



**SPRAWOZDANIE FINANSOWE
INVISTA SPÓŁKA AKCYJNA**
Za okres od 01 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.

Warszawa, 8 maja 2019 r.

A. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE

Nazwa (firma): INVISTA Spółka Akcyjna
Nazwa (skrótowa): INVISTA S.A.
Forma prawna: spółka akcyjna
Siedziba, kraj siedziby: Warszawa, Polska
Adres: ul. Emilii Plater 14/14-18; 00-684 Warszawa
Numer telefonu: (22) 127 54 22
Numer faksu: (22) 121 12 04
Adres e-mail: invista@invista.com.pl
Strona www: www.invista.com.pl

REGON: 016448159
NIP: 526-24-83-290
KRS: 0000290233
Oznaczenie sądu: Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS
Kapitał zakładowy: 8 677 194,60 zł w pełni opłacony

Do 10 sierpnia 2010 r., tj. do dnia rejestracji przez Sąd Rejestrowy zmian Statutu Spółki przyjętych Uchwałą nr 19/10 ZWZ Spółki z dnia 30 czerwca 2010 r. Spółka działała pod firmą Euro Consulting & Management Spółka Akcyjna a od dnia 22 września 2000 roku jako spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenie Wspólników z dnia 29 sierpnia 2007 r. została przekształcona w spółkę akcyjną.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony. Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest: pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej nie sklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych wg PKD nr klasyfikacji 64.99.Z.

Sprawozdanie finansowe obejmuje okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2017 roku.

Sprawozdanie finansowe nie zawiera danych łącznych ze względu na brak wewnętrznych jednostek organizacyjnych sporządzających samodzielne sprawozdania finansowe wchodzących w skład jednostki.

Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę. Jednostka zobowiązana jest w dniu 15 grudnia 2019 r. do wykupu wyemitowanych przez siebie obligacji serii E na łączną kwotę 3 093 tys. zł. Na dzień bilansowy wartość zobowiązań krótkoterminowych, przewyższa wartość aktywów obrotowych. Jednakże, w związku z faktem, że Spółka posiada majątek przewyższający wartość zobowiązań, ryzyko nieuregulowania ww. zobowiązania jest ograniczone. Czynniki ryzyka braku kontynuacji działalności, w związku z występowaniem zobowiązania krótkoterminowego o istotnej wartości, jest dodatkowo zniwelowany faktem istnienia przedwstępnej umowy zbycia nieruchomości, której zawarcie skutkować będzie wygenerowaniem dodatknych przepływów pieniężnych pozwalających zaspokoić wszelkie zobowiązania Jednostki. Zawarcie ostatecznej umowy sprzedaży nieruchomości uwarunkowane jest pozytywnym rozstrzygnięciem toczącej się sprawy w Sądzie Rejonowym dla Warszawy Śródmieścia. W ocenie Spółki, opartej na dotychczasowych orzeczeniach sądu wobec drugiego współwłaściciela nieruchomości, tocząca się sprawa sądowa powinna mieć swoje pomyślne zakończenie przed zapadalnością opisanych powyżej obligacji.

Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania finansowego istnienia innych faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Spółkę w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

W okresie sprawozdawczym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe, Spółka nie połączyła się z żadną inną jednostką gospodarczą.

Zarząd Emitenta na dzień 31.12.2018 roku:

Michał Gabrylewicz - Prezes Zarządu.

Zarząd Emitenta na dzień sporządzenia sprawozdania:

Michał Gabrylewicz - Prezes Zarządu.

Na dzień 01 stycznia 2018 r. skład Rady Nadzorczej Spółki przedstawiała się następująco:

Tomasz Szczerbatko – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
Krzysztof Józwik – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
Tomasz Winciorek - Członek Rady Nadzorczej,
Tomasz Żabczyński – Członek Rady Nadzorczej,
Artur Soliński – Członek Rady Nadzorczej.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego w skład Rady Nadzorczej wchodzi:

Tomasz Szczerbatko – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
Mikołaj Dyzio – Członek Rady Nadzorczej,
Stanisław Bieniek - Członek Rady Nadzorczej,
Artur Szabelski – Członek Rady Nadzorczej,
Marzena Łucka – Członek Rady Nadzorczej.

2. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

2.1. Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2019 roku, poz. 351, z późniejszymi zmianami) [„Ustawa o rachunkowości”], Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 roku w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych (Dz. U. z 2001 roku Nr 149, poz. 1674) oraz KSR 4 „Trwała utrata wartości”

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z zasadą kosztu historycznego z wyjątkiem instrumentów finansowych i nieruchomości wycenianych w wartości godziwej.

2.2. Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne są rozpoznawane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ do Spółki korzyści ekonomicznych, które mogą być bezpośrednio powiązane z tymi aktywami. Początkowe ujęcie wartości niematerialnych i prawnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne i prawne są wyceniane według

cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Wartości niematerialne i prawne są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności. Przyjęty według zasad wewnętrznej polityki rachunkowości przewidywany okres ekonomicznej użyteczności wartości niematerialnych i prawnych kształtuje się następująco:

| | |
|----------------------------------|---------|
| Patenty, licencje, znaki firmowe | 5 lat |
| Oprogramowanie komputerowe | 2-5 lat |

2.3. Środki trwałe

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia, koszcie wytworzenia lub wartości przeszacowanej pomniejszonych o umorzenie oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Koszty poniesione po wprowadzeniu środka trwałego do użytkowania, jak koszty napraw, przeglądów, opłaty eksploatacyjne, wpływają na wynik finansowy okresu sprawozdawczego, w którym zostały poniesione. Jeżeli możliwe jednakże jest wykazanie, że koszty te spowodowały zwiększenie oczekiwanych przyszłych korzyści ekonomicznych z tytułu posiadania danego środka trwałego ponad korzyści przyjmowane pierwotnie, w takim przypadku zwiększają one wartość początkową środka trwałego.

Środki trwałe, z wyjątkiem gruntów, są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności, lub przez krótszy z dwóch okresów: ekonomicznej użyteczności lub prawa do używania.

2.4. Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowych, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. W ramach środków trwałych w budowie wykazywane są również materiały inwestycyjne. Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy i oddania do użytkowania.

2.5. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne oraz wartości niematerialne i prawne są to aktywa pozostające w posiadaniu jednostki w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z tytułu przyrostu wartości tych aktywów lub innych pożytków np.: osiągnięcia przychodów czynszów dzierżawnych czy transakcji handlowej. Aktywa takie nie są użytkowane przez jednostkę do bieżącej działalności operacyjnej.

Zaliczenie nieruchomości do inwestycji następuje w momencie oddania jej do używania na podstawie decyzji jednostki. W kwalifikacji tej grupy aktywów do inwestycji znaczenie mają trzy zasadnicze kryteria:

- cel pozyskania lub utrzymywania danego składnika majątkowego,
- specyficzny rodzaj korzyści ekonomicznych uzyskiwanych z danego składnika majątku,
- wyłączenie z użytkowania na potrzeby własne jednostki.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych na dzień bilansowy dokonywana jest według ceny rynkowej bądź inaczej określonej wartości godziwej.

2.6. Inwestycje w jednostkach podporządkowanych i inne inwestycje długoterminowe.

Instrumenty finansowe ujmowane są oraz wyceniane zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie instrumentów finansowych.

Nabyte instrumenty finansowe będące trwałą lokatą (akcje, obligacje) lub zakupione w celach handlowych oraz udziały w obcych jednostkach w walucie polskiej wykazuje się w księgach rachunkowych według cen rynkowych. Jeżeli w dniu kończącym rok obrotowy ceny nabycia są różne od cen sprzedaży papierów wartościowych możliwych do uzyskania (np. według notowań giełdowych), wartość papierów wartościowych ustala się według cen sprzedaży na dzień zamknięcia ksiąg rachunkowych. Różnice powstałe z tego tytułu zalicza się do przychodów lub kosztów operacji finansowych.

Nabyte instrumenty finansowe długoterminowe lub zakupione w celach handlowych oraz udziały w obcych jednostkach a także gotówkę w walutach obcych wykazuje się w księgach rachunkowych według ceny przeliczonej na złote polskie według średniego kursu ustalonego przez Prezesa Narodowego banku Polskiego dla danej waluty obcej.

Pozostałe aktywa i pasywa wycenia się po obowiązującym na dzień bilansowy średnim kursie dla danej waluty ustalonym przez Prezesa Narodowego Banku Polskiego.

Nie podlegają zasadom wyceny dla instrumentów finansowych zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które są wyceniane zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości odnoszącymi się bezpośrednio do wyceny tego typu zobowiązań.

