



**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE**

GRUPY KAPITAŁOWEJ

P.A. NOVA S.A.

z siedzibą w Gliwicach przy ul. Górnych Wałów 42

ZA 2016 ROK

SPIS TREŚCI

<i>Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej P.A. NOVA na dzień 31 grudnia 2016 roku</i>	3
<i>Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej P.A. NOVA za okres od 1 stycznia 2016 do 31 grudnia 2016 roku</i>	5
<i>Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym Grupy Kapitałowej P.A. NOVA za okres od 1 stycznia 2016 do 31 grudnia 2016 roku</i>	6
<i>Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych Grupy Kapitałowej P.A. NOVA za okres od 1 stycznia 2016 do 31 grudnia 2016 roku</i>	7
<i>Dodatkowe informacje i objaśnienia do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego sporządzonego na dzień 31 grudnia 2016 roku</i>	9
1. INFORMACJE OGÓLNE	9
2. PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI	10
2.1 Oświadczenie o zgodności	10
2.2 Podstawa sporządzenia	10
2.3 Podstawa konsolidacji	11
2.4 Połączenia jednostek gospodarczych	11
2.5 Wartość firmy	11
2.6 Aktywa trwałe przeznaczone do zbycia	11
2.7 Ujęcie przychodów i kosztów oraz zasady ustalenia wyniku finansowego	12
2.8 Wycena aktywów i pasywów	12
3. PODSTAWOWE OSĄDY RACHUNKOWE I PODSTAWY SZACOWANIA NIEPEWNOŚCI	16
3.1 Szacowanie rezerw na naprawy gwarancyjne	16
3.2 Szacowanie wartości firmy	16
3.3 Szacowanie przychodów i kosztów kontraktów długoterminowych	16
3.4 Szacowanie rezerw na świadczenia emerytalne	17
4. SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI	17
4.1 Podział na segmenty	17
4.2 Informacje o transakcjach z ważniejszymi klientami zewnętrznymi	17
5. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY, KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY	18
5.1 Analiza przychodów według rodzajów i działów organizacyjnych	18
5.2 Umowy o budowę (MSR 11)	19
5.3 Analiza kosztu własnego sprzedaży	19
6. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE	20
7. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE	21
8. PODATEK DOCHODOWY I INNE OBCIĄŻENIA WYNIKU FINANSOWEGO	23
9. AKTYWA TRWAŁE	24
9.1 Aktywa niematerialne	24
9.2 Wartość firmy jednostek podporządkowanych	26
9.3 Rzeczowe aktywa trwałe	26
9.4 Należności długoterminowe	29
9.5 Inwestycje długoterminowe	30
9.6 Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	32
10. AKTYWA OBROTOWE	34
10.1 Zapasy	34
10.2 Należności krótkoterminowe	34

10.3.	<i>Inwestycje krótkoterminowe</i>	36
10.4.	<i>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</i>	38
11.	KAPITAŁY WŁASNE	38
12.	KAPITAŁ MNIEJSZOŚCI	39
13.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	39
13.1.	<i>Rezerwy na zobowiązania</i>	39
13.2.	<i>Zobowiązania długoterminowe</i>	41
13.3.	<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	43
13.4.	<i>Rozliczenia międzyokresowe</i>	45
14.	SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	45
15.	INSTRUMENTY FINANSOWE	46
15.1	<i>Kategorie instrumentów finansowych i ich wpływ na wyniki finansowe</i>	46
15.2.	<i>Instrumenty finansowe - ryzyka, zarządzanie ryzykiem, analiza wrażliwości</i>	47
16.	AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	50
17.	INNE INFORMACJE	52
17.1.	<i>Informacje o zatrudnieniu</i>	52
17.2.	<i>Informacje o transakcjach Grupy z jednostkami powiązanymi (nieobjętymi konsolidacją)</i>	52
17.3.	<i>Informacje o zmianach zasad rachunkowości w roku obrotowym</i>	53
17.4.	<i>Informacja o wynagrodzeniu podmiotu, który przeprowadził badanie Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego</i>	53
17.5.	<i>Informacje o wynagrodzeniach Zarządu i Rady Nadzorczej</i>	53
18.	ZDARZENIA PO DACIE BILANSU	53
19.	ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	54

**Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej P.A. NOVA
na dzień 31 grudnia 2016 roku**

A K T Y W A	Okres zakończony 31/12/2016 tys. PLN	Okres zakończony 31/12/2015 tys. PLN
Aktywa trwałe	722 921	706 790
Aktywa niematerialne	167	395
Wartość firmy jednostek podporządkowanych	3 082	3 082
Rzeczowe aktywa trwałe	24 595	25 055
Należności długoterminowe	7 149	2 076
Inwestycje długoterminowe, w tym:	670 011	658 425
Nieruchomości inwestycyjne	655 350	642 836
Długoterminowe aktywa finansowe	14 661	15 589
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	17 917	17 757
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15 027	13 277
Inne rozliczenia międzyokresowe	2 890	4 480
Aktywa obrotowe	93 879	72 131
Zapasy	195	498
Należności krótkoterminowe, w tym:	48 416	38 149
Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych	1 003	2 368
Należności krótkoterminowe od pozostałych jednostek	47 413	35 781
Inwestycje krótkoterminowe	35 756	24 460
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9 512	9 024
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-
Aktywa razem	816 800	778 921

P A S Y W A	Okres zakończony 31/12/2016 tys. PLN	Okres zakończony 31/12/2015 tys. PLN
Kapitał własny	316 920	305 458
Wyemitowany kapitał akcyjny	10 000	10 000
Akcje własne	(577)	(577)
Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną	142 856	142 856
Zyski zatrzymane, w tym:	164 641	153 179
Całkowite dochody okresu sprawozdawczego	18 958	18 082
Kapitał mniejszości	-	-
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	499 880	473 463
Długoterminowe rezerwy, w tym:	18 073	17 418
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14 735	13 846
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	108	112
Pozostałe rezerwy	3 230	3 460
Długoterminowe zobowiązania, w tym:	335 742	328 648

Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych	-	-
Zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek	335 742	328 648
Krótkoterminowe rezerwy	1 571	820
Krótkoterminowe zobowiązania, w tym:	139 459	124 566
Zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek powiązanych	907	3 896
Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek	138 552	120 670
Rozliczenia międzyokresowe	5 035	2 011
Pasywa razem	816 800	778 921

Wartość księgowa	316 920	305 458
Liczba akcji (w szt.)	10 000 000	10 000 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	31,69	30,55
Rozwodniona liczba akcji (w szt.)	10 000 000	10 000 000
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	31,69	30,55

Gliwice, 2017-02-21

<i>Ewa Bobkowska</i> Prezes Zarządu	<i>Jarosław Broda</i> Wiceprezes Zarządu	<i>Stanisław Lessaer</i> Wiceprezes Zarządu	<i>Przemysław Żur</i> Wiceprezes Zarządu

**Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej P.A. NOVA
za okres od 1 stycznia 2016 do 31 grudnia 2016 roku**

	Rok 2016 (01/01/2016 – 31/12/2016) tys. PLN	Rok 2015 (01/01/2015 – 31/12/2015) tys. PLN
Rachunek zysków i strat		
Przychody ze sprzedaży	182 938	138 890
Koszt własny sprzedaży	134 462	100 345
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	48 476	38 545
Koszty ogólnego zarządu	4 324	3 739
Koszty sprzedaży	912	840
Zysk (strata) ze sprzedaży	43 240	33 966
Pozostałe przychody operacyjne	7 366	2 692
Pozostałe koszty operacyjne	3 510	2 246
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	47 096	34 412
Przychody finansowe	1 199	703
Koszty finansowe	14 838	12 781
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	33 457	22 334
Podatek dochodowy	6 632	4 446
Zyski (straty) mniejszości	-	-
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	26 825	17 888
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-
<u>Zysk (strata) netto</u>	<u>26 825</u>	<u>17 888</u>
Przypadający Akcjonariuszom jednostki dominującej	26 825	17 888
Przypadający Udziałowcom mniejszościowym	-	-
Zysk (strata) na jedną akcję (w zł/gr na jedną akcję)	2,68	1,79
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł/gr na jedną akcję)	2,68	1,79
Inne całkowite dochody		
Wycena instrumentów finansowych zabezpieczających przepływy pieniężne	(7 867)	194
Razem inne całkowite dochody	(7 867)	194
<u>Razem całkowite dochody netto (zysk/strata netto skorygowany o inne dochody)</u>	<u>18 958</u>	<u>18 082</u>

Gliwice, 2017-02-21

<i>Ewa Bobkowska Prezes Zarządu</i>	<i>Jarosław Broda Wiceprezes Zarządu</i>	<i>Stanisław Lessaer Wiceprezes Zarządu</i>	<i>Przemysław Żur Wiceprezes Zarządu</i>
---	--	---	--

**Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym Grupy Kapitałowej P.A. NOVA
za okres od 1 stycznia 2016 do 31 grudnia 2016 roku**

	Rok 2016 (01/01/2016 – 31/12/2016) tys. PLN	Rok 2015 (01/01/2015 – 31/12/2015) tys. PLN
Kapitał własny na początek okresu (BO)	305 458	292 369
Wyemitowany kapitał akcyjny na początek okresu	10 000	10 000
Zmiany wyemitowanego kapitału akcyjnego	-	-
Wyemitowany kapitał akcyjny na koniec okresu	10 000	10 000
Akcje własne na początek okresu (wartość ujemna)	(577)	(569)
Zmiany stanu akcji własnych	-	(8)
a) zwiększenia (wartość ujemna), z tytułu nabycia akcji własnych w ramach programu skupu akcji własnych	-	(8)
Akcje własne na koniec okresu (wartość ujemna)	(577)	(577)
Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną na początek okresu	142 856	142 856
Zmiany nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną	-	-
Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną na koniec okresu	142 856	142 856
Niezarejestrowany kapitał akcyjny na początek okresu	-	-
Zmiany stanu niezarejestrowanego kapitału akcyjnego	-	-
a) zwiększenie/zmniejszenie, z tytułu rozliczenia emisji akcji serii E	-	-
Niezarejestrowany kapitał akcyjny na koniec okresu	-	-
Zyski zatrzymane na początek okresu	153 179	140 082
Zmiany stanu zysków zatrzymanych	11 462	13 097
a) zwiększenie z tytułu całkowitych dochodów okresu	18 958	18 082
b) zwiększenie z tytułu korekty błędów podstawowych	-	-
c) zmniejszenie z tytułu wypłaty dywidendy	(7 477)	(4 985)
d) zmniejszenie z tytułu rozliczenia innych całkowitych dochodów w związku z wyceną kredytu EURO na dzień refinansowania z innego banku	-	-
e) korekty w związku z objęciem konsolidacją pełną po raz pierwszy	(19)	-
Zyski zatrzymane na koniec okresu	164 641	153 179
Kapitał własny na koniec okresu	316 920	305 458

Gliwice, 2017-02-21

<i>Ewa Bobkowska Prezes Zarządu</i>	<i>Jarosław Broda Wiceprezes Zarządu</i>	<i>Stanisław Lessaer Wiceprezes Zarządu</i>	<i>Przemysław Żur Wiceprezes Zarządu</i>

**Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych Grupy Kapitałowej P.A. NOVA
za okres od 1 stycznia 2016 do 31 grudnia 2016 roku**

