezerwy na nieponiesione koszty realizacji kontraktów, związane z przychodami zarachowanymi w okresie sprawozdawczym	500 060,40	4 625 285,34	5 185 328,30
- utworzenie rezerwy na odsetki z tytułu kredytów	-	-	-
- utworzenie rezerwy na niewykorzystane urlopy i świadczenia pracownicze	369 183,45	101 753,02	-
- utworzenie rezerwy na sprawy sądowe	7 777 000,00	-	-
- utworzenie rezerw pozostałych	26 500,00	-	-
- przekwalifikowanie z długoterminowych	-	-	-
c) zmniejszenia	877 937,37	9 361 736,67	3 600 947,23
- wykorzystanie (z tytułu)	877 937,37	7 766 890,61	-
poniesienie wydatków na które utworzono rezerwy	877 937,37	7 766 890,61	-
- rozwiązanie (z tytułu)	-	1 594 846,06	3 600 947,23
nie wystąpienia zdarzeń na które utworzono rezerwy	-	1 594 846,06	3 600 947,23
d) stan na koniec okresu	9 073 254,39	1 278 447,91	5 913 146,22

6.1.1. Krótkoterminowe rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne

Zmiana stanu rezerw na świadczenia emerytalne i podobne	rok / 2017	rok / 2016	01/01/2016
a) stan na początek okresu	829 570,94	727 817,92	729 662,15
b) zwiększenia (z tytułu)	369 183,45	101 753,02	-
- aktualizacja naliczeń	369 183,45	101 753,02	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	1 844,23
- aktualizacja naliczeń	-	-	1 844,23

6.2. Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki

Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki	rok / 2017	rok / 2016	01/01/2016
Kredyty	40 286 481,29	36 281 768,89	55 624 361,27
wobec powiązanych jednostek, w tym:	-	-	-
wobec jednostek zależnych	-	-	-
wobec jednostek współzależnych	-	-	-
wobec jednostek stowarzyszonych	-	-	-
wobec znaczącego inwestora	-	-	-
wobec jednostek współzależnych	-	-	-
wobec jednostki dominującej	-	-	-
wobec pozostałych jednostek	40 286 481,29	36 281 768,89	55 624 361,27
Pożyczki	1 825 344,00	-	2 031 363,98
wobec powiązanych jednostek, w tym:	1 825 344,00	-	2 031 363,98
wobec jednostek zależnych	-	-	-
wobec jednostek współzależnych	-	-	-
wobec jednostek stowarzyszonych	-	-	-
wobec znaczącego inwestora	1 825 344,00	-	2 031 363,98
wobec jednostek współzależnych	-	-	-
wobec jednostki dominującej	-	-	-
wobec pozostałych jednostek	-	-	-
Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki, razem	42 111 825,29	36 281 768,89	57 655 725,25

6.3. Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe

Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	rok / 2017	rok / 2016	01/01/2016
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 pozostałych jednostek, w tym:	363 862,47	250 224,19	592 486,84
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-
z tytułu dywidend	-	-	-
zobowiązania wekslowe	-	-	-
z tytułu leasingu	363 862,47	250 224,19	592 486,84
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe, razem	363 862,47	250 224,19	592 486,84

6.4. Krótkoterminowe zobowiązania

Krótkoterminowe zobowiązania	rok / 2017	rok / 2016	01/01/2016
Wobec jednostek powiązanych	2 635,67	7 403,06	947 763,47
wobec jednostek zależnych, w tym:	2 635,67	2 635,67	47 958,59
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-	45 322,92
- do 12 miesięcy	-	-	45 322,92
- powyżej 12 miesięcy	-	-	-
zaliczki otrzymane na dostawy	-	-	-
inne (wg rodzaju)	2 635,67	2 635,67	2 635,67
wobec jednostek współzależnych, w tym:	-	-	-
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-	-
- do 12 miesięcy	-	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-	-
zaliczki otrzymane na dostawy	-	-	-
inne (wg rodzaju)	-	-	-
wobec jednostek stowarzyszonych, w tym:	-	-	-
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-	-
- do 12 miesięcy	-	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-	-
zaliczki otrzymane na dostawy	-	-	-

inne (wg rodzaju)	-	-	-
wobec znaczącego inwestora, w tym:	-	4 767,39	899 804,88
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	4 767,39	899 804,88
- do 12 miesięcy	-	4 767,39	899 804,88
- powyżej 12 miesięcy	-	-	-
zaliczki otrzymane na dostawy	-	-	-
inne (wg rodzaju)	-	-	-
wobec jednostki dominującej, w tym:	-	-	-
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-	-
- do 12 miesięcy	-	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-	-
zaliczki otrzymane na dostawy	-	-	-
inne (wg rodzaju)	-	-	-
wobec pozostałych jednostek, w tym:	43 184 364,65	47 461 708,76	33 690 647,88
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	38 262 663,65	44 840 508,46	31 737 387,21
- do 12 miesięcy	23 336 246,55	29 174 518,25	15 103 045,95
- powyżej 12 miesięcy	14 926 417,10	15 665 990,21	16 634 341,26
zaliczki otrzymane na dostawy	8 918,76	41 639,51	-
zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych	1 418 235,77	1 437 717,82	842 726,33
inne (wg rodzaju)	3 494 546,47	1 141 842,97	1 110 534,34
- z tytułu wynagrodzeń	803 017,49	15 205,99	3 780,05
- leasing	-	-	-
- ZFŚS	1 091 425,60	1 057 860,12	991 088,87
- zobowiązanie z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej	-	-	-
- zobowiązania związane z realizacją inwestycji własnej	-	-	-
- pozostałe	1 600 103,38	68 776,86	115 665,42
Krótkoterminowe zobowiązania, razem	43 187 000,32	47 469 111,82	34 638 411,35

Zobowiązania od pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług (brutto) – o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty:	rok / 2017	rok / 2016	01/01/2016
do 1 miesiąca	16 052 330,94	17 410 837,86	10 590 000,73
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	3 259 408,42	9 011 062,31	2 369 976,15
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	343 705,01	390 961,01	45 464,29
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	836 341,95	1 896 796,73	366 732,63
powyżej 1 roku	15 146 005,59	13 849 720,34	16 634 341,26
zobowiązania przeterminowane	2 624 871,74	2 281 130,21	1 730 872,15

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, razem	38 262 663,65	44 840 508,46	31 737 387,21
---	---------------	---------------	---------------