Długoterminowe aktywa finansowe

Długoterminowe aktywa finansowe obejmują: udziały i akcje, inne (dłużne) papiery wartościowe, udzielane pożyczki oraz inne długoterminowe aktywa finansowe, z tym, że w jednostkach powiązanych i w pozostałych jednostkach wykazuje się je z podziałem na:

- udziały i akcje,
- inne papiery wartościowe,
- udzielone pożyczki,
- inne długoterminowe aktywa finansowe.

Udziały w spółkach handlowych lub spółdzielniach, jako aktywa trwałe zaliczane do inwestycji wycenia się na dzień bilansowy według wartości godziwej albo skorygowanej ceny nabycia - jeżeli dla danego składnika aktywów został określony termin wymagalności; wartość w cenie nabycia można przeliczać do wartości w cenie rynkowej, a różnicę z przeliczenia rozliczyć zgodnie z § 21. 2 Rozporządzenia tj. zyski lub straty z przeliczenia zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego, w którym nastąpiło przeliczenie. Uwzględnia się jednak, że udziały w spółkach lub spółdzielniach nie są przedmiotem obrotu giełdowego (nie są notowane na giełdzie). W związku z tym utratę ich wartości określa się przez ocenę rentowności spółki, a ściślej mówiąc utrata ta wystąpi tylko w przypadku obniżenia rentowności - jednak, aby stwierdzić, że ma ona charakter trwały, dokonuje się oceny rentowności w kolejnych, następujących po sobie latach. Bezcelowe jest określenie obniżenia wartości udziałów w pierwszym roku działalności spółki (spółdzielni), uwzględnia się je przy wycenie tylko wówczas, gdy zjawisko pogarszającej się rentowności w postaci straty bilansowej wystąpiło, co najmniej w dwóch kolejno następujących po sobie latach obrotowych.

Akcje jednostek podporządkowanych zaliczane do aktywów trwałych wycenia się, stosując art. 28 ust. 1 pkt. 3 ustawy, analogicznie jak udziały - według cen nabycia, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości lub według wartości godziwej.

Jednostka stosuje następujące zasady dokonywania odpisów aktualizujących wartość udziałów i akcji:

1. Trwała utrata wartości części lub całości aktywów określana jest na podstawie analizy danych i informacji o jednostce, w której Spółka ma udziały lub akcje. Trwała utrata zachodzi w szczególności, gdy jednostka powiązana ma ujemny kapitał na dzień kończący rok obrotowy Spółki lub też na dzień sporządzania sprawozdania, a także w sytuacji, gdy ogłoszona jest upadłość lub wszczęto likwidację a bilans likwidacji wykazuje ujemny kapitał.
2. Przejściowa utrata wartości udziałów i akcji ma miejsce wtedy, gdy istnieją przesłanki, dane i informacje świadczące, że jednostka powiązana odbuduje kapitały własne w takiej wielkości, jaka przywróci wartość udziałów w spółce.

Inne papiery wartościowe są to z reguły tzw. dłużne papiery wartościowe, zaliczane do długoterminowych aktywów finansowych, tj. płatne i wymagalne lub przeznaczone do zbycia w okresie przekraczającym 12 miesięcy od dnia bilansowego. W przeciwnym razie traktuje się je i wykazuje w aktywach bilansu jako inwestycje krótkoterminowe.

Spółka przyjmuje, iż dłużne papiery wartościowe posiadające charakter długoterminowy wycenia się w wysokości skorygowanej ceny nabycia oszacowanej za pomocą efektywnej stopy procentowej pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Udzielone pożyczki - wycenia się i wykazuje w bilansie analogicznie jak należności długoterminowe.

Inne długoterminowe aktywa finansowe - obejmują zaliczane do długoterminowych aktywów finansowych składniki majątkowe niemające postaci udziałów, akcji i innych papierów wartościowych oraz udzielonych pożyczek.

Są to na przykład:

- długoterminowe lokaty bankowe
- długoterminowe należności z tytułu leasingu finansowego.

Skutki aktualizacji wartości długoterminowych aktywów finansowych zalicza się do kosztów finansowych zaś przywrócenie pierwotnie utraconej wartości do przychodów finansowych.

2.7. Środki trwałe używane na podstawie umów leasingu, najmu, dzierżawy.

Spółka jest stroną umów leasingowych na podstawie, których przyjęła do odpłatnego używania lub pobierania pożytków obce środki trwałe na uzgodniony okres.

W przypadku umów leasingu, na mocy których następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z tytułu posiadania aktywów będących przedmiotem umowy, przedmiot leasingu jest ujmowany w aktywach jako środek trwały i umarzany przez okres ekonomicznej użyteczności. Jednocześnie ujmowane jest zobowiązanie w kwocie równej wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych ustalonej na dzień rozpoczęcia leasingu. Opłaty leasingowe są dzielone między koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe ujmowane są bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

W roku obrotowym 2018 Spółka nie zawarła żadnych nowych umów leasingowych.

2.8. Należności krótko- i długoterminowe

Należności są wykazywane w kwocie wymaganej zapłaty pomniejszonej o odpisy aktualizujące.

Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do

pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący. Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają dokonane uprzednio odpisy aktualizujące ich wartość.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne, od których nie dokonano odpisów aktualizujących ich wartość lub dokonano odpisów w niepełnej wysokości, zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych.

2.9. Transakcje w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu zawarcia transakcji, lub kursu określonego w towarzyszącym danej transakcji kontrakcie terminowym typu „forward”.

Na dzień bilansowy aktywa i pasywa wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu średniego NBP. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są w odpowiednio w pozycji przychodów lub kosztów finansowych lub, w przypadkach określonych przepisami, kapitalizowane w wartości aktywów, jeśli dotyczą inwestycji. Różnice kursowe, zarówno zrealizowane jak też wynikające z wyceny, prezentuje się w rachunku wyników saldem przychodów i kosztów finansowych. Na dzień bilansowy nie występują żadne zobowiązania jak i należności w walucie obcej.

2.10. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych.

Środki pieniężne w banku i w kasie wyceniane są według wartości nominalnej.

2.11. Rozliczenia międzyokresowe

Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów w przypadku ponoszenia wydatków dotyczących przyszłych okresów sprawozdawczych.

W rozliczeniach międzyokresowych kosztów wykazywane są również poniesione w danym okresie sprawozdawczym koszty dotyczące podwyższenia kapitału akcyjnego, które po zakończeniu emisji akcji rozliczone zostaną z nadwyżką wartości emisyjnej nad wartością nominalną akcji.

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy. Obejmują one przewidywalne, lecz jeszcze nieponiesione wydatki.

2.12. Kapitały.

Kapitał akcyjny jest ujmowany w wysokości określonej w umowie Spółki, wpisanej w rejestrze sądowym według stanu na dzień bilansowy. Różnice między wartością godziwą uzyskanej zapłaty i wartością nominalną akcji są ujmowane w kapitale zapasowym.

2.13. Rezerwy

Rezerwy ujmowane są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy jest pewne lub wysoce prawdopodobne, że wypełnienie tego

obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków uosabiających korzyści ekonomiczne, oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

Rezerwy tworzone są w ciężar kosztów rodzajowych okresu.

2.14. *Zobowiązania, kredyty bankowe i pożyczki*

W momencie początkowej prezentacji kredyty bankowe i pożyczki są ujmowane według kosztu, stanowiącego wartość otrzymanych środków pieniężnych i obejmującego koszty uzyskania kredytu/ pożyczki. Następnie, wszystkie kredyty bankowe i pożyczki, z wyjątkiem zobowiązań przeznaczonych do obrotu, są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu), przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

2.15. *Koszty finansowania zewnętrznego*

Koszty finansowania zewnętrznego dotyczące budowy, przystosowania, montażu lub ulepszenia środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych, przez okres budowy, przystosowania, montażu lub ulepszenia są ujmowane w wartości tych aktywów, jeśli zobowiązania te zostały zaciągnięte w tym celu.

Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są w rachunku zysków i strat.

2.16. *Odroczony podatek dochodowy*

Odroczony podatek dochodowy jest ustalany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do wszystkich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i pasywów a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Rezerwa na odroczony podatek dochodowy tworzona jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych, chyba, że rezerwa na odroczony podatek dochodowy powstaje w wyniku amortyzacji wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów lub pasywów przy transakcji niestanowiącej połączenia przedsiębiorstw i w chwili jej zawierania nie ma wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania lub stratę podatkową.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na odroczony podatek dochodowy wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według uchwalonych do dnia bilansowego przepisów będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana.