	Rok 2016 (01/01/2016 – 31/12/2016) tys. PLN	Rok 2015 (01/01/2015 – 31/12/2015) tys. PLN
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) netto	26 825	17 888
Korekty razem	26 061	12 134
- Amortyzacja	2 008	2 020
- (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	1 605	375
- Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	9 700	8 560
- Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(4 015)	1 411
- Zmiana stanu rezerw	1 406	6 698
- Zmiana stanu zapasów	303	(355)
- Zmiana stanu należności	(15 340)	(5 320)
- Zmiana stanu zobowiązań z wyjątkiem pożyczek i leasingu oraz podatku dochodowego od osób prawnych	12 956	(840)
- Podatek dochodowy naliczony w okresie	4 218	1 755
- Podatek dochodowy zapłacony w okresie	(2 070)	(1 658)
- Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	2 376	5 195
- Wydanie nieruchomości inwestycyjnych do realizacji kontraktów	4 270	541
- Inne korekty	8 644	(6 248)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	52 886	30 022
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	26 963	5 175
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	39
Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialnych	23 587	4 604
Wpływy z aktywów finansowych, w tym:	3 376	532
a) w jednostkach powiązanych, w tym:	3 376	158
- zwrot udzielonych pożyczek	3 091	-
- dywidendy	276	139
- odsetki	9	19
b) w pozostałych jednostkach, w tym:	-	374
- zwrot udzielonych pożyczek	-	374
- dywidendy	-	-
- odsetki	-	-
Wydanki	52 041	166 464
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	696	2 504
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne	44 635	157 916
Na aktywa finansowe, w tym:	6 710	6 044

a) w jednostkach powiązanych, w tym:	2 765	5 670
- nabycie aktywów finansowych	-	15
- udzielone pożyczki	2 765	5 655
b) w jednostkach pozostałych, w tym:	3 945	374
- nabycie aktywów finansowych	3 945	374
- udzielone pożyczki	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(25 078)	(161 289)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	150 566	314 055
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
Kredyty i pożyczki	150 566	313 862
Inne	-	193
Wydatki	171 054	178 295
Nabycie akcji własnych	-	8
Dywidendy	7 477	4 985
Splata kredytów i pożyczek	151 014	163 218
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	616	653
Odsetki	10 343	9 056
Inne	1 604	375
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(20 488)	135 760
Przepływy pieniężne netto razem	7 320	4 493
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	7 320	4 493
Środki pieniężne na początek okresu	24 460	19 967
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:	31 780	24 460
- o ograniczonej możliwości dysponowania	22 120	17 793

Gliwice, 2017-02-21

<i>Ewa Bobkowska Prezes Zarządu</i>	<i>Jarosław Broda Wiceprezes Zarządu</i>	<i>Stanisław Lessaer Wiceprezes Zarządu</i>	<i>Przemysław Żur Wiceprezes Zarządu</i>

Dodatkowe informacje i objaśnienia do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego sporządzonego na dzień 31 grudnia 2016 roku

1. INFORMACJE OGÓLNE

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

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

Grupa Kapitałowa objęta konsolidacją składa się z następujących jednostek:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Centrum Handlowe ZET Sp. z o.o. z siedzibą w Jarosławiu, ul. Przemysłowa 13 – jednostka zależna, w której P.A. NOVA S.A. posiada 99 % udziałów;

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

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

Spółki: Galeria Zamoyska Sp. z o.o., 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., Centrum Handlowe ZET Sp. z o.o., PAL 1 Sp. z o.o. oraz P.A. NOVA Invest Kłodzko Sp. z o.o. nie zostały objęte konsolidacją z uwagi na kryterium istotności.

Udziały w wyżej wymienionych spółkach zostały w niniejszym sprawozdaniu wycenione zgodnie z MSR 39, dla instrumentów kapitałowych tj. według ceny nabycia instrumentów kapitałowych.

Podmioty powiązane z Grupą Kapitałową:

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

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

2. PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

2.1 Oświadczenie o zgodności

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzono w oparciu o **Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej**. Sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z MSR 1 oraz MSSF 10 i przestrzegano w nim tych samych zasad (polityki) rachunkowości oraz metod obliczeniowych, co w ostatnim rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

2.2 Podstawa sporządzenia

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

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

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

2.3 Podstawa konsolidacji

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zawiera sprawozdanie finansowe jednostki dominującej oraz sprawozdania jednostek kontrolowanych przez jednostkę dominującą (czyli jej jednostek zależnych, co obejmuje także jednostki specjalnego przeznaczenia). Uznaje się, że kontrola występuje wówczas, gdy jednostka dominująca ma możliwość wpływania na politykę finansową i operacyjną podległej jednostki w celu osiągnięcia korzyści z jej działalności.

Wyniki finansowe jednostek zależnych nabytych lub sprzedanych w ciągu roku ujmuje się w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym od/do momentu ich efektywnego nabycia lub zbycia.

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

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

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

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

2.4 Połączenia jednostek gospodarczych

W okresie sprawozdawczym nie miało miejsca połączenie jednostek gospodarczych.

2.5 Wartość firmy

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

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

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

2.6 Aktywa trwałe przeznaczone do zbycia

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

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

2.7 Ujęcie przychodów i kosztów oraz zasady ustalenia wyniku finansowego

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.8 Wycena aktywów i pasywów

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

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

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

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

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

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

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

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

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

W momencie zawarcia wiążącej umowy na sprzedaż nieruchomości (niezabudowanej bądź też zabudowanej na zlecenie przyszłego nabywcy obiektem realizowanym na jego zlecenie) nieruchomości

takie przestają być Nieruchomościami Inwestycyjnymi i ich wartość wykazywana jest w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako koszt kontraktu.

Wycena

Nieruchomości inwestycyjne opisane w poz. 1 (zabudowane obiektami, funkcjonujące i wynajmowane) wyceniane są według wartości godziwej - przy czym w przypadku, gdy na dzień sprawozdawczy, z uwagi na krótki okres istnienia ww. obiektów, niepełny wynajem oraz niestabilność warunków rynkowych nie jest możliwe wiarygodne określenie wartości godziwej, za wartość godziwą uznaje się wartość wytworzenia pod warunkiem, że nie istnieją przesłanki do dokonania odpisów aktualizujących. Jednocześnie Zarząd P.A. NOVA wskazuje, iż w przypadku takich nieruchomości rozważy dokonanie pierwszej przeceny ww. obiektów do wartości godziwej w momencie, kiedy zakres danych finansowych z działalności ww. obiektów będzie wystarczający, a warunki rynkowe stabilne.

Nieruchomości inwestycyjne opisane w poz. 2 i 3 (niezabudowane, lub w trakcie przystosowywania lub takie, których przyszłe wykorzystanie pozostaje nieokreślone) wyceniane są w cenach nabycia lub kosztach wytworzenia, pomniejszonych o ewentualne odpisy aktualizujące ich wartość, tj. według modelu historycznego.

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

Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych, które nie podlegają konsolidacji wycenia się zgodnie z MSR39 – według ceny nabycia.

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

Należności wycenia się w kwotach wymaganej zapłaty. W zależności od terminu wymagalności należności wykazywane są jako krótkoterminowe (do 12 miesięcy od dnia bilansowego) lub długoterminowe (powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego). W celu urealnienia wartości należności pomniejszone są o odpisy aktualizujące wartość należności wątpliwych z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące).

Należności 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, jednak ponieważ w praktyce należności z tytułu zatrzymywanych kaucji są po pewnym czasie zastępowane przez gwarancje bankowe Grupa nie stosuje zasady wykazywania tych należności w wartości godziwej uwzględniającej zmianę wartości pieniądza w czasie. Wobec powyższego należności z tytułu dostaw i usług są w całości wykazywane jako aktywa krótkoterminowe.

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

Rozliczenia międzyokresowe czynne to przede wszystkim rozliczenia międzyokresowe powstałe w związku z wyceną kontraktów długoterminowych (budowlanych) zgodnie z MSR 11. Do wyceny kontraktów budowlanych Grupa stosuje metodę „zerowego zysku”. Polityka rachunkowości Grupy dopuszcza odstępstwo od tej metody w szczególnie uzasadnionych wypadkach, w przypadku gdyby metoda „zerowego zysku” nie odzwierciedlała stanu faktycznego (jak na przykład zakończenie kontraktu deweloperskiego pomimo braku formalnego odbioru lub przeniesienia własności na rzecz inwestora). Odstępstwo wymaga uchwały Zarządu.

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

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

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

Pozostałe kapitały to:

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

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

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

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

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

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

Zobowiązania w walutach obcych wycenia się według średniego kursu ustalonego na dzień wyceny danej waluty przez NBP oraz po uwzględnieniu odpisów z tytułu aktualizacji wyceny. Różnice kursowe ustalone w trakcie roku lub na moment bilansowy odnosi się w ciężar kosztów finansowych lub na dobro przychodów finansowych. W przypadku instrumentów finansowych, co do których 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, jednak ponieważ w praktyce zobowiązania z tytułu zatrzymywanych kaucji są po pewnym czasie zastępowane przez gwarancje bankowe / ubezpieczeniowe przedkładane przez dostawców / podwykonawców Grupa nie stosuje zasady wykazywania tych należności w wartości godziwej uwzględniającej zmianę wartości pieniądza w czasie. Wobec powyższego zobowiązania z tytułu dostaw i usług są w całości wykazywane jako krótkoterminowe.

Do rozliczeń międzyokresowych (pasywnych) zalicza się:

- otrzymane płatności z tytułu realizacji kontraktów długoterminowych nie stanowiące przychodów faktycznie zrealizowanych,
- rozliczane w czasie dotacje (dotacje rozliczane są systematycznie w czasie użytkowania dotowanych środków trwałych jako przychody wykazywane w rachunku zysków i strat).

3. PODSTAWOWE OSĄDY RACHUNKOWE I PODSTAWY SZACOWANIA NIEPEWNOŚCI

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

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

3.1. Szacowanie rezerw na naprawy gwarancyjne

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

3.2. Szacowanie wartości firmy

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

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

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

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

W celu ustalenia wartości aktywów netto od wartości rynkowej nieruchomości odjęto koszty przystosowania nieruchomości do realizacji inwestycji mające wpływ na wielkość wyceny; ujemne kapitały własne San Development; koszty finansowania odpowiednio do 27 czerwca 2008 r. oraz przy drugim oszacowaniu do 26 czerwca 2009 r.

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

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

3.3. Szacowanie przychodów i kosztów kontraktów długoterminowych

Specyfika działalności budowlanej prowadzonej przez jednostkę dominującą sprawia, że dla ostrożności wyceny Zarząd podjął decyzję o wykazywaniu przychodów i kosztów realizacji budowlanych kontraktów długoterminowych metodą „zerowego zysku”. Takie podejście zapewnia, że wyniki finansowe wykazywane są dopiero wtedy, gdy są faktycznie zrealizowane. Polityka rachunkowości Grupy dopuszcza odstępstwo od tej metody w szczególnie uzasadnionych wypadkach, w przypadku gdyby metoda „zerowego zysku” nie

odzwierciedlała stanu faktycznego (jak na przykład zakończenie kontraktu deweloperskiego pomimo braku formalnego odbioru lub przeniesienia własności na rzecz inwestora). Odstępstwo wymaga uchwały Zarządu.

