

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Raport roczny R 2018

(rok)

(zgodnie z § 60 ust. 1 pkt 3 Rozporządzenia w sprawie informacji bieżących i okresowych)

dla emitentów papierów wartościowych prowadzących działalność wytwórczą, budowlaną, handlową lub usługową
(rodzaj emitenta)

za rok obrotowy 2018 obejmujący okres od 2018-01-01 do 2018-12-31

zawierający sprawozdanie finansowe według MSSF/MSR

w walucie zł

data przekazania: 2019-04-03

P.A. NOVA SPÓŁKA AKCYJNA

(pełna nazwa emitenta)

P.A. NOVA S.A.

(skrótowa nazwa emitenta)

Budownictwo (bud)

(sektor wg klasyfikacji GPW w Warszawie)

44-100

(kod pocztowy)

Gliwice

(miejscowość)

Górnych Wałów

(ulica)

42

(numer)

32 4004100

(telefon)

32 4004110

(fax)

pa-nova@pa-nova.com.pl

(e-mail)

www.pa-nova.com.pl

(www)

6310200417

(NIP)

003529385

(REGON)

UHY ECA Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Krakowie
(firma audytorska)

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	2018	2017	2018	2017
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	135 082	171 107	31 658	40 311
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(14 226)	(8 079)	(3 334)	(1 903)
III. Zysk (strata) brutto	(4 393)	2 855	(1 030)	673
IV. Zysk (strata) netto	(2 948)	3 087	(691)	727
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(34 215)	16 176	(8 019)	3 811
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	9 021	(12 637)	2 114	(2 977)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	23 102	(3 220)	5 414	(759)
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	(2 091)	319	(490)	75
IX. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł/EUR)	(0,29)	0,31	(0,07)	0,07
X. Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł/EUR)	(0,29)	0,31	(0,07)	0,07
XI. Aktywa, razem	458 261	424 383	106 572	101 749
XII. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	176 671	139 489	41 086	33 443
XIII. Zobowiązania długoterminowe	64 532	38 269	15 007	9 175
XIV. Zobowiązania krótkoterminowe	112 139	101 220	26 079	24 268
XV. Kapitał własny	281 590	284 894	65 486	68 305
XVI. Kapitał zakładowy	10 000	10 000	2 326	2 398
XVII. Liczba akcji (w szt.)	10 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000
XVIII. Wartość księgową na jedną akcję (w zł/EUR)	28,16	28,49	6,55	6,83
XIX. Rozwodniona wartość księgową na jedną akcję (w zł/EUR)	28,16	28,49	6,55	6,83
XX. Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł/EUR)	-	-	-	-

ZAWARTOŚĆ RAPORTU

Plik	Opis
------	------

List Zarządu do Akcjonariuszy.pdf	List Zarządu
JSF_Sprawozdanie z badania_P.A. NOVA_31.12.2018 FINAL-sig.	Opinia biegłego rewidenta
PA Nova sprawozdanie finansowe jednostkowe za rok 2018 PSTE.	Jednostkowe sprawozdanie finansowe P.A. NOVA SA
2019 R Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej SPTE.pdf	Sprawozdanie z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej
załącznik o stosowaniu Ładu.pdf	Załącznik o stosowaniu ładu korporacyjnego
oświadczenie zarządu_jednostkowe PSTE.pdf	Oświadczenie Zarządu
informacja zarządu_jednostkowe SPTE.pdf	Informacja Zarządu o wyborze firmy audytorskiej
Oświadczenie RN_komitet audytu.pdf	Oświadczenie Rady Nadzorczej w sprawie komitetu audytu
Ocena RN_jednostkowe.pdf	Ocena Rady Nadzorczej dot. sprawozdań

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2019-04-03	Ewa Bobkowska	Wiceprezes Zarządu	
2019-04-03	Stanisław Lessaer	Wiceprezes Zarządu	
2019-04-03	Przemysław Żur	Wiceprezes Zarządu	
2019-04-03	Tomasz Janik	Wiceprezes Zarządu	

PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2019-04-03	Tomasz Janik	Wiceprezes Zarządu	

List Zarządu do Akcjonariuszy

Szanowni Państwo,

Zapraszamy do zapoznania się z jednostkowym raportem rocznym spółki P.A. NOVA SA za rok 2018.

Rok 2018 był rokiem poważnych wyzwań dla naszej Grupy. Od ponad 30 lat prowadzimy z sukcesem działalność na rynku budowlanym. Ubiegły rok postawił jednak przed wszystkimi graczami na tym rynku istotne wyzwania w postaci gwałtownie wzrastających kosztów materiałów, usług, a przede wszystkim niedoboru wykwalifikowanej siły roboczej. Te trudności obserwowane przez wszystkich uczestników rynku wpłynęły i na naszą Grupę. Skutkowały one obniżeniem w stosunku do ubiegłych lat średniej marży na kontraktach i utrudniły sprawną ich realizację. PA NOVA S.A. jako spółka dominująca jest jedynym podmiotem Grupy aktywnym w tym segmencie rynku i te trudności odbiły się na jednostkowych wynikach spółki w 2018 r. Sytuacja na rynku budowlanym w naszej ocenie ustabilizowała się jednak już na tyle, że patrzymy na wszystkie obecnie realizowane i negocjowane kontrakty z większym spokojem, przewidując w szybkiej perspektywie powrót do dodatniej rentowności na działalności budowlanej.

W roku 2018 kontynuowaliśmy też rozbudowę naszego portfolio nieruchomości inwestycyjnych. W II kw. 2018 r. zakończyliśmy realizację hali przemysłowej w Wilkowicach dla firmy branży motoryzacyjnej o powierzchni ponad 12 tys. m². W drugiej połowie roku rozpoczęliśmy rozbudowę parku handlowego w Sosnowcu oraz galerii handlowej w Jaworznie poprzez uzupełnienie jej o przylegający park handlowy. Obiekty te zostały przekazane najemcom w I kw. 2019 r. Łączna dostępna powierzchnia naszych nieruchomości inwestycyjnych przekroczy tym samym 130 tys. m².

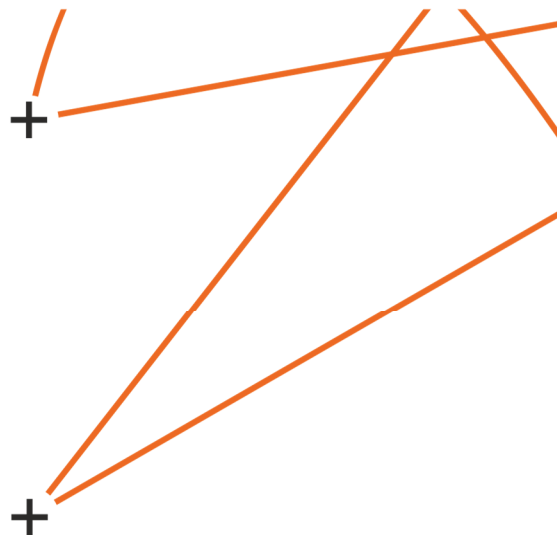
W celu umożliwienia dalszego rozwoju i prowadzenia inwestycji Grupa sięgnęła po raz pierwszy w swojej historii po finansowanie w postaci obligacji korporacyjnych z dwuletnim okresem wykupu. Emisja w wysokości 20 mln zł prowadzona w II kw. 2018 r. cieszyła się bardzo dużym zainteresowaniem i zakończyła się redukcją zleceń o ponad 40%. Spółka wykorzystwała te środki w głównej mierze na finansowanie i refinansowanie wkładów własnych w realizowanych inwestycjach w Wilkowicach, Sosnowcu i Zielonej Górze. To źródło finansowania nie będzie jednak traktowane przez zarząd jako główne paliwo dalszego rozwoju Grupy. W ocenie zarządu, rozwój ten poza finansowaniem bankowym, powinien być oparty o środki uzyskane ze

sprzedaży części zrealizowanych już obiektów, co umożliwi skonsumowanie zrealizowanej na tych inwestycjach marży w formie gotówki, a także uwolni środki pozwalające na rozpoczynanie kolejnych przedsięwzięć. Dodatkowym celem jest również obniżenie poziomu zadłużenia Grupy, który generuje istotne dla skonsolidowanych wyników koszty finansowe. Zadaniem zarządu jest też zabezpieczenie Grupy przed ryzykiem wzrostu stóp procentowych w średniej i dłuższej perspektywie oraz utrzymanie bezpiecznych wskaźników płynności. Realizując ten cel, w I kw. 2019 r. zawarte zostały umowy przedwstępne sprzedaży czterech parków handlowych w Sosnowcu, Krośnie, Myszkowie i Kamiennej Górze, których ostateczna sprzedaż powinna mieć miejsce do końca II kw. br. Transakcje te pozwolą zrealizować w istotnej części powyższe cele, ale nie są jedynymi planowanymi transakcjami w średniej perspektywie. Nowe inwestycje realizowane będą z założeniem ich ewentualnej szybkiej sprzedaży w sytuacji pojawienia się oferty o interesujących parametrach. Taki model realizacji inwestycji zwiększa efektywność pod kątem generowania przez Grupę wolnej gotówki.

Przed naszą Grupą wiele nowych wyzwań. Zarząd koncentrować się będzie w najbliższym czasie na zapewnieniu stabilności przychodów, wyników finansowych oraz płynności pozwalającej na dzielenie się zyskami z akcjonariuszami. Prace nad poprawą struktury finansowania oraz prowadzenie nowych inwestycji z wykorzystaniem banku ziemi będącego w posiadaniu Grupy znacząco wpłynie na osiągnięcie tych celów. Jesteśmy przekonani, że leży to również w interesie wszystkich akcjonariuszy.

Chcielibyśmy podziękować wszystkim pracownikom Grupy za ich zaangażowanie w pracę i we wspólny rozwój naszej organizacji, a członkom Rady Nadzorczej za wsparcie i merytoryczną pracę pozwalającą na podejmowanie decyzji najlepszych dla przyszłości naszej Grupy.

Zarząd P.A. NOVA SA



JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

P.A. NOVA Spółka Akcyjna

z siedzibą w Gliwicach przy ul. Górnych Wałów 42

ZA 2018 ROK

SPIS TREŚCI

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

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

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

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

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 31/12/2018 PLN	Okres zakończony 31/12/2017 PLN	Okres zakończony 01/01/2017 PLN
	Kapitał własny	281 589 502,26	284 893 905,62	288 927 324,53
	Kapitał (fundusz) podstawowy	10 000 000,00	10 000 000,00	10 000 000,00
	Należne wpłaty na kapitał zakładowy (wielkość ujemna)	-	-	-
	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	(576 846,95)	(576 846,95)	(576 846,95)
	Kapitał zapasowy	121 999 278,57	114 311 481,29	118 306 411,61
	Kapitał rezerwowy	7 365 538,23	7 208 644,41	7 137 578,77
	Kapitał z aktualizacji wyceny	-	-	-

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

- - - -

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

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

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

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

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

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

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

	Przypadający na akcjonariuszy/udziałowców spółki									Kapitał mniejszości	Kapitał własny ogółem
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną	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	-	11 204 179,94	-	288 927 324,53	-	288 927 324,53
Zmiany zasad polityki rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta błędów podstawowych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	11 204 179,94	-	288 927 324,53	-	288 927 324,53
Zmiany w kapitale własnym	-	-	-	(3 994 930,32)	71 065,64	-	(3 196 727,47)	3 087 173,24	(4 033 418,91)	-	(4 033 418,91)
Zysk/ strata za rok obrotowy	-	-	-	-	-	-	-	3 087 173,24	3 087 173,24	-	3 087 173,24
Inne całkowite dochody netto z tytułu :	-	-	-	-	-	-	356 554,60	-	356 554,60	-	356 554,60
wycena inwestycji dostępnych do sprzedaży	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
wycena kredytu	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
podatek odroczone od wyceny kredytu	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
wycena IRS	-	-	-	-	-	-	440 190,60	-	440 190,60	-	440 190,60
podatek odroczone od IRS	-	-	-	-	-	-	(83 636,00)	-	(83 636,00)	-	(83 636,00)
wycena odsetek od pożyczek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
podatek odroczone od wyceny odsetek od pożyczek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wycena kontraktów długoterminowych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Podatek odroczone od wyceny kontraktów długoterminowych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody netto	-	-	-	-	-	-	356 554,60	3 087 173,24	3 443 727,84	-	3 443 727,84
Przeniesienie zysków na kapitał zapasowy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Przeniesienie zysków na kapitał rezerwowy	-	-	-	-	71 065,64	-	(71 065,64)	-	-	-	-
Pokrycie kapitałem zapasowym straty z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wyplata dywidendy	-	-	-	(3 994 930,32)	-	-	(3 482 216,43)	-	(7 477 146,75)	-	(7 477 146,75)
Objęcie akcji w ramach prawa poboru za wkład niepieniężny	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pozostałe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	8 007 452,47	3 087 173,24	284 893 905,62	-	284 893 905,62

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

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

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

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

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

Zmiany w sprawozdaniach finansowych poprzednich okresów

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

Sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2017 r.

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

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

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

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

Sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 01 styczeń 2017 r.

	Okres zakończony 01/01/2017 zatwierdzony	Korekty dotyczące wyceny pożyczki	Korekty dotyczące wyceny IRS	Korekty dotyczące wyceny nieruchomości	Korekty dotyczące wprowadzeni a MSR	Korekty dotyczące zmiany metody wyceny kontraktów	Okres zakończony 01/01/2017 przekształcony
A K T Y W A	PLN						PLN
Aktywa trwałe (długoterminowe)	348 385 805,01	(788 070,98)	-	-	-	304 194,00	347 901 928,03
Rzeczowe aktywa trwałe	11 277 759,70	-	-	-	-	-	11 277 759,70
Nieruchomości inwestycyjne	43 771 310,86	-	-	-	-	-	43 771 310,86
Wartość firmy	-	-	-	-	-	-	-
Wartości niematerialne	160 843,31	-	-	-	-	-	160 843,31
Inwestycje w jednostkach 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	-	-	-	304 194,00	4 689 613,00
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	-	-	-	-	6 187 234,10	69 536 002,27
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	-	-	-	-	6 187 234,10	14 744 926,36
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)	-	-	-	6 491 428,10	417 437 930,30

	Okres zakończony 01/01/2017 zatwierdzony	Korekty dotyczące wyceny pożyczki	Korekty dotyczące wyceny IRS	Korekty dotyczące wyceny nieruchomości	Korekty dotyczące wprowadzenia MSR	Korekty dotyczące zmiany metody wyceny kontraktów	Okres zakończony 01/01/2017 przekształcony
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	PLN						PLN
Kapitał własny	286 780 763,65	(1 568 271,98)	-	-	-	3 714 832,86	288 927 324,53
Kapitał (fundusz) podstawowy	10 000 000,00	-	-	-	-	-	10 000 000,00
Należne wpłaty na kapitał zakładowy (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)	-	-	-	3 714 832,86	11 204 179,94
zysk/strata z lat ubiegłych	5 504 336,99	(4 894 390,75)	-	-	-	3 714 832,86	4 324 779,10
zysk/strata okresu bieżącego	3 553 282,07	3 326 118,77	-	-	-	-	6 879 400,84
Zobowiązania długoterminowe	33 188 399,87	780 201,00	-	-	-	1 175 574,00	35 144 174,87
Długoterminowe rezerwy	3 338 360,29	-	-	-	-	-	3 338 360,29
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 038 273,50	780 201,00	-	-	-	1 175 574,00	6 994 048,50
Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki	24 663 851,00	-	-	-	-	-	24 663 851,00
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	56 053,70	-	-	-	-	-	56 053,70
Długoterminowe zobowiązania	91 861,38	-	-	-	-	-	91 861,38
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	91 765 409,66	-	-	-	-	1 601 021,24	93 366 430,90
Krótkoterminowe rezerwy	1 278 447,91	-	-	-	-	-	1 278 447,91
Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki	36 281 768,89	-	-	-	-	-	36 281 768,89
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	250 224,19	-	-	-	-	-	250 224,19
Krótkoterminowe zobowiązania, w tym:	47 469 111,82	-	-	-	-	-	47 469 111,82
z tytułu dostaw i usług	44 845 275,85	-	-	-	-	-	44 845 275,85
pozostałe zobowiązania	2 623 835,97	-	-	-	-	-	2 623 835,97
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 664 595,85	-	-	-	-	1 601 021,24	6 265 617,09
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	1 821 261,00	-	-	-	-	-	1 821 261,00
Zobowiązania dotyczące aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	-	-
Pasywa razem	411 734 573,18	(788 070,98)	-	-	-	6 491 428,10	417 437 930,30
Wartość księgową	286 780 763,65	(1 568 271,98)	-	-	-	3 714 832,86	288 927 324,53
Liczba akcji (w szt.)	10 000 000,00	-	-	-	-	-	10 000 000,00
Wartość księgową na jedną akcję (w zł)	28 678,08	-	-	-	-	-	28 892,73
Rozwodniona liczba akcji (w szt.)	10 000 000,00	-	-	-	-	-	10 000 000,00
Rozwodniona wartość księgową na jedną akcję (w zł)	28 678,08	-	-	-	-	-	28 892,73

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

INFORMACJE OGÓLNE

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

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

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

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

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

OKRESY PREZENTOWANE

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

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

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

ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

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

SKŁAD ORGANÓW SPÓŁKI NA DZIEŃ 31.12.2018 R.

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

INFORMACJA O KONSOLIDACJI

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

PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Oświadczenie o zgodności

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

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

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

Podstawa sporządzenia

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

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

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

Połączenia jednostek gospodarczych

W okresie sprawozdawczym nie miało miejsce połączenie jednostek gospodarczych.

Aktywa trwale przeznaczone do zbycia

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

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

Ujęcie przychodów i kosztów oraz zasady ustalenia wyniku finansowego

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wycena aktywów i pasywów

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wycena

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pozostałe kapitały to:

1) Akcje własne wykazywane w cenie nabycia,

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

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

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

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

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

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

Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

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

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

MSSF 15 Przychody z umów z klientami

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

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

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

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

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

a) Sprzedaż towarów

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

i. Wynagrodzenie zmienne

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

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

ii. Gwarancje

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

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

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

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

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

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

MSSF 9 Instrumenty finansowe

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

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

a) Klasyfikacja i wycena

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Rachunkowość zabezpieczeń

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

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

Pozostałe

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

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

Interpretacja nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

b) Zmiany do MSR 40 *Przeniesienia nieruchomości inwestycyjnych*

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

Zmiany nie mają istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

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

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

Zmiany nie mają istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

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

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

Te zmiany nie dotyczą Spółki.

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

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

Zmiany nie mają istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

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

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

Zmiany nie mają istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

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

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

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

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

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

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

Wdrożenie MSSF 16

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

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

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

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

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

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

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

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

Wpływ zmian na sprawozdanie finansowe

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

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

PODSTAWOWE OSĄDY RACHUNKOWE I PODSTAWY SZACOWANIA NIEPEWNOŚCI

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

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

Szacowanie utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych

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

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

Szacowanie utraty wartości udziałów w spółkach zależnych

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

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

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

Szacowanie rezerw na naprawy gwarancyjne

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

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

Szacowanie wartości firmy

W jednostkowym sprawozdaniu finansowym nie występuje wartość firmy.

Szacowanie przychodów i kosztów kontraktów długoterminowych

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

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

Szacowanie rezerw na świadczenia pracownicze

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

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

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

Wartość godziwa instrumentów finansowych

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

Stawki amortyzacyjne

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

Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

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

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

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

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

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

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

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

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

Rezerwy na sprawy sporne

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

SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI

Podział na segmenty

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

Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów:	
Rynek krajowy	79 503 568
Rynek zagraniczny	55 579 005

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

Informacje o transakcjach z ważniejszymi klientami zewnętrznymi

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

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Aktywa trwałe

1.1. Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

Zmiany rzeczowych aktywów trwałych

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

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

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

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

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

- zwiększenia	-	-	-	-	-	-	-
- zmniejszenia	-	-	-	-	-	-	-
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-	-	-	-
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 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.

Wyszczególnienie	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Inwestycje w obce środki trwałe	Razem środki trwałe
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	524 491,00	11 041 245,73	3 530 222,24	5 795 563,38	1 541 628,67	-	22 433 151,02
b) zwiększenia (z tytułu)	-	238 893,32	196 625,00	105 914,40	7 117,07	-	548 549,79
- nabycia	-	238 893,32	88 543,47	24 000,00	7 117,07	-	358 553,86
- przesunięcia wewnętrzne między grupami	-	-	-	-	-	-	-
- przejęcia z inwestycji (rozliczenie środków w budowie)	-	-	108 081,53	-	-	-	108 081,53
- przejęcia z inwestycji (rozliczenie nieruchomości inwestycyjnych)	-	-	-	-	-	-	-
- przyjętych z leasingu	-	-	-	81 914,40	-	-	81 914,40
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	(427 209,94)	-	(9 304,34)	-	(436 514,28)
- likwidacji	-	-	-	-	-	-	-
- sprzedaży	-	-	-	-	-	-	-
- przemieszczenia wewnętrznego	-	-	-	-	-	-	-
- inne (likwidacja, wycofanie z ewidencji w wyniku inwentaryzacji)	-	-	(427 209,94)	-	(9 304,34)	-	(436 514,28)
- inne	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	18 207,62	3 072 190,76	2 829 001,68	4 862 265,52	1 348 621,82	-	12 130 287,40
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	506 283,38	8 207 948,29	470 635,62	1 039 212,26	190 819,58	-	10 414 899,13

1.2. Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

1.3. Wartości niematerialne

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

Zmiany wartości niematerialnych

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

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

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

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

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

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

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

1.4. Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności

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

1.5. Długoterminowe aktywa finansowe

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

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

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

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

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

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

1.6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

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

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

1.7. Długoterminowe należności

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

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

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

Długoterminowe należności (struktura walutowa)	31.12.2018	31.12.2017	01.01.2017

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

1.8. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

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

2. Aktywa obrotowe

2.1. Zapasy

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

2.2. Należności krótkoterminowe

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

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

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

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

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

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

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

2.3. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

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

2.4. Należności z tytułu podatku dochodowego

Należności z tytułu podatku dochodowego	31.12.2018	31.12.2017	01.01.2017
w kraju	-	-	-
za granicą	-	-	-
Należności z tytułu podatku dochodowego, razem:	-	-	-

2.5. Krótkoterminowe aktywa finansowe

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

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

2.6. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

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

3. Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

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

4. Kapitały własne

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

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

5. Zobowiązania długoterminowe

5.1. Długoterminowe rezerwy

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

5.1.1. Rezerwy na świadczenia pracownicze

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

5.2. Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego

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

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

5.3. Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki

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

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

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

5.4. Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe

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

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

5.5. Długoterminowe zobowiązania

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

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

5.6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

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

6. Zobowiązania krótkoterminowe

6.1. Krótkoterminowe rezerwy

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

6.1.1. Krótkoterminowe rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne

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

6.2. Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki

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

6.3. Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe

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

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

6.4. Krótkoterminowe zobowiązania

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

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

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

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

6.5. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

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

6.6. Zobowiązania z tytułu podatku

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

8. Przychody ze sprzedaży, koszt własny sprzedaży

Analiza przychodów według rodzajów i działów organizacyjnych

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

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

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

Analiza kosztu własnego sprzedaży

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

Analiza kosztów sprzedanych towarów i materiałów	31.12.2018	31.12.2017
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	4 052 874,20	3 383 642,20

Razem koszt własny sprzedaży	141 681 175,52	165 240 921,71
-------------------------------------	-----------------------	-----------------------

9. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

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

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

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

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

10. Przychody i koszty finansowe

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Podatek dochodowy i inne obciążenia wyniku finansowego

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

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

12. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych – Inne korekty

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

13. Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

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

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

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

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

14. Klasyfikacja instrumentów finansowych

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

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

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

Aktywa finansowe według pozycji bilansowej	Klasyfikacja instrumentów finansowych wg MSR 39 (wartość księgowa) wg stanu na 31.12.2017					Pozostałe
	wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	wyceniane w wartości godziwej ze zmianami w kapitale		wyceniane w zamortyzowanym koszcie		
		przeznaczone do obrotu	dostępne do sprzedaży	rachunkowość zabezpieczeń	pożyczki i należności	
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	-	-	-

RYZYKA

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

Ryzyko zmiany kursów walut

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

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

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

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

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

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

Stan na 31.12.2018

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

Stan na 31.12.2017

Instrumenty finansowe według pozycji bilansowych	Wartość księgowa instrumentów finansowych	Wpływ na wynik finansowy przed opodatkowaniem (wzrost 5%)	Wpływ na inne całkowite dochody (wzrost 5%)	Wpływ na wynik finansowy przed opodatkowaniem (spadek 5%)	Wpływ na inne całkowite dochody (spadek 5%)
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)	-
<u>Zobowiązania finansowe</u>	-	-	-	-	-
Kredyty bankowe	40 286 481,29	-	-	-	-
<i>długoterminowe</i>	-	-	-	-	-
<i>krótkoterminowe</i>	40 286 481,29	-	-	-	-
Pożyczki	27 356 027,58	-	-	-	-
Leasing finansowy	1 206 336,07	-	-	-	-
Kaucje długoterminowe i inne zobowiązania długoterminowe	91 861,38	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	38 262 663,65	124 593,20	-	(124 593,20)	-
Inne zobowiązania niż wymienione powyżej, będące zobowiązaniami finansowymi	-	-	-	-	-

Ryzyko kredytowe

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

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

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

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

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

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

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

AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, OBCIĄŻENIA MAJĄTKU

Zobowiązania warunkowe wynikają z następujących zdarzeń:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

W ramach zawartej umowy Bank:

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

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

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

Kredyt może zostać wypłacony w ramach:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Obciążenia majątku wykazano w tabeli poniżej.

Opis obciążonego składnika majątkowego	Wartość składnika majątkowego wykazana w aktywach na 31.12.2018 r. [PLN]	Rodzaj zabezpieczenia / obciążenia	Rodzaj wierzycielności, wierzyciel
Nieruchomość w Zamościu o pow. 38.942 m2 (własność spółki Galeria Zamoyska Sp. z o.o.)	5 479 377,05	hipoteka łączna umowna do kwoty 30.000.000,00 PLN	kredyt obrotowy w rachunku kredytowym rewolwingowy, Podkarpacki Bank Spółdzielczy
Nieruchomości w Przemyślu	3 714 697,30		
Nieruchomości w Częstochowie	5 893 550,93		
Nieruchomość w Kłodzku	1 637 656,50		
środki na rachunkach bankowych	855 409,21	zastaw finansowy na prawach do środków na rachunkach bankowych oraz pełnomocnictwo dla Banku	
Weksel		weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową	
Nieruchomość w Gliwicach o pow. 740 m2 zabudowana budynkiem o pow. użytkowej 1.047 m2	5 757 987,64	hipoteka łączna umowna do kwoty 15.000.000,00 zł oraz hipoteka łączna umowna do kwoty 15.000.0000,00 zł na nieruchomości w Chorzowie (własność Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.)	umowa wieloproduktowa; ING Bank Śląski S.A.
Depozyt pieniężny	459 959,70	depozyt	gwarancja bankowa; mBank S.A.
Samochody w leasingu	3 098 659,17	weksel, brak tytułu własność przedmiotu	umowy leasingu; mLeasing Sp. z o.o., VW Leasing, Getin Leasing, ING Lease
Pożyczki udzielone spółce Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. wraz z odsetkami	8 275 949,62	umowa podporządkowania	kredyt złotowy na refinansowanie kredytu inwestycyjnego udzielonego

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

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

INNE INFORMACJE

Informacje o zatrudnieniu

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

Informacje o transakcjach z jednostkami powiązаныmi

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

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

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

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

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

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

Informacje na temat zmiany zasad rachunkowości w roku obrotowym

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

Informacje o wynagrodzeniu podmiotu, który przeprowadził badanie sprawozdania finansowego

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

Informacje o wynagrodzeniu Zarządu i Rady Nadzorczej

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

Zdarzenia po dacie bilansu

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

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

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

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

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

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

Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

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

Podpis osoby odpowiedzialnej za prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
2019-04-03	Tomasz Janik	Wiceprezes Zarządu	Tomasz Wojciech Janik <small>Elektronicznie podpisany przez Tomasz Wojciech Janik DN: cn=Tomasz Wojciech Janik, givenName=Tomasz Wojciech, sn=Janik, serialNumber=PNORL-76090704533, c=PL Data: 2019.04.03 15:45:08 +02'00'</small>

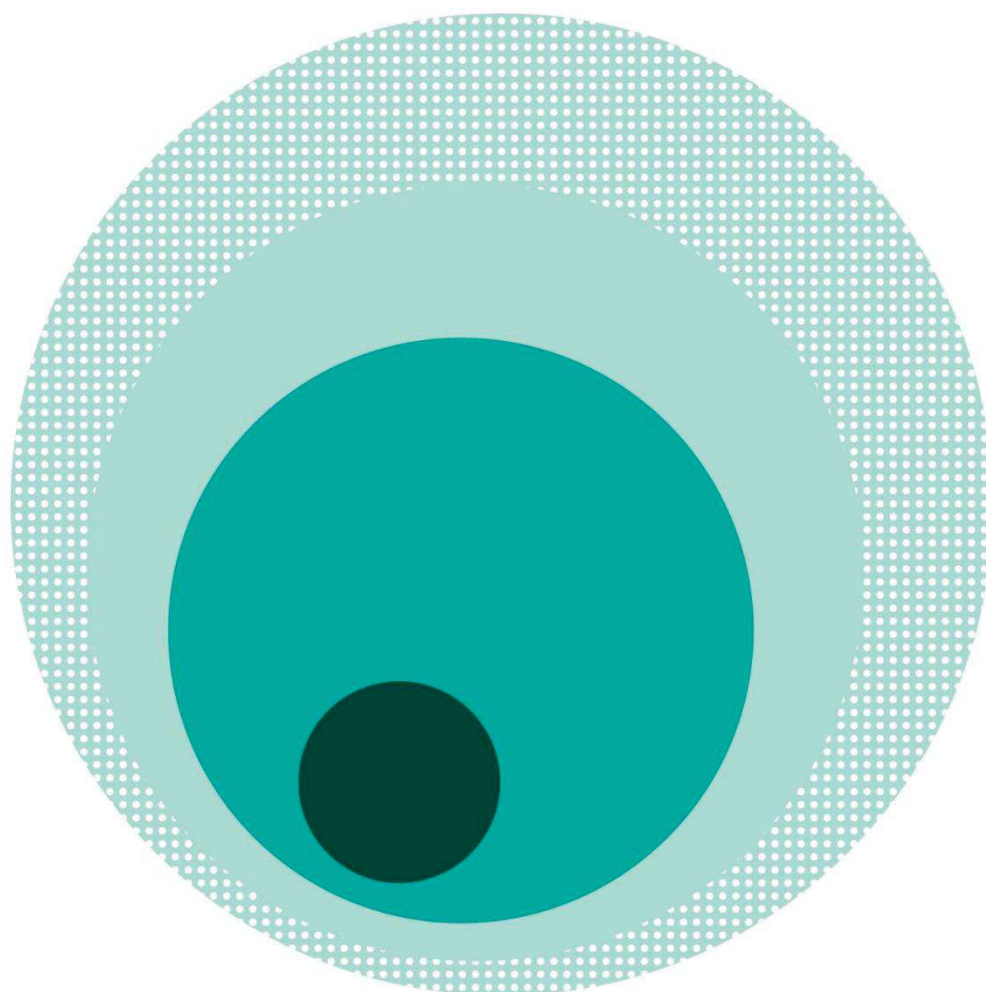
Podpisy wszystkich Członków Zarządu:

Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
2019-04-03	Ewa Bobkowska	Wiceprezes Zarządu	Ewa Maria Bobkowska <small>Elektronicznie podpisany przez Ewa Maria Bobkowska Data: 2019.04.03 15:47:18 +02'00'</small>
2019-04-03	Tomasz Janik	Wiceprezes Zarządu	Tomasz Wojciech Janik <small>Elektronicznie podpisany przez Tomasz Wojciech Janik DN: cn=Tomasz Wojciech Janik, givenName=Tomasz Wojciech, sn=Janik, serialNumber=PNORL-76090704533, c=PL Data: 2019.04.03 15:46:14 +02'00'</small>
2019-04-03	Stanisław Lessaer	Wiceprezes Zarządu	Stanisław Jan Lessaer <small>Elektronicznie podpisany przez Stanisław Jan Lessaer Data: 2019.04.03 15:38:25 +02'00'</small>
2019-04-03	Przemysław Żur	Wiceprezes Zarządu	Przemysław Andrzej Żur <small>Elektronicznie podpisany przez Przemysław Andrzej Żur Data: 2019.04.03 15:32:09 +02'00'</small>

P.A. NOVA S.A.