2.17. *Trwała utrata wartości aktywów*

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją obiektywne dowody wskazujące na trwałą utratę wartości składnika bądź grupy aktywów. Jeśli dowody takie istnieją, Spółka ustala szacowaną, możliwą do odzyskania wartość składnika aktywów i dokonuje odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości, w kwocie równej różnicy między wartością możliwą do odzyskania i wartością bilansową. Strata wynikająca z utraty wartości jest ujmowana w rachunku zysków i strat za bieżący okres. W przypadku,

gdy uprzednio dokonano przeszacowania aktywów to strata pomniejsza wysokość kapitałów z przeszacowania a następnie jest odnoszona na rachunek zysków i strat bieżącego okresu.

2.18. Sprzedaż usług i uznawanie przychodów

Przychody uznawane są w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne, które można wiarygodnie wycenić.

Zaprezentowane w rachunku zysków i strat przychody wykazano na podstawie zafakturowanych usług pomniejszonych o korekty zaliczone do odpowiednich okresów sprawozdawczych. W przypadku refakturowanych kosztów, koszty odpowiadające przychodom przyporządkowane są odpowiednio do okresu.

Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT) przypadające na okres obrachunkowy i dotyczą usług.

2.18.1 Świadczenie usług długoterminowych

Przychody ze świadczenia usług długoterminowych są rozpoznawane proporcjonalnie do stopnia zakończenia usługi pod warunkiem, iż jest możliwe jego wiarygodne oszacowanie. Jeżeli nie można wiarygodnie ustalić efektów transakcji związanej ze świadczeniem usług długoterminowych, przychody ze świadczenia tych usług są rozpoznawane tylko do wysokości poniesionych kosztów z tego tytułu.

2.19. Koszty

Do kosztów uzyskania przychodu ze sprzedaży zaliczono wszystkie koszty związane z podstawową działalnością z wyjątkiem pozostałych kosztów operacyjnych i kosztów finansowych.

Koszty zawierają podatek VAT tylko w tej części, w której zgodnie z obowiązującymi przepisami podatek ten nie podlega odliczeniu.

Spółka prowadzi ewidencję kosztów działalności podstawowej w układzie rodzajowym.

Warszawa, 8 maja 2019 r.

Osoba sporządzająca sprawozdanie:

Zarząd:

Dariusz Bułyszko – Główny księgowy

Michał Gabrylewicz – Prezes Zarządu

Bilans

na dzień 31 grudnia 2018 r.

Aktywa

| Numer | Opis | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| A | Aktywa trwałe | 40 289 137,92 | 48 593 041,87 |
| A.I | Wartości niematerialne i prawne | 0,00 | 0,00 |
| A.I.1 | Koszty zakończonych prac rozwojowych | 0,00 | 0,00 |
| A.I.2 | Wartość firmy | 0,00 | 0,00 |
| A.I.3 | Inne wartości niematerialne i prawne | 0,00 | 0,00 |
| A.I.4 | Zaliczki na wartości niematerialne i prawne | 0,00 | 0,00 |
| A.II | Rzeczowe aktywa trwałe | 37 352,52 | 43 698,69 |
| A.II.1 | Środki trwałe | 37 352,52 | 43 698,69 |
| A.II.1.a | Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu) | 0,00 | 0,00 |
| A.II.1.b | Budynki, lokale, obiekty | 0,00 | 0,00 |
| A.II.1.c | Urządzenia techniczne i maszyny | 30 714,02 | 33 189,29 |
| A.II.1.d | Środki transportu | 0,00 | 0,00 |
| A.II.1.e | Inne środki trwałe | 6 638,50 | 10 509,40 |
| A.II.2 | Środki trwałe w budowie | 0,00 | 0,00 |
| A.II.3 | Zaliczki na środki trwałe w budowie | 0,00 | 0,00 |
| A.III | Należności długoterminowe | 0,00 | 0,00 |
| A.III.1 | Od jednostek powiązanych | 0,00 | 0,00 |
| A.III.2 | Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | 0,00 | 0,00 |
| A.III.3 | Od pozostałych jednostek | 0,00 | 0,00 |
| A.IV | Inwestycje długoterminowe | 39 839 705,81 | 48 152 422,04 |
| A.IV.1 | Nieruchomości | 39 839 705,81 | 48 083 822,04 |
| A.IV.2 | Wartości niematerialne i prawne | 0,00 | 0,00 |
| A.IV.3 | Długoterminowe aktywa finansowe | 0,00 | 68 600,00 |
| A.IV.3.a | W jednostkach powiązanych | 0,00 | 5 600,00 |
| A.IV.3.a.i | Udziały lub akcje | 0,00 | 5 600,00 |
| A.IV.3.a.ii | Inne papiery wartościowe | 0,00 | 0,00 |
| A.IV.3.a.iii | Udzielone pożyczki | 0,00 | 0,00 |
| A.IV.3.a.iv | Inne długoterminowe aktywa finansowe | 0,00 | 0,00 |
| A.IV.3.b | W pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | 0,00 | 63 000,00 |
| A.IV.3.b.i | Udziały lub akcje | 0,00 | 63 000,00 |
| A.IV.3.b.ii | Inne papiery wartościowe | 0,00 | 0,00 |
| A.IV.3.b.iii | Udzielone pożyczki | 0,00 | 0,00 |
| A.IV.3.b.iv | Inne długoterminowe aktywa finansowe | 0,00 | 0,00 |
| A.IV.3.c | W pozostałych jednostkach | 0,00 | 0,00 |
| A.IV.3.c.i | Udziały lub akcje | 0,00 | 0,00 |
| A.IV.3.c.ii | Inne papiery wartościowe | 0,00 | 0,00 |
| A.IV.3.c.iii | Udzielone pożyczki | 0,00 | 0,00 |
| A.IV.3.c.iv | Inne długoterminowe aktywa finansowe | 0,00 | 0,00 |
| A.IV.4 | Inne inwestycje długoterminowe | 0,00 | 0,00 |
| A.V | Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 412 079,59 | 396 921,14 |
| A.V.1 | Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 412 079,59 | 396 921,14 |
| A.V.2 | Inne rozliczenia międzyokresowe | 0,00 | 0,00 |
| B | Aktywa obrotowe | 2 325 683,33 | 6 906 051,53 |
| B.I | Zapasy | 0,00 | 0,00 |
| B.I.1 | Materiały | 0,00 | 0,00 |
| B.I.2 | Półprodukty i produkty w toku | 0,00 | 0,00 |
| B.I.3 | Produkty gotowe | 0,00 | 0,00 |
| B.I.4 | Towary | 0,00 | 0,00 |
| B.I.5 | Zaliczki na dostawy | 0,00 | 0,00 |
| B.II | Należności krótkoterminowe | 1 912 389,37 | 2 021 581,98 |
| B.II.1 | Należności od jednostek powiązanych | 0,00 | 3 820,29 |
| B.II.1.a | Z tytułu dostaw i usług, o okresie spłat | 0,00 | 3 820,29 |
| B.II.1.a.i | - do 12 miesięcy | 0,00 | 3 820,29 |

| | | | |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| B.II.1.a.ii | - powyżej 12 miesięcy | 0,00 | 0,00 |
| B.II.1.b | Inne | 0,00 | 0,00 |
| B.II.2 | Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | 0,00 | 0,00 |
| B.II.2.a | Z tytułu dostaw i usług, o okresie spłat | 0,00 | 0,00 |
| B.II.2.a.i | - do 12 miesięcy | 0,00 | 0,00 |
| B.II.2.a.ii | - powyżej 12 miesięcy | 0,00 | 0,00 |
| B.II.2.b | Inne | 0,00 | 0,00 |
| B.II.3 | Należności od pozostałych jednostek | 1 912 389,37 | 2 017 761,69 |
| B.II.3.a | Z tytułu dostaw i usług, o okresie spłat | 340 939,01 | 823 894,05 |
| B.II.3.a.i | - do 12 miesięcy | 340 939,01 | 823 894,05 |
| B.II.3.a.ii | - powyżej 12 miesięcy | 0,00 | 0,00 |
| B.II.3.b | Z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych | 264 985,44 | 730 321,84 |
| B.II.3.c | Inne | 1 306 464,92 | 463 545,80 |
| B.II.3.d | Dochodzone na drodze sądowej | 0,00 | 0,00 |
| B.III | Inwestycje krótkoterminowe | 283 330,84 | 2 256 006,62 |
| B.III.1 | Krótkoterminowe aktywa finansowe | 283 330,84 | 2 256 006,62 |
| B.III.1.a | W jednostkach powiązanych | 0,00 | 0,00 |
| B.III.1.a.i | Udziały lub akcje | 0,00 | 0,00 |
| B.III.1.a.ii | Inne papiery wartościowe | 0,00 | 0,00 |
| B.III.1.a.iii | Udzielone pożyczki | 0,00 | 0,00 |
| B.III.1.a.iv | Inne krótkoterminowe aktywa finansowe | 0,00 | 0,00 |
| B.III.1.b | W pozostałych jednostkach | 69 230,32 | 550 236,20 |
| B.III.1.b.i | Udziały lub akcje | 69 230,32 | 550 236,20 |
| B.III.1.b.ii | Inne papiery wartościowe | 0,00 | 0,00 |
| B.III.1.b.iii | Udzielone pożyczki | 0,00 | 0,00 |
| B.III.1.b.iv | Inne krótkoterminowe aktywa finansowe | 0,00 | 0,00 |
| B.III.1.c | Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne | 214 100,52 | 1 705 770,42 |
| B.III.1.c.i | Środki pieniężne w kasie i na rachunkach | 214 100,52 | 1 705 770,42 |
| B.III.1.c.ii | Inne środki pieniężne | 0,00 | 0,00 |
| B.III.1.c.iii | Inne aktywa pieniężne | 0,00 | 0,00 |
| B.III.2 | Inne inwestycje krótkoterminowe | 0,00 | 0,00 |
| B.IV | Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 129 963,12 | 2 628 462,93 |
| C | Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy | 0,00 | 0,00 |
| D | Udziały (akcje) własne | 3 374 600,73 | 3 373 383,54 |
| | Aktywa Razem | 45 989 421,98 | 58 872 476,94 |

