

## KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

## Raport roczny R 2019

(rok)

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

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

za rok obrotowy 2019 obejmujący okres od 2019-01-01 do 2019-12-31

zawierający sprawozdanie finansowe według MSSF/MSR

w walucie zł

data przekazania: 2020-04-16

## P.A. NOVA SPÓŁKA AKCYJNA

(pełna nazwa emitenta)

## P.A. NOVA S.A.

(skrótowa nazwa emitenta)

## Budownictwo (bud)

(sektor wg klasyfikacji GPW w Warszawie)

44-100

(kod pocztowy)

Gliwice

(miejscowość)

Górnych Wałów

(ulica)

42

(numer)

32 4004100

(telefon)

32 4004110

(fax)

pa-nova@pa-nova.com.pl

(e-mail)

www.pa-nova.com.pl

(www)

6310200417

(NIP)

003529385

(REGON)

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

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	2019	2018	2019	2018
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	186 600	135 082	43 377	31 658
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 395	(14 226)	324	(3 334)
III. Zysk (strata) brutto	32 832	(4 393)	7 632	(1 030)
IV. Zysk (strata) netto	25 913	(2 948)	6 024	(691)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(47 644)	(34 215)	(11 075)	(8 019)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	61 454	9 021	14 286	2 114
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(12 218)	23 103	(2 840)	5 414
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	1 592	(2 091)	370	(490)
IX. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł/EUR)	2,59	(0,29)	0,60	(0,07)
X. Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł/EUR)	2,59	(0,29)	0,60	(0,07)
XI. Aktywa, razem	483 383	458 261	113 510	106 572
XII. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	175 880	176 672	41 301	41 087
XIII. Zobowiązania długoterminowe	60 418	64 532	14 188	15 007
XIV. Zobowiązania krótkoterminowe	115 462	112 140	27 113	26 079
XV. Kapitał własny	307 503	281 589	72 209	65 486
XVI. Kapitał zakładowy	10 000	10 000	2 348	2 326
XVII. Liczba akcji (w szt.)	10 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000
XVIII. Wartość księgową na jedną akcję (w zł/EUR)	30,75	28,16	7,22	6,55
XIX. Rozwodniona wartość księgową na jedną akcję (w zł/EUR)	30,75	28,16	7,22	6,55
XX. Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł/EUR)	-	-	-	-

## ZAWARTOŚĆ RAPORTU

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

List Prezesa Zarządu.pdf	List Prezesa Zarządu
20191231_JSF_PA NOVA_SzB_16042020-sig.pdf	Opinia biegłego rewidenta
PA Nova sprawozdanie finansowe jednostkowe za rok 2019.pdf	Jednostkowe sprawozdanie finansowe spółki P.A. NOVA SA
2019 R_Sprawozdanie z działalności.pdf	Sprawozdanie z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej
oświadczenie zarządu_jednostkowe.pdf	Oświadczenie Zarządu
informacja zarządu_jednostkowe.pdf	Informacja Zarządu o wyborze firmy audytorskiej
Komitet Audytu_oświadczenie.pdf	Oświadczenie Rady Nadzorczej w sprawie komitetu audytu
Ocena Rady Nadzorczej - sprawozdanie jednostkowe.pdf	Ocena Rady Nadzorczej dot. sprawozdań

<b>PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU</b>			
Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2020-04-16	Tomasz Janik	Prezes Zarządu	
2020-04-16	Ewa Bobkowska	Wiceprezes Zarządu	
2020-04-16	Przemysław Żur	Wiceprezes Zarządu	
2020-04-16	Stanisław Lessaer	Wiceprezes Zarządu	

<b>PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH</b>			
Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2020-04-16	Tomasz Janik	Prezes Zarządu	

# List Prezesa Zarządu do Akcjonariuszy

Szanowni Państwo,

Zapraszam do zapoznania się ze skonsolidowanym raportem rocznym Grupy Kapitałowej P.A. NOVA za rok 2019.

Rok 2019 był pod wieloma względami bardzo udanym rokiem dla naszej Grupy. Uzyskaliśmy wzrosty sprzedaży w każdym z prowadzonych segmentów działalności, poprawiliśmy marże uzyskane na działalności podstawowej w porównaniu do ubiegłego roku oraz obniżyliśmy poziom zadłużenia Grupy. Wszystkie te osiągnięcia to efekt wytężonej pracy nad właściwym doбором realizowanych kontraktów budowlanych, dobrym przygotowaniem własnych inwestycji, a także co istotne, to efekt dobrej koniunktury rynkowej umożliwiającej pozyskiwanie atrakcyjnych zleceń budowlanych, a także komercjalizację kolejnych obiektów handlowych będących w posiadaniu Grupy. Czas ten poświęciliśmy również na poprawę struktury zadłużenia. Zakończyliśmy z sukcesem rozpoczęty w I kw. 2019 proces sprzedaży czterech parków handlowych, co umożliwiło z jednej strony obniżenie łącznego poziomu zadłużenia Grupy z tytułu zaciągniętych długoterminowych kredytów inwestycyjnych, ale także wygenerowało środki finansowe, pozwalające na obniżenie poziomu zadłużenia obrotowego w spółce dominującej. Umożliwiło to także dokonanie w styczniu 2020 r. przedterminowego wykupu wyemitowanych w 2018 r. przez spółkę dominującą obligacji korporacyjnych o wartości 20 mln zł.

Niezależnie od tych działań i sprzedaży części portfela funkcjonujących obiektów, nadal prowadziliśmy nowe inwestycje w obszarze nieruchomości komercyjnych takich jak np. budowa parku handlowego w Zielonej Górze otwartego w IV kw. 2019 oraz budowa parku handlowego w Częstochowie, otwartego już w I kw. 2020 r. Łączna powierzchnia najmu obu tych parków przekracza 5 tys. m<sup>2</sup>. Tym samym suma powierzchni obiektów przeznaczonych do najmu komercyjnego, pomimo zawartych transakcji sprzedaży spadła jedynie o ok. 5%. Zakończyliśmy

również proces budowy osiedla mieszkaniowego w Bawarii, sprzedane zostało do tej pory ponad 85% mieszkań, kolejne transakcje uwalniają gotówkę zaangażowaną w ten projekt w całości finansowany ze środków własnych. Cały czas aktywnie poszukujemy nowych, ciekawych lokalizacji pod przyszłe inwestycje oraz pracujemy nad uruchomieniem posiadanego już portfela gruntów inwestycyjnych.

Wszystkie te powyższe zdarzenia i działania miały oczywiście kluczowe znaczenie dla sytuacji, w jakiej Grupa znajduje się dzisiaj i dla jej zdolności funkcjonowania w nowych okolicznościach. W dniu publikacji niniejszego sprawozdania znajdujemy się bowiem w samym centrum niespotykanych do tej pory zawirowań gospodarczych, spowodowanych przez epidemię wirusa COVID-19. Każdy dzień przynosi nowe informacje i okoliczności, które będą wpływać na następane tygodnie i miesiące funkcjonowania wszystkich podmiotów na rynku, w tym i naszej Grupy. Nie jest dziś możliwe precyzyjne określenie wpływu bieżącej sytuacji na naszą przyszłość, ale jako odpowiedzialni zarządzający przygotowujemy się na różne scenariusze i szacujemy ich wpływ na przyszłość naszej Grupy. W osobnej nocie do prezentowanego sprawozdania przedstawiamy Państwu szacunki efektów ekonomicznych epidemii na działalność naszej Grupy, przedstawiamy również założenia, które przyjęliśmy dla sporządzanych prognoz. Zrealizowanie wielu naszych planów i założeń przyjętych w 2019 r. pozwala nam patrzeć w przyszłość z dużo większym spokojem niż jeszcze 12 miesięcy temu. Mamy oczywiście na uwadze konieczność poniesienia wielu wyrzeczeń i pewnych kosztów w celu zapewnienia bezpiecznego funkcjonowania Grupy przez kolejne lata, ale efekty pracy ostatnich kilku tygodni w zakresie dostosowania Grupy do nowych okoliczności pozwalają patrzeć na przyszłość z ostrożnym optymizmem. Istotny spadek przychodów w zakresie najmu komercyjnego jest faktem, świadomi jesteśmy konieczności odbudowy obrotów przez najemców, ale prowadzone rozmowy z instytucjami finansowymi i najemcami pozwalają wierzyć w znalezienie rozwiązań, które pozwolą przetrwać branży te trudne miesiące. Niewiadomą pozostaje jeszcze czas trwania epidemii i jej wpływ na nowe inwestycje i segment budowlany. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania, żadne formalne regulacje nie ograniczały funkcjonowania firm w tym sektorze, jednakże należy liczyć się w krótkim i średnim terminie ze spadkiem popytu na roboty budowlane ze względu na wstrzymywanie się przez inwestorów z rozpoczynaniem nowych inwestycji.

Szanowni Akcjonariusze, najbliższe miesiące będą na pewno dla naszej Grupy i wszystkich podmiotów całej gospodarki najpoważniejszym sprawdzianem siły, elastyczności i umiejętności dostosowywania się do nowego otoczenia gospodarczego. P.A. NOVA jest, mimo trudnej sytuacji rynkowej, w stabilnej kondycji, a przy założeniu istotnego zmniejszenia ograniczeń prawnych w funkcjonowaniu gospodarczym kraju w perspektywie najbliższych miesięcy, nie istnieje istotne zagrożenie dla jej bezpiecznego funkcjonowania. Zarząd i pracownicy zdeterminowani są do podjęcia najpoważniejszych wysiłków dla umożliwienia Grupie bezpiecznego przejścia przez ten trudny okres. Z tego miejsca w imieniu całego Zarządu, chciałbym podziękować zarówno pracownikom jak i Radzie Nadzorczej za ich wysiłek i dotychczasową pracę. Jestem przekonany, że w tych nadzwyczajnych okolicznościach, nasze dotychczasowe zaangażowanie jak i wspólna determinacja pozwolą na wyjście obronną ręką z tej trudnej sytuacji i umożliwią dalsze stabilne funkcjonowanie marki P.A. NOVA na rynku.

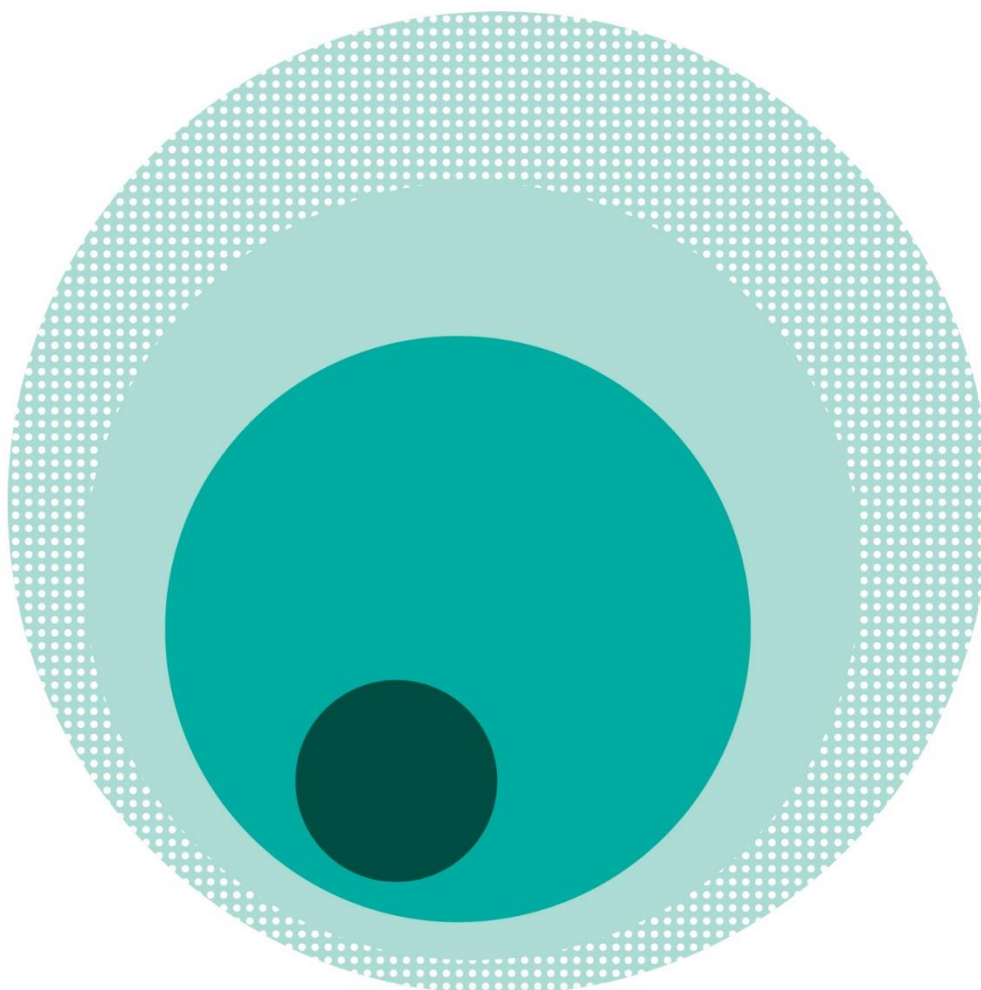
*Tomasz Janik*

*Prezes Zarządu*

## **P.A. NOVA S.A.**

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA  
Z BADANIA ROCZNEGO JEDNOSTKOWEGO  
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO  
NA DZIEŃ 31.12.2019 R.

16.04.2020 R.



# SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

---

*Dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Spółki P.A NOVA S.A.*

## **Sprawozdanie z badania rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego**

### *Opinia*

Przeprowadziliśmy badanie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego P.A. NOVA S.A. („Spółka”) z siedzibą w Gliwicach, które zawiera jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31.12.2019 r., jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów, jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym oraz jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. oraz informację dodatkową zawierającą opis przyjętych zasad rachunkowości i inne informacje objaśniające („jednostkowe sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone jednostkowe sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31.12.2019 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz statutem Spółki;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy z dn. 29.09.1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 351 z późn.zm.).

Niniejsza opinia jest spójna ze sprawozdaniem dodatkowym dla Komitetu Audytu, które wydaliśmy dnia 16.04.2020 r.

### *Znacząca niepewność dotycząca kontynuacji działalności*

Zwracamy uwagę na sekcję „Założenie kontynuacji działalności” jednostkowego sprawozdania finansowego, w której Zarząd Spółki wskazał znaczącą niepewność dotyczącą kontynuacji działalności przez Spółkę. Wskazana w sekcji znacząca niepewność związana jest ze skutkami gospodarczymi jakie wpłynęły na Spółkę w związku z rozszerzeniem się epidemii koronawirusa COVID-19, głównie wynikającymi ze zmian legislacyjnych dotyczących czasowego zakazu handlu detalicznego w galeriach handlowych należących do jednostek zależnych Spółki. Zarząd Spółki opisał ryzyka dotyczące rozszerzenia się epidemii koronawirusa COVID-19 i faktyczny oraz potencjalny wpływ tych ryzyk na możliwość kontynuowania działalności przez Spółkę. Zwracamy uwagę, że na moment sporządzenia sprawozdania z badania, sytuacja związana z rozszerzaniem się epidemii koronawirusa COVID-19 ulega ciągłej zmianie, możliwy jest szereg scenariuszy i nie można przewidzieć jej ostatecznych skutków na globalną gospodarkę oraz na przyszłą działalność Spółki. Przyjęte przez Zarząd Spółki założenia i szacunki dotyczące identyfikacji ryzyk związanych z epidemią koronawirusa COVID-19 i wpływu tych ryzyk na sytuację finansową Spółki mogą ulec zmianie na skutek przyszłych wydarzeń, które na dzień sporządzenia jednostkowego sprawozdania finansowego są trudne do przewidzenia, co skutkuje tym, iż ocena Zarządu Spółki dotycząca tych ryzyk jest obarczona znaczną niepewnością. Jak wykazano w sekcji „Założenie kontynuacja działalności” powyższe warunki świadczą o istnieniu istotnej niepewności, która może powodować poważne wątpliwości, co do zdolności Spółki do kontynuacji działalności.

Opinia biegłego rewidenta nie jest zmodyfikowana w związku z tą sprawą.

### *Podstawa opinii*

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Badania w wersji przyjętej jako Krajowe Standardy Badania przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dn. 11.05.2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – Dz. U. z 2019 r., poz. 1421 z późn.zm.) oraz Rozporządzenia UE nr 537/2014 z dnia 16.04.2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego („Rozporządzenie UE” – Dz. U. UE L158). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania: *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie jednostkowego sprawozdania finansowego.*



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

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

#### *Inne sprawy*

Jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za rok zakończony 31.12.2018 r. zostało zbadane przez działającego w imieniu firmy audytorskiej biegłego rewidenta, który wyraził opinię bez zastrzeżeń na temat tego sprawozdania w dniu 03.04.2019 r.

#### *Kluczowe sprawy badania*

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

Kluczowa sprawa badania	Jak nasze badanie odniosło się do tej sprawy
<b>Sposób ujęcia, rozliczenie i wycena realizowanych przez Spółkę umów o usługę budowlaną</b>	<p>Nasze procedury w kwestii zidentyfikowanego kluczowego ryzyka obejmowały między innymi:</p> <p>a) zweryfikowanie polityki rachunkowości Spółki w zakresie rozliczenia</p>

świadczeń spełnianych w miarę upływu czasu).

Kwestia została uznana za kluczowy obszar ryzyka z uwagi na model wyceny kontraktów długoterminowych oraz istotność przychodów z tego tytułu, a także złożony charakter procesów w obszarze kontraktów długoterminowych, które dotyczą w szczególności:

- a) ustalenia budżetowych kosztów wykonania a także budżetowych przychodów w związku z realizacją kontraktu oraz ich aktualizacja w trakcie wykonywania usługi;
- b) prawidłowego przypisania kosztów i przychodów do odpowiedniego projektu oraz odpowiedniego okresu sprawozdawczego;
- c) ujmowania przewidywanych strat na umowach o usługę budowlaną.

*Odniesienie do ujawnień w jednostkowym sprawozdaniu finansowym*

Spółka zawarła ujawnienia w zakresie kontraktów dotyczących usług budowlanych w nocy 2.3 oraz w nocy 8 do jednostkowego sprawozdania finansowego.

kontraktów dotyczących usług budowlanych z przepisami MSR/MSSF;

- b) w oparciu o wybraną próbę dokumentów, sprawdzenie przypisania bezpośrednich rzeczywistych kosztów i przychodów do poszczególnych kontraktów;
- c) w oparciu o próbę dokumentów źródłowych, dokonanie oceny poprawności przypisania kosztów do odpowiedniego okresu;
- d) w oparciu o próbę dokumentów źródłowych, dokonanie oceny poprawności ujęcia i rozliczenia przychodów z tytułu umów o usługę budowlaną;
- e) dokonanie analizy budżetów będących podstawą rozliczenia przychodów z tytułu realizacji kontraktów dotyczących usług budowlanych;
- f) na wybranej próbie, dokonanie weryfikacji kwoty i sposobu ujęcia strat na kontraktach realizowanych z ujemną marżą;
- g) przeprowadzenie analizy ujawnień w zakresie kontraktów dotyczących usługi budowlanej.

### **Analiza utraty wartości aktywów**

W jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółka w ramach istotnych pozycji aktywów wykazała długoterminowe aktywa finansowe (w tym pożyczki i udziały w Spółkach zależnych) w kwocie 301.671 TPLN oraz nieruchomości inwestycyjne w kwocie 29.618 TPLN. Zgodnie z przepisami MSR/MSSF, w przypadku kiedy występują przesłanki do utraty wartości tych aktywów, Spółka jest zobowiązana do przeprowadzenia

Nasze procedury w kwestii zidentyfikowanego kluczowego ryzyka obejmowały między innymi:

- a) omówienie procesów oraz identyfikację mechanizmów kontrolnych funkcjonujących w Spółce dotyczących analizy utraty wartości aktywów;
- b) identyfikację przesłanek do utraty wartości konkretnych długoterminowych aktywów finansowych;

testów na utratę wartości tych aktywów. Zagadnienie zostało uznane za kluczowe ze względu na wartość wskazanych powyżej aktywów, która jest istotna dla jednostkowego sprawozdania finansowego, a także ze względu na element subiektywnego osądu kierownictwa Spółki, zarówno co do konieczności przeprowadzenia testu na utratę wartości jak i przyjętych założeń będących podstawą tego testu.

*Odniesienie do ujawnień w jednostkowym sprawozdaniu finansowym*

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

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

#### *Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za jednostkowe sprawozdanie finansowe*

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

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

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

### *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie jednostkowego sprawozdania finansowego*

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

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

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

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia jednostkowego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędem, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółki zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółki do kontynuacji działalności.

Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w jednostkowym sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółka zaprzestanie kontynuacji działalności;

- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość jednostkowego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy jednostkowe sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

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

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

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

### **Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności**

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 31.12.2019 r. („Sprawozdanie z działalności”) wraz z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego (razem „Inne informacje”).

### *Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej*

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

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

### *Odpowiedzialność biegłego rewidenta*

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

### *Opinia o Sprawozdaniu z działalności*

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

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości oraz paragrafem 70 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29.03.2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim („Rozporządzenie o informacjach bieżących” – Dz. U. z 2018 r., poz. 757);
- jest zgodne z informacjami zawartymi w jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

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

*Opinia o oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego*

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

**Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji***Oświadczenie na temat świadczonych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych*

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

*Wybór firmy audytorskiej*

Zostaliśmy wybrani do badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki uchwałą Rady Nadzorczej Spółki z dnia 21.05.2019 r. Jednostkowe sprawozdanie finansowe badamy nieprzerwanie począwszy od roku obrotowego zakończonego dnia 31.12.2017 roku, to jest przez trzy lata obrotowe.

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



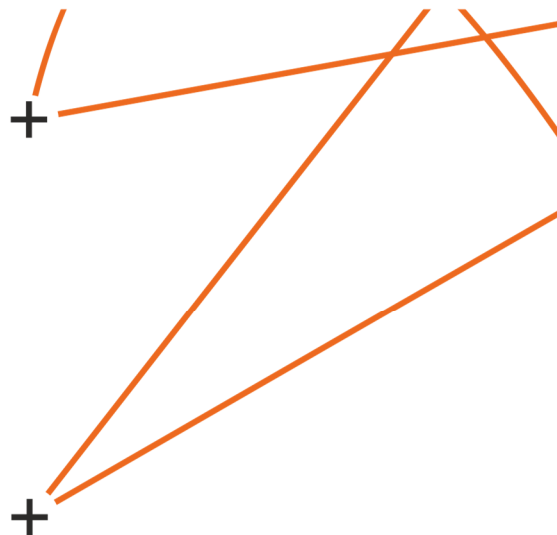
Signed by /  
Podpisano przez:

Dominik Biel

Date / Data:  
2020-04-16 18:41

.....  
Dominik Biel  
Kluczowy biegły rewident  
Nr ewidencyjny 13567

Warszawa, 16.04.2020 r.



## **JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

### **P.A. NOVA Spółka Akcyjna**

**z siedzibą w Gliwicach przy ul. Górnych Wałów 42**

## **ZA 2019 ROK**



## SPIS TREŚCI

<i>Sprawozdanie z sytuacji finansowej P.A. NOVA S.A. na dzień 31 grudnia 2019 roku</i> .....	4
<i>Sprawozdanie z całkowitych dochodów P.A. NOVA S.A. za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2019 roku</i> .....	7
<i>Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym P.A. NOVA S.A. za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2019 roku</i> .....	9
<i>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych P.A. NOVA S.A. za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2019 roku</i> .....	12
<b><i>Dodatkowe informacje i noty objaśniające do sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31 grudnia 2019 roku</i></b> .....	14
<b>INFORMACJE OGÓLNE</b> .....	14
<b>OKRESY PREZENTOWANE</b> .....	14
<b>SKŁAD ORGANÓW SPÓŁKI NA DZIEŃ 31.12.2019 R.</b> .....	16
<b>INFORMACJA O KONSOLIDACJI</b> .....	16
<b>PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI</b> .....	16
<i>Oświadczenie o zgodności</i> .....	16
<i>Podstawa sporządzenia</i> .....	17
<i>Połączenia jednostek gospodarczych</i> .....	17
<i>Wartość godziwa</i> .....	17
<i>Wycena aktywów i pasywów</i> .....	18
<i>Podatki</i> .....	25
<i>Przychody z umów z klientami</i> .....	27
<i>Ujęcie przychodów i kosztów oraz zasady ustalenia wyniku finansowego</i> .....	30
<i>Zysk netto na akcję</i> .....	30
<b>Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w roku 2019</b> .....	30
<b>Interpretacja KIMSF 23 „Ujęcie niepewności w podatku dochodowym”</b> .....	31
<b>Standardy i interpretacje, jakie zostały już opublikowane, ale jeszcze nie weszły w życie</b> .....	31
<b>PODSTAWOWE OSĄDY RACHUNKOWE I PODSTAWY SZACOWANIA NIEPEWNOŚCI</b> .....	32
<i>Szacowanie utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych</i> .....	32
<i>Szacowanie utraty wartości udziałów w spółkach zależnych</i> .....	32
<i>Szacowanie rezerw na naprawy gwarancyjne</i> .....	33
<i>Szacowanie wartości firmy</i> .....	33
<i>Szacowanie przychodów i kosztów kontraktów długoterminowych</i> .....	33
<i>Szacowanie rezerw na świadczenia emerytalne</i> .....	33
<i>Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego</i> .....	33
<i>Wartość godziwa instrumentów finansowych</i> .....	33
<i>Stawki amortyzacyjne</i> .....	33
<i>Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi</i> .....	34
<i>Rezerwy na sprawy sporne</i> .....	34
<b>SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI</b> .....	34

<i>Podział na segmenty</i> .....	34
<i>Informacje o transakcjach z ważniejszymi klientami zewnętrznymi</i> .....	35
<b>NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO</b> .....	36
<b>1. Aktywa trwałe</b> .....	36
<b>1.1. Rzeczowe aktywa trwałe</b> .....	36
<i>Zmiany rzeczowych aktywów trwałych</i> .....	36
<b>1.2. Nieruchomości inwestycyjne</b> .....	38
<b>1.2.1. Zastosowanie MSSF 16</b> .....	39
<b>1.3. Wartości niematerialne</b> .....	41
<i>Zmiany wartości niematerialnych</i> .....	41
<b>1.4. Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności</b> .....	42
<b>1.5. Długoterminowe aktywa finansowe</b> .....	42
<b>1.6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b> .....	44
<b>1.7. Długoterminowe należności</b> .....	46
<b>1.8. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b> .....	47
<b>2. Aktywa obrotowe</b> .....	48
<b>2.1. Zapasy</b> .....	48
<b>2.2. Należności krótkoterminowe</b> .....	48
<b>2.3. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b> .....	50
<b>2.4. Należności z tytułu podatku dochodowego</b> .....	50
<b>2.5. Krótkoterminowe aktywa finansowe</b> .....	50
<b>2.6. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b> .....	52
<b>3. Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b> .....	52
<b>4. Kapitały własne</b> .....	53
<b>5. Zobowiązania długoterminowe</b> .....	53
<b>5.1. Długoterminowe rezerwy</b> .....	53
<b>5.1.1. Rezerwy na świadczenia pracownicze</b> .....	54
<b>5.2. Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b> .....	54
<b>5.3. Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki</b> .....	55
<b>5.4. Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe</b> .....	57
<b>5.5. Długoterminowe zobowiązania</b> .....	58
<b>5.6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b> .....	58
<b>6. Zobowiązania krótkoterminowe</b> .....	59
<b>6.1. Krótkoterminowe rezerwy</b> .....	59
<b>6.1.1. Krótkoterminowe rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne</b> .....	59
<b>6.2. Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki</b> .....	59
<b>6.3. Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe</b> .....	60
<b>6.4. Krótkoterminowe zobowiązania</b> .....	61

6.5. <i>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</i> .....	63
6.6. <i>Zobowiązania z tytułu podatku</i> .....	63
7. <i>Zobowiązania dotyczące aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży</i> .....	63
8. <i>Przychody ze sprzedaży, koszt własny sprzedaży</i> .....	64
8.1. <i>Analiza przychodów według rodzajów i działań organizacyjnych</i> .....	64
9. <i>Pozostałe przychody i koszty operacyjne</i> .....	65
10. <i>Przychody i koszty finansowe</i> .....	66
11. <i>Podatek dochodowy i inne obciążenia wyniku finansowego</i> .....	68
12. <i>Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych</i> .....	70
<b>RYZYKA</b> .....	70
<b>AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, OBCIĄŻENIA MAJĄTKU</b> .....	73
<b>Klasyfikacja instrumentów finansowych</b> .....	76
<b>INNE INFORMACJE</b> .....	78
<i>Informacje o zatrudnieniu</i> .....	78
<i>Informacje o transakcjach z jednostkami powiązаныmi</i> .....	78
<i>Informacje na temat zmiany zasad rachunkowości w roku obrotowym</i> .....	81
<i>Informacje o postępowaniach toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej</i> .....	81
<i>Informacje o wynagrodzeniu firmy audytorskiej, która przeprowadziła badanie sprawozdania finansowego</i> ....	82
<i>Informacje o wynagrodzeniu Zarządu i Rady Nadzorczej</i> .....	82
<b>Zdarzenia po dacie bilansu</b> .....	82
<b>Zatwierdzenie sprawozdania finansowego</b> .....	84

## Sprawozdanie z sytuacji finansowej P.A. NOVA S.A. na dzień 31 grudnia 2019 roku

Nr noty	A K T Y W A	Okres zakończony 31/12/2019 PLN	Okres zakończony 31/12/2018 PLN
1.	<b>Aktywa trwałe (długoterminowe)</b>	<b>378 026 534,86</b>	<b>390 292 309,43</b>
1.1.	Rzeczowe aktywa trwałe	16 001 082,11	22 727 342,65
1.2., 1.2.1	Nieruchomości inwestycyjne	29 617 990,10	40 565 522,51
	Wartość firmy	-	-
1.3.	Wartości niematerialne	208 244,79	576 454,73
1.4.	Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-
1.5.	Długoterminowe aktywa finansowe, w tym:	301 671 460,37	304 851 957,78
	w jednostkach powiązanych	301 635 460,37	303 340 637,78
	w pozostałych jednostkach	36 000,00	1 511 320,00
1.6.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16 884 988,00	10 594 010,00
1.7.	Długoterminowe należności, w tym:	13 150 436,29	10 485 495,71
	od jednostek powiązanych	12 382 270,32	10 025 536,01
	od pozostałych jednostek	768 165,97	459 959,70
1.8.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	492 333,20	491 526,05
2.	<b>Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)</b>	<b>105 356 695,17</b>	<b>65 698 396,66</b>
2.1.	Zapasy	534 296,48	113 971,48
2.2.	Należności krótkoterminowe, w tym:	24 906 641,31	36 477 245,96
	z tytułu dostaw i usług	21 210 539,12	20 448 580,01
	od jednostek powiązanych	3 160 595,38	2 908 948,57
	od pozostałych jednostek	18 049 943,74	17 539 631,44
	pozostałe należności	3 696 102,19	16 028 665,95
	od jednostek powiązanych	-	-
	od pozostałych jednostek	3 696 102,19	16 028 665,95
2.3.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	72 824 213,61	23 582 744,27
2.4.	Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-
2.5.	Krótkoterminowe aktywa finansowe, w tym:	-	24 550,16
	w jednostkach powiązanych	-	24 550,16
	w pozostałych jednostkach	-	-
2.6.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7 091 543,77	5 499 884,79
3.	<b>Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>-</b>	<b>2 270 000,00</b>
	<b>Aktywa razem</b>	<b>483 383 230,03</b>	<b>458 260 706,09</b>

Nr noty	KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	Okres zakończony	Okres zakończony
		31/12/2019	31/12/2018
		PLN	PLN
4.	<b>Kapitał własny</b>	<b>307 502 772,03</b>	<b>281 589 502,26</b>
	Kapitał (fundusz) podstawowy	10 000 000,00	10 000 000,00
	Należne wpłaty na kapitał zakładowy (wielkość ujemna)	-	-
	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	(576 846,95)	(576 846,95)
	Kapitał zapasowy	119 051 429,80	121 999 278,57
	Kapitał rezerwowy	7 365 538,23	7 365 538,23
	Kapitał z aktualizacji wyceny	-	-
	Kapitał mniejszości	-	-
	Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	-	-
	Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną	142 856 001,16	142 856 001,16
	Zysk/strata z lat ubiegłych i roku bieżącego, w tym:	28 806 649,79	(54 468,75)
	zysk/strata z lat ubiegłych	2 893 380,02	2 893 380,02
	zysk/strata okresu bieżącego	25 913 269,77	(2 947 848,77)
5.	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>60 418 263,94</b>	<b>64 532 159,79</b>
5.1., 5.1.1.	Długoterminowe rezerwy	1 588 237,69	1 527 596,52
5.2.	Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	23 717 894,14	13 563 799,50
5.3.	Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki, w tym:	27 056 829,90	26 221 826,04
	kredyty	-	-
	pożyczki	27 056 829,90	26 221 826,04
5.4.	Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	1 257 835,57	21 903 384,15
5.5.	Długoterminowe zobowiązania	5 630 248,35	91 861,38
5.6.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 167 218,29	1 223 692,20
6.	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>115 462 194,06</b>	<b>112 139 044,04</b>
6.1., 6.1.1.	Krótkoterminowe rezerwy	6 081 872,58	6 037 519,93
6.2.	Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki, w tym:	40 897 720,68	48 783 659,01
	kredyty	39 620 407,56	46 869 374,75
	pożyczki	1 277 313,12	1 914 284,26
6.3.	Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	20 852 024,78	860 743,66
6.4.	Krótkoterminowe zobowiązania, w tym:	46 815 485,23	56 196 675,89
	z tytułu dostaw i usług	42 273 242,47	37 484 473,95
	od jednostek powiązanych	106 820,18	67 701,67
	od pozostałych jednostek	42 166 422,29	37 416 772,28
	pozostałe zobowiązania	4 542 242,76	18 712 201,94
	od jednostek powiązanych	10 683,67	2 635,67
	od pozostałych jednostek	4 531 559,09	18 709 566,27

