



Raport kwartalny Invista SA za I kwartał 2019 r.

Warszawa, 28 maja 2019 r.

Spis treści

1	Wybrane dane finansowe	4
2	Kwartalne skrócone sprawozdanie finansowe	6
2.1	Bilans	6
2.2	Rachunek zysków i strat.....	12
2.3	Rachunek przepływów pieniężnych	14
2.4	Zestawienie zmian w kapitale własnym	16
2.5	Informacja dodatkowa.....	18
2.5.1	Zasady i metody rachunkowości, metody wyceny aktywów i pasywów na dzień bilansowy oraz pomiaru wyniku finansowego.	18
2.5.2	Informacje dotyczące kwoty i rodzaju pozycji wpływających na aktywa, zobowiązania, kapitał własny, wynik netto lub przepływy pieniężne, które są nietypowe ze względu na ich rodzaj, wartość lub częstotliwość	24
2.5.3	Informacje dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Emitenta.	24
2.5.4	Informacje o odpisach aktualizujących wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania i odwróceniu odpisów z tytułu	24
2.5.5	Informacje o odpisach aktualizujących z tytułu utraty wartości aktywów finansowych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych lub innych aktywów oraz odwróceniu takich odpisów.....	24
2.5.6	Informacje o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw ..	25
2.5.7	Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego	25
2.5.8	Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	25
2.5.9	Informacje o istotnym zobowiązaniu z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych	25
2.5.10	Informacje o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych	25
2.5.11	Wskazanie korekt błędów poprzednich okresów	25
2.5.12	Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych.....	25
2.5.13	Informacje o niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszeniu istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki, w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego	26

2.5.14	Informacje o zawarciu przez emitenta jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi.....	26
2.5.15	W przypadku instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej - informacje o zmianie sposobu (metody) jej ustalenia.....	26
2.5.16	Informacja dotycząca zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów.....	26
2.5.17	Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych.....	26
2.5.18	Informacje dotyczące wypłaconej lub zadeklarowanej dywidendy	26
2.5.19	Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta	26
2.5.20	Informacje dotyczące zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od zakończenia ostatniego roku obrotowego	26
2.5.21	Inne informacje mogące w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego emitenta	27
3	Pozostałe informacje.....	27
3.1	Informacje o Spółce i jej działalności.....	27
3.2	Komentarz do wypracowanych wyników finansowych	31
3.3	Wskazanie czynników, które w ocenie Spółki będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie, co najmniej kolejnego kwartału.....	33
3.4	Stanowisko wobec publikowanych prognoz wyników.....	33
3.5	Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi	33
3.6	Informacje o poręczeniach i gwarancjach	33
3.7	Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego.....	33
3.8	Informacje o akcjach i akcjonariacie	34
3.9	Organy Spółki.....	36
3.10	Informacje uzupełniające	37
3.10.1	Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	37
3.10.2	Inne informacje, które zdaniem Zarządu Invista są istotne dla oceny jej sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań	37

Wprowadzenie

Niniejszy raport za I kwartał 2019 roku został sporządzony zgodnie z wymaganiami rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Rozporządzenie) i obejmuje dane finansowe spółki Invista SA (Spółka, Emitent). Podstawą publikacji niniejszego raportu jest §66 Rozporządzenia.

Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zawarte w niniejszym raporcie zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości wskazanymi w ustawie z 29 września 1994 roku o rachunkowości.

O ile nie wskazano inaczej dane finansowe przedstawione w skróconym sprawozdaniu finansowym zostały wyrażone w złotych.

1 Wybrane dane finansowe

Pozycja		tys. PLN		tys. EUR	
		1.01 - 31.03 2019	1.01 - 31.03 2018	1.01 - 31.03 2019	1.01 - 31.03 2018
I.	Przychody netto ze sprzedaży	7	7	2	2
II.	Koszty działalności operacyjnej	201	285	47	68
III.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	-194	-278	-45	-67
IV.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-193	-283	-45	-68
V.	Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-253	123	-59	29
VI.	Zysk (strata) netto	-253	107	-59	26
VII.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-99	-699	-23	-167
VIII.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	0	383	0	92
XI.	Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	-61	62	-14	15
X.	Przepływy pieniężne netto, razem	-160	-378	-37	-90

Pozycja		tys. PLN		tys. EUR	
		stan na dzień		stan na dzień	
		31-03-2019	31-12-2018	31-03-2019	31-12-2018
XI.	Aktywa trwałe	40 286	40 289	9 366	9 370
XII.	Aktywa obrotowe	2 130	2 326	495	541
XIII.	Aktywa razem	45 791	45 989	10 646	10 695
XIV.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	16 115	16 061	3 747	3 735
XV.	Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0
XVI.	Zobowiązania krótkoterminowe	3 363	3 309	782	770
XVII.	Kapitał własny	29 675	29 878	6 899	6 948
XVIII.	Kapitał zakładowy	8 677	8 677	2 017	2 018
XIX.	Pasywa, razem	45 791	45 989	10 646	10 695
XX.	Ilość akcji (w szt.)*	14 461 991	14 461 991	14 461 991	14 461 991
XXI.	Zysk (strata) netto na 1 akcję (w zł/€)	-0,02	-0,84	0,00	-0,20
XXII.	Rozwodniony zysk (strata) na 1 akcję (w zł/€)	-0,02	-0,84	0,00	-0,20
XXIII.	Wartość księgowa na 1 akcję (w zł/€)	2,05	2,07	0,48	0,48
XXIV.	Rozwodniona wartość księgowa na 1 akcję (w zł/€)	2,05	2,07	0,48	0,48
XXV.	Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na 1 akcję (w zł/€)	0,00	0,00	0,00	0,00

Dane finansowe zaprezentowane powyżej zostały przeliczone na euro wg następujących zasad:

- poszczególne pozycje bilansu przeliczone zostały według kursu ogłoszonego przez NBP obowiązującego na dzień bilansowy tj. 31 marca 2019 (1 EUR = 4,3013 PLN) i na dzień 31 grudnia 2018 r. (1 EUR = 4,3000 PLN);
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych przeliczone zostały po kursie stanowiącym średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez NBP na ostatni dzień każdego z miesięcy w

danym okresie sprawozdawczym tzn. dla okresu od 1 stycznia do 31 marca 2019 r. (1 EUR = 4,2978 PLN) oraz dla okresu od 1 stycznia do 31 marca 2018 (1 EUR = 4,1784 PLN)