Pasywa

| Numer | Opis | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| A | Kapitał (fundusz) własny | 29 878 132,26 | 42 100 982,18 |
| A.I | Kapitał (fundusz) podstawowy | 8 677 194,60 | 8 677 194,60 |
| A.II | Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym: | 32 283 355,56 | 32 283 355,56 |
| | - nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji) | 18 084 126,22 | 18 084 126,22 |
| A.III | Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym: | 0,00 | 0,00 |
| | - z tytułu aktualizacji wartości godziwej | 0,00 | 0,00 |
| A.IV | Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe | 5 000 000,00 | 5 000 000,00 |
| | - tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki, w tym: | 0,00 | 0,00 |
| | - na udziały (akcje) własne | 5 000 000,00 | 5 000 000,00 |
| A.V | Zysk /Strata z lat ubiegłych | -3 859 567,98 | 0,00 |
| A.VI | Zysk/Strata netto | -12 172 504,58 | -3 859 567,98 |
| A.VII | Odpisy z zysku netto w roku obrotowym (wielkość ujemna) | 0,00 | 0,00 |
| B | Zobowiązania i rezerwy na Zobowiązania | 16 060 944,38 | 16 771 494,76 |
| B.I | Rezerwy na zobowiązania | 11 252 165,54 | 11 757 655,18 |
| B.I.1 | Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 4 114 395,54 | 5 793 049,14 |
| B.I.2 | Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne | 0,00 | 0,00 |
| B.I.2.a | długoterminowa | 0,00 | 0,00 |
| B.I.2.b | krótkoterminowa | 0,00 | 0,00 |
| B.I.3 | Pozostałe rezerwy | 7 137 770,00 | 5 964 606,04 |

Sprawozdanie finansowe INVISTA SA za rok obrotowy 2018

| | | | |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| B.I.3.a | długoterminowe | 0,00 | 0,00 |
| B.I.3.b | krótkoterminowe | 7 137 770,00 | 5 964 606,04 |
| B.II | Zobowiązania długoterminowe | 0,00 | 3 106 093,83 |
| B.II.1 | Wobec jednostek powiązanych | 0,00 | 0,00 |
| B.II.2 | Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | 0,00 | 0,00 |
| B.II.3 | Wobec pozostałych jednostek | 0,00 | 3 106 093,83 |
| B.II.3.a | kredyty i pożyczki | 0,00 | 0,00 |
| B.II.3.b | z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | 0,00 | 3 106 093,83 |
| B.II.3.c | inne zobowiązania finansowe | 0,00 | 0,00 |
| B.II.3.d | inne | 0,00 | 0,00 |
| B.III | Zobowiązania krótkoterminowe | 3 308 778,84 | 407 745,75 |
| B.III.1 | Wobec jednostek powiązanych | 0,00 | 0,00 |
| B.III.1.a | z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności | 0,00 | 0,00 |
| B.III.1.a.i | - do 12 miesięcy | 0,00 | 0,00 |
| B.III.1.a.ii | - powyżej 12 miesięcy | 0,00 | 0,00 |
| B.III.1.b | Inne | 0,00 | 0,00 |
| B.III.2 | Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | 0,00 | 0,00 |
| B.III.2.a | z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności | 0,00 | 0,00 |
| B.III.2.a.i | - do 12 miesięcy | 0,00 | 0,00 |
| B.III.2.a.ii | - powyżej 12 miesięcy | 0,00 | 0,00 |
| B.III.2.b | Inne | 0,00 | 0,00 |
| B.III.3 | Wobec pozostałych jednostek | 3 308 778,84 | 407 745,75 |
| B.III.3.a | kredyty i pożyczki | 0,00 | 20,09 |
| B.III.3.b | z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | 3 106 093,83 | 0,00 |
| B.III.3.c | inne zobowiązania finansowe | 0,00 | 0,00 |
| B.III.3.d | z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności | 171 196,42 | 400 539,30 |
| B.III.3.d.i | do 12 miesięcy | 171 196,42 | 400 539,30 |
| B.III.3.d.ii | powyżej 12 miesięcy | 0,00 | 0,00 |
| B.III.3.e | zaliczki otrzymane na dostawy i usługi | 0,00 | 0,00 |
| B.III.3.f | zobowiązania wekslowe | 0,00 | 0,00 |
| B.III.3.g | Z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych | 22 855,27 | 2 982,00 |
| B.III.3.h | z tytułu wynagrodzeń | 736,54 | 0,00 |
| B.III.3.i | inne | 7 896,78 | 4 204,36 |
| B.III.4 | Fundusze specjalne | 0,00 | 0,00 |
| B.IV | Rozliczenia międzyokresowe | 1 500 000,00 | 1 500 000,00 |
| B.IV.1 | Ujemna wartość firmy | 0,00 | 0,00 |
| B.IV.2 | Inne rozliczenia międzyokresowe | 1 500 000,00 | 1 500 000,00 |
| B.IV.2.a | długoterminowe | 0,00 | 0,00 |
| B.IV.2.b | krótkoterminowe | 1 500 000,00 | 1 500 000,00 |
| | Pasywa Razem | 45 989 421,98 | 58 872 476,94 |

Warszawa, 8 maja 2019 r.

Osoba sporządzająca sprawozdanie:

Zarząd:

Dariusz Bułyszko – Główny księgowy-----
Michał Gabrylewicz – Prezes Zarządu

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

za okres od 01 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.

Wariant porównawczy

| Numer | Opis | Za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 | Za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017 |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| A | Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym: | 35 697,75 | 1 954 660,44 |
| | - od jednostek powiązanych | 400,00 | 600,00 |
| A.I | Przychody netto ze sprzedaży produktów | 36 872,50 | 1 293 771,46 |
| A.II | Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna) | -1 174,75 | 254 884,21 |
| A.III | Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki | 0,00 | 0,00 |
| A.IV | Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów | 0,00 | 406 004,77 |
| B | Koszty działalności operacyjnej | 1 116 996,76 | 1 927 046,45 |
| B.I | Amortyzacja | 12 886,13 | 54 785,09 |
| B.II | Zużycie materiałów i energii | 38 203,31 | 36 508,23 |
| B.III | Usługi obce | 721 374,39 | 926 897,13 |
| B.IV | Podatki i opłaty, w tym: | 13 381,65 | 19 676,78 |
| B.V | - podatek akcyzowy | 0,00 | 0,00 |
| B.VI | Wynagrodzenia | 234 791,51 | 305 099,60 |
| B.VII | Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym: | 33 825,25 | 34 933,55 |
| | - emerytalne | 15 414,16 | 16 035,64 |
| B.VIII | Pozostałe koszty rodzajowe | 62 534,52 | 159 961,41 |
| B.IX | Wartość sprzedanych towarów i materiałów | 0,00 | 389 184,66 |
| C | Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B) | -1 081 299,01 | 27 613,99 |
| D | Pozostałe przychody operacyjne | 4 789 453,79 | 21 890,15 |
| D.I | Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych | 0,00 | 0,00 |
| D.II | Dotacje | 0,00 | 0,00 |
| D.III | Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych | 0,00 | 0,00 |
| D.IV | Inne przychody operacyjne | 4 789 453,79 | 21 890,15 |
| E | Pozostałe koszty operacyjne | 17 423 647,79 | 1 572 237,75 |
| E.I | Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych | 0,00 | 0,00 |
| E.II | Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych | 16 074 806,12 | 0,00 |
| E.III | Inne koszty operacyjne | 1 348 841,67 | 1 572 237,75 |
| F | Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E) | -13 715 493,01 | -1 522 733,61 |
| G | Przychody finansowe | 528 942,93 | 9 314,33 |
| G.I | Dywidendy i udziały w zyskach, w tym: | 31 524,34 | 8 877,36 |
| G.I.a | od jednostek powiązanych, w tym: | 0,00 | 0,00 |