6.5.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	119 724,79	210 944,55
6.6.	Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	695 366,00	49 501,00
7.	<b>Zobowiązania dotyczące aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży</b>	-	-
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>		<b>483 383 230,03</b>	<b>458 260 706,09</b>

Wartość księgowa	307 502 772,03	281 589 502,26
Liczba akcji (w szt.)	10 000 000	10 000 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	30,75	28,16
Rozwodniona liczba akcji (w szt.)	10 000 000	10 000 000
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	30,75	28,16

**Sprawozdanie z całkowitych dochodów P.A. NOVA S.A. za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2019 roku**

Nr noty		Rok 2019	Rok 2018
		(01/01/2019 – 31/12/2019)	(01/01/2018 – 31/12/2018)
		PLN	PLN
	<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>186 600 403,87</b>	<b>135 082 572,57</b>
8.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	180 389 040,66	129 924 211,78
8.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	6 211 363,21	5 158 360,79
	<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>178 493 168,74</b>	<b>141 681 175,52</b>
8.	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	173 353 132,59	137 628 301,32
8.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	5 140 036,15	4 052 874,20
	<b>Zysk (strata) brutto na sprzedaży</b>	<b>8 107 235,13</b>	<b>(6 598 602,95)</b>
8.	Koszty sprzedaży	643 808,14	980 329,25
8.	Koszty ogólnego zarządu	6 285 901,47	5 612 091,55
	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>1 177 525,52</b>	<b>(13 191 023,75)</b>
9.	Pozostałe przychody operacyjne	1 115 689,17	7 128 234,56
	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	397 973,74	1 023 838,47
	Dotacje	250 995,08	151 870,49
	Inne przychody operacyjne	466 720,35	5 952 525,60
9.	Pozostałe koszty operacyjne	898 264,10	8 163 594,08
	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
	Aktualizacja wyceny wartości aktywów niefinansowych	153 055,34	1 279 388,24
	Inne koszty operacyjne	745 208,76	6 884 205,84
	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>1 394 950,59</b>	<b>(14 226 383,27)</b>
10.	Przychody finansowe	39 045 385,85	14 872 735,37
	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	13 724 749,65	6 580 241,94
	od jednostek powiązanych	13 724 749,65	6 580 241,94
	Odsetki, w tym:	5 539 015,04	5 133 245,47
	od jednostek powiązanych	5 452 829,71	5 123 890,51
	Zysk ze zbycia inwestycji	15 968 772,12	-
	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
	Inne	3 812 849,04	3 159 247,96
10.	Koszty finansowe	7 608 162,03	5 039 287,23
	Odsetki, w tym:	3 593 216,51	3 644 445,55
	dla jednostek powiązanych	904 966,75	905 082,72
	Strata ze zbycia inwestycji	-	-
	Aktualizacja wartości inwestycji	2 676 054,69	78 104,83
	Inne	1 338 890,83	1 316 736,85

	<b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej</b>	<b>32 832 174,41</b>	<b>(4 392 935,13)</b>
	<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>32 832 174,41</b>	<b>(4 392 935,13)</b>
11.	Podatek dochodowy	6 918 904,64	(1 445 086,36)
	część bieżąca	3 001 763,00	181 574,00
	część odroczone	3 917 141,64	(1 626 660,36)
	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-
	Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-	-
	<b><u>Zysk (strata) netto</u></b>	<b>25 913 269,77</b>	<b>(2 947 848,77)</b>
	Zysk (strata) na jedną akcję (w zł/gr na jedną akcję)	2,59	(0,29)
	Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł/gr na jedną akcję)	2,59	(0,29)
	<b>Inne całkowite dochody, w tym:</b>	-	-
	podlegające przekwalifikowaniu do rachunku zysków i strat	-	-
	niepodlegające przekwalifikowaniu do rachunku zysków i strat	-	-
	<b><u>Razem całkowite dochody netto (zysk/strata netto skorygowany o inne dochody)</u></b>	<b>25 913 269,77</b>	<b>(2 947 848,77)</b>



**SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁACH WŁASNYCH  
za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019 roku**

	Przypadający na akcjonariuszy/udziałowców spółki									Udziały mniejszości	Kapitał własny ogółem
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zysk/ strata z lat ubiegłych	Zysk/ strata z roku bieżącego	Razem		
<b>Saldo na dzień 01.01.2019 roku</b>	<b>10 000 000,00</b>	<b>142 856 001,16</b>	<b>(576 846,95)</b>	<b>121 999 278,57</b>	<b>7 365 538,23</b>	<b>-</b>	<b>(54 468,75)</b>	<b>-</b>	<b>281 589 502,26</b>	<b>-</b>	<b>281 589 502,26</b>
Zmiany zasad polityki rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta błędów podstawowych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo na dzień 01.01.2019 roku po korektach (po przekształceniu)</b>	<b>10 000 000,00</b>	<b>142 856 001,16</b>	<b>(576 846,95)</b>	<b>121 999 278,57</b>	<b>7 365 538,23</b>	<b>-</b>	<b>(54 468,75)</b>	<b>-</b>	<b>281 589 502,26</b>	<b>-</b>	<b>281 589 502,26</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2 947 848,77)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 947 848,77</b>	<b>25 913 269,77</b>	<b>25 913 269,77</b>	<b>-</b>	<b>25 913 269,77</b>
Zysk/ strata za rok obrotowy	-	-	-	-	-	-	-	25 913 269,77	25 913 269,77	-	25 913 269,77
<b>Inne całkowite dochody netto z tytułu :</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
wycena inwestycji dostępnych do sprzedaży	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
wycena kredytu	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
podatek odroczony od wyceny kredytu	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
wycena odsetek od pożyczek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
podatek odroczony od wyceny odsetek od pożyczek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wycena kontraktów długoterminowych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Podatek odroczony od wyceny kontraktów długoterminowych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Całkowite dochody netto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>25 913 269,77</b>	<b>25 913 269,77</b>	<b>-</b>	<b>25 913 269,77</b>
Przeniesienie zysków na kapitał zapasowy	-	-	-	(2 947 848,77)	-	-	2 947 848,77	-	-	-	-
Przeniesienie zysków na kapitał rezerwowy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pokrycie kapitałem zapasowym straty z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pozostałe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo na dzień 31.12.2019 roku</b>	<b>10 000 000,00</b>	<b>142 856 001,16</b>	<b>(576 846,95)</b>	<b>119 051 429,80</b>	<b>7 365 538,23</b>	<b>-</b>	<b>2 893 380,02</b>	<b>25 913 269,77</b>	<b>307 502 772,03</b>	<b>-</b>	<b>307 502 772,03</b>

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

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

**Sprawozdanie z przepływów pieniężnych P.A. NOVA S.A. za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2019 roku**

	Rok 2019 (01/01/2019 – 31/12/2019) PLN	Rok 2018 (01/01/2018 – 31/12/2018) PLN
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>25 913 269,77</b>	<b>(2 947 848,77)</b>
Korekty razem	(73 557 524,35)	(31 267 335,45)
Udział w (zyskach) stratach netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-	-
Zysk (strata) przypadający na udziały niekontrolujące	-	-
Amortyzacja	2 563 395,92	1 938 510,54
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	278 623,81	39 043,17
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(15 146 253,97)	(7 574 153,58)
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	(14 468 086,95)	(729 175,75)
Zmiana stanu rezerw	104 993,82	(8 088 569,81)
Zmiana stanu zapasów	(420 325,00)	12 656,50
Zmiana stanu należności	8 085 197,47	(12 019 547,15)
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem zmiany stanu zobowiązań z tytułu pożyczek, kredytów i leasingu	(9 435 793,02)	12 768 266,98
Zmiana stanu rozliczeń międzykresowych	(49 584 491,33)	(14 334 221,22)
Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu podatku odroczonego	3 863 116,64	(1 549 351,36)
Podatek bieżący wykazany w rachunku zysków i strat	3 001 763,00	184 085,00
Zapłacony podatek dochodowy	(2 372 285,00)	(1 241 617,00)
Inne korekty	(27 379,74)	(673 261,77)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(47 644 254,58)</b>	<b>(34 215 184,22)</b>
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
<b>Wpływy</b>	<b>69 725 524,75</b>	<b>46 371 087,49</b>
Odsetki otrzymane, w tym:	1 528 232,30	1 218 748,06
od jednostek powiązanych	558 873,76	1 218 748,06
od pozostałych jednostek	969 358,54	-
Dywidendy otrzymane	13 724 749,65	6 580 241,94
od jednostek powiązanych	7 824 749,65	6 580 241,94
od pozostałych jednostek	5 900 000,00	-
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych (akcji/udziałów)	19 926 974,20	-
Wpływy ze sprzedaży aktywów trwałych, wartości niematerialnych i nieruchomości inwestycyjnych	20 802 755,48	38 376 719,26
Splata udzielonych pożyczek	13 742 813,12	195 378,23
od jednostek powiązanych	1 419 850,78	195 378,23
od pozostałych jednostek	12 322 962,34	-
Obligacje / jednostki uczestnictwa w funduszach	-	-
Lokaty	-	-
Wpływy dotyczące instrumentów pochodnych	-	-
Pozostałe	-	-
<b>Wydatki</b>	<b>8 272 036,50</b>	<b>37 349 584,33</b>

Nabycie aktywów finansowych (akcji/udziałów)	10 000,00	15 000,00
od jednostek powiązanych	10 000,00	15 000,00
od pozostałych jednostek	-	-
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i nieruchomości inwestycyjnych	2 813 476,50	21 089 997,33
Udzielone pożyczki	5 448 560,00	16 244 587,00
od jednostek powiązanych	248 560,00	16 244 587,00
od pozostałych jednostek	5 200 000,00	-
Obligacje / jednostki uczestnictwa w funduszach	-	-
Lokaty	-	-
Wydatki dotyczące instrumentów pochodnych	-	-
Pozostałe	-	-
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>61 453 488,25</b>	<b>9 021 503,16</b>
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
<b>Wpływy</b>	<b>47 310 872,90</b>	<b>77 682 818,76</b>
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów)	-	-
Wpływy ze sprzedaży akcji własnych	-	-
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	-	20 000 000,00
Otrzymane kredyty	46 894 400,57	56 658 611,29
Otrzymane pożyczki	-	300 000,00
Pozostałe	416 472,33	724 207,47
<b>Wydatki</b>	<b>59 528 447,59</b>	<b>54 580 368,99</b>
Dywidendy wypłacone	-	-
Nabycie akcji (udziałów) własnych	-	-
Splata kredytów	54 143 367,76	50 075 717,83
Splata pożyczek	612 774,40	215 225,60
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	976 902,93	680 053,00
Odsetki od kredytów, pożyczek, dłużnych papierów wartościowych	3 159 347,49	3 149 527,23
Odsetki od zobowiązań finansowych	72 689,08	-
Pozostałe	563 365,93	459 845,33
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>(12 217 574,69)</b>	<b>23 102 449,77</b>
<b>Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)</b>	<b>1 591 658,98</b>	<b>(2 091 231,29)</b>
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	1 591 658,98	(2 091 231,29)
Różnice kursowe z przeliczenia rachunku przepływów pieniężnych	-	-
zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
Środki pieniężne na początek okresu	5 499 884,79	7 591 116,08
Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym:	7 091 543,77	5 499 884,79
o ograniczonej możliwości dysponowania	1 240 670,86	1 654 184,84

## **Dodatkowe informacje i noty objaśniające do sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31 grudnia 2019 roku**

### **INFORMACJE OGÓLNE**

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

Podstawowym przedmiotem działalności Emitenta jest:

- kompleksowa realizacja inwestycji w zakresie generalnego wykonawstwa obiektów budownictwa ogólnego i przemysłowego. Spółka ma ponad trzydziestoletnie doświadczenie w budowie obiektów handlowych, usługowych i przemysłowych;
- usługi projektowe, świadczone zarówno na rzecz Spółki, jak i podmiotów zewnętrznych;
- działalność deweloperska;
- dostawa i wdrażanie kompleksowych systemów komputerowych CAD/PDM/GIS opartych na środowisku oprogramowania firmy Autodesk wraz z szkoleniem inżynierów i projektantów.

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

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

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

Okres sprawozdawczy	Kurs na ostatni dzień okresu
01.01.2019 - 31.12.2019	4,2585
01.01.2018 - 31.12.2018	4,3000

### **OKRESY PREZENTOWANE**

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na dzień 31.12.2019 roku i obejmuje okres 12 miesięcy, tj. od dnia 01.01.2019 roku do dnia 31.12.2019 roku.

Dla danych prezentowanych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz pozycjach pozabilansowych zaprezentowano porównywalne dane finansowe na dzień 31.12.2018 roku.

Dla danych prezentowanych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym oraz w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych zaprezentowano porównywalne dane finansowe za okres od 01.01.2018 roku do 31.12.2018 roku.

### **ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI**

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji, w ocenie Spółki, istnieje jednak niepewność, która może powodować wątpliwości co do zdolności Spółki do kontynuowania działalności. Wskazana wątpliwość została opisana poniżej.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 13 marca 2020r. w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu zagrożenia epidemicznego (dalej rozporządzenie MZ - DZ.U.2020 poz.433) od dnia 14 marca do odwołania, ustanowiono w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 2000 m<sup>2</sup> czasowe ograniczenie handlu detalicznego. Regulacje te dotknęły bezpośrednio obiekty handlowe będące w posiadaniu spółek Grupy Kapitałowej P.A. NOVA. Mają one bezpośredni wpływ na bieżącą sytuację finansową ze względu na istotne obniżenie poziomu wpływów z tytułu czynszu najmu. Kierownictwo spółek będących właścicielami obiektów handlowych ocenia, że sytuacja, w której będą obowiązywały ograniczenia w handlu detalicznym potrwa do końca czerwca br. Prognozowany spadek wpływów czynszowych w tym okresie wyniesie ok. 80%. Wynika to z faktu, iż tylko część najemców może prowadzić działalność handlową zgodnie z rozporządzeniem MZ, a wartość czynszu z lokali tych najemców stanowi ok. 20% łącznej sumy czynszów w obiekcie handlowym. Przyjęte regulacje wskazują na prawo pozostałych najemców do zaprzestania regulowania opłat czynszowych.

W konsekwencji takiego stanu rzeczy istotnemu pogorszeniu ulegnie sytuacja płynnościowa spółek będących właścicielami obiektów handlowych. Spadek przychodów o ok. 80% uniemożliwi realizację spłaty rat kredytowych kredytów inwestycyjnych zgodnie z harmonogramami umownymi. W prowadzonej analizie uwzględniono uzgodnione z bankami zawieszenie płatności rat kredytowych w zakresie kapitału jak i odsetek, do końca czerwca 2020 r. oraz do końca września 2020 r. W konsekwencji takiego zawieszenia spłat, przesunięciu ulegnie ostateczny termin spłaty kredytów inwestycyjnych lub kwota raty balonowej oraz utrzymana zostanie zdolność spółek do regulowania bieżących zobowiązań wynikających z kosztów utrzymania obiektów. W zakresie tych kosztów, opłaty otrzymywane od najemców mogą je pokryć w całości, ew. deficyt z racji swojej skali może być pokryty środkami własnymi spółek zależnych. Rozmowy z bankami w zakresie czasowego zawieszenia płatności rat kredytowych w większości zostały już zakończone lub są zaawansowane, a strony są zgodne co do konieczności dostosowania harmonogramów spłat do istotnie zmienionej sytuacji rynkowej.

Sytuacja istotnego ograniczenia możliwości prowadzenia sprzedaży przez większość najemców oznacza też zwiększone ryzyko pogorszenia ich sytuacji finansowej i zachwiania płynności. Z tego też powodu spółki przyjęły strategię ograniczania obciążeń nakładanych na najemców w okresie, w którym nie mogą prowadzić normalnej działalności operacyjnej.

Analiza wpływu bieżącej sytuacji na działalność i wyniki finansowe Grupy Kapitałowej P.A. NOVA w 2020 r. oparte są na następujących założeniach:

1. Obiekty handlowe generują przychody z tyt. czynszu i opłaty serwisowej w pełnej wysokości w miesiącach I-II oraz VII-XII 2020 r. (założono, że po okresie ograniczenia handlu detalicznego przychody z najmu wrócą do poziomu sprzed okresu pandemii).
2. Wpływy w okresie 3,5 miesięcy (III-VI) przyjęte są przy założeniu obowiązywania w tym okresie rozporządzenia MZ i zakładają funkcjonowanie jedynie części sklepów, zgodnie z ww. rozporządzeniem.
3. Sklepy, które prowadzą działalność w tym okresie, płacą 100% czynszu i opłaty serwisowej zgodnie z obowiązującymi umowami najmu. Dla potrzeb analizy nie są założone żadne wpływy czynszowe z zamkniętych lokali.
4. W odniesieniu do spłaty kredytów przyjęte zostały uzgodnione z bankami założenia zawieszenia spłaty rat kapitałowych i odsetkowych w okresie III-VI oraz VI-IX
5. W prognozie nie zostały ujęte żadne ew. ulgi w daninach publiczno-prawnych.

Powyższa sytuacja nie będzie miała bezpośredniego wpływu na jednostkowe sprawozdania finansowe ze względu na fakt, że obiekty handlowe istotnie dotknięte regulacjami dotyczącymi czasowego ograniczenia handlu detalicznego należą do spółek zależnych, jednak Spółka spodziewa się istotnego wpływu pandemii na skonsolidowane sprawozdania finansowe. Po przyjęciu powyższych założeń, kierownictwo Grupy Kapitałowej P.A. NOVA szacuje, iż łączny spadek przychodów z tytułu najmu nieruchomości w sprawozdaniu skonsolidowanym za rok 2020 w porównaniu z rokiem ubiegłym, wynikający z epidemii koronawirusa wyniesie ok. 10,6 mln PLN. Skonsolidowany wynik na sprzedaży ulegnie z tego tytułu pogorszeniu o ok. 12 mln PLN, a saldo przepływów pieniężnych spadnie o ok. 3,5 mln PLN. Znaczące wahania kursu EUR nie stanowią istotnego ryzyka dla Grupy, gdyż zaciągnięte kredyty jak i czynsz w umowach najmu wyrażone są w tej walucie, następuje więc naturalny hedging obu tych strumieni pieniężnych.

W przypadku faktycznej realizacji założeń wskazanych w opisanym powyżej scenariuszu, w ocenie kierownictwa założenie kontynuacji działalności jest niezagrażone. W sytuacji, gdyby jednak któreś z kluczowych założeń przyjętych do analizy się nie zrealizowało w istotnym zakresie, istnieje ryzyko braku możliwości kontynuacji działalności przez Spółkę spowodowane koniecznością pokrycia przez Spółkę zobowiązań finansowych spółek zależnych. Jako kluczowe założenia Spółka identyfikuje:

- Wydłużenie okresu czasowego ograniczenia handlu detalicznego powyżej 3 miesięcy,
- Brak zawarcia przez Spółki zależne aneksów w zakresie czasowego zawieszenia płatności rat kredytowych,
- Znaczące pogorszenie się sytuacji finansowej kluczowych najemców powodujące istotne obniżenie przychodów z najmu w okresie po pandemii.

Kierownictwo będzie nadal monitorować potencjalny wpływ i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla Grupy oraz Spółki.

## **SKŁAD ORGANÓW SPÓŁKI NA DZIEŃ 31.12.2019 R.**

W okresie od dnia 01.01.2019 r. do dnia 17.06.2019 r. w skład Zarządu Spółki wchodził:

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

W okresie od dnia 18.06.2019 r. do dnia 31.12.2019 r. w skład Zarządu Emitenta wchodził:

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

W okresie od dnia 01.01.2019 r. do dnia 31.12.2019 r. skład Rady Nadzorczej Emitenta przedstawiał się następująco:

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

## **INFORMACJA O KONSOLIDACJI**

P.A. NOVA S.A. jest Jednostką dominującą w Grupie Kapitałowej, która sporządzająca skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 16.04.2020 roku.

## **PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI**

Zgodnie z MSR 1.119 podejmując decyzję o ujawnieniu konkretnej zasady (polityki) rachunkowości, kierownictwo bierze pod uwagę to, czy informacja taka pomogłaby użytkownikom w zrozumieniu sposobu, w jaki transakcje, inne zdarzenia i warunki wpływają na wyniki finansowe i sytuację finansową jednostki. Każda jednostka bierze pod uwagę charakter swojej działalności oraz zasady (politykę) rachunkowości, jakich ujawnienia użytkownicy jej sprawozdań finansowych oczekiwaliby od tego rodzaju jednostki. Ujawnienie konkretnych zasad (polityki) rachunkowości jest szczególnie przydatne dla użytkowników, gdy zasady te są wybrane spośród alternatyw dopuszczonych w MSSF.

### **Oświadczenie o zgodności**

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

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez UE („MSSF UE”). Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania MSSF, MSSF mające zastosowanie do tego sprawozdania finansowego nie różnią się od MSSF UE. MSSF UE obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”), a w zakresie nieuregulowanym powyższymi standardami zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 roku

o rachunkowości (Dz. U. z 2019 poz. 351 z późn. zm.) i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2018 r. poz. 757).

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

### **Podstawa sporządzenia**

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego i jest przedstawione w złotych („PLN”), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w PLN. Jednostkowe sprawozdanie finansowe jest sprawozdaniem finansowym sporządzanym zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej. Jako „dzień przejścia” na MSR/MSSF przyjęto datę 1 stycznia 2006 roku. Wobec powyższego dane historyczne zostały również przekształcone do zasad właściwych dla sporządzania sprawozdań zgodnie z MSR/MSSF.

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

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji, za wyjątkiem wpływu pandemii na działalność Spółki jak i Grupy Kapitałowej, który został opisany w sekcji „Założenie kontynuacji działalności” nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

### **Połączenia jednostek gospodarczych**

W okresie sprawozdawczym nie miało miejsce połączenie jednostek gospodarczych.

### **Wartość godziwa**

Wartość godziwa instrumentów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu wycenianych według kosztu historycznego zostały ujawnione w nocy Klasyfikacja instrumentów finansowych. Wartość godziwa jest rozumiana jako cena, która byłaby otrzymana ze sprzedaży składnika aktywów, bądź zapłacona w celu przeniesienia zobowiązania w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach zbycia składnika aktywów między uczestnikami rynku na dzień wyceny w aktualnych warunkach rynkowych. Wycena wartości godziwej opiera się na założeniu, że transakcja sprzedaży składnika aktywów lub przeniesienia zobowiązania odbywa się albo:

- na głównym rynku dla danego składnika aktywów bądź zobowiązania,
- w przypadku braku głównego rynku, na najkorzystniejszym rynku dla danego składnika aktywów lub zobowiązania.

Zarówno główny, jak i najbardziej korzystny rynek muszą być dostępne dla Spółki. Wartość godziwa składnika aktywów lub zobowiązania jest mierzona przy założeniu, że uczestnicy rynku przy ustalaniu ceny składnika aktywów lub zobowiązania działają w swoim najlepszym interesie gospodarczym. Wycena wartości godziwej składnika aktywów niefinansowych uwzględnia zdolność uczestnika rynku do wytworzenia korzyści ekonomicznych poprzez jak największe i najlepsze wykorzystanie składnika aktywów lub jego zbycie innemu uczestnikowi rynku, który zapewniłby jak największe i jak najlepsze wykorzystanie tego składnika aktywów. Spółka stosuje techniki wyceny, które są odpowiednie do okoliczności i w przypadku których są dostępne dostateczne dane do wyceny wartości godziwej, przy maksymalnym wykorzystaniu odpowiednich obserwowalnych danych wejściowych i minimalnym wykorzystaniu nieobserwowalnych danych wejściowych. Wszystkie aktywa oraz zobowiązania, które są wyceniane do wartości godziwej lub ich wartość godziwa jest ujawniana w sprawozdaniu finansowym są klasyfikowane w hierarchii wartości godziwej w sposób opisany



poniżej na podstawie najniższego poziomu danych wejściowych który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej traktowanej jako całość:

- Poziom 1 – Notowane (nieskorygowane) ceny rynkowe na aktywnym rynku dla identycznych aktywów lub zobowiązań,
- Poziom 2 – Techniki wyceny, dla których najniższy poziom danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej jako całości jest bezpośrednio bądź pośrednio obserwowalny,
- Poziom 3 - Techniki wyceny, dla których najniższy poziom danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej jako całości jest nieobserwowalny.

Na każdą datę bilansową, w przypadku aktywów i zobowiązań występujących na poszczególne daty bilansowe w sprawozdaniu finansowym Spółka ocenia, czy miały miejsce transfery między poziomami hierarchii poprzez ponowną ocenę klasyfikacji do poszczególnych poziomów, kierując się istotnością danych wejściowych z najniższego poziomu, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej traktowanej jako całość.

Kierownictwo Spółki określa zasady i procedury dotyczące zarówno systematycznego wyceniania do wartości godziwej np. nieruchomości inwestycyjnych oraz nienotowanych aktywów finansowych, jak i wycen jednorazowych np. w przypadku aktywów przeznaczonych do sprzedaży w działalności zaniechanej.

Niezależni rzeczoznawcy (na potrzeby sprzedaży, zabezpieczenia finansowania) są angażowani do przeprowadzenia wyceny znaczących aktywów takich jak nieruchomości czy aktywa dostępne do sprzedaży.

Na potrzeby ujawnienia wyników wyceny do wartości godziwej Spółka ustaliła klasy aktywów i zobowiązań na podstawie rodzaju, cech i ryzyka związanego z poszczególnymi składnikami aktywów i zobowiązań oraz poziom w hierarchii wartości godziwej, jak opisano powyżej.

### **Wycena aktywów i pasywów**

**Aktywa niematerialne** wyceniane są według cen nabycia lub kosztów pozyskania po pomniejszeniu o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Odpisów amortyzacyjnych dokonuje drogą systematycznego, planowego rozłożenia ich wartości początkowej na ustalony okres amortyzacji. Rozpoczęcie dokonywania odpisów amortyzacyjnych następuje w miesiącu następnym po miesiącu, w którym nastąpiło przyjęcie wartości niematerialnych i prawnych do użytkowania, zaś zakończenie - nie później niż z chwilą zrównania wartości odpisów amortyzacyjnych z wartością początkową. Stawki, okres i metody amortyzacji ustala się na dzień przyjęcia wartości niematerialnej i prawnej do użytkowania, uwzględniając między innymi tempo postępu techniczno-ekonomicznego, prawne i inne ograniczenia czasu użytkowania wartości niematerialnych i prawnych. Ustalona metoda amortyzacji pozostaje niezmienna przez cały okres użytkowania wartości niematerialnej i prawnej.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Nieruchomości inwestycyjne**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Aktywa finansowe**

Aktywa finansowe klasyfikowane są do następujących kategorii wyceny:

- wyceniane według zamortyzowanego kosztu,
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

Jednostka klasyfikuje składnik aktywów finansowych na podstawie modelu biznesowego jednostki w zakresie zarządzania aktywami finansowymi oraz charakterystyki wynikających z umowy przepływów pieniężnych dla składnika aktywów finansowych (tzw. „kryterium SPPI”). Jednostka dokonuje reklasyfikacji inwestycji w instrumenty dłużne wtedy i tylko wtedy, gdy zmianie ulega model zarządzania tymi aktywami.

#### *Wycena na moment początkowego ujęcia*

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

#### *Zaprzestanie ujmowania*

Aktywa finansowe wyłącza się z ksiąg rachunkowych, w sytuacji, gdy:

- Prawa do uzyskania przepływów pieniężnych z aktywów finansowych wygasły, lub
- Prawa do uzyskania przepływów pieniężnych z aktywów finansowych zostały przeniesione a Spółka dokonała przeniesienia zasadniczo całego ryzyka i wszystkich pożytków z tytułu ich własności.

#### *Wycena po początkowym ujęciu*

Dla celów wyceny po początkowym ujęciu, aktywa finansowe klasyfikowane są do jednej z czterech kategorii:

- Instrumenty dłużne wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
- Instrumenty dłużne wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
- Instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

#### *Instrumenty dłużne – aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie*

Składnik aktywów finansowych wycenia się w zamortyzowanym koszcie, jeśli spełnione są oba poniższe warunki:

- Składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, oraz
- Warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych zamortyzowanym kosztem Spółka klasyfikuje:

- Należności handlowe,
- Pożyczki spełniające test klasyfikacyjny SPPI, które zgodnie z modelem biznesowym wykazywane są jako utrzymywane w celu uzyskania przepływów pieniężnych,

Przychody z tytułu odsetek oblicza się przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej i wykazuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Przychody z tytułu odsetek”.

#### *Instrumenty dłużne – aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody*

Składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, jeśli spełnione są oba poniższe warunki:

- Składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno otrzymywanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych; oraz
- Warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Przychody z tytułu odsetek, różnice kursowe oraz zyski i straty z tytułu utraty wartości ujmowane są w wyniku finansowym i obliczane w taki sam sposób jak w przypadku aktywów finansowych wycenianych zamortyzowanym kosztem. Pozostałe zmiany wartości godziwej ujmowane są w przez inne całkowite dochody. W momencie zaprzestania ujmowania składnika aktywów finansowych łączny zysk lub strata uprzednio rozpoznana w innych całkowitych dochodach zostają przeklasyfikowane z pozycji kapitału własnego do wyniku finansowego.

Przychody z tytułu odsetek oblicza się przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej i wykazuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Przychody z tytułu odsetek”.

#### *Instrumenty kapitałowe – aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody*

W momencie początkowego ujęcia Spółka może dokonać nieodwołalnego wyboru dotyczącego ujmowania w innych całkowitych dochodach późniejszych zmian wartości godziwej inwestycji w instrument kapitałowy, który nie jest przeznaczony do obrotu ani nie jest warunkową zapłatą ujętą przez jednostkę przejmującą w ramach połączenia jednostek, do którego ma zastosowanie MSSF 3. Wybór taki dokonywany jest oddzielnie dla każdego instrumentu kapitałowego. Skumulowane zyski lub straty poprzednio ujęte w innych całkowitych dochodach nie podlegają przeklasyfikowaniu do wyniku finansowego. Dywidendy ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów wtedy, gdy powstaje uprawnienie jednostki do otrzymania dywidendy, chyba że dywidendy te w oczywisty sposób stanowią odzyskanie części kosztów inwestycji.

#### *Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy*

Składnik aktywów finansowych, które nie spełniają kryteriów wyceny według zamortyzowanego kosztu lub w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, wycenia się w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zysk lub stratę z wyceny inwestycji dłużnych do wartości godziwej ujmuje się w wyniku finansowym.

Dywidendy ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów wtedy, gdy powstaje uprawnienie jednostki do otrzymania dywidendy.

W sytuacji, gdy Spółka:

- Posiada ważny tytuł prawny do dokonania kompensaty ujętych kwot oraz
- Zamierza rozliczyć się w kwocie netto albo jednocześnie zrealizować składnik aktywów i wykonać zobowiązanie

Składnik aktywów finansowych i zobowiązanie finansowe kompensuje się i wykazuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w kwocie netto.

Porozumienie ramowe opisane w MSR 32.50 nie stanowi podstawy do kompensaty, jeżeli nie zostaną spełnione obydwa kryteria opisane powyżej.

#### **Utrata wartości aktywów finansowych**

Spółka dokonuje oceny oczekiwanych strat kredytowych (ang. *expected credit losses*, „ECL”) związanych z instrumentami dłużnymi wycenianymi według zamortyzowanego kosztu i wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, niezależnie od tego, czy wystąpiły przesłanki utraty wartości.

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

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

Spółka ocenia, że ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od dnia jego początkowego ujęcia w przypadku, gdy opóźnienie w spłacie przekroczy 30 dni.

Jednocześnie, Spółka ocenia, że niewykonanie zobowiązania przez dłużnika (ang. *default*) następuje w przypadku, gdy opóźnienie w spłacie przekroczy 180 dni.

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

#### **Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych**

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją jakiegokolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników niefinansowych aktywów trwałych. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, lub w razie konieczności przeprowadzenia corocznego testu sprawdzającego, czy nastąpiła utrata wartości, Spółka

dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów należy.