2 Kwartalne skrócone sprawozdanie finansowe

2.1 Bilans

Aktywa

Numer	Opis	31.03.2019	31.03.2018	31.12.2018
A	Aktywa trwałe	40 285 736,14	48 652 799,37	40 289 137,92
A.I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
A.I.1	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	0,00
A.I.2	Wartość firmy	0,00	0,00	0,00
A.I.3	Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
A.I.4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
A.II	Rzeczowe aktywa trwałe	34 132,23	40 635,27	37 352,52
A.II.1	Środki trwałe	34 123,23	40 635,27	37 352,52
A.II.1.a	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0,00	0,00	0,00
A.II.1.b	Budynki, lokale, obiekty	0,00	0,00	0,00
A.II.1.c	Urządzenia techniczne i maszyny	28 438,70	31 162,01	30 714,02
A.II.1.d	Środki transportu	0,00	0,00	0,00
A.II.1.e	Inne środki trwałe	5 693,53	9 473,26	6 638,50
A.II.2	Środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00
A.II.3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00
A.III	Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00
A.III.1	Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
A.III.2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada	0,00	0,00	0,00

	zaangażowanie w kapitale			
A.III.3	Od pozostałych jednostek	0,00	0,00	0,00
A.IV	Inwestycje długoterminowe	39 839 705,81	48 215 116,00	39 839 705,81
A.IV.1	Nieruchomości	39 839 705,81	48 146 516,00	39 839 705,81
A.IV.2	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
A.IV.3	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	68 600,00	0,00
A.IV.3.a	W jednostkach powiązanych	0,00	5 600,00	0,00
A.IV.3.a.i	Udziały lub akcje	0,00	5 600,00	0,00
A.IV.3.a.ii	Inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
A.IV.3.a.iii	Udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
A.IV.3.a.iv	Inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
A.IV.3.b	W pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	63 000,00	0,00
A.IV.3.b.i	Udziały lub akcje	0,00	63 000,00	0,00
A.IV.3.b.ii	Inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
A.IV.3.b.iii	Udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
A.IV.3.b.iv	Inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
A.IV.3.c	W pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00
A.IV.3.c.i	Udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
A.IV.3.c.ii	Inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
A.IV.3.c.iii	Udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
A.IV.3.c.iv	Inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
A.IV.4	Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00
A.V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	411 898,10	397 048,10	412 079,59
A.V.1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	411 898,10	397 048,10	412 079,59

A.V.2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
B	Aktywa obrotowe	2 130 354,66	6 635 417,49	1 912 389,37
B.I	Zapasy	0,00	0,00	0,00
B.I.1	Materiały	0,00	0,00	0,00
B.I.2	Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00	0,00
B.I.3	Produkty gotowe	0,00	0,00	0,00
B.I.4	Towary	0,00	0,00	0,00
B.I.5	Zaliczki na dostawy	0,00	0,00	0,00
B.II	Należności krótkoterminowe	1 907 223,24	2 075 788,46	1 912 389,37
B.II.1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	4 004,79	0,00
B.II.1.a	Z tytułu dostaw i usług, o okresie spłat	0,00	4 004,79	0,00
B.II.1.a.i	do 12 miesięcy	0,00	4 004,79	0,00
B.II.1.a.ii	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
B.II.1.b	Inne	0,00	0,00	0,00
B.II.2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
B.II.2.a	Z tytułu dostaw i usług, o okresie spłat	0,00	0,00	0,00
B.II.2.a.i	do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
B.II.2.a.ii	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
B.II.2.b	Inne	0,00	0,00	0,00
B.II.3	Należności od pozostałych jednostek	1 907 223,24	2 071 783,67	1 912 389,37
B.II.3.a	Z tytułu dostaw i usług, o okresie spłat	332 686,53	1 333 950,45	340 939,01
B.II.3.a.i	do 12 miesięcy	332 686,53	1 333 950,45	340 939,01
B.II.3.a.ii	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
B.II.3.b	Z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i	282 530,79	168 148,05	264 985,44

	zdrowotnych			
B.II.3.c	Inne	1 292 005,92	569 685,17	1 306 464,92
B.II.3.d	Dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00
B.III	Inwestycje krótkoterminowe	124 414,74	1 962 355,86	283 330,84
B.III.1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	124 414,74	1 962 355,86	283 330,84
B.III.1.a	W jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
B.III.1.a.i	Udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
B.III.1.a.ii	Inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
B.III.1.a.iii	Udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
B.III.1.a.iv	Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
B.III.1.b	W pozostałych jednostkach	70 617,00	634 885,90	69 230,32
B.III.1.b.i	Udziały lub akcje	70 617,00	634 885,90	69 230,32
B.III.1.b.ii	Inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
B.III.1.b.iii	Udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
B.III.1.b.iv	Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
B.III.1.c	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	53 797,74	1 327 469,96	214 100,52
B.III.1.c.i	Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	53 797,74	1 327 469,96	214 100,52
B.III.1.c.ii	Inne środki pieniężne	0,00	0,00	0,00
B.III.1.c.iii	Inne aktywa pieniężne	0,00	0,00	0,00
B.III.2	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
B.IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	98 716,68	2 597 273,17	129 963,12
C.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0,00	0,00	0,00
D.	Udziały (akcje) własne	3 374 600,73	3 374 600,73	3 374 600,73
	Aktywa Razem	45 790 691,53	58 662 817,59	45 989 421,98

Pasywa

Numer	Opis	31.03.2019	31.03.2018	31.12.2018
A	Kapitał (fundusz) własny	29 675 349,64	42 207 866,42	29 878 132,26
A.I	Kapitał (fundusz) podstawowy	8 677 194,60	8 677 194,60	8 677 194,60
A.II	Kapitał (fundusz) zapasowy	32 283 355,56	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	18 084 126,22
A.III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00
	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00	0,00
A.IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	5 000 000,00	5 000 000,00	5 000 000,00
	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki, w tym:	5 000 000,00	5 000 000,00	5 000 000,00
	- na udziały (akcje) własne	5 000 000,00	5 000 000,00	5 000 000,00
A.V	Zysk /Strata z lat ubiegłych	-16 032 072,56	-3 859 567,98	-3 859 567,98
A.VI	Zysk/Strata netto	-253 127,96	106 884,24	-12 172 504,58
A.VII	Odpisy z zysku netto w roku obrotowym (wielkość ujemna)	0,00	0,00	0,00
B	Zobowiązania i rezerwy na Zobowiązania	16 115 341,89	16 454 951,17	16 060 944,38
B.I	Rezerwy na zobowiązania	11 252 165,54	11 774 381,78	11 252 165,54
B.I.1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 114 395,54	5 809 775,74	4 114 395,54
B.I.2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00	0,00
B.I.2.a	Długoterminowa	0,00	0,00	0,00
B.I.2.b	Krótkoterminowa	0,00	0,00	0,00
B.I.3	Pozostałe rezerwy	7 137 770,00	5 964 606,04	7 137 770,00
B.I.3.a	Długoterminowe	0,00	0,00	0,00
B.I.3.b	Krótkoterminowe	7 137 770,00	5 964 606,04	7 137 770,00