Sprawozdanie finansowe INVISTA SA za rok obrotowy 2018

| | | | |
|----------|---------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| | - w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | 0,00 | 0,00 |
| G.I.b | od jednostek pozostałych, w tym: | 0,00 | 0,00 |
| | - w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | 0,00 | 0,00 |
| G.II | Odsetki, w tym: | 4 379,05 | 436,97 |
| | - od jednostek powiązanych | 0,00 | 0,00 |
| G.III | Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym: | 493 039,54 | 0,00 |
| | - w jednostkach powiązanych | 0,00 | 0,00 |
| G.VI | Aktualizacja wartości aktywów finansowych | 0,00 | 0,00 |
| G.VII | Inne | 0,00 | 0,00 |
| H | Koszty finansowe | 320 661,18 | 2 163 198,99 |
| H.I | Odsetki, w tym: | 247 448,45 | 235 561,60 |
| | - w jednostkach powiązanych | 0,00 | 0,00 |
| H.II | Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym: | 0,00 | 1 785 338,46 |
| | - w jednostkach powiązanych | 0,00 | 0,00 |
| H.III | Aktualizacja wartości aktywów finansowych | 72 924,08 | 141 597,78 |
| H.IV | Inne | 288,65 | 701,15 |
| I | Zysk (strata) brutto (F+G-H) | -13 507 211,26 | -3 676 618,27 |
| J | Podatek dochodowy | -1 334 706,68 | 182 949,71 |
| K | Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty) | 0,00 | 0,00 |
| L | Zysk (strata) netto (I-J-K) | -12 172 504,58 | -3 859 567,98 |

Warszawa, 8 maja 2019 r.

Osoba sporządzająca sprawozdanie:

Zarząd:

Dariusz Bułyszko – Główny księgowy

Michał Gabrylewicz – Prezes Zarządu

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM

za okres od 01 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.

| Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym | od 01.01.2018 do 31.12.2018 | od 01.01.2017 do 31.12.2017 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| I. Kapitał własny na początek okresu (BO) | 42 100 982,18 | 45 960 550,16 |
| - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości | 0,00 | 0,00 |
| - korekty błędów | 0,00 | 0,00 |
| I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach | 42 100 982,18 | 45 960 550,16 |
| 1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu | 8 677 194,60 | 8 677 194,60 |
| 1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego | 0,00 | 0,00 |
| a) zwiększenie (z tytułu) | 0,00 | 0,00 |
| - wydanie udziałów (emisji akcji) | 0,00 | 0,00 |
| b) zmniejszenie (z tytułu) | 0,00 | 0,00 |
| - umorzenia udziałów (akcji) | 0,00 | 0,00 |
| 1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu | 8 677 194,60 | 8 677 194,60 |
| 2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu | 32 283 355,56 | 29 566 418,41 |
| 2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego | 0,00 | 2 716 937,15 |
| a) zwiększenie (z tytułu) | 0,00 | 2 716 937,15 |
| - emisji akcji powyżej wartości nominalnej | 0,00 | 0,00 |
| - podziału zysku (ustawowo) | 0,00 | 0,00 |
| - podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość) | 0,00 | 2 716 937,15 |
| b) zmniejszenie (z tytułu) | 0,00 | 0,00 |
| - utworzenie kapitału rezerwowego | 0,00 | 0,00 |
| 2.2. Kapitał (fundusz) zapasowy na koniec okresu | 32 283 355,56 | 32 283 355,56 |
| 3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości | 0,00 | 0,00 |
| 3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny | 0,00 | 0,00 |
| a) zwiększenie (z tytułu) | 0,00 | 0,00 |
| b) zmniejszenie (z tytułu) | 0,00 | 0,00 |
| - zbycia środków trwałych | 0,00 | 0,00 |
| 3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu | 0,00 | 0,00 |
| 4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu | 5 000 000,00 | 5 000 000,00 |
| 4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych | 0,00 | 0,00 |
| a) zwiększenie (z tytułu) | 0,00 | 0,00 |
| - utworzenie kapitału rezerwowego w związku ze skupem akcji własnych | 0,00 | 0,00 |
| b) zmniejszenie (z tytułu) | 0,00 | 0,00 |
| 4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu | 5 000 000,00 | 5 000 000,00 |
| 5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu | -3 859 567,98 | 2 716 937,15 |
| 5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu | 0,00 | 2 716 937,15 |
| - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości | 0,00 | 0,00 |
| - korekty błędów | 0,00 | 0,00 |
| 5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach | 0,00 | 2 716 937,15 |
| a) zwiększenie (z tytułu) | 0,00 | 0,00 |
| - podziału zysku z lat ubiegłych | 0,00 | 0,00 |
| b) zmniejszenie z tyt. podziału zysków | 0,00 | 2 716 937,15 |
| - podziału zysku z lat ubiegłych | 0,00 | 2 716 937,15 |
| 5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu | 0,00 | 0,00 |
| 5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu | 3 859 567,98 | 0,00 |
| - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości | 0,00 | 0,00 |
| - korekty błędów | 0,00 | 0,00 |

Sprawozdanie finansowe INVISTA SA za rok obrotowy 2018

| | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| 5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach | 3 859 567,98 | 0,00 |
| a) zwiększenie (z tytułu) | 0,00 | 0,00 |
| - przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia | 0,00 | 0,00 |
| b) zmniejszenie (z tytułu) | 0,00 | 0,00 |
| 5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu | 3 859 567,98 | 0,00 |
| 5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu | 0,00 | 0,00 |
| 8. Wynik netto | -12 172 504,58 | -3 859 567,98 |
| a) zysk netto | 0,00 | 0,00 |
| b) strata netto | 12 172 504,58 | 3 859 567,98 |
| c) odpisy z zysku | 0,00 | 0,00 |
| II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ) | 29 878 132,26 | 42 100 982,18 |
| III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty) | 29 878 132,26 | 42 100 982,18 |

Warszawa, 8 maja 2019 r.

Osoba sporządzająca sprawozdanie:

Zarząd:

Dariusz Bułyszko – Główny księgowy

Michał Gabrylewicz – Prezes Zarządu

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (metoda pośrednia)

za okres od 01 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.

| Rachunek przepływów pieniężnych | od 01.01.2018 do 31.12.2018 | od 01.01.2017 do 31.12.2017 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej | | |
| I. Zysk (strata) netto | -12 172 504,58 | -3 859 567,98 |
| II. Korekty razem | 10 411 476,40 | 3 166 361,17 |
| 1. Amortyzacja | 12 886,13 | 54 785,09 |
| 2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych | 288,65 | 0,00 |
| 3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) | 211 545,06 | -8 877,36 |
| 4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej | 8 289 614,52 | 1 774 779,58 |
| 5. Zmiana stanu rezerw | -505 489,64 | 240 337,79 |
| 6. Zmiana stanu zapasów | 0,00 | 0,00 |
| 7. Zmiana stanu należności | 109 192,61 | 2 535 637,84 |
| 8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów | -205 060,74 | -92 371,58 |
| 9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych | 2 498 499,81 | -1 349 496,24 |
| 10. Inne korekty | 0,00 | 0,00 |
| III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II) | -1 761 028,18 | -693 206,81 |
| | | |
| B. Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej | | |
| I. Wpływy | 524 563,88 | 1 182 337,34 |
| 1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | 0,00 | 0,00 |
| 2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne | 0,00 | 0,00 |
| 3. Z aktywów finansowych, w tym: | 524 563,88 | 1 182 337,34 |
| a) w jednostkach powiązanych | 0,00 | 0,00 |
| b) w pozostałych jednostkach | 524 563,88 | 1 182 337,34 |
| - zbycie aktywów finansowych | 493 039,54 | 1 173 459,98 |
| - dywidendy i udziały w zyskach | 31 524,34 | 8 877,36 |
| - spłata udzielonych pożyczek długoterminowych | 0,00 | 0,00 |
| - odsetki | 0,00 | 0,00 |
| - inne wpływy z aktywów finansowych | 0,00 | 0,00 |
| 4. Inne wpływy inwestycyjne | 0,00 | 0,00 |
| II. Wydatki | 6 539,96 | 661 112,86 |
| 1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | 6 539,96 | 3 336,00 |
| 2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne | 0,00 | 237 306,04 |
| 3. Na aktywa finansowe, w tym: | 0,00 | 420 470,82 |
| a) w jednostkach powiązanych | 0,00 | 0,00 |
| b) w pozostałych jednostkach | 0,00 | 420 470,82 |
| - nabycie aktywów finansowych | 0,00 | 420 470,82 |
| - udzielone pożyczki długoterminowe | 0,00 | 0,00 |
| 4. Inne wydatki inwestycyjne | 0,00 | 0,00 |
| III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II) | 518 023,92 | 521 224,48 |
| | | |
| C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej | | |
| I. Wpływy | 0,00 | 3 093 000,00 |
| 1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału | 0,00 | 0,00 |