Zobowiązania od pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług, przeterminowane (brutto)- z podziałem na okres przeterminowania	rok / 2017	rok / 2016	01/01/2016
do 1 miesiąca	2 201 815,56	709 514,72	318 371,07
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	212 916,29	305 591,88	113 987,48
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	172 283,95	437 673,91	20 718,02
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	9 009,08	190 221,80	302 605,73
powyżej 1 roku	28 846,86	638 127,90	975 189,85
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem	2 624 871,74	2 281 130,21	1 730 872,15

6.5. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	rok / 2017	rok / 2016	01/01/2016
bieżne rozliczenia międzyokresowe kosztów, tym:	-	-	-
krótkoterminowe (wg tytułów)	-	-	-
rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:	7 155 909,25	4 664 595,85	1 632 372,21
krótkoterminowe (wg tytułów)	7 155 909,25	4 664 595,85	1 632 372,21
- naliczone kary	-	-	-
- otrzymane płatności / wystawione faktury, nie zakwalifikowane do przychodów okresu sprawozdawczego	-	-	-
- wycena kontraktów	7 155 909,25	4 664 595,85	1 632 372,21
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, razem	7 155 909,25	4 664 595,85	1 632 372,21

6.6. Zobowiązania z tytułu podatku

Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	rok / 2017	rok / 2016	01/01/2016
w kraju	1 116 251,00	1 821 261,00	-
za granicą	-	-	-
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego, razem:	1 116 251,00	1 821 261,00	-

7. Zobowiązania dotyczące aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży

Zobowiązania dotyczące aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	rok / 2017	rok / 2016	01/01/2016
Razem:	-	-	-

8. Przychody ze sprzedaży, koszt własny sprzedaży

8.1. Analiza przychodów według rodzajów i działów organizacyjnych

Przychody	rok / 2017	rok / 2016
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży usług	169 584 512,30	112 652 806,89
Przychody ze sprzedaży towarów	4 293 310,13	5 806 694,05

Razem przychody z działalności kontynuowanej	173 877 822,43	118 459 500,94
Działalność zaniechana		
Przychody ze sprzedaży usług	-	-
Przychody ze sprzedaży towarów	-	-
Razem przychody z działalności zaniechanej	-	-

Przychody ze sprzedaży usług według poszczególnych działów organizacyjnych	rok / 2017	rok / 2016
Przychody ze sprzedaży usług budowlanych i deweloperskich	165 676 956,03	108 637 651,11
w tym: od jednostek powiązanych	5 665 264,31	11 189 535,14
Przychody ze sprzedaży usług projektowych	1 724 903,57	3 282 018,07
w tym: od jednostek powiązanych	(154 855,67)	281 824,67
Przychody ze sprzedaży usług informatycznych	912 244,23	402 475,06
w tym: od jednostek powiązanych	40 590,00	40 320,00
Przychody usług inwestycyjnych	-	-
w tym: od jednostek powiązanych	-	-
Przychody usług wynajmu i pozostałych	1 270 408,47	330 662,65
w tym: od jednostek powiązanych	61 240,00	89 316,89
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem	169 584 512,30	112 652 806,89
w tym: od jednostek powiązanych	5 612 238,64	11 600 996,70

Przychody ze sprzedaży towarów według poszczególnych działów organizacyjnych	rok / 2017	rok / 2016
Przychody ze sprzedaży - dział informatyczny	4 222 018,13	5 259 605,10
w tym: od jednostek powiązanych	4 510,00	3 150,00
Pozostałe przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	71 292,00	547 088,95
w tym: od jednostek powiązanych	-	-
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów, razem	4 293 310,13	5 806 694,05
w tym: od jednostek powiązanych	4 510,00	3 150,00

Analiza kosztu własnego sprzedaży

Analiza kosztów wytworzenia produktów według rodzaju	rok / 2017	rok / 2016
amortyzacja	1 396 212,52	1 337 555,47
zużycie materiałów i energii	23 078 935,08	18 399 619,43
usługi obce	139 842 349,45	96 991 161,37
podatki i opłaty	456 742,00	774 530,39
wynagrodzenia	14 417 887,57	8 859 010,97
ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	2 700 918,50	1 842 822,68
pozostałe koszty rodzajowe	2 247 145,94	1 306 087,15
Koszty według rodzaju, razem	184 140 191,06	129 510 787,46

Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych (dotyczących działalności operacyjnej)	(71 150,21)	(4 739 754,41)
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby (wielkość ujemna)	(18 443 918,37)	(8 609 645,44)
w tym: środki trwałe	-	-
w tym: nieruchomości inwestycyjne	(18 443 918,37)	(8 609 645,44)
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	(1 089 579,07)	(912 045,35)
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	(5 780 777,34)	(4 324 318,76)
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	158 754 766,07	110 925 023,50

Analiza kosztów sprzedanych towarów i materiałów	rok / 2017	rok / 2016
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	3 383 642,20	4 227 447,68

Razem koszt własny sprzedaży	162 138 408,27	115 152 471,18
-------------------------------------	-----------------------	-----------------------

9. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne	rok / 2017	rok / 2016
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	1 401 330,17	34 363,98
Dotacje	21 889,80	-
Inne pozostałe przychody operacyjne	248 228,54	523 630,17

Na inne pozostałe przychody operacyjne składają się:	rok / 2017	rok / 2016
inne przychody dotyczące niefinansowych aktywów trwałych	-	178 795,62
rozwiązanie odpisów aktualizujących aktywa niefinansowe	66 934,73	-
rozwiązanie rezerw na zobowiązania	-	-
nadwyżki i odszkodowania dotyczące rzeczowego majątku trwałego i obrotowego	80 991,15	228 565,07
przychody z tytułu najmu nieruchomości inwestycyjnej	70 294,18	77 448,64
otrzymane darowizny	-	-
sprawy sądowe	-	-
pozostałe	30 008,48	38 820,84

Pozostałe koszty operacyjne	rok / 2017	rok / 2016
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	1 544,01	298,07
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	341 168,17	135 971,62
Inne pozostałe koszty operacyjne	8 403 355,90	1 019 025,78

Na inne pozostałe koszty operacyjne składają się:	rok / 2017	rok / 2016
inne koszty dotyczące niefinansowych aktywów trwałych	-	201 531,00
odpisy aktualizujące aktywa niefinansowe	-	-
rezerwa na zobowiązania	7 803 500,00	-
niedobory i szkody dotyczące rzeczowego majątku trwałego i obrotowego	4 900,00	-

koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych	425 054,00	396 387,72
przekazane darowizny	37 995,55	20 154,31
przejęcie z mocy prawa na własność gminy	-	-
sprawy sądowe	-	5 575,10
utrata wartości środka trwałego w budowie - zaprzestanie inwestycji	-	-
nakłady w obcym środku trwałym	-	-
podatek VAT od nieodpłatnie przekazanych środków trwałych	-	-
zwolnienie z długu Skarbu Państwa	-	-
pozostałe	131 906,35	395 377,65

10. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe	rok / 2017	rok / 2016
Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	6 168 034,47	2 776 137,47
od jednostek powiązanych	6 168 034,47	2 776 137,47
Odsetki, w tym:	6 724 689,42	9 522 595,19
od jednostek powiązanych	6 715 069,67	9 457 731,41
Zysk ze zbycia inwestycji	-	-
Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
Inne	1 854 638,27	2 032 460,58

Przychody finansowe z tytułu odsetek	rok / 2017	rok / 2016
z tytułu udzielonych pożyczek / wyemitowanych obligacji	6 715 069,67	9 457 731,41
od jednostek powiązanych, w tym:	6 715 069,67	9 457 731,41
od jednostek zależnych	6 715 069,67	9 457 731,41
od jednostek współzależnych	-	-
od jednostek stowarzyszonych	-	-
od znaczącego inwestora	-	-
od jednostki dominującej	-	-
od pozostałych jednostek	-	-
pozostałe odsetki	9 619,75	64 863,78
od jednostek powiązanych, w tym:	-	-
od jednostek zależnych	-	-
od jednostek współzależnych	-	-
od jednostek stowarzyszonych	-	-
od znaczącego inwestora	-	-
od jednostki dominującej	-	-
od pozostałych jednostek	9 619,75	64 863,78
Przychody finansowe z tytułu odsetek, razem	6 724 689,42	9 522 595,19

Inne przychody finansowe	rok / 2017	rok / 2016
---------------------------------	------------	------------

dodatnie różnice kursowe, w tym:	66 827,63	163 761,51
zrealizowane	66 827,63	111 676,63
niezrealizowane	-	52 084,88
rozwiązane rezerwy	-	-
wynagrodzenie za udzielenie poręczeń spółkom zależnym	1 787 780,68	1 868 017,48
zysk z przejęcia kontroli nad spółką	-	-
rozwiązanie wyceny kredytu	-	-
pozostałe	29,96	681,59
Inne przychody finansowe, razem	1 854 638,27	2 032 460,58

Koszty finansowe	rok / 2017	rok / 2016
Odsetki w tym:	2 306 478,53	2 605 840,64
dla jednostek powiązanych	1 031 017,92	801 483,33
Strata ze zbycia inwestycji	-	-
Aktualizacja wartości inwestycji	208 000,00	450 000,00
Inne	1 299 206,35	791 079,29

Koszty finansowe z tytułu odsetek	rok / 2017	rok / 2016
od kredytów i pożyczek	2 266 759,86	2 527 398,50
dla jednostek powiązanych, w tym:	1 031 017,92	801 483,33
dla jednostek zależnych	1 005 673,92	784 144,65
dla jednostek współzależnych	-	-
dla jednostek stowarzyszonych	-	-
dla znaczącego inwestora	25 344,00	17 338,68
dla jednostki dominującej	-	-
dla innych jednostek	1 235 741,94	1 725 915,17
pozostałe odsetki	39 718,67	78 442,14
dla jednostek powiązanych, w tym:	-	-
dla jednostek zależnych	-	-
dla jednostek współzależnych	-	-
dla jednostek stowarzyszonych	-	-
dla znaczącego inwestora	-	-
dla jednostki dominującej	-	-
dla innych jednostek	39 718,67	78 442,14
Koszty finansowe z tytułu odsetek, razem	2 306 478,53	2 605 840,64

Inne koszty finansowe	rok / 2017	rok / 2016
ujemne różnice kursowe, w tym:	413 277,86	30 660,00
zrealizowane	120 663,10	30 660,00
niezrealizowane	292 614,76	-
utworzone rezerwy (z tytułu)	-	-

koszty gwarancji bankowych	375 469,40	287 914,21
opłaty w związku z obecnością na GPW	53 600,00	69 647,44
odpisy aktualizujące wartość pożyczek	78 480,90	279 412,00
provizje od kredytów bankowych	378 071,33	123 150,00
inne	306,86	295,64
Inne koszty finansowe, razem	1 299 206,35	791 079,29

11. Podatek dochodowy i inne obciążenia wyniku finansowego

Podatek dochodowy bieżący	rok / 2017	rok / 2016
Zysk (strata) brutto	8 728 115,46	7 957 637,64
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 następnych	-	-
amortyzacja nie stanowiąca kosztów uzyskania przychodów	279 495,07	220 002,60
amortyzacja „podatkowa” nie odniesiona w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(116 042,44)	-
inne koszty rodzajowe odliczane od dochodu po dokonaniu zapłaty	(51 983,56)	-
wynagrodzenia i koszty ZUS zaliczone do kosztów uzyskania przychodów w innym okresie niż do kosztów w rachunku zysków i strat	292 967,09	-
koszty reprezentacji i reklamy nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	286 026,92	217 661,73
inne koszty rodzajowe nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	7 609 420,32	116 860,26
zmiana stanu rezerw (wzrost / spadek) wyłączona z wyniku podatkowego	414 074,23	(4 868 255,30)
odpisy aktualizujące - utworzenie	(49 191,69)	413 529,02
odpisy aktualizujące - rozwiązanie	-	(163 270,49)
odpisane należności nieściągalne	-	-
odpisane wartości ewidencyjne środków trwałych wykupionych z leasingu	37 995,55	-
przekazane darowizny	(228 439,31)	20 154,31
raty leasingowe nie zaliczone do kosztów w rachunku zysków i strat, stanowiące koszty uzyskania przychodów	-	(145 340,06)
dotacje zaliczone do przychodów podatkowych w poprzednich okresach	(5 200 887,83)	-
zarachowane do przychodów, nieotrzymane odsetki	5 294 288,73	(5 351 431,35)
odsetki otrzymane zarachowane do przychodów poprzednich okresów	(1 103,01)	6 076 350,53
odsetki zapłacone zarachowane wyłączone z kosztów uzyskania przychodów	858 279,59	(75 702,66)
zarachowane do kosztów, niezapłacone odsetki	24 914,54	801 483,33
koszty finansowe leasingu	310 540,12	52 807,05
różnice kursowe niezrealizowane	(1 160 213,60)	(52 084,88)
niezrealizowane zyski / straty z wyceny aktywów finansowych	-	450 000,00