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
Z BADANIA ROCZNEGO JEDNOSTKOWEGO
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
NA DZIEŃ 31.12.2018 R.

03.04.2019 R.



SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Zgromadzenia Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Spółki

Sprawozdanie z badania rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego P.A. Nova S.A. („Spółka”) z siedzibą w Gliwicach, które zawiera jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2018 r., jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok zakończony w tym dniu, jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym na dzień 31 grudnia 2018 r. oraz jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok zakończony w tym dniu oraz informację dodatkową zawierającą opis przyjętych zasad rachunkowości i inne informacje objaśniające („jednostkowe sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone jednostkowe sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31.12.2018 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz statutem Spółki;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – tj. Dz. U. z 2019 r., poz. 351).

Niniejsza opinia jest spójna ze sprawozdaniem dodatkowym dla Komitetu Audytu, które wydaliśmy dnia 3 kwietnia 2019 r.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Badania w wersji przyjętej jako Krajowe Standardy Badania przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – Dz. U. z 2017 r., poz. 1089 z późn.zm.) oraz Rozporządzenia UE nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego („Rozporządzenie UE” – Dz. U. UE L158). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania: „*Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie jednostkowe sprawozdania finansowego*”.

Jesteśmy niezależni od Spółki zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”) przyjętym uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IFAC. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach oraz w Rozporządzeniu UE.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Kluczowe sprawy badania

Kluczowe sprawy badania są to sprawy, które według naszego zawodowego osądu były najbardziej znaczące podczas badania jednostkowego sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy. Obejmują one najbardziej znaczące ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia, w tym ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem. Do spraw tych odnieśliśmy się w kontekście naszego badania jednostkowego sprawozdania finansowego jako całości oraz przy formułowaniu naszej opinii oraz podsumowaliśmy naszą reakcję na te rodzaje ryzyka, a w przypadkach, w których uznaliśmy za stosowne przedstawiliśmy najważniejsze spostrzeżenia związane z tymi rodzajami ryzyka. Nie wyrażamy osobnej opinii na temat tych spraw.

Kluczowa sprawa badania	Jak nasze badanie odniosło się do tej sprawy
<p data-bbox="220 358 702 497">Sposób ujęcia, rozliczenie i wycena realizowanych przez Spółkę umów o usługę budowlaną w rozumieniu MSR/MSSF</p> <p data-bbox="199 515 726 622">Spółka realizuje liczne długoterminowe kontrakty dotyczące umów o usługę budowlaną.</p> <p data-bbox="199 638 726 958">Kwestia została uznana za kluczowy obszar ryzyka z uwagi na zmianę polityki rachunkowości Spółki w zakresie modelu wyceny kontraktów długoterminowych oraz istotność przychodów z tego tytułu, a także złożony charakter procesów w obszarze kontraktów długoterminowych, które dotyczą w szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="199 974 726 1153">a) ustalenia budżetowych kosztów wykonania a także budżetowych przychodów w związku z realizacją kontraktu oraz ich aktualizacja w trakcie wykonywania usługi w tym zakresie; <li data-bbox="199 1169 726 1310">b) prawidłowego przypisania kosztów i przychodów do odpowiedniego projektu oraz odpowiedniego okresu sprawozdawczego; <li data-bbox="199 1326 726 1400">c) ujmowania przewidywanych strat na umowach o usługę budowlaną. <p data-bbox="199 1429 726 1500"><i>Odniesienie do ujawnień w jednostkowym sprawozdaniu finansowym</i></p> <p data-bbox="199 1534 726 1713">Spółka zawarła ujawnienia w zakresie kontraktów dotyczących usług budowlanych w nocie 2.3 oraz w nocie 8 do jednostkowego sprawozdania finansowego.</p>	<p data-bbox="746 515 1268 622">Nasze procedury w kwestii zidentyfikowanego kluczowego ryzyka obejmowały między innymi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="746 638 1268 851">a) zweryfikowanie polityki rachunkowości Spółki w zakresie rozliczenia kontraktów dotyczących usług budowlanych z przepisami MSR/MSSF, a także analizę zmian tej polityki w stosunku do poprzednich okresów sprawozdawczych; <li data-bbox="746 866 1268 1041">b) w oparciu o wybraną próbę dokumentów, sprawdzenie przypisania bezpośrednich rzeczywistych kosztów i przychodów do poszczególnych kontraktów; <li data-bbox="746 1057 1268 1198">c) w oparciu o próbę dokumentów źródłowych, dokonanie oceny poprawności przypisania kosztów do odpowiedniego okresu; <li data-bbox="746 1214 1268 1388">d) w oparciu o próbę dokumentów źródłowych, dokonanie oceny poprawności ujęcia i rozliczenia przychodów z tytułu umów o usługę budowlaną; <li data-bbox="746 1404 1268 1545">e) dokonanie analizy budżetów będących podstawą rozliczenia przychodów z tytułu realizacji kontraktów dotyczących usług budowlanych; <li data-bbox="746 1561 1268 1702">f) na wybranej próbie, dokonanie weryfikacji kwoty i sposobu ujęcia strat na kontraktach realizowanych z ujemną marżą; <li data-bbox="746 1718 1268 1825">g) przeprowadzenie analizy ujawnień w zakresie kontraktów dotyczących usługi budowlanej.

Analiza utraty wartości aktywów

W jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółka w ramach istotnych pozycji aktywów wykazała długoterminowe aktywa finansowe (w tym pożyczki i udziały w Spółkach zależnych) w kwocie 304.852 TPLN oraz nieruchomości inwestycyjne w kwocie 40.566 TPLN. Zgodnie z przepisami MSSF, w przypadku kiedy występują przesłanki do utraty wartości tych aktywów, Spółka jest zobowiązana do przeprowadzenia testów na utratę wartości tych aktywów. Zagadnienie zostało uznane za kluczowe ze względu na wartość wskazanych powyżej aktywów, która jest istotna dla jednostkowego sprawozdania finansowego, a także ze względu na element subiektywnego osądu kierownictwa Spółki, zarówno co do konieczności przeprowadzenia testu na utratę wartości jak i przyjętych założeń będących podstawą tego testu.

Odniesienie do ujawnień w jednostkowym sprawozdaniu finansowym

Spółka zawarła ujawnienia w zakresie analizy utraty wartości aktywów w nocie „Szacowanie utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych” oraz w nocie „Szacowanie utraty wartości udziałów w spółkach zależnych”.

Nasze procedury w kwestii zidentyfikowanego kluczowego ryzyka obejmowały między innymi:

- a) omówienie procesów oraz identyfikację mechanizmów kontrolnych funkcjonujących w Spółce dotyczących analizy utraty wartości aktywów;
- b) identyfikację przesłanek do utraty wartości konkretnych długoterminowych aktywów finansowych;
- c) weryfikację zgodności polityki rachunkowości w zakresie ujęcia i wyceny inwestycji w jednostki zależne i stowarzyszone z przepisami MSR/MSSF, w tym podejście Spółki do tworzenia odpisów aktualizujących;
- d) porównanie wartości udziałów wykazanych w aktywach Spółki z wartością księgową kapitałów własnych celem identyfikacji przesłanek do ewentualnej utraty wartości;
- e) analizę sprawozdań finansowych i raportów z badania Spółek, których udziały są składnikiem aktywów;
- f) kontakt z biegłym rewidentem prowadzącym badanie istotnych Spółek zależnych i analiza dokumentacji z badania;
- g) przeprowadzenie analizy ujawnień w zakresie utraty wartości aktywów.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za jednostkowe sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, jednostkowego sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółki zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną, aby umożliwić sporządzenie jednostkowego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając jednostkowe sprawozdanie finansowe Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółki do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółki, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółki oraz Członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby jednostkowe sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółki.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie jednostkowego sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności, czy jednostkowe sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego jednostkowego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółki obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia jednostkowego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki;

- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedności zastosowania przez Zarząd Spółki zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółki do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w jednostkowym sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółka zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość jednostkowego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy jednostkowe sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Składamy Radzie Nadzorczej oświadczenie, że przestrzegaliśmy stosownych wymogów etycznych dotyczących niezależności oraz, że będziemy informować ich o wszystkich powiązaniach i innych sprawach, które mogłyby być racjonalnie uznane za stanowiące zagrożenie dla naszej niezależności, a tam gdzie ma to zastosowanie, informujemy o zastosowanych zabezpieczeniach.

Spośród spraw przekazywanych Radzie Nadzorczej ustaliliśmy te sprawy, które były najbardziej znaczące podczas badania jednostkowego sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy i dlatego uznaliśmy je za kluczowe sprawy badania. Opisujemy te sprawy w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta, chyba że przepisy prawa lub regulacje zabraniają publicznego ich ujawnienia lub gdy, w wyjątkowych okolicznościach, ustalimy, że kwestia nie powinna być przedstawiona w naszym sprawozdaniu, ponieważ można byłoby racjonalnie oczekiwać, że negatywne konsekwencje przeważąby korzyści takiej informacji dla interesu publicznego.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 r. („Sprawozdanie z działalności”) wraz z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego (razem „Inne informacje”).

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie Innych informacji zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółki oraz Członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółki wraz z wyodrębnionymi częściami spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania jednostkowego sprawozdania finansowego nie obejmuje Innych informacji. W związku z badaniem jednostkowego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się z Innymi informacjami, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy inne informacje nie są istotnie niespójne z jednostkowym sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydają się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Innych informacjach, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w jednostkowym sprawozdaniu finansowym. Ponadto jesteśmy zobowiązani do poinformowania, czy Spółka sporządziła oświadczenie na temat informacji niefinansowych oraz wydania opinii, czy Spółka w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego zawarła wymagane informacje.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółki:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości oraz paragrafem 70 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim („Rozporządzenie o informacjach bieżących” – Dz. U. z 2018 r., poz. 757);
- jest zgodne z informacjami zawartymi w jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności Spółki istotnych zniekształceń

Opinia o oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego

Naszym zdaniem w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego Spółka zawarła informacje określone w paragrafie 70 ust. 6 punkt 5 Rozporządzenia o informacjach bieżących. Ponadto, naszym zdaniem, informacje wskazane w paragrafie 70 ust. 6 punkt 5 lit. c-f, h oraz lit. i tego Rozporządzenia zawarte w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Oświadczenie na temat świadczonych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przekonaniem oświadczamy, że w badanym okresie nie świadczyliśmy na rzecz Spółki i jednostek przez nią kontrolowanych żadnych innych usług poza badaniem rocznych sprawozdań finansowych oraz przeglądem śródrocznych sprawozdań finansowych.

Wybór firmy audytorskiej

Zostaliśmy wybrani do badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki uchwałą Rady Nadzorczej Spółki z dnia 16 października 2017 r. Jednostkowe sprawozdania finansowe badamy nieprzerwanie począwszy od roku obrotowego zakończonego dnia 31 grudnia 2017 roku, to jest przez dwa kolejne lata obrotowe.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest dr Roman Seredyński, działający w imieniu UHY ECA Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Krakowie wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 3115.



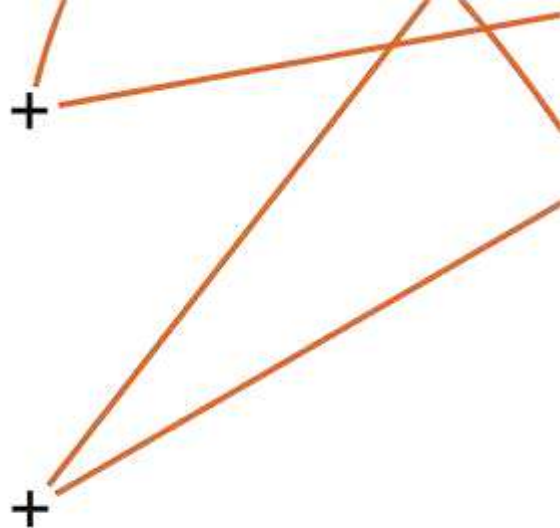
Signed by /
Podpisano przez:

Roman Ireneusz
Seredyński

Date / Data: 2019-
04-03 20:11

dr Roman Seredyński
Kluczowy biegły rewident
Nr ewidencyjny 10395

Kraków, 03.04.2019 r.



***SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI
I GRUPY KAPITAŁOWEJ P.A. NOVA
ZA 2019 ROK***

SPIS TREŚCI

1. OGÓLNE INFORMACJE O SPÓŁCE I GRUPIE KAPITAŁOWEJ P.A. NOVA

- 1.1. Podstawowe informacje o jednostce dominującej
- 1.2. Informacja o podstawowych produktach, towarach oraz usługach Grupy Kapitałowej
- 1.3. Opis organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz opis zmian w organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta
- 1.4. Organy zarządzające i nadzorujące jednostki dominującej i spółek zależnych
 - 1.4.1. Zarząd jednostki dominującej i spółek zależnych
 - 1.4.2. Rada Nadzorcza
- 1.5. Prokurenci jednostki dominującej i spółek zależnych
- 1.6. Znaczeni akcjonariusze Emitenta na dzień 31.12.2018 r.
- 1.7. Informacje o posiadanych przez jednostkę dominującą oddziałach (zakładach)
- 1.8. Informacje o powiązaniach organizacyjnych i kapitałowych Grupy Kapitałowej
- 1.9. Rynki zbytu oraz źródła zaopatrzenia w towary i usługi

2. CZYNNIKI I ZDARZENIA WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2018 ROKU

- 2.1. Przedstawienie sytuacji finansowej oraz stanu majątkowego Spółki – dane jednostkowe
 - 2.1.1. Sprawozdanie z całkowitych dochodów
 - 2.1.2. Sprawozdanie z sytuacji finansowej
 - 2.1.3. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych
 - 2.1.4. Segmenty działalności
 - 2.1.5. Kluczowe wskaźniki efektywności związane z działalnością Emitenta
- 2.2. Przedstawienie sytuacji finansowej oraz stanu majątkowego Grupy Kapitałowej – dane skonsolidowane
 - 2.2.1. Sprawozdanie z całkowitych dochodów
 - 2.2.2. Sprawozdanie z sytuacji finansowej
 - 2.2.3. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych
 - 2.2.4. Segmenty działalności
 - 2.2.5. Kluczowe wskaźniki efektywności związane z działalnością Grupy Kapitałowej
- 2.3. Znaczące zdarzenia w działalności Spółki i Grupy Kapitałowej
 - 2.3.1. Istotne dokonania w ramach działalności inwestycyjnej
 - 2.3.2. Istotne dokonania w ramach działalności finansowej
 - 2.3.3. Istotne zdarzenia opisane w raportach bieżących
 - 2.3.4. Oferta publiczna
- 2.4. Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach
 - 2.4.1. Zaciągnięte i wypowiedziane kredyty i pożyczki, uzyskane poręczenia i gwarancje
 - 2.4.2. Udzielone przez Emitenta pożyczki, poręczenia i gwarancje
- 2.5. Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy

- 2.6. Informacje o instrumentach finansowych w zakresie ryzyk, na jakie jest narażony Emitent oraz przyjętych przez Emitenta celach i metodach zarządzania ryzykiem finansowym
- 2.7. Ocena dotycząca zarządzania zasobami finansowymi oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie Emitent podjął lub zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom
- 2.8. Informacje dotyczące wypłaconej lub zadeklarowanej dywidendy
- 2.9. Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników za dany rok
- 2.10. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką i Grupą Kapitałową
- 2.11. Transakcje z podmiotami powiązаныmi, na warunkach innych niż rynkowe
- 2.12. Informacje o nabyciu udziałów (akcji) własnych
- 2.13. Stosowanie zasad ładu korporacyjnego w 2018 roku
- 2.14. Wynagrodzenia i nagrody należne osobom zarządzającym i nadzorującym w P.A. NOVA SA za 2018 r.
- 2.15. Wszelkie umowy zawarte między spółkami Grupy Kapitałowej a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia spółki przez przejęcie
- 2.16. Informacje o wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących lub byłych członków organów administracyjnych
- 2.17. Zestawienie liczby oraz wartości nominalnej wszystkich akcji P.A. NOVA SA oraz akcji i udziałów w jednostkach powiązanych Grupy Kapitałowej będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących P.A. NOVA SA
- 2.18. Informacje o umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy
- 2.19. Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do P.A. NOVA SA
- 2.20. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych
- 2.21. Wskazanie ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych P.A. NOVA SA oraz wszelkich ograniczeń w zakresie wykonywania prawa głosu przypadających na akcje P.A. NOVA SA
- 2.22. Informacja o postępowaniach toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej
- 2.23. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju
- 2.24. Informacje o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdania finansowego

3. ROZWÓJ SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ P.A. NOVA

- 3.1. Informacje o przewidywanym rozwoju oraz sytuacji finansowej Spółki i Grupy Kapitałowej
- 3.2. Istotne czynniki ryzyka i zagrożeń dla rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej
- 3.3. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej
- 3.4. Opis perspektyw rozwoju działalności Spółki i Grupy Kapitałowej oraz ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Niniejsze sprawozdanie zostało sporządzone w formie jednego dokumentu, zawierającego informacje na temat działalności Spółki P.A. NOVA SA oraz Grupy Kapitałowej P.A. NOVA zgodnie z zapisami § 71 ust. 8 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29.03.2018 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 757) w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim z późniejszymi zmianami.

Informacje zawarte w niniejszym sprawozdaniu obejmują okres sprawozdawczy od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. oraz od daty zakończenia okresu sprawozdawczego do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania i zostały przedstawione zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 29.03.2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim, jak i przepisami Ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 395 z późn. zm.).

1. OGÓLNE INFORMACJE O SPÓŁCE I GRUPIE KAPITAŁOWEJ P.A. NOVA

1.1. PODSTAWOWE INFORMACJE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ

Nazwa (firma):	P.A. NOVA Spółka Akcyjna
Kraj siedziby Emitenta:	Rzeczpospolita Polska
Siedziba i adres:	ul. Górnych Wałów 42, 44-100 Gliwice
Numer telefonu:	+48 32 4004 100
Numer faksu:	+48 32 4004 110
Poczta elektroniczna:	pa-nova@panova.pl
Strona internetowa:	www.panova.pl
Numer klasyfikacji statystycznej REGON:	003529385
Numer identyfikacji podatkowej NIP:	631-020-04-17
Numer KRS:	0000272669

P.A. NOVA Spółka Akcyjna powstała z przekształcenia P.A. NOVA Sp. z o.o., które nastąpiło w trybie art. 551 Kodeksu spółek handlowych na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 04.12.2006 r. w sprawie przekształcenia P.A. NOVA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną P.A. NOVA. W dniu 25.01.2007 r. P.A. NOVA SA została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000272669.

1.2. INFORMACJA O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH, TOWARACH ORAZ USŁUGACH GRUPY KAPITAŁOWEJ

Zakres usług świadczonych przez Emitenta oraz Grupę Kapitałową obejmuje:

- 1) wykonawstwo kompletnych obiektów budownictwa ogólnego i przemysłowego (obiekty handlowo-usługowe, hale produkcyjne i magazynowe);
- 2) wykonawstwo zarówno na potrzeby własne, jak i odbiorców zewnętrznych kompletnych projektów budowlanych i wykonawczych obiektów kubaturowych, przemysłowych, usługowych, użyteczności publicznej;
- 3) formalno-prawna obsługa przygotowywanych i realizowanych inwestycji budowlanych w zakresie uzyskania niezbędnych decyzji i pozwoleń (między innymi decyzje o warunkach zabudowy, pozwoleniu na budowę, użytkowaniu obiektu, decyzje uwarunkowań środowiskowych);
- 4) realizacja projektów architektonicznych i urbanistycznych, komputerowe przetwarzanie danych z zakresu systemów informacji przestrzennej, projektów wnętrz, terenów zieleni, instalacji zewnętrznych i wewnętrznych, dróg, modernizacji budynków;
- 5) wynajem powierzchni komercyjnych (Emitent w ramach Grupy Kapitałowej posiada obiekty handlowe w Raciborzu, Chorzowie, Przemyśle, Kluczborku, Kędzierzynie-Koźlu, Myszkowie, Kamiennej Górze, Krośnie, Jaworznie i Sosnowcu);
- 6) wynajem powierzchni przemysłowych (hale produkcyjno-montażowe w Rybniku, Siechnicach, Zaczerniu i Wilkowicach);
- 7) dostawa i wdrażanie systemów komputerowych CAD, GIS i CMMS oraz dostawy sprzętu komputerowego.

Struktura organizacyjna jednostki dominującej, w skład której wchodzi dział: deweloperski, budowlano-wykonawczy, projektowo-architektoniczno-urbanistyczny oraz systemów informatycznych, pozwala na kompleksową realizację i obsługę całości procesu budowlanego, począwszy od procesu pozyskania nieruchomości gruntowych, poprzez wykonanie projektu, uzyskanie pozwolenia na budowę, kończąc na realizacji obiektu budowlanego „pod klucz”.

Obecnie działalność Emitenta i Grupy Kapitałowej jest skoncentrowana na realizacji hal przemysłowych i obiektów handlowych. Wykonawstwo tego typu obiektów obejmuje zarówno formę deweloperską (polegającą na pozyskiwaniu nieruchomości gruntowych, przygotowaniu inwestycji pod względem formalno-prawnym, realizacji obiektu budowlanego i odsprzedaży zabudowanej nieruchomości), jak i typowe wykonawstwo budowlane.

Ponadto istotną pozycję w przychodach Grupy Kapitałowej stanowi wynajem powierzchni komercyjnych i przemysłowych we własnych obiektach deweloperskich. W 2018 roku działalność ta zapewniła 39% przychodów Grupy Kapitałowej.

Działalność działu systemów informatycznych polega przede wszystkim na wdrażaniu i sprzedaży systemów zarządzania oraz projektowania (CAD i CMMS) oraz działalności szkoleniowej w zakresie w/w oprogramowania.

W skład Grupy Kapitałowej wchodzi następujące obiekty deweloperskie:

<i>L.p.</i>	<i>Opis obiektu</i>	<i>Powierzchnia najmu</i>	<i>Data otwarcia</i>
1	Budynek handlowo-usługowy w Raciborzu	1,4 tys. m ²	2007 r.
2	Park handlowy w Chorzowie	3,4 tys. m ²	2010 r.
3	Galeria handlowa Sanowa w Przemyślu	22 tys. m ²	2010 r.
4	Galeria handlowa Miodowa w Kluczborku	11 tys. m ²	2012 r.
5	Galeria handlowa Odrzańskie Ogrody w Kędzierzynie-Koźlu	22 tys. m ²	2012 r.
6	Park handlowy w Myszkowie	1,9 tys. m ²	2013 r.
7	Hala produkcyjno-montażowa w Rybniku	8 tys. m ²	01.04.2014 r.
8	Hala produkcyjno-montażowa w Siechnicach	2,5 tys. m ²	31.12.2014 r.
9	Park handlowy w Krośnie	2,6 tys. m ²	30.09.2015 r.
10	Park handlowy w Kamiennej Górze	4,3 tys. m ²	02.10.2015 r.
11	Galeria handlowa Galena w Jaworznie	31,5 tys. m ²	20.11.2015 r.
12	Hala produkcyjno-magazynowa w Zaczerniu k. Rzeszowa	2,5 tys. m ²	30.12.2016 r.
13	Park handlowy w Sosnowcu	2,7 tys. m ²	06.04.2017 r.
14	Hala przemysłowa w Wilkowicach	12,4 tys. m ²	07.05.2018 r.
łącznie posiadana (w ramach Grupy) powierzchnia najmu na 31.12.2018 r.		128,2 tys. m²	

1.3. OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA ZE WSKAZANIEM JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI ORAZ OPIS ZMIAN W ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA

Grupa Kapitałowa P.A. NOVA obejmuje jednostkę dominującą P.A. NOVA SA, której główny przedmiot działalności stanowi projektowanie i realizacja obiektów handlowych i przemysłowych oraz spółki celowe, tworzone w celu realizacji, a następnie zarządzania konkretną inwestycją.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Grupy Kapitałowej P.A. NOVA wchodzi jednostka dominująca P.A. NOVA SA oraz następujące spółki zależne:

<i>Nazwa spółki zależnej</i>	<i>Siedziba</i>	<i>Posiadany kapitał (%)</i>	<i>Przedmiot działalności</i>
Spółki celowe			
<i>San Development Sp. z o.o.</i>	Gliwice	100,0%	wynajem powierzchni handlowej w Galerii Sanowa w Przemyśle
<i>Galeria Zamoyska Sp. z o.o.</i>	Gliwice	100,0%	spółka zawarta w celu realizacji inwestycji – budowa obiektu handlowego w Zamościu
<i>Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.</i>	Gliwice	100,0%	wynajem powierzchni handlowej w parku handlowym w Chorzowie
<i>Galeria Galena Sp. z o.o.</i>	Gliwice	100,0%	wynajem powierzchni handlowej w galerii handlowej Galena w Jaworznie
<i>Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.</i>	Gliwice	100,0%	wynajem powierzchni handlowej w galerii handlowej Odrzańskie Ogrody w Kędzierzynie-Koźlu
<i>Galeria Kluczbork Sp. z o.o.</i>	Gliwice	100,0%	wynajem powierzchni handlowej w Galerii Miodowej w Kluczborku
<i>P.A. NOVA INVEST 1 Sp. z o.o.</i>	Gliwice	100,0%	wynajem powierzchni usługowej hali produkcyjno-montażowej w Rybniku
<i>P.A. NOVA Inwestycje Sp. z o.o.</i>	Gliwice	100,0%	wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
<i>P.A. NOVA INVEST 2 Sp. z o.o.</i>	Gliwice	100,0%	wynajem powierzchni usługowej hali produkcyjno-magazynowej w Siechnicach
<i>P.A. NOVA INVEST 3 Sp. z o.o.</i>	Gliwice	100,0%	wynajem powierzchni handlowo-usługowej w parku handlowym w Myszkowie
<i>P.A. NOVA Invest Racibórz Sp. z o.o.</i>	Gliwice	100,0%	wynajem powierzchni handlowo-usługowej w budynku usługowym w Raciborzu

*Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA SA
za 2018 rok*

<i>P.A. NOVA Invest Kamienna Góra Sp. z o.o.</i>	Gliwice	100,0%	wynajem powierzchni handlowo-usługowej w parku handlowym w Kamiennej Górze
<i>P.A. NOVA Invest Sosnowiec Sp. z o.o.</i>	Gliwice	100,0%	wynajem powierzchni handlowo-usługowej w parku handlowym w Sosnowcu
<i>P.A. NOVA Invest Krosno Sp. z o.o.</i>	Gliwice	100,0%	wynajem powierzchni usługowej parku handlowego w Krośnie
<i>Centrum Handlowe ZET Sp. z o.o.</i>	Gliwice	100,0%	wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
<i>P.A. NOVA Invest Kłodzko Sp. z o.o.</i>	Gliwice	100,0%	budowa parku handlowego w Kłodzku, a następnie wynajmu powierzchni usługowej
<i>P.A. NOVA Parki Handlowe Bis Sp. z o.o.</i>	Gliwice	99,9%	wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
<i>P.A. NOVA BT GmbH</i>	Sonnefeld (Niemcy)	98,0%	budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych
<i>P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o.</i>	Gliwice	100,0%	wynajem powierzchni hali przemysłowej w Zaczerniu
<i>P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o.</i>	Gliwice	100,0%	wynajem powierzchni hali przemysłowej w Wilkowicach
<i>P.A. NOVA Invest Sanocka 6 Sp. z o.o.</i>	Gliwice	100,0%	budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych
Spółki pomocnicze			
<i>Supernova Sp. z o.o.</i>	Gliwice	100,0%	prowadzenie działalności restauracyjnej i gastronomicznej
<i>P.A. NOVA Management Sp. z o.o.</i>	Gliwice	100,0%	zarządzanie obiektami komercyjnymi i przemysłowymi
<i>PAL Sp. z o.o.</i>	Wrocław	50,1%	usługi operatorskie tj. dystrybucja energii – DEE, serwis, eksploatacja
<i>PAL 1 Sp. z o.o.</i>	Wrocław	50,1%	dystrybucja i handel energią elektryczną

W 2018 roku dokonano następujących zmian w organizacji Grupy Kapitałowej P.A. NOVA:

- 1) W dniu 08.03.2018 r. została podjęta uchwała o odwołaniu Pani Agnieszki Bobkowskiej z funkcji Prezesa Zarządu spółki **Supernova Sp. z o.o.** W tym samym dniu na stanowisko Prezesa Zarządu została powołana Pani Ewa Bobkowska, a na stanowisko Wiceprezesa Zarządu – Pan Tomasz Janik.
- 2) W dniu 17.04.2018 r. została zawarta umowa spółki pod nazwą **P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o.** z siedzibą w Gliwicach. Wysokość kapitału zakładowego wynosi 5.000,00 zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy udział. 100% udziałów w kapitale zakładowym objął

Emitent. Spółka P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o. została utworzona w celu wynajmu powierzchni usługowej hali przemysłowej w Zaczerniu. Rejestracja spółki przez Sąd Rejonowy w Gliwicach nastąpiła w dniu 12.06.2018 r. pod numerem KRS 0000735495.

- 3) W dniu 17.04.2018 r. została zawarta umowa spółki pod nazwą **P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o.** z siedzibą w Gliwicach. Wysokość kapitału zakładowego wynosi 5.000,00 zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy udział. 100% udziałów w kapitale zakładowym objął Emitent. Spółka P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o. została utworzona w celu wynajmu powierzchni usługowej hali przemysłowej w Wilkowicach. Rejestracja spółki przez Sąd Rejonowy w Gliwicach nastąpiła w dniu 08.06.2018 r. pod numerem KRS 0000735676.
- 4) W dniu 28.09.2018 r. Pan Piotr Korek złożył rezygnację z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu P.A. NOVA SA oraz Prezesa Zarządu spółek zależnych ze skutkiem na dzień 30.09.2018 roku.
- 5) W dniu 23.11.2018 r. została zawarta umowa spółki pod nazwą **P.A. NOVA Invest Sanocka 6 Sp. z o.o.** z siedzibą w Gliwicach. Wysokość kapitału zakładowego wynosi 5.000,00 zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy udział. 100% udziałów w kapitale zakładowym objął Emitent. Spółka P.A. NOVA Invest Sanocka 6 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej w Przemyślu. Rejestracja spółki przez Sąd Rejonowy w Gliwicach nastąpiła w dniu 13.12.2018 r. pod numerem KRS 0000762446.