3.4. Szacowanie rezerw na świadczenia emerytalne

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

4. SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI

4.1. Podział na segmenty

Podział na segmenty działalności przedstawiono w poniższej tabeli. Niektóre z aktywów i zobowiązań nie mogą być przypisane do konkretnych segmentów, ponieważ dotyczą całej działalności Grupy – w takim przypadku zostały one wykazane w ostatniej kolumnie poniższej tabeli.

	obiekty komercyjne na własny rachunek (do wynajmu)	obiekty własne planowane / realizowane	obiekty budowlane do sprzedaży na zewnątrz oraz działalność projektowa	działalność informatyczna	ogólne / nie przyporządkowane do żadnego segmentu	Razem
Aktywa niematerialne	3 088	-	161	-	-	3 249
Rzeczowe aktywa trwałe	13 317	-	1 215	626	9 437	24 595
Należności długoterminowe	6 689	-	460	-	-	7 149
Nieruchomości inwestycyjne	617 390	12 325	25 635	-	-	655 350
Długoterminowe aktywa finansowe	6	7 567	10	-	7 083	14 661
<u>Razem nakłady inwestycyjne (Aktywa trwałe minus Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe)</u>	<u>640 490</u>	<u>19 887</u>	<u>27 481</u>	<u>626</u>	<u>16 520</u>	<u>705 004</u>
Zapasy i należności krótkoterminowe	5 254	3 322	24 753	686	14 596	48 611
Inwestycje krótkoterminowe	21 162	-	-	-	14 594	35 756
Zadłużenie z tytułu kredytów	(381 810)	(10 500)	(1 620)	-	(24 162)	(418 092)
Aktywa własne	285 096	12 709	50 614	1 312	21 548	371 279
Przychody ze sprzedaży	73 197	-	104 053	5 659	29	182 938
Struktura % przychodów ze sprzedaży	40%	0%	57%	3%	0%	100%
Koszt własny sprzedaży powiększony o koszty sprzedaży	27 400	-	102 297	5 677	-	135 374
Koszty finansowe	12 097	-	1 922	90	729	14 838
Wynik segmentu	33 700	-	(166)	(108)	(700)	32 726
Struktura % wyniku	103%	0%	-1%	0%	-2%	100%

4.2. Informacje o transakcjach z ważniejszymi klientami zewnętrznymi

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

5. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY, KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY

5.1. Analiza przychodów według rodzajów i działów organizacyjnych

Przychody	rok / 2016	rok / 2015
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży usług	177 135	132 860
Przychody ze sprzedaży towarów	5 803	6 030
Razem przychody z działalności kontynuowanej	182 938	138 890
Działalność zaniechana		
Przychody ze sprzedaży usług	-	-
Przychody ze sprzedaży towarów	-	-
Razem przychody z działalności zaniechanej	-	-

Przychody ze sprzedaży usług według poszczególnych działów organizacyjnych	rok / 2016	rok / 2015
Przychody ze sprzedaży usług budowlanych i deweloperskich	100 509	80 654
w tym: od jednostek powiązanych	3 061	1 666
Przychody ze sprzedaży usług projektowych	3 000	1 963
w tym: od jednostek powiązanych	-	-
Przychody ze sprzedaży usług informatycznych	402	648
w tym: od jednostek powiązanych	40	27
Przychody usług wynajmu	71 063	48 002
w tym: od jednostek powiązanych	73	107
Przychody ze sprzedaży usług pozostałych	2 161	1 593
w tym: od jednostek powiązanych	773	451
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem	177 135	132 860
w tym: od jednostek powiązanych	3 947	2 251

Przychody ze sprzedaży towarów według poszczególnych działów organizacyjnych	rok / 2016	rok / 2015
Przychody ze sprzedaży - dział informatyczny	5 256	5 067
w tym: od jednostek powiązanych	-	1
Pozostałe przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	547	963
w tym: od jednostek powiązanych	-	-
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów, razem	5 803	6 030
w tym: od jednostek powiązanych	-	1

5.2. Umowy o budowę (MSR 11)

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego, w trakcie realizacji były wymienione niżej umowy o budowę, które zaprezentowano zgodnie z MSR 11 w poniższej tabeli. Pozostałe z umów o budowę były na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego zakończone i rozliczone.

	przychody z tytułu umowy	metoda określenia przychodów	metoda zastosowana do określenia stanu zaawansowania umowy	łączna kwota poniesionych kosztów	kwota otrzymanych zaliczek (wystawionych faktur)	kwota sum zatrzymanych
Umowa 1	10 047	metodą zerowego zysku	nie dotyczy	10 047	11 762	-
Umowa 2	11 279	metodą zerowego zysku	nie dotyczy	11 279	6 014	-
Umowa 3	3 179	metodą zerowego zysku	nie dotyczy	3 179	6 129	-
Umowa 4	5 515	kontrakt zakończony i rozliczony	nie dotyczy	5 299	5 482	-
Umowa 5	14 773	metodą zerowego zysku	nie dotyczy	14 773	14 250	-
Umowa 6	7 217	kontrakt zakończony i rozliczony	nie dotyczy	7 046	6 639	-
Umowa 7	551	kontrakt zakończony i rozliczony	nie dotyczy	551	442	-
Umowa 8	7 961	kontrakt zakończony i rozliczony	nie dotyczy	6 827	6 785	-
Umowa 9	425	metodą zerowego zysku	nie dotyczy	425	-	-
Razem:	60 947			59 426	57 503	-

5.3. Analiza kosztu własnego sprzedaży

Analiza kosztów wytworzenia produktów według rodzaju	rok / 2016	rok / 2015
amortyzacja	2 008	2 020
zużycie materiałów i energii	28 138	48 066
usługi obce	106 499	181 776
podatki i opłaty	6 431	3 853
wynagrodzenia	8 884	8 854
ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 843	1 911
pozostałe koszty rodzajowe (z tytułu)	3 219	3 161
Koszty według rodzaju, razem	157 022	249 641
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych (dotyczących działalności operacyjnej)	(4 739)	2 006
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby (wielkość ujemna)	(16 809)	(151 083)
w tym: środki trwałe	-	-
w tym: nieruchomości inwestycyjne	(16 809)	(151 083)

Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	(912)	(840)
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	(4 324)	(3 739)
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	130 238	95 985

Analiza kosztów sprzedanych towarów i materiałów	rok / 2016	rok / 2015
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	4 224	4 360

Razem koszt własny sprzedaży	134 462	100 345
-------------------------------------	----------------	----------------

6. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Pozostałe przychody operacyjne	rok / 2016	rok / 2015
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	4 775	610
Dotacje	-	169
Inne pozostałe przychody operacyjne	2 591	1 913

Na inne pozostałe przychody operacyjne składają się:	rok / 2016	rok / 2015
pożytki z nieruchomości inwestycyjnych (dotyczy nieruchomości nieoddanych do użytkowania)	77	110
odwrócenie odpisów aktualizujących należności	317	1 036
odszkodowania	1 484	512
odzyskane należności	179	13
wynagrodzenie płatnika	2	2
pozostałe przychody niepodatkowe	90	-
rozwiązanie pozostałych rezerw	-	61
pozostałe	442	179

Pozostałe koszty operacyjne	rok / 2016	rok / 2015
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	690	511
Inne pozostałe koszty operacyjne	2 820	1 735

Na inne pozostałe koszty operacyjne składają się:	rok / 2016	rok / 2015
koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych (dotyczy nieruchomości nieoddanych do użytkowania)	396	688
odpisy należności nieściągalnych	-	-

darowizny	20	35
odszkodowania, grzywny	723	-
odpis w koszty rozliczanych w czasie nakładów poniesionych poza terenem obiektu w Przemysłu niezbędnych dla funkcjonowania Galerii Sanowa	577	586
koszty sądowe	18	-
pozostałe	1 086	426

7. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

Przychody finansowe	rok / 2016	rok / 2015
Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	276	280
od jednostek powiązanych	276	280
Odsetki, w tym:	748	402
od jednostek powiązanych	357	137
Zysk ze zbycia inwestycji	-	-
Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
Inne	175	21

Przychody finansowe z tytułu odsetek	rok / 2016	rok / 2015
z tytułu udzielonych pożyczek / wyemitowanych obligacji	357	146
od jednostek powiązanych, w tym:	357	137
od jednostek zależnych	339	137
od jednostek współzależnych	-	-
od jednostek stowarzyszonych	-	-
od znaczącego inwestora	18	-
od jednostki dominującej	-	-
od pozostałych jednostek	-	9
pozostałe odsetki	391	256
od jednostek powiązanych, w tym:	-	-
od jednostek zależnych	-	-
od jednostek współzależnych	-	-
od jednostek stowarzyszonych	-	-
od znaczącego inwestora	-	-
od jednostki dominującej	-	-
od pozostałych jednostek	391	256
Przychody finansowe z tytułu odsetek, razem	748	402

Inne przychody finansowe	rok / 2016	rok / 2015
dotatnie różnice kursowe, w tym:	164	6
zrealizowane	112	4

niezrealizowane	52	2
rozwiązane rezerwy	-	-
wynagrodzenie za udzielenie poręczeń spółkom zależnym	-	-
zysk z przejęcia kontroli nad spółką	-	-
pozostałe	11	15
Inne przychody finansowe, razem	175	21

Koszty finansowe	rok / 2016	rok / 2015
Odsetki, w tym:	10 540	9 343
dla jednostek powiązanych	17	44
Strata ze zbycia inwestycji	-	-
Aktualizacja wartości inwestycji	561	20
Inne	3 737	3 418

Koszty finansowe z tytułu odsetek	rok / 2016	rok / 2015
od kredytów i pożyczek	10 365	9 158
dla jednostek powiązanych, w tym:	17	44
dla jednostek zależnych	-	-
dla jednostek współzależnych	-	-
dla jednostek stowarzyszonych	-	-
dla znaczącego inwestora	17	44
dla jednostki dominującej	-	-
dla innych jednostek	10 348	9 114
pozostałe odsetki	175	185
dla jednostek powiązanych, w tym:	-	-
dla jednostek zależnych	-	-
dla jednostek współzależnych	-	-
dla jednostek stowarzyszonych	-	-
dla znaczącego inwestora	-	-
dla jednostki dominującej	-	-
dla innych jednostek	175	185
Koszty finansowe z tytułu odsetek, razem	10 540	9 343

Inne koszty finansowe	rok / 2016	rok / 2015
ujemne różnice kursowe, w tym:	1 580	377
zrealizowane	1 636	377
niezrealizowane	(56)	-
utworzone rezerwy (z tytułu)	-	-
koszty gwarancji bankowych	288	406
opłaty w związku z obecnością na GPW	70	46

odpisy aktualizujące wartość pożyczek	279	1 498
prowinie od kredytów bankowych	958	537
inne	562	554
Inne koszty finansowe, razem	3 737	3 418