B.II	Zobowiązania długoterminowe	0,00	3 106 093,83	0,00
B.II.1	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
B.II.2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
B.II.3	Wobec pozostałych jednostek	0,00	3 106 093,83	0,00
B.II.3.a	kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00
B.II.3.b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	3 106 093,83	0,00
B.II.3.c	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00
B.II.3.d	inne	0,00	0,00	0,00
B.III	Zobowiązania krótkoterminowe	3 363 176,35	74 475,56	3 308 778,84
B.III.1	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
B.III.1.a	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	0,00	0,00	0,00
B.III.1.a.i	do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
B.III.1.a.ii	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
B.III.1.b	inne	0,00	0,00	0,00
B.III.2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
B.III.2.a	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	0,00	0,00	0,00
B.III.2.a.i	do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
B.III.2.a.ii	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
B.III.2.b	inne	0,00	0,00	0,00
B.III.3	Wobec pozostałych jednostek	3 363 176,35	74 475,56	3 308 778,84
B.III.3.a	kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00
B.III.3.b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	3 106 093,83	0,00	3 106 093,83
B.III.3.c	inne zobowiązania finansowe	0,00	64 322,27	0,00
B.III.3.d	z tytułu dostaw i usług, o okresie	233 276,82	64 322,27	171 196,42

	wymagalności			
B.III.3.d.i	do 12 miesięcy	233 276,82	64 322,27	171 196,42
B.III.3.d.ii	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
B.III.3.e	zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00	0,00
B.III.3.f	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00
B.III.3.g	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych	17 271,04	5 948,94	22 855,27
B.III.3.h	z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00	736,54
B.III.3.i	inne	896,78	4 204,35	7 896,78
B.III.4	Fundusze specjalne	0,00	0,00	0,00
B.IV	Rozliczenia międzyokresowe	1 500 000,00	1 500 000,00	1 500 000,00
B.IV.1	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00	0,00
B.IV.2	Inne rozliczenia międzyokresowe	1 500 000,00	1 500 000,00	1 500 000,00
B.IV.2.a	długoterminowe	0,00	0,00	0,00
B.IV.2.b	krótkoterminowe	1 500 000,00	1 500 000,00	1 500 000,00
	Pasywa Razem	45 790 691,53	58 662 817,59	45 989 421,98

2.2 Rachunek zysków i strat

Wariant porównawczy

Numer	Opis	Za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019	Za okres od 01.01.2018 do 31.03.2018
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	7 191,36	6 928,99
	- od jednostek powiązanych	0,00	150,00
A.I	Przychody netto ze sprzedaży usług	6 566,55	6 247,50
A.II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie wartość dodatnia, zmniejszenie wartość ujemna)	624,81	681,49
A.III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
A.IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B	Koszty działalności operacyjnej	200 551,55	285 238,51
B.I	Amortyzacja	3 220,29	3 063,42

B.II	Zużycie materiałów i energii	5 992,91	8 250,00
B.III	Usługi obce	115 380,58	190 853,90
B.IV	Podatki i opłaty, w tym:	410,61	1 621,53
B.V	- podatek akcyzowy	0,00	0,00
B.VI	Wynagrodzenia	52 075,40	59 036,56
B.VII	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	8 031,63	10 229,46
	- emerytalne	3 936,93	3 943,07
B.VIII	Pozostałe koszty rodzajowe	15 440,13	12 183,64
B.IX	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	-193 360,19	-278 309,52
D	Pozostałe przychody operacyjne	0,00	0,00
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	0,00	0,00
E	Pozostałe koszty operacyjne	0,00	4 861,30
E.I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
E.II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
E.III	Inne koszty operacyjne	0,00	4 861,30
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	-193 360,19	-283 170,82
G	Przychody finansowe	1 408,21	467 197,58
G.I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
G.I.a	od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
G.I.b	od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
G.II	Odsetki, w tym:	21,53	1 607,78
	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
G.III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	381 456,30
	- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
G.IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	1 386,68	84 133,50
G.V	Inne	0,00	0,00
H	Koszty finansowe	60 994,49	61 059,08
H.I	Odsetki w tym:	60 994,49	60 994,50
	- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
H.II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00

H.III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
H.IV	Inne	0,00	64,58
I	Zysk (strata) brutto (F+G-H)	-252 946,47	122 967,68
J	Podatek dochodowy	181,49	16 083,44
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
L	Zysk (strata) netto (I-J-K)	-253 127,96	106 884,24

2.3 Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych	Za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019	Za okres od 01.01.2018 do 31.03.2018
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	-253 127,96	106 884,24
II. Korekty razem	153 798,14	-806 037,09
1. Amortyzacja	3 220,29	3 063,42
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	64,58
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	60 972,96	59 386,72
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-1 286,68	-529 011,59
5. Zmiana stanu rezerw	0,00	16 726,60
6. Zmiana stanu zapasów	0,00	0,00
7. Zmiana stanu należności	5 166,13	-54 206,48
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	54 397,51	-333 250,10
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	31 427,93	31 189,76
10. Inne korekty	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	-99 329,82	-699 152,85
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	21,53	383 064,08
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:	21,53	383 064,08
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	21,53	383 064,08
- zbycie aktywów finansowych	0,00	381 456,30
- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
- odsetki	21,53	1 607,78
- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00

4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II. Wydatki	0,00	0,00
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
- udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
4. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	21,53	383 064,08
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		
I. Wpływy	0,00	0,00
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	0,00
4. Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
II. Wydatki	60 994,49	62 211,69
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	1 217,19
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	0,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00
8. Odsetki	60 994,49	60 994,50
9. Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-60 994,49	-62 211,69
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	-160 302,78	-378 300,46
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	-160 302,78	-378 300,46
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych od walut obcych	0,00	0,00
F. Środki pieniężne na początek okresu	214 100,52	1 705 770,42

G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	53 797,74	1 327 469,96
- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