Sposób ujęcia danych spółek zależnych w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej

Konsolidacją pełną zostały objęte:

- San Development Sp. z o.o.
- Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.
- Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.
- Galeria GALENA Sp. z o.o.
- Galeria Kluczbork Sp. z o.o.
- P.A. NOVA INVEST 1 Sp. z o.o.
- P.A. NOVA INVEST 2 Sp. z o.o.
- P.A. NOVA Parki Handlowe Bis Sp. z o.o.
- P.A. NOVA INVEST 3 Sp. z o.o.
- P.A. NOVA INVEST Racibórz Sp. z o.o.
- P.A. NOVA INVEST Kamienna Góra Sp. z o.o.
- P.A. NOVA INVEST Sosnowiec Sp. z o.o.
- P.A. NOVA INVEST Krosno Sp. z o.o.
- P.A. NOVA INVEST Kłodzko Sp. z o.o.
- Galeria Zamoyska Sp. z o.o.
- Centrum Handlowe ZET Sp. z o.o.
- P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o.
- P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o.
- P.A. NOVA BT GmbH

Z uwagi na kryterium istotności w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2018 rok nie zostały objęte konsolidacją następujące spółki:

- Supernova Sp. z o.o.
- P.A. NOVA Management Sp. z o.o.
- PAL Sp. z o.o.
- P.A. NOVA Inwestycje Sp. z o.o.
- PAL 1 Sp. z o.o.
- P.A. NOVA Invest Sanocka 6 Sp. z o.o.

1.4. ORGANY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ I SPÓŁEK ZALEŻNYCH

1.4.1. ZARZĄD JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ I SPÓŁEK ZALEŻNYCH

Jednostka dominująca P.A. NOVA SA

W okresie od dnia 01.01.2018 r. do dnia 30.09.2018 r. w skład Zarządu Emitenta wchodził:

Pan Piotr Korek – Prezes Zarządu,
Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

W okresie od dnia 01.10.2018 r. do dnia 31.12.2018 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Zarządu Emitenta wchodzi:

Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

Zarząd Spółki, działając w granicach określonych przez Kodeks spółek handlowych i Statut Spółki, kierował działalnością Spółki, zarządzał całym jej majątkiem, reprezentował Spółkę wobec sądów, władz i osób trzecich zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Zarząd realizował także w rozpatrywanym okresie bieżące decyzje i uchwały Rady Nadzorczej P.A. NOVA SA oraz uchwały Walnego Zgromadzenia P.A. NOVA SA.

Organem uprawnionym do powoływania i odwoływania Zarządu jest Rada Nadzorcza. Zgodnie z § 13 Statutu Emitenta kadencja członków Zarządu jest kadencją wspólną i trwa 5 lat.

Spółka zależna San Development Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2018 r. do dnia 30.09.2018 r. w skład zarządu spółki San Development Sp. z o.o. wchodził:

Pan Piotr Korek – Prezes Zarządu,
Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Członek Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

W okresie od dnia 01.10.2018 r. do dnia 31.12.2018 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki San Development Sp. z o.o. wchodzi:

Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Członek Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

Spółka zależna Galeria Zamoyska Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2018 r. do dnia 30.09.2018 r. w skład zarządu spółki Galeria Zamoyska Sp. z o.o. wchodził:

Pan Piotr Korek – Prezes Zarządu,
Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

W okresie od dnia 01.10.2018 r. do dnia 31.12.2018 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki Galeria Zamoyska Sp. z o.o. wchodzi:

Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

Spółka zależna Supernova Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2018 r. do dnia 08.03.2018 r. w skład zarządu spółki Supernova Sp. z o.o. wchodzi:

Pani Agnieszka Bobkowska – Prezes Zarządu.

W okresie od dnia 08.03.2018 r. do dnia 31.12.2018 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania zarząd spółki Supernova Sp. z o.o. funkcjonował w następującym składzie:

Pani Ewa Bobkowska – Prezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

Spółka zależna P.A. NOVA Management Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2018 r. do dnia 31.12.2018 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki P.A. NOVA Management Sp. z o.o. wchodzi:

Pani Katarzyna Zdunek – Prezes Zarządu.

Spółka zależna PAL Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2018 r. do dnia 31.12.2018 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki PAL Sp. z o.o. wchodzi:

Pani Gabriela Kozłowska – Członek Zarządu,
Pan Jacek Tajster – Członek Zarządu.

Spółka zależna Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2018 r. do dnia 30.09.2018 r. w skład zarządu spółki Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. wchodzi:

Pan Piotr Korek – Prezes Zarządu,
Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

W okresie od dnia 01.10.2018 r. do dnia 31.12.2018 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. wchodzi:

Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

Spółka zależna Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2018 r. do dnia 30.09.2018 r. w skład zarządu spółki Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. wchodzi:

Pan Piotr Korek – Prezes Zarządu,
Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,

Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

W okresie od dnia 01.10.2018 r. do dnia 31.12.2018 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. wchodzi:

Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

Spółka zależna Galeria Kluczbork Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2018 r. do dnia 30.09.2018 r. w skład zarządu spółki Galeria Kluczbork Sp. z o.o. wchodzi:

Pan Piotr Korek – Prezes Zarządu,
Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

W okresie od dnia 01.10.2018 r. do dnia 31.12.2018 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki Galeria Kluczbork Sp. z o.o. wchodzi:

Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

Spółka zależna Galeria Galena Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2018 r. do dnia 30.09.2018 r. w skład zarządu spółki Galeria Galena Sp. z o.o. wchodzi:

Pan Piotr Korek – Prezes Zarządu,
Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

W okresie od dnia 01.10.2018 r. do dnia 31.12.2018 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki Galeria Galena Sp. z o.o. wchodzi:

Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

Spółka zależna P.A. NOVA INVEST 1 Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2018 r. do dnia 30.09.2018 r. w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o. wchodzi:

Pan Piotr Korek – Prezes Zarządu,
Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

W okresie od dnia 01.10.2018 r. do dnia 31.12.2018 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o. wchodzi:

Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

Spółka zależna P.A. NOVA INVEST 2 Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2018 r. do dnia 30.09.2018 r. w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o. wchodzi:

Pan Piotr Korek – Prezes Zarządu,
Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

W okresie od dnia 01.10.2018 r. do dnia 31.12.2018 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o. wchodzi:

Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

Spółka zależna P.A. NOVA INVEST 3 Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2018 r. do dnia 30.09.2018 r. w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest 3 Sp. z o.o. wchodzi:

Pan Piotr Korek – Prezes Zarządu,
Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

W okresie od dnia 01.10.2018 r. do dnia 31.12.2018 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest 3 Sp. z o.o. wchodzi:

Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

Spółka zależna P.A. NOVA Invest Racibórz Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2018 r. do dnia 30.09.2018 r. w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest Racibórz Sp. z o.o. wchodzi:

Pan Piotr Korek – Prezes Zarządu,
Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

W okresie od dnia 01.10.2018 r. do dnia 31.12.2018 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest Racibórz Sp. z o.o. wchodzi:

Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,

Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

Spółka zależna P.A. NOVA Invest Kamienna Góra Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2018 r. do dnia 30.09.2018 r. w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest Kamienna Góra Sp. z o.o. wchodził:

Pan Piotr Korek – Prezes Zarządu,
Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

W okresie od dnia 01.10.2018 r. do dnia 31.12.2018 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest Kamienna Góra Sp. z o.o. wchodzi:

Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

Spółka zależna P.A. NOVA Invest Sosnowiec Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2018 r. do dnia 30.09.2018 r. w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest Sosnowiec Sp. z o.o. wchodził:

Pan Piotr Korek – Prezes Zarządu,
Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

W okresie od dnia 01.10.2018 r. do dnia 31.12.2018 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest Sosnowiec Sp. z o.o. wchodzi:

Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

Spółka zależna P.A. NOVA Invest Krosno Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2018 r. do dnia 30.09.2018 r. w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest Krosno Sp. z o.o. wchodził:

Pan Piotr Korek – Prezes Zarządu,
Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

W okresie od dnia 01.10.2018 r. do dnia 31.12.2018 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest Krosno Sp. z o.o. wchodzi:

Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

Spółka zależna P.A. NOVA Invest Kłodzko Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2018 r. do dnia 30.09.2018 r. w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest Kłodzko Sp. z o.o. wchodził:

Pan Piotr Korek – Prezes Zarządu,
Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

W okresie od dnia 01.10.2018 r. do dnia 31.12.2018 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest Kłodzko Sp. z o.o. wchodzi:

Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

Spółka zależna P.A. NOVA Parki Handlowe Bis Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2018 r. do dnia 30.09.2018 r. w skład zarządu spółki P.A. NOVA Parki Handlowe Bis Sp. z o.o. wchodził:

Pan Piotr Korek – Prezes Zarządu,
Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

W okresie od dnia 01.10.2018 r. do dnia 31.12.2018 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki P.A. NOVA Parki Handlowe Bis Sp. z o.o. wchodzi:

Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

Spółka zależna Centrum Handlowe ZET Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2018 r. do dnia 31.12.2018 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki Centrum Handlowe ZET Sp. z o.o. wchodził:

Pan Jacek Tajster – Prezes Zarządu.

Spółka zależna P.A. NOVA Inwestycje Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2018 r. do dnia 31.12.2018 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki P.A. NOVA Inwestycje Sp. z o.o. wchodził:

Pan Jacek Tajster – Członek Zarządu,
Pan Włodzimierz Krasucki – Członek Zarządu.

Spółka zależna PAL 1 Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2018 r. do dnia 31.12.2018 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki PAL 1 Sp. z o.o. wchodził:

Pani Gabriela Kozłowska – Członek Zarządu,
Pan Jacek Tajster – Członek Zarządu.

Spółka zależna P.A. NOVA GmbH

W okresie od dnia 01.01.2018 r. do dnia 31.12.2018 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki P.A. NOVA BT GmbH wchodził:

Pani Ewa Bobkowska,
Pan Dariusz Oles.

Spółka zależna P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o.

W okresie od dnia 17.04.2018 r. do dnia 30.09.2018 r. w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o. wchodził:

Pan Piotr Korek – Prezes Zarządu,
Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

W okresie od dnia 01.10.2018 r. do dnia 31.12.2018 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o. wchodzi:

Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

Spółka zależna P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o.

W okresie od dnia 17.04.2018 r. do dnia 30.09.2018 r. w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o. wchodził:

Pan Piotr Korek – Prezes Zarządu,
Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

W okresie od dnia 01.10.2018 r. do dnia 31.12.2018 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o. wchodzi:

Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

Spółka zależna P.A. NOVA Invest Sanocka 6 Sp. z o.o.

W okresie od dnia 23.11.2018 r. do dnia 31.12.2018 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest Sanocka 6 Sp. z o.o. wchodzi:

Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

1.4.2. RADA NADZORCZA

W okresie od dnia 01.01.2018 r. do dnia 28.05.2018 r. skład Rady Nadzorczej Emitenta przedstawiał się następująco:

Pan Jerzy Biel – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
Pan Sławomir Kamiński – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
Pan Miłosz Wolański – Sekretarz Rady Nadzorczej,
Pani Katarzyna Jurek-Lessaer – Członek Rady Nadzorczej,
Pan Grzegorz Bobkowski – Członek Rady Nadzorczej,

Pan Leszek Iwaniec – Członek Rady Nadzorczej,
Pan Paweł Ruka – Członek Rady Nadzorczej.

W okresie od dnia 29.05.2018 r. do dnia 31.12.2018 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Rady Nadzorczej Emitenta wchodził:

Pan Jerzy Biel – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
Pan Sławomir Kamiński – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
Pan Miłosz Wolański – Sekretarz Rady Nadzorczej,
Pani Katarzyna Jurek-Lessaer – Członek Rady Nadzorczej,
Pan Leszek Iwaniec – Członek Rady Nadzorczej,
Pan Paweł Ruka – Członek Rady Nadzorczej.

W spółkach:

- San Development Sp. z o.o.,
- Galeria Zamoyska Sp. z o.o.,
- SUPERNOVA Sp. z o.o.,
- Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.,
- Galeria GALENA Sp. z o.o.,
- Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.,
- Galeria Kluczbork Sp. z o.o.,
- P.A. NOVA Management Sp. z o.o.,
- PAL Sp. z o.o.,
- P.A. NOVA INVEST 1 Sp. z o.o.,
- P.A. NOVA Inwestycje Sp. z o.o.,
- P.A. NOVA INVEST 2 Sp. z o.o.,
- P.A. NOVA INVEST 3 Sp. z o.o.,
- P.A. NOVA Invest Racibórz Sp. z o.o.,
- P.A. NOVA Invest Kamienna Góra Sp. z o.o.,
- P.A. NOVA Invest Sosnowiec Sp. z o.o.,
- P.A. NOVA Invest Krosno Sp. z o.o.,
- Centrum Handlowe ZET Sp. z o.o.,
- PAL 1 Sp. z o.o.,
- P.A. NOVA Invest Kłodzko Sp. z o.o.,
- P.A. NOVA Parki Handlowe Bis Sp. z o.o.,
- P.A. NOVA BT GmbH,
- P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o.,
- P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o.
- P.A. NOVA Invest Sanocka 6 Sp. z o.o.

nie ustanowiono Rady Nadzorczej ani Komisji Rewizyjnej.

1.5. PROKURENCI JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ I SPÓŁEK ZALEŻNYCH

W okresie od dnia 08.03.2018 r. do dnia 31.12.2018 r. oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania w spółce P.A. NOVA Management Sp. z o.o. prokurentem był ustanowiony Pan Tomasz Janik.

W okresie od dnia 23.08.2018 r. do dnia 31.12.2018 r. oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania w spółce Galeria Galena Sp. z o.o. prokurentem był ustanowiony Pan Aleksander Rutkowski.

W okresie od dnia 01.01.2018 r. do dnia 31.12.2018 r. w spółce P.A. NOVA SA oraz w spółkach zależnych:

- San Development Sp. z o.o.,
- Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.,
- Galeria Zamoyska Sp. z o.o.,

- Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.,
 - Galeria Kluczbork Sp. z o.o.,
 - P.A. NOVA INVEST 1 Sp. z o.o.,
 - P.A. NOVA Inwestycje Sp. z o.o.,
 - P.A. NOVA INVEST 2 Sp. z o.o.,
 - P.A. NOVA INVEST 3 Sp. z o.o.,
 - P.A. NOVA Invest Racibórz Sp. z o.o.,
 - P.A. NOVA Invest Kamienna Góra Sp. z o.o.,
 - P.A. NOVA Invest Sosnowiec Sp. z o.o.,
 - P.A. NOVA Invest Krosno Sp. z o.o.,
 - P.A. NOVA Invest Kłodzko Sp. z o.o.,
 - P.A. NOVA Parki Handlowe Bis Sp. z o.o.,
 - Galeria Zamoyska Sp. z o.o.,
 - PAL Sp. z o.o.,
 - PAL 1 Sp. z o.o.,
 - Centrum Handlowe ZET Sp. z o.o.,
 - P.A. NOVA BT GmbH,
 - P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o.,
 - P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o.,
 - P.A. NOVA Invest Sanocka 6 Sp. z o.o.
- nie było ustanowionych prokurentów.

1.6. ZNACZNI AKCJONARIUSZE EMITENTA NA DZIEŃ 31.12.2018 R.

Kapitał zakładowy P.A. NOVA SA na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania wynosi 10.000.000,00 zł (dziesięć milionów złotych) i dzieli się na:

- 500.000 (pięćset tysięcy) akcji Serii A o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda, o kolejnych numerach od 000001 do 500000
- 3.700.000 (trzy miliony siedemset tysięcy) akcji Serii B o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda, o kolejnych numerach od 0000001 do 3700000
- 1.300.000 (jeden milion trzysta tysięcy) akcji Serii C o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda, o kolejnych numerach od 0000001 do 1300000
- 2.500.000 (dwa miliony pięćset tysięcy) akcji Serii D o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda, o kolejnych numerach od 0000001 do 2500000
- 2.000.000 (dwa miliony) akcji Serii E o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda, o kolejnych numerach od 0000001 do 2000000.

Akcje Serii A i Serii B są akcjami imiennymi, uprzywilejowanymi co do prawa głosu – jedna akcja uprawnia do 2 głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Akcje Serii C, Serii D oraz Serii E są akcjami na okaziciela.

<i>Akcjonariusz</i>	<i>Liczba posiadanych akcji</i>	<i>Procentowy udział w kapitale zakładowym</i>	<i>Liczba głosów</i>	<i>Procentowy udział w liczbie głosów</i>
Budoprojekt Sp. z o.o.	2.436.000	24,36%	4.872.000	34,31%
Ewa i Grzegorz Bobkowsky	934.780	9,35%	1.669.780	11,76%
Stanisław Lessaer i Katarzyna Jurek-Lessaer	914.680	9,15%	1.544.680	10,88%
Maciej Bobkowski	535.040	5,35%	934.040	6,58%

METLIFE OFE	800.000	8,00%	800.000	5,63%
AVIVA	924.000	9,24%	924.000	6,51%
<i>Razem akcjonariusze posiadający ponad 5%</i>	<i>6.544.500</i>	<i>65,45%</i>	<i>10.744.500</i>	<i>75,67%</i>

1.7. INFORMACJE O POSIADANYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ DOMINUJĄCĄ ODDZIAŁACH (ZAKŁADACH)

Na terenie Polski Grupa Kapitałowa P.A. NOVA nie posiada oddziałów (zakładów) w rozumieniu Ustawy o rachunkowości.

Na terenie Niemiec powstał zakład podatkowy w związku z realizacją prac budowlanych związanych z przebudową zakładu produkcyjnego Dr. Schumacher GmbH w Malsfeld oraz z budową osiedla mieszkaniowego w Bad Staffelstein dla PA NOVA BT GmbH.

1.8. INFORMACJE O POWIĄZANIACH ORGANIZACYJNYCH I KAPITAŁOWYCH GRUPY KAPITAŁOWEJ

Oprócz powiązań organizacyjnych i kapitałowych Spółki, przedstawionych w pkt. 1.3 niniejszego Sprawozdania, Emitent jest powiązany kapitałowo z Budoprojekt Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach. Budoprojekt Sp. z o.o. posiada 2.436.000 akcji Emitenta serii A i B, co stanowi 24,36% udziałów w kapitale zakładowym i 34,31% udziałów w głosach.

1.9. RYNKI ZBYTU ORAZ ŹRÓDŁA ZAOPATRZENIA W TOWARY I USŁUGI

W 2018 roku Grupa Kapitałowa P.A. NOVA świadczyła usługi deweloperskie, budowlane i projektowe na terenie całego kraju oraz na terenie Niemiec. Usługi informatyczne oraz sprzedaż sprzętu informatycznego i oprogramowania IT przez Dział Informatyczny kierowana jest również w ponad 90% na rynek krajowy.

W 2018 roku głównymi odbiorcami usług budowlanych i deweloperskich jednostki dominującej były firmy produkcyjne.

Dział Projektowy świadczył usługi na rzecz sieci handlowych, dla których następnie realizowane były zlecenia na budowę, dla spółek celowych, za pośrednictwem których realizowane są inwestycje własne w obiekty na wynajem oraz na rzecz jednostek administracji publicznej w zakresie przygotowania planów zagospodarowania przestrzennego.

Usługi Działu Informatycznego w 2018 roku były skierowane do różnych odbiorców, przede wszystkim w branży produkcji mechanicznej oraz w budownictwie i architekturze. Wartość zakupów żadnej z firm nie stanowiła przeważającej pozycji w przychodach działu.

W 2018 roku głównymi dostawcami materiałów i usług budowlanych dla Spółki i Grupy Kapitałowej były następujące firmy:

- POWER Zdzisław Jeziorski, Zabrze,
- Leśna Przystań Sp. z o.o. z siedzibą w Będzinie,
- LUMEN Polska Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu,
- Zakład Konstrukcji Stalowych Roman Grzelak, Osiny,
- SYNERGIS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. z siedzibą w Karwianach,
- WEKTOR Mirosław Brych, Żory,
- Zakład Instalacyjny Grzegorz Rajca i Syn, Chorzów,
- Pekabex BET S.A. z siedzibą w Poznaniu.

Działalność handlowa (Działu Informatycznego) prowadzona była głównie w oparciu o dostawy od Tech Data Polska Sp. z o.o.

W zakresie wynajmu powierzchni handlowych głównymi najemcami w 2018 roku były firmy reprezentujące znane marki z branży odzieżowej, RTV-AGD oraz obuwniczej (Rossmann, CCC, RTVEuroAGD, Reserved, H&M, C&A).

2. CZYNNIKI I ZDARZENIA WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2018 ROKU

2.1. PRZEDSTAWIENIE SYTUACJI FINANSOWEJ ORAZ STANU MAJĄTKOWEGO SPÓŁKI - DANE JEDNOSTKOWE

Przedstawione niżej wybrane dane finansowe zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- do przeliczenia poszczególnych pozycji aktywów i kapitałów własnych i zobowiązań w sprawozdaniu z sytuacji finansowej przyjęto ogłoszony przez NBP kurs średni EUR z dnia 31.12.2018 r. równy 4,3000 PLN, a dla danych porównawczych z dnia 29.12.2017 r. równy 4,1709 PLN;
- do przeliczenia wybranych wartości pozycji sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca, ustalonych przez NBP na te dni. W ten sposób wyliczona średnia za rok 2018 wynosi 4,2669 PLN, a za rok 2017 - 4,2447 PLN, przy czym przeliczenie pozycji E w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych dokonane zostało według kursu średniego NBP ustalonego na dzień 31.12.2018 r. oraz odpowiednio na 29.12.2017 r.

2.1.1. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Podstawowe pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów w PLN i w przeliczeniu na EURO

Wartość za okres w tysiącach

Pozycja sprawozdania z całkowitych dochodów	rok 2018		rok 2017	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	135 082	31 658	171 107	40 311
Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów	141 681	33 205	165 241	38 929
Zysk na sprzedaży	(13 191)	(3 091)	(1 004)	(236)
Zysk z działalności operacyjnej	(14 226)	(3 334)	(8 079)	(1 903)
Zysk brutto	(4 393)	(1 030)	2 855	673
Zysk netto	(2 948)	(691)	3 087	727

Obserwowany w sprawozdaniu jednostkowym spadek przychodów ze sprzedaży w stosunku do 2017 roku to w pierwszej kolejności efekt wysokiej bazy wynikającej z realizacji w 2017 r. znaczących kontraktów realizowanych w formule generalnego wykonawstwa dla podmiotów zewnętrznych, m.in. budowy obiektu IKEA w Lublinie (wartość ok 80 mln PLN). Przychody ze sprzedaży w 2018 r. mają poziom zbliżony do tych realizowanych w 2016 r. Wpływ na nie miał też fakt realizowania w 2018 r. budów na własne potrzeby, m.in. hali przemysłowej w Wilkowicach czy też rozbudowy parku handlowego w Sosnowcu. Tego typu realizacje angażowały siły wykonawcze Spółki, a efekty tych inwestycji nie wpływają na poziom przychodów ze sprzedaży produktów i usług budowlanych. Ujemny poziom wyniku na sprzedaży to w głównej mierze efekt straty poniesionej na realizacji kontraktu dla firmy Dr. Schumacher GmbH w Malsfeld. Strata na kontrakcie ujęta w sprawozdaniu finansowym to ok. 9,5 mln zł. Powyższe zdarzenie, jak i generalny spadek rentowności w segmencie budowlanym wynikający z gwałtownego wzrostu kosztów realizacji kontraktów przyczynił się do powstania straty ze sprzedaży netto.

Na zmniejszenie straty do poziomu 2,9 mln zł wpływ miała działalność finansowa Spółki w postaci należnych odsetek od pożyczek udzielonych spółkom celowym oraz otrzymane od spółek celowych dywidendy.

2.1.2. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

*Podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej w PLN i w przeliczeniu na EURO
Stan na ostatni dzień okresu w tysiącach*

<i>Pozycja sprawozdania z sytuacji finansowej</i>	<i>rok 2018</i>		<i>rok 2017</i>	
	<i>PLN</i>	<i>EUR</i>	<i>PLN</i>	<i>EUR</i>
Aktywa razem	458 261	106 572	424 383	101 749
Aktywa trwałe	390 292	90 766	378 233	90 684
Aktywa obrotowe	67 968	15 279	46 150	11 065
Kapitał własny i zobowiązania razem	458 261	106 572	424 383	101 749
Kapitał własny	281 590	65 486	284 894	68 305
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	176 671	41 086	139 489	33 444

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej P.A. NOVA SA wykazuje wzrost sumy bilansowej, co jest w głównej mierze efektem prowadzenia inwestycji, a co za tym idzie, wzrostu wartości aktywów trwałych. W 2018 r. zakończono realizację hali przemysłowej w Wilkowicach, a także prowadzono rozbudowę parku handlowego w Sosnowcu.

Wzrost aktywów obrotowych to w głównej mierze efekt wzrostu aktywów z tytułu wyceny kontraktów budowlanych dotyczących realizacji kontraktu dla spółki zależnej w Bad Staffelstein.

Wzrost zobowiązań związany jest przede wszystkim z emisją przez Spółkę obligacji korporacyjnych w kwocie 20 mln zł oraz pozyskanie dodatkowego finansowania obrotowego dla potrzeb prowadzenia kontraktu dla IKEA w Jankach (9 mln PLN).

2.1.3. SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

*Podstawowe pozycje sprawozdania z przepływów pieniężnych w PLN i w przeliczeniu na EURO
Przepływy za okres w tysiącach, stan na koniec okresu w tysiącach*

<i>Pozycja sprawozdania z przepływów pieniężnych</i>	<i>rok 2018</i>		<i>rok 2017</i>	
	<i>PLN</i>	<i>EUR</i>	<i>PLN</i>	<i>EUR</i>
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	(34 215)	(8 019)	16 176	3 811
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	9 021	2 114	(12 637)	(2 977)
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	23 102	5 414	(3 220)	(759)
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	(2 091)	(490)	319	75
E. Środki pieniężne na koniec okresu	5 500	1 279	7 591	1 820

Ujemne przepływy z działalności operacyjnej to przede wszystkim efekt prowadzenia kontraktu budowlanego dla spółki zależnej P.A. NOVA BT GmbH w Bad Staffelstein, w którym główny ciężar finansowania projektu mieszkaniowego ponoszony jest przez P.A. NOVA SA jako generalnego

wykonawcę. Dodatkowy wpływ na tę pozycję miała strata w wysokości 9,5 mln PLN wygenerowana na kontrakcie budowlanym dla firmy Dr Schumacher w Malsfeld.

Na dodatnie przepływy netto z działalności inwestycyjnej wpływ miała głównie transakcja sprzedaży obiektu przemysłowego w Wilkowicach do spółki zależnej (ok. 32 mln PLN) skompensowana częściowo przez wydatki związane z prowadzeniem nowej inwestycji polegającej na rozbudowie parku handlowego w Sosnowcu. Dodatkowo w działalności inwestycyjnej zaprezentowane są również kwoty pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym.

Dodatnie przepływy z działalności finansowej to w głównej mierze efekt pozyskania środków z emisji obligacji na kwotę 20 mln PLN oraz dywidend otrzymanych od spółek zależnych. Saldo otrzymanych kredytów i odsetek było bliskie zrównoważenia z wydatkami na spłatę kredytów i odsetek.

2.1.4. SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI

W roku 2018 oraz analogicznym okresie roku poprzedniego przychody ze sprzedaży poszczególnych rodzajów działalności Spółki kształtowały się następująco:

<i>Rodzaj działalności (w tys. PLN)</i>	<i>rok 2018</i>	<i>rok 2017</i>
Przychody ze sprzedaży usług budowlanych i deweloperskich	124 918	162 906
Przychody ze sprzedaży usług Działu Projektowego	2 590	1 725
Przychody z najmu nieruchomości	1 801	1 233
Przychody ze sprzedaży usług Działu Informatycznego	896	912
Przychody ze sprzedaży pozostałych usług	-	38
Przychody ze sprzedaży towarów – Dział Informatyczny	4 855	4 222
Przychody ze sprzedaży towarów - pozostałe	22	71
Razem przychody ze sprzedaży	135 082	171 107

Przychody ze sprzedaży usług budowlanych i deweloperskich realizowane przez jednostkę dominującą – P.A. NOVA SA dla odbiorców zewnętrznych (spoza Grupy Kapitałowej) w 2018 r. były niższe o ok. 32 mln zł od wielkości uzyskanej w 2017 roku.. Tak duża różnica jest efektem realizacji w 2017 r. kontraktów budowlanych o dużej wartości, głównie kontraktu dla IKEA w Lublinie, którego wartość wyniosła ok 80 mln PLN. Przychody ze sprzedaży tego segmentu osiągnęły wartość porównywalną z tymi zrealizowanymi w 2016 r. Przychody z segmentu najmu wzrosły ze względu na ujęcie w przychodach czynszów z oddanej do użytkowania w kwietniu 2018 hali przemysłowej w Wilkowicach. Wzrost przychodów zewnętrznych działu projektowego to efekt zwiększonego zaangażowania tego działu w pozyskiwanie zleceń zewnętrznych ze względu na mniejszą wartość kontraktów budowlanych w formule generalnego wykonawstwa realizowanych przez Spółkę.

2.1.5. KLUCZOWE WSKAŹNIKI EFEKTYWNOŚCI ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA

Wybrane wskaźniki ekonomiczne

kwoty w tys. zł.

Rodzaj wskaźnika i sposób wycięnienia	Kwoty		Wskaźnik		Zmiana wskaźnika (+) poprawa (-) pogorszenie	
	rok 2018	rok 2017	rok 2018	rok 2017		
1	2	3	4	5	6	
WSKAŹNIKI ZYSKOWNOŚCI						
1.	Wskaźnik zyskowności sprzedaży <u>Zysk netto</u> Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	<u>- 2 948</u> 135 082	<u>3 087</u> 171 107	-2,2%	1,8%	-4,0%
2.	Wskaźnik zyskowności ogółem majątku <u>Zysk netto</u> Przeciętny stan majątku	<u>- 2 948</u> 441 322	<u>3 087</u> 420 911	-0,7%	0,7%	-1,4%
3.	Wskaźnik zyskowności kapitałów własnych <u>Zysk netto</u> Przeciętny stan kapitałów własnych	<u>- 2 948</u> 283 242	<u>3 087</u> 286 911	-1,0%	1,1%	-2,1%
WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ						
4.	Wskaźnik pokrycia bieżących zobowiązań (wskaźnik płynności) <u>Aktywa obrotowe</u> Zobowiązania krótkoterminowe	<u>65 699</u> 112 140	<u>46 140</u> 101 220	58,6%	45,6%	13,0%
5.	Wskaźnik szybki pokrycia bieżących zobowiązań <u>Aktywa obrotowe - Zapasy - Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</u> Zobowiązania krótkoterminowe	<u>42 002</u> 112 140	<u>35 157</u> 101 220	37,5%	34,7%	2,8%
6.	Wskaźnik bardzo szybki pokrycia bieżących zobowiązań <u>Inwestycje krótkoterminowe</u> Zobowiązania krótkoterminowe	<u>5 525</u> 112 140	<u>7 616</u> 101 220	4,9%	7,5%	-2,6%

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA SA
za 2018 rok**

7.	Wskaźnik obrotu należności w razach <u>Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów</u> Przeciętny stan należności z tytułu dostaw i usług płatnych w terminie do 12 miesięcy minus VAT	<u>135 082</u> 17 613	<u>171 107</u> 25 591	7,7	6,7	1,0
8.	Wskaźnik obrotu należności w dniach <u>Liczba dni w okresie (365)</u> Wskaźnik obrotu należności w razach	<u>365</u> 7,7	<u>365</u> 6,7	47,4	54,5	7,1
9.	Wskaźnik obrotu zobowiązaniami w razach <u>Koszt własny sprzedanych towarów i materiałów + koszt wytworzenia produktów</u> Przeciętny stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług płatnych w terminie do 12 miesięcy minus VAT	<u>148 273</u> 37 874	<u>172 112</u> 41 554	3,9	4,1	- 0,2
10.	Wskaźnik obrotu zobowiązaniami w dniach <u>Liczba dni w okresie (365)</u> Wskaźnik obrotu zobowiązaniami w razach	<u>365</u> 3,9	<u>365</u> 4,1	93,6	89,0	- 4,6
WSKAŹNIKI WYPŁACALNOŚCI						
11.	Wskaźnik obciążenia majątku zobowiązaniami <u>Zobowiązania ogółem</u> Aktywa razem	<u>176 672</u> 458 261	<u>139 489</u> 424 383	38,6%	32,9%	-5,7%
12.	Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi <u>Kapitały własne + Rezerwy</u> Aktywa razem	<u>302 719</u> 458 261	<u>308 214</u> 424 383	66,1%	72,6%	-6,5%

2.2. PRZEDSTAWIENIE SYTUACJI FINANSOWEJ ORAZ STANU MAJĄTKOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ – DANE SKONSOLIDOWANE

Przedstawione niżej wybrane dane finansowe zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:
- do przeliczenia poszczególnych pozycji aktywów i kapitałów własnych i zobowiązań w sprawozdaniu z sytuacji finansowej przyjęto ogłoszony przez NBP kurs średni EUR z dnia 31.12.2018 r. równy 4,3000 PLN, a dla danych porównawczych z dnia 29.12.2017 r. równy 4,1709 PLN;

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA SA
za 2018 rok**

- do przeliczenia wybranych wartości pozycji sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca, ustalonych przez NBP na te dni. W ten sposób wyliczona średnia za rok 2018 wynosi 4,2669 PLN, a za rok 2017 - 4,2447 PLN, przy czym przeliczenie pozycji E w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych dokonane zostało według kursu średniego NBP ustalonego na dzień 31.12.2018 r. oraz odpowiednio na 29.12.2017 r.