8. **PODATEK DOCHODOWY I INNE OBCIĄŻENIA WYNIKU FINANSOWEGO**

Podatek dochodowy bieżący	rok / 2016	rok / 2015
Zysk (strata) brutto	33 457	22 334
Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym (wg tytułów) (pozycje ze znakiem + zwiększają podstawę opodatkowania, ze znakiem – zmniejszają podstawę opodatkowania)		
Strata podatkowa jednostki dominującej i spółek zależnych do rozliczenia w okresach następnym	7 915	8 542
Korekty konsolidacyjne – doliczenie zysków / odliczenie strat zrealizowanych/poniesionych przez P.A. NOVA S.A. podlegających opodatkowaniu podatkiem dochodowym / zmniejszających podstawę opodatkowania, wyłączonych w sprawozdaniu skonsolidowanym	(492)	-
amortyzacja niestanowiąca kosztów uzyskania przychodów	432	513
amortyzacja „podatkowa” nieodniesiona w rachunek zysków i strat	(14 103)	(9 133)
inne koszty rodzajowe odliczane od dochodu po dokonaniu zapłaty	(190)	(1 581)
wynagrodzenia i koszty ZUS zaliczone do kosztów uzyskania przychodów w innym okresie niż do kosztów w rachunku zysków i strat	1	-
koszty reprezentacji i reklamy niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	218	232
inne koszty rodzajowe niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	117	74
zmiana stanu rezerw (wzrost / spadek) wyłączona z wyniku podatkowego	(4 477)	1 923
odpisy aktualizujące - utworzenie	1 088	2 031
odpisy aktualizujące - rozwiązanie	(392)	(1 040)
odpisane należności nieściągalne	(10)	(192)
odpisane wartości ewidencyjne środków trwałych wykupionych z leasingu	-	-
przekazane darowizny	20	29
raty leasingowe niezaliczone do kosztów w rachunku zysków i strat, stanowiące koszty uzyskania przychodów	(145)	(247)
dotacje zaliczone do przychodów podatkowych w poprzednich okresach	-	-
zarachowane do przychodów, nieotrzymane odsetki	(6 267)	(6 094)
odsetki otrzymane zarachowane do przychodów poprzednich okresów	6 076	13
odsetki zapłacone zarachowane wyłączone z kosztów uzyskania przychodów	(88)	-
zarachowane do kosztów, niezapłacone odsetki	5 672	4 860

koszty finansowe leasingu	53	101
różnice kursowe niezrealizowane	(108)	(1)
niezrealizowane zyski / straty z wyceny aktywów finansowych	(5 476)	20
przeszacowana wartość sprzedanej nieruchomości wpływająca na obniżenie zysku ze sprzedaży nieruchomości, niestanowiąca podatkowych kosztów uzyskania przychodów	-	-
różnice wynikające z innego w czasie zaliczenia do przychodów i kosztów (w szczególności kontraktów długoterminowych)	15 218	(12 932)
dywidendy wyłączone z opodatkowania (zwolnione lub podatek pobrany przez płatnika)	(276)	(280)
inne przychody (pozostałe operacyjne i finansowe) niepodlegające opodatkowaniu	(203)	(9)
inne koszty (pozostałe operacyjne i finansowe) niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	2 656	898
inne koszty stanowiące koszty uzyskania przychodów, niebędące kosztami ujętymi w rachunku zysków i strat	(5 300)	(103)
odliczenia od dochodu strat poniesionych w latach ubiegłych	(5 140)	(988)
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	30 256	8 970
Podatek dochodowy według stawki 19%	5 749	1 704
Zwiększenia, zaniechania, zwolnienia, odliczenia i obniżki podatku	-	-
Podatek dochodowy bieżący ujęty (wykazany) w deklaracji podatkowej, w tym:	5 749	1 704
wykazany w rachunku zysków i strat	5 749	1 704
dotyczący pozycji, które zmniejszyły lub zwiększyły kapitał własny	-	-
dotyczący pozycji, które zmniejszyły lub zwiększyły wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-
podatek pobrany i zapłacony przez płatników (dywidendy)	-	-
podatek odroczone	883	2 742
Podatek wykazany w rachunku zysków i strat	6 632	4 446

9. AKTYWA TRWAŁE

9.1. Aktywa niematerialne

Aktywa niematerialne (struktura własnościowa)	rok / 2016	rok / 2015
a) własne	167	395
b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym leasingu	-	-
Wartości niematerialne razem	167	395

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

	a	b	c	d	e	f
Wyszczególnienie	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	Inne aktywa niematerialne	Zaliczki na aktywa niematerialne	Aktywa niematerialne razem
a) wartość brutto aktywów niematerialnych na początek okresu	-	-	1 449	22	-	1 471
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-	-	6	-	6
- nabycia	-	-	-	6	-	6
- wytworzenia	-	-	-	-	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	-	-	-	-
- sprzedaży	-	-	-	-	-	1 477
- likwidacji	-	-	-	-	-	-
d) wartość brutto aktywów niematerialnych na koniec okresu	-	-	1 449	28	-	1 477
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	-	1 054	22	-	1 076
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	-	-	234	-	-	234
- amortyzacja bieżąca	-	-	234	-	-	234
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	-	1 288	22	-	1 310
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-	-	-
- zwiększenia	-	-	-	-	-	-
- zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-	-	-
j) wartość netto aktywów niematerialnych na koniec okresu	-	-	161	6	-	167

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

	a	b	c	d	e	f
Wyszczególnienie	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	Inne aktywa niematerialne	Zaliczki na aktywa niematerialne	Aktywa niematerialne razem
a) wartość brutto aktywów niematerialnych na początek okresu	-	-	1 060	22	-	1 082
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-	389	-	-	389
- nabycia	-	-	389	-	-	389
- wytworzenia	-	-	-	-	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	-	-	-	-
- sprzedaży	-	-	-	-	-	1 471
- likwidacji	-	-	-	-	-	-
d) wartość brutto aktywów niematerialnych na koniec okresu	-	-	1 449	22	-	1 471

e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	-	957	22	-	979
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	-	-	97	-	-	97
- amortyzacja bieżąca	-	-	97	-	-	97
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	-	1 054	22	-	1 076
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-	-	-
- zwiększenia	-	-	-	-	-	-
- zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-	-	-
j) wartość netto aktywów niematerialnych na koniec okresu	-	-	395	-	-	395

9.2. Wartość firmy jednostek podporządkowanych

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

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

9.3. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe	rok / 2016	rok / 2015
a) środki trwałe (w tym)	23 673	24 839
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	3 552	3 557
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	17 225	17 494
- urządzenia techniczne i maszyny	471	519
- środki transportu	1 039	1 426
- inne środki trwałe	750	995
- inwestycje w obcych środkach trwałych	636	848
b) środki trwałe w budowie	922	216
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe razem	24 595	25 055

Rzeczowe aktywa trwałe (struktura własnościowa)	rok / 2016	rok / 2015
a) własne	23 599	24 033
b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu, w tym:	996	1 022
- leasingu	996	1 022
Rzeczowe aktywa trwałe bilansowe razem	24 595	25 055

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

Wyszczególnienie	- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	-budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	-urządzenia techniczne i maszyny	-środki transportu	-inne środki trwałe	-inwestycje w obce środki trwałe	Razem środki trwałe
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	3 570	21 496	3 672	5 798	2 683	2 121	39 340
b) zwiększenia (z tytułu)	-	239	200	106	62	-	607
- nabycia	-	239	92	24	20	-	375
- przesunięcia wewnętrzne między grupami	-	-	-	-	-	-	-
- przejęcia z inwestycji (rozliczenie środków w budowie)	-	-	108	-	42	-	150
- przejęcia z inwestycji (rozliczenie nieruchomości inwestycyjnych)	-	-	-	-	-	-	-
- przejętych z leasingu	-	-	-	82	-	-	82
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	(427)	-	(12)	-	(439)
- likwidacji	-	-	-	-	-	-	-
- sprzedaży	-	-	-	-	-	-	-
- przemieszczenia wewnętrznego	-	-	-	-	-	-	-
- inne (likwidacja, wycofanie z ewidencji w wyniku inwentaryzacji)	-	-	(427)	-	(12)	-	(439)
- inne	-	-	-	-	-	-	-
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	3 570	21 735	3 445	5 904	2 733	2 121	39 508
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	14	4 002	3 153	4 372	1 687	1 272	14 500
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	4	508	(179)	493	296	213	1 335
- amortyzacja bieżąca	4	508	248	493	307	213	1 773
- korekty lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-
- przesunięcia wewnętrzne między grupami	-	-	-	-	-	-	-
- amortyzacja sprzedanych środków trwałych	-	-	-	-	-	-	-
- amortyzacja zlikwidowanych środków trwałych	-	-	(427)	-	(11)	-	(438)
- inne	-	-	-	-	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	18	4 510	2 974	4 865	1 983	1 485	15 835
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-	-	-	-
- zwiększenia	-	-	-	-	-	-	-
- zmniejszenia	-	-	-	-	-	-	-
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-	-	-	-
j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	3 552	17 225	471	1 039	750	636	23 673

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

Wyszczególnienie	- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	-budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	-urządzenia techniczne i maszyny	-środki transportu	-inne środki trwałe	-inwestycje w obce środki trwałe	Razem środki trwałe
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	3 570	20 362	3 462	5 865	2 134	2 121	37 514
b)zwiększenia (z tytułu)	-	1 134	210	270	563	-	2 177
- nabycia	-	-	98	3	450	-	551
- przesunięcia wewnętrzne między grupami	-	-	-	-	-	-	-
- przejęcia z inwestycji (rozliczenie środków w budowie)	-	1 134	112	-	113	-	1 359
- przejęcia z inwestycji (rozliczenie nieruchomości inwestycyjnych)	-	-	-	-	-	-	-
- przejętych z leasingu	-	-	-	267	-	-	267
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	-	(336)	(14)	-	(350)
- likwidacji	-	-	-	-	-	-	-
- sprzedaży	-	-	-	(336)	-	-	(336)
- przemieszczenia wewnętrznego	-	-	-	-	(14)	-	(14)
- inne (likwidacja, wycofanie z ewidencji w wyniku inwentaryzacji)	-	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-	-	-
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	3 570	21 496	3 672	5 799	2 683	2 121	39 341
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	10	3 396	2 864	4 164	1 421	1 060	12 915
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	3	606	289	209	267	213	1 587
- amortyzacja bieżąca	3	606	289	545	267	213	1 923
- korekty lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-
- przesunięcia wewnętrzne między grupami	-	-	-	-	-	-	-
- amortyzacja sprzedanych środków trwałych	-	-	-	(336)	-	-	(336)
- amortyzacja zlikwidowanych środków trwałych	-	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	13	4 002	3 153	4 373	1 688	1 273	14 502
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	3 557	17 494	519	1 426	995	848	24 839

9.4. Należności długoterminowe

Należności długoterminowe	rok / 2016	rok / 2015
a) od jednostek powiązanych, w tym:	-	-
- jednostek współzależnych	-	-
b) od pozostałych jednostek, w tym:	7 149	2 076
- depozyty pieniężne zabezpieczające wydane gwarancje bankowe	460	191
- depozyt zabezpieczający spłaty kredytu	6 689	1 885
c) odpisy aktualizujące wartości należności	-	-
Należności długoterminowe brutto	7 149	2 076

Zmiana stanu należności długoterminowych (wg tytułów)	rok / 2016	rok / 2015
stan na początek okresu	2 076	527
zwiększenia (z tytułu)	5 214	6 418
sprzedaży nieruchomości do spółki współzależnej	-	-
przekazanie na depozyty bankowe	5 210	5 791
naliczenie odsetek od depozytów	4	4
przekwalifikowanie depozytu jako długoterminowy	-	623
naliczenie prowizji za poręczenia kredytów spółkom celowym	-	-
wycena pozycji w walutach obcych	-	-
zmniejszenia (z tytułu)	141	4 869
rozwiązanie depozytów bankowych	-	4 623
przekwalifikowanie depozytu jako krótkoterminowy	141	246
spłata należności	-	-
wycena pozycji w walutach obcych	-	-
stan na koniec okresu	7 149	2 076

Zmiana stanu odpisów aktualizujących należności długoterminowych (wg tytułów)	rok / 2016	rok / 2015
a) stan na początek okresu	-	-
b) zwiększenie (z tytułu)	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-
d) stan na koniec okresu	-	-

Należności długoterminowe (struktura walutowa)	rok / 2016	rok / 2015
a) w walucie polskiej (w zł)	7 149	2 076
b) w walutach obcych	-	-
- należności długoterminowe w EURO (w tys. EURO)	-	-