przeszacowana wartość sprzedanej nieruchomości wpływająca na obniżenie zysku ze sprzedaży nieruchomości, nie stanowiąca podatkowych kosztów uzyskania przychodów	(10 468 868,12)	-
różnice wynikające z innego w czasie zaliczenia do przychodów i kosztów (w szczególności kontraktów długoterminowych)	(6 168 034,47)	15 355 494,00
dywidendy wyłączone z opodatkowania (zwolnione lub podatek pobrany przez płatnika)	(1 809 670,74)	(2 776 137,47)
inne przychody (pozostałe operacyjne i finansowe) niepodlegające opodatkowaniu	1 316 662,70	(51 863,00)
inne koszty (pozostałe operacyjne i finansowe) niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	10 189 219,80	21 274,96
inne koszty stanowiące koszty uzyskania przychodów, nie będące kosztami ujętymi w rachunku zysków i strat	(4 151 032,50)	-
odliczenia od dochodu strat poniesionych w latach ubiegłych	-	(4 151 032,50)
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	6 236 532,85	14 068 137,72
Podatek dochodowy według stawki 19%	1 184 941,00	2 672 946,00
Zwiększenia, zaniechania, zwolnienia, odliczenia i obniżki podatku	-	-
Podatek dochodowy bieżący ujęty (wykazany) w deklaracji podatkowej, w tym:	(2 524 551,00)	1 892 745,00
wykazany w rachunku zysków i strat	1 190 028,00	1 892 745,00
dotyczący pozycji, które zmniejszyły lub zwiększyły kapitał własny	-	-
dotyczący pozycji, które zmniejszyły lub zwiększyły wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-
zwrot podatku	(3 714 579,00)	-
podatek pobrany i zapłacony przez płatników (dywidendy)	-	-
podatek odroczone	3 407 975,36	(814 508,20)
Podatek wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	883 424,36	1 078 236,80

12. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych – inne korekty

Inne korekty w działalności operacyjnej, wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych, w tym:	(619 475,41)	4 270 316,37
- zmiana stanu rzeczowych aktywów trwałych w związku z wydaniem na potrzeby realizowanej działalności operacyjnej	-	4 270 316,37
- korekty amortyzacji z lat ubiegłych	-	-
- zmiana stanu rzeczowych aktywów trwałych w związku z wydaniem na potrzeby realizowanej działalności operacyjnej	-	-
- zmiana stanu rzeczowych aktywów trwałych w związku z wydaniem na potrzeby realizowanej działalności operacyjnej	-	-
- korekty amortyzacji z lat ubiegłych	-	-
- konwersja należności długoterminowej od spółki zależnej na pożyczkę	-	-
- dotacja	(659 910,20)	-
- pozostałe	40 434,79	-

RYZYKA

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

Ryzyko zmiany kursów walut

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

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

- i. kurs na 31.12.2017 r. wynosił 4,1709 (1 EUR –PLN)
- ii. kurs na 31.12.2016 r. wynosił 4,4240 (1 EUR –PLN)
- iii. kurs na 31.12.2017 r. wynosił 0,1632 (1 CZK –PLN)
- iv. kurs na 31.12.2016 r. wynosił 0,1637 (1 CZK –PLN)

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

Poniższa tabela prezentuje ekspozycję Spółki na ryzyko kursowe oraz analizę wrażliwości na ryzyko zmiany kursów walutowych, gdyby kursy aktyw/zobowiązań finansowych wrażliwych w walutach obcych dla EUR i CZK w okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2017 roku były 5% wyższe/niższe, przedstawia poniższa tabela:

Stan na 31.12.2017

Instrumenty finansowe według pozycji bilansowych	Wartość księgowa instrumentów finansowych	Wpływ na wynik finansowy przed opodatkowaniem (wzrost 5%)	Wpływ na inne całkowite dochody (wzrost 5%)	Wpływ na wynik finansowy przed opodatkowaniem (spadek 5%)	Wpływ na inne całkowite dochody (spadek 5%)
Aktywa finansowe					
Udziały i akcje	129.246.767,68	5.109,35	-	(5.109,35)	-
Pożyczki	113.331.670,83	241.912,20	-	(241.912,20)	-
Należności z tytułu dostaw i usług	22.879.525,11	31.819,94	-	(31.819,94)	-
Inne należności niż wymienione powyżej, będące aktywami finansowymi	7.380.835,64	-	-	-	-
Krótkoterminowe papiery wartościowe					
Wycena pozostałych instrumentów – instrumenty pochodne	440.190,59	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	44.641.829,30	-	-	-	-
Środki pieniężne	7.591.116,08	136.639,34	-	(136.639,34)	-
Zobowiązania finansowe					
Kredyty bankowe	40.286.481,29	-	-	-	-
<i>długoterminowe</i>	-	-	-	-	-
<i>krótkoterminowe</i>	40.286.481,29	-	-	-	-
Pożyczki	27.356.027,58	-	-	-	-
Leasing finansowy	1.206.336,07	-	-	-	-
Kaucje długoterminowe i inne zobowiązania długoterminowe	91.861,38	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	38.262.663,65	124.593,20	-	(124.593,20)	-
Inne zobowiązania niż wymienione powyżej, będące zobowiązaniami finansowymi	-	-	-	-	-

Stan na 31.12.2016

Instrumenty finansowe według pozycji bilansowych	Wartość księgowa instrumentów finansowych	Wpływ na wynik finansowy przed opodatkowaniem (wzrost 5%)	Wpływ na inne całkowite dochody (wzrost 5%)	Wpływ na wynik finansowy przed opodatkowaniem (spadek 5%)	Wpływ na inne całkowite dochody (spadek 5%)
Aktywa finansowe					
Udziały i akcje	129.345.042,98	-	-	-	-
Pożyczki	113.197.948,92	-	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług	40.076.298,66	22.120,00	-	(22.120,00)	-
Inne należności niż wymienione powyżej, będące aktywami finansowymi	5.593.054,96	-	-	-	-
Krótkoterminowe papiery wartościowe	-	-	-	-	-
Wycena pozostałych instrumentów – instrumenty pochodne	-	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	43.353.025,02	-	-	-	-
Środki pieniężne	7.272.424,20	183.016,13	-	(183.016,13)	-
Zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-
Kredyty bankowe	36.281.768,89	-	-	-	-
<i>długoterminowe</i>	-	-	-	-	-
<i>krótkoterminowe</i>	36.281.768,89	-	-	-	-
Pożyczki	24.663.851,00	-	-	-	-
Leasing finansowy	306.277,89	-	-	-	-
Kaucje długoterminowe i inne zobowiązania długoterminowe	91.861,38	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	44.845.275,85	9.797,65	-	(9.797,65)	-
Inne zobowiązania niż wymienione powyżej, będące zobowiązaniami finansowymi	-	-	-	-	-