2.2.1. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Podstawowe pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów w PLN i w przeliczeniu na EURO

Wartość za okres w tysiącach

Pozycja sprawozdania z całkowitych dochodów	rok 2018		rok 2017	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	183 536	43 014	248 027	58 432
Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów	138 891	32 551	191 780	45 181
Zysk na sprzedaży	37 041	8 681	47 448	11 178
Zysk z działalności operacyjnej	34 911	8 182	35 623	8 392
Zysk brutto	22 286	5 223	25 729	6 061
Zysk netto	17 654	4 137	20 049	4 723

Istotny spadek łącznych przychodów ze sprzedaży w porównaniu do 2017 r. jest efektem spadku przychodów ze sprzedaży usług budowlanych realizowanych przez jednostkę dominującą – P.A. NOVA SA dla odbiorców zewnętrznych (spoza Grupy kapitałowej). Przychody te w roku 2018 były o ponad 35 mln zł niższe niż w 2017 r., głównie ze względu na wysoki poziom tych przychodów w roku ubiegłym, wynikający z realizacji kontraktu dla IKEA o wartości ok. 80 mln PLN. Dodatkowo spółka dominująca realizowała dwa kontrakty budowlane dla spółek zależnych (budowa parku handlowego w Jaworznie i osiedla mieszkaniowego w Bad Staffelstein). Przychody ze sprzedaży tych usług budowlanych o wartości ok. 30 mln PLN są wyłączone ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Ze względu na fakt, iż marże na produkcji budowlanej są niższe niż w segmencie najmu nieruchomości, spadek przychodów ze sprzedaży budowlanej wpłynął na wzrost średniej marży brutto o ok. 1%. Wyższy niż w poprzednim roku zysk z działalności operacyjnej to efekt ujęcia w 2017 r. rezerwy na poczet sporu z PKP SA w kwocie 7,8 mln PLN.

2.2.2. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej w PLN i w przeliczeniu na EURO

Stan na ostatni dzień okresu w tysiącach

Pozycja sprawozdania z sytuacji finansowej	rok 2018		rok 2017	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	913 648	212 476	840 501	201 515
Aktywa trwałe	707 705	164 583	753 786	180 725
Aktywa obrotowe	205 943	47 894	86 715	20 790
Kapitał własny i zobowiązania razem	913 648	212 476	840 501	201 515
Kapitał własny	355 955	82 780	345 994	82 954
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	557 693	129 696	494 507	118 561

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy P.A. NOVA od roku 2007 wykazuje systematyczny wzrost sumy bilansowej. Podobnie sytuacja wyglądała w 2018 r. Zakończenie inwestycji w postaci budowy hali przemysłowej na wynajem w Wilkowicach, rozbudowy parku handlowego w Sosnowcu oraz budowy parku handlowego w Jaworznie, spowodowały dalszy wzrost wartości aktywów trwałych. Kapitały własne wzrosły w 2018 r. o 26 mln zł – wzrost m. in. z tytułu zysku za rok 2018 w kwocie 17,6 mln zł.

Analizując zobowiązania i zadłużenie Grupy Kapitałowej należy zwrócić uwagę na fakt, iż zadłużenie stanowią głównie inwestycyjne kredyty długoterminowe, których miesięczne spłaty (raty kapitałowe i odsetkowe) są w pełni pokrywane miesięcznymi wpływami z czynszów najmu. Waluta zadłużenia dla długoterminowych kredytów inwestycyjnych (głównie EURO) jest co do zasady zbieżna z walutą, w jakiej zawierane są umowy najmu. Dodatkowym elementem w pozycji zobowiązań są zobowiązania wynikłe z emisji obligacji korporacyjnych w wysokości 20 mln PLN.

2.2.3. SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

*Podstawowe pozycje sprawozdania z przepływów pieniężnych w PLN i w przeliczeniu na EURO
Przepływy za okres w tysiącach, stan na koniec okresu w tysiącach*

<i>Pozycja sprawozdania z przepływów pieniężnych</i>	<i>rok 2018</i>		<i>rok 2017</i>	
	<i>PLN</i>	<i>EUR</i>	<i>PLN</i>	<i>EUR</i>
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	5 869	1 375	60 352	14 470
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	(26 653)	(6 246)	(38 250)	(9 171)
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	21 457	5 029	(17 752)	(4 256)
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/- C)	673	158	4 350	1 043
E. Środki pieniężne na koniec okresu	36 885	8 644	36 061	8 496

Dodatknie przepływy z działalności operacyjnej to przede wszystkim efekt wyniku zrealizowanego w obszarze produkcji budowlanej jak i najmu komercyjnego nieruchomości, skorygowanego o wyniki i przepływy z działalności inwestycyjnej oraz finansowej (przede wszystkim odsetki od kredytów inwestycyjnych). Spadek przepływów z działalności operacyjnej stanowi efekt spadku przychodów z działalności budowlanej w porównaniu do 2017 r., a także efekt zaangażowania istotnych środków w realizację osiedla mieszkaniowego w Niemczech w kwocie ok. 25 mln PLN. Wpływy z tego tytułu będą widoczne w sprawozdaniu za 2019 r.

Ujemne przepływy netto z działalności inwestycyjnej odzwierciedlają nakłady poniesione na realizację obiektów handlowych i przemysłowych na własny rachunek oraz zakupy nieruchomości inwestycyjnych dokonane przez jednostkę dominującą z przeznaczeniem na realizację kontraktów deweloperskich na zlecenie sieci handlowych.

Odnotowane w bieżącym okresie sprawozdawczym dodatnie przepływy w ramach działalności finansowej to efekt nadwyżki kwot uruchomionych kredytów nad kwotą spłat kredytów inwestycyjnych i obrotowych (raty oraz odsetki). W tej pozycji ujęte są też wpływy wynikające z emisji obligacji w wysokości 20 mln PLN.

2.2.4. SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI

W roku 2018 oraz analogicznym okresie roku poprzedniego przychody ze sprzedaży poszczególnych rodzajów działalności Grupy Kapitałowej kształtowały się następująco:

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA SA
za 2018 rok**

Rodzaj działalności (w tys. PLN)	rok 2018	rok 2017
Przychody ze sprzedaży usług budowlanych i deweloperskich	93 832	156 994
Przychody ze sprzedaży usług Działu Projektowego	2 590	1 725
Przychody z najmu nieruchomości	78 433	73 149
Przychody ze sprzedaży usług Działu Informatycznego	615	912
Przychody ze sprzedaży pozostałych usług	2 908	2 613
Przychody ze sprzedaży towarów – Dział Informatyczny	5 136	4 222
Przychody ze sprzedaży towarów - pozostałe	22	8 412
Razem przychody ze sprzedaży	183 536	248 027

Istotny spadek łącznych przychodów ze sprzedaży w porównaniu do 2017 r. jest efektem spadku przychodów ze sprzedaży usług budowlanych realizowanych przez jednostkę dominującą – P.A. NOVA SA dla odbiorców zewnętrznych (spoza Grupy kapitałowej). Przychody te w roku 2018 były o ponad 35 mln zł niższe niż w 2017 r., głównie ze względu na wysoki poziom tych przychodów w roku ubiegłym wynikający z realizacji kontraktu dla IKEA o wartości ok. 80 mln PLN. Dodatkowo spółka dominująca realizowała dwa kontrakty budowlane dla spółek zależnych (budowa parku handlowego w Jaworznie i osiedla mieszkaniowego w Bad Staffelstein). Przychody ze sprzedaży tych usług budowlanych o wartości ok. 30 mln PLN są wyłączone ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Przychody z segmentu najmu wzrosły o ok. 7% - to w głównej mierze efekt oddania do użytkowania hali przemysłowej w Wilkowicach. Powierzchnia najmu obiektów generujących przychody w roku 2018 wyniosła średnio ponad 128 tys. m². Przychody pozostałych segmentów, których udział jest znacząco niższy, nie miały istotnego wpływu na obraz podstawowych pozycji sprawozdania z całkowitych dochodów Grupy kapitałowej.

2.2.5. KLUCZOWE WSKAŹNIKI EFEKTYWNOŚCI ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ GRUPY KAPITAŁOWEJ

Wybrane wskaźniki ekonomiczne

Rodzaj wskaźnika i sposób wyczenia		Kwoty		Wskaźnik		Zmiana wskaźn. (+) poprawa (-) pogorszenie
		rok 2018	rok 2017	rok 2018	rok 2017	
1		2	3	4	5	6
WSKAŹNIKI ZYSKOWNOŚCI						
1.	Wskaźnik zyskowności sprzedaży					
	<u>Zysk netto</u> Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	<u>17 653</u> 183 536	<u>20 049</u> 248 027	9,6%	8,1%	1,5%

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA SA
za 2018 rok**

2.	Wskaźnik zyskowności ogółem majątku <u>Zysk netto</u> Przeciętny stan majątku	<u>17 653</u> 877 075	<u>20 049</u> 831 636	2,0%	2,4%	-0,4%
3.	Wskaźnik zyskowności kapitałów własnych <u>Zysk netto</u> Przeciętny stan kapitałów własnych	<u>17 653</u> 350 975	<u>20 049</u> 332 994	5,0%	6,0%	-1,0%
WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ						
		rok 2018	rok 2017			
4.	Wskaźnik pokrycia bieżących zobowiązań (wskaźnik płynności) <u>Aktywa obrotowe</u> Zobowiązania krótkoterminowe	<u>124 000</u> 165 317	<u>85 715</u> 134 924	0,75	0,64	0,12
5.	Wskaźnik szybki pokrycia bieżących zobowiązań <u>Aktywa obrotowe - Zapasy - Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</u> Zobowiązania krótkoterminowe	<u>84 129</u> 165 317	<u>68 689</u> 134 924	0,51	0,51	-
6.	Wskaźnik bardzo szybki pokrycia bieżących zobowiązań <u>Inwestycje krótkoterminowe</u> Zobowiązania krótkoterminowe	<u>36 885</u> 165 317	<u>36 061</u> 134 924	0,22	0,27	-4,4%
7.	Wskaźnik obrotu należności w razach <u>Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów</u> Przeciętny stan należności z tytułu dostaw i usług płatnych w terminie do 12 miesięcy minus VAT	<u>183 536</u> 20 059	<u>248 027</u> 28 151	9,1	8,8	0,3
8.	Wskaźnik obrotu należności w dniach <u>Liczba dni w okresie (365)</u> Wskaźnik obrotu należności w razach	<u>365</u> 9,1	<u>365</u> 8,8	40,1	41,5	1,4

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA SA
za 2018 rok**

9.	Wskaźnik obrotu zobowiązaniami w razach <u>Koszt własny sprzedanych towarów i materiałów + koszt wytworzenia produktów</u> Przeciętny stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług płatnych w terminie do 12 miesięcy	<u>146 495</u> 33 072	<u>200 579</u> 35 756	4,4	5,6	-	1,2
10.	Wskaźnik obrotu zobowiązaniami w dniach <u>Liczba dni w okresie (365)</u> Wskaźnik obrotu zobowiązaniami w razach	<u>365</u> 4,4	<u>365</u> 5,6	83,0	65,2	-	17,8
WSKAŹNIKI WYPŁACALNOŚCI							
		rok 2018	rok 2017				
11.	Wskaźnik obciążenia majątku zobowiązaniami <u>Zobowiązania ogółem</u> Aktywa razem	<u>509 334</u> 913 648	<u>494 507</u> 840 501	0,56	0,59		0,03
12.	Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi <u>Kapitały własne + Rezerwy</u> Aktywa razem	<u>390 488</u> 913 648	<u>382 647</u> 840 501	0,43	0,46	-	0,03

2.3. ZNACZĄCE ZDARZENIA W DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ

Na jednostkowe oraz skonsolidowane wyniki finansowe w 2018 r. (przychody, koszty i wynik finansowy) najważniejszy wpływ miały następujące zdarzenia/czynniki:

1. Rozliczenie 5 kontraktów budowlanych dla podmiotów zewnętrznych.
2. Oddanie do użytkowania i rozliczenie inwestycji realizowanej na własny rachunek: hala przemysłowa w Wilkowicach.
3. Prowadzenie robót budowlanych w ramach realizacji 6 kontraktów, których rozliczenie planowane jest na kolejne okresy sprawozdawcze.
4. Wynajem powierzchni handlowej i usługowej we własnych obiektach.
5. Utworzenie rezerwy na prognozowaną stratę na kontrakcie realizowanym dla Dr. Schumacher GmbH.
6. Ponoszenie kosztów finansowych z tytułu korzystania z kredytów inwestycyjnych oraz kredytów w rachunku bieżącym.
7. Dokonywanie spłaty rat kredytów inwestycyjnych dot. galerii Sanowa w Przemyślu, parku handlowego w Chorzowie, galerii Odrzańskie Ogrody w Kędzierzynie-Koźlu, galerii Miodowa w Kluczborku, parku handlowego w Myszkowie, hali przemysłowej w Rybniku, Siechnicach, Zaczerniu i Wilkowicach, galerii handlowej Galena w Jaworznie, parku handlowego w Kamiennej Górze, Krośnie i Sosnowcu.

2.3.1 ISTOTNE DOKONANIA W RAMACH DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ

1. W dniu 07.05.2018 r. nastąpiło przekazanie nowowypbudowanej hali produkcyjnej w Wilkowicach najemcy – firmie ASK Poland Sp. z o.o. Obiekt składa się z hali produkcyjno-magazynowej oraz budynku biurowo-socjalnego o łącznej powierzchni najmu ok. 12,4 tys. m².
2. We wrześniu 2017 r. rozpoczęły się prace związane z realizacją osiedla mieszkaniowego w Bad Staffelstein. Osiedle składa się z pięciu budynków mieszkalnych (4 budynki o czterech kondygnacjach mieszkalnych z garażami podziemnymi oraz 1 budynek mieszkalny o dwóch kondygnacjach mieszkalnych plus garaż na kondygnacji naziemnej) o łącznej powierzchni mieszkalnej ok 3,2 tys. m². Inwestorem jest właściciel nieruchomości – spółka zależna P.A. NOVA BT GmbH, generalnym wykonawcą inwestycji jest P.A. NOVA SA. Zakończenie inwestycji jest planowane na koniec kwietnia 2019 r.
3. W dniu 16.05.2018 r. rozpoczęły się prace budowlane związane z budową parku handlowego w Jaworznie. Obiekt ma składać się z 3 lokali handlowych o łącznej pow. 2,4 tys. m². Planowane zakończenie prac nastąpi w połowie kwietnia 2019 r.
4. W dniu 06.08.2018 r. rozpoczęły się prace budowlane obejmujące realizację drugiego parku handlowego w Sosnowcu, składającego się z 3 lokali handlowych o łącznej powierzchni najmu 1,7 tys. m². Obiekt oddano do użytku w marcu 2019 r.

2.3.2 ISTOTNE DOKONANIA W RAMACH DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ

Aktualna sytuacja finansowa Spółki i Grupy Kapitałowej jest stabilna. Pozyskane zewnętrzne źródła finansowania w postaci kredytów zapewniają finansowanie działań operacyjnych i strategicznych. Wszystkie zobowiązania z tytułu spłaty kredytów w 2018 roku były realizowane terminowo i nie występuje zagrożenie ich dalszej obsługi.

W 2018 roku w ramach Grupy Kapitałowej zostały zawarte następujące umowy kredytowe i aneksy do umów kredytowych:

1) Aneks do umowy kredytowej z mBank SA

W dniu 13.06.2018 r. został podpisany aneks do umowy kredytowej pomiędzy mBank SA Oddział Korporacyjny w Katowicach jako Bankiem a Emitentem jako Klientem. Umowa, o której mowa w zdaniu poprzednim, została zawarta w dniu 05.07.2017 r. Na podstawie zawartej umowy Bank udzielił Emitentowi kredytu w rachunku bieżącym („Kredyt”) w wysokości nieprzekraczającej 3.000.000,00 zł z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności Kredytobiorcy.

Na podstawie zawartego aneksu do umowy kredytowej Bank dokonał podwyższenia kwoty Kredytu do wysokości 13.000.000,00 zł z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności Kredytobiorcy. Kredytobiorca zobowiązał się do spłaty Kredytu w terminie do dnia 28.06.2019 r.

W celu zabezpieczenia spłaty kredytu Klient zobowiązuje się ustanowić następujące zabezpieczenia:

- 1) hipotekę umowną do kwoty 19.500.000,00 zł na nieruchomości w Kamiennej Górze i Rybniku,
- 2) oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 19.500.000,00 zł.

2) Aneks do umowy o kredyt obrotowy w rachunku kredytowym rewalwingowy z PBS

W dniu 20.06.2018 r. Emitent otrzymał podpisany aneks do umowy o kredyt obrotowy w rachunku kredytowym rewalwingowy, zawarty pomiędzy Emitentem (Kredytobiorca) i Podkarpackim Bankiem Spółdzielczym z siedzibą w Sanoku (Bank). O zawarciu w/w umowy Emitent poinformował w raporcie bieżącym nr 17/2014 z dnia 21.05.2014 roku. Na wniosek Emitenta na podstawie niniejszego aneksu zmniejszeniu uległa kwota udzielonego kredytu do wysokości 15.000.000 PLN oraz przedłużeniu uległ termin obowiązywania umowy do dnia 14.05.2019 roku.

3) Umowa o kredyt inwestycyjny i obrotowy z P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o.

Z datą 22.06.2018 r. spółka zależna Emitenta – P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o. zawarła z Bankiem Zachodnim WBK SA z siedzibą we Wrocławiu jako Bankiem następujące umowy kredytowe:

- 1) umowa o kredyt inwestycyjny w wysokości 1.090.000,00 EUR z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie Inwestycji polegającej na zakupie nieruchomości zabudowanej halą przemysłowo-magazynową w Zaczerniu („Inwestycja”);
- 2) umowa o kredyt obrotowy w wysokości 1.495.000,00 zł z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie naliczonego podatku VAT związanego z Inwestycją.

Emitent zobowiązał się do spłaty całości zadłużenia:

- w przypadku umowy, o której mowa w pkt. 1) powyżej – do dnia 29.06.2023 r.
- w przypadku umowy, o której mowa w pkt. 2) powyżej – do dnia 31.10.2018 r.

W celu zabezpieczenia spłaty kredytu Kredytobiorca zobowiązał się ustanowić następujące zabezpieczenia:

- 3) hipotekę umowną do kwoty 9.457.500,00 zł na nieruchomości będącej przedmiotem Inwestycji;
- 4) przelew wierzytelności na rzecz Banku z tytułu umowy ubezpieczenia budynków na nieruchomości będącej przedmiotem Inwestycji;
- 5) przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu;
- 6) oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 1.635.000,00 EUR złożone przez Emitenta jako Poręczyciela;
- 7) oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 2.242.050,00 PLN złożone przez Emitenta jako Poręczyciela.

4) Umowa kredytowa z ING Bank Śląski SA

W dniu 16.08.2018 r. wpłynęły do siedziby Emitenta podpisane egzemplarze umowy kredytowej zawartej pomiędzy ING Bankiem Śląskim SA z siedzibą w Katowicach jako Bankiem, a Emitentem jako Klientem.

Na podstawie zawartej umowy kredytowej Bank udzielił Klientowi kredytu złotowego obrotowego w formie linii odnawialnej do wysokości 8.000.000,00 zł z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie wydatków na realizację umowy o projekt i roboty budowlane dotyczącej budowy hali produkcyjnej, magazynu i budynku biurowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą, zlokalizowanej w Zawadzie (gmina Połaniec), o której Emitent poinformował w raporcie bieżącym nr 18/2017 z dnia 22.05.2017 r.

Emitent zobowiązał się dokonać spłaty całości zadłużenia do dnia 31.05.2019 r.

W celu zabezpieczenia spłaty kredytu Klient zobowiązał się ustanowić następujące zabezpieczenia:

- 1) oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 12.000.000,00 zł złożone przez Emitenta;
- 2) przelew wierzytelności na rzecz Banku z tytułu ww. umowy o projekt i roboty budowlane.

5) Aneks do umowy wieloproduktowej z ING Bank Śląski SA

W dniu 12.09.2018 r. do siedziby Spółki wpłynął podpisany aneks do Umowy Wieloproduktowej („Umowa”), zawarty pomiędzy ING Bankiem Śląskim SA z siedzibą w Katowicach jako Bankiem, a Emitentem jako Klientem. O zawarciu umowy, o której mowa w zdaniu powyżej, Emitent informował raportem bieżącym nr 29/2017 z dn. 14.09.2017 r.

Na podstawie niniejszego aneksu Bank udostępnił Emitentowi limit na gwarancje bankowe do kwoty 13.000.000,00 PLN, sublimit do kwoty 5.000.000,00 PLN z przeznaczeniem na kredyt w rachunku bieżącym oraz sublimit do kwoty 2.000.000,00 PLN z przeznaczeniem na transakcje dyskontowe w formie finansowania dostawców.

Klient zobowiązał się do spłaty Kredytu w terminie do dnia 11.09.2019 r.

W celu zabezpieczenia spłaty kredytu Klient zobowiązał się ustanowić następujące zabezpieczenia:

- 1) weksel in blanco z deklaracją wekslową,
- 2) hipotekę umowną na nieruchomości w Gliwicach i Chorzowie do kwoty 15.000.000,00 zł,
- 3) oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 21.450.000,00 zł.

6) Umowa kredytowa zawarta przez P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o. z Santander Bank Polska

W dniu 30.10.2018 r. do siedziby spółki zależnej Emitenta – P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o. wpłynęły podpisane egzemplarze umów kredytowych zawartych pomiędzy Santander Bank Polska SA z siedzibą w Warszawie jako Bankiem a P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach jako Klientem, tj.:

- 1) umowa o kredyt inwestycyjny w wysokości 4.350.000,00 EUR z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie Inwestycji polegającej na zakupie nieruchomości zabudowanej halą przemysłową w Wilkowicach („Inwestycja”);
- 2) umowa o kredyt obrotowy w wysokości 7.107.000,00 zł z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie naliczonego podatku VAT związanego z Inwestycją.

Klient zobowiązał się dokonać spłaty całości zadłużenia:

- w przypadku umowy, o której mowa w pkt. 1) powyżej – do dnia 31.08.2025 r.
- w przypadku umowy, o której mowa w pkt. 2) powyżej – do dnia 31.03.2019 r.

W celu zabezpieczenia spłaty kredytu Klient zobowiązał się ustanowić następujące zabezpieczenia:

- 1) hipotekę umowną do kwoty 10.000.000,00 EUR na nieruchomości będącej przedmiotem Inwestycji;
- 2) przelew wierzytelności na rzecz Banku z tytułu umowy ubezpieczenia budynków na nieruchomości będącej przedmiotem Inwestycji;
- 3) przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu;
- 4) podporządkowanie wszelkich pożyczek udzielonych Klientowi;
- 5) zastaw rejestrowy oraz zastaw finansowy na wszystkich udziałach Klienta;
- 6) oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 6.525.000,00 EUR złożone przez Emitenta jako Poręczyciela;
- 7) oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 10.660.500,00 PLN złożone przez Emitenta jako Poręczyciela.

7) Umowa kredytowa zawarta przez Galeria Galena Sp. z o.o. z Bankiem Ochrony Środowiska SA

W dniu 29.11.2018 r. doszło do zawarcia umowy kredytowej pomiędzy Bankiem Ochrony Środowiska SA z siedzibą w Warszawie jako Bankiem a spółką zależną Emitenta Galeria Galena Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach jako Klientem, tj. umowy o kredyt nieodnawialny w wysokości 1.830.123,86 EUR z przeznaczeniem na finansowanie rozbudowy Galerii Galena poprzez budowę parku handlowego.

Klient zobowiązany jest dokonać spłaty całości zadłużenia do dnia 29.03.2029 r.

W celu zabezpieczenia spłaty kredytu Klient zobowiązał się ustanowić następujące zabezpieczenia:

- 1) hipotekę umowną na nieruchomości będącej przedmiotem inwestycji, której maksymalna kwota po zawarciu umowy kredytowej przyjmuje wartość 114.100.000,00 PLN; hipoteka ta obejmuje całość zobowiązań zaciągniętych dotychczas przez Klienta wobec BOŚ S.A,
- 2) przelew wierzytelności z tytułu umów najmu zawieranych przez Klienta w realizowanym obiekcie,
- 3) poręczenie według prawa cywilnego udzielone przez Emitenta do kwoty 11.840.000,00 PLN,
- 4) oświadczenie o poddaniu się egzekucji w formie aktu notarialnego złożone przez Klienta,
- 5) oświadczenie o poddaniu się egzekucji w formie aktu notarialnego złożone przez Emitenta jako Poręczyciela,
- 6) weksel in blanco z deklaracją wekslową z wystawienia Klienta.

8) Umowa kredytowa z mBank SA

W dniu 13.12.2018 r. Emitent zawarł umowę kredytową z mBank SA z siedzibą w Warszawie („Bank”), na mocy której Bank udzielił Emitentowi kredytu obrotowego w wysokości 9.000.000,00 zł z przeznaczeniem na współfinansowanie kontraktu zawartego przez Emitenta z IKEA Property Poland sp. z o.o. z siedzibą w Jankach, którego przedmiotem jest wykonanie robót ogólnobudowlanych polegających na przebudowie wraz z nadbudową sklepu Praktiker dla potrzeb magazynu EMPU w Jankach („Umowa o roboty budowlane”).

Emitent zobowiązany jest dokonać spłaty całości zadłużenia do dnia 31.05.2019 r.

W celu zabezpieczenia spłaty kredytu Emitent zobowiązał się ustanowić następujące zabezpieczenia:

- 1) cesję na rzecz Banku wierzytelności należnych Emitentowi od IKEA Property Poland sp. z o.o. z tytułu Umowy o roboty budowlane,
- 2) oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, w formie aktu notarialnego, do kwoty 13.500.000,00 zł.

2.3.3 ISTOTNE ZDARZENIA OPISANE W RAPORTACH BIEŻĄCYCH

Ważniejsze zdarzenia w działalności Spółki i Grupy Kapitałowej w 2018 r. zostały dodatkowo opisane w publikowanych raportach bieżących:

1. Umowa na wykonanie robót budowlanych (raport bieżący 2/2018 z dn. 25.01.2018 r.)

W dniu 25.01.2018 r. do siedziby Spółki wpłynął podpisany egzemplarz umowy o roboty budowlane („Umowa”) pomiędzy P.A. NOVA SA z siedzibą w Gliwicach jako Wykonawcą i Lidl sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Jankowicach jako Zleceniodawcą.

Przedmiot Umowy stanowiła realizacja kompletnej inwestycji budowlanej polegającej na wybudowaniu obiektu handlowo-usługowego.

Wynagrodzenie ryczałtowe netto Emitenta za wykonanie przedmiotu Umowy wyniosło 8.742.925,03 zł. Strony ustaliły termin zakończenia prac na dzień 04.07.2018 r.

2. Zgłoszenie przez PKP roszczenia z gwarancji dobrego wykonania (raport bieżący nr 3/2018 z dn. 05.02.2018 r.)

W dniu 05.02.2018 r. do siedziby Emitenta wpłynęło pismo z Korporacji Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych SA informujące o roszczeniu zgłoszonym przez PKP SA dotyczącym wypłaty kwoty 3.885.000,00 zł z gwarancji dobrego wykonania wystawionej na zlecenie P.A. NOVA S.A nr RW/GW/41/285/4004/2016 z dnia 12.08.2016 jako zapłaty części kary umownej naliczonej przez PKP SA, opisaney w raporcie bieżącym nr 32/2017 z dnia 11.10.2017 r.

3. Zawarcie warunkowych przedwstępnych umów sprzedaży udziałów w spółkach celowych (raport bieżący nr 4/2018 z dn. 14.02.2018 r.)

W dniu 14.02.2018 r. do siedziby Spółki wpłynęły podpisane warunkowe przedwstępne umowy sprzedaży udziałów zawarte pomiędzy P.A. NOVA SA z siedzibą w Gliwicach jako Sprzedającym i Peppercorn Properties Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie jako Kupującym:

- 1) warunkowa przedwstępna umowa sprzedaży 100% udziałów w spółce P.A. NOVA INVEST Krosno Sp. z o.o., która jest właścicielem parku handlowego w Krośnie,
- 2) warunkowa przedwstępna umowa sprzedaży 100% udziałów w spółce P.A. NOVA INVEST 3 Sp. z o.o., która jest właścicielem parku handlowego w Myszkowie.

Zawarcie w/w umów stanowiło następstwo listu intencyjnego, o podpisaniu którego Emitent informował w raporcie bieżącym nr 19/2017 z dnia 22.05.2017 r.

Nabywcą udziałów w spółkach zostanie Peppercorn Properties Sp. z o.o. lub inna spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wskazana przez Kupującego.

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

Strony ustaliły, że przyrzeczone umowy sprzedaży zostaną zawarte do dnia 30.04.2018 r.

Warunkiem zawarcia przyrzeczonych umów sprzedaży udziałów było między innymi pozytywne zakończenie procesu due diligence oraz akceptacja transakcji przez bank kredytujący spółkę celową.

Ze względu na wstrzymanie procesu due diligence i brak pozytywnej decyzji banku kredytującego Kupującego, zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży nie doszło do skutku w opisanym w umowie przedwstępnej terminie.

4. Wypłata przez KUKA SA roszczenia z gwarancji dobrego wykonania na rzecz PKP SA (raport bieżący nr 5/2018 z dn. 26.02.2018 r.)

Do siedziby Emitenta wpłynęło wezwanie z dn. 23.02.2018 r. z Korporacji Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych SA („KUKA SA”), w którym KUKA SA poinformowało o wypłacie na rzecz PKP SA kwoty w wysokości 3.885.000,00 zł z gwarancji dobrego wykonania umowy nr RW/GW/41/285/4004/2016 z dnia 12.08.2016 r. i równocześnie wezwało Emitenta do zapłaty w/w kwoty na rachunek KUKA SA w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania.