2.4 Zestawienie zmian w kapitale własnym

Zestawienie zmian w kapitale własnym	Za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019	Za okres od 01.01.2018 do 31.03.2018	Za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	29 878 132,26	42 100 982,18	42 100 982,18
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00	0,00
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	29 878 132,26	42 100 982,18	42 100 982,18
1. Kapitał (fundusz) zakładowy na początek okresu	8 677 194,60	8 677 194,60	8 677 194,60
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) zakładowego	0,00	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
- wydanie udziałów (emisji akcji)	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
- umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00	0,00
1.2. Kapitał (fundusz) zakładowy na koniec okresu	8 677 194,60	8 677 194,60	8 677 194,60
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	32 283 355,56	32 283 355,56	32 283 355,56
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00	0,00
- podziału zysku (ustawowo)	0,00	0,00	0,00
- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
- utworzenie kapitału rezerwowego	0,00	0,00	0,00
2.2. Kapitał (fundusz) zapasowy na koniec okresu	32 283 355,56	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	0,00
3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
- zbycia środków trwałych	0,00	0,00	0,00
3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00	0,00

4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	5 000 000,00	5 000 000,00	5 000 000,00
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
- utworzenie kapitału rezerwowego w związku ze skupem akcji własnych	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	5 000 000,00	5 000 000,00	5 000 000,00
5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-16 032 072,56	-3 859 567,98	-3 859 567,98
5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00	0,00
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00	0,00
5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
- podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie z tyt. podziału zysków	0,00	0,00	0,00
- podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00
5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00	0,00
5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	16 032 072,56	3 859 567,98	3 859 567,98
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00	3 859 567,98
5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	16 032 072,56	3 859 567,98	3 859 567,98
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
- przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00	3 859 567,98
5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-16 032 072,56	-3 859 567,98	-3 859 567,98
6. Wynik netto	-253 127,96	106 884,24	-12 172 504,58
a) zysk netto	0,00	106 884,24	0,00
b) strata netto	253 127,96	0,00	12 172 504,58
c) odpisy z zysku	0,00	0,00	0,00
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	29 675 349,60	42 207 866,42	29 878 132,26
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	29 675 349,64	42 207 866,42	29 878 132,26

2.5 Informacja dodatkowa

2.5.1 Zasady i metody rachunkowości, metody wyceny aktywów i pasywów na dzień bilansowy oraz pomiaru wyniku finansowego.

Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. 2019 poz. 351) [„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 wycenianych w wartości godziwej.

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

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.

Wydatki poniesione do momentu wprowadzenia środka trwałego do używania podnoszą jego wartość początkową.

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.

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.

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.

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 przeszacować do wartości w cenie rynkowej, a różnicę z przeszacowania rozliczyć zgodnie z § 21.2 Rozporządzenia tj. zyski lub straty z przeszacowania zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego, w którym nastąpiło przeszacowanie. 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. Stosując zasadę iż w ramach jednego roku odwrócenie odpisów ujmuje się jako storno czerwone wcześniej utworzonego odpisu.

Środki trwale używane na podstawie umów leasingu, najmu, dzierżawy.

Spółka jest stroną umów leasingowych na podstawie, których przyjęła do odpłatnego używania lub pobierania pożytków obce środki trwale 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 2019 Spółka nie zawarła żadnej nowej umowy leasingu.

Zapasy

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub kosztu wytworzenia i ceny sprzedaży netto. Z uwagi na przedmiot działalności Spółka nie posiada zapasów towarów, produktów czy wyrobów gotowych.

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.

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych.

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

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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 obrotowy i dotyczą usług.

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.

Stosowane przez Spółkę zasady sporządzania sprawozdania finansowego za I kwartał 2019 roku nie uległy zmianom od ich ostatniego opisu zamieszczonego w sprawozdaniu finansowym za 2018 rok.

W ww. okresie nie uległy zmianom również wielkości szacunkowe sporządzane przez Zarząd Spółki. W I kwartale 2019 roku nie dokonano zmiany polityki rachunkowości.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zmiany zasad ustalania wartości aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego.

2.5.2 Informacje dotyczące kwoty i rodzaju pozycji wpływających na aktywa, zobowiązania, kapitał własny, wynik netto lub przepływy pieniężne, które są nietypowe ze względu na ich rodzaj, wartość lub częstotliwość

Poza zdarzeniami i okolicznościami opisanymi w niniejszym raporcie w I kwartale 2019 roku nie nastąpiły zdarzenia o nietypowym charakterze, które miałyby istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe.

2.5.3 Informacje dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Emitenta.

Nie wystąpiły wskazane powyżej czynniki sezonowości lub cykliczności.

2.5.4 Informacje o odpisach aktualizujących wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania i odwróceniu odpisów z tego tytułu

W I kwartale 2019 r. Spółka nie rozwiązywała odpisu aktualizującego wartość zapasów. Spółka nie dokonywała odwrócenia odpisów z ww. tytułu.

2.5.5 Informacje o odpisach aktualizujących z tytułu utraty wartości aktywów finansowych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych lub innych aktywów oraz odwróceniu takich odpisów

W I kwartale 2019 r. Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących opisanych powyżej, natomiast w związku z coroczną weryfikacją wartości posiadanych aktywów Spółka dokonała przeszacowania aktualizującego wartość następujących nieruchomości inwestycyjnych w:

- Aleksandrowie gmina Czosnów o wartości 1,97 mln zł (wpływ dodatni na wyniki finansowe 2018 roku) – aktualnie księgową wartość powyższej nieruchomości została ustalona na 5,02 mln zł;

- Łomiankach przy ul. Zielonej o wartości 13,27 mln zł (wpływ ujemny na wyniki finansowe 2018 roku) – aktualnie księgowa wartość powyższych nieruchomości została ustalona na 13,48 mln zł;
- Warszawie przy ul. Noakowskiego o wartości 1,76 mln zł (wpływ dodatni na wyniki finansowe 2018 roku) – księgowa wartość powyższych praw i roszczeń do nieruchomości została ustalona na 7,2 mln zł;
- Warszawie przy ul. Zielonej o wartości 0,52 mln zł (wpływ dodatni na wyniki finansowe 2018 roku) – księgowa wartość powyższych praw i roszczeń do nieruchomości została ustalona na 4,78 mln zł.

Powyższe zdarzenia zostały ujęte w wynikach 2018 roku i nie wpływają na wyniki okresu sprawozdawczego.