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

9.5. Inwestycje długoterminowe

Nieruchomości inwestycyjne	rok / 2016	rok / 2015
Nieruchomości użytkowane (wynajmowane)	617 390	611 942
Pozostałe nieruchomości inwestycyjne	37 960	30 894

Zmiany stanu nieruchomości inwestycyjnych	rok / 2016	rok / 2015
a) stan na początek okresu	642 836	436 556
b) zwiększenie (z tytułu)	36 077	211 018
- przekwalifikowanie	-	4 245
- nabycie / wytworzenie	30 773	37 016
- przekwalifikowanie ze środków trwałych w budowie w związku z oddaniem do użytkowania	5 304	169 757
- objęcie konsolidacją	-	-
c) zmniejszenie (z tytułu)	23 563	4 738
- sprzedaż	18 731	3 980
- przekwalifikowanie do rzeczowych aktywów trwałych (w ramach jednostki dominującej oraz w związku ze sprzedażą do spółek objętych konsolidacją)	541	-
- likwidacja nakładów inwestycyjnych / koszty zamiany nieruchomości	-	217
- wydanie na potrzeby realizacji kontraktu deweloperskiego	4 271	541
- korekta wartości wydania na potrzeby realizacji kontraktu deweloperskiego	20	-
d) stan na koniec okresu	655 350	642 836

Długoterminowe aktywa finansowe	rok / 2016	rok / 2015
a) w jednostkach zależnych, w tym:	12 860	13 356
- udziały lub akcje	6 142	6 150
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	5 876	6 664
- odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone)	842	542
- dopłaty / kapitały rezerwowe itp.	-	-
b) w jednostkach współzależnych, w tym:	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-

- udzielone pożyczki	-	-
- odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone)	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
c) w jednostkach stowarzyszonych, w tym:	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone)	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
d) w znaczącym inwestorze, w tym:	18	-
- udziały lub akcje	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	18	-
- 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 pozostałych jednostkach, w tym:	1 783	2 233
- udziały lub akcje	1 783	2 233
- 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	14 661	15 589

Zmiana stanu długoterminowych aktywów finansowych	rok / 2016	rok / 2015
a) stan na początek okresu	15 589	10 953
b) zwiększenia (z tytułu)	3 090	5 968
- nabycie/objęcie udziałów	-	15
- udzielenie pożyczek / objęcie obligacji	2 765	5 635
- naliczenie odsetek od pożyczki / objętych obligacji	325	134

- wycena udziałów / akcji	-	-
- przekwalifikowanie / objęcie konsolidacją	-	184
c) zmniejszenia (z tytułu)	4 018	1 332
- przekwalifikowanie / objęcie konsolidacją	86	-
- spłata pożyczek	3 090	100
- spłata odsetek	1	-
- odpisy aktualizujące	391	1 212
- wycena udziałów / akcji	450	20
d) stan na koniec okresu	14 661	15 589

9.6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	rok / 2016	rok / 2015
a) Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	13 277	8 901
odniesionych na wynik finansowy	11 331	6 913
odniesionych na kapitał własny	1 946	1 988
odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-
b) Zwiększenia	10 736	9 679
odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu):	6 900	8 285
- odpisu aktualizującego	67	81
- wyceny pozycji w walutach obcych	10	7
- rezerw na naprawy gwarancyjne	-	53
- rezerw pozostałych	28	6
- kwot opodatkowanych, a nieuwzględnionych w rachunku zysków i strat dotyczących rozliczeń kontraktów budowlanych i deweloperskich	576	-
- kosztów podlegających odliczeniu od dochodu podatkowego w momencie ich zapłaty	781	52
- rezerw na koszty kontraktu	-	985
- niezapłaconych odsetek	327	336
- opodatkowania transakcji sprzedaży nieruchomości / usług przez jednostkę dominującą do spółek zależnych / współzależnych do wysokości kwoty nieuwzględnionej w wyniku skonsolidowanym	-	-
- innych różnic przejściowych	429	141
- strat podatkowych podlegających odliczeniu od podstawy opodatkowania w przyszłych okresach	9	1 623
- korekt i kompensat konsolidacyjnych aktywów i rezerw na odroczone podatki dochodowe utworzonych w związku z transakcjami pomiędzy jednostką dominującą, a jednostkami zależnymi	4 673	5 001

odniesione na kapitał własny w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu wyceny instrumentów finansowych odniesionej w inne całkowite dochody)	3 836	1 393
odniesione na kapitał własny w związku ze stratą podatkową (z tytułu)	-	1
odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	-	-
c) Zmniejszenia	8 986	5 302
odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	6 894	3 867
- rozwiązania odpisu aktualizującego	98	244
- storna wyceny pozycji w walutach obcych	7	7
- rozwiązania rezerw na naprawy gwarancyjne	44	-
- rozwiązania pozostałych rezerw	900	685
- zapłaty odsetek	5	4
- ujęcia w rachunku zysków i strat z rozliczeń kontraktów budowlanych i deweloperskich opodatkowanych w poprzednich okresach	133	72
- zapłaty kosztów podlegających zaliczeniu w KUP w momencie zapłaty	-	348
- zapłaty nieopłaconych kwot na ZFŚS	-	-
- rozliczenia na wynik dotacji zaliczonej do przychodów podatkowych w momencie otrzymania	-	-
- innych różnic przejściowych	-	-
- odliczenia strat podatkowych	407	-
- korekt i kompensat konsolidacyjnych aktywów i rezerw na odroczony podatek dochodowy utworzonych w związku z transakcjami pomiędzy jednostką dominującą, a jednostkami zależnymi	4 272	2 335
- 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)	1 028	172
odniesione na kapitał własny w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu wyceny instrumentów finansowych odniesionej w inne całkowite dochody)	2 092	1 435
odniesione na kapitał własny w związku ze stratą podatkową (z tytułu)	-	-
odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	-	-
d) Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, razem, w tym:	15 027	13 277
odniesionych na wynik finansowy	11 337	11 331
odniesionych na kapitał własny	3 690	1 946

odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-
--	---	---

Inne rozliczenia międzyokresowe	rok / 2016	rok / 2015
czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	2 890	4 480
- koszty uruchomionych produktów bankowych	234	254
- ubezpieczenia	-	-
- koszty pozyskania najemców	1 190	2 146
- podatki lokalne i opłaty za wieczyste użytkowanie rozliczane w czasie	-	350
- opłaty administracyjne	313	-
- koszty wykonania prac poza terenem obiektu handlowego, niezaliczone do wartości nieruchomości inwestycyjnych rozliczane w czasie	1 153	1 730

10. AKTYWA OBROTOWE

10.1. Zapasy

Zapasy	rok / 2016	rok / 2015
materiały	15	49
półprodukty i produkty w toku	-	-
produkty gotowe	-	-
towary	180	449
Zapasy, razem	195	498

10.2. Należności krótkoterminowe

Należności krótkoterminowe	rok / 2016	rok / 2015
od jednostek powiązanych, w tym:	1 003	2 368
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 002	2 368
- do 12 miesięcy	1 002	2 368
- powyżej 12 miesięcy	-	-
inne	1	-
dochodzone na drodze sądowej	-	-
od pozostałych jednostek, w tym:	47 413	35 781
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	41 971	22 100
- do 12 miesięcy	41 060	19 288
- powyżej 12 miesięcy	911	2 812
z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	1 998	10 502

inne	3 444	3 179
dochodzone na drodze sądowej	-	-
Należności krótkoterminowe netto, razem	48 416	38 149
odpisy aktualizujące wartość należności	4 123	3 913
Należności krótkoterminowe brutto, razem	52 539	42 062

Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych	rok / 2016	rok / 2015
z tytułu dostaw i usług, w tym:	1 002	2 368
od jednostek zależnych	6	2 343
od jednostek współzależnych	2	2
od jednostek stowarzyszonych	44	23
od znaczącego inwestora	-	-
od jednostki dominującej	950	-
inne, w tym:	1	-
od jednostek zależnych	-	-
od jednostek współzależnych	-	-
od jednostek stowarzyszonych	1	-
od znaczącego inwestora	-	-
od jednostki dominującej	-	-
dochodzone na drodze sądowej, w tym:	-	-
od jednostek zależnych	-	-
od jednostek współzależnych	-	-
od jednostek stowarzyszonych	-	-
od znaczącego inwestora	-	-
od jednostki dominującej	-	-
Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych netto, razem	1 003	2 368
odpisy aktualizujące wartość należności od jednostek powiązanych	-	-
Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych brutto, razem	1 003	2 368

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych	rok / 2016	rok / 2015
a) Stan na początek okresu	3 913	5 346
b) zwiększenia (z tytułu)	812	1 083
- utworzenie odpisów	812	1 083
c) zmniejszenia (z tytułu)	602	2 516
- wykorzystanie	92	-
- rozwiązanie	510	2 516

d) Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu	4 123	3 913
---	-------	-------

Należności od pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług (brutto) – o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty:	rok / 2016	rok / 2015
do 1 miesiąca	28 463	9 003
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	3 030	3 787
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	4 251	349
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	155	1 180
powyżej 1 roku	3 095	3 401
należności przeterminowane (brutto)	5 666	6 916
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (brutto)	44 660	24 636
odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	2 689	2 536
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (netto)	41 971	22 100

Należności od pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług, przeterminowane (brutto) - z podziałem na okres przeterminowania	rok / 2016	rok / 2015
do 1 miesiąca	1 376	1 596
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	531	341
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	728	767
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	457	1 389
powyżej 1 roku	2 574	2 823
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (brutto)	5 666	6 916
odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane	2 689	2 536
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (netto)	2 977	4 380

10.3. Inwestycje krótkoterminowe

Krótkoterminowe aktywa finansowe	rok / 2016	rok / 2015
a) w jednostkach zależnych, w tym:	3 976	-
udziały lub akcje	-	-
należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-
dłużne papiery wartościowe	-	-
inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
udzielone pożyczki	3 976	-
inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
b) w jednostkach współzależnych, w tym:	-	-

udziały lub akcje	-	-
należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-
dłużne papiery wartościowe	-	-
inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
udzielone pożyczki	-	-
inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
c) w jednostkach stowarzyszonych, w tym:	-	-
udziały lub akcje	-	-
należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-
dłużne papiery wartościowe	-	-
inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
udzielone pożyczki	-	-
inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
d) w znaczącym inwestorze, w tym:	-	-
udziały lub akcje	-	-
należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-
dłużne papiery wartościowe	-	-
inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
udzielone pożyczki	-	-
inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
e) w jednostce dominującej, w tym:	-	-
udziały lub akcje	-	-
należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-
dłużne papiery wartościowe	-	-
inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
udzielone pożyczki	-	-
inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
f) w pozostałych jednostkach, w tym:	-	-
udziały lub akcje	-	-
należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-
dłużne papiery wartościowe	-	-
inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
udzielone pożyczki	288	288
inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych aktywów finansowych	(288)	(288)
g) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, w tym:	31 780	24 460

środki pieniężne w kasie i na rachunkach	31 780	24 460
inne środki pieniężne	-	-
h) inne aktywa pieniężne	-	-
Krótkoterminowe aktywa finansowe, razem	35 756	24 460