| | | |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| 2. Kredyty i pożyczki | 0,00 | 0,00 |
| 3. Emisja dłużnych papierów wartościowych | 0,00 | 3 093 000,00 |
| 4. Inne wpływy finansowe | 0,00 | 0,00 |
| II. Wydatki | 248 665,64 | 4 165 180,75 |
| 1. Nabycie udziałów (akcji) własnych | 1 217,19 | 1 893 014,82 |
| 2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli | 0,00 | 0,00 |
| 3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku | 0,00 | 0,00 |
| 4. Spłaty kredytów i pożyczek | 0,00 | 0,00 |
| 5. Wykup dłużnych papierów wartościowych | 0,00 | 1 975 000,00 |
| 6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych | 0,00 | 0,00 |
| 7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego | 0,00 | 61 604,33 |
| 8. Odsetki | 247 448,45 | 235 561,60 |
| 9. Inne wydatki finansowe | 0,00 | 0,00 |
| III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II) | -248 665,64 | -1 072 180,75 |
| D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III) | -1 491 669,90 | -1 244 163,08 |
| E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym: | -1 491 669,90 | -1 244 163,08 |
| - zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych | 0,00 | 0,00 |
| F. Środki pieniężne na początek okresu | 1 705 770,42 | 2 949 933,50 |
| G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym: | 214 100,52 | 1 705 770,42 |
| - o ograniczonej możliwości dysponowania | 0,00 | 0,00 |

Warszawa, 8 maja 2019 r.

Osoba sporządzająca sprawozdanie:

Zarząd:

Dariusz Bułyszko – Główny księgowy

Michał Gabrylewicz – Prezes Zarządu

Dodatkowe informacje i objaśnienia

1 INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH DOTYCZĄCYCH LAT UBIEGŁYCH UJĘTYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ROKU OBROTOWEGO

Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy, nie wystąpiły znaczące zdarzenia dotyczące lat ubiegłych, które nie zostały, a powinny być ujęte w księgach rachunkowych roku obrotowego.

2 INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, A NIEUWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Po dniu bilansowym, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy, nie wystąpiły znaczące zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte w księgach rachunkowych roku obrotowego.

3 ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM

W okresie sprawozdawczym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe nie wprowadzono zmian w polityce (zasadach) rachunkowości w stosunku do roku poprzedniego.

4 PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH ZA ROK POPRZEDZAJĄCY ZE SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM ZA ROK OBROTOWY.

Sprawozdania finansowe za bieżący i poprzedni okres sprawozdawczy sporządzono stosując identyczne zarówno zasady (politykę) rachunkowości, jak i metody prezentacji danych w sprawozdaniu finansowym.

5 WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

Spółka w roku 2018 nie nabyła wartości niematerialnych i prawnych.

6 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

W okresie od dnia 01.01.2018 roku do dnia 31.12.2018 roku Spółka nabyła nowe środki trwałe. Na dzień 31.12.2018 roku nie występują jakiegokolwiek zobowiązania wobec budżetu państwa lub gminy z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

Zmiany wartości środków trwałych okresie od 01.01.2018 roku do 31.12.2018 roku

| (w złotych) | Grunty | w tym: Prawo wieczystego użytkownika gruntu | Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej | Urządzenia techniczne i maszyny | Środki transportu | Inne środki trwałe | Środki trwałe w budowie | Zaliczki na środki trwałe w budowie | Razem |
|-----------------------------|--------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|--------------------|-------------------------|-------------------------------------|------------|
| <u>Wartość początkowa</u> | | | | | | | | | |
| Saldo otwarcia | | | | 123 011,10 | 385 992,41 | 32 770,63 | | | 541 774,14 |
| Zwiększenia, w tym: | | | | 6 539,96 | | | | | 6 539,96 |
| Nabycie | | | | 6 539,96 | | | | | 6 539,96 |
| Inne | | | | | | | | | |
| Transfery | | | | | | | | | |
| Zmniejszenia, w tym: | | | | | | | | | |
| Likwidacja i sprzedaż | | | | | | | | | |
| Inne (przekazania) | | | | | | | | | |
| Saldo zamknięcia | | | | 129 551,06 | 385 992,41 | 32 770,63 | | | 548 314,10 |
| <u>Umorzenie</u> | | | | | | | | | |
| Saldo otwarcia | | | | 89 821,81 | 385 992,41 | 22 261,23 | | | 498 075,45 |
| Zwiększenia, w tym: | | | | 9 015,23 | | 3 870,90 | | | 12 886,13 |
| Amortyzacja okresu | | | | 9 015,23 | | 3 870,90 | | | 12 886,13 |
| Inne | | | | | | | | | |
| Transfery | | | | | | | | | |
| Zmniejszenia | | | | | | | | | |
| Likwidacja i sprzedaż | | | | | | | | | |
| Inne | | | | | | | | | |
| Saldo zamknięcia, | | | | 98 837,04 | 385 992,41 | 26 132,13 | | | 510 961,58 |
| <u>Odpisy aktualizujące</u> | | | | | | | | | |
| Saldo otwarcia | | | | | | | | | |
| Zwiększenia | | | | | | | | | |
| Zmniejszenia | | | | | | | | | |
| Wykorzystanie | | | | | | | | | |
| Saldo zamknięcia | | | | | | | | | |
| <u>Wartość netto</u> | | | | 30 714,02 | 0,00 | 6 638,50 | | | 37 352,52 |

7 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ DŁUGOTERMINOWYCH AKTYWÓW NIEFINANSOWYCH

Wartość odpisów wyniosła 13 272 903,00 zł, co w głównej mierze spowodowane było aktualizacją wartości nieruchomości w Łomiankach.

8 ODPISY AKTUALIZUJĄCE DŁUGOTERMINOWYCH AKTYWÓW FINANSOWYCH

Odpisy nie wystąpiły.

9 KWOTA KOSZTÓW ZAKOŃCZONYCH PRAC ROZWOJOWYCH ORAZ WARTOŚĆ FIRMY

Koszty z tytułu zakończonych prac rozwojowych oraz wartości firmy nie wystąpiły.

10 WARTOŚĆ GRUNTÓW UŻYTKOWANYCH WIECZYŚCIE

Wartość gruntów w użytkowaniu wieczystym wynosi na dzień bilansowy 7 654 293,00 zł.

11 WARTOŚĆ NIEAMORTYZOWANYCH LUB NIEUMARZANYCH ŚRODKÓW TRWAŁYCH, UŻYWANYCH NA PODSTAWIE UMÓW NAJMU, DZIERŻAWY I INNYCH UMÓW, W TYM Z TYTUŁU UMÓW LEASINGU

Środki trwałe nieamortyzowane nie występują.