Wartość odzyskiwalna składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne odpowiada wartości godziwej pomniejszonej o koszty doprowadzenia do sprzedaży tego składnika aktywów lub odpowiednio ośrodka wypracowującego środki pieniężne, lub jego wartości użytkowej, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Wartość odzyskiwalną ustala się dla poszczególnych aktywów, chyba że dany składnik aktywów nie generuje samodzielnie wpływów pieniężnych, które są w większości niezależne od generowanych przez inne aktywa lub grupy aktywów. Jeśli wartość bilansowa składnika aktywów jest wyższa niż jego wartość odzyskiwalna, ma miejsce utrata wartości i dokonuje się wówczas odpisu do ustalonej wartości odzyskiwalnej. Przy szacowaniu wartości użytkowej prognozowane przepływy pieniężne są dyskontowane do ich wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej przed uwzględnieniem skutków opodatkowania odzwierciedlającej bieżące rynkowe oszacowanie wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko typowe dla danego składnika aktywów. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości składników majątkowych używanych w działalności kontynuowanej ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, w pozostałej działalności operacyjnej.

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy występują przesłanki wskazujące na to, że odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości, który był ujęty w okresach poprzednich w odniesieniu do danego składnika aktywów jest zbędny, lub czy powinien zostać zmniejszony. Jeżeli takie przesłanki występują, Spółka szacuje wartość odzyskiwalną tego składnika aktywów. Poprzednio ujęty odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości ulega odwróceniu wtedy i tylko wtedy, gdy od momentu ujęcia ostatniego odpisu aktualizującego nastąpiła zmiana wartości szacunkowych stosowanych do ustalenia wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów. W takim przypadku, podwyższa się wartość bilansową składnika aktywów do wysokości jego wartości odzyskiwalnej. Podwyższona kwota nie może przekroczyć wartości bilansowej składnika aktywów, jaka zostałaby ustalona (po uwzględnieniu umorzenia), gdyby w ubiegłych latach nie ujęto odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w odniesieniu do tego składnika aktywów. Odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości składnika aktywów ujmuje się niezwłocznie jako przychód. Po odwróceniu odpisu aktualizującego, w kolejnych okresach odpis amortyzacyjny dotyczący danego składnika jest korygowany w sposób, który pozwala w ciągu pozostałego okresu użytkowania tego składnika aktywów dokonywać systematycznego odpisania jego zweryfikowanej wartości bilansowej pomniejszonej o wartość końcową.

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

**Zapasy** są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia/ kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Cena nabycia lub koszt wytworzenia każdego składnika zapasów uwzględnia wszystkie koszty zakupu, koszty przetworzenia oraz inne koszty poniesione w trakcie doprowadzania zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu – zarówno w odniesieniu do bieżącego, jak i poprzedniego roku. Ceną sprzedaży netto możliwą do uzyskania jest szacowana cena sprzedaży dokonywanej w toku zwykłej działalności gospodarczej, pomniejszona o koszty wykończenia i szacowane koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

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

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

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

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

pieniądza w czasie. Wobec powyższego należności z tytułu dostaw i usług są w całości wykazywane jako aktywa krótkoterminowe.

**Pozostałe należności** obejmują w szczególności zaliczki przekazane z tytułu przyszłych zakupów rzeczowych aktywów trwałych, aktywów niematerialnych oraz zapasów. Jako aktywa niepieniężne zaliczki nie podlegają dyskontowaniu.

Należności budżetowe prezentowane są w ramach pozostałych aktywów niefinansowych, z wyjątkiem należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych, które stanowią w bilansie odrębną pozycję.

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

**Rozliczenia międzyokresowe czynne** to przede wszystkim rozliczenia międzyokresowe powstałe w związku z wyceną kontraktów długoterminowych (budowlanych). Rozliczenia okresowe czynne oraz przychód z tytułu kontraktów wyceniane są zgodnie z MSSF 15.

Podstawową zasadą MSSF 15 jest ujmowanie przychodów w momencie transferu dóbr i usług do klienta, w wartości odzwierciedlającej cenę oczekiwaną przez jednostkę, w zamian za przekazanie tych dóbr i usług. Zasady te są stosowane przy wykorzystaniu modelu pięciu kroków:

- zidentyfikowano umowę z klientem,
- zidentyfikowano zobowiązania do wykonania świadczenia w ramach umowy z klientem,
- określono cenę transakcji,
- dokonano alokacji ceny transakcji do poszczególnych zobowiązań do wykonania świadczenia,
- ujęto przychody w momencie realizacji zobowiązania wynikającego z umowy.

Do wyceny kontraktów budowlanych jednostka dominująca stosuje metodę pomiaru stopnia zaawansowania polegającą na udziale kosztów poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia ustalenia przychodu w całkowitych kosztach wykonania usługi (metoda udziału kosztów).

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

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

### **Aktywa trwale przeznaczone do zbycia**

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

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

### **Kapitały**

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

Pozostałe kapitały to:

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

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

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

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

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

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

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

**Zobowiązania z tytułu dostaw i usług** o terminie wymagalności powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego to część zobowiązań za otrzymane usługi zatrzymana na okresy gwarancyjne. Termin płatności powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego jest terminem wynikającym z zawieranych umów, ponieważ w praktyce zobowiązania z tytułu zatrzymywanych kaucji są po pewnym czasie zastępowane przez gwarancje bankowe / ubezpieczeniowe przedkładane przez dostawców / podwykonawców, Spółka nie stosuje zasady wykazywania tych zobowiązań w wartości godziwej uwzględniającej zmianę wartości pieniądza w czasie. Wobec powyższego zobowiązania z tytułu dostaw i usług są w całości wykazywane jako krótkoterminowe.

**Zobowiązania finansowe** wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz zobowiązania finansowe pierwotnie zakwalifikowane do kategorii wycenianych do wartości godziwej przez wynik finansowy. Zobowiązania finansowe są klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, jeżeli zostały nabyte dla celów sprzedaży w niedalekiej przyszłości. Instrumenty pochodne, włączając wydzielone instrumenty wbudowane, są również klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu chyba, że są uznane za efektywne instrumenty zabezpieczające.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku żadne zobowiązania finansowe nie zostały zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane w wartości godziwej, uwzględniając ich wartość rynkową na dzień bilansowy bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży. Zmiany w wartości godziwej tych instrumentów są ujmowane w zysku lub stracie jako koszty lub przychody finansowe, za wyjątkiem zmian z tytułu własnego ryzyka kredytowego dla zobowiązań finansowych pierwotnie zakwalifikowanych do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, które od 1 stycznia 2018 roku ujmują się w pozostałych całkowitych dochodach.

Inne zobowiązania finansowe niebędące instrumentami finansowymi wycenianymi w wartości godziwej przez wynik finansowy, są wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej.

Spółka wyłącza ze swojego bilansu zobowiązania finansowe, gdy zobowiązanie wygasło – to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł. Zastąpienie dotychczasowego instrumentu dłużnego przez instrument o zasadniczo różnych warunkach dokonywane pomiędzy tymi samymi podmiotami Spółka ujmuje jako wygaśnięcie pierwotnego zobowiązania finansowego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego.

Przed 1 stycznia 2018 roku znaczące modyfikacje warunków umowy dotyczącej istniejącego zobowiązania finansowego Spółka ujmowała jako wygaśnięcie pierwotnego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego. Powstająca z tytułu zamiany różnica odnośnych wartości bilansowych wykazywana była w zysku lub stracie.

Od 1 stycznia 2018 roku w przypadku modyfikacji warunków umownych zobowiązania finansowego, która nie powoduje zaprzestania ujmowania istniejącego zobowiązania, zysk lub stratę ujmuje się niezwłocznie w wyniku finansowym. Zysk lub stratę oblicza się jako różnicę pomiędzy wartością bieżącą zmodyfikowanych i oryginalnych przepływów pieniężnych, zdyskontowanych z zastosowaniem oryginalnej efektywnej stopy procentowej zobowiązania.

### **Leasing**

Umowy leasingu finansowego, które przenoszą na Spółkę zasadniczo całe ryzyko i korzyści wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, są ujmowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień rozpoczęcia leasingu według niższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej środka trwałego stanowiącego przedmiot leasingu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych. Opłaty leasingowe są rozdzielane pomiędzy koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania z tytułu leasingu, w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe są ujmowane w zysku lub stracie, chyba że spełnione są wymogi kapitalizacji.

Zasady amortyzacji środków trwałych użytkowanych na mocy leasingu finansowego powinny być spójne z zasadami stosowanymi przy amortyzacji własnych aktywów jednostki podlegających amortyzacji. Przy braku wystarczającej pewności, że leasingobiorca uzyska tytuł własności przed końcem okresu leasingu, środki trwałe użytkowane na mocy umów leasingu finansowego są amortyzowane przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania środka trwałego lub okres leasingu.

Umowy leasingowe, zgodnie, z którymi leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie pożytki wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego oraz późniejsze raty leasingowe ujmowane są jako koszty operacyjne w zysku lub stracie metodą liniową przez okres trwania leasingu.

Warunkowe opłaty leasingowe są ujmowane jako koszt w okresie, w którym stają się należne.

**Pozostałe zobowiązania niefinansowe** obejmują w szczególności zobowiązania wobec urzędu skarbowego z tytułu podatku od towarów i usług oraz zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek, które będą rozliczone poprzez dostawę towarów, usług lub środków trwałych. Pozostałe zobowiązania niefinansowe ujmowane są w kwocie wymagającej zapłaty.

**Do rozliczeń międzyokresowych (pasywnych)** zalicza się:

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

### **Podatki**

#### *Podatek bieżący*

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych (podlegających zwrotowi od organów podatkowych) z zastosowaniem stawek podatkowych i przepisów podatkowych, które prawnie lub faktycznie już obowiązywały na dzień bilansowy.

#### *Podatek odroczony*

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, podatek odroczony jest obliczany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Rezerwa na podatek odroczony ujmowana jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych

- Z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na zysk lub stratę brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową, oraz
- W przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania



się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, aktywa i straty

- Z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na zysk lub stratę brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową, oraz
- W przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku 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. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ponownej ocenie na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczone wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień bilansowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień bilansowy.

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych poza zyskiem lub stratą jest ujmowany poza zyskiem lub stratą: w innych całkowitych dochodach dotyczący pozycji ujętych w innych całkowitych dochodach lub bezpośrednio w kapitale własnym dotyczący pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym.

Spółka kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku i odroczonego podatku dochodowego ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

#### *Podatek od towarów usług*

Przychody, koszty, aktywa i zobowiązania są ujmowane po pomniejszeniu o wartość podatku od towarów i usług, z wyjątkiem:

- Gdy podatek od towarów i usług zapłacony przy zakupie aktywów lub usług nie jest możliwy do odzyskania od organów podatkowych; wtedy jest on ujmowany odpowiednio jako część ceny nabycia składnika aktywów lub jako część pozycji kosztowej oraz
- Należności i zobowiązań, które są wykazywane z uwzględnieniem kwoty podatku od towarów i usług.

Kwota netto podatku od towarów i usług możliwa do odzyskania lub należna do zapłaty na rzecz organów podatkowych jest ujęta w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako część należności lub zobowiązań.

#### *Ocena niepewności co do rozliczeń podatkowych*

Jeżeli w ocenie Spółki jest prawdopodobne, że podejście do kwestii podatkowej lub grupy kwestii podatkowych będzie zaakceptowane przez organ podatkowy, Spółka określa dochód do opodatkowania (stratę podatkową), podstawę opodatkowania, niewykorzystane straty podatkowe, niewykorzystane ulgi podatkowe i stawki podatkowe z uwzględnieniem podejścia do opodatkowania planowanego lub zastosowanego w swoim zeznaniu podatkowym.

Jeżeli Spółka stwierdzi, że nie jest prawdopodobne, że organ podatkowy zaakceptuje podejście Spółki do kwestii podatkowej lub grupy kwestii podatkowych, wówczas Spółka odzwierciedla wpływ niepewności przy ustalaniu dochodu do opodatkowania (straty podatkowej), niewykorzystanych strat podatkowych, niewykorzystanych ulg podatkowych lub stawek podatkowych. Spółka odzwierciedla ten efekt za pomocą następującej metody:

- Spółka określa najbardziej prawdopodobny scenariusz – jest to pojedyncza kwota spośród możliwych wyników

## **Przychody z umów z klientami**

Spółka stosuje MSSF 15 *Przychody z umów z klientami* do wszystkich umów z klientami, z wyjątkiem umów leasingowych objętych zakresem MSSF 16 *Leasing*, instrumentów finansowych i innych praw lub zobowiązań umownych objętych zakresem MSSF 9 *Instrumenty finansowe*, MSSF 10 *Skonsolidowane sprawozdania finansowe*, MSSF 11 *Wspólne ustalenia umowne*, MSR 27 *Jednostkowe sprawozdania finansowe i MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach*.

Podstawową zasadą MSSF 15 jest ujmowanie przychodów w momencie transferu dóbr i usług do klienta, w wartości odzwierciedlającej cenę oczekiwaną przez jednostkę, w zamian za przekazanie tych dóbr i usług.

Zasady te są stosowane przy wykorzystaniu modelu pięciu kroków:

- Zidentyfikowano umowę z klientem,
- Zidentyfikowano zobowiązania do wykonania świadczenia w ramach umowy z klientem,
- Określono cenę transakcji,
- Dokonano alokacji ceny transakcji do poszczególnych zobowiązań do wykonania świadczenia,
- Ujęto przychody w momencie realizacji zobowiązania wynikającego z umowy.

### *Identyfikacja umowy z klientem*

Spółka ujmuje umowę z klientem tylko wówczas, gdy spełnione są wszystkie następujące kryteria:

- Strony umowy zawarły umowę (w formie pisemnej, ustnej lub zgodnie z innymi zwyczajowymi praktykami handlowymi) i są zobowiązane do wykonania swoich obowiązków;
- Spółka jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane;
- Spółka jest w stanie zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają zostać przekazane;
- Umowa ma treść ekonomiczną (tzn. można oczekiwać, że w wyniku umowy ulegnie zmianie ryzyko, rozkład w czasie lub kwota przyszłych przepływów pieniężnych jednostki); oraz
- Jest prawdopodobne, że Spółka otrzyma wynagrodzenie, które będzie jej przysługiwało w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.

Oceniając, czy otrzymanie kwoty wynagrodzenia jest prawdopodobne, Spółka uwzględnia jedynie zdolność i zamiar zapłaty kwoty wynagrodzenia przez klienta w odpowiednim terminie. Kwota wynagrodzenia, które będzie przysługiwało Spółce, może być niższa niż cena określona w umowie, jeśli wynagrodzenie jest zmienne, ponieważ jednostka może zaoferować klientowi ulgę cenową.

### *Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia*

W momencie zawarcia umowy Spółka dokonuje oceny dóbr lub usług przyrzeczonych w umowie z klientem i identyfikuje jako zobowiązanie do wykonania świadczenia każde przyrzeczenie do przekazania na rzecz klienta dobra lub usługi (lub pakietu dóbr lub usług), które można wyodrębnić lub grupy odrębnych dóbr lub usług, które są zasadniczo takie same i w przypadku których przekazanie na rzecz klienta ma taki sam charakter.

Dobro lub usługa przyrzczone klientowi są odrębne, jeżeli spełnione są obydwa następujące warunki:

- Klient może odnosić korzyści z dobra lub usługi albo bezpośrednio, albo poprzez powiązanie z innymi zasobami, które są dla niego łatwo dostępne, oraz
- Zobowiązanie Spółki do przekazania dobra lub usługi na rzecz klienta można zidentyfikować jako odrębne w stosunku do innych zobowiązań określonych w umowie.

### *Ustalenie ceny transakcyjnej*

W celu ustalenia ceny transakcyjnej Spółka uwzględnia warunki umowy oraz stosowane przez nią zwyczajowe praktyki handlowe. Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Spółki – będzie jej przysługiwać w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług na rzecz klienta, z wyłączeniem kwot pobranych w imieniu osób trzecich (na przykład niektórych podatków od sprzedaży). Wynagrodzenie określone w umowie z klientem może obejmować kwoty stałe, kwoty zmienne lub oba te rodzaje kwot.

### *Wynagrodzenie zmienne*

Jeśli wynagrodzenie określone w umowie obejmuje kwotę zmienną, Spółka oszacowuje kwotę wynagrodzenia, do którego będzie uprawniona w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług na rzecz klienta. Spółka szacuje kwotę wynagrodzenia zmiennego, stosując jedną z następujących metod w zależności od tego, która z nich pozwoli Spółce dokładniej przewidzieć kwotę wynagrodzenia, do którego jest uprawniona:

- Wartość oczekiwana – wartość oczekiwana to suma iloczynów możliwych kwot wynagrodzenia i odpowiadających im prawdopodobieństw wystąpienia. Wartość oczekiwana może być właściwym szacunkiem kwoty wynagrodzenia zmiennego, jeśli Spółka zawiera dużą liczbę podobnych umów.
- Wartość najbardziej prawdopodobna – wartość najbardziej prawdopodobna to pojedyncza, najbardziej prawdopodobna kwota z przedziału możliwych kwot wynagrodzenia (tj. pojedynczy najbardziej prawdopodobny wynik umowy). Wartość najbardziej prawdopodobna może być właściwym szacunkiem kwoty wynagrodzenia zmiennego, jeśli umowa ma tylko dwa możliwe wyniki (na przykład Spółka albo uzyskuje premię za wyniki, albo nie).

Spółka zalicza do ceny transakcyjnej część lub całość kwoty wynagrodzenia zmiennego wyłącznie w takim zakresie, w jakim istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że nie nastąpi odwrócenie znaczącej części kwoty wcześniej ujętych skumulowanych przychodów w momencie, kiedy ustanie niepewność co do wysokości wynagrodzenia zmiennego.

#### *Przypisanie ceny transakcyjnej do zobowiązań do wykonania świadczenia*

Spółka przypisuje cenę transakcyjną do każdego zobowiązania do wykonania świadczenia (lub do odrębnego dobra lub odrębnej usługi) w kwocie, która odzwierciedla kwotę wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Spółki – przysługuje jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi.

#### *Spełnianie zobowiązań do wykonania świadczenia*

Spółka ujmuje przychody w momencie spełnienia (lub w trakcie spełniania) zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzonego dobra lub usługi klientowi. W odniesieniu do umów dotyczących usług ciągłych, na podstawie których Spółka ma prawo do otrzymania od klienta wynagrodzenia w kwocie, która odpowiada bezpośrednio wartości, jaką dla klienta ma świadczenie dotychczas wykonane, Spółka ujmuje przychód w kwocie, którą ma prawo zafakturować.

#### *Wynagrodzenie zleceniodawcy a wynagrodzenie pośrednika*

W przypadku, gdy w dostarczanie dóbr lub usług klientowi zaangażowany jest inny podmiot, Spółka określa czy charakter przyrzeczenia Spółki stanowi zobowiązanie do wykonania świadczenia polegającego na dostarczeniu określonych dóbr lub usług (w tym przypadku Spółka jest zleceniodawcą) czy też na zleceniu innemu podmiotowi dostarczenia tych dóbr lub usług (w tym przypadku Spółka jest pośrednikiem).

Spółka jest zleceniodawcą, jeśli sprawuje kontrolę nad przyrzonym dobrem lub usługą przed ich przekazaniem klientowi. Jednostka nie musi jednak działać jako zleceniodawca, jeśli uzyskuje tytuł prawny do produktu tylko chwilowo, zanim zostanie on przeniesiony na klienta. Jednostka występująca w umowie jako zleceniodawca może sama wypełnić zobowiązanie do wykonania świadczenia lub może powierzyć wypełnienie tego zobowiązania lub jego części innemu podmiotowi (np. podwykonawcy) w jej imieniu. W takiej sytuacji Spółka ujmuje przychody w kwocie wynagrodzenia brutto, do którego – zgodnie z jej oczekiwaniem – będzie uprawniona w zamian za przekazane dobra lub usługi.

Spółka działa jako pośrednik, jeśli jej zobowiązanie do wykonania świadczenia polega na zapewnieniu dostarczenia dóbr lub usług przez inny podmiot. W taki przypadku Spółka ujmuje przychody w kwocie jakiegokolwiek opłaty lub prowizji, do której – zgodnie z jej oczekiwaniem – będzie uprawniona w zamian za zapewnienie dostarczenia dóbr lub usług przez inny podmiot.

#### *Wynagrodzenie zmienne*

Niektóre umowy z klientami zawierają kwoty zmienne wynagrodzenia w związku z [udzielaniem upustów, rabatów, zwrotu wynagrodzenia, optymalizacją materiałową kredytów, ustępstw cenowych, dodatków, premii za wyniki, nakładaniem kar]. Jeśli wynagrodzenie określone w umowie obejmuje kwotę zmienną, jednostka oszacowuje kwotę wynagrodzenia, do którego będzie uprawniona w zamian za przekazanie przyrzonego dóbr lub usług na rzecz klienta i zalicza do ceny transakcyjnej część lub całość kwoty wynagrodzenia zmiennego wyłącznie w takim zakresie, w jakim istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że nie nastąpi odwrócenie znaczącej części kwoty wcześniej ujętych skumulowanych przychodów w momencie, kiedy ustanie niepewność co do wysokości wynagrodzenia zmiennego. Jednostka szacuje kwotę wynagrodzenia zmiennego stosując metodę wartości najbardziej prawdopodobnej

#### *Istotny komponent finansowania*

W przypadku umów z klientami, dla których okres pomiędzy przekazaniem przyrzonego dobra lub usługi klientowi a momentem zapłaty za dobro lub usługę przekracza jeden rok Spółka oceniła, że umowy zawierają istotny element finansowania ze względu na trudność w realizacji umowy. W celu ustalenia ceny transakcyjnej, Spółka koryguje przyrzoną kwotę wynagrodzenia o istotny komponent finansowania stosując stopę dyskontową, która zostałaby zastosowana w przypadku zawarcia oddzielnej transakcji finansowania pomiędzy jednostką a jej klientem w momencie zawarcia umowy.

Spółka zdecydowała się nie korygować przyrzeczonej kwoty wynagrodzenia o wpływ istotnego elementu finansowania, jeżeli w momencie zawarcia umowy oczekuje, że okres od momentu przekazania przyrzeczonego dobra lub usługi klientowi do momentu zapłaty za dobro lub usługę przez klienta wyniesie nie więcej niż jeden rok. Dlatego też, dla krótkoterminowych zaliczek Spółka nie wydzieliła istotnego elementu finansowania

#### *Wynagrodzenie niepieniężne*

W przypadku umów, w których klient zobowiązał się do zapłaty wynagrodzenia w formie innej niż pieniężna, Spółka w celu ustalenia ceny transakcyjnej wycenia wynagrodzenie niepieniężne (lub przyrzeczenie zapłaty wynagrodzenia niepieniężnego) w wartości godziwej. W sytuacji, gdy Spółka nie może racjonalnie oszacować wartości godziwej wynagrodzenia niepieniężnego, wycenia je pośrednio przez odniesienie do indywidualnej ceny sprzedaży dóbr lub usług przyrzeczonych klientowi (lub klasie klientów) w zamian za wynagrodzenie.

#### *Gwarancje*

Spółka udziela gwarancji na sprzedane produkty, które stanowi zapewnienie klienta, że dany produkt jest zgodny z ustaloną przez strony specyfikacją. Spółka ujmuje takie gwarancje zgodnie z MSR 37 *Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe*.

Niektóre niestandardowe umowy z klientami zawierają gwarancje rozszerzone. Gwarancje takie stanowią oddzielną usługę – ujmowaną jako zobowiązanie do wykonania świadczenia, do której przypisuje się część ceny transakcyjnej.

#### *Aktywowane koszty doprowadzenia do zawarcia umowy*

Spółka ujmuje dodatkowe koszty doprowadzenia do zawarcia umowy z klientem jako składnik aktywów, jeżeli spodziewa się, że koszty te odzyska. Dodatkowe koszty doprowadzenia do zawarcia umowy to koszty ponoszone przez jednostkę w celu doprowadzenia do zawarcia umowy z klientem, których jednostka nie poniosłaby, jeżeli umowa nie zostałaby zawarta. Dodatkowe koszty doprowadzenia do zawarcia umowy obejmują np. prowizja od sprzedaży. Koszty doprowadzenia do zawarcia umowy ponoszone bez względu na to, czy umowa została zawarta, ujmuje się jako koszty w momencie ich poniesienia, chyba że koszty te wyraźnie obciążają klienta bez względu na to, czy umowa zostanie zawarta. Spółka ujmuje dodatkowe koszty doprowadzenia do zawarcia umowy jako koszty w momencie ich poniesienia.

#### *Aktywa z tytułu umowy*

W ramach aktywów z tytułu umowy Spółka ujmuje prawa do wynagrodzenia w zamian za dobra lub usługi, które przekazała klientowi, jeżeli prawo to jest uzależnione od warunku innego niż upływ czasu (na przykład od przyszłych świadczeń jednostki). Spółka ocenia, czy nie nastąpiła utrata wartości składnika aktywów z tytułu umowy na takiej samej zasadzie jak w przypadku składnika aktywów finansowych zgodnie z MSSF 9.

#### *Należności*

W ramach należności Spółka ujmuje prawa do wynagrodzenia w zamian za dobra lub usługi, które przekazała klientowi, jeżeli prawo to jest bezwarunkowe (jedynym warunkiem wymagalności wynagrodzenia jest upływ określonego czasu). Spółka ujmuje należność zgodnie z MSSF 9. W momencie początkowego ujęcia należności z tytułu umowy wszelkie różnice pomiędzy wyceną należności zgodnie z MSSF 9 a odpowiadającą jej wcześniej ujętą kwotą przychodów Spółka ujmuje jako koszt (strata z tytułu utraty wartości).

#### *Zobowiązania z tytułu umowy*

W ramach zobowiązań z tytułu umowy Spółka ujmuje otrzymane lub należne od klienta wynagrodzenie, z którym wiąże się obowiązek przekazania klientowi dóbr lub usług.

#### *Aktywa z tytułu prawa do zwrotu*

W ramach aktywów z tytułu prawa do zwrotu Spółka ujmuje prawo do odzyskania produktów od klientów po wywiązaniu się ze zobowiązania do zwrotu zapłaty.

#### *Zobowiązanie do zwrotu wynagrodzenia*

Spółka ujmuje zobowiązanie do zwrotu wynagrodzenia, jeżeli po jego otrzymaniu oczekuje, że zwróci jego część lub całość klientowi. Zobowiązanie do zwrotu wynagrodzenia wycenia się w kwocie otrzymanego wynagrodzenia (lub należności), do którego – zgodnie z oczekiwaniem jednostki – nie jest ona uprawniona (tj. w wysokości kwot nieujętych w cenie transakcyjnej). Zobowiązanie do zwrotu wynagrodzenia (oraz odpowiednia zmiana ceny transakcyjnej oraz wynikająca z niej zmiana zobowiązania z tytułu umowy) jest aktualizowane na koniec każdego okresu sprawozdawczego w związku ze zmianami okoliczności.

## **Ujęcie przychodów i kosztów oraz zasady ustalenia wyniku finansowego**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Zysk netto na akcję**

Zysk netto na akcję dla każdego okresu jest obliczony poprzez podzielenie zysku netto za dany okres przez średnią ważoną liczbę akcji w danym okresie sprawozdawczym.

### **Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w roku 2019**

- MSSF „Leasing”

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

Spółka zastosowała przepisy MSSF 16 z tytułu ujmowania prawa wieczystego użytkowania gruntu retrospektywnie z łącznym efektem pierwszego zastosowania niniejszego standardu ujętego w dniu pierwszego zastosowania. Spółka postanawia w odniesieniu do poszczególnych umów wycenić składnik aktywów z tytułu prawa wieczystego użytkowania

gruntu w kwocie równej zobowiązaniu z tytułu leasingu, skorygowanej o kwoty wszelkich przedpłat lub naliczonych opłat leasingowych odnoszących się do tego leasingu, ujętych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej bezpośrednio sprzed dnia pierwszego zastosowania.

Spółka przeanalizowała wszystkie obowiązujące umowy i tylko w przypadku prawa wieczystego użytkowania gruntów stwierdziła, że występuje leasing finansowy, wszystkie pozostałe umowy traktowała już wcześniej jako leasing finansowy. W przypadku aktywa z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów - przyjęto okres trwania leasingu tożsamy z długością nabytego użytkowania. Wysokość stopy dyskonta wyznaczono w oparciu o rynkowe stawki oprocentowania kredytów bankowych, ze szczególnym uwzględnieniem aktualnych umów kredytowych Spółki. Kształtowała się ona na poziomie 2,93%. Spółka zaprezentowała skutki wprowadzenia standardu w nocy 1.2.1.

### ***Interpretacja KIMSF 23 „Ujęcie niepewności w podatku dochodowym”.***

Odroczony podatek dochodowy ustala się przy zastosowaniu stawek i przepisów podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać wtedy, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany a zobowiązanie rozliczone, przyjmując za podstawę stawki i przepisy podatkowe, które obowiązywały prawnie lub faktycznie na koniec okresu sprawozdawczego. Zobowiązania i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzone są od różnic przejściowych pomiędzy wartością podatkową aktywów i zobowiązań, a ich wartością bilansową w sprawozdaniu finansowym, za wyjątkiem różnic przejściowych wynikających z początkowego ujęcia aktywa czy zobowiązania w transakcji niestanowiącej połączenia przedsięwzięć.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmuje się, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który umożliwi potrącenie różnic przejściowych lub wykorzystanie strat podatkowych. Kompensaty aktywów i zobowiązań z tytułu podatku odroczonego dokonuje się, gdy spółka posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł do przeprowadzenia kompensaty należności i zobowiązań z tytułu bieżącego podatku dochodowego oraz gdy aktywa i zobowiązania z tytułu podatku odroczonego dotyczą podatku dochodowego nałożonego przez tę samą władzę podatkową. Prawdopodobieństwo realizacji aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego z przyszłymi zyskami podatkowymi opiera się na budżetach kontraktów. Spółka ujęła w księgach rachunkowych aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego do wysokości, do której jest prawdopodobne, iż osiągnie zysk do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

### **Ocena niepewności co do rozliczeń podatkowych**

Jeżeli w ocenie Spółki jest prawdopodobne, że podejście do kwestii podatkowej lub grupy kwestii podatkowych będzie zaakceptowane przez organ podatkowy, Spółka określa dochód do opodatkowania (stratę podatkową), podstawę opodatkowania, niewykorzystane straty podatkowe, niewykorzystane ulgi podatkowe i stawki podatkowe z uwzględnieniem podejścia do opodatkowania planowanego lub zastosowanego w swoim zeznaniu podatkowym. Jeżeli Spółka stwierdzi, że nie jest prawdopodobne, że organ podatkowy zaakceptuje podejście Spółki do kwestii podatkowej lub grupy kwestii podatkowych, wówczas Spółka odzwierciedla wpływ niepewności przy ustalaniu dochodu do opodatkowania (straty podatkowej), niewykorzystanych strat podatkowych, niewykorzystanych ulg podatkowych lub stawek podatkowych, określając naj-bardziej prawdopodobny scenariusz, będący pojedynczą kwotą spośród możliwych wyników.

### ***Standardy i interpretacje, jakie zostały już opublikowane, ale jeszcze nie weszły w życie***

- **MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe”** niezatwierdzony w UE; obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie,
- **MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”**, niezatwierdzony w UE; obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub po tej dacie,
- **Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”**, niezatwierdzone w UE; termin obowiązywania nie został ustalony,
- **Zmiany do MSSF 3 „Połączenia jednostek gospodarczych**, niezatwierdzone w UE; obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie,
- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” oraz MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”** – obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie,
- **Zmiany do Odniesień do Założeń Konceptyjnych MSSF**, niezatwierdzone w UE; obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie.

- **Zmiany do MSSF 9, MSR 39 i MSSF 7:** Reforma wskaźników referencyjnych stóp procentowych, niezatwierdzone w UE; obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie,
- **Zmiany do MSR 1 "Prezentacja sprawozdań finansowych: Podział zobowiązań na krótkoterminowe i długoterminowe"** (opublikowano dnia 23 stycznia 2020 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później.

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

Emitent jest w trakcie oceny wpływu powyższych standardów i interpretacji na zastosowane zasady (politykę) rachunkowości.

Emitent nie podjął decyzji o wcześniejszym zastosowaniu żadnego standardu i interpretacji wraz ze zmianami, które zostały opublikowane, ale nie weszły w życie.

## **PODSTAWOWE OSĄDY RACHUNKOWE I PODSTAWY SZACOWANIA NIEPEWNOŚCI**

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

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

### **Szacowanie utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych**

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

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

### **Szacowanie utraty wartości udziałów w spółkach zależnych**

Spółka wycenia udziały w spółkach zależnych w cenie nabycia. Zgodnie z zapisami MSR 36, spółka jest zobowiązana do corocznej identyfikacji wystąpienia ewentualnych przesłanek do utraty wartości w zakresie udziałów w jednostkach zależnych. Spółka identyfikuje przesłankę do przeprowadzenia testu na utratę wartości w przypadku, gdy wartość księgowa aktywów netto spółki zależnej jest niższa niż wartość udziałów w aktywach sprawozdania z sytuacji finansowej Spółki. W przypadku zaistnienia takiej przesłanki, spółka dokonuje testu na utratę wartości polegającego na określeniu wartości odzyskiwanej jako sumy szacowanych zdyskontowanych przyszłych przepływów pieniężnych które według osądu Zarządu Spółki wygeneruje Spółka zależna. W przypadku, w którym wartość odzyskiwana jest niższa od wartości bilansowej, zgodnie z zapisami MSR 36 spółka dokonuje odpisu aktualizującego.