2.5.6 Informacje o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw

W okresie I kwartału 2019 r. nie miały miejsca wskazane powyżej zmiany.

2.5.7 Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego

W okresie I kwartału 2019 nie wystąpiły istotne zmiany rezerw i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

2.5.8 Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych

W I kwartale 2019 r. nie miały miejsca istotne transakcje dotyczące aktywów trwałych.

2.5.9 Informacje o istotnym zobowiązaniu z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych

W I kwartale 2019 r. nie istniały istotne zobowiązaniu z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

2.5.10 Informacje o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych

W I kwartale 2019 r. Spółka nie dokonywała istotnych rozliczeń z tytułu spraw sądowych.

2.5.11 Wskazanie korekt błędów poprzednich okresów

Spółka nie dokonywała korekty błędów poprzednich okresów.

2.5.12 Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych

W okresie I kwartału 2019 r. nie miały miejsca wskazane powyżej zmiany sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności.

2.5.13 Informacje o niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszeniu istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki, w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego

Wskazane okoliczności nie wystąpiły w okresie I kwartału 2019 r. Wszystkie płatności z tytułu zawartych umów dotyczących finansowania Spółka realizowała terminowo.

2.5.14 Informacje o zawarciu przez emitenta jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi

Spółka nie zawierała transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

2.5.15 W przypadku instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej - informacje o zmianie sposobu (metody) jej ustalenia

Spółka nie dokonywała zmian w sposobie wyceny instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej.

2.5.16 Informacja dotycząca zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów

Spółka nie dokonywała zmiany w ww. klasyfikacji.

2.5.17 Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych

W I kwartale 2019 roku nie miała miejsca żadna emisja, wykup ani spłata dłużnych bądź kapitałowych papierów wartościowych.

Spółka terminowo reguluje zobowiązania z tytułu odsetek od obligacji serii E.

2.5.18 Informacje dotyczące wypłaconej lub zadeklarowanej dywidendy

W okresie objętym raportem Spółka nie dokonywała wypłaty dywidendy jak również nie deklarowano jej wypłaty.

2.5.19 Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta

Zdarzenia wskazane powyżej nie wystąpiły.

2.5.20 Informacje dotyczące zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od zakończenia ostatniego roku obrotowego

Zdarzenia wskazane powyżej nie wystąpiły.

2.5.21 Inne informacje mogące w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego emitenta

Poza informacjami wskazanymi w niniejszym raporcie Emitent nie identyfikuje okoliczności, które mogą w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego.

3 Pozostałe informacje

3.1 Informacje o Spółce i jej działalności

Invista SA – (Invista, Spółka) jest podmiotem o profilu inwestycyjnym.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony. Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych wg PKD nr klasyfikacji 6499Z.

Podstawowe dane identyfikujące Invista SA

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, 00-669 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

Opis działalności

Spółka prowadzi działalność o charakterze doradczym oraz realizuje projekty inwestycyjne głównie w obszarze nieruchomości.

Spółka posiada portfel inwestycji, w skład którego wchodzi akcje, prawa i roszczenia do nieruchomości i nieruchomości. Opracowana strategia zakłada dywersyfikację posiadanego portfela aktywów. Invista SA nie prowadzi tradycyjnej działalności wytwórczej i handlowej.

Emitent nie tworzy grupy kapitałowej.

a) Usługi doradcze

W pierwszym kwartale 2019 r. Spółka kontynuowała działalność w oparciu o zawarte umowy związane ze świadczeniem usług doradczych. Zawarte umowy oprócz wynagrodzenia uzależnionego od uzyskanych korzyści przez Zleceniodawców, gwarantują Spółce zwrot kosztów ponoszonych, w związku z prowadzonymi postępowaniami. Żadna z zawartych umów nie spełniała stosowanego przez Emitenta kryterium przyjętych dla oceny istotności zawieranych umów.

W związku z niedojściem do zawarcia umowy nabycia praw i roszczeń do nieruchomości Emitent zawarł porozumienie o zwrot zaliczek wypłaconych podmiotowi sprzedającemu na podstawie umowy przedwstępnej na łączną kwotę 0,6 mln zł. Zwrot zaliczek został ustalony w formie ratalnej do dnia 31 października 2019 r.

b) Nieruchomość przy ulicy Okrzei i Kłopotowskiego w Warszawie

Na nieruchomość przy ulicy Okrzei i Kłopotowskiego (Nieruchomość) składają się:

- **nieruchomość przy ul Okrzei i Kłopotowskiego 26**, w której Emitent posiada ½ prawa użytkowania wieczystego nieruchomości o powierzchni 1.705 m² tj. oraz
- **nieruchomość przy ul Okrzei i Kłopotowskiego 24**, do której Emitent posiada całość praw i roszczeń do nieruchomości o powierzchni ok. 1279 m², stanowiącej część działki nr 98/2.

Umowa Przedwstępna z Matexi Polska sp. z o.o.

W dniu 3 października 2016 r. zawarta została trójstronna przedwstępna umowa sprzedaży (Umowa Przedwstępna) nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Okrzei i Kłopotowskiego w Warszawie (Nieruchomość).

Umowa Przedwstępna została zawarta pomiędzy Emitentem, podmiotem niepowiązanym osobowo oraz kapitałowo z Emitentem (Współwłaściciel a łącznie z Emitentem jako Sprzedający) oraz Matexi Polska Sp. z o.o. (Kupujący).

Zawarcie umowy warunkowej oraz umowy przenoszącej wymagały spełnienia warunku wstępnego, którym było wyrażenie przez zgromadzenie wspólników Kupującego zgody na ich zawarcie, co nastąpiło w dniu 28 października 2016 r.

Cena Nieruchomości została ustalona na 15 mln zł netto, przy czym na Emitenta przypada kwota netto 8,8 mln zł, a na Współwłaściciela przypada kwota netto 6,2 mln zł. Część ceny w wysokości łącznie 3,0 mln zł tj. po 1,5 mln zł została zapłacona Sprzedającym w formie zaliczek po spełnieniu się warunku wstępnego. Pozostała część ceny w kwocie 12 mln zł zostanie zapłacona w dniu zawarcia umowy przenoszącej. Szczegółowe informacje zostały zamieszczone w rb. 47/2016 z dn. 3 października 2016 r.

Ponadto została ustanowiona na rzecz Kupującego hipoteka do kwoty 7 mln zł.