10.4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	rok / 2016	rok / 2015
czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	1 685	2 010
- ubezpieczenia majątkowe	212	427
- podatki lokalne i opłaty za wieczyste użytkowanie rozliczane w czasie	39	39
- opłaty administracyjne	-	-
- koszty finansowe rozliczane w czasie	252	236
- koszty wykonania prac poza terenem obiektu handlowego, niezaliczone do wartości nieruchomości inwestycyjnych rozliczane w czasie	577	577
- koszty pozyskania najemców	545	596
- inne koszty rozliczane w czasie	60	135
pozostałe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	7 827	7 014
- wycena kontraktów długoterminowych	7 827	7 014
- rozliczenia międzyokresowe przychodów	-	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, razem	9 512	9 024

11. KAPITAŁ Y WŁASNE

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

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

Seria E	Na okaziciela	Bez uprzywilejowania	brak	2 000 000	2 000 000	gotówką	2011.01.21	2011.01.21
Kapitał zakładowy, razem					10 000 000			
Wartość nominalna jednej akcji (w zł)		1,00						

Akcje własne	rok / 2016	rok / 2015
Akcje własne nabyte w ramach programu skupu akcji własnych	(577)	(577)

Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną	rok / 2016	rok / 2015
z emisji akcji serii D	89 961	89 961
z emisji akcji serii E	52 895	52 895

Zyski zatrzymane	rok / 2016	rok / 2015
zysk wyłączony z podziału przekazany decyzjami udziałowców / akcjonariuszy na kapitał zapasowy	153 361	143 524
utworzony z zysku (2%) zgodnie z postanowieniami Statutu	2 938	2 827
Kapitał na skup akcji własnych utworzony uchwałą WZA	4 200	4 200
Powstały w związku z „przejściem” na MSR/MSSF	5 432	5 432
Różnice pomiędzy dochodami jednostkowymi a wynikami skonsolidowanymi	(11 514)	(11 144)
Całkowite dochody jednostek zależnych za lata poprzednie, niepodzielone	(8 734)	(9 742)
Całkowite dochody okresu sprawozdawczego	18 958	18 082
Inne	-	-
Zyski zatrzymane razem	164 641	153 179

12. KAPITAŁ MNIejszości

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego kapitał mniejszości nie występuje.

13. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

13.1. Rezerwy na zobowiązania

Zmiana stanu rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego	rok / 2016	rok / 2015
Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	13 846	7 384

odniesionej na wynik finansowy	12 473	5 982
odniesionej na kapitał własny	376	405
odniesionej na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	997	997
Zwiększenia:	4 190	6 578
odniesione na wynik finansowy okresu z tytułu dodatnich różnic przejściowych	4 190	6 497
odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	-	81
odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	-	-
Zmniejszenia:	3 301	116
odniesione na wynik finansowy okresu w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	3 271	6
odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	30	110
odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	-	-
Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, razem	14 735	13 846
odniesionej na wynik finansowy	13 392	12 473
odniesionej na kapitał własny	346	376
odniesionej na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	997	997

Zmiana stanu rezerw na świadczenia emerytalne i podobne	rok / 2016	rok / 2015
a) stan na początek okresu	840	814
b) zwiększenia (z tytułu)	102	28
- aktualizacja naliczeń	102	28
c) zmniejszenia (z tytułu)	4	2
- aktualizacja naliczeń	4	2
d) stan na koniec okresu, w tym:	938	840
- długoterminowe	108	112
- krótkoterminowe	830	728

Zmiana stanu pozostałych rezerw długoterminowych (wg tytułów)	rok / 2016	rok / 2015
a) stan na początek okresu	3 460	3 179

b) zwiększenia (z tytułu)	-	751
- utworzenie rezerw na naprawy gwarancyjne w związku z oddaniem do użytkowania obiektów budowlanych	-	751
c) zmniejszenia (z tytułu)	230	470
- wykorzystanie	-	-
- rozwiązanie	230	470
- przekwalifikowanie do krótkoterminowych	-	-
d) stan na koniec okresu	3 230	3 460

Zmiana stanu pozostałych rezerw krótkoterminowych (wg tytułów)	rok / 2016	rok / 2015
a) stan na początek okresu	820	893
b) zwiększenia (z tytułu)	5 345	434
- utworzenie rezerwy na nieponiesione koszty realizacji kontraktów, związane z przychodami zarachowanymi w okresie sprawozdawczym	4 625	-
- utworzenie rezerwy na odsetki z tytułu kredytów	618	432
- utworzenie rezerwy na niewykorzystane urlopy i świadczenia pracownicze	102	-
- utworzenie rezerwy na sprawy sądowe	-	-
- utworzenie rezerw pozostałych	-	2
- przekwalifikowanie z długoterminowych	-	-
c) zmniejszenia	4 594	507
- wykorzystanie (z tytułu)	4 593	444
poniesienie wydatków, na które utworzono rezerwy	4 593	444
- rozwiązanie (z tytułu)	1	63
nie wystąpienia zdarzeń, na które utworzono rezerwy	1	63
d) stan na koniec okresu	1 571	820

13.2. Zobowiązania długoterminowe

Zobowiązania długoterminowe	rok / 2016	rok / 2015
wobec jednostek zależnych, w tym:	-	-
kredyty i pożyczki	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-
- z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej	-	-
- umowy leasingu finansowego	-	-
wobec jednostek współzależnych, w tym:	-	-
kredyty i pożyczki	-	-

z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-
- z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej	-	-
- umowy leasingu finansowego	-	-
wobec jednostek stowarzyszonych, w tym:	-	-
kredyty i pożyczki	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-
- z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej	-	-
- umowy leasingu finansowego	-	-
wobec znaczącego inwestora, w tym:	-	-
kredyty i pożyczki	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-
- z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej	-	-
- umowy leasingu finansowego	-	-
wobec jednostki dominującej, w tym:	-	-
kredyty i pożyczki	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-
- z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej	-	-
- umowy leasingu finansowego	-	-
- z tytułu wynagrodzeń za poręczenie kredytu	-	-
wobec pozostałych jednostek, w tym:	335 742	328 648
kredyty i pożyczki	332 553	324 896
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
inne zobowiązania finansowe, w tym:	3 189	3 752
- z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej	-	-
- umowy leasingu finansowego	56	248
- kaucje najemców	3 133	3 504
Zobowiązania długoterminowe, razem	335 742	328 648

Zobowiązania długoterminowe, o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty	rok / 2016	rok / 2015
powyżej 1 roku do 3 lat	70 573	103 381

powyżej 3 do 5 lat	50 883	109 932
powyżej 5 lat	214 286	115 335
Zobowiązania długoterminowe, razem	335 742	328 648

13.3. Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania krótkoterminowe	rok / 2016	rok / 2015
wobec jednostek zależnych, w tym:	3	2
kredyty i pożyczki	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
z tytułu dywidend	-	-
inne zobowiązania finansowe, w tym:	3	2
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	2
- do 12 miesięcy	-	2
- powyżej 12 miesięcy	-	-
zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
zobowiązania wekslowe	-	-
inne (wg rodzaju)	3	-
wobec jednostek współzależnych, w tym:	20	18
kredyty i pożyczki	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
z tytułu dywidend	-	-
inne zobowiązania finansowe, w tym:	20	18
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	20	18
- do 12 miesięcy	20	18
- powyżej 12 miesięcy	-	-
zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
zobowiązania wekslowe	-	-
inne (wg rodzaju)	-	-
wobec jednostek stowarzyszonych, w tym:	879	945
kredyty i pożyczki	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
z tytułu dywidend	-	-
inne zobowiązania finansowe, w tym:	879	945
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	879	945
- do 12 miesięcy	879	945
- powyżej 12 miesięcy	-	-
zaliczki otrzymane na dostawy	-	-

zobowiązania wekslowe	-	-
inne (wg rodzaju)	-	-
wobec znaczącego inwestora, w tym:	5	2 931
kredyty i pożyczki	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
z tytułu dywidend	-	-
inne zobowiązania finansowe, w tym:	5	2 931
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	5	900
- do 12 miesięcy	5	900
- powyżej 12 miesięcy	-	-
zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
zobowiązania wekslowe	-	-
inne (wg rodzaju)	-	2 031
wobec jednostki dominującej, w tym:	-	-
kredyty i pożyczki	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
z tytułu dywidend	-	-
inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
zobowiązania wekslowe	-	-
inne (wg rodzaju)	-	-
wobec pozostałych jednostek, w tym:	138 552	120 670
kredyty i pożyczki	85 539	81 143
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
z tytułu dywidend	-	-
inne zobowiązania finansowe, w tym:	53 013	39 527
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	45 956	32 549
- do 12 miesięcy	30 290	15 915
- powyżej 12 miesięcy	15 666	16 634
zaliczki otrzymane na dostawy	42	-
zobowiązania wekslowe	-	-
zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych	4 537	2 181
inne (wg rodzaju)	2 478	4 797
- z tytułu wynagrodzeń	16	5
- leasing	250	593

- ZFSS	1 058	991
- zobowiązanie z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej	-	-
- zobowiązania związane z realizacją inwestycji własnej	-	2 653
- pozostałe	1 154	555
Zobowiązania krótkoterminowe, razem	139 459	124 566

13.4. Rozliczenia międzyokresowe

Inne rozliczenia międzyokresowe	rok / 2016	rok / 2015
bieżne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	253	260
długoterminowe (wg tytułów)	-	-
krótkoterminowe (wg tytułów)	253	260
rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:	4 782	1 751
długoterminowe (wg tytułów)	-	-
- rozliczana w czasie dotacja na dofinansowanie zakupów inwestycyjnych	-	-
- rozliczana w czasie wartość z przeszacowania aktywów trwałych przejętych z leasingu	-	-
krótkoterminowe (wg tytułów)	4 782	1 751
- naliczone kary	-	-
- otrzymane płatności / wystawione faktury, nie zakwalifikowane do przychodów okresu sprawozdawczego	4 782	1 751
Inne rozliczenia międzyokresowe, razem	5 035	2 011

14. SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃYWÓW PIENIĘŻNYCH

	rok / 2016	rok / 2015
Inne korekty w działalności operacyjnej, wykazane w sprawozdaniu z przepłyów pieniężnych, w tym:	8 644	(6 248)
- zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych odniesionych na inne całkowite dochody	-	-
- korekta nakładów inwestycyjnych / niezapłacone nakłady na początek okresu	16 706	10 458
- korekta nakładów inwestycyjnych / niezapłacone nakłady na koniec okresu	(8 128)	(16 706)
- zmiana stanu zobowiązań z tytułu dywidendy	-	-
- inne korekty w związku z objęciem konsolidacją po raz pierwszy	66	-

15. INSTRUMENTY FINANSOWE

15.1 Kategorie instrumentów finansowych i ich wpływ na wyniki finansowe

W poniższych tabelach przedstawiono ujawnienia w zakresie instrumentów finansowych zgodnie z MSSF 7. Dane przedstawiono w tys. zł na koniec okresu sprawozdawczego (dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej) oraz za okres sprawozdawczy (dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów).