### **Szacowanie rezerw na naprawy gwarancyjne**

Specyfika działalności Spółki wymaga udzielania gwarancji usunięcia wad i usterek (gwarancja i rękojmia) z tytułu wykonywanych robót budowlanych. Równocześnie zlecniodawcy wymagają złożenia odpowiednich zabezpieczeń na wypadek nie wykonania zobowiązań gwarancyjnych. Zabezpieczenia ustalane są na poziomie określonym umownie w wysokości 1% wartości wykonanych prac. Doświadczenie Zarządu pokazuje, że faktyczna wartość kosztów ponoszonych przy usuwaniu wad i usterek w okresie gwarancyjnym kształtuje się na zupełnie innym (niższym) poziomie. Toteż rezerwy na naprawy gwarancyjne wykazywane są w wysokości oszacowanej przez Zarząd przy udziale osób bezpośrednio odpowiedzialnych za realizację poszczególnych zleceń (kierownicy budów).

### **Szacowanie wartości firmy**

W jednostkowym sprawozdaniu finansowym nie występuje wartość firmy.

### **Szacowanie przychodów i kosztów kontraktów długoterminowych**

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

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

### **Szacowanie rezerw na świadczenia emerytalne**

Rezerwy na świadczenia emerytalne dokonywane są na podstawie przeciętnych wynagrodzeń w gospodarce i oszacowania zarządu na jakim poziomie w stosunku do przeciętnych wynagrodzeń w gospodarce będą się kształtować wynagrodzenia poszczególnych pracowników w momencie osiągnięcia wieku emerytalnego. Przyjęte w tym celu założenia zostały przedstawione w notcie 12.

### **Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego**

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

### **Wartość godziwa instrumentów finansowych**

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

### **Stawki amortyzacyjne**

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



## **Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi**

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

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności (na przykład kwestie celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. Te warunki powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest większe niż w krajach o bardziej dojrzałym systemie podatkowym.

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

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

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

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

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

## **Rezerwy na sprawy sporne**

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

## **SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI**

### **Podział na segmenty**

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

**Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów:**

Rynek krajowy	171 208 533
Rynek zagraniczny	15 726 450

	obiekty komercyjne na własny rachunek (do wynajmu)	obiekty własne planowane / realizowane	obiekty budowlane do sprzedaży na zewnątrz	działalność projektowa	działalność informatyczna	działalność badawczo-rozwojowa	ogólne / nie przyporządkowane do żadnego segmentu
Aktywa niematerialne	-	-	1 450	18 347	-	185 412	3 036
Rzeczowe aktywa trwałe	-	305 037	1 445 591	46 131	53 337	4 070 548	10 080 438
Należności długoterminowe	12 690 477	-	-	-	-	-	459 960
Nieruchomości inwestycyjne	-	3 501 027	26 116 963	-	-	-	-
Długoterminowe aktywa finansowe	262 744 457	13 100 193	6 041 170	-	-	-	19 785 641
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	-	-
<b><u>Razem nakłady inwestycyjne (Aktywa trwałe minus Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe)</u></b>	<b><u>275 434 933</u></b>	<b><u>16 906 257</u></b>	<b><u>33 605 174</u></b>	<b><u>64 479</u></b>	<b><u>53 337</u></b>	<b><u>4 255 960</u></b>	<b><u>30 329 074</u></b>
Zapasy i należności krótkoterminowe	47 752	-	20 656 116	959 768	1 762 555	-	2 014 747
Inwestycje krótkoterminowe	-	-	-	-	-	-	7 091 544
Zadłużenie z tytułu kredytów i pożyczek	-	-	(21 248 130)	-	-	-	(19 649 591)
<b>Aktywa własne</b>	<b>275 482 685</b>	<b>16 906 257</b>	<b>33 013 160</b>	<b>1 024 246</b>	<b>1 815 893</b>	<b>4 255 960</b>	<b>19 785 774</b>
Przychody ze sprzedaży	16 363 833	-	160 316 648	3 060 052	6 778 820	-	81 050
	9%	0%	86%	2%	4%	0%	0%
Koszt własny sprzedaży powiększony o koszty sprzedaży	13 986 607	-	149 703 822	5 727 808	6 564 041	2 332 144	822 554
Koszty finansowe	358 220	-	4 463 791	-	-	-	2 786 151
<b><u>Wynik segmentu</u></b>	<b><u>2 020 178</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>6 147 966</u></b>	<b><u>(2 667 756)</u></b>	<b><u>214 780</u></b>	<b><u>(2 332 144)</u></b>	<b><u>(3 527 757)</u></b>

Zarząd monitoruje oddzielnie wyniki operacyjne segmentów w celu podejmowania decyzji dotyczących alokacji zasobów, oceny skutków tej alokacji oraz wyników działalności. Podstawą oceny wyników działalności jest zysk lub strata na działalności operacyjnej z uwzględnieniem poniesionych kosztów finansowych. Koszty ogólnego zarządu, pozostałe koszty operacyjne, przychody finansowe oraz podatek dochodowy nie są alokowane do segmentów. Ceny transakcyjne stosowane przy transakcjach pomiędzy segmentami operacyjnymi są ustalane na zasadach rynkowych podobnie jak przy transakcjach ze stronami niepowiązаныmi. Przychody z tytułu transakcji pomiędzy segmentami są eliminowane przy konsolidacji.

**Informacje o transakcjach z ważniejszymi klientami zewnętrznymi**

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

# NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

## 1. Aktywa trwałe

### 1.1. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe	31.12.2019	31.12.2018
a) środki trwałe (w tym)	15 689 211,58	17 068 373,69
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	596 884,07	516 987,91
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	10 954 658,42	11 295 369,38
- urządzenia techniczne i maszyny	973 191,72	1 373 326,40
- środki transportu	2 787 442,05	3 422 678,26
- inne środki trwałe	377 035,32	460 011,74
- inwestycje w obcych środkach trwałych	-	-
b) środki trwałe w budowie	311 870,53	5 658 968,96
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
<b>Rzeczowe aktywa trwałe razem</b>	<b>16 001 082,11</b>	<b>22 727 342,65</b>

Rzeczowe aktywa trwałe (struktura własnościowa)	31.12.2019	31.12.2018
a) własne	13 380 440,20	19 628 683,48
b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu, w tym:	2 620 641,91	3 098 659,17
- leasingu	2 620 641,91	3 098 659,17
<b>Rzeczowe aktywa trwałe bilansowe razem</b>	<b>16 001 082,11</b>	<b>22 727 342,65</b>

### Zmiany rzeczowych aktywów trwałych

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) w okresie od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.

Wyszczególnienie	- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	- urządzenia techniczne i maszyny	- środki transportu	- inne środki trwałe	- inwestycje w obce środki trwałe	Razem środki trwałe
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	543 440,49	14 897 715,48	5 017 294,45	9 009 579,36	2 035 807,46	-	31 503 837,24
b) zwiększenia (z tytułu)	85 935,64	-	103 038,86	322 635,47	-	-	511 609,97
- nabycia	-	-	103 038,86	-	-	-	103 038,86
- przesunięcia wewnętrzne między grupami	-	-	-	-	-	-	-
- przejęcia z inwestycji (rozliczenie środków w budowie)	-	-	-	-	-	-	-
- przejęcia z inwestycji (rozliczenie nieruchomości inwestycyjnych)	-	-	-	-	-	-	-
- przejętych z leasingu	85 935,64	-	-	322 635,47	-	-	408 571,11
- aktywa trwałe klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	(52 584,11)	(1 863 874,21)	-	-	(1 916 458,32)
- likwidacji	-	-	-	-	-	-	-
- sprzedaży	-	-	(52 584,11)	(1 863 874,21)	-	-	(1 916 458,32)
- przemieszczenia wewnętrznego	-	-	-	-	-	-	-
- inne (likwidacja, wycofanie z ewidencji w wyniku inwentaryzacji)	-	-	-	-	-	-	-
- inne (kradzież)	-	-	-	-	-	-	-

- aktywa trwałe klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	-	-
<b>d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu</b>	<b>629 376,13</b>	<b>14 897 715,48</b>	<b>5 067 749,20</b>	<b>7 468 340,62</b>	<b>2 035 807,46</b>	-	<b>30 098 988,89</b>
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	26 452,58	3 602 346,10	3 643 968,05	5 586 901,10	1 575 795,72	-	14 435 463,55
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	6 039,48	340 710,96	450 589,43	(906 002,53)	82 976,42	-	(25 686,24)
- amortyzacja bieżąca	6 039,48	340 710,96	503 173,54	957 871,68	82 976,42	-	1 890 772,08
- korekty lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-
- przesunięcia wewnętrzne między grupami	-	-	-	-	-	-	-
- amortyzacja sprzedanych środków trwałych	-	-	(52 584,11)	(1 863 874,21)	-	-	(1 916 458,32)
- amortyzacja zlikwidowanych środków trwałych	-	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-	-	-
<b>g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu</b>	<b>32 492,06</b>	<b>3 943 057,06</b>	<b>4 094 557,48</b>	<b>4 680 898,57</b>	<b>1 658 772,14</b>	-	<b>14 409 777,31</b>
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-	-	-	-
- zwiększenia	-	-	-	-	-	-	-
- zmniejszenia	-	-	-	-	-	-	-
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-	-	-	-
<b>j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu</b>	<b>596 884,07</b>	<b>10 954 658,42</b>	<b>973 191,72</b>	<b>2 787 442,05</b>	<b>377 035,32</b>	-	<b>15 689 211,58</b>

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

Wyszczególnienie	- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	- urządzenia techniczne i maszyny	- środki transportu	- inne środki trwałe	- inwestycje w obce środki trwałe	Razem środki trwałe
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	524 491,00	11 280 139,05	4 019 374,47	6 938 038,78	1 752 710,29	-	24 514 753,59
b) zwiększenia (z tytułu)	18 949,49	3 617 576,43	1 005 668,98	2 210 820,25	1 439 847,17	-	8 292 862,32
- nabycia	-	1 911 994,23	1 005 668,98	181 301,23	1 079 684,17	-	4 178 648,61
- przesunięcia wewnętrzne między grupami	-	-	-	-	-	-	-
- przejęcia z inwestycji (rozliczenie środków w budowie)	18 949,49	1 705 582,20	-	-	360 163,00	-	2 084 694,69
- przejęcia z inwestycji (rozliczenie nieruchomości inwestycyjnych)	-	-	-	-	-	-	-
- przyjętych z leasingu	-	-	-	2 029 519,02	-	-	2 029 519,02
- aktywa trwałe klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	(7 749,00)	(139 279,67)	(1 156 750,00)	-	(1 303 778,67)
- likwidacji	-	-	-	-	-	-	-
- sprzedaży	-	-	-	(139 279,67)	(1 156 750,00)	-	(1 296 029,67)
- przemieszczenia wewnętrznego	-	-	-	-	-	-	-
- inne (likwidacja, wycofanie z ewidencji w wyniku inwentaryzacji)	-	-	-	-	-	-	-
- inne (kradzież)	-	-	(7 749,00)	-	-	-	(7 749,00)
- aktywa trwałe klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	-	-
<b>d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu</b>	<b>543 440,49</b>	<b>14 897 715,48</b>	<b>5 017 294,45</b>	<b>9 009 579,36</b>	<b>2 035 807,46</b>	-	<b>31 503 837,24</b>

e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	22 330,10	3 330 622,63	3 102 131,95	4 939 719,21	1 447 556,65	-	12 842 360,54
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	4 122,48	271 723,47	541 836,10	647 181,89	128 239,07	-	1 593 103,01
- amortyzacja bieżąca	4 122,48	271 723,47	546 648,02	782 187,51	128 239,07	-	1 732 920,55
- korekty lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-
- przesunięcia wewnętrzne między grupami	-	-	-	-	-	-	-
- amortyzacja sprzedanych środków trwałych	-	-	-	(135 005,62)	-	-	(135 005,62)
- amortyzacja zlikwidowanych środków trwałych	-	-	(4 811,92)	-	-	-	(4 811,92)
- inne	-	-	-	-	-	-	-
<b>g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu</b>	<b>26 452,58</b>	<b>3 602 346,10</b>	<b>3 643 968,05</b>	<b>5 586 901,10</b>	<b>1 575 795,72</b>	<b>-</b>	<b>14 435 463,55</b>
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-	-	-	-
- zwiększenia	-	-	-	-	-	-	-
- zmniejszenia	-	-	-	-	-	-	-
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-	-	-	-
<b>j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu</b>	<b>516 987,91</b>	<b>11 295 369,38</b>	<b>1 373 326,40</b>	<b>3 422 678,26</b>	<b>460 011,74</b>	<b>-</b>	<b>17 068 373,69</b>

## 1.2. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne	31.12.2019	31.12.2018
Nieruchomości użytkowane (wynajmowane)	-	-
Pozostałe nieruchomości inwestycyjne	29 617 990,10	40 565 522,51

Zmiany stanu nieruchomości inwestycyjnych	31.12.2019	31.12.2018
a) stan na początek okresu	40 565 522,51	66 390 519,03
b) zwiększenie (z tytułu)	13 337 192,13	11 833 727,76
- przekwalifikowane	-	-
- nabycie / wytworzenie	1 593 840,95	11 833 727,76
- przekwalifikowanie ze środków trwałych w budowie w związku z oddaniem do użytkowania	6 219 910,49	-
- objęcie konsolidacją	-	-
- aktywa trwale klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-
- prawo wieczystego użytkowania gruntów	5 523 440,69	-
- nieruchomości inwestycyjne w budowie	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	24 283 544,62	37 658 724,28
- sprzedaży	15 263 364,75	36 236 609,75
- przekwalifikowanie do rzeczowych aktywów trwałych (w ramach jednostki dominującej oraz w związku ze sprzedażą do spółek objętych konsolidacją)	2 872 265,10	-
- likwidacja nakładów inwestycyjnych / koszty zamiany nieruchomości	-	-
- wydanie na potrzeby realizacji kontraktu deweloperskiego	5 844 680,79	1 422 114,53

- korekta wartości wydania na potrzeby realizacji kontraktu deweloperskiego	-	-
- aktywa trwale klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-
- amortyzacja rezydualna / wieczyste użytkowanie	304 413,90	
- przejęcie z mocy prawa na własność gminy		
- umorzenie wartości nieruchomości	-	-
-przekwalifikowanie z rzeczowych aktywów trwałych	-	-
d) stan na koniec okresu	29 617 990,10	40 565 522,51

Spółka dokonała weryfikacji wartości nieruchomości inwestycyjnych wykazanych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, celem identyfikacji ewentualnych przesłanek do utraty wartości tych aktywów. Na dzień 31.12.2019 nie zidentyfikowała utraty wartość tego składnika majątku.

### 1.2.1. Zastosowanie MSSF 16

	Dwanaście miesięcy zakończonych 31 grudnia 2019 (bez wpływu MSSF 16)	Zastosowanie MSSF 16	Dwanaście miesięcy zakończonych 31 grudnia 2019 (dane zaraportowane)
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	187 716 093,04	-	187 716 093,04
<b>Koszty operacyjne netto, w tym:</b>	186 014 811,55	306 330,90	186 321 142,45
Amortyzacja	2 257 065,02	306 330,90	2 563 395,92
Usługi obce	118 158 651,58	-	118 158 651,58
Podatki i opłaty	456 898,23	-	456 898,23
Zysk ze zmniejszenia zakresu leasingu	-	-	-
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>	1 701 281,49	(306 330,90)	1 394 950,59
<b>Przychody finansowe, w tym:</b>	39 045 385,85	-	39 045 385,85
Odsetki	-	-	5 539 015,04
<b>Koszty finansowe, w tym:</b>	7 443 143,57	165 018,46	7 608 162,03
Koszty odsetek	3 428 198,05	165 018,46	3 593 216,51
Udziały w zyskach/(stratach) netto jednostek rozliczanych metodą praw własności	-	-	-
<b>Zysk brutto</b>	33 303 523,77	(471 349,36)	32 832 174,41
Podatek dochodowy	6 918 904,64	-	6 918 904,64
<b>Zysk netto</b>	26 384 619,13	(471 349,36)	25 913 269,77

	Dwanaście miesięcy zakończonych 31 grudnia 2019 (bez wpływu MSSF 16)	Zastosowanie MSSF 16	Dwanaście miesięcy zakończonych 31 grudnia 2019 (dane zaraportowane)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(42 341 209,15)	(5 303 045,43)	(47 644 254,58)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	61 453 488,25	-	61 453 488,25
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(12 217 574,69)	-	(12 217 574,69)
<b>Razem przepływy pieniężne netto</b>	6 894 704,41	(5 303 045,43)	1 591 658,98
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	7 091 543,77	-	7 091 543,77

	12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2019 (bez wpływu MSSF 16)	Zastosowanie MSSF 16	12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2019 (dane zaraportowane)
<b>Aktywa trwale</b>	372 723 489,43	5 303 045,43	378 026 534,86
Rzeczowe aktywa trwale	15 917 063,47	84 018,64	16 001 082,11
Inwestycje w nieruchomości	24 398 963,31	5 219 026,79	29 617 990,10
Wartości niematerialne	208 244,79	-	208 244,79

Należności długoterminowe i inne rozliczenia międzyokresowe	315 314 229,86	-	315 314 229,86
Aktywa z tytułu odroczonego podatku odroczonego	16 884 988,00	-	16 884 988,00
<b>Aktywa obrotowe</b>	105 545 777,84	(189 082,67)	105 356 695,17
Zapasy	534 296,48	-	534 296,48
Należności krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe	97 730 854,92	-	97 730 854,92
Środki pieniężne	7 280 626,44	(189 082,67)	7 091 543,77
Aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		-	-
<b>Aktywa razem</b>	478 269 267,27	5 113 962,76	483 383 230,03

	31 grudnia 2019 (bez wpływu MSSF 16)	Zastosowanie MSSF 16	31 grudnia 2019 (dane zaraportowane)
<b>Kapitał własny</b>	307 974 121,39	(471 349,36)	307 502 772,03
<b>Zobowiązania długoterminowe;</b>	54 832 951,82	5 585 312,12	60 418 263,94
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i leasingu	22 729 353,35	5 585 312,12	28 314 665,47
w tym zobowiązania z tytułu leasingu	1 257 835,57	5 585 312,12	6 843 147,69
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	115 462 194,06	-	115 462 194,06
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i leasingu	41 541 745,46	-	41 541 745,46
w tym zobowiązania z tytułu leasingu	644 024,78	-	644 024,78
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>	478 269 267,27	5 113 962,76	483 383 230,03

	31 grudnia 2018 (dane zaraportowane)	Zastosowanie MSSF 16	1 stycznia 2019 (dane z uwzględnieniem wpływu MSSF 16)
<b>Aktywa trwałe</b>	390 292 309,43	5 654 691,59	395 947 001,02
Rzeczowe aktywa trwałe	22 727 342,65	85 935,64	22 813 278,29
Inwestycje w nieruchomości	40 565 522,51	5 568 755,95	46 134 278,46
Wartości niematerialne	576 454,73	-	576 454,73
Należności długoterminowe i inne rozliczenia międzyokresowe	315 828 979,54	-	315 828 979,54
Aktywa z tytułu odroczonego podatku odroczonego	10 594 010,00	-	10 594 010,00
<b>Aktywa obrotowe</b>	67 968 396,66	-	67 968 396,66
Zapasy	113 971,48	-	113 971,48
Należności krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe	60 084 540,39	-	60 084 540,39
Środki pieniężne	5 499 884,79	-	5 499 884,79
Aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	2 270 000,00	-	2 270 000,00
<b>Aktywa razem</b>	<b>458 260 706,09</b>	5 654 691,59	<b>463 915 397,68</b>

	31 grudnia 2018 (dane zaraportowane)	Zastosowanie MSSF 16	1 stycznia 2019 (dane z uwzględnieniem wpływu MSSF 16)
<b>Kapitał własny</b>	281 589 502,26	-	281 589 502,26
<b>Zobowiązania długoterminowe;</b>	64 532 159,79	5 654 691,59	70 186 851,38
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i leasingu	27 917 210,19	5 654 691,59	33 571 901,78
w tym zobowiązania z tytułu leasingu	1 695 384,15	5 654 691,59	7 350 075,74
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	112 139 044,04	-	112 139 044,04
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i leasingu	49 644 402,67	-	49 644 402,67
w tym zobowiązania z tytułu leasingu	860 743,66	-	860 743,66
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>	<b>458 260 706,09</b>	5 654 691,59	<b>463 915 397,68</b>

### 1.3. Wartości niematerialne

Wartości niematerialne (struktura własnościowa)	31.12.2019	31.12.2018
a) własne	208 244,79	576 454,73
b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym leasingu	-	-
Wartości niematerialne razem:	208 244,79	576 454,73

#### Zmiany wartości niematerialnych

Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) w okresie od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.

Wyszczególnienie	a	b	c	d	e	f
	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	Inne aktywa niematerialne	Zaliczki na aktywa niematerialne	Aktywa niematerialne razem
a) wartość brutto aktywów niematerialnych na początek okresu	-	-	2 232 857,69	-	-	2 232 857,69
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-	-	-	-	-
- nabycia	-	-	-	-	-	-
- wytworzenia	-	-	-	-	-	-
- aktywa trwale klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	-	-	-	-
- sprzedaży	-	-	-	-	-	-
- likwidacji	-	-	-	-	-	-
- aktywa trwale klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	-
d) wartość brutto aktywów niematerialnych na koniec okresu	-	-	2 232 857,69	-	-	2 232 857,69
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	-	1 656 402,96	-	-	1 656 402,96
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	-	-	368 209,94	-	-	368 209,94
- amortyzacja bieżąca	-	-	368 209,94	-	-	368 209,94
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	-	2 024 612,90	-	-	2 024 612,90
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-	-	-
- zwiększenia	-	-	-	-	-	-
- zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-	-	-
j) wartość netto aktywów niematerialnych na koniec okresu	-	-	208 244,79	-	-	208 244,79

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

Wyszczególnienie	a	b	c	d	e	f
	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	Inne aktywa niematerialne	Zaliczki na aktywa niematerialne	Aktywa niematerialne razem
a) wartość brutto aktywów niematerialnych na początek okresu	-	-	1 606 814,30	-	-	1 606 814,30
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-	626 043,39	-	-	626 043,39
- nabycia	-	-	626 043,39	-	-	626 043,39
- wytworzenia	-	-	-	-	-	-
- aktywa trwale klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	-	-	-	-
- sprzedaży	-	-	-	-	-	-
- likwidacji	-	-	-	-	-	-
- aktywa trwale klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	-



d) wartość brutto aktywów niematerialnych na koniec okresu	-	-	2 232 857,69	-	-	2 232 857,69
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	-	1 460 133,81	-	-	1 460 133,81
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	-	-	196 269,15	-	-	196 269,15
- amortyzacja bieżąca	-	-	196 269,15	-	-	196 269,15
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	-	1 656 402,96	-	-	1 656 402,96
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-	-	-
- zwiększenia	-	-	-	-	-	-
- zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-	-	-
j) wartość netto aktywów niematerialnych na koniec okresu	-	-	576 454,73	-	-	576 454,73

#### **1.4. Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności**

Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	31.12.2019	31.12.2018
Razem:	-	-

#### **1.5. Długoterminowe aktywa finansowe**

Długoterminowe aktywa finansowe	31.12.2019	31.12.2018
a) w jednostkach zależnych, w tym:	301 635 460,37	303 340 637,78
- udziały lub akcje	127 712 775,68	125 426 447,68
- dłużne papiery wartościowe	47 202 896,68	45 923 594,78
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	107 136 509,06	116 226 186,13
- odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone)	19 583 278,95	15 764 409,19
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
b) w jednostkach współzależnych, w tym:	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone)	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
c) w jednostkach stowarzyszonych, w tym:	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone)	-	-

- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
d) w znaczącym inwestorze, w tym:	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone)	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
e) w jednostce dominującej, w tym:	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone)	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
f) w innych jednostkach powiązanych, w tym:	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone)	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
g) pozostałych jednostkach, w tym:	36 000,00	1 511 320,00
- udziały lub akcje	36 000,00	1 511 320,00
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone)	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
Długoterminowe aktywa finansowe, razem	301 671 460,37	304 851 957,78

<b>Zmiana stanu długoterminowych aktywów finansowych</b>	31.12.2019	31.12.2018
a) stan na początek okresu	304 851 957,78	287 195 717,65
b) zwiększenia (z tytułu)	15 320 899,40	21 557 364,49

- nabycie/objęcie udziałów	36 328,00	15 000,00
- udzielenie pożyczek / objęcie obligacji	6 369 026,60	16 244 587,00
- naliczenie odsetek od pożyczki / objętych obligacji	5 521 076,28	5 123 890,49
- wycena udziałów / akcji / pożyczek	1 144 468,52	163 887,00
- przekwalifikowanie w długoterminowe	-	-
- wycena transakcji pochodnych	-	-
-przeznaczone do sprzedaży	2 250 000,00	10 000,00
c) zmniejszenia (z tytułu)	18 501 396,81	3 901 124,36
- przekwalifikowanie w krótkoterminowe	-	-
- spłata pożyczek	13 571 239,71	195 378,23
- spłata odsetek	1 793 535,53	1 218 748,06
- odpisy aktualizujące	2 676 054,69	78 104,83
- wycena udziałów / akcji / pożyczek	460 566,88	138 893,24
- przeznaczenie do sprzedaży	-	2 270 000,00
- wycena transakcji pochodnych	-	-
- objęcie konsolidacją	-	-
d) stan na koniec okresu	301 671 460,37	304 851 957,78

Zmiana stanu odpisów aktualizujących długoterminowych aktywów finansowych (wg tytułów)	31.12.2019	31.12.2018
a) stan na początek okresu	3 259 123,03	3 181 018,20
b) zwiększenie (z tytułu)	2 694 334,69	78 104,83
odpisów aktualizujących	2 694 334,69	78 104,83
c) zmniejszenia (z tytułu)	18 280,00	-
Rozwiązania odpisów aktualizujących	18 280,00	-
d) stan na koniec okresu	5 935 177,72	3 259 123,03

### 1.6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	31.12.2019	31.12.2018
a) Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	10 594 010,00	2 986 498,00
odniesionych na wynik finansowy	10 594 010,00	2 618 632,00
odniesionych na kapitał własny	-	367 866,00
odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-
b) Zwiększenia	10 837 147,00	9 360 958,00
odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu):	10 837 147,00	9 360 958,00

- odpisu aktualizującego	280 311,00	12 160,00
- wyceny pozycji w walutach obcych	10 161,00	-
- rezerw na naprawy gwarancyjne	1 900,00	-
- rezerw pozostałych	5 795,00	13 450,00
- kwot opodatkowanych, a nieujętych w rachunku zysków i strat dotyczących rozliczeń kontraktów budowlanych i deweloperskich	8 989 046,00	6 964 653,00
- kosztów podlegających odliczeniu od dochodu podatkowego w momencie ich zapłaty	-	-
- rezerw na koszty kontraktu	190 000,00	234 090,00
- niezapłaconych odsetek z tytułu kredytu	-	-
- niezapłaconych odsetek z tytułu pożyczek	154 054,00	132 108,00
- koszt poręczenia kredytu	-	-
- opodatkowania transakcji sprzedaży nieruchomości / usług przez jednostkę dominującą do spółek zależnych / współzależnych do wysokości kwoty nieuwzględnionej wyniku skonsolidowanym	-	-
- innych różnic przejściowych	-	-
- strat podatkowych podlegających odliczeniu od podstawy opodatkowania w przyszłych okresach	1 205 880,00	1 882 362,00
- wycena pożyczek	-	122 135,00
odniesione na kapitał własny w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu):	-	-
- wycena instrumentów finansowych odniesiona w inne całkowite dochody	-	-
- wycena pożyczek	-	-
- wycena transakcji pochodnych	-	-
odniesione na kapitał własny:	-	-
- w związku ze stratą podatkową	-	-
odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	-	-
c) Zmniejszenia	4 546 169,00	1 753 446,00
odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	4 546 169,00	1 385 580,00
- rozwiązania odpisu aktualizującego		-
- storna wyceny pozycji w walutach obcych		-
- rozwiązania rezerw na naprawy gwarancyjne	-	383 800,00
- rozwiązania pozostałych rezerw	244 126,00	21 987,00
- zapłaty odsetek z tytułu kredytu	-	-
- zapłaty odsetek z tytułu pożyczki	-	-
- ujęcia w rachunku zysków i strat z rozliczeń kontraktów budowlanych i deweloperskich opodatkowanych w poprzednich okresach	-	979 793,00
- zapłaty kosztów podlegających zaliczeniu w KUP w momencie zapłaty	-	-
- zapłaty nieopłaconych kwot na ZFŚS	-	-
- rozliczenia na wynik dotacji zaliczonej do przychodów podatkowych w momencie otrzymania	-	-
- innych różnic przejściowych	-	-
- odliczenia strat podatkowych	-	-

- korekt i kompensat konsolidacyjnych aktywów i rezerw na odroczonego podatku dochodowego utworzonych w związku z transakcjami pomiędzy jednostką dominującą, a jednostkami zależnymi	-	-
- zmniejszenia różnicy pomiędzy wartością podatkową a wartością bilansową w związku z objęciem konsolidacją pełną	-	-
- odniesione na wynik finansowy okresu w związku ze stratą podatkową (z tytułu)	4 179 908,00	-
- wycena pożyczek	122 135,00	-
odniesione na kapitał własny w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu):	-	367 866,00
- wycena instrumentów finansowych odniesiona w inne całkowite dochody	-	-
- wycena pożyczek	-	367 866,00
- wycena transakcji pochodnych	-	-
odniesione na kapitał własny w związku:	-	-
- strata podatkowa	-	-
odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	-	-
d) Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, razem, w tym:	16 884 988,00	10 594 010,00
odniesionych na wynik finansowy	16 884 988,00	10 594 010,00
odniesionych na kapitał własny	-	-
odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-

### 1.7. Długoterminowe należności

Długoterminowe należności	31.12.2019	31.12.2018
a) od jednostek powiązanych, w tym:	12 382 270,32	10 025 536,01
- wynagrodzenie z tytułu poręczenia kredytu	12 382 270,32	10 025 536,01
b) od pozostałych jednostek, w tym:	459 959,70	459 959,70
- depozyty pieniężne zabezpieczające wydane gwarancje bankowe	459 959,70	459 959,70
- depozyt zabezpieczający spłaty kredytu	-	-
- wynagrodzenie z tytułu poręczenia kredytu	308 206,27	-
c) odpisy aktualizujące wartości należności	-	-
Długoterminowe należności brutto:	13 150 436,29	10 485 495,71

Zmiana stanu długoterminowych należności (wg tytułów)	31.12.2019	31.12.2018
stan na początek okresu	10 485 495,71	7 380 835,64
zwiększenia (z tytułu)	3 171 560,38	3 104 660,07

- sprzedaży nieruchomości do spółki współzależnej	-	-
- przekazanie na depozyty bankowe	-	-
- naliczenie odsetek od depozytów	-	-
- przekwalifikowanie depozytu jako długoterminowy	-	-
- naliczenie prowizji za poręczenia kredytów spółkom celowym	3 171 560,38	3 104 660,07
- wycena pozycji w walutach obcych	-	-
zmniejszenia (z tytułu)	506 619,80	-
- rozwiązanie depozytów bankowych	-	-
- przekwalifikowanie depozytu jako krótkoterminowy	-	-
- spłata należności	506 619,80	-
- wycena pozycji w walutach obcych	-	-
stan na koniec okresu	13 150 436,29	10 485 495,71

Zmiana stanu odpisów aktualizujących długoterminowych należności (wg tytułów)	31.12.2019	31.12.2018
a) stan na początek okresu	-	-
b) zwiększenie (z tytułu)	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-
d) stan na koniec okresu	-	-

Długoterminowe należności (struktura walutowa)	31.12.2019	31.12.2018
a) w walucie polskiej (w zł)	13 150 436,29	10 485 495,71
b) w walutach obcych	-	-
- należności długoterminowe w EURO po przeliczeniu na zł	-	-
- należności długoterminowe w CZK po przeliczeniu na zł	-	-

### 1.8. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	31.12.2019	31.12.2018
czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	492 333,20	491 526,05
- koszty uruchomionych produktów bankowych / ubezpieczeniowych	265 158,60	218 860,35
- ubezpieczenia	-	-
- koszty pozyskania najemców	-	-
- podatki lokalne i opłaty za wieczyste użytkowanie rozliczane w czasie	-	-
- opłaty administracyjne	227 174,60	272 665,70
- koszty wykonania prac poza terenem obiektu handlowego, nie zaliczone do wartości nieruchomości inwestycyjnych rozliczane w czasie	-	-