12 INWESTYCJE

| | Stan na początek okresu | Zwiększenie | Zmniejszenie | Stan na koniec okresu |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------|---------------------|-----------------------|
| Inwestycje długoterminowe | 48 152 422,04 | | 8 312 716,23 | 39 839 705,81 |
| Nieruchomości i prawa i roszczenia do nieruchomości, w tym: | 48 083 822,04 | | 8 312 716,23 | 39 839 705,81 |
| a) nieruchomość gruntowa w gminie Łomianki | 26 761 399,00 | | 13 272 903,00 | 13 488 496,00 |
| b) nieruchomość gruntowa w gminie Czosnów | 3 047 936,00 | 1 977 431,00 | | 5 025 367,00 |
| c) prawa i roszczenia do nieruchomości w Warszawie przy ulicy Okrzei | 8 004 027,00 | 88 340,00 | | 8 092 367,00 |
| d) prawa i roszczenia do nieruchomości w Warszawie przy ulicy Zielnej | 4 263 154,00 | 522 414,67 | | 4 785 568,67 |
| e) prawa i roszczenia do nieruchomości w Warszawie przy ulicy Noakowskiego | 5 470 000,00 | 1 762 042,10 | | 7 232 042,10 |
| | | | | |
| Długoterminowe aktywa finansowe | 68 600,00 | | 68 600,00 | 0,00 |
| w jednostkach powiązanych | 5 600,00 | | 5 600,00 | 0,00 |
| Akcje i udziały | 5 600,00 | | 5 600,00 | 0,00 |
| a) udziały Projekt Okrzei sp. o.o. | 5 600,00 | | 5 600,00 | 0,00 |
| w pozostałych jednostkach | 63 000,00 | | 63 000,00 | 0,00 |
| | | | | |
| Inwestycje krótkoterminowe | 550 236,20 | | 481 005,88 | 69 230,32 |
| w jednostkach powiązanych | | | | |
| w pozostałych jednostkach | 550 236,20 | | 481 005,88 | 69 230,32 |
| Akcje i udziały | 550 236,20 | | 481 005,88 | 69 230,32 |
| Inne papiery wartościowe | 0,00 | | 0,00 | 0,00 |

Jednostka na dzień bilansowy posiadała akcje spółek w liczbie 55 706 sztuk i wartości łącznej 69 230,32 zł.

Aktywa niefinansowe prezentowane w sprawozdaniu finansowym stanowią nieruchomości oraz prawa i roszczenia do nieruchomości. Wycena tych aktywów oparta jest o wyceny wartości godziwej

dokonanej przez rzeczoznawców. Wszelkie różnice wartości aktywów niefinansowych odnoszone są bezpośrednio na wynik finansowy.

13 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI

| Stan na początek okresu | Zwiększenie | Zmniejszenie | Wykorzystanie | Stan na koniec okresu |
|-------------------------|-------------|--------------|---------------|-----------------------|
| 367 349,87 | 332 063,06 | 0,00 | 28 234,25 | 671 178,68 |

14 KAPITAŁY

| Akcjonariusz | Liczba akcji/głosów | Udział w kapitale zakładowym/ogólnej liczbie głosów (w %) |
|--------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------|
| Stanisław Bieniek | 3.786.667 | 26,18 |
| Jan Bazyl | 1.857.739 | 12,85 |
| Jerzy Staszowski | 2.169.265 | 14,99 |
| Marzena Pacanowska | 1.313.333 | 9,08 |
| Akcje własne | 2.221.629 | 15,36 |
| Pozostali | 3.113.358 | 21,53 |
| Razem | 14.461.991 | 100,00 |

Na dzień 31 grudnia 2018 roku kapitał podstawowy Spółki wynosił 8 677 194,60 zł i dzieli się na 14.461.991 akcji o wartości nominalnej 0,60 zł każda, w tym:

- 1.300.000 akcji zwykłych na okaziciela serii J;
- 13.161.991 akcji zwykłych na okaziciela serii A1.

Kapitał zapasowy na dzień 31.12.2018 roku wynosił 32 283 355,56 zł. Nie uległ on zmianie w stosunku do stanu kapitału na dzień 31.12.2017 roku.

Na podstawie Uchwały nr 6 z dnia 13 listopada 2013 r. Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki w sprawie utworzenia kapitału rezerwowego utworzony został kapitał rezerwowy w wysokości 5 000 000,00 zł na finansowanie nabycia akcji Spółki. Utworzenie kapitału rezerwowego nastąpiło przez przesunięcie środków pieniężnych w wymienionej wysokości z kapitału zapasowego.

15 PODZIAŁ ZYSKU/ POKRYCIE STRATY

Zarząd proponuje Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy podjęcie uchwały o pokryciu straty za rok 2018 w wysokości -12 172 504,58 zł zyskami lat przyszłych.

16 REZERWY

W okresie sprawozdawczym objętym sprawozdaniem finansowym utworzone zostały rezerwy z tytułu podatku odroczonego wynikające z różnicy pomiędzy wartością bilansową a wartością podatkową posiadanych aktywów składających się na inwestycje. Związane rezerwy z tytułu podatku odroczonego na dzień 31.12.2018 roku wynoszą 4 114 395,54 zł.

W okresie sprawozdawczym objętym sprawozdaniem finansowym zaprezentowano pozostałe rezerwy w związku z możliwością odstąpienia od części umów sprzedaży praw do nieruchomości zawartych w

2014 roku, łączna wartość rezerw w związku z ww. umowami wyniosła 7 112 770,00 zł. Dodatkowo zaprezentowano rezerwę dotyczącą audytu sprawozdania finansowego

Rezerwy na świadczenia emerytalno-rentowe nie zostały ujęte w sprawozdaniu z uwagi na nieistotność kwoty.

| Rezerwy | Stan na początek początkowy | Rozwiązanie/ wykorzystanie | Zwiększenie | Stan na koniec roku |
|--------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------|---------------------|
| Rezerwa z tytułu podatku odroczonego | 5 793 049,14 | 2 525 979,14 | 847 325,54 | 4 114 395,54 |
| Pozostałe rezerwy | 5 964 606,04 | 192 883,50 | 1 366 047,46 | 7 137 770,00 |
| Razem | 11 757 655,18 | 2 718 862,64 | 2 213 373,00 | 11 252 165,54 |

17 ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Na dzień 31.12.2018 r. Spółka nie posiadała zobowiązań długoterminowych. Zobowiązania dotyczące obligacji serii E zostały przeniesione do zobowiązań krótkoterminowych.

18 ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU JEDNOSTKI

Na 31 grudnia 2018 roku Spółka posiadała następujące zobowiązania, które zabezpieczone są na jej majątku:

- zobowiązanie z tytułu emisji obligacji serii E w kwocie 3 104 536,89.

Obligacje serii E są zabezpieczone hipoteką do kwoty 4 640 000,00 zł na nieruchomości położonej w gminie Łomianki. W związku ze zmianą przeznaczenia działki, w bieżącym roku, w planie zagospodarowania przestrzennego, nastąpiła utrata wartości nieruchomości i aktualnie oszacowana wartość wynosi 1.107.834 zł.

19 ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE I BIERNE

| | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE | | |
| Długoterminowe: | | |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 412 079,59 | 396 921,14 |
| Razem długoterminowe | 412 079,59 | 396 921,14 |
| Krótkoterminowe: | | |
| Ubezpieczenia, abonamenty, media energia, prenumerata, serwis, czynsze, leasing | 2 478,12 | 3 652,87 |
| Rozliczenie niezakończonych umów doradczych | 0,00 | 2 369 840,06 |
| Usługi marketingowe | 127 485,00 | 254 970,00 |
| Razem krótkoterminowe | 129 963,12 | 2 628 462,93 |
| ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE | | |
| Krótkoterminowe: | | |
| Inne rozliczenia międzyokresowe | 1 500 000,00 | 1 500 000,00 |
| Razem krótkoterminowe | 1 500 000,00 | 1 500 000,00 |

20 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, W TYM RÓWNIEŻ UDZIELONE PRZEZ JEDNOSTKĘ GWARANCJE I PORĘCZENIA, TAKŻE WEKSŁOWE

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Spółka nie posiadała zobowiązań warunkowych, w tym również z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń, łącznie z wekslowymi oprócz tych, które zostały opisane w nocie 21.

21 ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE

Na 31 grudnia 2018 roku nie wystąpiły zobowiązania pozabilansowe:

22 STRUKTURA RZECZOWA I TERYTORIALNA SPRZEDAŻY

| Rodzaj działalności (w złotych) | Rok kończący się dnia 31 grudnia 2018 roku | Rok kończący się dnia 31 grudnia 2017 roku |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 1.Sprzedaż towarów | 0,00 | 406 004,77 |
| 2.Sprzedaż usług | 36 872,50 | 1 293 771,46 |
| - usług doradztwa | 0,00 | 1 222 766,03 |
| - refakturowania kosztów najmu i innych | 36 872,50 | 71 005,43 |
| Razem sprzedaż netto: | 36 872,50 | 1 699 776,23 |

Całość przychodów ze sprzedaży realizowana była w kraju.

23 WARTOŚĆ ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH ŚRODKI TRWAŁE

Odpisy nie wystąpiły.

24 INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANEJ W ROKU OBROTOWYM LUB PRZEWIDZIANEJ DO ZANIECHANIA W ROKU NASTĘPNYM

W 2018 roku zakres prowadzonej przez Spółkę działalności nie uległ zmianie.