W dniu 17 grudnia 2018 r. dokonano zmiany umowy przedwstępnej sprzedaży na mocy, której ustalono, iż zawarcie umowy warunkowej nastąpi nie później niż do końca 2020 roku. Ustalono również, iż zawarcie umowy warunkowej poprzedzone zostanie zakończeniem postępowania w Sądzie Rejonowym dla Warszawy Śródmieścia, którego przedmiotem jest wyjaśnienie i ustalenie wartości udziału w prawie użytkowania wieczystego ww.

nieruchomości przy ul. Okrzei w relacji do kosztów uzyskania tego prawa przez Emitenta oraz ustalenie ekwiwalentności świadczenia własnego Emitenta w ramach czynności przedsięwziętych w celu uzyskania prawa do nieruchomości przy ul. Okrzei przez Emitenta. Z tokiem tego postępowania związany jest wpis do działu III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości przy ul. Okrzei o zakazie zbywania i obciążania udziału Emitenta w tej nieruchomości. Szerzej o sprawie Emitent informował w raporcie bieżącym nr 40/2017 z dnia 6 grudnia 2017 r.

Ponadto ustalono, iż w przypadku, gdy do końca 2020 roku nie zostaną spełnione okoliczności niezbędne do zawarcia umowy warunkowej, a jednocześnie Kupujący nie zrzeknie się do ww. daty z tych okoliczności, umowa wygaśnie z końcem 2020 roku.

Na podstawie zmiany do umowy przedwstępnej dostosowano również do aktualnych terminów realizacji umowy postanowienia dotyczące rozliczenia zaliczki oraz kar umownych.

W pozostałym zakresie postanowienia Umowy Przedwstępnej nie uległy istotnym zmianom. Szczegółowe informacje zostały zamieszczone w rb. 17/2018 z dn. 18 grudnia 2018 r.

c) Nieruchomość przy ul. Zielnej w Warszawie

W 2016 roku Spółka nabyła prawa i roszczenia do nieruchomości położonej przy ulicy Zielnej. Całkowita powierzchnia dawnej nieruchomości hipotecznej, której dotyczą przedmiotowe prawa i roszczenia wynosi około 600 m².

W sprawie złożona była skarga na bezczynność Prezydenta miasta st. Warszawy. Wyrokiem z dnia 12 czerwca 2017 roku Sąd uwzględnił skargę zobowiązując Prezydenta m.st. Warszawy do wydania rozstrzygnięcia w terminie dwóch miesięcy od dnia zwrotu akt do urzędu. Pomimo wyżej wskazanego wyroku do chwili obecnej Spółce nie zostało doręczone rozstrzygnięcie w tej sprawie.

d) Nieruchomość w Łomiankach

Invista SA jest właścicielem dwóch działek o łącznej powierzchni 4,3453 ha położonych w miejscowości Dąbrowa przy ul. Zielonej na terenie gminy Łomianki w odległości 15 km od centrum Warszawy.

W 2018 roku prowadzone były prace nad uchwaleniem przez właściwe organy samorządowe nowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego m.in. teren, na którym znajduje się nieruchomość przy ul. Zielonej. Zgodnie z uzyskanymi informacjami odnośnie obecnego kształtu planu przestrzennego, w aktualnych uwarunkowaniach regulacyjnych wykorzystanie przedmiotowej nieruchomości poprzez realizację inwestycji budowlanej (w odniesieniu części nieruchomości tj. działki ewidencyjnej nr 271/3) zostało ograniczone względem pierwotnych założeń co wpłynęło negatywnie na atrakcyjność inwestycyjną przedmiotowej nieruchomości. W okresie sprawozdawczym Spółka była w trakcie postępowania administracyjnego w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego i wydania pozwolenia na budowę obiektu usługowego domu opieki wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce ewidencyjnej nr 271/1. Zgodnie z zapisem obecnego planu zagospodarowania budowa domu opieki w dalszym ciągu jest możliwa po uzyskaniu stosownych pozwoleń. Spółka prowadzi prace dotyczące uzyskanie stosownych pozwoleń związanych z zatwierdzenia projektu budowlanego i wydania pozwolenia na budowę obiektu usługowego domu opieki wraz z infrastrukturą towarzyszącą na wskazanej powyżej działce.

e) Nieruchomość gruntowa Kolonia Wsi Wola w Warszawie

Emitent posiada prawa i roszczenia, w tym odszkodowawcze do nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie Kolonia Wsi Wola obejmującej działki o numerach: 35 o pow. 0,2239 ha; 14 o pow. 0,0278 ha, 16 (część) o pow. 0,0329 ha, 20 o pow. 0,0099 ha, 24/1 (część) o pow. 0,0449 ha oraz 9 o pow. 0,0601 ha.

f) Nieruchomość przy ul. Noakowskiego 10 w Warszawie

Spółka posiada prawa i roszczenia (tj. ¼ części całości) do nieruchomości przy ul. Noakowskiego 10 w Warszawie.

g) Nieruchomość gruntowa w Aleksandrowie gmina Czosnów

Od 2013 roku Spółka jest właścicielem nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w miejscowości Aleksandrów, gmina Czosnów, powiat nowodworski o powierzchni 18,3200 ha.

Portfel akcji

Spółka w swoim portfelu inwestycyjnym posiada akcje spółek, w tym notowanych na GPW.

Portfel inwestycyjny Invista SA

Poniżej Spółka zamieszcza informację nt. najważniejszych pozycji portfela inwestycyjnego na dzień 31 marca 2019 roku:

Inwestycja	Na dzień 31.03.2019 r. (w tys. zł)	Na dzień 31.03.2018 r. (w tys. zł)	Na dzień 31.12.2018 r. (w tys. zł)
udziały w Invista Consulting	0	6	0
akcje spółek publicznych	71	635	69
nieruchomość w Łomiankach ul. Zielona	13 488	26 761	13 488
Nieruchomość oraz prawa i roszczenia do nieruchomości przy ul. Okrzei	8 092	8 004	8 092
nieruchomość w Aleksandrowie	5 025	3 047	5 025
Inne roszczenia dotyczące nieruchomości	13 234	10 334	13 234

Obligacje

• *Obligacje Serii E*

W dniu 31 października 2017 r. Zarząd Invista SA podjął uchwałę w sprawie emisji obligacji zabezpieczonych serii E. W dniu 15 grudnia 2017 roku Emitent dokonał przydziału 3.093

obligacji serii E o łącznej wartości nominalnej 3.093.000 zł. Tym samym datą emisji obligacji serii E jest dzień 15 grudnia 2017 roku. Obligacje zostały wyemitowane na okres dwuletni. Obligacje są kuponowe, ich oprocentowanie jest stałe, a okres odsetkowy wynosi 1 miesiąc. Środki pozyskane z emisji Obligacji zostały przeznaczone na powiększenie kapitału obrotowego Emitenta.