## 2. Aktywa obrotowe

### 2.1. Zapasy

Zapasy	31.12.2019	31.12.2018
materiały	-	-
półprodukty i produkty w toku	-	-
produkty gotowe	-	-
towary	534 296,48	113 971,48
Zapasy, razem	534 296,48	113 971,48

### 2.2. Należności krótkoterminowe

Należności krótkoterminowe	31.12.2019	31.12.2018
od jednostek powiązanych, w tym:	3 160 595,38	2 908 948,57
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	3 160 595,38	2 908 948,57
- do 12 miesięcy	2 793 921,88	2 699 775,07
- powyżej 12 miesięcy	366 673,50	209 173,50
inne	-	-
dochodzone na drodze sądowej	-	-
od pozostałych jednostek, w tym:	21 746 045,93	33 568 297,39
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	18 049 943,74	17 539 631,44
- do 12 miesięcy	13 860 218,91	12 112 099,77
- powyżej 12 miesięcy	4 189 724,83	5 427 531,67
z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	1 792 689,52	199 830,57
inne	1 903 412,67	15 828 835,38
dochodzone na drodze sądowej	-	-
Należności krótkoterminowe netto, razem	24 906 641,31	36 477 245,96
odpisy aktualizujące wartość należności	1 539 880,05	1 585 216,44
Należności krótkoterminowe brutto, razem	26 446 521,36	38 062 462,40

Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych	31.12.2019	31.12.2018
z tytułu dostaw i usług, w tym:	3 160 595,38	2 908 948,57
od jednostek zależnych	3 160 595,38	2 908 948,57
od jednostek współzależnych	-	-
od jednostek stowarzyszonych	-	-
od znaczącego inwestora	-	-
od jednostki dominującej	-	-
od innych jednostek powiązanych	-	-
inne, w tym:	-	-
od jednostek zależnych	-	-
od jednostek współzależnych	-	-

od jednostek stowarzyszonych	-	-
od znaczącego inwestora	-	-
od jednostki dominującej	-	-
od innych jednostek powiązanych	-	-
dochodzone na drodze sądowej, w tym:	-	-
od jednostek zależnych	-	-
od jednostek współzależnych	-	-
od jednostek stowarzyszonych	-	-
od znaczącego inwestora	-	-
od jednostki dominującej	-	-
od innych jednostek powiązanych	-	-
Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych netto, razem	3 160 595,38	2 908 948,57
odpisy aktualizujące wartość należności od jednostek powiązanych	-	-
Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych brutto, razem	3 160 595,38	2 908 948,57

<b>Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych</b>	31.12.2019	31.12.2018
a) Stan na początek okresu	1 585 216,44	891 530,83
b) zwiększenia (z tytułu)	153 055,34	1 279 988,24
- utworzenie odpisów	153 055,34	1 279 988,24
c) zmniejszenia (z tytułu)	198 391,73	586 302,63
- wykorzystanie	132 792,27	-
- rozwiązanie	65 599,46	586 302,63
d) Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu	1 539 880,05	1 585 216,44

<b>Należności od pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług (brutto) – o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty:</b>	31.12.2019	31.12.2018
do 1 miesiąca	3 677 020,64	10 290 071,12
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	9 540 338,17	286 002,86
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	200 000,00	335 575,00
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	200 000,00	416 230,60
powyżej 1 roku	4 189 724,83	5 500 416,20
należności przeterminowane (brutto)	1 782 740,15	2 270 242,56
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (brutto)	19 589 823,79	19 098 538,34
odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	1 539 880,05	1 558 906,90
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (netto)	18 049 943,74	17 539 631,44

<b>Należności od pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług, przeterminowane (brutto)- z podziałem na okres przeterminowania</b>	31.12.2019	31.12.2018
do 1 miesiąca	35 235,77	85 180,28



powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	77 035,02	181 606,44
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	127 772,77	132 366,45
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	33 131,31	920 109,52
powyżej 1 roku	1 509 565,28	950 979,87
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (brutto)	1 782 740,15	2 270 242,56
odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane	1 539 880,05	1 558 906,90
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (netto)	242 860,10	711 335,66

### 2.3. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	31.12.2019	31.12.2018
czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	510 144,04	400 896,83
- ubezpieczenia majątkowe	342 632,09	167 114,54
- podatki lokalne i opłaty za wieczyste użytkowanie rozliczane w czasie	16 700,56	11 290,75
- opłaty administracyjne		
- koszty finansowe rozliczane w czasie	142 930,83	210 649,35
- koszty wykonania prac poza terenem obiektu handlowego, nie zaliczone do wartości nieruchomości inwestycyjnych rozliczane w czasie	-	-
- koszty pozyskania najemców	-	-
- inne koszty rozliczane w czasie	7 880,56	11 842,19
pozostałe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	72 314 069,57	23 181 847,44
- wycena kontraktów długoterminowych	72 314 069,57	23 181 847,44
- rozliczenia międzyokresowe przychodów	-	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, razem	72 824 213,61	23 582 744,27

### 2.4. Należności z tytułu podatku dochodowego

Należności z tytułu podatku dochodowego	31.12.2019	31.12.2018
w kraju	-	-
za granicą	-	-
Należności z tytułu podatku dochodowego, razem:	-	-

### 2.5. Krótkoterminowe aktywa finansowe

Krótkoterminowe aktywa finansowe	31.12.2019	31.12.2018
a) w jednostkach zależnych, w tym:	-	24 550,16
udziały lub akcje	-	-
należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-
dłużne papiery wartościowe	-	-
inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
udzielone pożyczki	-	24 550,16
inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-

odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych aktywów finansowych	-	-
b) w jednostkach współzależnych, w tym:	-	-
udziały lub akcje	-	-
należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-
dłużne papiery wartościowe	-	-
inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
udzielone pożyczki	-	-
inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych aktywów finansowych	-	-
c) w jednostkach stowarzyszonych, w tym:	-	-
udziały lub akcje	-	-
należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-
dłużne papiery wartościowe	-	-
inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
udzielone pożyczki	-	-
inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych aktywów finansowych	-	-
d) w znaczącym inwestorze, w tym:	-	-
udziały lub akcje	-	-
należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-
dłużne papiery wartościowe	-	-
inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
udzielone pożyczki	-	-
inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych aktywów finansowych	-	-
e) w jednostce dominującej, w tym:	-	-
udziały lub akcje	-	-
należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-
dłużne papiery wartościowe	-	-
inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
udzielone pożyczki	-	-
inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych aktywów finansowych	-	-
f) w innych jednostkach powiązanych, w tym:	-	-

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

## 2.6. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	31.12.2019	31.12.2018
a) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, w tym:	7 091 543,77	5 499 884,79
środki pieniężne w kasie i na rachunkach	7 012 781,55	5 038 301,35
środki na rachunkach VAT Split Payment	78 762,22	461 583,44
inne środki pieniężne	-	-
b) inne aktywa pieniężne	-	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	7 091 543,77	5 499 884,79

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty - struktura walutowa	31.12.2019	31.12.2018
a) w walucie polskiej	1 854 400,95	3 590 810,47
b) w walutach obcych	5 237 142,82	1 909 074,32
euro (EUR)	5 237 142,82	1 908 773,40
korona czeska (CZK)	-	300,92
dolar amerykański (USD)	-	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	7 091 543,77	5 499 884,79

## 3. Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	31.12.2019	31.12.2018
Razem:	-	2 270 000,00

## 4. Kapitały własne

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

Akcje własne	31.12.2019	31.12.2018
Akcje własne nabyte w ramach programu skupu akcji własnych	(576 846,95)	(576 846,95)

Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną	31.12.2019	31.12.2018
z emisji akcji serii D	89 961 001,16	89 961 001,16
z emisji akcji serii E	52 895 000,00	52 895 000,00

## 5. Zobowiązania długoterminowe

### 5.1. Długoterminowe rezerwy

Zmiana stanu pozostałych rezerw długoterminowych (wg tytułów)	31.12.2019	31.12.2018
a) stan na początek okresu	1 527 596,52	3 477 918,43
b) zwiększenia (z tytułu)	314 981,61	69 678,09
- utworzenie rezerw na naprawy gwarancyjne w związku z oddaniem do użytkowania obiektów budowlanych	264 340,44	-
- utworzenie rezerw na świadczenia emerytalne i podobne	50 641,17	69 678,09
c) zmniejszenia (z tytułu)	254 340,44	2 020 000,00
- wykorzystanie	254 340,44	-
- rozwiązanie	-	2 020 000,00
- przekwalifikowanie do krótkoterminowych	-	-
- aktualizacja rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	-	-
d) stan na koniec okresu	1 588 237,69	1 527 596,52

### 5.1.1. Rezerwy na świadczenia pracownicze

Zmiana stanu rezerw na świadczenia emerytalne i podobne	31.12.2019	31.12.2018
a) stan na początek okresu	237 596,52	167 918,43
b) zwiększenia (z tytułu)	50 641,17	69 678,09
- aktualizacja naliczeń	50 641,17	69 678,09
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-
- aktualizacja naliczeń	-	-
d) stan na koniec okresu	288 237,69	237 596,52

### 5.2. Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Zmiana stanu zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	31.12.2019	31.12.2018
Stan zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	13 563 799,50	7 666 583,86
odniesionego na wynik finansowy	13 111 908,00	7 123 967,00
odniesionego na kapitał własny	451 891,50	542 616,86
odniesionego na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-
Zwiększenia:	13 896 850,00	8 551 941,00
odniesione na wynik finansowy okresu z tytułu dodatnich różnic przejściowych, w tym:	13 896 850,00	8 551 941,00
- amortyzacja podatkowa	-	-
- nieotrzymane odsetki od pożyczek	755 167,00	741 977,00
- wycena inwestycji	11 640 171,00	7 183 317,00
- wycena pożyczek	19 885,00	31 139,00
- wycena należności / zobowiązań	-	3 616,00
- wycena rachunku w EUR	-	2 006,00
- naliczenie poręczenia kredytów	1 481 627,00	589 886,00
- nieotrzymane odsetki od depozytu		
- różnice kursowe		
- wycena transakcji pochodnych	-	-
odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu):	-	-
- wycena instrumentów finansowych odniesiona w inne całkowite dochody	-	-
- wycena transakcji pochodnych	-	-
- wycena pożyczek	-	-
odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu):	-	-

Zmniejszenia:	3 742 755,36	2 654 725,36
odniesione na wynik finansowy okresu w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi, w tym:	3 735 666,00	2 564 000,00
- amortyzacja podatkowa	-	22 048,00
- nieotrzymane odsetki od pożyczek	-	-
- wycena rachunku w EUR	2 006,00	-
- otrzymane odsetki od depozytu	-	-
- wycena pożyczek	31 139,00	259 961,00
- wycena transakcji pochodnych	-	-
- wycena inwestycji	3 698 905,00	2 281 991,00
- wycena rozrachunków	3 616,00	-
odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu):	7 089,36	90 725,36
- wycena instrumentów finansowych odniesiona w inne całkowite dochody	-	-
- wycena transakcji pochodnych	-	83 636,00
- wycena pożyczek	-	-
- amortyzacja podatkowa	7 089,36	7 089,36
odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu):	-	-
Stan zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, razem	23 717 894,14	13 563 799,50
odniesionego na wynik finansowy	23 273 092,00	13 111 908,00
odniesionego na kapitał własny	444 802,14	451 891,50
odniesionego na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-

### 5.3. Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki

Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki	31.12.2019	31.12.2018
Kredyty	-	-
wobec powiązanych jednostek	-	-
wobec jednostek współzależnych	-	-
wobec jednostek zależnych	-	-
wobec jednostek stowarzyszonych	-	-
wobec znaczącego inwestora	-	-
wobec jednostki dominującej	-	-
wobec innych jednostek powiązanych	-	-
wobec pozostałych jednostek	-	-
Pożyczki	27 056 829,90	26 221 826,04
wobec powiązanych jednostek	27 056 829,90	26 221 826,04
wobec jednostek współzależnych	-	-
wobec jednostek zależnych	27 056 829,90	26 221 826,04
wobec jednostek stowarzyszonych	-	-

wobec znaczącego inwestora	-	-
wobec jednostki dominującej	-	-
wobec innych jednostek powiązanych	-	-
wobec pozostałych jednostek	-	-
Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki, razem	27 056 829,90	26 221 826,04

<b>Zmiana stanu długoterminowych kredytów</b>	31.12.2019	31.12.2018
a) stan na początek okresu	-	-
- kapitał	-	-
- odsetki	-	-
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-
- przekwalifikowanie do długoterminowych	-	-
- otrzymanie kredytu	-	-
- naliczenie odsetek	-	-
- różnice kursowe	-	-
- wycena kredytu	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-
- przekwalifikowanie do krótkoterminowych	-	-
- spłata kredytu	-	-
- spłata odsetek	-	-
- różnice kursowe	-	-
- wycena kredytu	-	-
d) stan na koniec okresu	-	-
- kapitał	-	-
- odsetki	-	-

<b>Zmiana stanu długoterminowych pożyczek</b>	31.12.2019	31.12.2018
a) stan na początek okresu	26 221 826,04	25 530 683,58
- kapitał	22 960 750,00	22 960 750,00
- odsetki	3 261 076,04	2 569 933,58
- wycena pożyczek	-	-
b) zwiększenia (z tytułu)	835 003,86	836 142,46
- otrzymanie pożyczki	-	-
- naliczenie odsetek	835 003,86	836 142,46
- wycena pożyczek	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	145 000,00
- przekwalifikowanie do krótkoterminowych	-	-
- spłata pożyczki	-	-
- spłata odsetek	-	145 000,00

- wycena pożyczek	-	-
d) stan na koniec okresu	27 056 829,90	26 221 826,04
- kapitał	22 960 750,00	22 960 750,00
- odsetki	4 096 079,90	3 261 076,04
- wycena pożyczek	-	-

#### 5.4. Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe

Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	31.12.2019	31.12.2018
wobec jednostek zależnych, w tym:	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej	-	-
umowy leasingu finansowego	-	-
wobec jednostek współzależnych, w tym:	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej	-	-
umowy leasingu finansowego	-	-
wobec jednostek stowarzyszonych, w tym:	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej	-	-
umowy leasingu finansowego	-	-
wobec znaczącego inwestora, w tym:	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej	-	-
umowy leasingu finansowego	-	-
wobec jednostki dominującej, w tym:	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej	-	-
umowy leasingu finansowego	-	-
z tytułu wynagrodzeń za poręczenie kredytu	-	-
wobec innych jednostek powiązanych, w tym:	-	830 043,60
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	830 043,60
z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej	-	-
umowy leasingu finansowego	-	-



wobec pozostałych jednostek, w tym:	1 257 835,57	21 073 340,55
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	19 377 956,40
z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej	-	-
umowy leasingu finansowego	1 257 835,57	1 695 384,15
kaucje najemców	-	-
zabezpieczenie transakcji pochodnych	-	-
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe, razem	1 257 835,57	21 903 384,15

## 5.5. Długoterminowe zobowiązania

Zmiana stanu długoterminowych zobowiązań	31.12.2019	31.12.2018
a) Stan na początek okresu	91 861,38	91 861,38
b) zwiększenia z tytułu:	5 630 248,35	-
- kaucji najemców	44 069,64	-
- przekwalifikowanie na długoterminowe	-	-
- opłat administracyjnych	-	-
- korekta z tytułu wieczystego użytkowania	5 586 178,71	-
c) zmniejszenia z tytułu:	91 861,38	-
- zwrotu kaucji najemców	91 861,38	-
- przesięgowania na krótkoterminowe	-	-
- wykorzystanie kaucji	-	-
d) Stan na koniec okresu	5 630 248,35	91 861,38

Zobowiązania długoterminowe, o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty	31.12.2019	31.12.2018
powyżej 1 roku do 3 lat	-	91 861,38
powyżej 3 do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	5 630 248,35	-
Zobowiązania długoterminowe, razem	5 630 248,35	91 861,38

## 5.6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	31.12.2019	31.12.2018
bieżne rozliczenia międzyokresowe kosztów, tym:	-	-
długoterminowe (wg tytułów)	-	-
rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:	1 167 218,29	1 223 692,20
długoterminowe (wg tytułów)	1 167 218,29	1 223 692,20
- rozliczana w czasie dotacja na dofinansowanie zakupów inwestycyjnych	1 167 218,29	1 223 692,20
- rozliczana w czasie wartość z przeszacowania aktywów trwałych przejętych z leasingu	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe, razem	1 167 218,29	1 223 692,20

## 6. Zobowiązania krótkoterminowe

### 6.1. Krótkoterminowe rezerwy

Zmiana stanu pozostałych rezerw krótkoterminowych (wg tytułów)	31.12.2019	31.12.2018
a) stan na początek okresu	6 037 519,93	12 175 767,83
b) zwiększenia (z tytułu)		
- utworzenie rezerwy na nieponiesione koszty realizacji kontraktów, związane z przychodami zarachowanymi w okresie sprawozdawczym	1 369 400,00	947 265,54
- utworzenie rezerwy na odsetki z tytułu kredytów	1 312 400,00	919 654,07
- utworzenie rezerwy na niewykorzystane urlopy i świadczenia pracownicze	-	1 111,47
- utworzenie rezerwy na sprawy sądowe	-	-
- utworzenie rezerw pozostałych	57 000,00	26 500,00
- przekwalifikowanie z długoterminowych	-	-
- utworzenie rezerwy na przewidywaną stratę	-	-
c) zmniejszenia	1 325 047,35	7 085 513,44
- wykorzystanie (z tytułu)	1 258 554,07	3 912 000,00
poniesienie wydatków na które utworzono rezerwy	1 258 554,07	3 912 000,00
- rozwiązanie (z tytułu)	66 493,28	3 173 513,44
nie wystąpienia zdarzeń, na które utworzono rezerwy	66 493,28	3 173 513,44
	-	-
d) stan na koniec okresu	6 081 872,58	6 037 519,93

#### 6.1.1. Krótkoterminowe rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne

Zmiana stanu rezerw na świadczenia emerytalne i podobne	31.12.2019	31.12.2018
a) stan na początek okresu	1 199 865,86	1 198 754,39
b) zwiększenia (z tytułu)		
- aktualizacja naliczeń	-	1 111,47
c) zmniejszenia (z tytułu)	66 493,28	-
- aktualizacja naliczeń	66 493,28	-
d) stan na koniec okresu	1 133 372,58	1 199 865,86

### 6.2. Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki

Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki	31.12.2019	31.12.2018
Kredyty	39 620 407,56	46 869 374,75
wobec powiązanych jednostek, w tym:	-	-

wobec jednostek zależnych	-	-
wobec jednostek współzależnych	-	-
wobec jednostek stowarzyszonych	-	-
wobec znaczącego inwestora	-	-
wobec jednostki dominującej	-	-
wobec innych jednostek powiązanych	-	-
wobec pozostałych jednostek	39 620 407,56	46 869 374,75
Pożyczki	1 277 313,12	1 914 284,26
wobec powiązanych jednostek, w tym:	1 277 313,12	1 914 284,26
wobec jednostek zależnych	-	-
wobec jednostek współzależnych	-	-
wobec jednostek stowarzyszonych	-	-
wobec znaczącego inwestora	1 277 313,12	1 914 284,26
wobec jednostki dominującej	-	-
wobec innych jednostek powiązanych	-	-
wobec pozostałych jednostek	-	-
Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki, razem	40 897 720,68	48 783 659,01

### 6.3. Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe

Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	31.12.2019	31.12.2018
Wobec jednostek powiązanych	830 043,60	-
wobec jednostek zależnych, w tym:	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
z tytułu dywidend	-	-
zobowiązania wekslowe	-	-
wobec jednostek współzależnych, w tym:	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
z tytułu dywidend	-	-
zobowiązania wekslowe	-	-
wobec jednostek stowarzyszonych, w tym:	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
z tytułu dywidend	-	-
zobowiązania wekslowe	-	-
wobec znaczącego inwestora, w tym:	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
z tytułu dywidend	-	-

zobowiązania wekslowe	-	-
wobec jednostki dominującej, w tym:	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
z tytułu dywidend	-	-
zobowiązania wekslowe	-	-
wobec innych jednostek powiązanych, w tym:	830 043,60	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	830 043,60	-
z tytułu dywidend	-	-
zobowiązania wekslowe	-	-
wobec pozostałych jednostek, w tym:	20 021 981,18	860 743,66
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	19 377 956,40	-
z tytułu dywidend	-	-
zobowiązania wekslowe	-	-
zabezpieczenie transakcji pochodnych		
z tytułu leasingu	644 024,78	860 743,66
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe, razem	20 852 024,78	860 743,66

#### **6.4. Krótkoterminowe zobowiązania**

<b>Krótkoterminowe zobowiązania</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Wobec jednostek powiązanych	117 503,85	70 337,34
wobec jednostek zależnych, w tym:	78 242,85	30 977,34
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	67 559,18	28 341,67
- do 12 miesięcy	67 559,18	28 341,67
- powyżej 12 miesięcy	-	-
zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
inne (wg rodzaju)	10 683,67	2 635,67
wobec jednostek współzależnych, w tym:	-	-
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
inne (wg rodzaju)	-	-
wobec jednostek stowarzyszonych, w tym:	-	-
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-

- powyżej 12 miesięcy	-	-
zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
inne (wg rodzaju)	-	-
wobec znaczącego inwestora, w tym:	-	-
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
inne (wg rodzaju)	-	-
wobec jednostki dominującej, w tym:	-	12 300,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	12 300,00
- do 12 miesięcy	-	12 300,00
- powyżej 12 miesięcy	-	-
zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
inne (wg rodzaju)	-	-
wobec innych jednostek powiązanych, w tym:	39 261,00	27 060,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	39 261,00	27 060,00
- do 12 miesięcy	39 261,00	27 060,00
- powyżej 12 miesięcy	-	-
zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
inne (wg rodzaju)	-	-
wobec pozostałych jednostek, w tym:	46 697 981,38	56 126 338,55
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	42 166 422,29	37 416 772,28
- do 12 miesięcy	29 616 942,01	23 667 550,52
- powyżej 12 miesięcy	12 549 480,28	13 749 221,76
zaliczki otrzymane na dostawy	2 435 000,00	1 572 443,77
zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych	619 867,59	9 136 200,83
inne (wg rodzaju)	1 476 691,50	8 000 921,67
- z tytułu wynagrodzeń	260 110,50	519 432,91
- leasing	-	-
- ZFŚS	1 099 977,80	1 114 689,66
- zobowiązanie z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej	-	-
- zobowiązania związane z realizacją inwestycji własnej	-	-
- pozostałe	116 603,20	6 366 799,10
Krótkoterminowe zobowiązania, razem	46 815 485,23	56 196 675,89

<b>Zobowiązania od pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług (brutto) – o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty:</b>	31.12.2019	31.12.2018
do 1 miesiąca	22 086 396,96	17 805 888,10
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	2 076 569,98	1 400 642,69

powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	121 460,09	467 622,55
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	3 555 769,61	1 179 442,96
powyżej 1 roku	12 549 480,28	13 928 857,43
zobowiązania przeterminowane	1 776 745,37	2 634 318,55
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, razem	42 166 422,29	37 416 772,28

Zobowiązania od pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług, przeterminowane (brutto)- z podziałem na okres przeterminowania	31.12.2019	31.12.2018
do 1 miesiąca	1 729 896,30	2 502 391,86
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	940,30	58 641,58
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	4 203,65	8 945,19
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	5 040,65	23 644,25
powyżej 1 roku	36 664,47	40 695,67
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem	1 776 745,37	2 634 318,55

### 6.5. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	31.12.2019	31.12.2018
biernie rozliczenia międzyokresowe kosztów, tym:	-	-
krótkoterminowe (wg tytułów)	-	-
- ulga na złe długi	-	-
- sprzedaż bonów	-	-
rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:	119 724,79	210 944,55
krótkoterminowe (wg tytułów)	119 724,79	210 944,55
- naliczone kary	-	-
- otrzymane płatności / wystawione faktury, nie zakwalifikowane do przychodów okresu sprawozdawczego	-	-
- wycena kontraktów	119 724,79	210 944,55
- sprzedaż bonów	-	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, razem	119 724,79	210 944,55

### 6.6. Zobowiązania z tytułu podatku

Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	31.12.2019	31.12.2018
w kraju	695 366,00	49 501,00
za granicą	-	-
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego, razem:	695 366,00	49 501,00

### 7. Zobowiązania dotyczące aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży

Zobowiązania dotyczące aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	31.12.2019	31.12.2018
Razem:	-	-

## 8. Przychody ze sprzedaży, koszt własny sprzedaży

### 8.1. Analiza przychodów według rodzajów i działów organizacyjnych

Przychody	31.12.2019	31.12.2018
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży usług	180 389 040,66	129 924 211,78
Przychody ze sprzedaży towarów	6 211 363,21	5 158 360,79
Razem przychody z działalności kontynuowanej	186 600 403,87	135 082 572,57
Działalność zaniechana		
Przychody ze sprzedaży usług	-	-
Przychody ze sprzedaży towarów	-	-
Razem przychody z działalności zaniechanej	-	-

Przychody ze sprzedaży usług według poszczególnych działów organizacyjnych	31.12.2019	31.12.2018
Przychody ze sprzedaży usług budowlanych i deweloperskich	176 235 259,96	124 918 418,44
w tym: od jednostek powiązanych	39 677 539,64	31 421 790,98
Przychody ze sprzedaży usług projektowych	3 060 052,04	2 589 887,27
w tym: od jednostek powiązanych	116 640,00	-
Przychody ze sprzedaży usług informatycznych	648 507,38	615 290,28
w tym: od jednostek powiązanych	84 120,00	84 120,00
Przychody usług inwestycyjnych	-	-
w tym: od jednostek powiązanych	-	-
Przychody usług wynajmu	445 221,28	1 800 615,79
w tym: od jednostek powiązanych	64 775,16	68 475,79
Przychody pozostałe	-	-
w tym: od jednostek powiązanych	-	-
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem	180 389 040,66	129 924 211,78
w tym: od jednostek powiązanych	39 943 074,80	31 574 386,77

Przychody ze sprzedaży towarów według poszczególnych działów organizacyjnych	31.12.2019	31.12.2018
Przychody ze sprzedaży - dział informatyczny	6 130 312,97	5 135 965,26
w tym: od jednostek powiązanych	11 898,00	6 722,00
Pozostałe przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	81 050,24	22 395,53
w tym: od jednostek powiązanych	5 834,26	1 527,81
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów, razem	6 211 363,21	5 158 360,79
w tym: od jednostek powiązanych	17 732,26	8 249,81

W analizowanym okresie sprawozdawczym Spółka współpracowała z jednym z stałych, zewnętrznych klientów, których łączna wartość transakcji przyniosła przychód w wysokości ok. 24% sprzedaży ogółem. Usługi świadczone były w zakresie usług budowlanych, deweloperski i projektowych.

## Analiza kosztu własnego sprzedaży

Analiza kosztów wytworzenia produktów według rodzaju	31.12.2019	31.12.2018
amortyzacja	2 563 395,92	1 938 510,54
zużycie materiałów i energii	27 956 861,46	29 840 432,74
usługi obce	118 158 651,58	104 794 795,62
podatki i opłaty	456 898,23	581 182,95
wynagrodzenia	18 263 976,17	20 317 599,17
ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	3 679 206,35	4 199 489,22
pozostałe koszty rodzajowe	2 109 697,34	2 422 147,88
Koszty według rodzaju, razem	173 188 687,05	164 094 158,12
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych (dotyczących działalności operacyjnej)	13 179 264,62	(3 917 582,53)
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby (wielkość ujemna)	(6 085 109,47)	(15 955 853,47)
w tym: środki trwałe	-	-
w tym: nieruchomości inwestycyjne	(6 085 109,47)	(15 955 853,47)
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	(643 808,14)	(980 329,25)
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	(6 285 901,47)	(5 612 091,55)
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	173 353 132,59	137 628 301,32

Analiza kosztów sprzedanych towarów i materiałów	31.12.2019	31.12.2018
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	5 140 036,15	4 052 874,20

<b>Razem koszt własny sprzedaży</b>	<b>178 493 168,74</b>	<b>141 681 175,52</b>
-------------------------------------	-----------------------	-----------------------

## 9. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne	31.12.2019	31.12.2018
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	397 973,74	1 023 838,47
Dotacje	250 995,08	151 870,49
Inne pozostałe przychody operacyjne	466 720,35	5 952 525,60

Na inne pozostałe przychody operacyjne składają się:	31.12.2019	31.12.2018
inne przychody dotyczące niefinansowych aktywów trwałych	-	-
rozwiązanie odpisów aktualizujących aktywa niefinansowe	198 391,73	473 790,41
rozwiązanie rezerw na zobowiązania	42 352,11	5 278 672,82
nadwyżki i odszkodowania dotyczące rzeczowego majątku trwałego i obrotowego	67 792,63	44 334,76
przychody z tytułu najmu nieruchomości inwestycyjnej	51 665,81	75 240,20
otrzymane darowizny / nagrody	31 000,00	-
sprawy sądowe	28 747,04	39 526,16
pozostałe	46 771,03	40 961,25



<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	31.12.2019	31.12.2018
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	153 055,34	1 279 388,24
Inne pozostałe koszty operacyjne	745 208,76	6 884 205,84

Na inne pozostałe koszty operacyjne składają się:	31.12.2019	31.12.2018
inne koszty dotyczące niefinansowych aktywów trwałych	-	-
odpisy aktualizujące aktywa niefinansowe	-	-
rezerwa na zobowiązania	57 000,00	5 349 462,38
niedobory i szkody dotyczące rzeczowego majątku trwałego i obrotowego	15 157,86	77 664,65
koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych	188 293,33	551 893,44
przekazane darowizny	33 997,00	25 952,41
sprawy sądowe	113 989,38	25 223,71
pozostałe	336 771,19	854 009,25
przejęcie z mocy prawa na własność gminy	-	-
utrata wartości środka trwałego w budowie - zaprzestanie inwestycji	-	-
nakłady w obcym środku trwałym	-	-
VAT od nieodpłatnie przekazanych środków trwałych	-	-
zwolnienie z długu Skarb Państwa	-	-

## 10. Przychody i koszty finansowe

<b>Przychody finansowe</b>	31.12.2019	31.12.2018
Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	13 724 749,65	6 580 241,94
od jednostek powiązanych	13 724 749,65	6 580 241,94
Odsetki, w tym:	5 539 015,04	5 133 245,47
od jednostek powiązanych	5 452 829,71	5 123 890,49
Zysk ze zbycia inwestycji	15 968 772,12	-
Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
Inne	3 812 849,04	3 159 247,96

<b>Przychody finansowe z tytułu odsetek</b>	31.12.2019	31.12.2018
z tytułu udzielonych pożyczek / wyemitowanych obligacji	5 521 076,28	5 123 890,49
od jednostek powiązanych, w tym:	5 452 829,71	5 123 890,49
od jednostek zależnych	5 452 829,71	5 123 890,49
od jednostek współzależnych	-	-
od jednostek stowarzyszonych	-	-
od znaczącego inwestora	-	-
od jednostki dominującej	-	-

od innych jednostek powiązanych	-	-
od pozostałych jednostek	68 246,57	-
pozostałe odsetki	17 938,76	9 354,98
od jednostek powiązanych, w tym:	-	-
od jednostek zależnych	-	-
od jednostek współzależnych	-	-
od jednostek stowarzyszonych	-	-
od znaczącego inwestora	-	-
od jednostki dominującej	-	-
od innych jednostek powiązanych	-	-
od pozostałych jednostek	17 938,76	9 354,98
Przychody finansowe z tytułu odsetek, razem	5 539 015,04	5 133 245,47

Inne przychody finansowe	31.12.2019	31.12.2018
dodatnie różnice kursowe, w tym:	-	-
zrealizowane	-	-
niezrealizowane	-	-
rozwiązane rezerwy	-	-
wynagrodzenie za udzielenie poręczeń spółkom zależnym	3 174 341,81	3 104 660,07
zysk z przejęcia kontroli nad spółką	-	-
pozostałe	-	-
wycena	638 507,23	54 587,89
Inne przychody finansowe, razem	3 812 849,04	3 159 247,96

Koszty finansowe	31.12.2019	31.12.2018
Odsetki w tym:	3 593 216,51	3 644 445,55
dla jednostek powiązanych	904 966,75	905 082,72
Strata ze zbycia inwestycji	-	-
Aktualizacja wartości inwestycji	2 676 054,69	78 104,83
Inne	1 338 890,83	1 316 736,85

Koszty finansowe z tytułu odsetek	31.12.2019	31.12.2018
od kredytów i pożyczek	3 291 669,28	3 375 433,62
dla jednostek powiązanych, w tym:	900 799,63	905 082,72
dla jednostek zależnych	835 003,86	836 142,46
dla jednostek współzależnych	-	-
dla jednostek stowarzyszonych	-	-
dla znaczącego inwestora	65 795,77	68 940,26
dla jednostki dominującej	-	-

dla innych jednostek powiązanych		
dla innych jednostek	2 390 869,65	2 470 350,90
pozostałe odsetki	301 547,23	269 011,93
dla jednostek powiązanych, w tym:	4 167,12	-
dla jednostek zależnych	4 167,12	-
dla jednostek współzależnych	-	-
dla jednostek stowarzyszonych	-	-
dla znaczącego inwestora	-	-
dla jednostki dominującej	-	-
dla innych jednostek powiązanych	-	-
dla innych jednostek	297 380,11	269 011,93
Koszty finansowe z tytułu odsetek, razem	3 593 216,51	3 644 445,55