Zarząd Emitenta podjął decyzję o ujęciu w sprawozdaniu finansowym za 2017 rok rezerwy w kwocie 7.777.000,00 zł. Kwota ta stanowi równowartość całości kary umownej naliczonej przez PKP SA w związku z realizacją kontraktu p.n. „Rewitalizacja dworca kolejowego Sosnowiec-Maczki (...)”, z której to kary 50% wartości było zabezpieczone wyżej opisaną gwarancją.

5. Uchwała Zarządu w sprawie emisji obligacji (raport bieżący nr 6/2018 z dn. 04.04.2018 r.)

Zarząd P.A. NOVA SA w dniu 04.04.2018 r. podjął uchwałę o emisji niezabezpieczonych obligacji serii A („Obligacje”) na następujących warunkach:

1. Obligacje będą obligacjami na okaziciela, niezabezpieczonymi, nieposiadającymi formy dokumentu.
2. Oferta Obligacji obejmować będzie nie więcej niż 200.000 Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 20.000.000,00 złotych. Cena emisyjna Obligacji serii A będzie równa 100,00 złotych.
3. Wykup Obligacji serii A nastąpi w dniu 23 kwietnia 2020 r.
4. Emisja Obligacji nastąpi w trybie określonym w art. 33 pkt 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 483) w formie oferty prywatnej.
5. Celem emisji jest przeznaczenie środków na bieżącą działalność grupy Emitenta, w szczególności na finansowanie zakupu gruntów pod projekty deweloperskie.
6. Obligacje serii A mogą zostać wprowadzone do obrotu na ASO BondSpot i/lub ASO GPW. Zarząd Emitenta podejmie wszelkie niezbędne działania w celu dematerializacji i rejestracji Obligacji serii A do w/w systemu obrotu.

6. Podpisanie z KUKA SA porozumienia w sprawie spłaty zadłużenia (raport bieżący nr 7/2018 z dn. 13.04.2018 r.)

Do siedziby Emitenta wpłynęło podpisane porozumienie w sprawie spłaty zadłużenia, zawarte pomiędzy Korporacją Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych SA z siedzibą w Warszawie jako Wierzycielem („KUKA SA”) a Emitentem jako Dłużnikiem.

Porozumienie, o którym mowa powyżej, zostało zawarte w związku z wypłatą przez KUKA SA na rzecz PKP SA kwoty w wysokości 3.885.500,00 zł z gwarancji dobrego wykonania umowy nr RW/GW/41/285/4004/2016 z dnia 12.08.2016 r. oraz wezwania Emitenta do zapłaty w/w kwoty na rachunek KUKA SA. Informacja na ten temat została opublikowana raportem bieżącym nr 5/2018 z dnia 26.02.2018 r.

Na podstawie w/w porozumienia Emitent zobowiązał się do spłaty kwoty 3.885.500,00 zł w ośmiu ratach w terminie do 28.12.2018 r.

Jako zabezpieczenie spłaty zadłużenia Emitent zobowiązał się do złożenia oświadczenia o poddaniu się egzekucji w formie aktu notarialnego.

7. Przyjęcie obligacji do depozytu KDPW (raport bieżący nr 8/2018 z dn. 24.04.2018 r.)

Zarząd P.A. NOVA SA z siedzibą w Gliwicach ("Spółka"), w nawiązaniu do raportu bieżącego nr 6/2018 z dnia 4 kwietnia 2018 roku w sprawie emisji obligacji na okaziciela serii A ("Obligacje"), poinformował, że Spółka powzięła w dniu 24.04.2018 roku informację z Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych SA o przyjęciu do depozytu 200.000 szt. obligacji serii A, o wartości nominalnej 100,00 PLN każda. Obligacje serii A zarejestrowano w systemie KDPW, pod kodem PLPANVA00047.

W ramach oferowanej emisji złożono zapisy na 340.911 szt. Obligacji na łączną kwotę 34.091.100 PLN. Inwestorom przydzielono łącznie 200.000 szt. Obligacji na kwotę 20.000.000 zł po dokonaniu proporcjonalnej redukcji zapisów. Stopa alokacji wyniosła 58,67%.

Obligacje będą oprocentowane według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę w wysokości 3,8% w skali roku. Odsetki od Obligacji będą płatne w okresach 3- miesięcznych, zaś wykup Obligacji nastąpi w dniu 23.04.2020 r.

Obligacje serii A zostaną wprowadzone do Alternatywnego Systemu Obrotu (Catalyst) prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie SA („ASO GPW”) oraz BondSpot SA („ASO BondSpot”) po podjęciu stosownych uchwał odpowiednio przez zarządy ASO GPW i ASO BondSpot.

8. Zawarcie aneksu do umowy o roboty budowlane dla zadania inwestycyjnego pn. Rozbudowa i modernizacja zakładu Dr. Schumacher GmbH w Malsfeld-Beiseförth (raport bieżący nr 12/2018 z dn. 11.05.2018 r.)

Zarząd P.A. NOVA SA („Emitent”) w dniu 11.05.2018 r. podpisał aneks do umowy o roboty budowlane pomiędzy Dr. Schumacher GmbH z siedzibą w Malsfeld-Beiseförth (Niemcy) jako Inwestorem a P.A. NOVA SA z siedzibą w Gliwicach jako Wykonawcą. O zawarciu przedmiotowej umowy Emitent informował raportem bieżącym nr 24/2016 z dn. 14.12.2016 r.

W związku z zawarciem niniejszego aneksu zmianie uległ termin zakończenia całości prac oraz wysokość wynagrodzenia umownego netto.

Zgodnie z zawartym aneksem zakończenie całości prac wraz z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie ma nastąpić do dnia 22.04.2019 r.

Wynagrodzenie umowne za wykonanie przedmiotu Umowy na podstawie zawartego aneksu uległo podwyższeniu o kwotę 2.773.174,00 EUR do kwoty w wysokości 11.815.642,00 EUR (słownie: jedenaście milionów osiemset piętnaście tysięcy sześćset czterdzieści dwa 00/100 euro).

9. Złożenie pozwu przeciwko PKP SA (raport bieżący nr 13/2018 z dn. 16.05.2018 r.)

W dniu 16.05.2018 r. Emitent złożył w Sądzie Okręgowym w Warszawie XVI Wydział Gospodarczy pozew przeciwko Polskim Kolejom Państwowym SA („PKP SA”, „Pozwany”) o zasądzenie od Pozwanego kwoty 100.000,00 zł wraz z kosztami procesu i ustawowymi odsetkami. Dochodzona przez Emitenta kwota to równowartość pierwszej raty spłaty dokonanej przez Spółkę na rzecz KUKE SA zgodnie z zawartym porozumieniem, o którym Emitent informował raportem bieżącym nr 7/2018 z dn. 13.04.2018 r., które zawarto w związku z wypłatą przez KUKE gwarancji na rzecz PKP SA

Złożony pozew ma na celu ustalenie przez sąd zasadności odstąpienia przez Emitenta od umowy zawartej z PKP SA na wykonanie robót budowlano-montażowych dla zadania pn. „Rewitalizacja budynku zabytkowego dworca kolejowego Sosnowiec Maczki ...”, z winy leżącej po stronie Pozwanego, bezpodstawność naliczenia przez PKP SA kary umownej w wysokości 7.777.000,00 zł, nadużycie praw z gwarancji dobrego wykonania umowy nr RW/GW/41/285/4004/2016 z dnia 12.08.2016 r. na kwotę

3.885.500,00 zł oraz bezpodstawne wzbogacenie na skutek wypłaty przez KUKE SA środków z w/w gwarancji.

10. Rezygnacja członka Rady Nadzorczej Emitenta (raport bieżący nr 16/2018 z dn. 30.05.2018 r.)

Zarząd P.A. NOVA SA („Emitent”) poinformował, iż w dniu 29.05.2018 roku otrzymał oświadczenie Pana Grzegorza Bobkowskiego o rezygnacji z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej P.A. NOVA SA z dniem 28.05.2018 roku.

Przyczyną rezygnacji są względy natury osobistej.

11. Wygrana w przetargu na wykonanie robót budowlanych (raport bieżący nr 17/2018 z dn. 13.06.2018 r.)

Zarząd P.A. NOVA SA („Emitent”) powziął informację, iż złożona w trybie postępowania przetargowego zorganizowanego przez IKEA PROPERTY POLAND Sp. z o.o. z siedzibą w Jankach oferta P.A. NOVA SA na realizację inwestycji: Przebudowa wraz z nadbudową sklepu Praktiker dla potrzeb magazynu EMPU w Jankach została przyjęta i zaakceptowana, a Emitent został zaproszony do współpracy przy realizacji tej inwestycji. Kwota ryczałtowa zakresu prac, który zostanie zrealizowany przez Emitenta, to 30.495.085,93 zł netto plus obowiązujący podatek od towarów i usług.

12. Zawarcie aneksu do umowy o kredyt w rachunku bieżącym (raport bieżący nr 18/2018 z dn. 13.06.2018 r.)

W dniu 13.06.2018 r. został zawarty aneks do umowy kredytowej pomiędzy mBankiem SA Oddział Korporacyjny w Katowicach jako Bankiem, a Emitentem jako Kredytobiorcą.

Umowa, o której mowa w zdaniu poprzednim, została zawarta w dniu 05.07.2017 r.

Na podstawie zawartego aneksu do umowy kredytowej Bank dokonał podwyższenia kwoty Kredytu do wysokości 13.000.000,00 zł z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności Kredytobiorcy.

Kredytobiorca zobowiązał się do spłaty Kredytu w terminie do dnia 28.06.2019 r.

W celu zabezpieczenia spłaty kredytu Klient zobowiązał się ustanowić następujące zabezpieczenia:

- 1) hipotekę umowną do kwoty 19.500.000,00 zł na nieruchomości w Kamiennej Górze i Rybniku,
- 2) oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 19.500.000,00 zł.

13. Aneks do umowy o kredyt obrotowy (raport bieżący nr 19/2018 z dn. 20.06.2018 r.)

W dniu 20.06.2018 r. do siedziby Emitenta wpłynął podpisany aneks do umowy o kredyt obrotowy w rachunku kredytowym rewolwingowy, zawarty pomiędzy Emitentem (Kredytobiorca) i Podkarpackim Bankiem Spółdzielczym z siedzibą w Sanoku (Bank).

Na wniosek Emitenta, na podstawie niniejszego aneksu zmniejszeniu uległa kwota udzielonego kredytu do wysokości 15.000.000,00 PLN oraz przedłużeniu uległ termin obowiązywania umowy do dnia 14.05.2019 roku.

Z uwagi na obniżenie kwoty udzielonego kredytu Bank częściowo zwolnił zabezpieczenie w postaci hipoteki umownej łącznej poprzez wyłączenie spod obciążenia tą hipoteką dwóch nieruchomości Emitenta, jak również zmniejszeniu uległa kwota hipoteki łącznej na pozostałych nieruchomościach do wysokości 30.000.000,00 zł.

14. Dopuszczenie obligacji na okaziciela serii A do obrotu giełdowego (raport bieżący nr 22/2018 z dn. 20.06.2018 r.)

P.A. Nova SA poinformowała, że Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie SA w dniu 22.06.2018 r. podjął uchwałę o dopuszczeniu 200.000 obligacji na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 100 zł każda do alternatywnego obrotu na Catalist.

15. Wyznaczenie pierwszego dnia notowania obligacji serii A na Catalyst (raport bieżący nr 23/2018 z dn. 29.06.2018 roku)

Zarząd P.A. NOVA SA z siedzibą w Gliwicach ("Spółka") poinformował, że w dniu 28.06.2018 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie SA („GPW”) podjął uchwałę, w której Zarząd GPW postanowił określić dzień 02.07.2018 r. jako dzień pierwszego notowania w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst 200.000 obligacji na okaziciela serii A Spółki o wartości nominalnej 100,00 zł każda, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych SA kodem „PLPANVA00047” oraz notować przedmiotowe obligacje w systemie notowań ciągłych pod nazwą skróconą „NVA0420”.

16. Zawarcie umów kredytowych (raport bieżący nr 24/2018 z dn. 02.07.2018 r.)

W dniu 02.07.2018 r. do siedziby spółki zależnej Emitenta – P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o. wpłynęły podpisane egzemplarze umów kredytowych zawartych pomiędzy Bankiem Zachodnim WBK SA z siedzibą we Wrocławiu jako Bankiem a P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach jako Klientem, tj.:

- 1) umowa o kredyt inwestycyjny w wysokości 1.090.000,00 EUR z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie Inwestycji polegającej na zakupie nieruchomości zabudowanej halą przemysłowo-magazynową w Zaczerniu („Inwestycja”);
- 2) umowa o kredyt obrotowy w wysokości 1.495.000,00 zł z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie naliczonego podatku VAT związanego z Inwestycją.

Emitent zobowiązał się do spłaty całości zadłużenia:

- w przypadku umowy, o której mowa w pkt. 1) powyżej – do dnia 29.06.2023 r.
- w przypadku umowy, o której mowa w pkt. 2) powyżej – do dnia 31.10.2018 r.

W celu zabezpieczenia spłaty kredytu Klient zobowiązał się ustanowić następujące zabezpieczenia:

- 1) hipotekę umowną do kwoty 9.457.500,00 zł na nieruchomości będącej przedmiotem Inwestycji;
- 2) przelew wierzytelności na rzecz Banku z tytułu umowy ubezpieczenia budynków na nieruchomości będącej przedmiotem Inwestycji;
- 3) przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu;
- 4) oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 1.635.000,00 EUR złożone przez Emitenta jako Poręczyciela;
- 5) oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 2.242.050,00 PLN złożone przez Emitenta jako Poręczyciela.

17. Zawarcie umowy o udzielanie gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego. (raport bieżący nr 25/2018 z dnia 13.07.2018 r.)

W dniu 13.07.2018 r. do siedziby Emitenta wpłynął podpisany przez TUIR Allianz Polska SA z siedzibą w Warszawie egzemplarz umowy o udzielanie gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego, na podstawie której TUIR Allianz Polska SA z siedzibą w Warszawie będzie wydawać na rzecz Emitenta gwarancje kontraktowe do wysokości limitu odnawialnego, który został ustalony na kwotę 8.000.000,00 zł.

18. Zawarcie umowy kredytowej (raport bieżący nr 26/2018 z dnia 16.08.2018 r.)

W dniu 16.08.2018 r. wpłynęły do siedziby Emitenta podpisane egzemplarze umowy kredytowej zawartej pomiędzy ING Bankiem Śląskim SA z siedzibą w Katowicach jako Bankiem, a Emitentem jako Klientem.

Na podstawie zawartej umowy kredytowej Bank udzielił Klientowi kredytu złotowego obrotowego w formie linii odnawialnej do wysokości 8.000.000,00 zł z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie wydatków na realizację umowy o projekt i roboty budowlane dotyczącej budowy hali

produkcyjnej, magazynu i budynku biurowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą, zlokalizowanej w Zawadzie (gmina Połaniec), o której Emitent poinformował w raporcie bieżącym nr 18/2017 z dnia 22.05.2017 r.

Emitent zobowiązał się dokonać spłaty całości zadłużenia do dnia 31.05.2019 r.

W celu zabezpieczenia spłaty kredytu Klient zobowiązał się ustanowić następujące zabezpieczenia:

- 3) oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 12.000.000,00 zł złożone przez Emitenta;
- 4) przelew wierzytelności na rzecz Banku z tytułu ww. umowy o projekt i roboty budowlane.

19. Zawarcie aneksu do umowy wieloproduktowej (raport bieżący nr 27/2018 z dnia 12.09.2018 r.)

W dniu 12.09.2018 r. do siedziby Spółki wpłynął podpisany aneks do Umowy Wieloproduktowej („Umowa”), zawarty pomiędzy ING Bankiem Śląskim SA z siedzibą w Katowicach jako Bankiem, a Emitentem jako Klientem. O zawarciu umowy, o której mowa w zdaniu powyżej, Emitent informował raportem bieżącym nr 29/2017 z dn. 14.09.2017 r.

Na podstawie niniejszego aneksu Bank udostępnił Emitentowi limit na gwarancje bankowe do kwoty 13.000.000,00 PLN, sublimit do kwoty 5.000.000,00 PLN z przeznaczeniem na kredyt w rachunku bieżącym oraz sublimit do kwoty 2.000.000,00 PLN z przeznaczeniem na transakcje dyskontowe w formie finansowania dostawców.

Klient zobowiązał się do spłaty Kredytu w terminie do dnia 11.09.2019 r.

W celu zabezpieczenia spłaty kredytu Klient zobowiązał się ustanowić następujące zabezpieczenia:

- 4) weksel in blanco z deklaracją wekslową,
- 5) hipotekę umowną na nieruchomości w Gliwicach i Chorzowie do kwoty 15.000.000,00 zł,
- 6) oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 21.450.000,00 zł.

20. Zawarcie umowy znaczącej (raport bieżący nr 28/2018 z dnia 26.09.2018 r.)

W dniu 26.09.2018 r. do siedziby Spółki wpłynął podpisany egzemplarz umowy pomiędzy IKEA PROPERTY POLAND Sp. z o.o. z siedzibą w Jankach jako Zamawiającym a P.A. NOVA SA z siedzibą w Gliwicach jako Wykonawcą.

Zawarcie umowy nastąpiło w wyniku wygranego przetargu, o którym Emitent informował raportem bieżącym nr 17/2018 z dn.13.06.2018 r.

Przedmiotem zawartej Umowy jest wykonanie robót ogólnobudowlanych polegających na przebudowie wraz z nadbudową sklepu Praktiker dla potrzeb magazynu EMPU w Jankach.

Za wykonanie przedmiotu Umowy ustalono wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości netto 16.281.413,00 zł.

Strony ustaliły termin zakończenia prac na dzień 31.01.2019 r.

Wykonawca zapłaci Zamawiającemu następujące kary umowne:

- a. za odstąpienie przez Zamawiającego od Umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy – w wysokości 10% kwoty kontraktowej,
- b. za niewykonanie przez Wykonawcę zobowiązania dot. terminowego ukończenia wszystkich Robót – w wysokości 0,3% kwoty kontraktowej za każdy dzień opóźnienia,
- c. za opóźnienie w zrealizowaniu przez Wykonawcę Kamienia Milowego – w wysokości 0,3% kwoty kontraktowej za każdy dzień opóźnienia,
- d. za opóźnienie w przedstawieniu Harmonogramu rzeczowo-finansowego lub harmonogramu dostaw – w wysokości 0,3% kwoty kontraktowej za każdy dzień opóźnienia,
- e. za rażące naruszenie przez Wykonawcę innych postanowień kontraktu – w wysokości 0,5% kwoty kontraktowej za każde naruszenie.

Zamawiający zastrzega prawo do sumowania kar umownych. Suma kar umownych z tytułu opóźnień wynosi maksymalnie 15% kwoty kontraktowej.

21. Rezygnacja Prezesa Zarządu Emitenta (raport bieżący nr 29/2018 z dn. 28.09.2018 r.)

Zarząd P.A. NOVA SA poinformował, iż w dniu 28.09.2018 roku Pan Piotr Korek złożył rezygnację z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu P.A. NOVA SA ze skutkiem na dzień 30.09.2018 roku.

22. Zawarcie aneksu do umowy – zwiększenie wartości kontraktu (raport bieżący nr 30/2018 z dnia 15.10.2018 r.)

W dniu 15.10.2018 r. do siedziby Spółki wpłynął podpisany egzemplarz aneksu do umowy pomiędzy IKEA PROPERTY POLAND Sp. z o.o. z siedzibą w Jankach jako Zamawiającym a P.A. NOVA SA z siedzibą w Gliwicach jako Wykonawcą.

Na podstawie zawartego aneksu podwyższeniu uległo wynagrodzenie umowne za wykonanie przedmiotu Umowy o kwotę 2.503.655,56 PLN do kwoty w wysokości 18.785.068,56 PLN.

23. Zawarcie umów kredytowych (raport bieżący nr 31/2018 z dnia 30.10.2018 r.)

W dniu 30.10.2018 r. do siedziby spółki zależnej Emitenta – P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o. wpłynęły podpisane egzemplarze umów kredytowych zawartych pomiędzy Santander Bank Polska SA z siedzibą w Warszawie jako Bankiem a P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach jako Klientem, tj.:

- 3) umowa o kredyt inwestycyjny w wysokości 4.350.000,00 EUR z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie Inwestycji polegającej na zakupie nieruchomości zabudowanej halą przemysłową w Wilkowicach („Inwestycja”);
- 4) umowa o kredyt obrotowy w wysokości 7.107.000,00 zł z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie naliczonego podatku VAT związanego z Inwestycją.

Klient zobowiązany jest dokonać spłaty całości zadłużenia:

- w przypadku umowy, o której mowa w pkt. 1) powyżej – do dnia 31.08.2025 r.
- w przypadku umowy, o której mowa w pkt. 2) powyżej – do dnia 31.03.2019 r.

W celu zabezpieczenia spłaty kredytu Klient zobowiązał się ustanowić następujące zabezpieczenia:

- 8) hipotekę umowną do kwoty 10.000.000,00 EUR na nieruchomości będącej przedmiotem Inwestycji;
- 9) przelew wierzytelności na rzecz Banku z tytułu umowy ubezpieczenia budynków na nieruchomości będącej przedmiotem Inwestycji;
- 10) przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu;
- 11) podporządkowanie wszelkich pożyczek udzielonych Klientowi;
- 12) zastaw rejestrowy oraz zastaw finansowy na wszystkich udziałach Klienta;
- 13) oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 6.525.000,00 EUR złożone przez Emitenta jako Poręczyciela;
- 14) oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 10.660.500,00 PLN złożone przez Emitenta jako Poręczyciela.

24. Zawarcie aneksu do umowy – zwiększenie wartości kontraktu (raport bieżący nr 32/2018 z dnia 06.11.2018 r.)

W dniu 06.11.2018 r. do siedziby Spółki wpłynął podpisany egzemplarz aneksu do umowy pomiędzy IKEA PROPERTY POLAND Sp. z o.o. z siedzibą w Jankach jako Zamawiającym a P.A. NOVA SA z siedzibą w Gliwicach jako Wykonawcą.

Na podstawie zawartego aneksu podwyższeniu uległo wynagrodzenie umowne za wykonanie przedmiotu Umowy o kwotę 6.474.462,36 PLN netto, do kwoty w wysokości 25.259.530,92 PLN netto.

25. Umowa na wykonanie robót budowlanych (raport bieżący nr 33/2018 z dnia 23.11.2018 r.)

W dniu 23.11.2018 r. do siedziby Spółki wpłynął podpisany egzemplarz umowy o roboty budowlane („Umowa”) pomiędzy P.A. NOVA SA z siedzibą w Gliwicach jako Wykonawcą i Lidl sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Jankowicach jako Zleceniodawcą.

Przedmiotem Umowy jest realizacja kompletnej inwestycji budowlanej polegającej na wybudowaniu obiektu handlowo-usługowego.

Wynagrodzenie ryczałtowe netto Emitenta za wykonanie przedmiotu Umowy wynosi 8.695.257,47 zł. Strony ustaliły termin zakończenia prac na dzień 13.05.2019 r.

26. Zawarcie umowy kredytowej (raport bieżący nr 34/2018 z dnia 29.11.2018 r.)

W dniu 29.11.2018 r. doszło do zawarcia umowy kredytowej pomiędzy Bankiem Ochrony Środowiska SA z siedzibą w Warszawie jako Bankiem a spółką zależną Emitenta – Galeria Galena Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach jako Klientem, tj. umowy o kredyt nieodnawialny w wysokości 1.830.123,86 EUR z przeznaczeniem na finansowanie rozbudowy Galerii Galena poprzez budowę parku handlowego.

Klient zobowiązany jest dokonać spłaty całości zadłużenia do dnia 29.03.2029 r.

W celu zabezpieczenia spłaty kredytu Klient zobowiązał się ustanowić następujące zabezpieczenia:

- 7) hipotekę umowną na nieruchomości będącej przedmiotem inwestycji, której maksymalna kwota po zawarciu umowy kredytowej przyjmuje wartość 114.100.000,00 PLN; hipoteka ta obejmuje całość zobowiązań zaciągniętych dotychczas przez Klienta wobec BOŚ S.A,
- 8) przelew wierzytelności z tytułu umów najmu zawieranych przez Klienta w realizowanym obiekcie,
- 9) poręczenie według prawa cywilnego udzielone przez Emitenta do kwoty 11.840.000,00 PLN,
- 10) oświadczenie o poddaniu się egzekucji w formie aktu notarialnego złożone przez Klienta,
- 11) oświadczenie o poddaniu się egzekucji w formie aktu notarialnego złożone przez Emitenta jako Poręczyciela,
- 12) weksel in blanco z deklaracją wekslową z wystawienia Klienta.

27. Zawarcie umowy kredytowej (raport bieżący nr 35/2018 z dnia 13.12.2018 r.)

W dniu 13.12.2018 r. Emitent zawarł umowę kredytową z mBank SA z siedzibą w Warszawie („Bank”), na mocy której Bank udzielił Emitentowi kredytu obrotowego w wysokości 9.000.000,00 zł z przeznaczeniem na współfinansowanie kontraktu zawartego przez Emitenta z IKEA Property Poland sp. z o.o. z siedzibą w Jankach, którego przedmiotem jest wykonanie robót ogólnobudowlanych polegających na przebudowie wraz z nadbudową sklepu Praktiker dla potrzeb magazynu EMPU w Jankach („Umowa o roboty budowlane”).

Emitent zobowiązany jest dokonać spłaty całości zadłużenia do dnia 31.05.2019 r.

W celu zabezpieczenia spłaty kredytu Emitent zobowiązał się ustanowić następujące zabezpieczenia:

- 1) cesję na rzecz Banku wierzytelności należnych Emitentowi od IKEA Property Poland sp. z o.o. z tytułu Umowy o roboty budowlane,
- 2) oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, w formie aktu notarialnego, do kwoty 13.500.000,00 zł.

2.3.4 OFERTA PUBLICZNA

W 2018 roku nie przeprowadzono oferty publicznej.

2.4. INFORMACJE O KREDYTACH, POŻYCZKACH, PORĘCZENIACH I GWARANCJACH

2.4.1. ZACIĄGNIĘTE I WYPOWIEDZIANE KREDYTY I POŻYCZKI, UZYSKANE PORĘCZENIA I GWARANCJE

KREDYTY

Kredyty zaciągnięte przez Emitenta według stanu na 31.12.2018 r. przedstawiono w poniższej tabeli:

<i>Bank</i>	<i>Kwota</i>	<i>Kwota wykorzystania na dzień 31.12.2018 r.</i>	<i>Oprocentowanie</i>	<i>Termin spłaty</i>	<i>Uwagi</i>
Podkarpacki Bank Spółdzielczy SA	15.000.000 zł	14.996.684 zł	WIBOR 1M+2,1%	14.05.2019 r.	Na podstawie aneksu do umowy o kredyt obrotowy w rachunku kredytowym rewolwingowy z dn. 20.05.2014 r.
mBank SA	13.000.000 zł	11.517.287 zł	WIBOR 1M+1,7%	28.06.2019 r.	Na podstawie umowy kredytowej z dn. 05.07.2017 r. z przeznaczeniem na finansowanie działalności bieżącej Emitenta
ING Bank Śląski SA	5.000.000 zł	4.620.631 zł	WIBOR 1M+1,4%	10.09.2019 r.	Na podstawie aneksu do umowy wieloproduktowej z dn. 08.09.2017 r. z przeznaczeniem na bieżącą działalność Emitenta
ING Bank Śląski SA	2.000.000 zł	1.971.202 zł	WIBOR 1M+3%	10.09.2019 r.	Na podstawie aneksu do umowy wieloproduktowej z dn. 08.09.2017 r. z przeznaczeniem na finansowanie dostawców
ING Bank Śląski SA	8.000.000 zł	4.762.510 zł	WIBOR 1M+1,85%	31.05.2019 r.	Na podstawie umowy o kredyt obrotowy z dn. 14.08.2018 r. z przeznaczeniem na finansowanie budowy hali w Połańcu
mBank SA	9.000.000 zł	9.000.000 zł	WIBOR 1M+1,5%	31.05.2019 r.	Kredyt udzielony na podstawie umowy kredytowej z dn.13.12.2018 r. z przeznaczeniem na współfinansowanie kontraktu dot. budowy IKEA w Jankach

*Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA SA
za 2018 rok*

Umowy kredytowe zawarte przez spółki zależne Grupy Kapitałowej przedstawiono w tabeli poniżej:

<i>Podmiot</i>	<i>Bank</i>	<i>Kwota kredytu pozostała do spłaty na dzień 31.12.2018 r.</i>	<i>Oprocentowanie w skali roku</i>	<i>Termin spłaty</i>	<i>Uwagi</i>
San Development Sp. z o.o.	mBank Hipoteczny SA	17.995.055,47 EUR (77.378.738,52 PLN)	EURIBOR 3M +2,50%	20.05.2026 r.	Kredyt hipoteczny w wysokości 20 mln EUR na spłatę zadłużenia wobec PKO BP SA oraz nakłady związane z rozbudową galerii Sanowa o 4-salowe kino
Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.	PKO Bank Polski SA	16.316.372,51 EUR (70.160.401,79 PLN)	EURIBOR 3M+2,65%	30.06.2024 r.	Umowa związana z koniecznością współfinansowania budowy Centrum Handlowego Odrzańskie Ogrody w Kędzierzynie-Koźlu
Galeria Kluczbork Sp. z o.o.	mBank Hipoteczny SA	6.910.886,43 EUR (29.716.811,65 PLN)	EURIBOR 3M+ +2,5%	20.09.2022 r.	Zawarcie w/w umowy było związane z refinansowaniem kredytu inwestycyjnego dot. galerii handlowej Galeria Miodowa w Kluczborku
P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o.	mBank SA	3.609.947,30 EUR (15.522.773,39 PLN)	EURIBOR 3M+2,30%	29.02.2024 r.	Zawarcie w/w umowy było związane z współfinansowaniem budowy hali produkcyjno-montażowej z zapleczem socjalno-biurowym w Rybniku
P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o.	mBank SA	773.796,06 EUR (3.327.323,06 PLN)	EURIBOR 3M+2,45%	31.12.2019 r.	Zawarcie w/w umowy było związane z współfinansowaniem budowy hali produkcyjno-montażowej z zapleczem socjalno-biurowym w Siechnicach
P.A. NOVA Invest Kamienna Góra Sp. z o.o.	mBank SA	2.464.442,95 EUR (10.597.104,69 PLN)	EURIBOR 3M+2,50%	31.12.2025 r.	Zawarcie w/w umowy było związane ze współfinansowaniem budowy centrum handlowego w Kamiennej Górze

*Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA SA
za 2018 rok*

Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.	ING Bank Śląski SA	3.469.690,14 PLN	WIBOR 1M+1,60%	31.12.2025 r.	Zawarcie w/w umowy było związane z refinansowaniem kredytu udzielonego przez Deutsche Bank Polska SA dot. parku handlowego w Chorzowie
Galeria Galena Sp. z o.o.	Bank Ochrony Środowiska SA	59.232.000,00 PLN - pożyczka Jessica; 11.196.147,70 EUR (48.143.435,11 PLN) – kredyt inwestycyjny; 1.039.160,39 EUR (4.468.389,68 PLN – kredyt inwestycyjny – park handlowy)	Pożyczka Jessica 1% Kredyt inwestycyjny EURIBOR 3M+2,80%	29.03.2029 r.	Zawarcie umowy inwestycyjnej pożyczki JESSICA, umowy kredytu nieodnawialnego jest związane ze współfinansowaniem budowy galerii handlowej Galena w Jaworznie; zawarto również umowę kredytu nieodnawialnego na współfinansowanie budowy parku handlowego w Jaworznie
P.A. NOVA INVEST 3 Sp. z o.o.	mBank Hipoteczny SA	1.264.465,97 EUR (5.437.203,67 PLN)	EURIBOR 6M+2,50%	20.12.2029 r.	Udzielony został kredyt hipoteczny w wysokości 1.500.000,00 EUR z przeznaczeniem na zakup nieruchomości
P.A. NOVA Invest Krosno Sp. z o.o.	ING Bank Śląski SA	1.503.452,78 EUR (6.464.846,95 PLN)	EURIBOR 1M+1,45%	23.12.2025 r.	Kredyt dewizowy przeznaczony na finansowanie inwestycji – parku handlowego w Krośnie
P.A. NOVA Invest Sosnowiec Sp. z o.o.	ING Bank Śląski SA	2.014.975,42 EUR (8.664.394,31 PLN)	EURIBOR 1M+1,95%	30.06.2027 r.	umowa o kredyt dewizowy na finansowanie zakupu nieruchomości przychodowej – parku handlowego w Sosnowcu
P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o.	Santander Bank Polska SA	912 332,58 EUR (3.923.030,09 PLN)	EURIBOR/WIBOR 1M+1,80%	29.06.2023 r.	Umowa o kredyt inwestycyjny z dn. 22.06.2018 r. na finansowanie zakupu nieruchomości - hali przemysłowej w Zaczerniu

*Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA SA
za 2018 rok*

P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o.	Santander Bank Polska SA	4 301 038,09 EUR (18 494 463,79 PLN) – kredyt inwestycyjny; 7 107 000,00 PLN – kredyt obrotowy	EURIBOR/WIBOR 1M+1,80%	31.08.2025 r.	Umowa o kredyt inwestycyjny z dn. 29.10.2018 r. na finansowanie zakupu nieruchomości - hali przemysłowej w Wilkowicach
---	--------------------------	--	------------------------	---------------	--

POŻYCZKI

Stan pożyczek otrzymanych przez Emitenta od podmiotów powiązanych przedstawiono w tabeli poniżej:

Pożyczkodawca	Kwota pożyczek na dzień 31.12.2018 r.	Oprocentowanie w skali roku	Termin spłaty
P.A. NOVA Parki Handlowe Bis Sp. z o.o.	4.150.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2026
	18.810.750,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2027
Budoprojekt Sp. z o.o.	1.884.774,40 zł	WIBOR 1M + 2%	31.07.2019

GWARANCJE BANKOWE I UBEZPIECZENIOWE

Na dzień 31.12.2018 r. Emitent posiadał następujące linie gwarancyjne (w zakresie finansowych gwarancji bankowych i ubezpieczeniowych):

Bank	Wysokość limitu	Wykorzystanie limitu na dzień 31.12.2018 r.	Uwagi
mBank SA	7.500.000,00 zł	919.919,40 zł	umowa ramowa w zakresie korzystania z gwarancji udzielanych przez Bank z dn. 09.07.2013 r., zmieniona aneksami
ING Bank Śląski SA	10.000.000,00 zł	2.157.888,78 zł	umowa wieloproduktowa w zakresie korzystania z gwarancji udzielanych przez Bank z dn. 08.09.2017 r.