Ryzyko kredytowe

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

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

Pozycja bilansowa	31.12.2017	31.12.2016
udzielone pożyczki	113.331.670,83	113.197.948,92
obligacje	44.641.829,30	43.353.025,02
należności handlowe	22.879.525,11	40.076.298,66
środki pieniężne	7.591.116,08	7.272.424,20

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

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

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

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

AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, OBCIĄŻENIA MAJĄTKU

Zobowiązania warunkowe wynikają z następujących zdarzeń:

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

a) W dniu 27.09.2011 r. spółka zależna Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. jako Kredytobiorca podpisała umowę kredytu na współfinansowanie inwestycji Galeria Handlowa Odrzańskie Ogrody w Kędzierzynie-Koźlu. Kredyt został udzielony do kwoty 106.400.000,00 zł. Na mocy podpisanych przez P.A. NOVA S.A. w dniu 03.11.2011 r. dokumentów zabezpieczeń, P.A. NOVA S.A. udzieliła poręczenia kredytu do czasu osiągnięcia przez spółkę określonych w umowie kredytu wskaźników. Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytu na dzień 31.12.2017 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 75.217.532,41 zł.

b) W dniu 12.04.2013 r. spółka zależna P.A. NOVA INVEST 1 Sp. z o.o. jako Kredytobiorca podpisała umowę kredytów na współfinansowanie budowy hali produkcyjno-montażowej wraz z zapleczem socjalno-biurowym w Rybniku. Kredyt Inwestycyjny został udzielony do kwoty 5.300.000,00 EUR, a Kredyt Rewolwingowy do kwoty 5.000.000,00 PLN. Na mocy podpisanych przez P.A. NOVA S.A. w dniu 12.04.2013 r. dokumentów zabezpieczeń, P.A. NOVA S.A. zobowiązana jest do dofinansowania spółki w przypadku nie osiągnięcia przez spółkę określonych w umowie kredytu wskaźników. Ponadto został ustanowiony zastaw rejestrowy na udziałach spółki P.A. NOVA INVEST 1, objętych przez P.A. NOVA do kwoty 9.825.000 EUR z tytułu wszelkich wierzytelności pieniężnych w związku z udzielonymi kredytami oraz do kwoty 13.000.000 PLN z tytułu wierzytelności pieniężnych wynikających z umowy ramowej i transakcji zawartych na jej podstawie. Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytu na dzień 31.12.2017 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 16.311.738,28 zł.

c) W dniu 16.10.2014 r. spółka zależna P.A. NOVA INVEST 2 Sp. z o.o. jako Kredytobiorca podpisała umowy kredytowe na współfinansowanie budowy hali produkcyjno-magazynowej wraz z zapleczem socjalno-biurowym w Siechnicach. Kredyt inwestycyjny został udzielony do kwoty 1.080.000,00 EUR, a kredyt odnawialny do kwoty 1.150.000,00 PLN. Na mocy podpisanych przez P.A. NOVA S.A. w dniu 16.10.2014 r. dokumentów zabezpieczeń, P.A. NOVA S.A. zobowiązana jest do dofinansowania spółki, w przypadku nie osiągnięcia przez spółkę określonych w umowie kredytu wskaźników. Ponadto został ustanowiony zastaw rejestrowy na udziałach spółki P.A. NOVA INVEST 2. Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytu na dzień 31.12.2017 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 3.501.711,13 zł.

d) W dniu 19 marca 2014 r. spółka zależna Galeria Galena Sp. z o.o. zawarła umowę inwestycyjną udzielenia pożyczki oraz umowy kredytowej z Bankiem Ochrony Środowiska S.A., w celu współfinansowania budowy galerii handlowej Galena w Jaworznie. Udzielone zostały następujące produkty finansowe: Pożyczka JESSICA w wysokości 72.000.000,00 PLN, Kredyt Odnawialny do kwoty 9.500.000,00 PLN, Kredyt Nieodnawialny do kwoty 13.652.244,66 EUR, jednak nie większej niż 57.050.000,00 PLN. W ramach zabezpieczenia P.A. NOVA S.A. udzieliła poręczenia w wysokości 108.000.000,00 PLN (w ramach pożyczki) oraz 114.100.000,00 PLN (dla kredytu). Ponadto został ustanowiony zastaw rejestrowy na udziałach Galerii Galena. Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytu na dzień 31.12.2017 r. wynosiła 65.016.000,00 zł z tytułu Pożyczki Jessica oraz 51.253.915,54 zł z tytułu Kredytu Nieodnawialnego.

e) W dniu 19.12.2014 r. została zawarta umowa kredytu pomiędzy P.A. NOVA INVEST 3 Sp. z o.o. jako Kredytobiorcą a mBankiem Hipotecznym S.A. jako Bankiem. Na podstawie w/w umowy Bank udzielił kredytu hipotecznego w wysokości 1.500.000,00 EUR z przeznaczeniem na zakup nieruchomości. P.A. NOVA S.A. w ramach Umowy wsparcia Projektu zobowiązała się do odbudowy Rezerwy Obsługi Długu w przypadku jej naruszenia, niezbywania bez zgody Banku udziałów, niedokonywania zmian w Zarządzie spółki Kredytobiorcy oraz do dokonywania dopłat do kapitału Kredytobiorcy w przypadku jego spadku poniżej 100% kapitału zakładowego. Całkowita wartość zobowiązania spółki P.A. NOVA INVEST 3 Sp. z o.o. z tytułu kredytu na dzień 31.12.2017 r. wynosiła 5.541.946,24 zł.

f) W dniu 23.12.2015 r. została zawarta umowa o kredyt dewizowy na finansowanie inwestycji polegającej na budowie parku handlowego w Krośnie pomiędzy P.A. NOVA INVEST KROSNO Sp. z o.o. (Kredytobiorca) a ING BANK ŚLĄSKI S.A. z siedzibą w Katowicach (Bank). Na podstawie w/w umowy Bank udzielił Kredytobiorcy kredytu na finansowanie inwestycji w łącznej wysokości

2.250.000,00 EUR. Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytu na dzień 31.12.2017 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 7.287.408,08 zł.