Aktywa finansowe	Wartość bilansowa na dzień sprawozdawczy	Pożyczki i należności nieprzeznaczone do obrotu	Inwestycje utrzymywane do terminu zapadalności	Aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży
Należności długoterminowe	7 149	7 149	-	-	-
Pożyczki	5 876	5 876	-	-	-
Odsetki naliczone od pożyczek	842	842	-	-	-
Należności krótkoterminowe handlowe i inne	48 416	48 416	-	-	-
Inwestycje długoterminowe (inne niż pożyczki)	7 943	-	-	-	7 943
Inwestycje krótkoterminowe (inne niż pożyczki)	35 756	-	-	35 756	-

Zobowiązania finansowe	Wartość bilansowa na dzień sprawozdawczy	Zobowiązania przeznaczone do obrotu	Pozostałe zobowiązania finansowe
Długoterminowe kredyty i pożyczki	332 553	-	332 553
Długoterminowe zobowiązania handlowe i inne	3 189	-	3 189
Krótkoterminowe kredyty	85 539	-	85 539
Krótkoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe	53 920	-	53 920

Rodzaj instrumentu finansowego	Wpływ na rachunek zysków i strat (wielkość dodatnia – przychody / zyski, wielkość ujemna – koszty / straty)	Wpływ na kapitał własny (wielkość dodatnia – wzrost kapitału własnego, wielkość ujemna – zmniejszenie kapitału własnego)
Pożyczki	357	-
Inwestycje długoterminowe (inne niż pożyczki)	(561)	-
Inwestycje krótkoterminowe (inne niż pożyczki)	-	-
Kredyty inwestycyjne (długo i krótkoterminowe)	(8 622)	(7 867)
Kredyty obrotowe	(1 726)	-
Umowy leasingu	(53)	-

15.2. Instrumenty finansowe - ryzyka, zarządzanie ryzykiem, analiza wrażliwości

Zarząd zidentyfikował następujące ryzyka dla wykazywanych w sprawozdaniu finansowym instrumentów finansowych:

1. Ryzyko kredytowe dla aktywów finansowych – oznaczające brak wpływu środków pieniężnych w związku z niewypłacalnością drugiej strony – ryzyko zidentyfikowane dla należności i pożyczek udzielonych;
2. Ryzyko płynności dla zobowiązań finansowych – oznaczające niebezpieczeństwo niewywiązania się ze zobowiązań finansowych w związku z chwilowym brakiem płynności – ryzyko zidentyfikowane dla wszystkich zobowiązań finansowych;
3. Ryzyko ceny – oznaczające, że w momencie sprzedaży nie uda się uzyskać odpowiedniej ceny sprzedaży – ryzyko zidentyfikowane dla inwestycji krótkoterminowych innych niż pożyczki i środki pieniężne (akcje);
4. Ryzyko stopy procentowej – oznaczające, że zarówno wpływy, jak i wydatki mogą zmieniać się wraz ze zmianą parametrów, na podstawie których ustala się oprocentowanie (pożyczki udzielone, kredyty);
5. Ryzyko walutowe – oznaczające, że zarówno wpływy (umowy najmu zawierane w walucie EURO) i wydatki (spłata kredytów zaciągniętych w walucie EURO) mogą zmieniać się wraz ze zmianą kursu walut obcych.

Zarząd podejmuje następujące działania w celu minimalizacji ryzyka:

1. Ryzyko kredytowe:
 - a. pożyczki udzielane są wyłącznie podmiotom, których działalność pozostaje pod kontrolą Zarządu poprzez uczestnictwo w Zarządach spółek powiązanych, dla efektów finansowych Grupy Kapitałowej ryzyko to nie występuje,
 - b. należności handlowe są na bieżąco monitorowane i windykowane.
2. Ryzyko płynności dla zobowiązań finansowych:
 - a. sporządzane są plany przepływów finansowych krótko-, średnio- i długoterminowe.
3. Ryzyko ceny – Zarząd ogranicza posiadanie instrumentów finansowych narażonych na ryzyko ceny do minimum.
4. Ryzyko stopy procentowej:
 - a. kredyty zawierane są w oparciu o stałą marżę banku, jednak niezabezpieczona pozostaje ekspozycja na wahania parametrów WIBOR/EURIBOR.

5. Ryzyko walutowe:

- a. dotyczy kredytów zawieranych w walutach obcych, jednak kredyty takie zawierane są wyłącznie w przypadku gdy również wpływy z inwestycji współfinansowanych tymi kredytami są w większej części denominowane w walucie kredytu – dotyczy to umów najmu zawieranych w EURO,
- b. zawieranie umów kredytowych w walutach obcych Zarząd traktuje jako zabezpieczenie przepływów pieniężnych (tożsamość waluty kredytu z walutą w jakiej zawierane są umowy generujące wpływy), to też wycena zobowiązań z tytułu takich kredytów odnoszona jest na kapitały własne.

Ryzyka 1, 2 i 3 są niemierzalne i nie można dla nich przedstawić analizy wrażliwości, natomiast analiza wrażliwość ryzyka 4 i 5 przedstawiona została w tabeli poniżej, analizę przeprowadzono poprzez zamieszczenie informacji jaki wpływ miałyby zmiany poszczególnych parametrów na wielkości wykazane w sprawozdaniu finansowym za bieżący okres sprawozdawczy (dane w tys. zł)

Parametr narażony na ryzyko (A)	Procentowe ryzyko zmiany parametru oszacowane przez Zarząd (B)	Średnia wartość parametru w roku (okresie) / wartość parametru na koniec okresu sprawozdawczego (C)	Opis instrumentu narażonego na ryzyko zmiany parametru oraz wskazanie pozycji, która może ulec zmianie	Wpływ na rachunek zysków i strat (wielkość dodatnia – przychody / zyski, wielkość ujemna – koszty / straty)		Wpływ na kapitał własny (wielkość dodatnia – wzrost kapitału własnego, wielkość ujemna – zmniejszenie kapitału własnego)	
				Maksymalny wzrost parametru A	Maksymalny spadek parametru A	Maksymalny wzrost parametru A	Maksymalny spadek parametru A
WIBOR 1M	+/- 10%	1,62%	Pożyczki udzielone, zmiana parametru A wpłynęłaby na przychody finansowe	15	(15)	-	-
WIBOR 1M	+/- 10%	1,62%	Kredyt w rachunku bieżącym, zmiana parametru A wpłynęłaby na koszty finansowe	51	(51)	-	-
WIBOR 1M	+/- 10%	1,62%	Kredyt obrotowy, zmiana parametru A wpłynęłaby na koszty finansowe	8	(8)	-	-
EURIBOR 3M	+/- 10%	-0,32%	Kredyt inwestycyjny, zmiana parametru A wpłynęłaby na koszty finansowe	(20)	20	-	-
WIBOR 3M	+/- 10%	1,00%	Pożyczka inwestycyjna, zmiana parametru A wpłynęłaby na koszty finansowe	36	(36)	-	-
WIBOR 3M	+/- 10%	1,70%	Kredyt inwestycyjny, zmiana parametru A wpłynęłaby na koszty finansowe	7	(7)	-	-
EURIBOR 3M	+/- 10%	0,00%	Kredyt inwestycyjny, zmiana parametru A wpłynęłaby na koszty finansowe	-	-	-	-
EURIBOR 3M	+/- 10%	-0,18%	Kredyt inwestycyjny, zmiana parametru A wpłynęłaby na koszty finansowe	(9)	9	-	-
EURIBOR 3M	+/- 10%	0,00%	Kredyt inwestycyjny, zmiana parametru A wpłynęłaby na koszty finansowe	-	-	-	-
WIBOR 1M	+/- 10%	1,61%	Kredyt budowlany, zmiana parametru A wpłynęłaby na koszty finansowe	4	(4)	-	-
EURIBOR 6M	+/- 10%	0,00%	Kredyt inwestycyjny, zmiana parametru A wpłynęłaby na koszty finansowe	-	-	-	-

EURIBOR 1M	+/- 10%	0,00%	Kredyt inwestycyjny, zmiana parametru A wpłynęłaby na koszty finansowe	-	-	-	-
EURIBOR 1M	+/- 10%	0,00%	Kredyt inwestycyjny, zmiana parametru A wpłynęłaby na koszty finansowe	-	-	-	-
WIBOR 1M	+/- 10%	1,58%	Kredyt budowlany, zmiana parametru A wpłynęłaby na koszty finansowe	9	(9)	-	-
WIBOR 1M	+/- 10%	1,66%	Kredyt budowlany, zmiana parametru A wpłynęłaby na koszty finansowe	5	(5)	-	-
kurs EUR/PLN (kurs zakupu w banku oraz kurs NBP zastosowany do wystawienia faktur)	+/- 10%	-	Umowy najmu określone w EURO vs kredyty inwestycyjne w EURO, zmiana parametrów wpłynęłaby na rachunek zysków i strat	1 578	(1 578)	-	-
kurs EUR/PLN (NBP na dzień 31/12/2016)	+/- 10%	4,4240	Kredyty inwestycyjne, zmiana parametru wpłynęłaby na inne całkowite dochody (wycena instrumentów finansowych)	-	-	(30 657)	30 657

Grupa Kapitałowa stosuje rachunkowość zabezpieczeń, której warunki zostały przedstawione w tabeli poniżej:

Opis rodzaju zabezpieczenia	Zabezpieczenie przepływów pieniężnych (przychody w EURO zabezpieczone zobowiązaniem finansowym w EURO)
Instrumenty finansowe stanowiące instrumenty zabezpieczające	Kredyt zaciągnięty w walucie EURO
Charakter zabezpieczanego ryzyka	Ryzyko walutowe / kredytowe
Oczekiwany okres wystąpienia przepływów pieniężnych	Okres kredytowania - został wskazany w sprawozdaniu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej
Początek wpływu przepływów na wynik finansowy	Cały okres kredytowania proporcjonalnie do płaconych rat kredytowych
Transakcje, co do których rachunkowość zabezpieczeń została uprzednio zastosowana i nie oczekuje się już jej przeprowadzenia	nie występują
Kwota ujęta w kapitale własnym	
1) Bilans otwarcia	(7 460)
2) Zmiana stanu w 2016 roku	(7 866)
3) Bilans zamknięcia	(15 326)
Kwota usunięta z kapitału własnego i ujęta w wyniku finansowym za dany okres	Nie wystąpiły, z uwagi na ciągłość stosowanej rachunkowości zabezpieczeń
Kwota usunięta z kapitału własnego i zaliczona do kosztu początkowego lub innej wartości bilansowej składnika aktywów niefinansowych lub zobowiązania niefinansowego, którego nabycie lub powstanie było wysoce prawdopodobną planowaną transakcją będącą przedmiotem zabezpieczenia	Nie wystąpiły
Ujęta w wyniku finansowym nieefektywność wynikająca z zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Nie wystąpiła

16. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

1. Zobowiązania warunkowe wobec podmiotów spoza Grupy wynikają z następujących zdarzeń:
 - a. W dniu 06.11.2008 r. P.A. NOVA S.A. zawarła z Towarzystwem Ubezpieczeń Euler Hermes S.A. umowę o udzielenie gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego w wysokości 10.000.000,00 zł, zmienionej aneksem z dnia 01.12.2011 r. do kwoty 20.000.000,00 zł. W dniu 27.10.2014 r. został zawarty aneks do w/w umowy zwiększający wysokość limitu odnawialnego do kwoty 28.000.000,00 zł. Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2016 r. wynosiła 26.403.517,08 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 31.12.2016 r. wynosiła 1.010.919,40 zł.
 - c. W dniu 29.06.2015 r. P.A. NOVA S.A. zawarła z Deutsche Bank Polska S.A. umowę o udzielenie gwarancji bankowych w ramach limitu odnawialnego w wysokości 10 000 000,00 zł. Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2016 r. wynosiła 500.000,00 zł.
 - d. 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 31.12.2016 r. wynosiła 4.228.550,00 zł.
 - e. 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 31.12.2016 r. wynosiła 1.700.000,00 zł.
2. Obciążenia majątku wykazanego w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z sytuacji finansowej wykazano w tabeli poniżej