W roku 2019 również nie jest planowane zmniejszenie zakresu prowadzonej działalności gospodarczej

25 PODATEK DOCHODOWY

Uzgodnienie zysku (straty) brutto do podstawy opodatkowania przedstawia się następująco:

| Opis różnic w przychodach i kosztach do podstawy opodatkowania (w złotych) | Wyliczenie do CIT na dzień 31.12.2018 |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Zysk (strata) brutto | -13 507 211,26 |
| Przychody niestanowiące przychodu podatkowego | |
| Wycena aktywów | 4 261 696,77 |
| Rozwiązanie rezerw | 527 757,02 |
| SUMA KOREKT | 4 789 453,79 |
| Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodu | |
| Aktualizacja wartości inwestycji finansowych | 9 924,08 |
| Wartość bilansowa sprzedanych akcji | 104 728,66 |
| Spisanie należności i inne koszty | 162 091,49 |
| Odsetki karne | 39,38 |
| Ubezpieczenie powyżej 20 000,00 euro | 5 246,00 |
| Reprezentacja | 5 720,57 |

| | |
|--------------------------------------|----------------------|
| Wycena aktywów | 17 423 647,79 |
| SUMA KOREKT | 17 711 397,97 |
| | |
| Łącznie korekty wyniku brutto | 12 921 944,18 |
| | |
| Dochód podatkowy za 2018 rok | -585 267,08 |

26 PONIESIONE I PLANOWANE NAKŁADY NA AKTYWA TRWAŁE

Spółka w 2018 roku dokonywała zwiększeń zarówno w obszarze rzeczowych aktywów trwałych, jak i w obszarze inwestycji w niefinansowe aktywa trwałe.

| Nakłady | 2018 | planowane |
|----------------------------|----------|-----------|
| Rzeczowe aktywa trwałe | 6 539,96 | 0,00 |
| Nieruchomości inwestycyjne | 0,00 | 0,00 |
| Razem | 6 539,96 | 0,00 |

27 PONIESIONE I PLANOWANE NAKŁADY NA OCHRONĘ ŚRODOWISKA

Nie wystąpiły.

28 KWOTY I CHARAKTER POSZCZEGÓLNYCH POZYCJI PRZYCHODÓW LUB KOSZTÓW O NADZWYCZAJNEJ WARTOŚCI LUB KTÓRE WYSTĄPIŁY INCYDENTALNIE

Nie wystąpiły.

29 POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Pozostałe przychody operacyjne wykazane w rachunku zysków i strat sporządzonym za okres 01.01.2018 r. – 31.12.2018 r. dotyczyły głównie wyceny nieruchomości i praw do nieruchomości w łącznej kwocie 4 261 696,77 zł oraz rozwiązania rezerw w kwocie 524 016,07 zł.

Pozycja kosztów operacyjnych dotyczy głównie dotyczą odpisania wartości nieruchomości w kwocie 13 272 903,00 zł, odpisania należności w kwocie 332 063,06 zł, spisania należności na kwotę 100 000,00 zł i inne koszty w kwocie 32 287,51 zł.

30 PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

Przychody finansowe dotyczą zysku na sprzedaży inwestycji w kwocie 493 039,54 zł otrzymanych dywidend w kwocie 31 524,34 zł oraz odsetek w kwocie 4 379,05 zł.

Koszty finansowe dotyczą zapłaconych i naliczonych odsetek od zobowiązań finansowych z tytułu obligacji w kwocie 247 448,45 zł, wyceny inwestycji w kwocie 72 924,08 zł oraz różnic kursowych o wartości 288,65 zł.

31 STRUKTURA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH

| Opis | 31 grudnia 2018 r. | 31 grudnia 2017 r. |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------|
| Środki pieniężne i inne krótkoterminowe aktywa pieniężne | 214 100,52 | 1 705 770,42 |
| Środki pieniężne w kasie | 1 638,46 | 1 937,81 |
| Środki pieniężne w banku | 212 462,06 | 1 703 832,61 |
| - rachunki bieżące | 212 462,06 | 1 703 832,61 |
| Inne środki pieniężne | 0,00 | 0,00 |
| Inne aktywa pieniężne | 0,00 | 0,00 |

32 UMOWY ZAWARTE PRZEZ JEDNOSTKĘ NIEUWZGLĘDNIONE W BILANSIE W ZAKRESIE NIEZBĘDNYM DO OCENY ICH WPŁYWU NA SYTUACJĘ MAJĄTKOWĄ, FINANSOWĄ I WYNIK FINANSOWY

Nie wystąpiły.

33 INFORMACJE O TRANSAKCYJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

W 2018 roku podmiotem powiązany kapitałowo ze Spółką była spółka Invista Consulting Sp. z o.o. Wszystkie transakcje z podmiotami powiązanyymi były przeprowadzone na warunkach rynkowych. Wielkość transakcji z podmiotami zależnymi i stowarzyszonymi wyniosła:

| Projekt Okrzei Sp. z o.o. | Rok kończący się dnia 31 grudnia 2018 roku | Rok kończący się dnia 31 grudnia 2017 roku |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Przychody z tytułu dostaw, robót i usług | 0,00 | 0,00 |
| Refaktury kosztów eksploatacyjnych i czynszu | 400,00 | 600,00 |
| Usługi doradcze | 0,00 | 0,00 |
| Zbycie środków trwałych | 0,00 | 0,00 |
| Koszty z tytułu dostaw, robót i usług | 0,00 | 0,00 |
| Z tytułu doradztwa i oferowania | 0,00 | 0,00 |
| Nabycie środków trwałych | 0,00 | 0,00 |
| Refaktury kosztów czynszu | 0,00 | 0,00 |

Spółka korzystała z usług Kancelarii Michała Gabrylewicza będącego Prezesem Zarządu Spółki. Wartość transakcji z tytułu realizacji umowy o współpracę osiągnęły w 2018 roku wartość 137 tys. zł. Spółka wypłaciła członkowi Rady Nadzorczej Mikołajowi Dyzio wynagrodzenie z tytułu umowy zlecenie w łącznej kwocie 42 tys. zł.

34 INFORMACJE O PRZECIĘTNYM ZATRUDNIENIU, Z PODZIAŁEM NA GRUPY ZAWODOWE

| Grupa zatrudnionych - stan zatrudnienia w osobach. | Stan na dzień 31 grudnia 2018 roku | Stan na dzień 31 grudnia 2017 roku |
|----------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Kadra kierownicza | 1 | 1 |
| Pracownicy obsługi biura-administracja | 4 | 4 |
| Zatrudnienie, razem | 5 | 5 |

35 INFORMACJE O WYNAGRODZENIACH, ŁĄCZNIE Z WYNAGRODZENIEM Z ZYSKU, WYPŁACONYCH LUB NALEŻNYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

| Wynagrodzenia brutto (w złotych) | Stan na dzień 31 grudnia 2018 roku | Stan na dzień 31 grudnia 2017 roku |
|----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Zarząd Spółki | 16 500,00 | 120 000,00 |
| Rada Nadzorcza | 7 000,00 | 20 000,00 |
| Wynagrodzenia, razem | 23 500,00 | 140 000,00 |

36 INFORMACJE O POŻYCZKACH I ŚWIADCZENIACH O PODOBNYM CHARAKTERZE UDZIELONYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

W roku obrotowym 2018 Spółka nie udzieliła pożyczek ani podobnych świadczeń na rzecz Zarządu i Rady Nadzorczej.

37 DODATKOWE INFORMACJE

Wynagrodzenie biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego Spółki i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2018 rok wyniosło 25 000,00 złotych.

38 INFORMACJE O PRZYCHODACH I KOSZTACH Z TYTUŁU BŁĘDÓW POPEŁNIONYCH W LATACH UBIEGŁYCH ODNOSZONYCH W ROKU OBROTOWYM NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY Z PODANIEM ICH KWOT I RODZAJU

Zdarzenia powyższe nie wystąpiły.

39 INFORMACJE O WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH, KTÓRE NIE PODLEGAJĄ KONSOLIDACJI

Nie wystąpiły.

40 WYKAZ PODMIOTÓW, W KTÓRYCH SPÓŁKA POSIADA CO NAJMNIEJ 20% UDZIAŁÓW W KAPITALE LUB W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW W ORGANIE STANOWIĄCYM PODMIOTU

Na dzień bilansowy nie wystąpiły.

41 Odstąpienie od sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Ze względu na fakt notowania akcji Spółki na rynku regulowanym Jednostka nie może skorzystać z prawa przysługującego jej na mocy art. 58 ust. 1 Ustawy o rachunkowości.

Warszawa, 8 maja 2019 r.

Osoba sporządzająca sprawozdanie:

Zarząd:

Dariusz Bułyszko – Główny księgowy

Michał Gabrylewicz – Prezes Zarządu