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

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

Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytu na dzień 31.12.2017 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 10.885.822,31 zł.

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

Kredyt może zostać wypłacony w ramach:

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

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

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

W zakresie Transzy 1 w całym okresie kredytowania oraz w zakresie Transzy 2 od dnia 20 kwietnia 2017 roku (włącznie), Kredytobiorca zobowiązał się do spłaty udzielonego Kredytu w równych ratach kapitałowo–odsetkowych płatnych według 20-letniej amortyzacji, przy czym ostatnia rata kapitałowa jest ratą balonową. Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytu na dzień 31.12.2017 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 78.529.119,44 zł.

i) W dniu 31.08.2017 r. spółka zależna Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. jako Kredytobiorca podpisała umowę kredytu na refinansowanie dotychczasowego kredytu inwestycyjnego. P.A. NOVA udzieliła poręczenia według prawa cywilnego, stanowiącego zabezpieczenie spłaty ww. kredytu. Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytu na dzień 31.12.2017 r. wynosiła 3.919.159,68 zł.

j) W dniu 27.09.2017 r. spółka zależna Galeria Kluczbork Sp. z o.o. jako Kredytobiorca podpisała umowę kredytu na refinansowanie dotychczasowego kredytu inwestycyjnego. Kredyt został udzielony do kwoty 7.300.000,00 EURO. Na mocy podpisanych przez P.A. NOVA S.A. dokumentów zabezpieczeń P.A. NOVA S.A. zobowiązana jest do dofinansowania spółki w przypadku nie osiągnięcia przez spółkę określonych w umowie kredytu wskaźników. Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytu na dzień 31.12.2017 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 30.324.035,78 zł.

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

a) W dniu 06.11.2008 r. P.A. NOVA S.A. zawarła z Towarzystwem Ubezpieczeń Euler Hermes S.A. umowę o udzielenie gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego w wysokości 10.000.000,00 zł, zmienionej aneksem z dnia 01.12.2011 r. do kwoty 20.000.000,00 zł. W dniu 27.10.2014 r. został zawarty aneks do w/w umowy zwiększający wysokość limitu odnawialnego do kwoty 28.000.000,00 zł. Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2017 r. wynosiła 25.466.375,50 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 31.12.2017 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 31.12.2017 r. wynosiła 5.621.512,50 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 31.12.2017 r. wynosiła 1.603.371,87 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 31.12.2017 r. wynosiła 1.287.720,00 zł.

Obciążenia majątku wykazano w tabeli poniżej.

Opis obciążonego składnika majątkowego	Wartość składnika majątkowego wykazana w aktywach na 31.12.2017r. [PLN]	Rodzaj zabezpieczenia / obciążenia	Rodzaj wierzytelności, wierzyciel
Nieruchomość w Zamościu o pow. 38.942 m2 (własność spółki Galeria Zamoyska Sp. z o.o.)	5 479 377,05	hipoteka łączna umowna do kwoty 60.000.000,00zł	kredyt obrotowy w rachunku kredytowym rewolwingowy, Podkarpacki Bank Spółdzielczy
Nieruchomości w Przemyślu	3 714 697,30		
Nieruchomości w Częstochowie	5 893 550,93		
Nieruchomości w Skawinie	5 122 376,39		
Nieruchomość w Kłodzku	1 637 656,50		
Nieruchomość w Płocku	11 836 090,67		
środki na rachunkach bankowych	15 727,28	zastaw finansowy na prawach do środków na rachunkach bankowych oraz pełnomocnictwo dla Banku	
Weksel		weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową	
Nieruchomość w Gliwicach o pow. 740 m2 zabudowana budynkiem o pow. użytkowej 1.047 m2	5 942 235,64	hipoteka łączna umowna do kwoty 15.000.000,00 zł oraz hipoteka łączna umowna do kwoty 15.000.000,00 zł na nieruchomości w Chorzowie (własność Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.)	umowa wieloproduktowa; ING Bank Śląski S.A.
Depozyt pieniężny	459 959,70	depozyt	gwarancja bankowa; mBank S.A.
Samochody w leasingu	1 642 490,66	weksel, brak tytułu własność przedmiotu	umowy leasingu; Europejski Fundusz Leasingowy S.A., mLeasing Sp. z o.o., VW Leasing, Getin Leasing
Udziały w spółce Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.	1 226 110,00	zastaw rejestrowy	kredyt inwestycyjny na refinansowanie dotychczasowego kredytu inwestycyjnego przez spółkę Park Handlowy

Pożyczki udzielone spółce Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. wraz z odsetkami	7 894 563,33	umowa podporządkowania	Chorzów obiektu handlowego w Chorzowie; ING Bank Śląski S.A.
Udziały w spółce San Development Sp. z o.o.	40 525 000,00	zastaw rejestrowy	kredyt inwestycyjny na refinansowanie zadłużenia oraz realizację przez spółkę San Development Sp. z o.o. budowy kina w Przemyśle; mBank Hipoteczny S.A.
Pożyczki udzielone spółce San Development Sp. z o.o. wraz z odsetkami	6 507 887,59	umowa podporządkowania	
Udziały w spółce Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.	11 400 926,00	zastaw rejestrowy	kredyt inwestycyjny na realizację przez spółkę Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. obiektu handlowego w Kędzierzynie Koźlu; PKO Bank Polski S.A.
Pożyczki udzielone spółce Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. wraz z odsetkami	14 472 037,63	umowa podporządkowania	
Obligacje wyemitowane przez Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. wraz z odsetkami	44 641 829,30	umowa podporządkowania	
Udziały w spółce Galeria Kluczbork Sp. z o.o.	3 150 000,00	zastaw rejestrowy	kredyt inwestycyjny na refinansowanie dotychczasowego kredytu inwestycyjnego przez spółkę Galeria Kluczbork Sp. z o.o. obiektu handlowego w Kluczborku; mBank Hipoteczny S.A.
Pożyczki udzielone spółce Galeria Kluczbork Sp. z o.o. wraz z odsetkami	2 202 348,52	umowa podporządkowania	
Udziały w spółce P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o.	2 250 000,00	zastaw rejestrowy	kredyt inwestycyjny i rewolwingowy na realizację przez spółkę P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o. hali w Rybniku; mBank S.A.
Pożyczki udzielone spółce P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o. wraz z odsetkami	6 852 853,71	umowa podporządkowania	
Udziały w spółce P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o.	500 000,00	zastaw rejestrowy	kredyt inwestycyjny na realizację przez spółkę P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o. hali w Siechnicach; mBank S.A.
Pożyczki udzielone spółce P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o. wraz z odsetkami	1 766 730,25	umowa podporządkowania	
Udziały w spółce P.A. NOVA Invest 3 Sp. z o.o.	5 000,00	zastaw rejestrowy	kredyt hipoteczny na zakup nieruchomości w Myszkowie przez spółkę P.A. NOVA Invest 3 Sp. z o.o.; mBank Hipoteczny S.A.
Pożyczki udzielone spółce P.A. NOVA Invest 3 Sp. z o.o. wraz z odsetkami	2 794 385,22	umowa podporządkowania	
Udziały w spółce Galeria Galena Sp. z o.o.	44 025 000,00	zastaw rejestrowy	umowa inwestycyjna udzielenia pożyczki Jessica na finansowanie projektu rewitalizacyjnego realizowanego przez Galeria Galena Sp. z o.o. poprzez budowę obiektu handlowego w Jaworznie; Bank Ochrony Środowiska S.A. / kredyt inwestycyjny na finansowanie projektu rewitalizacyjnego realizowanego przez Galeria Galena Sp. z o.o. poprzez budowę obiektu handlowego w Jaworznie; Bank Ochrony Środowiska S.A.
Pożyczki udzielone spółce Galeria Galena Sp. z o.o. wraz z odsetkami	42 289 500,48	umowa podporządkowania	
Udziały w spółce P.A. NOVA Invest Kamienna Góra Sp. z o.o.	5 000,00	zastaw rejestrowy	kredyt inwestycyjny związany z realizacją budowy Parku Handlowego w Kamiennej Górze - spółka P.A. NOVA Invest Kamienna Góra Sp. z o.o.; mBank S.A.
Pożyczki udzielone spółce P.A. NOVA Invest Kamienna Góra Sp. z o.o. wraz z odsetkami	6 665 382,26	umowa podporządkowania	