Opis obciążonego składnika majątkowego	wartość składnika majątkowego wykazana w aktywach na 31/12/2016	rodzaj zabezpieczenia / obciążenia	rodzaj wierzytelności, wierzyciel
Nieruchomość w Zamościu o pow. 38.942m2 (własność spółki Galeria Zamoyska Sp. z o.o.)	4 997	hipoteka umowna łączna do kwoty 60.000.000,00 PLN	kredyt obrotowy w rachunku kredytowym rewolwingowy Podkarpacki Bank Spółdzielczy
Nieruchomość w Kłodzku	1 638		
Nieruchomości w Częstochowie	5 894		
Nieruchomości w Przemyślu	3 715		
Nieruchomości w Skawinie	5 122		
środki na rachunkach bankowych	220	zastaw finansowy na prawach do środków na rachunkach bankowych oraz pełnomocnictwo dla Banku	
Nieruchomość w Gliwicach o pow. 740 m2 zabudowana budynkiem o pow. użytkowej 1.047 m2	5 887	hipoteka umowna łączna do kwoty 5.600.000,00zł	linia gwarancyjna; Deutsche Bank Polska S.A.
Nieruchomość w Płocku	11 836	hipoteka umowna do kwoty 16.500.000,00 PLN na nieruchomości w Płocku	umowa o kredyt złotowy obrotowy ING Bank Śląski S.A.
Depozyt pieniężny	601	depozyt	gwarancja bankowa; mBank S.A.
Samochody w leasingu	306	weksel, brak tytułu własności przedmiotu	umowy leasingu; EFL S.A.; mBank S.A.; VW Leasing
Nieruchomość w Chorzowie o powierzchni 8.896m ² zabudowana budynkiem o pow. użytkowej 3.470 m ²	12 063	hipoteka kaucyjna do kwoty 10.800.000 PLN na nieruchomości położonej w Chorzowie	kredyt inwestycyjny na realizację przez spółkę Park Handlowy Chorzów obiektu handlowego w Chorzowie; Deutsche Bank Polska S.A.
Depozyt pieniężny Spółki Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.	289	depozyt	
Środki pieniężne na rachunkach bankowych Spółki Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.	64	Ograniczenie w dysponowaniu środkami pieniężnymi spółki celowej wynikające z zawartych umów kredytowych	

Nieruchomość w Przemyślu o powierzchni 38.021m ² zabudowana budynkiem o pow. użytkowej 57.620 m ²	145 486	hipoteka umowna do kwoty 40.000.000,00 EUR	kredyt inwestycyjny przeznaczony na refinansowanie obecnego zadłużenia oraz budowę kina w funkcjonującej galerii handlowej przez spółkę San Development Sp. z o.o.; mBank Hipoteczny S.A.
Środki pieniężne na rachunkach bankowych Spółki San Development Sp. z o.o.	4 307	Ograniczenie w dysponowaniu środkami pieniężnymi spółki celowej wynikające z zawartych umów kredytowych	
Nieruchomość w Kędzierzynie Koźlu o powierzchni 32.640m ² zabudowana budynkiem o pow. użytkowej 50.847m ²	141 988	hipoteka kaucyjna do kwoty stanowiącej równoważność w EUR kwoty PLN 223.800.000,00	kredyt inwestycyjny na realizację przez spółkę Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. obiektu handlowego w Kędzierzynie Koźlu; PKO Bank Polski S.A.
Środki pieniężne na rachunkach bankowych Spółki Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.	3 969	Ograniczenie w dysponowaniu środkami pieniężnymi spółki celowej wynikające z zawartych umów kredytowych	
Nieruchomość w Kluczborku o powierzchni 33.843m ² zabudowana budynkiem o pow. użytkowej 11.912m ²	35 787	hipoteka ustanowiona do kwoty 10.500.000 EUR, hipoteka ustanowiona do kwoty 12.500.000 PLN	kredyt inwestycyjny na realizację przez spółkę Galeria Kluczbork Sp. z o.o. obiektu handlowego w Kluczborku; mBank S.A.
Środki pieniężne na rachunkach bankowych Spółki Galeria Kluczbork Sp. z o.o.	1 617	Ograniczenie w dysponowaniu środkami pieniężnymi spółki celowej wynikające z zawartych umów kredytowych	
Nieruchomość w Rybniku	28 735	hipoteka do kwoty 7.950.000 EUR oraz 7.500.000 PLN oraz do kwoty 13.000.000 PLN	kredyt inwestycyjny na realizację przez spółkę P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o. obiektu handlowego w Rybniku; mBank S.A.
Środki pieniężne na rachunkach bankowych Spółki P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o.	1 220	Ograniczenie w dysponowaniu środkami pieniężnymi spółki celowej wynikające z zawartych umów kredytowych	
Nieruchomość w Siechnicach	6 690	hipoteka do kwoty 1.620.000,00 EUR oraz 1.750.000 PLN	kredyt inwestycyjny na realizację przez spółkę P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o. obiektu handlowego w Siechnicach; mBank S.A.
Środki pieniężne na rachunkach bankowych Spółki P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o.	446	Ograniczenie w dysponowaniu środkami pieniężnymi spółki celowej wynikające z zawartych umów kredytowych	
Nieruchomość w Jaworznie	215 176	hipoteka umowna do kwoty 108 000 000,00 PLN hipoteka umowna do kwoty: 1) 114.100.000,00 PLN 2) 14.250.000,00 PLN	umowa inwestycyjna udzielenia pożyczki Jessica oraz kredytu inwestycyjnego na finansowanie projektu rewitalizacyjnego realizowanego przez Galeria Galena Sp. z o.o. poprzez budowę obiektu handlowego w Jaworznie; Bank Ochrony Środowiska S.A.
Środki pieniężne na rachunkach bankowych Spółki Galeria Galena Sp. z o.o.	7 596	Ograniczenie w dysponowaniu środkami pieniężnymi spółki celowej wynikające z zawartych umów kredytowych	
Nieruchomość w Myszkowie	9 017	hipoteka do kwoty 3.000.000,00 EUR	kredyt hipoteczny spółka P.A. NOVA Invest 3 Sp. z o.o. - obiekt handlowy w Myszkowie; mBank Hipoteczny S.A.
Środki pieniężne na rachunkach bankowych Spółki P.A. NOVA Invest 3 Sp. z o.o.	950	Ograniczenie w dysponowaniu środkami pieniężnymi spółki celowej wynikające z zawartych umów kredytowych	
Nieruchomość w Krośnie	10 880	hipoteka do kwoty 3.375.000,00 EUR	kredyt dewizowy na finansowanie inwestycji

Środki pieniężne na rachunkach bankowych Spółki P.A. NOVA Invest Krosno Sp. z o.o.	19	Ograniczenie w dysponowaniu środkami pieniężnymi spółki celowej wynikające z zawartych umów kredytowych	spółka P.A. NOVA Invest Krosno Sp. z o.o. - obiekt handlowy w Krośnie; ING Bank Śląski S.A.
Nieruchomość w Kamiennej Górze	14 800	hipoteka do kwoty 4.800.000,00 EUR	kredyt inwestycyjny na realizację przez spółkę P.A. NOVA Invest Kamienna Góra Sp. z o.o. parku handlowego w Kamiennej Górze; mBank S.A.
Środki pieniężne na rachunkach bankowych Spółki P.A. NOVA Invest Kamienna Góra Sp. z o.o.	854	Ograniczenie w dysponowaniu środkami pieniężnymi spółki celowej wynikające z zawartych umów kredytowych	

17. INNE INFORMACJE

17.1. Informacje o zatrudnieniu

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

Informacje o zatrudnieniu przedstawia poniższa tabela:

Informacje o zatrudnieniu	rok / 2016	rok / 2015
Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie w grupach zawodowych po przeliczeniu na pełne etaty, w tym:	185	198
- pracownicy umysłowi (na stanowiskach nierobotniczych)	134	133
- pracownicy fizyczni (na stanowiskach robotniczych)	51	65

17.2. Informacje o transakcjach Grupy z jednostkami powiązаныmi (nieobjętymi konsolidacją)

Nazwa jednostki i opis powiązania	stan zobowiązań na dzień 31.12.2016r.	stan należności na dzień 31.12.2016r.	przychody Grupy P.A. NOVA z tytułu transakcji z podmiotem powiązany w roku 2016	przychody osiągnięte przez Grupę P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązany w roku 2016 (z tytułu odsetek i innych przychodów finansowych)	koszty poniesione przez Grupę P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązany w roku 2016 (fakturowanie przez jednostkę powiązaną na rzecz jednostek Grupy)	nakłady na aktywa trwałe poniesione przez Grupę P.A. NOVA z tytułu transakcji z podmiotem powiązany w roku 2016 (fakturowanie przez jednostkę powiązaną na rzecz jednostek Grupy)
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)	5	18	1	-	829	-
Galeria Zamoyska Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym spółki Galeria Zamoyska Sp. z o.o.)	-	1 512	1	42	-	-
Supernova Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym spółki Supernova Sp. z o.o.)	-	2 598	28	83	15	-
P.A. NOVA Management Sp. z o.o.	220	387	40	13	2 685	-

(P.A. NOVA S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym spółki P.A. NOVA Management Sp. z o.o.)						
PAL Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 50,1% w kapitale zakładowym spółki PAL Sp. z o.o.)	333	31	388	276	4 225	-
P.A. NOVA Inwestycje Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym spółki P.A. NOVA Inwestycje Sp. z o.o.)	25	308	1	3	-	80
P.A. NOVA Invest Kłodzko Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym spółki P.A. NOVA Invest Kłodzko Sp. z o.o.)	-	4 505	1	159	5	-
PAL 1 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 50,1% w kapitale zakładowym spółki PAL 1 Sp. z o.o.)	323	22	32	1	2 604	-
Centrum Handlowe ZET Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 99% w kapitale zakładowym spółki Centrum Handlowe ZET Sp. z o.o.)	-	3 981	-	31	-	-
Ewa Bobkowska Prezes Zarządu P.A. NOVA S.A. (Pani Bobkowska posiada 8,39% udziału w kapitale zakładowym P.A. NOVA S.A.)	-	950	3 042	-	-	-
Stanisław Lessaer Wiceprezes Zarządu P.A. NOVA S.A. (Pan Lessaer posiada 6,38% udziału w kapitale zakładowym P.A. NOVA S.A.)	-	-	33	-	-	-

17.3. Informacje o zmianach zasad rachunkowości w roku obrotowym

W roku 2016 nie dokonano zmiany zasad rachunkowości.

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

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

17.5. Informacje o wynagrodzeniach Zarządu i Rady Nadzorczej

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

18. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

Po dacie, na którą sporządzono sprawozdanie finansowe, nie wystąpiły zdarzenia mające wpływ na wielkości wykazane w sprawozdaniu finansowym. Nie wystąpiły też inne zdarzenia mogące mieć wpływ na ocenę sytuacji finansowej Grupy.

19. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Jednostki dominującej (P.A. NOVA S.A.) w dniu 21 lutego 2017 roku i dopuszczone do publikacji po wydaniu opinii przez podmiot, któremu zlecono badanie niniejszego sprawozdania.

Podpis osoby odpowiedzialnej za prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
2017-02-21	Jarosław Broda	Wiceprezes Zarządu	

Podpisy wszystkich Członków Zarządu:

Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
2017-02-21	Ewa Bobkowska	Prezes Zarządu	
2017-02-21	Jarosław Broda	Wiceprezes Zarządu	
2017-02-21	Stanisław Lessaer	Wiceprezes Zarządu	
2017-02-21	Przemysław Żur	Wiceprezes Zarządu	