Inne koszty finansowe	31.12.2019	31.12.2018
ujemne różnice kursowe, w tym:	286 007,52	232 524,30
zrealizowane	286 007,52	232 524,30
niezrealizowane	-	-
utworzone rezerwy (z tytułu)	-	-
koszty gwarancji bankowych	430 817,70	379 554,43
opłaty w związku z obecnością na GPW	-	-
odpisy aktualizujące wartość pożyczek	-	-
prowinne od kredytów bankowych / emisji obligacji	417 842,17	689 422,80
inne	204 223,44	15 235,32
wycena	-	-
Inne koszty finansowe, razem	1 338 890,83	1 316 736,85

## 11. Podatek dochodowy i inne obciążenia wyniku finansowego

Podatek dochodowy bieżący	31.12.2019	31.12.2018
Zysk (strata) brutto	32 832 174,41	(4 622 971,66)
Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym (wg tytułów) (pozycje ze znakiem + zwiększają podstawę opodatkowania, ze znakiem – zmniejszają podstawę opodatkowania)	-	-
Strata podatkowa jednostki dominującej i spółek zależnych do rozliczenia w okresach następnym	-	-
amortyzacja nie stanowiąca kosztów uzyskania przychodów	1 394 406,37	775 087,14
amortyzacja „podatkowa” nie odniesiona w rachunek zysków i strat	-	(59 111,34)
inne koszty rodzajowe odliczane od dochodu po dokonaniu zapłaty	-	-
wynagrodzenia i koszty ZUS zaliczone do kosztów uzyskania przychodów w innym okresie niż do kosztów w rachunku zysków i strat	(36 967,85)	(44 719,46)
koszty reprezentacji i reklamy nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	709,65	12 684,63
inne koszty rodzajowe nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	769 487,50	850 342,09
zmiana stanu rezerw (wzrost / spadek) wyłączona z wyniku podatkowego	(150 406,18)	(1 100 556,37)

odpisy aktualizujące - utworzenie	2 829 110,03	1 357 493,07
odpisy aktualizujące - rozwiązanie	(198 391,73)	(473 790,41)
odpisane należności nieściągalne	132 792,27	605 315,26
odpisane wartości ewidencyjne środków trwałych wykupionych z leasingu	-	-
przekazane darowizny	33 997,00	25 952,41
raty leasingowe nie zaliczone do kosztów w rachunku zysków i strat, stanowiące koszty uzyskania przychodów	(976 903,29)	(671 480,65)
dotacje zaliczone do przychodów podatkowych w poprzednich okresach	-	-
zarachowane do przychodów, nieotrzymane odsetki	(5 521 076,28)	(5 123 890,49)
odsetki otrzymane zarachowane do przychodów poprzednich okresów	1 546 512,31	1 218 748,06
odsetki zapłacone zarachowane wyłączone z kosztów uzyskania przychodów	(89 992,51)	(209 774,40)
zarachowane do kosztów, niezapłacone odsetki	1 108 799,63	905 082,72
koszty finansowe leasingu	72 689,08	41 563,39
różnice kursowe niezrealizowane	-	-
niezrealizowane zyski / straty z wyceny aktywów finansowych	(638 507,23)	(54 587,89)
przeszacowana wartość sprzedanej nieruchomości wpływająca na obniżenie zysku ze sprzedaży nieruchomości, nie stanowiąca podatkowych kosztów uzyskania przychodów	-	-
różnice wynikające z innego w czasie zaliczenia do przychodów i kosztów (w szczególności kontraktów długoterminowych)	(1 821 458,74)	(15 783 547,63)
dywidendy wyłączone z opodatkowania (zwolnione lub podatek pobrany przez płatnika)	(13 724 749,65)	(6 580 241,94)
nieodpłatne świadczenia podlegające opodatkowaniu	-	-
inne przychody (pozostałe operacyjne i finansowe) niepodlegające opodatkowaniu	(2 939 595,66)	(3 506 792,85)
inne koszty (pozostałe operacyjne i finansowe) niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	221 868,77	677 813,39
koszty / przychody zagranicznego zakładu podatkowego wyłączone z opodatkowania	(5 222 460,73)	22 418 171,07
odliczenia od dochodu strat poniesionych w latach ubiegłych	-	-
Zyski kapitałowe - koszty pośrednie	-	221 677,62
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	9 622 037,16	(9 121 534,24)
Podatek dochodowy według stawki 19%/15%	1 828 187,00	-
Zwiększenia, zaniechania, zwolnienia, odliczenia i obniżki podatku	-	-
Podatek dochodowy bieżący ujęty (wykazany) w deklaracji podatkowej, w tym:	3 001 763,00	181 574,00
wykazany w rachunku zysków i strat	3 034 067,00	181 574,00
dotyczący pozycji, które zmniejszyły lub zwiększyły kapitał własny	-	-
dotyczący pozycji, które zmniejszyły lub zwiększyły wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-
zwrot podatku	(32 304,00)	
podatek pobrany i zapłacony przez płatników (dywidendy)	-	-
podatek odroczony	3 917 141,64	(1 626 660,36)
Podatek wykazany w rachunku zysków i strat	6 918 904,64	(1 445 086,36)

## 12. Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

Wyliczając rezerwę z tytułu świadczeń pracowniczych Spółka przyjęła następujące założenia: stopę dyskontową na poziomie 2%, stopa wzrostu wynagrodzeń na poziomie 5% oraz wskaźnik rotacji pracowników na poziomie 6%. Zmiana wskaźników finansowych będących podstawą szacunku ma bezpośredni wpływ na stan zobowiązania z tytułu rezerwy. W związku z powyższym Spółka dokonała analizy wrażliwości dla każdego z założeń aktuarialnych przy założeniach zmiany:

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

Analizę przeprowadzono w oparciu o założenie, iż wszystkie pozostałe zmienne aktuarialne pozostają niezmiennione.

Wyniki kalkulacji przedstawiają się następująco:

Wyszczególnienie	Wartość bilansowa	stopa dyskontowa		stopa wzrostu wynagrodzeń		wskaźnik rotacji	
		- 0,5%	+ 0,5%	- 0,5%	+ 0,5%	- 0,5%	+ 0,5%
odprawy emerytalne	302 223,75	319 798,63	286 267,08	286 605,50	319 217,48	312 563,37	292 620,53
odprawy rentowe	27 829,17	29 303,81	26 471,08	26 499,39	29 256,01	29 025,98	26 710,25
niewykorzystane urlopy	1 091 557,35	1 091 557,35	1 091 557,35	1 091 557,35	1 091 557,35	1 091 557,35	1 091 557,35
<b>Razem</b>	<b>1 421 610,27</b>	<b>1 440 659,79</b>	<b>1 404 295,51</b>	<b>1 404 662,24</b>	<b>1 440 030,84</b>	<b>1 433 146,70</b>	<b>1 410 888,13</b>

## RYZYKA

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

### Ryzyko rynkowe

Sytuacja branży budowlanej, w której Emitent prowadzi działalność gospodarczą, jest ściśle powiązana z sytuacją makroekonomiczną w kraju. Zdecydowana większość przychodów P.A. NOVA pochodzi z działalności na rynku krajowym i z tego powodu jej wyniki finansowe uzależnione są od czynników związanych z sytuacją makroekonomiczną Polski, a w szczególności od: stopy wzrostu PKB, wzrostu poziomu inwestycji, stopy inflacji, deficytu budżetowego i bezrobocia. Ewentualne negatywne zmiany w sytuacji makroekonomicznej mogą generować ryzyko dla prowadzonej przez Emitenta działalności gospodarczej.

### Ryzyko płynności

Spółka monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/ zapadalności zarówno inwestycji, jak i aktywów finansowych (np. konta należności, pozostałych aktywów finansowych) oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej.

Celem Spółki jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty w rachunku bieżącym, kredyty bankowe, obligacje oraz umowy leasingu finansowego.

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Spółki na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku według daty zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności bez uwzględnienia płatności odsetkowych.

31.12.2019	Na żądanie	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Oprocentowane kredyty i pożyczki	-	1 014 113,63	39 883 607,05	-	22 960 750,00	63 858 470,68
Wyemitowane obligacje	-	-	20 000 000,00	-	-	20 000 000,00
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	24 269 787,12	3 677 229,70	11 054 810,02	1 494 670,26	40 496 497,10
Pozostałe zobowiązania finansowe	-	-	644 024,78	1 257 835,57	-	1 901 860,35

31.12.2018	Na żądanie	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Oprocentowane kredyty i pożyczki	-	1 972 260,85	46 811 398,16	-	22 960 750,00	71 744 409,01
Wyemitowane obligacje	-	-	-	20 000 000,00	-	20 000 000,00
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	19 206 530,79	1 647 065,51	11 891 586,09	2 037 271,34	34 782 453,73
Pozostałe zobowiązania finansowe	-	-	860 743,66	1 695 384,15	-	2 556 127,81

### Ryzyko zmiany kursów walut

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

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

- i. kurs na 31.12.2019 r. wynosił 4,2585 (1 EUR – PLN)
- ii. kurs na 31.12.2018 r. wynosił 4,3000 (1 EUR – PLN)

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

Poniższa tabela prezentuje ekspozycję Spółki na ryzyko kursowe oraz analizę wrażliwości na ryzyko zmiany kursów walutowych, gdyby kursy aktyw/zobowiązań finansowych wrażeń w walutach obcych dla EUR w okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2019 roku były 5% wyższe/niższe, przedstawia poniższa tabela:

### Stan na 31.12.2019

Instrumenty finansowe według pozycji bilansowych	Wartość księgowa instrumentów finansowych	Wpływ na wynik finansowy przed opodatkowaniem (wzrost 5%)	Wpływ na inne całkowite dochody (wzrost 5%)	Wpływ na wynik finansowy przed opodatkowaniem (spadek 5%)	Wpływ na inne całkowite dochody (spadek 5%)
<b>Aktywa finansowe</b>					
Udziały i akcje	127 711 913,48	5 323,13	-	(5 323,13)	-
Pożyczki	126 718 551,46	301 954,16	-	(301 954,72)	-
Należności z tytułu dostaw i usług	24 718 783,53	229 352,02	-	(229 352,02)	-
Inne należności niż wymienione powyżej, będące aktywami finansowymi	13 150 436,29	-	-	-	-
Krótkoterminowe papiery wartościowe	-	-	-	-	-
Wycena pozostałych instrumentów – instrumenty pochodne	-	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	47 202 896,68	-	-	-	-
Środki pieniężne	7 091 543,77	261 857,14	-	(261 857,14)	-
<b>Zobowiązania finansowe</b>					
Kredyty bankowe	39 620 407,56	-	-	-	-
<i>długoterminowe</i>	-	-	-	-	-
<i>Krótkoterminowe</i>	39 620 407,56	-	-	-	-
Pożyczki	28 334 143,02	-	-	-	-
Leasing finansowy	1 901 860,35	-	-	-	-
Kaucje długoterminowe i inne zobowiązania długoterminowe	5 630 248,35	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	20 208 000,00	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	43 718 499,80	94 439,59	-	(94 439,59)	-
Inne zobowiązania niż wymienione powyżej, będące zobowiązaniami finansowymi	-	-	-	-	-

## Stan na 31.12.2018

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

## Ryzyko kredytowe

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

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

Pozycja bilansowa	31.12.2018	31.12.2018
udzielone pożyczki	126 718 551,46	132 015 145,48
obligacje	47 202 896,68	45 923 594,78
należności handlowe	24 718 783,53	20 448 580,01
środki pieniężne	7 091 543,77	5 499 884,79

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

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

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

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

## **AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, OBCIĄŻENIA MAJĄTKU**

Zobowiązania warunkowe wynikają z następujących zdarzeń:

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

a) W dniu 27.09.2011 r. spółka zależna Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. jako Kredytobiorca podpisała umowę kredytu na współfinansowanie inwestycji Galeria Handlowa Odrzańskie Ogrody w Kędzierzynie-Koźlu. Kredyt został udzielony do kwoty 106.400.000,00 zł. Na mocy podpisanych przez P.A. NOVA S.A. w dniu 03.11.2011 r. dokumentów zabezpieczeń, P.A. NOVA S.A. udzieliła poręczenia kredytu do czasu osiągnięcia przez spółkę określonych w umowie kredytu wskaźników. Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytu na dzień 31.12.2019 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 62.169.243,90 zł.

b) W dniu 12.04.2013 r. spółka zależna P.A. NOVA INVEST 1 Sp. z o.o. jako Kredytobiorca podpisała umowę kredytu na współfinansowanie budowy hali produkcyjno-montażowej wraz z zapleczem socjalno-biurowym w Rybniku. Kredyt Inwestycyjny został udzielony do kwoty 5.300.000,00 EUR. Na podstawie aneksu z 06.05.2019 bank podwyższył kwotę finansowania z pozostałej do spłaty 3.531.949,05 EUR do 4.200.000,00 EUR. Na mocy podpisanych przez P.A. NOVA S.A. w dniu 12.04.2013 r. dokumentów zabezpieczeń, P.A. NOVA S.A. zobowiązana jest do dofinansowania spółki w przypadku nie osiągnięcia przez spółkę określonych w umowie kredytu wskaźników. Ponadto został ustanowiony zastaw rejestrowy na udziałach spółki P.A. NOVA INVEST 1, objętych przez P.A. NOVA. Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytu na dzień 31.12.2019 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 16.708.112,20 zł.

c) W dniu 16.10.2014 r. spółka zależna P.A. NOVA INVEST 2 Sp. z o.o. jako Kredytobiorca podpisała umowę kredytową na współfinansowanie budowy hali produkcyjno-magazynowej wraz z zapleczem socjalno-biurowym w Siechnicach. Kredyt inwestycyjny został udzielony do kwoty 1.080.000,00 EUR. Na mocy podpisanych przez P.A. NOVA S.A. w dniu 16.10.2014 r. dokumentów zabezpieczeń, P.A. NOVA S.A. zobowiązana jest do dofinansowania spółki, w przypadku nie osiągnięcia przez spółkę określonych w umowie kredytu wskaźników. Ponadto został ustanowiony zastaw rejestrowy na udziałach spółki P.A. NOVA INVEST 2. Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytu na dzień 31.12.2019 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 3.004.420,42 zł.

d) W dniu 19 marca 2014 r. spółka zależna Galeria Galena Sp. z o.o. zawarła umowę inwestycyjną udzielenia pożyczki oraz umowy kredytowej z Bankiem Ochrony Środowiska S.A., w celu współfinansowania budowy galerii handlowej Galena w Jaworznie. Udzielone zostały następujące produkty finansowe: Pożyczka JESSICA w wysokości 72.000.000,00 PLN, Kredyt Odnawialny do kwoty 9.500.000,00 PLN, Kredyt Nieodnawialny do kwoty 13.652.244,66 EUR, jednak nie większej niż 57.050.000,00 PLN. Ponadto w dniu 29.11.2018r. spółka zależna zawarła kolejną umowę kredytu inwestycyjnego z BOŚ S.A. w celu finansowania i refinansowania nakładów na budowę parku handlowego w Jaworznie w wysokości 1.830.123,86 EUR (nie więcej niż 7.890.579,00 PLN). W ramach zabezpieczenia P.A. NOVA S.A. udzieliła poręczenia w wysokości 108.000.000,00 PLN (w ramach pożyczki), 114.100.000,00 PLN (dla kredytu na galerię) oraz 11.840.000,00 PLN (dla kredytu na park). Ponadto został ustanowiony zastaw rejestrowy na udziałach Galerii Galena. Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytu na dzień 31.12.2019 r. wynosiła 53.448.000,00 zł z tytułu Pożyczki Jessica, 43.027.205,79 zł z tytułu kredytu na galerię oraz 7.269.644,21 zł z tytułu kredytu na park handlowy.

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

Kredyt został uruchomiony w:

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

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

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



Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytu na dzień 31.12.2019 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 73.004.294,29 zł.

f) W dniu 31.08.2017 r. spółka zależna Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. jako Kredytobiorca podpisała umowę kredytu na refinansowanie dotychczasowego kredytu inwestycyjnego. P.A. NOVA udzieliła poręczenia według prawa cywilnego, stanowiącego zabezpieczenie spłaty ww. kredytu. Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytu na dzień 31.12.2019 r. wynosiła 3.054.795,18 zł.

k) W dniu 27.09.2017 r. spółka zależna Galeria Kluczbork Sp. z o.o. jako Kredytobiorca podpisała umowę kredytu na refinansowanie dotychczasowego kredytu inwestycyjnego. Kredyt został udzielony do kwoty 7.300.000,00 EURO. Na mocy podpisanych przez P.A. NOVA S.A. dokumentów zabezpieczeń P.A. NOVA S.A. zobowiązana jest do dofinansowania spółki w przypadku nie osiągnięcia przez spółkę określonych w umowie kredytu wskaźników. Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytu na dzień 31.12.2019 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 27.864.213,20.

l) W dniu 22.06.2018 r. została zawarta umowa o kredyt inwestycyjny z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie inwestycji polegającej na zakupie hali przemysłowo-magazynowej w Zaczerniu pomiędzy P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o. (Kredytobiorca) a Santander Bank Polska S.A. z siedzibą we Wrocławiu. Na podstawie w/w umowy bank udzielił Kredytobiorcy kredytu w łącznej wysokości 1.090.000,00 EUR. Emitent udzielił poręczenia za zobowiązania spółki celowej wynikające z umowy kredytu. Ponadto został ustanowiony zastaw rejestrowy na udziałach Kredytobiorcy. Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytu na dzień 31.12.2019 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 3.616.898,63.

m) W dniu 29.10.2018 r. została zawarte umowy o: kredyt inwestycyjny z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie inwestycji polegającej na zakupie hali przemysłowej w Wilkowicach pomiędzy P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o. (Kredytobiorca) a Santander Bank Polska S.A. z siedzibą w Warszawie. Na podstawie w/w umowy bank udzielił Kredytobiorcy kredytu inwestycyjnego w wysokości 4.350.000,00 EUR. Emitent udzielił poręczenia za zobowiązania spółki celowej wynikające z umowy kredytu. Ponadto został ustanowiony zastaw rejestrowy na udziałach Kredytobiorcy. Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytów na dzień 31.12.2019 r. wynosiła 17.119.771,51 PLN.

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

a) W dniu 06.11.2008 r. P.A. NOVA S.A. zawarła z Towarzystwem Ubezpieczeń Euler Hermes S.A. umowę o udzielenie gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego w wysokości 10.000.000,00 zł, zmienionej aneksem z dnia 01.12.2011 r. do kwoty 20.000.000,00 zł. W dniu 27.10.2014 r. został zawarty aneks do w/w umowy zwiększający wysokość limitu odnawialnego do kwoty 28.000.000,00 zł. Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2019 r. wynosiła 15.618.709,40 zł.

b) W dniu 09.07.2013 r. Emitent zawarł z mBank S.A. umowę ramową w zakresie korzystania z gwarancji udzielanych przez Bank. Limit linii na gwarancje został określony na kwotę 2.000.000,00 zł. W dniu 03.10.2013 r. Emitent zawarł aneks do umowy ramowej z mBank S.A., zwiększający limit udzielanych gwarancji do kwoty 7.500.000,00 zł. W dniu 07.07.2014 r. Emitent zawarł aneks do umowy ramowej z mBank S.A. określający termin ważności linii na gwarancje do dnia 15.04.2020 r. W dniu 25.06.2015 r. P.A. NOVA S.A. podpisała kolejny aneks do umowy ramowej przedłużający ważność linii do dnia 15.04.2021 r. Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2019 r. wynosiła 919.919,40 zł.

c) W dniu 16.09.2015 r. Emitent zawarł z Korporacją Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych S.A. z siedzibą w Warszawie umowę generalną o udzielanie ubezpieczeniowych gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego w wysokości 10.000.000,00 zł. Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2019 r. wynosiła 1.544.800,00 zł.

d) W dniu 03.11.2016 r. Emitent zawarł z Generali Towarzystwem Ubezpieczeń S.A. z siedzibą w Warszawie umowę ramową o udzielanie gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego w wysokości 8.000.000,00 zł. Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2019 r. wynosiła 2.921.982,03 zł.

e) W dniu 08.09.2017 r. Emitent zawarł z ING Bank Śląski S.A. umowę wieloproduktową w zakresie korzystania z gwarancji udzielanych przez bank z limitem odnawialnym w wysokości 10.000.000,00 zł. Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2019 r. wynosiła 2.157.888,78 zł.

f) W dniu 21.05.2018 r. Emitent zawarł z Allianz Polska S.A. umowę o udzielanie gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego do kwoty 8.000.000,00 zł. Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2019 r. wynosiła 1.235.098,95 zł.

g) W dniu 09.08.2019 r. Emitent zawarł z AXA Ubezpieczenia TUIR S.A. umowę o udzielanie gwarancji w ramach limitu do kwoty 5.000.000,00 zł. Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2019 r. wynosiła 2.109.781,17 zł.

Obciążenia majątku wykazano w tabeli poniżej.

Opis obciążonego składnika majątkowego	Wartość składnika majątkowego wykazana w aktywach na 31.12.2019 r. [PLN]	Rodzaj zabezpieczenia / obciążenia	Rodzaj wierzycelności, wierzyciel
Nieruchomość w Zamościu o pow. 38.942 m2 (własność spółki Galeria Zamoyska Sp. z o.o.)	7 371 539,17	hipoteka łączna umowna do kwoty 18.000.000,00 PLN	kredyt obrotowy w rachunku kredytowym rewolwingowy, Podkarpacki Bank Spółdzielczy
Nieruchomość w Kłodzku	1 637 656,50		
środki na rachunkach bankowych	10 727,93	zastaw finansowy na prawach do środków na rachunkach bankowych oraz pełnomocnictwo dla Banku	
Weksel		weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową	
Nieruchomość w Gliwicach o pow. 740 m2 zabudowana budynkiem o pow. użytkowej 1.047 m2	5 573 739,64	hipoteka łączna umowna do kwoty 15.000.000,00 zł oraz hipoteka łączna umowna do kwoty 15.000.000,00 zł na nieruchomości w Chorzowie (własność Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.)	umowa wieloproduktowa; ING Bank Śląski S.A.
Depozyt pieniężny	459 959,70	depozyt	gwarancja bankowa; mBank S.A.
Samochody w leasingu	2 620 641,91	weksel, brak tytułu własność przedmiotu	umowy leasingu; mLeasing Sp. z o.o., VW Leasing, Getin Leasing, ING Lease
Pożyczki udzielone spółce Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. wraz z odsetkami	8 515 943,97	umowa podporządkowania	kredyt złotowy na refinansowanie kredytu inwestycyjnego udzielonego przez inny bank; ING Bank Śląski S.A.
Poręczenie wg prawa cywilnego - wartość zadłużenia spółki Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.	3 054 795,18	umowa kredytowa	
Udziały w spółce San Development Sp. z o.o.	40 525 000,00	zastaw	kredyt inwestycyjny na refinansowanie zadłużenia oraz realizację przez spółkę San Development Sp. z o.o. budowy kina w Przemyślu; mBank Hipoteczny S.A.
Pożyczki udzielone spółce San Development Sp. z o.o. wraz z odsetkami	6 723 336,04	umowa podporządkowania	
Poręczenie - wartość zadłużenia spółki San Development Sp. z o.o.	73 004 294,29	umowa kredytowa	
Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 40.000.000,00 EUR		umowa zastawnicza	
Udziały w spółce Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.	11 400 926,00	zastaw	kredyt inwestycyjny na realizację przez spółkę Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. obiektu handlowego w Kędzierzynie Koźlu; PKO Bank Polski S.A.
Pożyczki udzielone spółce Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. wraz z odsetkami	15 780 829,68	umowa podporządkowania	
Obligacje wyemitowane przez Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. wraz z odsetkami	47 202 896,68	umowa podporządkowania	
Poręczenie - wartość zadłużenia spółki Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.	62 169 243,90	umowa poręczenia	
Udziały w spółce Galeria Kluczbork Sp. z o.o.	3 150 000,00	zastaw	kredyt inwestycyjny na refinansowanie dotychczasowego kredytu inwestycyjnego; mBank Hipoteczny S.A.
Pożyczki udzielone spółce Galeria Kluczbork Sp. z o.o. wraz z odsetkami	2 336 709,98	umowa podporządkowania	
Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 10.950.000,00 EUR		umowa zastawnicza	
Poręczenie - wartość zadłużenia spółki Galeria Kluczbork Sp. z o.o.	27 864 213,20	umowa kredytowa	
Udziały w spółce P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o.	2 250 000,00	zastaw	kredyt inwestycyjny na realizację przez spółkę P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o. hali w Rybniku; mBank S.A.
Pożyczki udzielone spółce P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o. wraz z odsetkami	5 047 411,28	umowa podporządkowania	
Poręczenie - wartość zadłużenia spółki P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o.	16 708 112,20	umowa gwarancyjna	
Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 5.200.000,00 EUR oraz do kwoty 1.500.000,00 PLN		umowa kredytowa	
Udziały w spółce P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o.	500 000,00	zastaw	kredyt inwestycyjny na realizację przez spółkę P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o. hali w Siechnicach; mBank S.A.
Pożyczki udzielone spółce P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o. wraz z odsetkami	1 953 071,60	umowa podporządkowania	

Udziały w spółce Galeria Galena Sp. z o.o.	44 025 000,00	zastaw	umowa pożyczki Jessica na finansowanie projektu Galeria Galena Sp. z o.o. - obiekt handlowy w Jaworznie: Bank Ochrony Środowiska S.A. / kredyty inwestycyjne na finansowanie projektów Galeria Galena Sp. z o.o. - obiekty handlowe w Jaworznie: Bank Ochrony Środowiska S.A.
Pożyczki udzielone spółce Galeria Galena Sp. z o.o. wraz z odsetkami	44 048 662,64	umowa podporządkowania	
Poręczenie - wartość zadłużenia spółki Galeria Galena Sp. z o.o.	103 744 850,00	umowa pożyczki / umowy kredytowe	
pełnomocnictwo do rachunku bieżącego	267,94	umowa pożyczki / umowy kredytowe	
Udziały w spółce P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o.	5 000,00	zastaw	walutowy kredyt inwestycyjny z przeznaczeniem na zakup nieruchomości - hali; P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o.; Santander Bank Polska
Pożyczki udzielone spółce P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o. wraz z odsetkami	2 558 895,09	umowa podporządkowania	
Poręczenie - wartość zadłużenia spółki P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o.	3 616 898,63	umowa poręczenia	
Udziały w spółce P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o.	5 000,00	zastaw	walutowy kredyt inwestycyjny z przeznaczeniem na zakup nieruchomości - hali; P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o.; Santander Bank Polska
Pożyczki udzielone spółce P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o. wraz z odsetkami	13 527 576,28	umowa podporządkowania	
Poręczenie - wartość zadłużenia spółki P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o.	17 119 771,51	umowa poręczenia	
Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 6.525.000,00 EUR		umowa kredytowa	
Nieruchomości w Raciborzu (własność P.A. NOVA Invest Racibórz Sp. z o.o.) oraz Rybniku (własność P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o.)	34 689 489,60	hipoteka umowna łączna do kwoty 19.500.000,00 PLN	Umowa o kredyt w rachunku bieżącym; mBank S.A.
Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 19.500.000,00 PLN		umowa kredytowa	
Cesja z kontraktu			Umowa o kredyt obrotowy; mBank S.A.
Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 12.750.000,00 PLN		umowa kredytowa	
Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 14.550.000,00 PLN		umowa kredytowa	Umowa o kredyt obrotowy; mBank S.A.
Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 51.660.000,00 PLN		umowa kredytowa	
Nieruchomość w Częstochowie		hipoteka umowna łączna do kwoty 51.660.000,00 PLN	Umowa o kredyt obrotowy; Santander Bank Polska S.A.
przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia		umowa kredytowa	

## Klasyfikacja instrumentów finansowych

Aktywa finansowe według pozycji bilansowej	Klasyfikacja instrumentów finansowych wg MSSF 9 (wartość księgowa) wg stanu na 31.12.2019			Pozostałe
	wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	wyceniane w wartości godziwej ze zmianami w kapitale	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	
<b>Aktywa finansowe</b>				
Udziały i akcje	-	-	-	127 748 775,68
Pożyczki	-	-	126 719 788,01	-
Kaucje długoterminowe i inne należności długoterminowe	-	-	13 150 436,29	-
Należności z tytułu dostaw i usług	-	-	21 210 539,12	-
Wycena pozostałych instrumentów - instrumenty pochodne	-	-	-	-
Inne należności niż wymienione powyżej, będące aktywami finansowymi	-	-	-	-
Krótkoterminowe papiery wartościowe	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	-	-	47 202 896,68	-
Środki pieniężne	-	-	-	7 091 543,77

Zobowiązania finansowe według pozycji bilansowej	Klasyfikacja instrumentów finansowych wg MSSF 9 (wartość księgowa) wg stanu na 31.12.2019		
	wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	wyceniane w wartości godziwej ze zmianami w kapitale
			rachunkowość zabezpieczeń
<b>Zobowiązania finansowe</b>			
Kredyty bankowe	-	39 620 407,56	-
<i>Długoterminowe</i>	-	-	-
<i>Krótkoterminowe</i>	-	39 620 407,56	-
Pożyczki	-	28 334 143,02	-
Leasing finansowy	-	1 901 860,35	-
Kaucje długoterminowe i inne zobowiązania długoterminowe	-	5 630 248,35	-
Dłużne papiery wartościowe	-	20 208 000,00	-
Wycena pozostałych instrumentów - instrumenty pochodne	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	42 273 242,47	-
Inne zobowiązania niż wymienione powyżej, będące zobowiązaniami finansowymi	-	-	-

Aktywa finansowe według pozycji bilansowej	Klasyfikacja instrumentów finansowych wg MSSF 9 (wartość księgowa) wg stanu na 31.12.2018			Pozostałe
	wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	wyceniane w wartości godziwej ze zmianami w kapitale	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	
<b>Aktywa finansowe</b>				
Udziały i akcje	-	-	-	126 937 767,68
Pożyczki	-	-	132 015 145,48	-
Kaucje długoterminowe i inne należności długoterminowe	-	-	10 485 495,71	-
Należności z tytułu dostaw i usług	-	-	20 448 580,01	-
Wycena pozostałych instrumentów - instrumenty pochodne	-	-	-	-
Inne należności niż wymienione powyżej, będące aktywami finansowymi	-	-	-	-
Krótkoterminowe papiery wartościowe	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	-	-	45 923 594,78	-
Środki pieniężne	-	-	-	5 499 884,79

Zobowiązania finansowe według pozycji bilansowej	Klasyfikacja instrumentów finansowych wg MSSF 9 (wartość księgowa) wg stanu na 31.12.2018		
	wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	wyceniane w wartości godziwej ze zmianami w kapitale
			rachunkowość zabezpieczeń
<b>Zobowiązania finansowe</b>			
Kredyty bankowe	-	46 869 374,75	-
<i>Długoterminowe</i>	-	-	-
<i>Krótkoterminowe</i>	-	46 869 374,75	-
Pożyczki	-	28 136 110,30	-
Leasing finansowy	-	2 556 127,81	-
Kaucje długoterminowe i inne zobowiązania długoterminowe	-	91 861,38	-

Dłużne papiery wartościowe	-	20 208 000,00	-
Wycena pozostałych instrumentów - instrumenty pochodne	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	37 484 473,95	-
Inne zobowiązania niż wymienione powyżej, będące zobowiązaniami finansowymi	-	-	-

## INNE INFORMACJE

### Informacje o zatrudnieniu

Informacje o zatrudnieniu	31.12.2019	31.12.2018
Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie w grupach zawodowych po przeliczeniu na pełne etaty, w tym:	182	198
- pracownicy umysłowi (na stanowiskach nierobotniczych)	134	145
- pracownicy fizyczni (na stanowiskach robotniczych)	48	53

### Informacje o transakcjach z jednostkami powiązаныmi

Nazwa jednostki i opis powiązania	stan zobowiązań na dzień 31.12.2019 r.	koszty P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym w roku 2019 z tytułu odsetek od pożyczek	koszty P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym w roku 2019 z tytułu odsetek od obligacji	koszty P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym w roku 2019 z tytułu udzielonego poręczenia	koszty P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym w roku 2019 z tytułu robót budowlanych	koszty P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym w roku 2019 z tytułu pozostałych
Budoprojekt Sp. z o.o. (Budoprojekt Sp. z o.o. posiada 2.436.000 akcji P.A. NOVA S.A. i prawo do 4.872.000 głosów na WZA)	1 277 313,12	65 795,77	-	-	-	120 000,00
San Development Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	-	-	-	-	-	12 150,00
Galeria Zamoyska Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	-	-	-	-	-	-
Supernova Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	-	-	-	-	-	-
Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym spółki Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.)	-	-	-	-	-	-
Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	-	-	-	-	-	-
Galeria Kluczbork Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	5 780,19	-	-	-	-	12 939,79
Galeria Galena Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	-	-	-	-	-	25 706,53
P.A. NOVA Management Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	61 778,99	-	-	-	-	61 133,73
PAL Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	8 074,85