Pożyczki udzielone spółce P.A. NOVA Invest Krosno Sp. z o.o. wraz z odsetkami	1 363 616,62	umowa podporządkowania	kredyt inwestycyjny związany z realizacją budowy Parku Handlowego w Krośnie - spółka P.A. NOVA Invest Krosno Sp. z o.o.; ING Bank Śląski S.A.
Pożyczki udzielone spółce P.A. NOVA Invest Sosnowiec Sp. z o.o. wraz z odsetkami	3 370 558,48	umowa podporządkowania	kredyt inwestycyjny związany z realizacją budowy Parku Handlowego w Sosnowcu - spółka P.A. NOVA Invest Sosnowiec Sp. z o.o.; ING Bank Śląski S.A.
Nieruchomości w Wilkowicach	17 890 259,08	hipotek umowna do kwoty 28.144.500,00 PLN	umowa o kredyt inwestycyjny w związku z budową hali w Wilkowicach; BZ WBK S.A.

Klasyfikacja instrumentów finansowych wg MSR 39

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						129 246 767,68
Pożyczki				113 331 670,83		
Kaucje długoterminowe i inne należności długoterminowe				7 380 835,64		
Należności z tytułu dostaw i usług				22 879 525,11		
Wycena pozostałych instrumentów - instrumenty pochodne				440 190,59		
Inne należności niż wymienione powyżej, będące aktywami finansowymi						
Krótkoterminowe papiery wartościowe						
Dłużne papiery wartościowe				44 641 829,30		
Środki pieniężne						7 591 116,08

Zobowiązania finansowe według pozycji bilansowej	Klasyfikacja instrumentów finansowych wg MSR 39 (wartość księgowa) wg stanu na 31.12.2017		
	wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	wyceniane w wartości godziwej ze zmianami w kapitale
			rachunkowość zabezpieczeń
Zobowiązania finansowe			

Kredyty bankowe	-	40 286 481,29	-
<i>Długoterminowe</i>	-	-	-
<i>Krótkoterminowe</i>	-	40 286 481,29	-
Pożyczki	-	27 356 027,58	-
Leasing finansowy	-	1 206 336,07	-
Kaucje długoterminowe i inne zobowiązania długoterminowe	-	91 861,38	-
Dłużne papiery wartościowe	-	-	-
Wycena pozostałych instrumentów - instrumenty pochodne	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	38 262 663,65	-
Inne zobowiązania niż wymienione powyżej, będące zobowiązaniami finansowymi	-	-	-

Aktywa finansowe według pozycji bilansowej	Klasyfikacja instrumentów finansowych wg MSR 39 (wartość księgowa) wg stanu na 31.12.2016					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	-	-	-	-	-	129 345 042,98
Pożyczki	-	-	-	113 197 98,92	-	-
Kaucje długoterminowe i inne należności długoterminowe	-	-	-	5 593 054,96	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług	-	-	-	40 076 298,66	-	-
Wycena pozostałych instrumentów - instrumenty pochodne	-	-	-	-	-	-
Inne należności niż wymienione powyżej, będące aktywami finansowymi	-	-	-	-	-	-
Krótkoterminowe papiery wartościowe	-	-	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	-	-	-	43 353 025,02	-	-
Środki pieniężne	-	-	-	-	-	7 272 424,20

Zobowiązania finansowe według pozycji bilansowej	Klasyfikacja instrumentów finansowych wg MSR 39 (wartość księgowa) wg stanu na 31.12.2016		
	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	-	36 281 768,89	-
<i>Długoterminowe</i>	-	-	-
<i>Krótkoterminowe</i>	-	36 281 768,89	-
Pożyczki	-	24 663 851,00	-
Leasing finansowy	-	306 277,89	-
Kaucje długoterminowe i inne zobowiązania długoterminowe	-	91 861,38	-
Dłużne papiery wartościowe	-	-	-
Wycena pozostałych instrumentów - instrumenty pochodne	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	44 845 275,85	-
Inne zobowiązania niż wymienione powyżej, będące zobowiązaniami finansowymi	-	-	-

INNE INFORMACJE

Informacje o zatrudnieniu

Informacje o zatrudnieniu	rok / 2017	rok / 2016	01/01/2016
Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie w grupach zawodowych po przeliczeniu na pełne etaty, w tym:	206	185	198
- pracownicy umysłowi (na stanowiskach nierobotniczych)	136	134	133
- pracownicy fizyczni (na stanowiskach robotniczych)	70	51	65