Towarzystwo ubezpieczeniowe	Wysokość limitu	Wykorzystanie limitu na dzień 31.12.2018 r.	Uwagi
Euler Hermes SA	28.000.000,00 zł	19.691.364,10 zł	umowa o udzielenie gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego zawarta w dniu 06.11.2008 r., zmieniona aneksami

*Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA SA
za 2018 rok*

Korporacja Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych SA	10.000.000,00 zł	1.544.8000,00 zł	umowa generalna o udzielanie ubezpieczeniowych gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego z dnia 16.09.2015 r.
Generali TU SA	3.000.000,00 zł	2.366.549,52 zł	umowa ramowa o udzielanie gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego z dnia 03.11.2016 r., zmieniona aneksem
Allianz SA	8.000.000,00 zł	2.654.163,18 zł	umowa o udzielanie gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego z dnia 21.05.2018 r.

2.4.2. UDZIELONE PRZEZ EMITENTA POŻYCZKI, PORĘCZENIA I GWARANCJE

POŻYCZKI UDZIELONE PRZEZ EMITENTA

Stan pożyczek udzielonych przez Emitenta podmiotom powiązanim według stanu na 31.12.2018 r. przedstawiono w tabeli poniżej:

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczek na dzień 31.12.2018 r.	Oprocentowanie w skali roku	Termin spłaty
San Development Sp. z o.o.	6.205.956,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2021
Galeria Zamoyska Sp. z o.o.	870.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2020
	170.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2025
	85.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2026
	315.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2027
Supernova Sp. z o.o.	1.754.784,42 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2020
	215.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2025
	175.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2026
Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.	1.870.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2025
	4.601.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2026
	165.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2027
Galeria Galena Sp. z o.o.	34.938.492,75 zł	WIBOR 1M + 2%	30.04.2029
Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.	10.486.323,16 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2020
	1.020.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2025
	150.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2026
	570.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2027
	270.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2028

*Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA SA
za 2018 rok*

Galeria Kluczbork Sp. z o.o.	2.184.623,14 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2027
P.A. NOVA Management Sp. z o.o.	150.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2020
	210.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2025
P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o.	6.120.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2019
P.A. NOVA Inwestycje Sp. z o.o.	5.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2025
	300.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2026
	750.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2027
P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o.	1.590.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2020
P.A. NOVA Invest 3 Sp. z o.o.	2.507.500,00 zł	WIBOR 1M + 2%	21.12.2029
P.A. NOVA Invest Racibórz Sp. z o.o.	4.453.621,77 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2020
P.A. NOVA Invest Kamienna Góra Sp. z o.o.	6.231.488,97 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2026
P.A. NOVA Invest Krosno Sp. z o.o.	29.365,01 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2025
	1.115.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2026
	120.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2027
P.A. NOVA Invest Kłodzko Sp. z o.o.	4.280.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2025
	65.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2026
	224.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2027
	19.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2028
P.A. NOVA Invest Sosnowiec Sp. z o.o.	5.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2025
	3.346.097,33 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2026
P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o.	2.376.900,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2028
P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o.	2.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	30.08.2019
	12.870.100,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2025
P.A. NOVA BT GmbH	1.293.000,00 EUR	Stopa stała 3%	31.12.2019

POREČZENIA

Emitent na dzień 31.12.2018 r. udzielił następujących poręczeń w związku z umowami kredytowymi zawartymi przez spółki zależne Grupy Kapitałowej:

Podmiot	Bank	Wartość poręczenia na dzień 31.12.2018 r.	Uwagi
Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.	ING Bank Śląski SA	3.469.690,14 PLN	Zgodnie z umową poręczenia, na podstawie której P.A. NOVA SA jako Poręczyciel zobowiązał się wykonać wszelkie zobowiązania Kredytobiorcy wynikające z umowy kredytu, na wypadek gdyby Kredytobiorca nie wykonał swoich zobowiązań w terminie i w sposób przewidziany umową kredytu
Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.	PKO Bank Polski SA	16.316.372,51 EUR (70.160.401,79 PLN)	Zgodnie z umową poręczenia, na podstawie której P.A. NOVA SA jako Sponsor zobowiązał się wykonać wszelkie zobowiązania Kredytobiorcy wynikające z Umowy Kredytu, na wypadek gdyby Kredytobiorca zobowiązań tych nie wykonał, do wysokości 100% kredytu wraz z należnymi odsetkami
Galeria Kluczbork Sp. z o.o.	mBank Hipoteczny SA	6.910.886,43 EUR (29.716.811,65 PLN)	Umowa wsparcia, na podstawie której Emitent zobowiązał się wobec Banku i Kredytobiorcy do dokonania płatności na rzecz Kredytobiorcy w celu zapewnienia środków pieniężnych
P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o.	mBank SA	3.609.947,30 EUR (15.522.773,39 PLN)	Umowa gwarancyjna, na podstawie której P.A. NOVA SA zobowiązała się wobec Banku i Kredytobiorcy, iż w przypadku konieczności pokrycia niedoboru środków pieniężnych wymaganych do osiągnięcia przez Kredytobiorcę odpowiednich wskaźników finansowych w trakcie spłaty kredytu, Udziałowiec podejmie następujące działania: a) zapewni podwyższenie kapitału zakładowego Kredytobiorcy poprzez wniesienie wkładu pieniężnego; lub b) zapewni wniesienie dopłat do kapitału zakładowego Kredytobiorcy; lub c) udzieli Pożyczki Podporządkowanej Kredytobiorcy; lub d) podejmie dowolne jeden, dwa lub wszystkie działania opisane powyżej w literach (a), (b) i (c).

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA SA
za 2018 rok**

<p>P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o.</p>	<p>mBank SA</p>	<p>773.796,06 EUR (3.327.323,06 PLN)</p>	<p>Umowa gwarancyjna, na podstawie której P.A. NOVA SA zobowiązała się wobec Banku i Kredytobiorcy, iż w przypadku konieczności pokrycia niedoboru środków pieniężnych wymaganych do osiągnięcia przez Kredytobiorcę odpowiednich wskaźników finansowych w trakcie spłaty kredytu, Udziałowiec podejmie następujące działania:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) zapewni podwyższenie kapitału zakładowego Kredytobiorcy poprzez wniesienie wkładu pieniężnego; lub b) zapewni wniesienie dopłat do kapitału zakładowego Kredytobiorcy; lub c) udzieli Pożyczki Podporządkowanej Kredytobiorcy; lub d) podejmie dowolne jeden, dwa lub wszystkie działania opisane powyżej w literach (a), (b) i (c).
<p>Galeria Galena Sp. z o.o.</p>	<p>Bank Ochrony Środowiska Sp. z o.o.</p>	<p>59.232.000,00 PLN – pożyczka Jessica; 11.196.147,70 EUR (48.143.435,11 PLN) – kredyt inwestycyjny; 1.039.160,39 EUR (4.468.389,68 PLN) – kredyt inwestycyjny - park handlowy</p>	<p>Umowa wsparcia, na podstawie której Emitent zobowiązał się wobec Banku do:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) niewypłacania udziału w zyskach Spółki (dywidendy) bez zgody Banku; (ii) podniesienia kapitałów własnych Spółki o brakującą wartość w sytuacji, gdy ich poziom będzie niższy niż określony w Umowie Pożyczki JESSICA lub Umowie Kredytu (tj. stosunek kapitału własnego Spółki do sumy bilansowej będzie niższy niż 20 %) lub nastąpi naruszenie kapitału podstawowego Spółki; (iii) niedokonywania zmian struktury właścicielskiej Spółki, (iv) pokrycia niedoboru środków finansowych Inwestycji lub rachunku rezerwy obsługi długu.
<p>P.A. NOVA INVEST Krosno Sp. z o.o.</p>	<p>ING Bank Śląski SA</p>	<p>1.503.452,78 EUR (6.464.846,95 PLN)</p>	<p>Umowa poręczenia, na podstawie której P.A. NOVA SA jako Poręczyciel zobowiązał się pokryć wszelkie zobowiązania Kredytobiorcy wynikające z Umowy Kredytu, w przypadku gdy Kredytobiorca nie wywiąże się z zobowiązań w terminie i w sposób przewidziany w Umowie Kredytu, obejmujące spłatę kwoty głównej, wszelkie odsetki, prowizje, opłaty i koszty</p>

*Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA SA
za 2018 rok*

<p>P.A. NOVA INVEST Kamienna Góra Sp. z o.o.</p>	<p>mBank SA</p>	<p>2.464.442,95 EUR (10.597.104,69 PLN)</p>	<p>Umowa gwarancyjna, na podstawie której Emitent zobowiązał się wobec Banku i Kredytobiorcy, iż w przypadku konieczności pokrycia niedoboru środków pieniężnych wymaganych do osiągnięcia przez Kredytobiorcę odpowiednich wskaźników finansowych w trakcie spłaty kredytu, Udziałowiec podejmie następujące działania:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) zapewni podwyższenie kapitału zakładowego Kredytobiorcy poprzez wniesienie wkładu pieniężnego; lub b) zapewni wniesienie dopłat do kapitału zakładowego Kredytobiorcy; lub c) udzieli Pożyczki Podporządkowanej Kredytobiorcy; lub d) podejmie dowolne jeden, dwa lub wszystkie działania opisane w niniejszym Punkcie w literach (a), (b) i (c).
<p>P.A. NOVA INVEST Krosno Sp. z o.o.</p>	<p>ING Bank Śląski SA</p>	<p>1.503.452,78 EUR (6.464.846,95 PLN)</p>	<p>Umowa poręczenia, na podstawie której P.A. NOVA SA jako Poręczyciel zobowiązał się pokryć wszelkie zobowiązania Kredytobiorcy wynikające z Umowy Kredytu, w przypadku gdy Kredytobiorca nie wywiąże się z zobowiązań w terminie i w sposób przewidziany w Umowie Kredytu, obejmujące spłatę kwoty głównej, wszelkie odsetki, prowizje, opłaty i koszty</p>
<p>San Development Sp. z o.o.</p>	<p>mBank Hipoteczny SA</p>	<p>17.995.055,47 EUR (77.378.738,52 PLN)</p>	<p>Umowa wsparcia, na podstawie której P.A. NOVA SA jako Gwarant zobowiązała się dokonać płatności na rzecz Banku w przypadku konieczności utworzenia lub uzupełnienia Rezerwy Obsługi Długu do wysokości wymaganej umową kredytową lub w celu zapewnienia aby kapitał własny Kredytobiorcy nie spadł poniżej 100% kapitału zakładowego Kredytobiorcy</p>
<p>P.A. NOVA Invest 3 Sp. z o.o.</p>	<p>mBank Hipoteczny SA</p>	<p>1.264.465,97 EUR (5.437.203,67 PLN)</p>	<p>Umowa wsparcia, na podstawie której P.A. NOVA SA jako Gwarant zobowiązała się dokonać płatności na rzecz Banku w przypadku konieczności utworzenia lub uzupełnienia Rezerwy Obsługi Długu do wysokości wymaganej umową kredytową lub w celu zapewnienia aby kapitał własny Kredytobiorcy nie spadł poniżej 100% kapitału zakładowego Kredytobiorcy</p>

P.A. NOVA Invest Sosnowiec Sp. z o.o.	ING Bank Śląski SA	2.014.975,42 EUR (8.664.394,31 PLN)	Umowa poręczenia, na podstawie której P.A. NOVA SA jako Poręczyciel zobowiązał się pokryć wszelkie zobowiązania Kredytobiorcy wynikające z Umowy Kredytu, w przypadku gdy Kredytobiorca nie wywiąże się z zobowiązań w terminie i w sposób przewidziany w Umowie Kredytu, obejmujące spłatę kwoty głównej, wszelkie odsetki, prowizje, opłaty i koszty
P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o.	Santander Bank Polska SA	912.332,58 EUR (3.923.030,09 PLN)	Umowa poręczenia za zobowiązania Kredytobiorcy wynikające z umowy kredytowej
P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o.	Santander Bank Polska SA	4.301.038,09 EUR (18.494.463,79 PLN)	Umowa poręczenia za zobowiązania Kredytobiorcy wynikające z umowy kredytowej

2.5. OCENA CZYNNIKÓW I NIETYPOWYCH ZDARZEŃ MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI ZA ROK OBROTOWY

Czynniki i zdarzenia, które w największym stopniu wpłynęły na wyniki z działalności w 2018 r., zostały wymienione w Punkcie 2.3 niniejszego Sprawozdania. Nie wystąpiły czynniki i zdarzenia nietypowe dla działalności Grupy Kapitałowej.

2.6. INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH W ZAKRESIE RYZYK, NA JAKIE JEST NARAŻONE EMITENT ORAZ PRZYJĘTYCH PRZEZ EMITENTA CELACH I METODACH ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

Instrumenty finansowe, opis ryzyk z nimi związanych oraz sposoby zabezpieczenia zostały przedstawione w Sprawozdaniu finansowym Emitenta oraz Grupy Kapitałowej.

2.7. OCENA DOTYCZĄCA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI ORAZ OKREŚLENIE EWENTUALNYCH ZAGROZEŃ I DZIAŁAŃ, JAKIE EMITENT PODJĄŁ LUB ZAMIERZA PODJĄĆ W CELU PRZECIWDZIAŁANIA TYM ZAGROŻENIOM

W ocenie Zarządu Spółki zarządzanie zasobami finansowymi prowadzone jest w taki sposób, aby zapewnić bieżącą i przyszłą płynność finansową Spółki, jak również spółek zależnych kontrolowanych przez Emitenta.

W okresie sprawozdawczym Grupa posiadała pełną zdolność wywiązywania się z zaciąganych zobowiązań i na obecnym etapie nie przewiduje istotnych zagrożeń, które mogłyby wpłynąć na zwiększenie ryzyka utraty możliwości regulowania zobowiązań wobec pracowników, dostawców usług oraz zobowiązań publiczno-prawnych.

Zarząd ma świadomość zagrożeń i ryzyk związanych z prowadzoną działalnością, w szczególności ryzyk związanych z instrumentami finansowymi. Ryzyka te i metody ich ograniczania zidentyfikowane i opisane są w sprawozdaniach finansowych: jednostkowym P.A. NOVA SA oraz skonsolidowanym Grupy Kapitałowej P.A. NOVA.

2.8. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ LUB ZADEKLAROWANEJ DYWIDENDY

Na dzień publikacji sprawozdania nie podjęto uchwały o wypłacie dywidendy z zysku za rok 2018.

2.9. OBJAŚNIENIE RÓŻNIC POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI WYKAZANYMI W RAPORCIE ROCZNYM A WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI WYNIKÓW ZA DANY ROK

Emitent nie publikował prognoz finansowych za 2018 rok.

2.10. ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA SPÓŁKĄ I GRUPĄ KAPITAŁOWĄ

Nie wystąpiły zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Grupą Kapitałową.

2.11. TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE

W 2018 r. nie zawierano transakcji z podmiotami powiązanyymi, których warunki odbiegałyby od standardów rynkowych.

2.12. INFORMACJE O NABYCIU UDZIAŁÓW (AKCJI) WŁASNYCH

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Emitent (w ramach Grupy Kapitałowej) posiada łącznie (wraz z akcjami własnymi nabytymi w wyniku realizowania uchwały podjętej przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 12.05.2009 r. oraz uchwały podjętej przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 04.08.2011 r., zmienionej uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 06.06.2013 r., uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 16.04.2014 r., uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 14.05.2015 r. oraz uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 23.06.2016 r.) 30.472 sztuk akcji własnych, co stanowi 0,30% kapitału zakładowego i 0,21% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Skup akcji prowadzony jest na podstawie uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dn. 27.04.2017 r. Upoważnienie do nabywania akcji spółki P.A. NOVA SA obowiązuje do dnia 30.06.2020 r., nie dłużej jednak niż do wyczerpania środków przeznaczonych na nabycie.

Poniżej przedstawiono szczegółowe warunki programu nabywania akcji własnych:

- 1) zakończenie nabywania akcji własnych zarząd ustalił na dzień 30.06.2020 r., lub na dzień wyczerpania środków przeznaczonych na ich nabycie;
- 2) maksymalną liczbę akcji, które może nabyć Spółka, ustalił na 150.000 akcji, co stanowi, że łączna wartość nominalna nabytych akcji nie przekracza 20% kapitału zakładowego Spółki;
- 3) minimalna wysokość zapłaty za 1 akcję wynosić będzie 12,20 zł (słownie: dwanaście złotych dwadzieścia groszy), a cena maksymalna nie może przekroczyć kwoty 31,69 zł (słownie: trzydzieści jeden 69/100 złotych) za jedną akcję;
- 4) łączna cena nabycia akcji własnych, powiększona o koszty ich nabycia, nie może być wyższa od kapitału rezerwowego utworzonego w tym celu z kwoty, która zgodnie z art. 384 § 1 Kodeksu spółek handlowych może być przeznaczona do podziału.

Nabyte przez Spółkę akcje własne mogą zostać, po zasięgnięciu opinii Rady Nadzorczej, przeznaczone w szczególności do dalszej odsprzedaży, bezpośredniej i/lub pośredniej, do wymiany lub w inny sposób rozdysponowane przez Zarząd Spółki, z uwzględnieniem potrzeb wynikających z prowadzonej działalności. W wypadku negatywnej opinii Rady Nadzorczej Zarząd zobowiązany jest wystąpić do Walnego Zgromadzenia celem uzyskania akceptacji celu przeznaczenia akcji.

2.13. STOSOWANIE ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO W 2018 ROKU

Stanowisko Emitenta odnośnie stosowania Dobrych Praktyk Spółek notowanych na GPW, które zaczęły obowiązywać od 01.01.2016 r., zostało przedstawione w „Informacji na temat stanu stosowania przez spółkę rekomendacji i zasad zawartych w Zbiorze Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016”, opublikowanej przez Emitenta w systemie EBI w dniu 10.02.2016 r. i na stronie internetowej Emitenta, na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania jest aktualne.

2.14. WYNAGRODZENIA I NAGRODY NALEŻNE OSOBOM ZARZĄDZAJĄCYM I NADZORUJĄCYM W P.A. NOVA SA ZA 2018 ROK

<i>Imię i nazwisko</i>	<i>Pełniona funkcja</i>	<i>Łączna wartość należnych wynagrodzeń* za 2018 rok</i>
Piotr Korek	Prezes Zarządu (do 30.09.2018 r.)	504 700,00 zł
Ewa Bobkowska	Wiceprezes Zarządu	385 076,12 zł
Stanisław Lessaer	Wiceprezes Zarządu	387 803,16 zł
Przemysław Żur	Wiceprezes Zarządu	387 803,16 zł
Tomasz Janik	Wiceprezes Zarządu	343 218,51 zł
Jerzy Biel	Przewodniczący Rady Nadzorczej	0,00 zł
Sławomir Kamiński	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	25 533,55 zł
Miłosz Wolański	Sekretarz Rady Nadzorczej	25 533,55 zł
Katarzyna Jurek-Lessaer	Członek Rady Nadzorczej	115 926,84 zł
Grzegorz Bobkowski	Członek Rady Nadzorczej (do 28.05.2018 r.)	106 285,71 zł
Leszek Iwaniec	Członek Rady Nadzorczej	20 426,84 zł
Paweł Ruka	Członek Rady Nadzorczej	20 426,84 zł

* wartości obejmują również wynagrodzenia z innych tytułów niż pełnienie funkcji w organach spółki

2.15. WSZELKIE UMOWY ZAWARTE MIĘDZY SPÓŁKAMI GRUPY KAPITAŁOWEJ A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI, PRZEWIDUJĄCE REKOMPENSATĘ W PRZYPADKU ICH REZYGNACJI LUB ZWOLNIENIA Z ZAJMOWANEGO STANOWISKA BEZ WAŻNEJ PRZYCZYNY LUB GDY ICH ODWOŁANIE LUB ZWOLNIENIE NASTĘPUJE Z POWODU POŁĄCZENIA SPÓŁKI PRZEZ PRZEJĘCIE

W 2018 roku nie zostały zawarte takie umowy przez żadną ze spółek Grupy Kapitałowej.

2.16. INFORMACJE O WSZELKICH ZOBOWIĄZANIACH WYNIKAJĄCYCH Z EMERYTUR I ŚWIADCZEŃ O PODOBNYM CHARAKTERZE DLA BYŁYCH OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH, NADZORUJĄCYCH LUB BYŁYCH CZŁONKÓW ORGANÓW ADMINISTRACYJNYCH

Nie wystąpiły.

2.17. ZESTAWIENIE LICZBY ORAZ WARTOŚCI NOMINALNEJ WSZYSTKICH AKCJI P.A. NOVA SA ORAZ AKCJI I UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH GRUPY KAPITAŁOWEJ, BĘDĄCYCH W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH P.A. NOVA SA

Zestawienie akcji będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących P.A. NOVA SA na dzień 31.12.2018 r.

<i>Akcjonariusz</i>	<i>Pełniona funkcja</i>	<i>Liczba posiadanych akcji</i>	<i>Wartość nominalna akcji w PLN</i>
Ewa Bobkowska	Wiceprezes Zarządu	489.180	489.180
Stanisław Lessaer	Wiceprezes Zarządu	637.900	637.900
Przemysław Żur	Wiceprezes Zarządu	67.760	67.760
Jerzy Biel	Przewodniczący RN	1.000	1.000
Sławomir Kamiński	Wiceprzewodniczący RN	3.000	3.000
Miłosz Wolański	Sekretarz RN	789	789
Katarzyna Jurek-Lessaer	Członek RN	276.780	276.780

Poza akcjami w P.A. NOVA SA niektóre osoby zarządzające i nadzorujące posiadają udziały w jednostce powiązanej – Budoprojekt Sp. z o.o.

Struktura kapitału zakładowego i głosów na zgromadzeniu wspólników Budoprojekt Sp. z o.o. według stanu na dzień 31.12.2018 r. przedstawia się następująco:

<i>Udziałowiec</i>	<i>Liczba posiadanych udziałów</i>	<i>Procentowy udział w kapitale zakładowym</i>	<i>Liczba głosów</i>	<i>Procentowy udział w liczbie głosów</i>
Ewa Bobkowska	385	22%	385	22%
Stanisław Lessaer	525	30%	525	30%
Maciej Bobkowski	210	12%	210	12%
Grzegorz Bobkowski	472	27%	472	27%
Katarzyna Jurek-Lessaer	105	6%	105	6%
Przemysław Żur	35	2%	35	2%
Maria Podgórnik	17	1%	17	1%
Łącznie:	1749	100%	1749	100%

2.18. INFORMACJE O UMOWACH, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ W PRZYSZŁOŚCI NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH POSIADANYCH AKCJI PRZEZ DOTYCHCZASOWYCH AKCJONARIUSZY

Emitent nie posiada informacji o takich umowach.

2.19. WSKAZANIE POSIADACZY WSZELKICH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, KTÓRE DAJĄ SPECJALNE UPRAWNIENIA KONTROLNE W STOSUNKU DO P.A. NOVA SA

Nie występują papiery wartościowe dające specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do P.A. NOVA SA poza uprzywilejowaniem akcji serii A i B, których posiadaczom przysługują dwa głosy na jedną akcję na walnym zgromadzeniu.

Poza powyższym należy zwrócić uwagę na fakt, iż główny akcjonariusz Spółki P.A. NOVA SA – firma Budoprojekt Sp. z o.o. jest kontrolowany przez pozostałych głównych akcjonariuszy P.A. NOVA SA.

2.20. INFORMACJE O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH

W Grupie Kapitałowej P.A. NOVA nie został utworzony system kontroli programów akcji pracowniczych.

2.21. WSKAZANIE OGRANICZEŃ DOTYCZĄCYCH PRZENOSZENIA PRAWA WŁASNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH P.A. NOVA SA ORAZ WSZELKICH OGRANICZEŃ W ZAKRESIE WYKONYWANIA PRAWA GŁOSU PRZYPADAJĄCYCH NA AKCJE P.A. NOVA SA

Ograniczenia wynikające ze statutu Spółki

Zbycie akcji imiennych po 04.12.2009 r. jest dopuszczalne z zastrzeżeniem prawa pierwszeństwa na rzecz pozostałych akcjonariuszy posiadających akcje imienne. Akcjonariusz zgłasza zamiar zbycia akcji imiennych Zarządowi na piśmie. Zarząd ma obowiązek poinformować o zamiarze zbycia pozostałych akcjonariuszy, którym przysługuje prawo pierwszeństwa, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia. Korzystający z prawa pierwszeństwa zgłaszają Zarządowi w formie pisemnej chęć nabycia akcji w terminie 30 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o zamiarze zbycia.

Akcje imienne na wniosek zainteresowanego akcjonariusza mogą być zamienione na akcje na okaziciela. Taka zamiana wymaga zgody Walnego Zgromadzenia.

Zamiana akcji na okaziciela na akcje imienne jest niedopuszczalna.

Umowy zakazu sprzedaży akcji typu „lock-up”

Na dzień sprawozdawczy oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie obowiązują żadne umowy zakazu sprzedaży akcji typu „lock-up”.

2.22. INFORMACJA O POSTĘPOWANIACH TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ

1) W dniu 16.05.2018 r. Emitent złożył w Sądzie Okręgowym w Warszawie XVI Wydział Gospodarczy pozew przeciwko Polskim Kolejom Państwowym SA („PKP SA”, „Pozwany”) o zasądzenie od Pozwanego kwoty 100.000,00 zł wraz z kosztami procesu i ustawowymi odsetkami. Dochodzona przez Emitenta kwota to równowartość pierwszej raty spłaty dokonanej przez Spółkę na rzecz KUKE SA zgodnie z zawartym porozumieniem, o którym Emitent informował raportem bieżącym nr 7/2018 z dn. 13.04.2018 r., które to porozumienie zawarto w związku z wypłatą przez KUKE gwarancji na rzecz PKP SA.

Złożony pozew ma na celu ustalenie przez sąd zasadności odstąpienia przez Emitenta od umowy zawartej z PKP SA na wykonanie robót budowlano-montażowych dla zadania pn. „Rewitalizacja budynku zabytkowego dworca kolejowego Sosnowiec Maczki ...”, z winy leżącej po stronie Pozwanego, bezpodstawność naliczenia przez PKP SA kary umownej w wysokości 7.777.000,00 zł, nadużycie praw z gwarancji dobrego wykonania umowy nr RW/GW/41/285/4004/2016 z dnia 12.08.2016 r. na kwotę 3.885.500,00 zł oraz bezpodstawne wzbogacenie na skutek wypłaty przez KUKE SA środków z w/w gwarancji.

2) Na dzień 31.12.2018 r. toczy się postępowanie sądowe z powództwa Galeria Galena Sp. z o.o. przeciwko Skarbowi Państwa – Dyrektorowi Okręgowego Urzędu Górniczego w Katowicach, Tauron Wydobycie SA z siedzibą w Jaworznie, Spółka Restrukturyzacji Kopalń SA z siedzibą w Bytomiu, Holding KW Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach oraz Nieruchomości KW Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach.

Roszczenie dochodzone w tym postępowaniu dotyczy zwrotu poniesionych przez Galerię Galena Sp. z o.o. kosztów zabezpieczenia obiektu budowlanego przed wpływami eksploatacji górniczej i opiewa na kwotę 22.785.341,66 zł.

2.23. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

Uchwałą Zarządu z dn. 04.04.2016 r. zostało powołane Centrum Badawczo-Rozwojowe Technologii Przetwarzania Dużych Zbiorów Danych na potrzeby Geoinformacji i Inżynierii odwrotnej. Głównym zadaniem Centrum jest opracowanie oprogramowania projektowego do wspomagania procesu odtwarzania wielkogabarytowych urządzeń technicznych, wykorzystującego przetwarzanie dużych zbiorów danych przestrzennych oraz jego weryfikacja w praktyce przemysłowej.

Budżet projektu brutto wyniósł 5.996.250,00 zł.

Na potrzeby powstającego Centrum został adaptowany budynek zlokalizowany w Gliwicach przy ul. Grodowej 13a, będący własnością Emitenta. Pozwolenie na użytkowanie obiektu wydano w dniu 20.06.2018 r.

Ponadto Emitent ubiegał się o dofinansowanie realizacji projektu w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego na lata 2014-2020 (Europejski Fundusz Rozwoju Regionalnego) dla działania: 1.2. Badania, rozwój i innowacje w przedsiębiorstwach. Wniosek został rozpatrzony pozytywnie i została przyznana dotacja w wysokości 35% wartości projektu.