(P.A. NOVA S.A. posiada 50,1% udziałów w kapitale zakładowym spółki)						
P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	-	-	-	-	-	-
P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	-	-	-	-	-	-
P.A. NOVA Invest Racibórz Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	-	-	-	-	-	-
P.A. NOVA Inwestycje Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	8 048,00	-	-	-	-	26 328,00
P.A. NOVA Parki Handlowe BIS Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 99,99% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	27 059 465,57	835 003,86	-	-	-	-
P.A. NOVA Invest Kłodzko Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	-	-	-	-	-	-
PAL 1 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 50,1% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	-	-	-	-	-	-
Centrum Handlowe ZET Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	-	-	-	-	-	4 167,12
P.A. NOVA Invest Zaczerwie Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	-	-	-	-	-	-
P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	-	-	-	-	-	-
Kancelaria Radcy Prawnego Macieja Bobkowskiego (Pan Bobkowski posiada 5,35% udziału w kapitale zakładowym P.A. NOVA S.A.)	29 520,00	-	-	-	-	287 968,28
A&U Formation Katarzyna Jurek-Lessaer (Pani Jurek-Lessaer jest członkiem Rady Nadzorczej P.A. NOVA S.A.)	9 741,00	-	-	-	-	91 100,00
P.A. NOVA BT GmbH (P.A. NOVA S.A. posiada 98% w kapitale zakładowym spółki P.A. NOVA BT GmbH)	-	-	-	-	-	-
P.A. NOVA Invest Sanocka 6 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	-	-	-	-	-	-
Tomasz Janik Prezes Zarządu P.A. NOVA S.A.	59 310,48	-	3 240,24	-	-	-
Stanisław Lessaer Wiceprezes Zarządu P.A. NOVA S.A. (Pan Lessaer posiada 6,38% udziału w kapitale zakładowym P.A. NOVA S.A.)	-	-	-	-	-	-
Przemysław Żur Wiceprezes Zarządu P.A. NOVA S.A.	296 451,36	-	16 195,68	-	-	-
Ewa Bobkowska Wiceprezes Zarządu P.A. NOVA S.A. (Pani Bobkowska posiada 4,89% udziału w kapitale zakładowym P.A. NOVA S.A.)	474 281,76	-	25 910,88	-	-	-

Nazwa jednostki i opis powiązania	stan należności na dzień 31.12.2019 r.	przychody P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązaniem w roku 2019 z tytułu odsetek od pożyczek	przychody P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązaniem w roku 2019 z tytułu odsetek od obligacji	przychody P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązaniem w roku 2019 z tytułu udzielonego poręczenia	przychody P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązaniem w roku 2019 z tytułu robót budowlanych	przychody P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązaniem w roku 2019 z tytułu pozostałych
Budoprojekt Sp. z o.o. (Budoprojekt Sp. z o.o. posiada 2.436.000 akcji P.A. NOVA S.A. i prawo do 4.872.000 głosów na WZA)						4 452,03
San Development Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	8 993 775,89	225 689,39		678 904,49		5 018 240,00
Galeria Zamoyska Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	1 680 047,64	55 250,94				1 200,00
Supernova Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	2 832 757,51	77 998,48				
Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym spółki Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.)	8 797 421,05	241 146,75		29 256,46		51 600,00
Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	67 010 359,30	454 448,47	1 279 301,90	596 128,36		6 200,00
Galeria Kluczbork Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	5 538 145,47	79 447,27		259 881,37	5 000 000,00	2 282,88
Galeria Galena Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	47 959 961,85	1 270 593,33		982 158,30	1 365 517,56	45 490,00
P.A. NOVA Management Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	395 893,09	13 091,94				87 770,03
PAL Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 50,1% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	2 718,30					242 336,50
P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	5 735 382,26	192 462,38		150 447,01		1 737 162,76
P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	1 974 940,31	57 822,86				1 200,00
P.A. NOVA Invest Racibórz Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	4 587 284,86	159 012,64				1 850,00
P.A. NOVA Inwestycje Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	1 192 435,11	38 400,00				1 200,00
P.A. NOVA Parki Handlowe BIS Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 99,99% udziałów w kapitale zakładowym spółki)						1 200,00
P.A. NOVA Invest Kłodzko Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	5 365 349,02	167 174,38				1 200,00
PAL 1 Sp. z o.o.	2 829,00					234 570,39

(P.A. NOVA S.A. posiada 50,1% udziałów w kapitale zakładowym spółki)						
Centrum Handlowe ZET Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)						667 200,00
P.A. NOVA Invest Zaczerwie Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	2 610 795,87	86 439,71		33 999,98		1 200,00
P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	13 715 987,06	468 114,13		160 624,73		1 200,00
Kancelaria Radcy Prawnego Macieja Bobkowskiego (Pan Bobkowski posiada 5,35% udziału w kapitale zakładowym P.A. NOVA S.A.)						659,76
A&U Formation Katarzyna Jurek-Lessaer (Pani Jurek-Lessaer jest członkiem Rady Nadzorczej P.A. NOVA S.A.)						
P.A. NOVA BT GmbH (P.A. NOVA S.A. posiada 98% w kapitale zakładowym spółki P.A. NOVA BT GmbH)	6 825 841,33	166 659,29			15 391 870,70	
P.A. NOVA Invest Sanocka 6 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	854 857,91	7 017,35				618 782,41
P.A. NOVA Invest Zielona Góra Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	109 076,23	17,50				545,16
P.A. NOVA Invest Częstochowa Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	-					277,42
Ewa Bobkowska Wiceprezes Zarządu P.A. NOVA S.A. (Pani Bobkowska posiada 4,89% udziału w kapitale zakładowym P.A. NOVA S.A.)						
Stanisław Lessaer Wiceprezes Zarządu P.A. NOVA S.A. (Pan Lessaer posiada 6,38% udziału w kapitale zakładowym P.A. NOVA S.A.)						1 907,66

### **Informacje na temat zmiany zasad rachunkowości w roku obrotowym**

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku, z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2019 roku i później.

Spółka zastosowała po raz pierwszy MSSF 16 Leasing („MSSF 16”). Pozostałe nowe lub zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2019 roku nie mają istotnego wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki.

### **Informacje o postępowaniach toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej**

Informacje zamieszczono w pkt. 6.4. Sprawozdania Zarządu z Działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA S.A. za rok 2019.



## **Informacje o wynagrodzeniu firmy audytorskiej, która przeprowadziła badanie sprawozdania finansowego**

Informacje zamieszczono w pkt. 6.6. Sprawozdania Zarządu z Działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA S.A. za rok 2019.

## **Informacje o wynagrodzeniu Zarządu i Rady Nadzorczej**

Informacje zamieszczono w pkt. 6.1. Sprawozdania Zarządu z Działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA S.A. za rok 2019.

## **Zdarzenia po dacie bilansu**

W dniu 23 stycznia 2020 roku nastąpił przedterminowy wykup 200.000 sztuk obligacji serii A na łączną kwotę 20.000.000,00 złotych, zarejestrowanych w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. pod numerem ISIN PLPANVA00047. Wykupione papiery wartościowe podlegają umorzeniu, co powoduje całkowite wygaśnięcie wszelkich praw i obowiązków wynikających z tych obligacji.

Pod koniec 2019 r. po raz pierwszy pojawiły się wiadomości z Chin dotyczące koronawirusa. W pierwszych miesiącach 2020 r. wirus rozprzestrzenił się na całym świecie, a jego negatywny wpływ nabrał dynamiki.

Zarząd uważa taką sytuację za zdarzenie nie powodujące korekt w sprawozdaniu finansowym za rok 2019, lecz za zdarzenie po dacie bilansu wymagające dodatkowych ujawnień.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 13 marca 2020r. w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu zagrożenia epidemicznego (dalej rozporządzenie MZ - DZ.U.2020 poz.433) od dnia 14 marca do odwołania, ustanowiono w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 2000 m<sup>2</sup> czasowe ograniczenie handlu detalicznego. Regulacje te dotknęły bezpośrednio obiekty handlowe będące w posiadaniu spółek Grupy Kapitałowej P.A. NOVA. Mają one bezpośredni wpływ na bieżącą sytuację finansową ze względu na istotne obniżenie poziomu wpływów z tytułu czynszu najmu. Kierownictwo spółek będących właścicielami obiektów handlowych ocenia, że sytuacja, w której będą obowiązywały ograniczenia w handlu detalicznym potrwa do końca czerwca br. Prognozowany spadek wpływów czynszowych w tym okresie wyniesie ok. 80%. Wynika to z faktu, iż tylko część najemców może prowadzić działalność handlową zgodnie z rozporządzeniem MZ, a wartość czynszu z lokali tych najemców stanowi ok. 20% łącznej sumy czynszów w obiekcie handlowym. Przyjęte regulacje wskazują na prawo pozostałych najemców do zaprzestania regulowania opłat czynszowych.

W konsekwencji takiego stanu rzeczy istotnemu pogorszeniu ulegnie sytuacja płynnościowa spółek będących właścicielami obiektów handlowych. Spadek przychodów o ok. 80% uniemożliwi realizację spłaty rat kredytowych kredytów inwestycyjnych zgodnie z harmonogramami umownymi. W prowadzonej analizie uwzględniono uzgodnione z bankami zawieszenie płatności rat kredytowych w zakresie kapitału jak i odsetek, do końca czerwca 2020 r. oraz do końca września 2020 r. W konsekwencji takiego zawieszenia spłat, przesunięciu ulegnie ostateczny termin spłaty kredytów inwestycyjnych lub kwota raty balonowej oraz utrzymana zostanie zdolność spółek do regulowania bieżących zobowiązań wynikających z kosztów utrzymania obiektów. W zakresie tych kosztów, opłaty otrzymywane od najemców mogą je pokryć w całości, ew. deficyt z racji swojej skali może być pokryty środkami własnymi spółek zależnych. Rozmowy z bankami w zakresie czasowego zawieszenia płatności rat kredytowych w większości zostały już zakończone lub są zaawansowane, a strony są zgodne co do konieczności dostosowania harmonogramów spłat do istotnie zmienionej sytuacji rynkowej.

Sytuacja istotnego ograniczenia możliwości prowadzenia sprzedaży przez większość najemców oznacza też zwiększone ryzyko pogorszenia ich sytuacji finansowej i zachwiania płynności. Z tego też powodu spółki przyjęły strategię ograniczania obciążeń nakładanych na najemców w okresie, w którym nie mogą prowadzić normalnej działalności operacyjnej.

Analiza wpływu bieżącej sytuacji na działalność i wyniki finansowe Grupy Kapitałowej P.A. NOVA w 2020 r. oparte są na następujących założeniach:

1. Obiekty handlowe generują przychody z tyt. czynszu i opłaty serwisowej w pełnej wysokości w miesiącach I-II oraz VII-XII 2020 r. (założono, że po okresie ograniczenia handlu detalicznego przychody z najmu wrócą do poziomu sprzed okresu pandemii).
2. Wpływy w okresie 3,5 miesięcy (III-VI) przyjęte są przy założeniu obowiązywania w tym okresie rozporządzenia MZ i zakładają funkcjonowanie jedynie części sklepów, zgodnie z ww. rozporządzeniem.

3. Sklepy, które prowadzą działalność w tym okresie, płacą 100% czynszu i opłaty serwisowej zgodnie z obowiązującymi umowami najmu. Dla potrzeb analizy nie są założone żadne wpływy czynszowe z zamkniętych lokali.
4. W odniesieniu do spłaty kredytów przyjęte zostały uzgodnione z bankami założenia zawieszenia spłaty rat kapitałowych i odsetkowych w okresie III-VI oraz VI-IX
5. W prognozie nie zostały ujęte żadne ew. ulgi w daninach publiczno-prawnych.

Powyższa sytuacja nie będzie miała bezpośredniego wpływu na jednostkowe sprawozdania finansowe ze względu na fakt, że obiekty handlowe istotnie dotknięte regulacjami dotyczącymi czasowego ograniczenia handlu detalicznego należą do spółek zależnych, jednak Spółka spodziewa się istotnego wpływu pandemii na skonsolidowane sprawozdania finansowe. Po przyjęciu powyższych założeń, kierownictwo Grupy Kapitałowej P.A. NOVA szacuje, iż łączny spadek przychodów z tytułu najmu nieruchomości w sprawozdaniu skonsolidowanym za rok 2020 w porównaniu z rokiem ubiegłym, wynikający z epidemii koronawirusa wyniesie ok. 10,6 mln PLN. Skonsolidowany wynik na sprzedaży ulegnie z tego tytułu pogorszeniu o ok. 12 mln PLN, a saldo przepływów pieniężnych spadnie o ok. 3,5 mln PLN. Znaczące wahania kursu EUR nie stanowią istotnego ryzyka dla Grupy, gdyż zaciągnięte kredyty jak i czynsz w umowach najmu wyrażone są w tej walucie, następuje więc naturalny hedging obu tych strumieni pieniężnych.

W przypadku faktycznej realizacji założeń wskazanych w opisanym powyżej scenariuszu, w ocenie kierownictwa założenie kontynuacji działalności jest niezagrażone. W sytuacji, gdyby jednak któreś z kluczowych założeń przyjętych do analizy się nie zrealizowało w istotnym zakresie, istnieje ryzyko braku możliwości kontynuacji działalności przez Spółkę spowodowane koniecznością pokrycia przez Spółkę zobowiązań finansowych spółek zależnych. Jako kluczowe założenia Spółka identyfikuje:

- Wydłużenie okresu czasowego ograniczenia handlu detalicznego powyżej 3 miesięcy,
- Brak zawarcia przez Spółki zależne aneksów w zakresie czasowego zawieszenia płatności rat kredytowych,
- Znaczące pogorszenie się sytuacji finansowej kluczowych najemców powodujące istotne obniżenie przychodów z najmu w okresie po pandemii.

Zarząd będzie nadal monitorować potencjalny wpływ i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla jednostki.

P.A. NOVA S.A. (dalej: „Emitent” albo „Spółka Przejmująca”), działając w oparciu o art. 504 § 1 i § 2 Kodeksu spółek handlowych (zwanej dalej „KSH”), zawiadomiła – po raz pierwszy – o zamiarze połączenia P.A. NOVA Spółki Akcyjnej jako Spółki Przejmującej z P.A. NOVA Parki Handlowe Bis Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą przy ulicy Górnych Wałów 42, 44-100 Gliwice, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000596563 prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, NIP 5272700091, REGON 146858072, wysokość kapitału zakładowego wynosi 100.000,00 złotych (wpłacony w całości) (dalej: „P.A. NOVA Parki Handlowe Bis” albo „Spółka Przejmowana”).

Połączenie Emitenta ze Spółką Przejmowaną nastąpi w oparciu o następujące zasady:

Połączenie będzie dokonane zgodnie z art. 492 § 1 pkt 1 KSH, poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą.

Z uwagi na to, iż Spółka Przejmująca posiada 100 % udziałów w Spółce Przejmowanej, połączenie odbędzie się bez podwyższenia kapitału zakładowego Spółki Przejmującej.

Z uwagi na to, że Spółka Przejmująca posiada 100 % udziałów Spółki Przejmowanej, połączenie zostanie dokonane w trybie uproszczonym na podstawie art. 516 § 1, 5, 6 KSH.

Nie przewiduje się powzięcia uchwały Walnego Zgromadzenia Spółki Przejmującej o połączeniu, albowiem zgodnie z treścią art. 516 § 1 w zw. z art. 516 § 6 KSH, połączenie może nastąpić bez podjęcia uchwały Walnego Zgromadzenia Spółki Przejmującej, a wymóg podjęcia uchwały nie wynika ze statutu Spółki Przejmującej.

W wyniku połączenia nie przewiduje się szczególnych korzyści dla członków organów łączących się Spółek oraz innych osób uczestniczących w połączeniu, o którym mowa w art. 499 § 1 pkt 6 KSH.

W związku z planowanym połączeniem nie zostaną przyznane żadne szczególne korzyści, o których mowa w art. 499 § 1 pkt 5 KSH.

W związku z faktem, iż Emitent posiada 100 % udziałów w Spółce przejmowanej, na podstawie art. 516 § 6 KSH w związku z art. 516 § 5 KSH nie jest wymagane poddanie Planu połączenia badaniu przez biegłego w zakresie poprawności i rzetelności oraz sporządzenie przez biegłego stosownej opinii.

Na podstawie art. 516 § 6 KSH w związku z art. 516 § 5 KSH sporządzenie sprawozdań zarządów każdej z łączących się spółek uzasadniających połączenie, w tym w szczególności stosunek wymiany udziałów lub akcji nie jest wymagane.

Plan połączenia z dnia 16.12.2019 r. (zwany dalej "Planem Połączenia") został udostępniony do publicznej wiadomości zgodnie z art. 500 § 2(1) KSH, począwszy od dnia 16.12.2019 r. na stronie internetowej Emitenta pod adresem: <https://www.panova.pl> w zakładce "Relacje inwestorskie".

Na podstawie art. 499 KSH, w związku z tym, że Emitent, jako spółka publiczna, zgodnie z przepisami o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych publikuje i udostępnia akcjonariuszom półroczne sprawozdania finansowe, nie jest wymagane sporządzenie przez Spółkę Przejmującą informacji o jej stanie księgowym sporządzonej dla celów połączenia (o której mowa w art. 499 § 2 pkt 4 KSH), a tym samym nie została ona sporządzona i dołączona do Planu Połączenia.

Z uwagi na fakt, iż ogłoszenie Planu Połączenia w Monitorze Sądowym i Gospodarczym w trybie przewidzianym przez postanowienia art. 500 § 2 KSH nie jest konieczne, stosownie do postanowień art. 500 § 2(1) KSH, w treści pierwszego zawiadomienia o zamiarze połączenia Emitent nie zamieszcza informacji, o której mowa w art. 504 § 2 pkt 1 KSH.

Niniejsze zawiadomienie jest pierwszym zawiadomieniem o zamiarze połączenia i dokonywane jest w sposób przewidziany dla zwoływania walnych zgromadzeń Emitenta, tj. w trybie art. 402(1) § 1 KSH, poprzez ogłoszenie na stronie internetowej Emitenta oraz w sposób określony dla przekazywania informacji bieżących zgodnie z przepisami o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego obrotu oraz o spółkach publicznych.

### Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

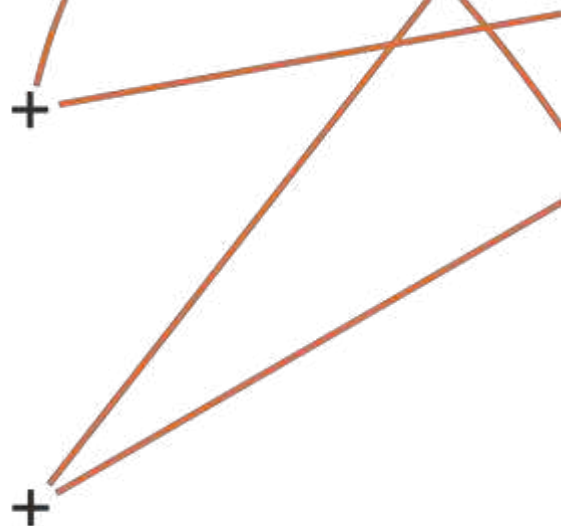
Jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd w dniu 16 kwietnia 2020 roku i dopuszczone do publikacji po wydaniu opinii przez podmiot przeprowadzający badanie niniejszego sprawozdania.

Podpis osoby odpowiedzialnej za prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
2020-04-16	Tomasz Janik	Prezes Zarządu	Tomasz Wojciech Janik Elektronicznie podpisany przez Tomasz Wojciech Janik Data: 2020.04.16 15:39:57 +02'00'

Podpisy wszystkich Członków Zarządu:

Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
2020-04-16	Tomasz Janik	Prezes Zarządu	Tomasz Wojciech Janik Elektronicznie podpisany przez Tomasz Wojciech Janik Data: 2020.04.16 15:40:46 +02'00'
2020-04-16	Ewa Bobkowska	Wiceprezes Zarządu	Ewa Maria Bobkowska Elektronicznie podpisany przez Ewa Maria Bobkowska Data: 2020.04.16 15:49:43 +02'00'
2020-04-16	Stanisław Lessaer	Wiceprezes Zarządu	Stanisław Jan Lessaer Elektronicznie podpisany przez Stanisław Jan Lessaer Data: 2020.04.16 15:54:42 +02'00'
2020-04-16	Przemysław Żur	Wiceprezes Zarządu	Przemysław w Andrzej Żur Elektronicznie podpisany przez Przemysław Andrzej Żur Data: 2020.04.16 15:46:29 +02'00'



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

## **SPIS TREŚCI**

<b>1. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE I GRUPIE KAPITAŁOWEJ P.A. NOVA .....</b>	<b>6</b>
1.1. Podstawowe informacje o jednostce dominującej .....	6
1.2. Przedmiot działalności .....	6
1.3. Struktura Grupy Kapitałowej ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji .....	6
1.4. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Emitenta .....	9
1.5. Organy zarządzające i nadzorujące jednostki dominującej i spółek zależnych .....	10
1.5.1. Zarząd jednostki dominującej i spółek zależnych .....	10
1.5.2. Rada Nadzorcza .....	16
1.6. Prokurenci jednostki dominującej i spółek zależnych .....	17
1.7. Informacje o posiadanych przez jednostkę dominującą oddziałach (zakładach) .....	17
1.8. Informacje o powiązaniach organizacyjnych i kapitałowych Grupy Kapitałowej .....	17
<b>2. DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2019 ROKU .....</b>	<b>18</b>
2.1. Informacja o podstawowych produktach, towarach oraz usługach Grupy Kapitałowej .....	18
2.2. Rynki zbytu oraz źródła zaopatrzenia w towary i usługi .....	19
2.3. Sytuacja finansowa oraz stan majątkowy Spółki (dane jednostkowe) .....	20
2.3.1. Sprawozdanie z całkowitych dochodów .....	20
2.3.2. Sprawozdanie z sytuacji finansowej .....	21
2.3.3. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....	21
2.3.4. Segmenty działalności .....	22
2.3.5. Kluczowe wskaźniki efektywności związane z działalnością Emitenta .....	22
2.4. Sytuacja finansowa oraz stan majątkowy Grupy Kapitałowej (dane skonsolidowane) .....	24
2.4.1. Sprawozdanie z całkowitych dochodów .....	25
2.4.2. Sprawozdanie z sytuacji finansowej .....	25
2.4.3. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....	26
2.4.4. Segmenty działalności .....	26
2.4.5. Kluczowe wskaźniki efektywności związane z działalnością Grupy Kapitałowej .....	27
2.5. Zdarzenia i umowy znaczące dla działalności Spółki i Grupy Kapitałowej .....	29
2.5.1. Istotne zdarzenia w działalności inwestycyjnej .....	29
2.5.2. Istotne zdarzenia w działalności finansowej .....	31
2.5.3. Inne istotne zdarzenia znaczące dla działalności Emitenta .....	34
2.6. Kredyty, pożyczki, poręczenia i gwarancje .....	36
2.6.1. Zaciągnięte i wypowiedziane kredyty i pożyczki, uzyskane poręczenia i gwarancje ..	36
2.6.2. Udzielone przez Emitenta pożyczki, poręczenia i gwarancje .....	40
2.7. Transakcje z podmiotami powiązanymi, na warunkach innych niż rynkowe .....	44
2.8. Opis istotnych ryzyk i zagrożeń dla działalności Spółki i Grupy Kapitałowej .....	44
2.9. Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy .....	47
2.10. Informacje o instrumentach finansowych w zakresie ryzyk, na jakie jest narażony Emitent oraz przyjętych przez Emitenta celach i metodach zarządzania ryzykiem finansowym .....	47

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA  
za 2019 rok**

---

2.11. Ocena dotycząca zarządzania zasobami finansowymi oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie Emitent podjął lub zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom .....	47
2.12. Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników za dany rok .....	47
2.13. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką i Grupą Kapitałową .....	48
<b>3. AKCJE P.A. NOVA SA .....</b>	<b>48</b>
3.1. Znaczeni akcjonariusze Emitenta na dzień 31.12.2019 r. ....	48
3.2. Dywidenda .....	48
3.3. Opis wykorzystania przez Emitenta środków z emisji .....	49
3.4. Informacje o nabyciu akcji własnych .....	49
3.5. Zestawienie liczby oraz wartości nominalnej wszystkich akcji P.A. NOVA SA oraz akcji i udziałów w jednostkach powiązanych Grupy Kapitałowej będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących P.A. NOVA SA .....	49
3.6. Informacje o umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy .....	50
3.7. Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do P.A. NOVA SA .....	50
3.8. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych .....	50
3.9. Wskazanie ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych P.A. NOVA SA oraz wszelkich ograniczeń w zakresie wykonywania prawa głosu przypadających na akcje P.A. NOVA SA .....	50
<b>4. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO .....</b>	<b>50</b>
4.1. Zbiór zasad ładu korporacyjnego stosowany przez Emitenta .....	50
4.2. Stosowanie zasad ładu korporacyjnego .....	50
4.3. System kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych .....	54
4.4. Posiadacze znacznych pakietów akcji .....	55
4.5. Posiadacze papierów wartościowych dających specjalne uprawnienia kontrolne wraz z opisem tych uprawnień .....	55
4.6. Ograniczenia dotyczące wykonywania prawa głosu .....	55
4.7. Ograniczenia dotyczące przenoszenia praw własności papierów wartościowych Emitenta ...	55
4.8. Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień	
4.9. Zasady zmiany statutu lub umowy spółki Emitenta .....	56
4.10. Sposób działania walnego zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia oraz opis praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania .....	56
4.11. Opis działania organów zarządzających, nadzorujących lub administrujących Emitenta oraz ich komitetów, wraz ze wskazaniem składu osobowego tych organów i zmian, które w nich zaszły w ciągu ostatniego roku obrotowego .....	57
4.12. Informacje dotyczące Komitetu Audytu .....	59
<b>5. PERSPEKTYWY ROZWOJU SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ P.A. NOVA .....</b>	<b>59</b>
5.1. Informacje o przewidywanym rozwoju oraz sytuacji finansowej Spółki i Grupy Kapitałowej ...	59
5.2. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej .....	61

5.3. Opis perspektyw rozwoju działalności Spółki i Grupy Kapitałowej oraz ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych .....	61
<b>6. DODATKOWE INFORMACJE .....</b>	<b>62</b>
6.1. Wynagrodzenia i nagrody osób zarządzających i nadzorujących P.A. NOVA SA za 2019 rok ..	62
6.2. Umowy zawarte między spółkami Grupy Kapitałowej a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia spółki przez przejęcie .....	62
6.3. Informacje o wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących lub byłych członków organów administracyjnych .....	62
6.4. Informacje o postępowaniach toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej .....	62
6.5. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju .....	63
6.6. Informacje o firmie audytorskiej .....	63

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

*Informacje zawarte w niniejszym sprawozdaniu obejmują okres sprawozdawczy od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. oraz od daty zakończenia okresu sprawozdawczego do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania i zostały przedstawione zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 29.03.2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim, jak i przepisami Ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 351 z późn. zm.).*



## **1. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE I GRUPIE KAPITAŁOWEJ P.A. NOVA**

### **1.1. PODSTAWOWE INFORMACJE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ**

Nazwa (firma):	P.A. NOVA Spółka Akcyjna
Kraj siedziby Emitenta:	Rzeczpospolita Polska
Siedziba i adres:	ul. Górnych Wałów 42, 44-100 Gliwice
Numer telefonu:	+48 32 4004 100
Poczta elektroniczna:	<a href="mailto:biuro@panova.pl">biuro@panova.pl</a>
Strona internetowa:	<a href="http://www.panova.pl">www.panova.pl</a>
Numer klasyfikacji statystycznej REGON:	003529385
Numer identyfikacji podatkowej NIP:	631-020-04-17
Numer KRS:	0000272669

### **1.2. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI**

Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej P.A. NOVA („Grupa”, „Grupa Kapitałowa”) jest P.A. NOVA SA („Spółka”, „Emitent”, „P.A. NOVA”) z siedzibą w Gliwicach. Spółka jest notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od 20.07.2007 r. Grupa Kapitałowa P.A. NOVA powstała w dniu 27.06.2008 r, w wyniku nabycia pakietu udziałów San Development Sp. z o.o.

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

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy Kapitałowej Emitenta jest:

- kompleksowa realizacja inwestycji w zakresie generalnego wykonawstwa obiektów budownictwa ogólnego i przemysłowego. Spółka ma ponad trzydziestoletnie doświadczenie w budowie obiektów handlowych, usługowych i przemysłowych;
- usługi projektowe, świadczone zarówno na rzecz Spółki, jak i podmiotów zewnętrznych;
- działalność deweloperska;
- zarządzanie portfelem nieruchomości, realizowanych na własny rachunek;
- dostawa i wdrażanie kompleksowych systemów komputerowych CAD/PDM/GIS opartych na środowisku oprogramowania firmy Autodesk wraz z szkoleniem inżynierów i projektantów.

### **1.3. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA ZE WSKAZANIEM JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI**

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

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

*Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA  
za 2019 rok*

<i>Nazwa spółki zależnej</i>	<i>Siedziba</i>	<i>Posiadany kapitał (%)</i>	<i>Przedmiot działalności</i>
<b>Spółki celowe</b>			
<b>San Development Sp. z o.o.</b>	Gliwice	100,0%	wynajem powierzchni handlowej w Galerii Sanowa w Przemysłu
<b>Galeria Zamoyska Sp. z o.o.</b>	Gliwice	100,0%	spółka zawarta w celu realizacji inwestycji – budowa obiektu handlowego w Zamościu
<b>Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.</b>	Gliwice	100,0%	wynajem powierzchni handlowej w parku handlowym w Chorzowie
<b>Galeria Galena Sp. z o.o.</b>	Gliwice	100,0%	wynajem powierzchni handlowej w galerii handlowej Galena w Jaworznie
<b>Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.</b>	Gliwice	100,0%	wynajem powierzchni handlowej w galerii handlowej Odrzańskie Ogrody w Kędzierzynie-Koźlu
<b>Galeria Kluczbork Sp. z o.o.</b>	Gliwice	100,0%	wynajem powierzchni handlowej w Galerii Miodowej w Kluczborku
<b>P.A. NOVA INVEST 1 Sp. z o.o.</b>	Gliwice	100,0%	wynajem powierzchni usługowej hali produkcyjno-montażowej w Rybniku
<b>P.A. NOVA Inwestycje Sp. z o.o.</b>	Gliwice	100,0%	wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
<b>P.A. NOVA INVEST 2 Sp. z o.o.</b>	Gliwice	100,0%	wynajem powierzchni usługowej hali produkcyjno-magazynowej w Siechnicach
<b>P.A. NOVA Invest Racibórz Sp. z o.o.</b>	Gliwice	100,0%	wynajem powierzchni handlowo-usługowej w budynku usługowym w Raciborzu
<b>Centrum Handlowe ZET Sp. z o.o.</b>	Gliwice	100,0%	wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
<b>P.A. NOVA Invest Kłodzko Sp. z o.o.</b>	Gliwice	100,0%	budowa parku handlowego w Kłodzku, a następnie wynajmu powierzchni usługowej
<b>P.A. NOVA Parki Handlowe Bis Sp. z o.o.</b>	Gliwice	100%	wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
<b>P.A. NOVA BT GmbH</b>	Sonnefeld (Niemcy)	98,0%	budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych

*Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA  
za 2019 rok*

<b>P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o.</b>	Gliwice	100,0%	wynajem powierzchni hali przemysłowej w Zaczerniu
<b>P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o.</b>	Gliwice	100,0%	wynajem powierzchni hali przemysłowej w Wilkowicach
<b>P.A. NOVA Invest Sanocka 6 Sp. z o.o.</b>	Gliwice	100,0%	budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych
<b>P.A. NOVA Invest Zielona Góra Sp. z o.o.</b>	Gliwice	100,0%	budowa parku handlowego w Zielonej Górze, a następnie wynajmu powierzchni usługowej
<b>P.A. NOVA Invest Częstochowa Sp. z o.o.</b>	Gliwice	100,0%	budowa parku handlowego w Częstochowie, a następnie wynajmu powierzchni usługowej
<b>Spółki pomocnicze</b>			
<b>Supernova Sp. z o.o.</b>	Gliwice	100,0%	prowadzenie działalności restauracyjnej i gastronomicznej
<b>P.A. NOVA Management Sp. z o.o.</b>	Gliwice	100,0%	zarządzanie obiektami komercyjnymi i przemysłowymi
<b>PAL Sp. z o.o.</b>	Wrocław	50,1%	usługi operatorskie tj. dystrybucja energii – DEE, serwis, eksploatacja
<b>PAL 1 Sp. z o.o.</b>	Wrocław	50,1%	dystrybucja i handel energią elektryczną

**SPOSÓB UJĘCIA DANYCH SPÓŁEK ZALEŻNYCH W SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM GRUPY KAPITAŁOWEJ**

Konsolidacją pełną zostały objęte:

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

Spółki, które zostały sprzedane na rzecz Torwell Investment Sp. z o.o. w 2019 r., tj.: TI 9 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Aleja Jana Pawła II 27 (poprzednio P.A. NOVA Invest 3 Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42); TI 10 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Aleja Jana Pawła II 27 (poprzednio P.A. NOVA Invest Krosno Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42); TI 11 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Aleja Jana Pawła II 27 (poprzednio P.A. NOVA Invest Sosnowiec Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42) oraz P.A. NOVA Invest Kamienna Góra Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42, zostały objęte konsolidacją wyłącznie w zakresie danych finansowych ujętych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów według stanu na koniec miesiąca kalendarzowego, w którym nastąpiło przeniesienie udziałów w danej spółce.