Emitent dokonał zabezpieczenia roszczeń wynikających z emisji Obligacji poprzez ustanowienie hipoteki do kwoty 4,64 mln zł. na nieruchomości gruntowej, położonej w Dąbrowie (gmina Łomianki) stanowiącej własność Emitenta.

Intencją Emitenta jest wprowadzenie obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku Catalystr.

Informacje dotyczące emisji obligacji serii E zostały zamieszczone w rb. 38/2017 z dn. 31 października 2017 r. oraz rb. 43/2017 z 15 grudnia 2017 r.

Wartość nieruchomości stanowiąca zabezpieczenie obligacji zgodnie z aktualizacją wyceny dokonaną na dzień 31 grudnia 2018 roku wynosi 1,1 mln zł.

3.2 Komentarz do wypracowanych wyników finansowych

W pierwszym kwartale 2019 r. Invista kontynuowała działalność inwestycyjną w zakresie budowy portfela nieruchomości.

Tabela 1 Wybrane wielkości rachunku zysków i strat (w tys. zł)

Opis	Za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019	Za okres od 01.01.2018 do 31.03.2018	Zmiana
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	7	7	0
Koszty rodzajowe ogółem	201	285	-84
Pozostałe przychody	0	0	-
Pozostałe koszty	0	5	-5
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-193	-283	90
Przychody finansowe	1	467	-466
Koszty finansowe	61	61	0
Zysk (strata) brutto	-253	123	-376
Zysk(strata) netto	-253	107	-360

Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów po pierwszym kwartale 2019 roku wyniosły 7 tys. złotych i w stosunku do tego samego okresu 2018 roku nie uległy zmianie.

Koszty działalności operacyjnej w okresie sprawozdawczym wyniosły 201 tys. złotych i w stosunku do tego samego okresu 2018 roku spadły o 84 tys. złotych.

Strata netto w wyniosła po pierwszym kwartale 2019 roku 253 tys. złotych w przeciwieństwie do tego samego okresu 2018 roku, w którym odnotowano zysk.

Suma bilansowa Spółki na dzień 31 marca 2019 roku wyniosła 45 791 tys. złotych i w porównaniu ze stanem na dzień 31 grudnia 2018 roku zmniejszyła się o 198 tys. złotych.

Tabela 2 Wybrane aktywa bilansu (w tys. zł)

Opis	31.03.2019	31.12.2018	Zmiana	Dynamika
				%
Aktywa trwałe	40 286	40 289	-3	0%
Rzeczowe aktywa trwałe	34	37	-3	-8%
Nieruchomości inwestycyjne	39 840	39 840	0	0%
Aktywa obrotowe	2 130	2 326	-196	-8%
Krótkoterminowe aktywa finansowe	124	283	-159	-56%
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	54	214	-160	-75%
Aktywa razem	45 791	45 989	-198	0%

Po stronie aktywów największe zmiany po pierwszym kwartale 2019 roku nastąpiły w pozycji środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych, które zmniejszyły się o 160 tys. złotych, tj. 75% w stosunku do roku 2018.

Tabela 3 Wybrane pasywa (w tys. zł)

Opis	31.03.2019	31.12.2018	Zmiana	Dynamika
				%
Kapitał (fundusz) własny	29 675	29 878	-203	-1%
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	-
Zobowiązania krótkoterminowe	3 363	3 309	54	2%

W pasywach wartościowo największe zwiększenie w okresie styczeń – marzec 2019 roku w stosunku do końca 2018 roku nastąpiło w pozycji zobowiązań kapitału własnego w wysokości -203 tys. złotych, tj. o 1%.

Na wyniki finansowe Spółki w okresie I kwartału 2019 roku nie miały wpływu czynniki o nietypowym charakterze.

3.3 Wskazanie czynników, które w ocenie Spółki będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie, co najmniej kolejnego kwartału

W ocenie Zarządu Invista najistotniejszą kwestią wpływającą na kształtowanie się wyników finansowych będzie zmiana wartości aktywów wchodzących w skład portfela inwestycyjnego. Ponadto istotnym czynnikiem, który może mieć wpływ na przyszłe wyniki Spółki jest realizacja projektu inwestycyjnego na działce w miejscowości Dąbrowa. Dodatkowym czynnikiem, który może mieć wpływ na przyszłe wyniki stanowi dostępność źródeł finansowania inwestycji. Taka ocena wynika w głównej mierze z charakteru prowadzonej działalności Invista opartej na inwestycjach w nieruchomości oraz w mniejszym stopniu w aktywa finansowe.

Zarząd Spółki przyjmuje przy tym oportunistyczne podejście do dywersyfikacji źródeł przychodów. Tym samym w przypadku zidentyfikowania szczególnie obiecujących lub potencjalnie atrakcyjnych obszarów rozważone zostanie zaangażowanie się w inicjatywy biznesowe wykraczające poza dotychczasową działalność Emitenta

3.4 Stanowisko wobec publikowanych prognoz wyników

Zarząd Invista SA nie publikował prognoz wyników na rok 2019.

3.5 Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi

W okresie sprawozdawczym Emitent nie zawierał z podmiotami powiązаныmi transakcji samoistnie oraz łącznie istotnych, które byłyby zawarte na warunkach innych niż rynkowe.

3.6 Informacje o poręczeniach i gwarancjach

W okresie sprawozdawczym Spółka nie udzielała poręczeń kredytu lub pożyczki, a także nie udzieliła gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, których łączna wartość byłaby znacząca.

Jednocześnie Emitent nie posiadał na dzień 31 marca 2019 roku wystawionych poręczeń oraz gwarancji.

3.7 Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego

Czynniki ryzyka związane z dzielnością i otoczeniem w jakim Spółka prowadzi działalność:

- ryzyko wad prawnych nieruchomości,
- ryzyko związane z transakcją zakupu nieruchomości,

- ryzyko zmiennego otoczenia prawnego,
- ryzyko niestabilnego otoczenia podatkowego,
- ryzyko związane z realizacją strategii działania,
- ryzyko związane z płynnością portfela inwestycyjnego,
- ryzyko związane z przewidywaną częściową zmiennością wynagrodzenia za usługi,
- ryzyko związane z długością trwania procesów dotyczących realizacji roszczeń,
- ryzyko zmiany regulacji prawnych dotyczących rynku nieruchomości,
- ryzyko związane z lokalizacją nieruchomości,
- ryzyko błędnej wyceny nieruchomości,
- ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami gruntowymi,
- ryzyko związane z ochroną środowiska,
- ryzyko związane z utratą pracowników zajmujących stanowiska kierownicze,
- ryzyko makroekonomiczne,
- ryzyko związane z polityką gospodarczą w Polsce,
- ryzyko pogorszenia koniunktury w sektorze usług finansowych,
- ryzyko związane z inwestycjami Spółki.