Informacje o transakcjach z jednostkami powiązаныmi

Nazwa jednostki i opis powiązania	stan zobowiązań na dzień 31.12.2017r.	stan należności na dzień 31.12.2017r.	przychody P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązany w roku 2017	przychody osiągnięte przez P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązany w roku 2017	koszty poniesione przez P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązany w roku 2017
Budoprojekt Sp. z o.o.	1 825 344,00	-	1 200,00	-	(z tyt. odsetek i innych kosztów finansowych + fakturowanie przez jednostkę powiązaną na rzecz P.A. NOVA S.A.) 156 877,01

(Budoprojekt Sp. z o.o. posiada 2.436.000 akcji P.A. NOVA S.A. i prawo do 4.872.000 głosów na WZA)					
San Development Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym San Development Sp. z o.o.)	-	7 393 754,44	1 200,00	2 227 085,29	-
Galeria Zamoyska Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym spółki Galeria Zamoyska Sp. z o.o.)	-	1 688 971,29	1 200,00	50 740,95	-
Supernova Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym spółki Supernova Sp. z o.o.)	-	2 676 654,20	-	78 480,90	-
Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym spółki Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.)	-	8 051 801,44	1 200,00	241 933,85	-
Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym spółki Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.)	-	61 882 751,14	1 200,00	1 722 260,41	-
Galeria Kluczbork Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym spółki Galeria Kluczbork Sp. z o.o.)	-	2 889 075,83	1 200,00	501 243,40	-
Galeria Galena Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym spółki Galeria Galena Sp. z o.o.)	-	44 209 284,15	1 200,00	1 278 452,11	410,00
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.)		573 078,49	39 840,00	12 172,96	236 722,73
PAL Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 50,1% w kapitale zakładowym spółki PAL Sp. z o.o.)	-	2 718,30	24 310,00	382 106,93	94 980,86
P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym spółki P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o.)	-	7 246 722,56	1 200,00	523 940,04	-
P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym spółki P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o.)	123,00	1 788 598,96	1 200,00	58 180,48	-
P.A. NOVA Invest 3 Sp. z o.o.	-	2 794 385,22	1 200,00	91 753,22	-

(P.A. NOVA S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym spółki P.A. NOVA Invest 3 Sp. z o.o.)					
P.A. NOVA Invest Kamienna Góra Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym spółki P.A. NOVA Kamienna Góra Sp. z o.o.)	-	6 783 566,98	1 200,00	228 019,55	-
P.A. NOVA Invest Racibórz Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym spółki P.A. NOVA Invest Racibórz Sp. z o.o.)	-	4 716 933,15	2 200,00	164 661,80	-
P.A. NOVA Inwestycje Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym spółki P.A. NOVA Parki Handlowe Sp. z o.o.)	-	1 081 868,28	1 200,00	23 580,50	-
P.A. NOVA Parki Handlowe BIS Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 99,99% w kapitale zakładowym spółki P.A. NOVA Parki Handlowe BIS Sp. z o.o.)	25 533 319,25	-	1 200,00	-	831 832,58
P.A. NOVA Invest Sosnowiec Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym spółki P.A. NOVA Invest Sosnowiec Sp. z o.o.)	-	3 417 579,12	12 854 500,00	3 061 155,06	-
P.A. NOVA Invest Krosno Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym spółki P.A. NOVA Invest Krosno Sp. z o.o.)	-	1 494 099,99	1 200,00	45 648,34	-
P.A. NOVA Invest Kłodzko Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym spółki P.A. NOVA Invest Kłodzko Sp. z o.o.)	-	4 894 714,52	1 200,00	165 595,25	-
PAL 1 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 50,1% w kapitale zakładowym spółki PAL 1 Sp. z o.o.)	-	2 829,00	25 300,00	235 927,54	-
Centrum Handlowe ZET Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 99% w kapitale zakładowym spółki Centrum Handlowe ZET Sp. z o.o.)	-	861 000,00	1 500 000,00	149 477,15	1 103,01

Kancelaria Radcy Prawnego Macieja Bobkowskiego (Pan Bobkowski posiada 5,35% udziału w kapitale zakładowym P.A. NOVA S.A.)	27 060,00	-	150,00	-	238 366,97
P.A. NOVA BT GmbH (P.A. NOVA S.A. posiada 98% w kapitale zakładowym spółki P.A. NOVA BT GmbH)	-	4 936 980,48	-	98 736,48	-
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.)	-	-	684,37	-	-

Informacje na temat zmiany zasad rachunkowości w roku obrotowym

W roku 2017 dokonano zmiany zasad rachunkowości w odniesieniu do wyceny nieruchomości inwestycyjnych zabudowanych obiektami handlowymi lub przemysłowymi, oddanych do użytkowania i wynajmowanych, z których czerpane są pożytki w postaci czynszów, Nieruchomości takie wyceniane były według wartości godziwej - przy czym w przypadku, gdy na dzień sprawozdawczy, z uwagi na krótki okres istnienia ww. obiektów, niepełny wynajem oraz niestabilność warunków rynkowych nie było możliwe wiarygodne określenie wartości godziwej, za wartość godziwą uznawano koszt wytworzenia, pod warunkiem, że nie istniały przesłanki do dokonania odpisów aktualizujących.

Zgodnie z nowymi zasadami wszystkie nieruchomości inwestycyjne wyceniane są w cenach nabycia lub kosztach wytworzenia, pomniejszonych o ewentualne odpisy aktualizujące ich wartość, tj. według modelu historycznego.

Informacje o wynagrodzeniu podmiotu, który przeprowadził badanie sprawozdania finansowego

Informacje zamieszczono w Sprawozdaniu Zarządu z Działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA S.A. za rok 2017.

Informacje o wynagrodzeniu Zarządu i Rady Nadzorczej

Informacje zamieszczono w Sprawozdaniu Zarządu z Działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA S.A. za rok 2017.

Zdarzenia po dacie bilansu

Po dacie, na którą sporządzono sprawozdanie finansowe, nie wystąpiły zdarzenia mające wpływ na wielkości wykazane w sprawozdaniu finansowym.

Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd w dniu 22 marca 2018 roku i dopuszczone do publikacji po wydaniu opinii przez podmiot przeprowadzający badanie niniejszego sprawozdania.

Podpis osoby odpowiedzialnej za prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
2017-03-22	Tomasz Janik	Wiceprezes Zarządu	

Podpisy wszystkich Członków Zarządu:

Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
2017-03-22	Piotr Korek	Prezes Zarządu	
2017-03-22	Ewa Bobkowska	Wiceprezes Zarządu	
2017-03-22	Tomasz Janik	Wiceprezes Zarządu	
2017-03-22	Stanisław Lessaer	Wiceprezes Zarządu	
2017-03-22	Przemysław Żur	Wiceprezes Zarządu	