2.24. INFORMACJE O PODMIOCIE UPRAWNIONYM DO BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1) Rok 2018

W związku z wejściem w życie przepisów Ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym Rada Nadzorcza Spółki podjęła w dniu 16.10.2017 r. uchwałę o wyrażeniu zgody na przedłużenie okresu trwania umowy zawartej z firmą audytorską, uprawnioną

*Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA SA
za 2018 rok*

do badania sprawozdań finansowych - UHY ECA Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. z siedzibą w Krakowie na okres 2 lat oraz upoważniła Zarząd Emitenta do zawarcia aneksu do w/w umowy na:

- 1) przegląd sprawozdania finansowego jednostkowego za I półrocze 2018 r.
- 2) przegląd sprawozdania finansowego skonsolidowanego za I półrocze 2018 r.
- 3) badanie sprawozdania finansowego jednostkowego za rok 2018;
- 4) badanie sprawozdania finansowego skonsolidowanego za rok 2018.

Audyt jest wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod nr 3115. Wybór został dokonany zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

W tabeli poniżej przedstawiono zestawienie umów zawartych z w/w podmiotem w ramach Grupy Kapitałowej.

<i>Spółka</i>	<i>Data zawarcia umowy</i>	<i>Zakres</i>	<i>Kwota netto</i>
P.A. NOVA SA	aneks z dn. 24.10.2017 r.	- przeprowadzenie przeglądu jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 r., - przeprowadzenie przeglądu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 r., - przeprowadzenie badania i oceny jednostkowego sprawozdania finansowego za 2018 r., - przeprowadzenie badania i oceny skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2018 r.	38 900,00 zł
San Development Sp. z o.o.	aneks z dn. 24.10.2017 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 r., - badanie sprawozdania finansowego za 2018 r.	9 400,00 zł
Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.	aneks z dn. 24.10.2017 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 r., - badanie sprawozdania finansowego za 2018 r.	7 000,00 zł
Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.	aneks z dn. 24.10.2017 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 r., - badanie sprawozdania finansowego za 2018 r.	9 300,00 zł
Galeria Kluczbork Sp. z o.o.	aneks z dn. 24.10.2017 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 r., - badanie sprawozdania finansowego za 2018 r.	8 900,00 zł
Galeria Galena Sp. z o.o.	aneks z dn. 24.10.2017 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 r., - badanie sprawozdania finansowego za 2018 r.	10 300,00 zł
P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o.	aneks z dn. 24.10.2017 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 r., - badanie sprawozdania finansowego za 2018 r.	7 700,00 zł

*Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA SA
za 2018 rok*

P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o.	aneks z dn. 24.10.2017 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 r., - badanie sprawozdania finansowego za 2018 r.	7 500,00 zł
P.A. NOVA Invest 3 Sp. z .o.	aneks z dn. 24.10.2017 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 r., - badanie sprawozdania finansowego za 2018 r.	7 500,00 zł
P.A. NOVA Invest Kamienna Góra Sp. z o.o.	aneks z dn. 24.10.2017 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 r., - badanie sprawozdania finansowego za 2018r.	7 100,00 zł
P.A. NOVA Invest Krosno Sp. z o.o.	aneks z dn. 24.10.2017 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 r., - badanie sprawozdania finansowego za 2018 r.	8 000,00 zł
P.A. NOVA Invest Racibórz Sp. z o.o.	aneks z dn. 24.10.2017 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 r., - badanie sprawozdania finansowego za 2018 r.	7 700,00 zł
P.A. NOVA Invest Sosnowiec Sp. z o.o.	aneks z dn. 24.10.2017 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 r., - badanie sprawozdania finansowego za 2018 r.	7 700,00 zł
P.A. NOVA Parki Handlowe Bis Sp. z o.o.	aneks z dn. 24.10.2017 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 r., - badanie sprawozdania finansowego za 2018 r.	8 000,00 zł
Galeria Zamoyska Sp. z o.o.	26.01.2018 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 r., - badanie sprawozdania finansowego za 2018 r.	8 000,00 zł
P.A. NOVA Invest Kłodzko Sp. z o.o.	26.01.2018 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 r., - badanie sprawozdania finansowego za 2018 r.	8 000,00 zł
Centrum Handlowe ZET Sp. z o.o.	26.01.2018 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 r., - badanie sprawozdania finansowego za 2018 r.	8 000,00 zł
P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o.	15.06.2018 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 r., - badanie sprawozdania finansowego za 2018 r.	8 000,00 zł
P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o.	03.12.2018 r.	- badanie sprawozdania finansowego za 2018 r.	6 100,00 zł
Łącznie:			183 100,00 zł

2) Rok 2017

Rada Nadzorcza dokonała w dniu 12.05.2017 r. wyboru biegłego rewidenta uprawnionego do badania sprawozdań finansowych spółki, firmy UHY ECA Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. z siedzibą w Krakowie oraz upoważniła Zarząd do zawarcia umowy z w/w biegłym rewidentem na:

- 5) przegląd sprawozdania finansowego jednostkowego za I półrocze 2017 r.;
- 6) przegląd sprawozdania finansowego skonsolidowanego za I półrocze 2017 r.;
- 7) badanie sprawozdania finansowego jednostkowego za rok 2017;
- 8) badanie sprawozdania finansowego skonsolidowanego za rok 2017.

Audytór jest wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod nr 3115. Wybór został dokonany zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

W tabeli poniżej przedstawiono zestawienie umów zawartych z w/w podmiotem w ramach Grupy Kapitałowej.

<i>Spółka</i>	<i>Data zawarcia umowy</i>	<i>Zakres</i>	<i>Kwota netto</i>
P.A. NOVA SA	08.06.2017 r.	- przeprowadzenie przeglądu jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2017 r., - przeprowadzenie przeglądu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2017 r., - przeprowadzenie badania i oceny jednostkowego sprawozdania finansowego za 2017 r., - przeprowadzenie badania i oceny skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2017 r.	38 900,00 zł
San Development Sp. z o.o.	08.06.2017 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2017 r., - badanie sprawozdania finansowego za 2017 r.	9 400,00 zł
Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.	08.06.2017 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2017 r., - badanie sprawozdania finansowego za 2017 r.	7 000,00 zł
Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.	08.06.2017 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2017 r., - badanie sprawozdania finansowego za 2017 r.	9 300,00 zł
Galeria Kluczbork Sp. z o.o.	08.06.2017 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2017 r., - badanie sprawozdania finansowego za 2017 r.	8 900,00 zł
Galeria Galena Sp. z o.o.	08.06.2017 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2017 r., - badanie sprawozdania finansowego za 2017 r.	10 300,00 zł

*Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA SA
za 2018 rok*

P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o.	08.06.2017 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2017 r., - badanie sprawozdania finansowego za 2017 r.	7 700,00 zł
P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o.	08.06.2017 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2017 r., - badanie sprawozdania finansowego za 2017 r.	7 500,00 zł
P.A. NOVA Invest 3 Sp. z .o.	08.06.2017 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2017 r., - badanie sprawozdania finansowego za 2017 r.	7 500,00 zł
P.A. NOVA Invest Kamienna Góra Sp. z o.o.	08.06.2017 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2017 r., - badanie sprawozdania finansowego za 2017 r.	7 100,00 zł
P.A. NOVA Invest Krosno Sp. z o.o.	08.06.2017 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2017 r., - badanie sprawozdania finansowego za 2017 r.	8 000,00 zł
P.A. NOVA Invest Racibórz Sp. z o.o.	08.06.2017 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2017 r., - badanie sprawozdania finansowego za 2017 r.	7 700,00 zł
P.A. NOVA Invest Sosnowiec Sp. z o.o.	08.06.2017 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2017 r., - badanie sprawozdania finansowego za 2017 r.	7 700,00 zł
P.A. NOVA Parki Handlowe Bis Sp. z o.o.	08.06.2017 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2017 r., - badanie sprawozdania finansowego za 2017 r.	8 000,00 zł
Galeria Zamoyska Sp. z o.o.	26.01.2018 r.	- badanie sprawozdania finansowego za 2017 r.	5 000,00 zł
P.A. NOVA Invest Kłodzko Sp. z o.o.	26.01.2018 r.	- badanie sprawozdania finansowego za 2017 r.	5 000,00 zł
Centrum Handlowe ZET Sp. z o.o.	26.01.2018 r.	- badanie sprawozdania finansowego za 2017 r.	5 000,00 zł
łącznie:			160 000,00 zł

3. ROZWÓJ SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ P.A. NOVA

3.1. INFORMACJE O PRZEWDYWANYM ROZWOJU ORAZ SYTUACJI FINANSOWEJ SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ

Głównymi celami strategicznymi Spółki i Grupy Kapitałowej są:

- Rozwój działalności na rynku budownictwa komercyjnego,

- Rozwój działalności na rynku budownictwa przemysłowego,
- Poszukiwanie obszarów działania poza granicami kraju,
- Dywersyfikacja działalności poprzez realizację obiektów na własny rachunek (handlowych oraz przemysłowych),
- Zagospodarowanie posiadanych nieruchomości gruntowych.

Rozwój działalności na rynku budownictwa komercyjnego

Jednym z głównych celów Spółki i Grupy Kapitałowej jest zdobycie znaczącej pozycji na rynku usług budowlanych w zakresie realizacji obiektów handlowych w miejscowościach o liczbie ludności wynoszącej około 20-100 tys. mieszkańców. P.A. NOVA koncentruje się na kompleksowej realizacji obiektów handlowych, obejmujących galerie handlowe oraz obiekty handlu wielkopowierzchniowego, poprzez zacieśnianie współpracy z czołowymi sieciami handlowymi działającymi na rynku krajowym.

Emitent zamierza kontynuować realizację tego typu projektów zarówno w formule generalnego wykonawstwa, jak i w formie deweloperskiej.

Rozwój działalności na rynku budownictwa przemysłowego

W związku z dużym zainteresowaniem inwestorów realizacją obiektów przemysłowych Grupa P.A. NOVA zaangażowała się w ten segment działalności zarówno poprzez wykonawstwo hal produkcyjnych dla odbiorców zewnętrznych, jak również realizację takich obiektów na własnych rachunek.

Z uwagi na rosnący potencjał na rynku nieruchomości przemysłowych i magazynowych, Emitent w ramach Grupy Kapitałowej rozwija działalność w tym sektorze, poszukując interesujących gruntów pod tego rodzaju zabudowę lub przejmując gotowe projekty.

Poszukiwanie obszarów działania poza granicami kraju

Emitent posiada kompleksowe doświadczenie w realizacji obiektów handlowych zarówno z przeznaczeniem dla zdefiniowanego odbiorcy, jak i na własny rachunek. Doświadczenie obejmuje wszystkie etapy inwestycji, począwszy od poszukiwania gruntu, rozpoznania rynku w zakresie siły nabywczej klientów i najemców, projektowania, komercjalizacji i budowy. Wykorzystanie tych doświadczeń P.A. NOVA SA zamierza skierować na rynki zagraniczne, w pierwszej kolejności na rynek niemiecki.

Pierwszy kontrakt budowlany na rynku niemieckim został podpisany w grudniu 2016 roku. Przedmiot umowy stanowi wykonanie prac projektowych i budowlanych związanych z rozbudową firmy Dr. Schumacher GmbH w Malsfeld.

Ponadto Emitent zaangażował się w realizację projektu mieszkaniowego na terenie Bawarii. W tym celu została założona spółka prawa niemieckiego pod nazwą P.A. NOVA BT GmbH oraz nabyta nieruchomość pod budowę osiedla mieszkaniowego.

Dywersyfikacja działalności poprzez realizację obiektów na własny rachunek (handlowych oraz przemysłowych)

Do dnia 31.12.2018 r. w ramach Grupy Kapitałowej zostało zrealizowanych na własny rachunek 12 obiektów handlowych oraz 5 obiektów przemysłowych o łącznej powierzchni najmu 139,8 tys. m² (z czego w posiadaniu P.A. NOVA SA i spółek Grupy Kapitałowej znajdują się na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania obiekty o łącznej powierzchni najmu 128,2 tys. m²).

Obiekty realizowane na własny rachunek przeznaczone są do odsprzedaży inwestorom branżowym lub finansowym, którzy zdecydują się nabyć obiekt na satysfakcjonujących Emitenta warunkach. Do

czasu odsprzedaży zrealizowanych obiektów, Emitent będzie uzyskiwać przychody z wynajmu wybudowanych powierzchni handlowych i usługowych.

Przy rozwoju kolejnych projektów inwestycyjnych Emitent wykorzystuje finansowanie typu project finance, czyli przedsięwzięcia te są realizowane za pośrednictwem specjalnie utworzonych spółek celowych.

Emitent dąży do tego, aby realizacja poszczególnych inwestycji przebiegała w taki sposób, aby po realizacji poszczególnych obiektów (galerii handlowych/ parków handlowych/ hal przemysłowych) Emitent miał swobodę wyboru pomiędzy pozostawieniem na pewien okres czasu obiektu jako majątku Emitenta lub ewentualną jego sprzedażą; ważne jest aby sprzedaż obiektów następowała w najkorzystniejszym momencie biorąc pod uwagę czynniki rynkowe. W ostatnim okresie zauważyć można stopniowy wzrost zainteresowania zagranicznych instytucji finansowych nabywaniem obiektów komercyjnych, tak więc istotne jest, aby to Emitent, a nie potencjalny nabywca miał możliwość wyboru terminu sprzedaży obiektu.

Zagospodarowanie posiadanych nieruchomości gruntowych

Grupa P.A. NOVA posiada duży portfel nieruchomości na terenie całego kraju, które mogą być wykorzystane pod realizację różnego rodzaju obiektów zarówno handlowych, jak i usługowych.

Emitent analizuje możliwości potencjalnego zagospodarowania posiadanych nieruchomości poprzez budowę obiektów handlowych lub przemysłowych na własny rachunek. Spółka nie wyklucza również sprzedaży funkcjonujących obiektów na rzecz podmiotów zainteresowanych.

3.2. ISTOTNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA DLA ROZWOJU SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ

Zarząd Emitenta ocenia, że na dzień sporządzenia sprawozdania spośród zidentyfikowanych ryzyk do głównych można zaliczyć:

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM RYNKOWYM

- Ryzyko związane z sytuacją społeczno-ekonomiczną w Polsce;
- Ryzyko związane z rynkiem, na którym działa Grupa Emitenta;
- Ryzyko związane z konkurencją;
- Ryzyko związane z kształtowaniem się kursów walutowych;
- Ryzyko stóp kapitalizacji dotyczących realizowanych transakcji sprzedaży nieruchomości;
- Ryzyko zmiany stóp procentowych;
- Ryzyko wzrostu cen materiałów i usług budowlanych;
- Ryzyko związane z wpływem aktualnej sytuacji makroekonomicznej na dostępność finansowania dłużnego.

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE BEZPOŚREDNIO Z DZIAŁALNOŚCIĄ GRUPY EMITENTA

- Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich;
- Ryzyko związane z procesem uzyskiwania decyzji administracyjnych, możliwością ich zaskarżenia oraz brakiem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- Ryzyko związane z realizacją kontraktów budowlanych i karami umownymi;
- Ryzyko związane z brakiem umów długoterminowych w portfelu zamówień Grupy Emitenta;
- Ryzyko związane z uzależnieniem od odbiorców;
- Ryzyko związane z uzależnieniem od dostawców;
- Ryzyko braku możliwości nabywania w przyszłości dostatecznej ilości gruntów;
- Ryzyko związane z jakością nabywanych gruntów;
- Ryzyko związane z zatrudnianiem pracowników i utrzymaniem profesjonalnej kadry;
- Ryzyko awarii systemów informatycznych;

- Ryzyko związane z sezonowością prowadzenia prac budowlanych;
- Ryzyko niezrealizowania celów strategicznych założonych przez Grupę Emitenta;
- Ryzyko niedoszacowania cen kontraktów;
- Ryzyko niewywiązywania się zleceniodawców z terminów płatności;
- Ryzyko związane z procesem pozyskiwania nowych kontraktów;
- Ryzyko płynności;
- Ryzyko związane z uzależnieniem Grupy Emitenta od osób zajmujących kluczowe stanowiska;
- Ryzyko związane z czasowym wstrzymaniem realizacji kontraktów w wyniku awarii, zniszczenia lub utraty majątku;
- Ryzyko związane z serwisem gwarancyjnym;
- Ryzyko związane z ochroną środowiska;
- Ryzyko związane z wypadkami przy pracy na terenie budowy;
- Ryzyko związane z posiadanymi uprawnieniami;
- Ryzyko związane z zatrudnianiem i utratą podwykonawców;
- Ryzyko związane z brakiem stabilności polskiego systemu prawnego i podatkowego;
- Ryzyko związane z możliwością naruszenia przepisów prawa pracy oraz roszczeniami pracowniczymi;
- Ryzyko związane z nieefektywnością systemu ksiąg wieczystych i ewidencji gruntów;
- Ryzyko związane z istotnymi szkodami nieobjętymi ubezpieczeniem bądź przekraczającymi wysokość odszkodowania z tytułu ubezpieczenia;
- Ryzyko związane z roszczeniami reprivatyzacyjnymi;
- Ryzyko związane z możliwością wywłaszczenia spółek z Grupy Kapitałowej z posiadanych nieruchomości na cele publiczne;
- Ryzyko podatkowe związane z transakcjami z podmiotami powiązanymi.

Monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego oraz zarządzania ryzykiem istotnym dla Grupy Kapitałowej, jest realizowane przez Zarząd, kierownictwo oraz pozostałych pracowników w zakresie powierzonych im obowiązków.

W Spółce wykonywane są:

- kontrole o charakterze doraźnym - zakres takiej kontroli jest każdorazowo ustalany przez Zarząd Spółki,
- kontrole o charakterze stałym, polegające na analizie i wyjaśnianiu odchyłeń wyników finansowych.

W ocenie Zarządu Spółki bieżące kontrole działu księgowego są wysoce efektywne, tj. pozwalają na bieżącą identyfikację przyczyn niepożądanych odchyłeń oraz zapewniają poczucie odpowiedzialności wśród pracowników za realizację zadań planowych i pewność, że odchylenia zostaną zidentyfikowane i rozliczone. Kontrole doraźne w ocenie Zarządu Spółki są również wysoce efektywne, ponieważ obejmują one obszary i zagadnienia zidentyfikowane jako newralgiczne.

Zarząd podejmuje działania mające na celu łagodzenie ryzyk zagrażających działalności Spółki:

- strategiczne - realizacja głównych celów firmy, definiowanie i realizacja misji Spółki,
- operacyjne - efektywne wykorzystanie zasobów firmy poprzez optymalizację procesów,
- finansowe - zapewnienie rzetelności sprawozdań finansowych,
- zgodności z prawem - zapewnienie działania zgodnie z przepisami prawa i zasadami wewnętrznymi.

Zarząd jest organem zarządzającym ryzykiem w Grupie Kapitałowej w ramach swojej operacyjnej działalności, a kluczowy personel kierowniczy uczestniczy w procesie identyfikacji ryzyka i zapobieganiu jego skutkom. Obszary ryzyka istotne dla Grupy są właściwie identyfikowane dla zapewnienia realizacji celów strategicznych zakładanych przez P.A. NOVA. Zarząd wspólnie z kierownictwem na bieżąco dokonuje przeglądu i aktualizacji czynników ryzyka towarzyszących działalności firmy, które mogą mieć

wpływ na sytuację finansową oraz rynkową Spółki. Zidentyfikowane główne czynniki ryzyka dotyczące Spółki są stale monitorowane w celu ustalenia czy ich identyfikacja i podjęte środki w celu minimalizacji poszczególnych obszarów zagrożenia przebiega prawidłowo oraz czy stosowane są właściwe środki i rozwiązania. Prowadzona jest okresowa kontrola zasad zarządzania ryzykiem i zgodności tego procesu z przyjętymi standardami, a także stała analiza zarządzania ryzykiem pod kątem możliwości usprawnień.

Szczegółowy opis ryzyk znajduje się w Prospekcie Emisyjnym zatwierdzonym przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 06.12.2010 r., opublikowanym na stronie internetowej Emitenta <http://www.pa-nova.com.pl/Prospekt-2010>.

3.3. CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ

Czynniki zewnętrzne.

Istotne dla rozwoju Grupy Kapitałowej czynniki zewnętrzne to:

- ogólna sytuacja ekonomiczna i siła nabywcza gospodarstw domowych;
- sytuacja w sektorze bankowym i związana z tym dostępność kredytów;
- kursy wymiany walut (głównie EURO);
- podaż obiektów deweloperskich i zainteresowanie ich nabyciem przez inwestorów;
- koniunktura na rynku usług budowlanych i deweloperskich w Polsce w następnych latach;
- poziom cen produktów i usług budowlanych wpływający na wysokość kosztów bezpośrednich realizowanych kontraktów;
- poziom stóp procentowych, który wpływa na poziom aktywności gospodarczej oraz koszt kapitału;
- koszty zatrudnienia oraz dostępność wykwalifikowanych pracowników.

Czynniki wewnętrzne.

Efekty finansowe Grupy w najbliższych latach będą w dużej mierze wynikać z:

- 1) kontynuacji współpracy z sieciami handlowymi - na rok 2018 planowana jest realizacja kilku kontraktów deweloperskich i budowlanych,
- 2) wyników finansowych osiąganych z wynajmu własnych obiektów komercyjnych, w tym obiektów, które są własnością zależnych spółek celowych.

3.4. OPIS PERSPEKTYW ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ ORAZ OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH

W 2018 roku P.A. NOVA SA realizowała kolejne obiekty na własny rachunek, w tym: budowę parku handlowego w Jaworznie obok funkcjonującej od 2015 roku Galerii Galena, gdzie przewidziane są lokale handlowe dla 3 najemców o łącznej powierzchni ok. 3,2 tys. m². Otwarcie obiektu dla klientów jest planowane na połowę kwietnia 2019 roku. Kolejnym tego typu obiektem jest budowa drugiego parku handlowego w Sosnowcu, obok funkcjonującego już parku handlowego, oddanego do użytku w 2017 roku. Obiekt obejmujący 3 lokale handlowe o łącznej powierzchni najmu 1,7 tys. m² otwarto dla klientów w marcu 2019 r.

Ponadto w maju 2018 r. oddano do użytkowania halę przemysłową w Wilkowicach, gdzie zrealizowano kompleks obiektów o łącznej powierzchni najmu ok. 12,4 tys. m².

Poza inwestycjami realizowanymi na własny rachunek Emitent zawiera również umowy na realizację obiektów handlowych i przemysłowych z kontrahentami zewnętrznymi (w formie deweloperskiej lub na podstawie wygranej przetargu). Istotną pozycję w przychodach Spółki w 2018 roku stanowiło rozliczenie kontraktów zawartych jeszcze w 2017 roku: budowa obiektu handlowo-usługowego i dworca autobusowego dla firmy Budner, przebudowa obiektu handlowego dla sieci Kaufland, budowa

*Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA SA
za 2018 rok*

obiektu handlowego dla sieci LIDL oraz przebudowa obiektu handlowego dla sieci Globus w Brnie, opisanych w raportach bieżących.

Od 2017 roku P.A. NOVA SA działa również na rynku niemieckim. Obecnie trwają prace budowlane związane z podpisanym kontraktem na rozbudowę siedziby Dr. Schumacher GmbH w Malsfeld. Termin zakończenia planowany jest na sierpień 2019 r., a łączna wartość kontraktu wyniesie ponad 50 mln PLN.

Kolejną inwestycją realizowaną przez Emitenta na terenie Niemiec jest osiedle mieszkaniowe w Bawarii, jest to obiekt realizowany na własny rachunek za pośrednictwem spółki celowej P.A. NOVA BT GmbH. Zakończenie prac przy tej inwestycji jest planowane na kwiecień 2019 roku.

Biorąc pod uwagę realizowane obecnie przez P.A. NOVA SA inwestycje oraz stałe wpływy z najmu obiektów posiadanych w ramach Grupy Kapitałowej Zarząd P.A. NOVA SA pozytywnie ocenia zarówno sytuację Emitenta, jak i spółek zależnych. W okresie następnych miesięcy przewiduje się utrzymanie prawidłowej sytuacji finansowej i zdolności do realizacji otrzymanych zleceń i zadań inwestycyjnych przez Spółkę i Grupę Kapitałową.

Podpisy wszystkich Członków Zarządu:

<i>Data</i>	<i>Imię i nazwisko</i>	<i>Funkcja</i>	<i>Podpis</i>
2019-04-03	Ewa Bobkowska	Wiceprezes Zarządu	Ewa Maria Bobkowska <small>Elektronicznie podpisany przez Ewa Maria Bobkowska Data: 2019.04.03 15:12:11 +02'00'</small>
2019-04-03	Stanisław Lessaer	Wiceprezes Zarządu	Stanisław Jan Lessaer <small>Elektronicznie podpisany przez Stanisław Jan Lessaer Data: 2019.04.03 15:01:08 +02'00'</small>
2019-04-03	Przemysław Żur	Wiceprezes Zarządu	Przemysław Andrzej Żur <small>Elektronicznie podpisany przez Przemysław Andrzej Żur Data: 2019.04.03 15:05:26 +02'00'</small>
2019-04-03	Tomasz Janik	Wiceprezes Zarządu	Tomasz Wojciech Janik <small>Elektronicznie podpisany przez Tomasz Wojciech Janik DN: cn=Tomasz Wojciech Janik, givenName=Tomasz Wojciech, sn=Janik, serialNumber=P0000131, c=PL Data: 2019.04.03 15:09:02 +02'00'</small>

RAPORT DOTYCZĄCY STOSOWANIA ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO PRZEZ P.A. NOVA SA

I. Zasady ładu korporacyjnego, które nie były przez Emitenta stosowane

Emitent stosuje się do wszystkich zasad ładu korporacyjnego, zawartych w Zbiorze „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016” stanowiących Załącznik do Uchwały Nr 26/1413/2015 Rady Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 13 października 2015 r. w sprawie uchwalenia „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016”, z wyjątkiem następujących rekomendacji i zasad (w tym zasady i rekomendacje, które nie dotyczą Spółki):

I.R.2. Jeżeli spółka prowadzi działalność sponsoringową, charytatywną lub inną o zbliżonym charakterze, zamieszcza w rocznym sprawozdaniu z działalności informację na temat prowadzonej polityki w tym zakresie.

Zasada nie dotyczy spółki.

Komentarz spółki: *Spółka nie ma określonej polityki w zakresie działalności sponsoringowej, charytatywnej lub innej o zbliżonym charakterze.*

I.Z.1.3. schemat podziału zadań i odpowiedzialności pomiędzy członków zarządu, sporządzony zgodnie z zasadą II.Z.1,

Zasada nie jest stosowana.

Komentarz spółki : *Zasada nie jest stosowana z uwagi na brak opracowanego schematu podziału zadań i odpowiedzialności członków zarządu za poszczególne obszary działalności spółki. Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za całokształt działalności Spółki zgodnie z przepisami prawa.*

I.Z.1.10. prognozy finansowe – jeżeli spółka podjęła decyzję o ich publikacji - opublikowane w okresie co najmniej ostatnich 5 lat, wraz z informacją o stopniu ich realizacji,

Zasada nie dotyczy spółki.

Komentarz spółki : *W okresie ostatnich 5 lat spółka nie publikowała prognoz finansowych.*

I.Z.1.11. informację o treści obowiązującej w spółce reguły dotyczącej zmieniania podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, bądź też o braku takiej reguły,

Zasada nie jest stosowana.

Komentarz spółki : *Spółka nie ma określonej reguły dotyczącej zmieniania podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych. Wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych leży w kompetencji Rady Nadzorczej i Komitetu Audytu i jest dokonywany na podstawie ofert składanych przez firmy audytorskie.*

I.Z.1.15. informację zawierającą opis stosowanej przez spółkę polityki różnorodności w odniesieniu do władz spółki oraz jej kluczowych menedżerów; opis powinien uwzględniać takie elementy polityki różnorodności, jak płeć, kierunek wykształcenia, wiek, doświadczenie zawodowe, a także wskazywać cele stosowanej polityki różnorodności i sposób jej realizacji w danym okresie sprawozdawczym; jeżeli spółka nie opracowała i nie realizuje polityki różnorodności, zamieszcza na swojej stronie internetowej wyjaśnienie takiej decyzji,

Zasada nie jest stosowana.

Komentarz spółki : *Spółka nie będzie stosować powyższej zasady. Członkowie zarządu są wybierani zgodnie z KSH i statutem Spółki, zaś kluczowi menedżerowie w oparciu o posiadane kwalifikacje i doświadczenie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.*

I.Z.1.16. informację na temat planowanej transmisji obrad walnego zgromadzenia - nie później niż w terminie 7 dni przed datą walnego zgromadzenia,

Zasada nie jest stosowana.

Komentarz spółki : Zgodnie z art. 4065 KSH udział w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej nie ma charakteru obowiązkowego, zaś statut Spółki nie przewiduje takiej możliwości. W opinii Emitenta, statut Spółki oraz przepisy KSH regulujący przebieg i udział w walnych zgromadzeniach w sposób kompleksowy i w pełni wystarczający.

I.Z.1.20. zapis przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo,
Zasada nie jest stosowana.

Komentarz spółki : W ocenie Emitenta dotychczasowy sposób dokumentowania przebiegu walnych zgromadzeń zapewnia w sposób wystarczający transparentność Spółki. Z przebiegu obrad WZA jest sporządzany protokół w formie aktu notarialnego zgodnie z 421 KSH. Ponadto inwestorzy mają możliwość zapoznania się z podjętymi uchwałami, gdyż są one przekazywane w formie raportów bieżących i zamieszczane na stronie internetowej Spółki.

I.Z.2. Spółka, której akcje zakwalifikowane są do indeksów giełdowych WIG20 lub mWIG40, zapewnia dostępność swojej strony internetowej również w języku angielskim, przynajmniej w zakresie wskazanym w zasadzie I.Z.1. Niniejszą zasadę powinny stosować również spółki spoza powyższych indeksów, jeżeli przemawia za tym struktura ich akcjonariatu lub charakter i zakres prowadzonej działalności.

Zasada nie dotyczy spółki.

Komentarz spółki : Akcje Emitenta nie są zakwalifikowane do indeksów giełdowych WIG20 i mWIG40.

II.Z.1. Wewnętrzny podział odpowiedzialności za poszczególne obszary działalności spółki pomiędzy członków zarządu powinien być sformułowany w sposób jednoznaczny i przejrzysty, a schemat podziału dostępny na stronie internetowej spółki.

Zasada nie jest stosowana.

Komentarz spółki : Zasada nie jest stosowana z uwagi na brak opracowanego schematu podziału zadań i odpowiedzialności członków zarządu za poszczególne obszary działalności Spółki. Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za całość działalności Spółki zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

III.R.1. Spółka wyodrębnia w swojej strukturze jednostki odpowiedzialne za realizację zadań w poszczególnych systemach lub funkcjach, chyba że wyodrębnienie jednostek organizacyjnych nie jest uzasadnione z uwagi na rozmiar lub rodzaj działalności prowadzonej przez spółkę.

Rekomendacja nie jest stosowana.

Komentarz spółki : Spółka nie stosuje powyższej rekomendacji. Wyodrębnienie jednostek organizacyjnych odpowiedzialnych za realizację zadań w poszczególnych systemach lub funkcjach nie jest uzasadnione wielkością ani rodzajem prowadzonej działalności.

III.Z.2. Z zastrzeżeniem zasady III.Z.3, osoby odpowiedzialne za zarządzanie ryzykiem, audyt wewnętrzny i compliance podlegają bezpośrednio prezesowi lub innemu członkowi zarządu, a także mają zapewnioną możliwość raportowania bezpośrednio do rady nadzorczej lub komitetu audytu.

Zasada nie jest stosowana.

Komentarz spółki : W strukturze organizacyjnej Spółki nie wyodrębniono jednostek odpowiedzialnych za zarządzanie ryzykiem i audyt wewnętrzny.