Szczegółowy opis powyższego ryzyka został zamieszczony w Sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej Invista za 2018 rok (str. 14-16).

3.8 Informacje o akcjach i akcjonariacie

1) Kapitał zakładowy Emitenta

Na dzień 1 stycznia 2019 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu kapitał zakładowy Invista SA wynosił 8.677.194,60 zł i dzielił 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.

Aktualnie w obrocie na rynku regulowanym notowanych jest łącznie 13.161.991 akcji spółki Invista SA o wartości 0,60 zł każda.

2) Skup akcji własnych

W dniu 11 kwietnia 2014 roku podjął decyzję o rozpoczęciu z dniem 14 kwietnia 2014 roku programu skupu akcji własnych (Program), zgodnie z upoważnieniem udzielonym na podstawie Uchwały Nr 6 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 13 listopada 2013 roku ("Uchwała NWZ") o podjęciu, której Spółka informowała w treści raportu bieżącego 12/2013 z dnia 14 listopada 2013 roku.

O rozpoczęciu programu skupu akcji własnych Emitent informował w treści raportu bieżącego 18/2014 z dnia 12 kwietnia 2014 roku.

W związku z przeprowadzonym procesem scalenia akcji Zwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 10 czerwca 2014 roku podjęło uchwałę dotyczącą zmiany Programu skupu akcji własnych.

W dniu 3 września 2014 r. Spółka poinformowała, iż planuje nabywać akcje własne powyżej limitu 25% średniej dziennej wielkości obrotu, ustalonego dla okresu trwania programu skupu akcji własnych Spółki w oparciu o średni dzienny wolumen z miesiąca poprzedzającego miesiąc podania programu skupu akcji własnych Spółki do publicznej wiadomości, nie przekraczając przy tym 50% odpowiedniego, średniego, dziennego wolumenu obrotów akcjami Spółki. O zamiarze nabywania akcji własnych w ilości przekraczającej 25% średniej dziennej wielkości obrotu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 87/2014 z dnia 3 września 2014 r.

W okresie od dnia rozpoczęcia skupu akcji własnych do dnia publikacji niniejszego raportu okresowego Spółka nabyła łącznie 2.221.629 akcji własnych, stanowiących 15,3618% kapitału zakładowego uprawniających do 2.221.629 głosów co odpowiada 15,3618% ogólnej liczby głosów w Spółce.

Spółka prowadziła skup akcji własnych do końca 2018 roku. Intencją Emitenta jest umorzenie nabytych akcji do końca 2019 roku.

3) Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania stan posiadania osób nadzorujących przedstawia się następująco:

- Pan Mikołaj Dyzio posiada 3.105.915 akcji o wartości nominalnej 0,60 każda, które uprawniają do 21,48% kapitału zakładowego/ogólnej liczby głosów.
- Pan Stanisław Bieniek posiada 3.786.667 akcji o wartości nominalnej 0,60 każda, które uprawniają do 26,18% kapitału zakładowego/ogólnej liczby głosów.
- Pan Artur Szabelski posiada 76.711 akcji o wartości nominalnej 0,60 każda, które uprawniają do 0,53% kapitału zakładowego/ogólnej liczby głosów.
- Pani Marzena Łucka posiada 32.884 akcji o wartości nominalnej 0,60 każda, które uprawniają do 0,23% kapitału zakładowego/ogólnej liczby głosów.

Od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego nie miały miejsca zmiany w stanie posiadania osób zarządzających i nadzorujących.

Osoba zarządzająca i osoby nadzorujące nie posiadają uprawnień do akcji Emitenta.

4) Struktura własności akcji Emitenta

Poniżej zaprezentowano informacje nt. znaczących akcjonariuszy Spółki na dzień publikacji niniejszego raportu oraz na dzień publikacji poprzedniego raportu okresowego.

Akcjonariusz	Liczba akcji/głosów	Udział w kapitale zakładowym/ogólnej liczbie głosów (w %)
Stanisław Bieniek	3.786.667	26,18
Jan Bazyl	1.408.255	9,74
Marzena Pacanowska	1.313.333	9,08
Mikołaj Dyzio	3.105.915	21,48
Akcje własne	2.221.629	15,36
Pozostali	2.626.192	18,16
Razem	14.461.991	100,00

Od dnia publikacji raportu rocznego nie miały miejsca zmiany w strukturze znaczących akcjonariuszy Spółki.

3.9 Organy Spółki

Zarząd

Na dzień 01 stycznia 2019 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu funkcję Prezesa Zarządu pełni pan Michał Gabrylewicz.

Rada Nadzorcza

Na dzień 1 stycznia 2019 roku Rada Nadzorcza Spółki działa w składzie:

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

W dniu 29 marca 2019 roku Artur Soliński złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Invista SA. W dniu 25 kwietnia 2019 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenia Invista SA, powołało do Rady Nadzorczej Invista SA Panią Marzenę Łucką.

Na dzień publikacji niniejszego raportu Rada Nadzorcza Spółki działa w składzie:

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

3.10 Informacje uzupełniające

3.10.1 Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

Z zastrzeżeniem informacji nt. postępowania przed sądem rejonowym w Warszawie dotyczącym nieruchomości przy ul. Okrzei, o którym mowa w punkcie 4.1 niniejszego sprawozdania, Invista SA nie jest stroną istotnych postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczących zobowiązań albo wierzytelności Invista SA.

3.10.2 Inne informacje, które zdaniem Zarządu Invista są istotne dla oceny jej sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań

Na dzień publikacji niniejszego raportu okresowego Zarząd Emitenta nie widzi żadnych zagrożeń dla stabilności majątkowej czy finansowej Spółki jak również nie dostrzega żadnych zagrożeń dla możliwości realizacji zobowiązań Emitenta.

Data zatwierdzenia: 28 maja 2019 r.

Podpis osoby zarządzającej

Michał Gabrylewicz – Prezes Zarządu