III.Z.3. W odniesieniu do osoby kierującej funkcją audytu wewnętrznego i innych osób odpowiedzialnych za realizację jej zadań zastosowanie mają zasady niezależności określone w powszechnie uznanych, międzynarodowych standardach praktyki zawodowej audytu wewnętrznego.

Zasada nie jest stosowana.

Komentarz spółki : W strukturze organizacyjnej Spółki nie wyodrębniono jednostek odpowiedzialnych za zarządzanie ryzykiem i audyt wewnętrzny.

III.Z.4. Co najmniej raz w roku osoba odpowiedzialna za audyt wewnętrzny (w przypadku wyodrębnienia w spółce takiej funkcji) i zarząd przedstawiają radzie nadzorczej własną ocenę skuteczności funkcjonowania systemów i funkcji, o których mowa w zasadzie III.Z.1, wraz z odpowiednim sprawozdaniem.

Zasada nie jest stosowana.

Komentarz spółki : *W strukturze organizacyjnej Spółki nie wyodrębniono jednostek odpowiedzialnych za zarządzanie ryzykiem i audyt wewnętrzny.*

IV.R.2. Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu lub zgłaszane spółce oczekiwania akcjonariuszy, o ile spółka jest w stanie zapewnić infrastrukturę techniczną niezbędną dla sprawnego przeprowadzenia walnego zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, powinna umożliwić akcjonariuszom udział w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu takich środków, w szczególności poprzez:

- 1) transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym,
- 2) dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia, przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad walnego zgromadzenia,
- 3) wykonywanie, osobiście lub przez pełnomocnika, prawa głosu w toku walnego zgromadzenia.

Rekomendacja nie jest stosowana.

Komentarz spółki : *Rekomendacja nie jest stosowana, gdyż wymóg przeprowadzenia walnego zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej nie jest uzasadniony ani strukturą akcjonariatu ani oczekiwaniami akcjonariuszy. Ponadto zgodnie z art. 4065 KSH udział w walnym zgromadzeniu przy użyciu środków komunikacji elektronicznej nie ma charakteru obowiązkowego.*

IV.R.3. Spółka dąży do tego, aby w sytuacji gdy papiery wartościowe wyemitowane przez spółkę są przedmiotem obrotu w różnych krajach (lub na różnych rynkach) i w ramach różnych systemów prawnych, realizacja zdarzeń korporacyjnych związanych z nabyciem praw po stronie akcjonariusza następowała w tych samych terminach we wszystkich krajach, w których są one notowane.

Zasada nie dotyczy spółki.

Komentarz spółki : *Papiery wartościowe wyemitowane przez Spółkę nie są przedmiotem obrotu w różnych krajach ani na różnych rynkach.*

IV.Z.2. Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu spółki, spółka zapewnia powszechnie dostępną transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym.

Zasada nie jest stosowana.

Komentarz spółki : *Zgodnie z art. 4065 KSH udział w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej nie ma charakteru obowiązkowego, zaś statut Spółki nie przewiduje takiej możliwości. W opinii Emitenta, statut Spółki oraz przepisy KSH regulujący przebieg i udział w walnych zgromadzeniach w sposób kompleksowy i w pełni wystarczający.*

V.Z.6. Spółka określa w regulacjach wewnętrznych kryteria i okoliczności, w których może dojść w spółce do konfliktu interesów, a także zasady postępowania w obliczu konfliktu interesów lub możliwości jego zaistnienia. Regulacje wewnętrzne spółki uwzględniają między innymi sposoby zapobiegania, identyfikacji i rozwiązywania konfliktów interesów, a także zasady wyłączenia członka zarządu lub rady nadzorczej od udziału w rozpatrywaniu sprawy objętej lub zagrożonej konfliktem interesów.

Zasada nie jest stosowana.

Komentarz spółki : *Spółka nie stosuje tej zasady. Spółka nie posiada na dzień dzisiejszy regulacji wewnętrznych, określających kryteria i okoliczności, w których może dojść do konfliktu interesów, oraz zasady postępowania w przypadku wystąpienia konfliktu interesów lub możliwości jego zaistnienia.*

VI.R.1. Wynagrodzenie członków organów spółki i kluczowych menedżerów powinno wynikać z przyjętej polityki wynagrodzeń.

Rekomendacja nie jest stosowana.

Komentarz spółki : *Spółka nie stosuje powyższej rekomendacji z uwagi na brak przyjętej polityki wynagrodzeń. Wynagrodzenia członków Zarządu i Rady Nadzorczej są ustalane zgodnie z postanowieniami statutu Spółki. Wysokość wynagrodzeń kluczowych menedżerów jest uzależniona od przydzielonego zakresu zadań i odpowiedzialności.*

VI.R.2. Polityka wynagrodzeń powinna być ściśle powiązana ze strategią spółki, jej celami krótko- i długoterminowymi, długoterminowymi interesami i wynikami, a także powinna uwzględniać rozwiązania służące unikaniu dyskryminacji z jakichkolwiek przyczyn.

Rekomendacja nie jest stosowana.

Komentarz spółki : *Spółka nie stosuje powyższej rekomendacji z uwagi na brak przyjętej polityki wynagrodzeń.*

VI.R.3. Jeżeli w radzie nadzorczej funkcjonuje komitet do spraw wynagrodzeń, w zakresie jego funkcjonowania ma zastosowanie zasada II.Z.7.

Zasada nie dotyczy spółki.

Komentarz spółki : *W Radzie Nadzorczej nie funkcjonuje komitet ds. wynagrodzeń.*

VI.Z.1. Programy motywacyjne powinny być tak skonstruowane, by między innymi uzależniać poziom wynagrodzenia członków zarządu spółki i jej kluczowych menedżerów od rzeczywistej, długoterminowej sytuacji finansowej spółki oraz długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa.

Zasada nie jest stosowana.

Komentarz spółki : *Spółka nie stosuje powyższej zasady z uwagi na fakt, że Spółka nie realizuje żadnych programów motywacyjnych.*

VI.Z.2. Aby powiązać wynagrodzenie członków zarządu i kluczowych menedżerów z długookresowymi celami biznesowymi i finansowymi spółki, okres pomiędzy przyznaniem w ramach programu motywacyjnego opcji lub innych instrumentów powiązanych z akcjami spółki, a możliwością ich realizacji powinien wynosić minimum 2 lata.

Zasada nie jest stosowana.

Komentarz spółki: *Spółka nie stosuje powyższej zasady, zgodnie z wyjaśnieniem w VI.Z.1.*

VI.Z.4. Spółka w sprawozdaniu z działalności przedstawia raport na temat polityki wynagrodzeń, zawierający co najmniej:

- 1) ogólną informację na temat przyjętego w spółce systemu wynagrodzeń,
- 2) informacje na temat warunków i wysokości wynagrodzenia każdego z członków zarządu, w podziale na stałe i zmienne składniki wynagrodzenia, ze wskazaniem kluczowych parametrów ustalania zmiennych składników wynagrodzenia i zasad wypłaty odpraw oraz innych płatności z tytułu rozwiązania stosunku pracy, zlecenia lub innego stosunku prawnego o podobnym charakterze – oddzielnie dla spółki i każdej jednostki wchodzącej w skład grupy kapitałowej,
- 3) informacje na temat przysługujących poszczególnym członkom zarządu i kluczowym menedżerom pozafinansowych składników wynagrodzenia,
- 4) wskazanie istotnych zmian, które w ciągu ostatniego roku obrotowego nastąpiły w polityce wynagrodzeń, lub informację o ich braku,
- 5) ocenę funkcjonowania polityki wynagrodzeń z punktu widzenia realizacji jej celów, w szczególności długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa.

Zasada nie jest stosowana.

Komentarz spółki: *Spółka nie stosuje powyższej zasady z uwagi na brak przyjętej polityki wynagrodzeń.*

II. Opis sposobu działania walnego zgromadzenia i jego zasadniczych uprawnień oraz praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania

Walne Zgromadzenia Spółki odbywają się na podstawie obowiązujących przepisów prawa, w tym w szczególności Kodeksu Spółek Handlowych, a także Statutu Spółki, obowiązującego w spółce Regulaminu Walnego Zgromadzenia oraz zgodnie z Dobrymi Praktykami w spółkach publicznych.

Miejsce i termin odbycia Walnego Zgromadzenia jest każdorazowo dobierany tak by umożliwić uczestnictwo w nim jak najszerszemu kręgowi Akcjonariuszy.

Zwoływanie oraz przebieg obrad walnego zgromadzenia odbywa się w trybie i na zasadach przewidzianych w ustawie Kodeks Spółek Handlowych.

W zakresie sposobu działania Walnego Zgromadzenia stosuje się w spółce poniższe zasady:

1. Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej.
2. W przypadku nieobecności Przewodniczącego Rady Nadzorczej Zgromadzenie otwiera osoba przez niego upoważniona, a w przypadku braku takiego upoważnienia, najstarszy wiekiem członek Rady Nadzorczej obecny na Zgromadzeniu. W razie nieobecności tych osób Walne Zgromadzenie otwiera Prezes Zarządu lub osoba wyznaczona przez Zarząd lub Akcjonariusz posiadający największą ilość akcji Spółki. W razie spełnienia kryterium największej ilości akcji Spółki przez dwóch lub więcej Akcjonariuszy, Walne Zgromadzenie otwiera najstarszy wiekiem spośród tych Akcjonariuszy.
3. Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia wybiera się spośród uczestników Zgromadzenia.
4. Osoby, których kandydatury zostaną zgłoszone, będą wpisywane na listę kandydatów na Przewodniczącego, o ile wyrażą zgodę na kandydowanie.
5. Listę kandydatów sporządza osoba otwierająca obrady Zgromadzenia.
6. Wyboru Przewodniczącego Zgromadzenia dokonuje się w głosowaniu tajnym oddając kolejno głos na każdego ze zgłoszonych kandydatów. Przewodniczącym zostaje osoba, na którą oddano największą liczbę głosów.
7. Przewodniczący kieruje przebiegiem Zgromadzenia zgodnie z przyjętym porządkiem obrad, przepisami prawa, Statutem i Regulaminem.
8. Do zadań Przewodniczącego należy w szczególności:
 - 1) zapewnienie prawidłowego i sprawnego przebiegu obrad;
 - 2) udzielanie głosu;
 - 3) wydawanie zarządzeń porządkowych;
 - 4) zarządzanie głosowań, czuwanie nad ich prawidłowym przebiegiem i ogłaszanie wyników głosowań;
 - 5) rozstrzygnięcie wątpliwości proceduralnych.
9. Przewodniczący może samodzielnie zarządzać przerwami porządkowe w obradach inne niż przerwy zarządzone przez Zgromadzenie na podstawie art. 408 § 2 Kodeksu spółek handlowych. Przerwy porządkowe powinny być zarządzane przez Przewodniczącego w taki sposób, żeby obrady Zgromadzenia można było zakończyć bez zbędnej zwłoki nie później niż w dniu ich rozpoczęcia.
10. Przewodniczący może samodzielnie zdecydować o pozostawieniu zgłoszonego wniosku bez biegu oraz wprowadzać pod obrady sprawy porządkowe, do których należą w szczególności:
 - 1) dopuszczanie na salę obrad osób nie będących Akcjonariuszami,
 - 2) zgłoszenie wniosku o zmianę kolejności rozpatrywania spraw przewidzianych w porządku obrad,
 - 3) wybór komisji przewidzianych Regulaminem.
11. Od decyzji Przewodniczącego w sprawach porządkowych uczestnicy Zgromadzenia mogą odwołać się do Zgromadzenia.

W zakresie uprawnień Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy należy wskazać:

- 1) rozpatrywanie i zatwierdzanie rocznego sprawozdania finansowego Spółki, rocznego sprawozdania z działalności Spółki, a także skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej oraz sprawozdania z działalności grupy kapitałowej za poprzedni rok obrotowy;
- 2) udzielanie absolutorium członkom Rady Nadzorczej i członkom Zarządu Spółki z wykonania przez nich obowiązków;
- 3) decydowanie o podziale zysku oraz o pokrywaniu strat, a także sposobie wykorzystania funduszy utworzonych z zysku, z zastrzeżeniem przepisów szczególnych regulujących w sposób odmienny tryb wykorzystania takich funduszy;
- 4) powoływanie członków Rady Nadzorczej oraz ustalanie zasad wynagradzania członków Rady Nadzorczej;
- 5) podwyższenie i obniżenie kapitału zakładowego, jeżeli przepisy kodeksu spółek handlowych oraz Statutu nie stanowią inaczej;
- 6) wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu Spółki oraz sprawowaniu nadzoru lub zarządu;
- 7) wyrażanie zgody na zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego;
- 8) zmiana Statutu;
- 9) tworzenie i likwidowanie kapitałów rezerwowych i innych kapitałów oraz funduszy Spółki;
- 10) decydowanie o umorzeniu akcji oraz nabywaniu akcji w celu ich umorzenia i określenie warunków ich umorzenia;
- 11) emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa;
- 12) rozwiązanie, likwidacja i przekształcenie Spółki oraz jej połączenie z inną spółką;
- 13) uchwalenie regulaminu Walnego Zgromadzenia.

W zakresie praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonania:

Akcjonariuszom przysługuje prawo do udziału w zysku wynikającym ze sprawozdania finansowego Spółki, a przeznaczonym do podziału uchwałą Walnego Zgromadzenia. Zysk rozdziela się w stosunku do liczby akcji. Jeżeli akcje nie są całkowicie pokryte, wówczas nie uczestniczą w podziale zysku do czasu pełnego pokrycia.

III. Skład osobowy i zasady działania organów zarządzających i nadzorczych spółki

ZARZĄD SPÓŁKI:

W skład zarządu spółki wchodzi:

Wiceprezes Zarządu	- Pani Ewa Bobkowska
Wiceprezes Zarządu	- Pan Stanisław Lessaer
Wiceprezes Zarządu	- Pan Przemysław Żur
Wiceprezes Zarządu	- Pan Tomasz Janik

Zarząd w w/w składzie działał przez cały okres objęty raportem rocznym i działa na dzień publikacji raportu.

Zarząd Spółki działa przestrzegając obowiązujących przepisów prawa, w szczególności Kodeksu Spółek Handlowych, a także Statutu Spółki oraz Regulaminu Zarządu oraz zgodnie z Dobrymi Praktykami w spółkach publicznych.

Zarząd Spółki jest obowiązany do prowadzenia bieżącej działalności Spółki, co czyni w szczególności poprzez:

- A/ podejmowanie działań mających na względzie w szczególności dbanie o interes Spółki,
- B/ wdrożenie i realizację strategii działania Spółki,

C/ dbanie o przejrzystość i efektywność systemu zarządzania Spółką.

Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę na zewnątrz oraz podejmuje decyzje we wszystkich sprawach, które zgodnie ze Statutem Spółki oraz bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa, nie zostały zastrzeżone do kompetencji pozostałych organów Spółki.

Zarząd podejmuje decyzje w formie uchwał na posiedzeniach zwoływanych, w miarę potrzeby, jednak nie rzadziej niż raz na miesiąc.

Zarząd, przy podejmowaniu decyzji w sprawach Spółki, działa w granicach uzasadnionego ryzyka gospodarczego, po rozpatrzeniu wszystkich informacji, analiz i opinii, które w rozsądnej ocenie Zarządu powinny być w danym przypadku wzięte pod uwagę ze względu na interes Spółki. Przy ustalaniu interesu Spółki brane są pod uwagę uzasadnione w długookresowej perspektywie interesy akcjonariuszy, wierzycieli, pracowników Spółki oraz innych podmiotów i osób współpracujących ze Spółką w zakresie jej działalności gospodarczej, a także interesy społeczności lokalnych.

Przy dokonywaniu transakcji z akcjonariuszami oraz innymi osobami, których interesy wpływają na interes Spółki, Zarząd działa ze szczególną starannością w taki sposób, aby transakcje były dokonywane na warunkach rynkowych.

Zarząd podejmuje decyzje w formie uchwał. Zarząd może podejmować uchwały za pośrednictwem urzędów do porozumiewania się na odległość, w tym m.in. za pośrednictwem poczty elektronicznej, o ile wszyscy członkowie Zarządu zostali prawidłowo powiadomieni o terminie posiedzenia Zarządu i wyrazili zgodę na taki tryb obradowania.

Zarząd składa się z trzech do pięciu członków, w tym Prezesa Zarządu. Zarząd powoływany jest przez Radę Nadzorczą. Kadencja członków Zarządu jest kadencją wspólną i trwa pięć lat. Mandaty członków Zarządu wygasają najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji. Mandat członka powołanego do Zarządu przed upływem danej kadencji wygasa równocześnie z wygaśnięciem mandatów pozostałych członków Zarządu. Członkowie Zarządu mogą być powoływani spoza grona akcjonariuszy. Prezes i pozostali członkowie Zarządu oraz cały Zarząd mogą być odwołani lub z ważnych powodów zawieszani przez Radę Nadzorczą w każdym czasie przed upływem kadencji, uchwałą powziętą większością 2/3 głosów.

Zarząd nie posiada uprawnień do podejmowania decyzji o emisji lub wykupie akcji z zastrzeżeniem zapisów uchwał dotyczących skupu akcji własnych, podjętych przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 04.08.2011 r. zmieniony uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki w dniu 06.06.2013 r., uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki w dniu 16.04.2014 r., uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki w dniu 14.05.2015 r. oraz uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki w dniu 23.06.2016 r. oraz na podstawie uchwały podjętej przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 27.04.2017 r.

RADA NADZORCZA:

Na dzień 31.12.2018 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania skład Rady Nadzorczej Emitenta przedstawiał się następująco:

Pan Jerzy Biel – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
Pan Sławomir Kamiński – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
Pan Miłosz Wolański – Sekretarz Rady Nadzorczej,
Pani Katarzyna Jurek-Lessaer – Członek Rady Nadzorczej,
Pan Leszek Iwaniec – Członek Rady Nadzorczej,
Pan Paweł Ruka – Członek Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza sprawuje nadzór nad działalnością Spółki zgodnie z przepisami ustawy, Kodeksu Spółek Handlowych, postanowieniami Statutu oraz Regulaminu Rady Nadzorczej, a także Dobrymi Praktykami w spółkach publicznych.

Rada Nadzorcza prowadzi sprawy Spółki w zakresie przyznanych jej kompetencji, a podejmowane decyzje powinny mieć przede wszystkim na uwadze interes Spółki.

Działalność Rady Nadzorczej winna być zgodna z przepisami prawa powszechnie obowiązującego.

Rada Nadzorcza wykonuje swoje funkcje kolegialnie, może jednak delegować swoich członków do indywidualnego wykonywania poszczególnych czynności kontrolnych. Wyniki takich czynności omawiane są na posiedzeniach Rady Nadzorczej.

Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swe prawa i obowiązki osobiście.

Decyzje Rady Nadzorczej zapadają w formie uchwał.

Członkowie Rady Nadzorczej powinni podejmować odpowiednie działania, aby otrzymywać od Zarządu regularne i wyczerpujące informacje o wszystkich istotnych sprawach dotyczących działalności Spółki oraz o ryzyku związanym z prowadzoną działalnością i sposobach zarządzania tym ryzykiem.

Rada Nadzorcza corocznie podejmuje uchwałę, w której zawarta jest własna ocena Rady na temat sytuacji Spółki, oraz przedkłada tę uchwałę Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

Rada Nadzorcza obraduje i podejmuje uchwały na posiedzeniach, które odbywają się w siedzibie Spółki lub w Warszawie lub w innym miejscu wskazanym w zawiadomieniu o zwołaniu posiedzenia.

W związku z brzmieniem art. 86 ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badań sprawozdań finansowych oraz nadzorze publicznym, Rada Nadzorcza Spółki P.A. NOVA S.A. w dniu 24.10.2011 r. utworzyła Komitet Audytu. Skład Komitetu Audytu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania jest następujący:

Jerzy Biel – Przewodniczący Komitetu Audytu

Sławomir Kamiński - Członek Komitetu Audytu

Miłosz Wolański - Członek Komitetu Audytu.

IV. Opis podstawowych cech stosowanych w spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych.

W ciągu roku obrotowego w spółce podejmuje się szereg działań mających na celu zapewnienie poprawnego funkcjonowania działu księgowości, który to ma podstawowy wpływ na poprawne sporządzenie sprawozdania finansowego. Dostęp do programu księgowego mają jedynie osoby upoważnione przez zarząd, ponadto wyodrębniono wąską grupę osób mających możliwość zatwierdzania (księgowania) operacji księgowych w programie.

Kontrola wewnętrzna w spółce jest sprawowana w postaci:

- a) kontroli wewnętrznej bieżącej sprawowanej przez kierowników poszczególnych działów;
- b) kontroli kosztów sprawowanej przez kontrolera kosztów; jest to wyodrębnione, samodzielne stanowisko; jego utworzenie miało na celu zapewnienie maksymalnej zgodności wydatków z zawieranymi przez spółkę umowami oraz budżetem firmy; nadto należy wskazać, że ostateczne decyzje w zakresie akceptacji kosztów należą do zarządu spółki.

Sprawozdanie finansowe jest przygotowywane przez Wiceprezesa Zarządu ds. Finansowych, któremu udzielają merytorycznego wsparcia wyodrębnione osoby.

Projekt sprawozdania finansowego jest weryfikowany przez poszczególnych pracowników, zgodnie z ich zakresem kompetencji, w szczególności przez pracowników działu księgowości i specjalistów ds. ekonomiczno-prawnych.

Sprawozdania roczne podlegają badaniu, a sprawozdania półroczne przeglądowi przez niezależnego biegłego rewidenta, wybieranego uchwałą Rady Nadzorczej Spółki.

Znaczeni akcjonariusze P.A. NOVA S.A. na dzień 31.12.2018 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Procentowy udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Procentowy udział w liczbie głosów
Budoprojekt Sp. z o.o.	2.436.000	24,36%	4.872.000	34,31%
Ewa i Grzegorz Bobkowscy	934.780	9,35%	1.669.780	11,76%
Stanisław Lessaer i Katarzyna Jurek-Lessaer	914.680	9,15%	1.544.680	10,88%
Maciej Bobkowski	535.040	5,35%	934.040	6,58%
METLIFE OFE	800.000	8,00%	800.000	5,63%
AVIVA	924.000	9,24%	924.000	6,51%
<i>Razem akcjonariusze posiadający ponad 5%</i>	<i>6.544.500</i>	<i>65,45%</i>	<i>10.744.500</i>	<i>75,67%</i>

Nie występują papiery wartościowe dające specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do P.A. NOVA S.A. poza uprzywilejowaniem akcji serii A i B, których posiadaczom przysługują dwa głosy na jedną akcję na walnym zgromadzeniu.

Poza powyższym należy zwrócić uwagę na fakt, iż główny akcjonariusz P.A. NOVA S.A. – firma Budoprojekt Sp. z o.o. jest kontrolowany przez pozostałych głównych akcjonariuszy P.A. NOVA S.A.

Ograniczenia wynikające ze statutu P.A. NOVA S.A.

Zbycie akcji imiennych po 4 grudnia 2009 r. jest dopuszczalne z zastrzeżeniem prawa pierwszeństwa na rzecz pozostałych akcjonariuszy posiadających akcje imienne. Akcjonariusz zgłasza zamiar zbycia akcji imiennych Zarządowi na piśmie. Zarząd ma obowiązek poinformować o zamiarze zbycia pozostałych akcjonariuszy, którym przysługuje prawo pierwszeństwa, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia. Korzystający z prawa pierwszeństwa zgłaszają Zarządowi w formie pisemnej chęć nabycia akcji w terminie 30 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o zamiarze zbycia.

Akcje imienne na wniosek zainteresowanego akcjonariusza mogą być zamienione na akcje na okaziciela. Taka zamiana wymaga zgody Walnego Zgromadzenia.

Zamiana akcji na okaziciela na akcje imienne jest niedopuszczalna.

Umowy zakazu sprzedaży akcji typu „lock-up”

Na dzień sprawozdawczy oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie obowiązują żadne umowy zakazu sprzedaży akcji typu „lock-up”.

Zmiana statutu należy do kompetencji walnego zgromadzenia akcjonariuszy.

Spółka P.A. NOVA S.A. nie jest stroną postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej w zakresie, o którym mowa w § 91 ust. 5 pkt. 5 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. (Dz.U. Nr 33, poz. 259) w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim

.....
Ewa Bobkowska
Wiceprezes Zarządu

.....
Stanisław Lessaer
Wiceprezes Zarządu

.....
Przemysław Żur
Wiceprezes Zarządu

.....
Tomasz Janik
Wiceprezes Zarządu

Gliwice, dnia 3 kwietnia 2019 r.

INFORMACJA ZARZĄDU W SPRAWIE WYBORU FIRMY AUDYTORSKIEJ

W imieniu Zarządu spółki **P.A. NOVA Spółka Akcyjna** z siedzibą w (44-100) Gliwicach przy ulicy Górnych Wałów 42, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000272669, NIP 6310200417, REGON 003529385, działając na podstawie §70 ust. 1 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim z dnia 29 marca 2018 r. (Dz.U.2018.757) na podstawie oświadczenia Rady Nadzorczej P.A. NOVA SA oświadczamy, że **wyбір firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego sprawozdania finansowego za rok 2018** został dokonany zgodnie z przepisami, w tym dotyczącymi wyboru i procedury wyboru firmy audytorskiej. Jednocześnie wskazujemy, że:

1. firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej,
2. są przestrzegane obowiązujące przepisy związane z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz obowiązkowymi okresami karencji,
3. spółka P.A. NOVA S.A. posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę w zakresie świadczenia jej na rzecz P.A. NOVA S.A. przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską.

Ewa Maria
Bobkowska

Elektronicznie podpisany
przez Ewa Maria
Bobkowska
Data: 2019.04.03 15:44:51
+02'00'

Ewa Bobkowska
Wiceprezes Zarządu

Przemysław
Andrzej Żur

Elektronicznie podpisany
przez Przemysław Andrzej
Żur
Data: 2019.04.03 15:21:09
+02'00'

Przemysław Żur
Wiceprezes Zarządu

Stanisław Jan
Lessaer

Elektronicznie podpisany
przez Stanisław Jan Lessaer
Data: 2019.04.03 15:18:07
+02'00'

Stanisław Lessaer
Wiceprezes Zarządu

Tomasz
Wojciech Janik

Elektronicznie podpisany przez Tomasz
Wojciech Janik
DN: cn=Tomasz Wojciech Janik,
givenName=Tomasz Wojciech, sn=Janik,
serialNumber=PNOPL-76090704533,
c=PL
Data: 2019.04.03 15:24:48 +02'00'

Tomasz Janik
Wiceprezes Zarządu

Gliwice, dnia 3 kwietnia 2019 r.

**Oświadczenie Zarządu Spółki
P.A. NOVA SA**

Zarząd spółki P.A. NOVA SA niniejszym oświadcza, że roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe i dane porównywalne zostały sporządzone według najlepszej wiedzy i przekonania Zarządu, zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki, jej wynik finansowy, a roczne sprawozdanie zarządu z działalności zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

**Ewa Maria
Bobkowska** Elektronically signed by
Ewa Maria Bobkowska
Data: 2019.04.03 15:43:14
+02'00'

.....

Ewa Bobkowska
Wiceprezes Zarządu

**Przemysław
Andrzej ur** Elektronically signed by
Przemysław Andrzej ur
Data: 2019.04.03 15:17:56
+02'00'

.....

Przemysław Żur
Wiceprezes Zarządu

**Stanisław
Jan Lessaer** Elektronically signed by
Stanisław Jan Lessaer
Data: 2019.04.03 15:22:02
+02'00'

.....

Stanisław Lessaer
Wiceprezes Zarządu

**Tomasz
Wojciech
Janik** Elektronically signed by
Tomasz Wojciech Janik
DN: cn=Tomasz Wojciech Janik,
givenName=Tomasz Wojciech,
sn=Janik,
serialNumber=PNOPL-76090704533
, c=PL
Data: 2019.04.03 15:40:12 +02'00'

.....

Tomasz Janik
Wiceprezes Zarządu

Gliwice, dnia 29 marca 2019 r.

OŚWIADCZENIE RADY NADZORCZEJ

Rada Nadzorcza spółki **P.A. NOVA Spółka Akcyjna** z siedzibą w (44-100) Gliwicach przy ulicy Górnych Wałów 42, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000272669, NIP 6310200417, REGON 003529385 („Rada Nadzorcza”), działając na podstawie §70 ust. 1 pkt. 8 oraz §71 ust. 1 pkt. 8 Rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim z dnia 29 marca 2018 r. (Dz.U.2018.757) niniejszym oświadcza, że w P.A. NOVA S.A. są przestrzegane przepisy dotyczące powołania, składu i funkcjonowania Komitetu Audytu, w tym dotyczące spełnienia przez jego członków kryteriów niezależności oraz wymagań odnośnie do posiadania wiedzy i umiejętności z zakresu branży, w której działa P.A. NOVA S.A., oraz w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych.

Ponadto Rada Nadzorcza oświadcza, że Komitet Audytu P.A. NOVA S.A. wykonywał w 2018 r. wszystkie zadania przewidziane w obowiązujących przepisach.

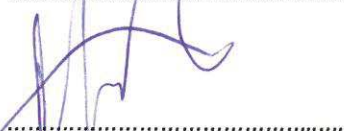
Jerzy Biel



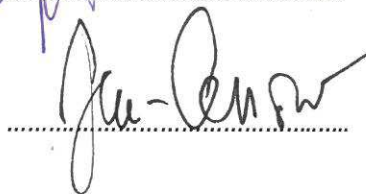
Stawomir Kamiński



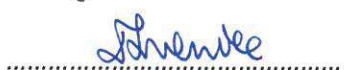
Miłosz Wolański



Katarzyna Jurek – Lessaer



Leszek Iwaniec



Paweł Ruka



Gliwice, dnia 3 kwietnia 2019 r.

OCENA RADY NADZORCZEJ

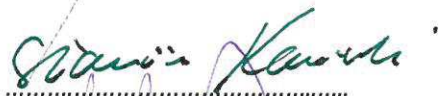
Rada Nadzorcza spółki **P.A. NOVA Spółka Akcyjna** z siedzibą w (44-100) Gliwicach przy ulicy Górnych Wałów 42, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000272669, NIP 6310200417, REGON 003529385 („**Rada Nadzorcza**”), działając na podstawie §70 ust. 1 pkt 14 Rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim z dnia 29 marca 2018 r. (Dz.U.2018.757) niniejszym wskazuje, że **sprawozdanie z działalności P.A. NOVA S.A. za rok 2018 i jednostkowe sprawozdanie finansowe P.A. NOVA S.A. za rok 2018** są zgodne z księgami i dokumentami oraz stanem faktycznym.

Na podstawie sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego, sporządzonego przez UHY ECA Audyt Sp. z o.o. Sp.k. Rada Nadzorcza stwierdza, że spółka P.A. NOVA S.A. prowadzi księgi w sposób należyty, a zdarzenia gospodarcze są poprawnie odzwierciedlone w ewidencji księgowości. Sporządzone na ich podstawie sprawozdanie z działalności i sprawozdanie finansowe P.A. NOVA S.A. właściwie odzwierciedlają stan faktyczny.

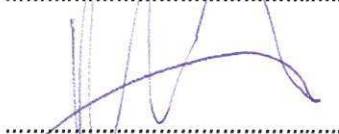
Jerzy Biel



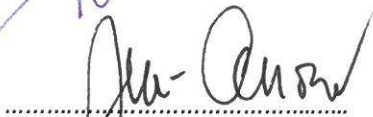
Sławomir Kamiński



Miłosz Wolański



Katarzyna Jurek – Lessaer



Leszek Iwaniec



Paweł Ruka