Z uwagi na kryterium istotności w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2019 rok nie zostały objęte konsolidacją następujące spółki:

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

#### **1.4. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA**

##### ***Powołanie Prezesa Zarządu Emitenta***

W dniu 18.06.2019 r. Rada Nadzorcza Emitenta podjęła uchwałę o powołaniu Pana Tomasza Janika, pełniącego dotychczas obowiązki Wiceprezesa Zarządu, na stanowisko Prezesa Zarządu Spółki.

##### **Utworzenie spółki zależnej P.A. NOVA Invest Zielona Góra Sp. z o.o.**

W dniu 18.07.2019 r. została zawarta umowa spółki pod firmą P.A. NOVA Invest Zielona Góra Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach. Wysokość kapitału zakładowego wynosi 5.000,00 zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy udział. 100% udziałów w kapitale zakładowym objął Emitent. Spółka P.A. NOVA Invest Zielona Góra Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji parku handlowego w Zielonej Górze. Rejestracja spółki przez Sąd Rejonowy w Gliwicach nastąpiła w dniu 06.08.2019 r. pod numerem KRS 0000797617.

##### **Utworzenie spółki zależnej P.A. NOVA Invest Częstochowa Sp. z o.o.**

W dniu 08.10.2019 r. została zawarta umowa spółki pod firmą P.A. NOVA Invest Częstochowa Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach. Wysokość kapitału zakładowego wynosi 5.000,00 zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy udział. 100% udziałów w kapitale zakładowym objął Emitent. Spółka P.A. NOVA Invest Częstochowa Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji parku handlowego w Częstochowie. Rejestracja spółki przez Sąd Rejonowy w Gliwicach nastąpiła w dniu 22.10.2019 r. pod numerem KRS 0000809940.

##### **Sprzedaż pakietu czterech spółek zależnych Emitenta na rzecz Torwell Investment Sp. z o.o.**

- 1) W dniu 14.08.2019 r. została zawarta umowa sprzedaży 100% udziałów w spółce P.A. NOVA INVEST 3 Sp. z o.o., będącej właścicielem parku handlowego w Myszkowie.
- 2) W dniu 26.09.2019 r. Emitent zawarł umowę sprzedaży 100% udziałów w spółce P.A. NOVA INVEST Krosno Sp. z o.o., będącej właścicielem parku handlowego w Krośnie, oraz umowę sprzedaży 100% udziałów w spółce P.A. NOVA INVEST Sosnowiec Sp. z o.o., będącej właścicielem parków handlowych w Sosnowcu.
- 3) W dniu 08.11.2019 r. została zawarta umowa sprzedaży 100% udziałów w spółce P.A. NOVA INVEST Kamienna Góra Sp. z o.o., będącej właścicielem parku handlowego w Kamiennej Górze.

## **1.5. ORGANY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ I SPÓŁEK ZALEŻNYCH**

### **1.5.1. ZARZĄD JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ I SPÓŁEK ZALEŻNYCH**

#### Jednostka dominująca P.A. NOVA SA

W okresie od dnia 01.01.2019 r. do dnia 17.06.2019 r. w skład Zarządu Emitenta wchodził:

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

W okresie od dnia 18.06.2019 r. do dnia 31.12.2019 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Zarządu Emitenta wchodzi:

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

#### Spółka zależna San Development Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2019 r. do dnia 03.07.2019 r. w skład zarządu spółki San Development Sp. z o.o. wchodził:

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

W okresie od dnia 04.07.2019 r. do dnia 31.12.2019 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki San Development Sp. z o.o. wchodzi:

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

#### Spółka zależna Galeria Zamoyska Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2019 r. do dnia 03.07.2019 r. w skład zarządu spółki Galeria Zamoyska Sp. z o.o. wchodził:

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

W okresie od dnia 04.07.2019 r. do dnia 31.12.2019 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki Galeria Zamoyska Sp. z o.o. wchodzi:

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

#### Spółka zależna Supernova Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2019 r. do dnia 31.12.2019 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania zarząd spółki Supernova Sp. z o.o. funkcjonował w następującym składzie:

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

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

W okresie od dnia 01.01.2019 r. do dnia 31.12.2019 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki P.A. NOVA Management Sp. z o.o. wchodziła:  
Pani Katarzyna Zdunek – Prezes Zarządu.

Spółka zależna PAL Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2019 r. do dnia 31.12.2019 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki PAL Sp. z o.o. wchodzili:  
Pani Gabriela Kozłowska – Członek Zarządu,  
Pan Jacek Tajster – Członek Zarządu.

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

W okresie od dnia 01.01.2019 r. do dnia 03.07.2019 r. w skład zarządu spółki Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. wchodzili:  
Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,  
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,  
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,  
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

W okresie od dnia 04.07.2019 r. do dnia 31.12.2019 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. wchodzi:  
Pan Tomasz Janik – Prezes Zarządu,  
Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,  
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,  
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu.

Spółka zależna Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2019 r. do dnia 03.07.2019 r. w skład zarządu spółki Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. wchodzili:  
Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,  
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,  
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,  
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

W okresie od dnia 04.07.2019 r. do dnia 31.12.2019 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. wchodzi:  
Pan Tomasz Janik – Prezes Zarządu,  
Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,  
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,  
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu.

Spółka zależna Galeria Kluczbork Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2019 r. do dnia 03.07.2019 r. w skład zarządu spółki Galeria Kluczbork Sp. z o.o. wchodzili:  
Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,  
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,  
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,  
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

W okresie od dnia 04.07.2019 r. do dnia 31.12.2019 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki Galeria Kluczbork Sp. z o.o. wchodzi:  
Pan Tomasz Janik – Prezes Zarządu,  
Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,  
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,  
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu.

Spółka zależna Galeria Galena Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2019 r. do dnia 03.07.2019 r. w skład zarządu spółki Galeria Galena Sp. z o.o. wchodził:

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

W okresie od dnia 04.07.2019 r. do dnia 31.12.2019 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki Galeria Galena Sp. z o.o. wchodził:

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

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

W okresie od dnia 01.01.2019 r. do dnia 03.07.2019 r. w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o. wchodził:

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

W okresie od dnia 04.07.2019 r. do dnia 31.12.2019 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o. wchodził:

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

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

W okresie od dnia 01.01.2019 r. do dnia 03.07.2019 r. w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o. wchodził:

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

W okresie od dnia 04.07.2019 r. do dnia 31.12.2019 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o. wchodził:

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

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

W okresie od dnia 01.01.2019 r. do dnia 03.07.2019 r. w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest 3 Sp. z o.o. wchodził:

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

W okresie od dnia 04.07.2019 r. do dnia 03.09.2019 r. (tj. do dnia podjęcia uchwały o zmianie zarządu po przeniesieniu udziałów na nowego właściciela) w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest 3 Sp. z o.o. wchodził:

Pan Tomasz Janik – Prezes Zarządu,

*Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA  
za 2019 rok*

---

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

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

W okresie od dnia 01.01.2019 r. do dnia 03.07.2019 r. w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest Racibórz Sp. z o.o. wchodził:

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

W okresie od dnia 04.07.2019 r. do dnia 31.12.2019 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest Racibórz Sp. z o.o. wchodził:

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

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

W okresie od dnia 01.01.2019 r. do dnia 03.07.2019 r. w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest Kamienna Góra Sp. z o.o. wchodził:

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

W okresie od dnia 04.07.2019 r. do dnia 07.01.2020 r. (tj. do dnia podjęcia uchwały o zmianie zarządu po przeniesieniu udziałów na nowego właściciela) w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest Kamienna Góra Sp. z o.o. wchodził:

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

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

W okresie od dnia 01.01.2019 r. do dnia 03.07.2019 r. w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest Sosnowiec Sp. z o.o. wchodził:

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

W okresie od dnia 04.07.2019 r. do dnia 09.10.2019 r. (tj. do dnia podjęcia uchwały o zmianie zarządu po przeniesieniu udziałów na nowego właściciela) w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest Sosnowiec Sp. z o.o. wchodził:

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

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

W okresie od dnia 01.01.2019 r. do dnia 03.07.2019 r. w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest Krosno Sp. z o.o. wchodził:

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



*Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA  
za 2019 rok*

---

W okresie od dnia 04.07.2019 r. do dnia 09.10.2019 r. (tj. do dnia podjęcia uchwały o zmianie zarządu po przeniesieniu udziałów na nowego właściciela) w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest Krosno Sp. z o.o. wchodził:

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

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

W okresie od dnia 01.01.2019 r. do dnia 03.07.2019 r. w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest Kłodzko Sp. z o.o. wchodził:

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

W okresie od dnia 04.07.2019 r. do dnia 31.12.2019 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest Kłodzko Sp. z o.o. wchodził:

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

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

W okresie od dnia 01.01.2019 r. do dnia 03.07.2019 r. w skład zarządu spółki P.A. NOVA Parki Handlowe Bis Sp. z o.o. wchodził:

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

W okresie od dnia 04.07.2019 r. do dnia 31.12.2019 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki P.A. NOVA Parki Handlowe Bis Sp. z o.o. wchodził:

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

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

W okresie od dnia 01.01.2019 r. do dnia 10.04.2019 r. w skład zarządu spółki Centrum Handlowe ZET Sp. z o.o. wchodził:

Pan Jacek Tajster – Prezes Zarządu.

W okresie od dnia 11.04.2019 r. do dnia 03.07.2019 r. w skład zarządu spółki Centrum Handlowe ZET Sp. z o.o. wchodził:

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

W okresie od dnia 04.07.2019 r. do dnia 31.12.2019 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki Centrum Handlowe ZET Sp. z o.o. wchodził:

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

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

W okresie od dnia 01.01.2019 r. do dnia 31.12.2019 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki P.A. NOVA Inwestycje Sp. z o.o. wchodził:

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

*Spółka zależna PAL 1 Sp. z o.o.*

W okresie od dnia 01.01.2019 r. do dnia 31.12.2019 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki PAL 1 Sp. z o.o. wchodził:

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

*Spółka zależna P.A. NOVA GmbH*

W okresie od dnia 01.01.2019 r. do dnia 31.12.2019 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki P.A. NOVA BT GmbH wchodził:

Pani Ewa Bobkowska,  
Pan Dariusz Oles.

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

W okresie od dnia 01.01.2019 r. do dnia 03.07.2019 r. w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o. wchodził:

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

W okresie od dnia 04.07.2019 r. do dnia 31.12.2019 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o. wchodził:

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

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

W okresie od dnia 01.01.2019 r. do dnia 03.07.2019 r. w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o. wchodził:

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

W okresie od dnia 04.07.2019 r. do dnia 31.12.2019 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o. wchodził:

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

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

W okresie od dnia 01.01.2019 r. do dnia 03.07.2019 r. w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest Sanocka 6 Sp. z o.o. wchodził:

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

W okresie od dnia 04.07.2019 r. do dnia 31.12.2019 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest Sanocka 6 Sp. z o.o. wchodził:

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

*Spółka zależna P.A. NOVA Invest Zielona Góra Sp. z o.o.*

W okresie od dnia 06.08.2019 r. do dnia 31.12.2019 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest Zielona Góra Sp. z o.o. wchodzi:

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

*Spółka zależna P.A. NOVA Invest Częstochowa Sp. z o.o.*

W okresie od dnia 22.10.2019 r. do dnia 31.12.2019 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest Częstochowa Sp. z o.o. wchodzi:

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

### **1.5.2. RADA NADZORCZA**

W okresie od dnia 01.01.2019 r. do dnia 31.12.2019 r. skład Rady Nadzorczej Emitenta przedstawiał się następująco:

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

W spółkach:

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

- P.A. NOVA Invest Zielona Góra Sp. z o.o.
  - P.A. NOVA Invest Częstochowa Sp. z o.o.
- nie ustanowiono Rady Nadzorczej ani Komisji Rewizyjnej.

#### **1.6. PROKURENCI JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ I SPÓŁEK ZALEŻNYCH**

W okresie od dnia 01.01.2019 r. do dnia 31.12.2019 r. oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania w spółce P.A. NOVA Management Sp. z o.o. prokurentem był ustanowiony Pan Tomasz Janik.

W okresie od dnia 01.01.2019 r. do dnia 31.12.2019 r. oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania w spółce Galeria Galena Sp. z o.o. prokurentem był ustanowiony Pan Aleksander Rutkowski.

W okresie od dnia 01.01.2019 r. do dnia 31.12.2019 r. w spółce P.A. NOVA SA oraz w spółkach zależnych:

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

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

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

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

#### **1.8. INFORMACJE O POWIĄZANIACH ORGANIZACYJNYCH I KAPITAŁOWYCH GRUPY KAPITAŁOWEJ**

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

## **2. CZYNNIKI I ZDARZENIA WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2019 ROKU**

### **2.1. INFORMACJA O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH, TOWARACH ORAZ USŁUGACH GRUPY KAPITAŁOWEJ**

Zakres usług świadczonych przez Emitenta oraz Grupę Kapitałową obejmuje:

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

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

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

Ponadto istotną pozycję w przychodach Grupy Kapitałowej stanowi wynajem powierzchni komercyjnych i przemysłowych we własnych obiektach deweloperskich. W 2019 roku działalność ta zapewniła 28% przychodów Grupy Kapitałowej.

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

W skład Grupy Kapitałowej na dzień 31.12.2019 r. wchodzi następujące obiekty deweloperskie:

<i>L.p.</i>	<i>Opis obiektu</i>	<i>Powierzchnia najmu</i>	<i>Data otwarcia</i>
1	Budynek handlowo-usługowy w Raciborzu	1,4 tys. m <sup>2</sup>	2007 r.
2	Park handlowy w Chorzowie	3,4 tys. m <sup>2</sup>	2010 r.
3	Galeria handlowa Sanowa w Przemyśle	22 tys. m <sup>2</sup>	2010 r.
4	Galeria handlowa Miodowa w Kluczborku	11 tys. m <sup>2</sup>	2012 r.
5	Galeria handlowa Odrzańskie Ogrody w Kędzierzynie-Koźlu	22 tys. m <sup>2</sup>	2012 r.

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA  
za 2019 rok**

6	Hala produkcyjno-montażowa w Rybniku	8 tys. m <sup>2</sup>	01.04.2014 r.
7	Hala produkcyjno-montażowa w Siechnicach	2,5 tys. m <sup>2</sup>	31.12.2014 r.
8	Galeria handlowa Galena w Jaworznie	31,5 tys. m <sup>2</sup>	20.11.2015 r.
9	Hala produkcyjno-magazynowa w Zaczerniu k. Rzeszowa	2,5 tys. m <sup>2</sup>	30.12.2016 r.
10	Hala przemysłowa w Wilkowicach	12,4 tys. m <sup>2</sup>	07.05.2018 r.
11	Park handlowy w Jaworznie	3,3 tys. m <sup>2</sup>	03/04.2019 r.
12	Park handlowy w Zielonej Górze	3 tys. m <sup>2</sup>	28.11.2019 r.
Łączna posiadana (w ramach Grupy) powierzchnia najmu na 31.12.2019 r.		<b>123 tys. m<sup>2</sup></b>	

## **2.2. RYNKI ZBYTU ORAZ ŹRÓDŁA ZAOPATRZENIA W TOWARY I USŁUGI**

### **Działalność projektowa i budowlana**

W 2019 roku Grupa Kapitałowa P.A. NOVA świadczyła usługi deweloperskie, budowlane i projektowe na terenie całego kraju oraz na terenie Niemiec. Usługi świadczone na rynku krajowym stanowiły ok. 90% przychodów ze sprzedaży Spółki oraz niemal 92% przychodów ze sprzedaży w ujęciu skonsolidowanym. Głównymi odbiorcami usług budowlanych i deweloperskich jednostki dominującej były sieci handlowe i firmy produkcyjne.

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

W 2019 roku Emitent współpracował z jednym z stałych, zewnętrznych klientów, których łączna wartość transakcji stanowiła ok. 24% przychodów ze sprzedaży ogółem na poziomie jednostkowym oraz ok. 15,6% przychodów ze sprzedaży ogółem Grupy Kapitałowej. Usługi świadczone były w zakresie usług budowlanych, deweloperskich i projektowych.

W 2019 roku głównymi dostawcami materiałów i usług budowlanych dla Spółki i Grupy Kapitałowej były następujące firmy:

- Stangl Technik Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Świdnicy,
- Pekabex BET S.A. z siedzibą w Poznaniu,
- LUMEN Polska Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu,
- POWER Zdzisław Jeziorski, Zabrze,
- Goldbeck Comfort Sp. z o.o. z siedzibą w Rakowicach Małych,
- Paweł Pierzak Usługi Budowlane, Radomsko,
- Daas Polska Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Gdańsku,
- EXALO DRILLING S.A. z siedzibą w Pile,
- MDM Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Jarosławiu.

### **Działalność IT**

Usługi informatyczne oraz sprzedaż sprzętu informatycznego i oprogramowania IT przez Dział Nowych Technologii kierowana jest również w ponad 90% na rynek krajowy.

Usługi Działu Nowych Technologii w 2019 roku były skierowane do różnych odbiorców, przede wszystkim w branży produkcji mechanicznej oraz w budownictwie i architekturze. Wartość zakupów żadnej z firm nie stanowiła przeważającej pozycji w przychodach działu.

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

## **Najem i zarządzanie nieruchomościami**

W zakresie wynajmu powierzchni handlowych głównymi najemcami w 2019 roku były firmy reprezentujące znane marki z branży odzieżowej, RTV-AGD oraz obuwniczej (RTVEuroAGD, Carrefour, Rossmann, Media Expert, H&M).

## **2.3. SYTUACJA FINANSOWA ORAZ STAN MAJĄTKOWY SPÓŁKI (DANE JEDNOSTKOWE)**

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

- do przeliczenia poszczególnych pozycji aktywów i kapitałów własnych i zobowiązań w sprawozdaniu z sytuacji finansowej przyjęto ogłoszony przez NBP kurs średni EUR z dnia 31.12.2019 r. równy 4,2585 PLN, a dla danych porównawczych z dnia 31.12.2018 r. równy 4,3000 PLN;
- do przeliczenia wybranych wartości pozycji sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca, ustalonych przez NBP na te dni. W ten sposób wyliczona średnia za rok 2019 wynosi 4,3018 PLN, a za rok 2018 - 4,2669 PLN, przy czym przeliczenie pozycji E w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych dokonane zostało według kursu średniego NBP ustalonego na dzień 31.12.2019 r. oraz odpowiednio na 31.12.2018 r.

### **2.3.1. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**

*Podstawowe pozycje jednostkowe sprawozdania z całkowitych dochodów w PLN i w przeliczeniu na EURO; Wartość za okres w tysiącach*

<i>Pozycja sprawozdania z całkowitych dochodów</i>	<i>rok 2019</i>		<i>rok 2018</i>	
	<i>PLN</i>	<i>EUR</i>	<i>PLN</i>	<i>EUR</i>
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	186 600	43 377	135 082	31 658
Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów	178 493	41 493	141 681	33 205
Zysk na sprzedaży	1 177	274	(13 191)	(3 091)
Zysk z działalności operacyjnej	1 394	324	(14 226)	(3 334)
Zysk brutto	32 832	7 632	(4 393)	(1 030)
Zysk netto	25 913	6 024	(2 948)	(691)

Obserwowany w sprawozdaniu jednostkowym istotny wzrost przychodów ze sprzedaży w stosunku do 2018 roku to w pierwszej kolejności efekt istotnego wzrostu wartości portfela realizowanych budów, zarówno dla odbiorców zewnętrznych jak i spółek Grupy PA NOVA. Wzrost wyniku na sprzedaży to w głównej mierze efekt bazy 2018 r, gdy w wyniku ujęta została strata poniesiona na realizacji kontraktu dla firmy Dr. Schumacher GmbH w Malsfeld w 2018 r. Strata na kontrakcie ujęta w sprawozdaniu finansowym w 2018 r. to ok. 9,5 mln zł.

Istotny wzrost wyniku brutto to efekt wpływu dywidend ze spółek zależnych oraz zysku na sprzedaży 4 spółek prowadzących parki handlowe (Sosnowiec, Myszków, Krosno i Kamienna Góra). Wynik na tej transakcji sprzedaży wyniósł ok. 16 mln PLN.

### 2.3.2. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

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

Pozycja sprawozdania z sytuacji finansowej	rok 2019		rok 2018	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	483 383	113 510	458 261	106 572
Aktywa trwałe	378 026	88 770	390 292	90 766
Aktywa obrotowe	105 357	24 740	65 699	15 279
Kapitał własny i zobowiązania razem	483 383	113 510	458 261	106 572
Kapitał własny	307 503	72 209	281 590	65 486
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	175 880	41 301	176 671	41 086

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej P.A. NOVA SA wykazuje wzrost sumy bilansowej, co jest w głównej mierze efektem prowadzonych kontraktów budowlanych rozliczanych po ich zakończeniu. Wycena kontraktów takich jak budowa obiektu handlowego oraz parku handlowego w Częstochowie, ujmowana jest w rozliczeniach międzyokresowych kosztów, a w momencie zakończenia kontrakty są sprzedawane do odbiorcy. Taka prezentacja tych kontraktów powoduje wzrost łącznej wartości aktywów, ale nie wpływa na aktywa trwałe. Spadek aktywów trwałych to efekt sprzedaży udziałów w czterech spółkach prowadzących parki handlowe (Sosnowiec, Kamienna Góra, Krosno, Myszków).

Istotny wzrost aktywów obrotowych to w głównej mierze opisywany wcześniej efekt wzrostu aktywów z tytułu wyceny kontraktów budowlanych.

Zobowiązania pozostają na podobnym poziomie co w 2018 r. pomimo wzrostu obrotów, głównie dzięki poprawie sytuacji płynnościowej Spółki, wynikającej między innymi ze sprzedaży spółek celowych prowadzących obiekty handlowe.

### 2.3.3. SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃWÓW PIENIĘŻNYCH

Podstawowe pozycje jednostkowe sprawozdania z przepłyów pieniężnych w PLN i w przeliczeniu na EURO; Przepływy za okres w tysiącach, stan na koniec okresu w tysiącach

Pozycja sprawozdania z przepłyów pieniężnych	rok 2019		rok 2018	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	(47 644)	(11 075)	(34 215)	(8 019)
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	61 453	14 286	9 022	2 114
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	(12 218)	(2 840)	23 102	5 414
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/- C)	1 592	370	(2 091)	(490)
E. Środki pieniężne na koniec okresu	7 092	1 665	5 500	1 279

Ujemne przepływy z działalności operacyjnej to w głównej mierze efekt prowadzenia budowy obiektu Kaufland w formule zakładającej ponoszenie wszystkich kosztów budowy w całości przez Spółkę i sprzedaż gotowego obiektu do Zamawiającego. Sprzedaż ta nastąpi w II kw. 2020 r. Na ujemne przepływy wpływa też budowa parków handlowych w Zielonej Górze i Częstochowie, które sprzedane będą do spółek zależnych w I połowie 2020 r.



**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA  
za 2019 rok**

Na dodatnie przepływy netto z działalności inwestycyjnej wpływ miała głównie transakcja sprzedaży czterech parków handlowych (w Sosnowcu, Kamiennej Górze, Krośnie i Myszkowie). Łączny wpływ powyższych transakcji na saldo środków pieniężnych Spółki to ok. 29 mln PLN. Ujemne przepływy z działalności finansowej to w głównej mierze efekt wydatków przeznaczonych na obniżenie poziomu zadłużenia w spółce dominującej poprzez obniżenie limitów kredytów w rachunku bieżącym. Redukcja ta w 2019 r. wyniosła ok 12 mln PLN.

### 2.3.4. SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI

W roku 2019 oraz analogicznym okresie roku poprzedniego przychody ze sprzedaży poszczególnych rodzajów działalności Spółki kształtowały się następująco:

<i>Rodzaj działalności (w tys. PLN)</i>	<i>rok 2019</i>	<i>rok 2018</i>
Przychody ze sprzedaży usług budowlanych i deweloperskich	176 235	124 918
Przychody ze sprzedaży usług Działu Projektowego	3 060	2 590
Przychody z najmu nieruchomości	445	1 801
Przychody ze sprzedaży usług Działu Informatycznego	649	615
Przychody ze sprzedaży pozostałych usług	-	-
Przychody ze sprzedaży towarów – Dział Informatyczny	6 130	5 136
Przychody ze sprzedaży towarów - pozostałe	81	22
<b>Razem przychody ze sprzedaży</b>	<b>186 600</b>	<b>135 082</b>

Przychody ze sprzedaży usług budowlanych i deweloperskich realizowane przez jednostkę dominującą – P.A. NOVA SA w 2019 r. były wyższe o ok. 52 mln zł od wielkości uzyskanej w 2018 roku. Tak duża różnica jest efektem realizacji w 2019 r. dużej ilości kontraktów budowlanych zarówno dla odbiorców zewnętrznych jak i spółek grupy PA NOVA. Występuje tu także efekt niskiej bazy, gdyż rok 2018 zakończył się istotnym spadkiem przychodów ze sprzedaży i korektą wyceny kontraktu terminowego realizowanego w Niemczech, który obniżył poziom przychodów ze sprzedaży o ok. 9,5 mln zł. Przychody z segmentu najmu spadły do standardowego poziomu, gdyż dane za 2018 r. uwzględniają ujęcie w przychodach czynszów z oddanej do użytkowania w kwietniu 2018 hali przemysłowej w Wilkowicach, która została sprzedana do spółki celowej dopiero we wrześniu 2018 r. Wzrost przychodów zewnętrznych działu projektowego to efekt zwiększonego zaangażowania tego działu w pozyskiwanie zleceń zewnętrznych. Obserwujemy też istotny wzrost przychodów działu informatycznego, który jest efektem prac włożonych w rozszerzenie palety oferowanych produktów i usług.

### 2.3.5. KLUCZOWE WSKAŹNIKI EFEKTYWNOŚCI ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA

Wybrane wskaźniki ekonomiczne

Rodzaj wskaźnika i sposób wyliczenia	Kwoty		Wskaźnik		Zmiana wskaźnika (+) poprawa (-) pogorszenie
	rok 2019	rok 2018	rok 2019	rok 2018	
1	2	3	4	5	6
<b>WSKAŹNIKI ZYSKOWNOŚCI</b>					

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA  
za 2019 rok**

1.	Wskaźnik zyskowności sprzedaży  <u>Zysk netto</u> Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	<u>25 913</u> 186 600	<u>- 2 948</u> 135 082	13,9%	-2,2%	16,1%
2.	Wskaźnik zyskowności ogółem majątku  <u>Zysk netto</u> Przeciętny stan majątku	<u>25 913</u> 470 822	<u>- 2 948</u> 441 322	5,5%	-0,7%	6,2%
3.	Wskaźnik zyskowności kapitałów własnych  <u>Zysk netto</u> Przeciętny stan kapitałów własnych	<u>25 913</u> 294 546	<u>- 2 948</u> 283 242	8,8%	-1,0%	9,8%
<b>WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ</b>						
4.	Wskaźnik pokrycia bieżących zobowiązań (wskaźnik płynności)  <u>Aktywa obrotowe</u> Zobowiązania krótkoterminowe	<u>105 357</u> 115 462	<u>65 698</u> 112 139	91,2%	58,6%	32,6%
5.	Wskaźnik szybki pokrycia bieżących zobowiązań <u>Aktywa obrotowe - Zapasy</u> <u>- Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</u> Zobowiązania krótkoterminowe	<u>31 999</u> 115 462	<u>42 002</u> 112 139	27,7%	37,5%	-9,8%
6.	Wskaźnik bardzo szybki pokrycia bieżących zobowiązań <u>Inwestycje krótkoterminowe</u> Zobowiązania krótkoterminowe	<u>7 092</u> 115 462	<u>5 525</u> 112 139	6,1%	4,9%	1,2%
7.	Wskaźnik obrotu należności w razach <u>Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów</u> Przeciętny stan należności z tytułu dostaw i usług płatnych w terminie do 12 miesięcy minus VAT	<u>186 600</u> 16 935	<u>135 082</u> 17 613	11,0	7,7	3,3

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA  
za 2019 rok**

8.	Wskaźnik obrotu należności w dniach <u>Liczba dni w okresie (365)</u> Wskaźnik obrotu należności w razach	<u>365</u> 11,0	<u>365</u> 7,7	33,2	47,4	14,2
9.	Wskaźnik obrotu zobowiązaniami w razach <u>Koszt własny sprzedanych towarów i materiałów + koszt wytworzenia produktów</u> Przeciętny stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług płatnych w terminie do 12 miesięcy minus VAT	<u>185 423</u> 32 422	<u>148 273</u> 30 792	5,7	4,8	0,9
10.	Wskaźnik obrotu zobowiązaniami w dniach <u>Liczba dni w okresie (365)</u> Wskaźnik obrotu zobowiązaniami w razach	<u>365</u> 5,7	<u>365</u> 4,8	64,0	76,0	12,0
<b>WSKAŹNIKI WYPŁACALNOŚCI</b>						
11.	Wskaźnik obciążenia majątku zobowiązaniami <u>Zobowiązania ogółem</u> Aktywa razem	<u>175 880</u> 483 383	<u>176 672</u> 458 261	36,4%	38,6%	2,2%
12.	Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi <u>Kapitały własne + Rezerwy</u> Aktywa razem	<u>315 173</u> 483 383	<u>289 155</u> 458 261	65,2%	63,1%	2,1%

#### **2.4. SYTUACJA FINANSOWA ORAZ STAN MAJĄTKOWY GRUPY KAPITAŁOWEJ (DANE SKONSOLIDOWANE)**

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

- do przeliczenia poszczególnych pozycji aktywów i kapitałów własnych i zobowiązań w sprawozdaniu z sytuacji finansowej przyjęto ogłoszony przez NBP kurs średni EUR z dnia 31.12.2019 r. równy 4,2585 PLN, a dla danych porównawczych z dnia 31.12.2018 r. równy 4,3000 PLN;
- do przeliczenia wybranych wartości pozycji sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca, ustalonych przez NBP na te dni. W ten sposób wyliczona średnia za rok 2019 wynosi 4,3018 PLN, a za rok 2018 - 4,2669 PLN, przy czym przeliczenie pozycji E w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych dokonane zostało według kursu średniego NBP ustalonego na dzień 31.12.2019 r. oraz odpowiednio na 31.12.2018 r.

### 2.4.1. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Podstawowe pozycje skonsolidowane sprawozdania z całkowitych dochodów w PLN i w przeliczeniu na EURO; Wartość za okres w tysiącach

Pozycja sprawozdania z całkowitych dochodów	rok 2019		rok 2018	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	284 036	66 027	183 536	43 014
Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów	227 927	52 984	138 891	32 551
Zysk na sprzedaży	47 642	11 075	37 041	8 681
Zysk z działalności operacyjnej	46 033	10 701	34 911	8 182
Zysk brutto	48 285	11 224	22 286	5 223
Zysk netto	36 852	8 567	17 654	4 137

Istotny wzrost łącznych przychodów ze sprzedaży w porównaniu do 2018 r. jest efektem wzrostu przychodów ze sprzedaży usług budowlanych realizowanych przez jednostkę dominującą – P.A. NOVA SA dla odbiorców zewnętrznych (spoza Grupy kapitałowej). Przychody te w roku 2019 były o ponad 80 mln zł wyższe niż w 2018 r., głównie ze względu na rozpoznanie przychodów ze sprzedaży mieszkań realizowanych przez spółkę PA NOVA BT w Niemczech. Przychody te wyniosły ok. 20 mln PLN. Istotny jest też fakt wystąpienia tu efektu niskiej bazy, gdyż przychody w 2018 r. obciążone były rezerwą utworzoną na stratę zidentyfikowaną na kontrakcie dla firmy Dr. Schumacher w Niemczech. Ta rezerwa obniżyła w 2018 r. poziom przychodów o ok. 10 mln PLN. Wysoki poziom zysku brutto to efekt sprzedaży czterech parków handlowych, na których grupa zrealizowała zysk w wysokości 16 mln PLN.

### 2.4.2. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

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

Pozycja sprawozdania z sytuacji finansowej	rok 2019		rok 2018	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	899 269	211 170	913 648	212 476
Aktywa trwałe	735 454	172 703	707 705	164 583
Aktywa obrotowe	156 443	36 737	124 000	28 837
Kapitał własny i zobowiązania razem	899 269	211 170	913 648	212 476
Kapitał własny	394 010	92 523	355 955	82 780
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	505 259	118 647	557 693	129 696

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy P.A. NOVA pierwszy raz od roku 2007 wykazuje lekki spadek sumy bilansowej. Jest to efekt zrealizowania transakcji sprzedaży czterech parków handlowych o wartości bilansowej ok 80 mln PLN. Równocześnie rozpoczęto budowę nowych parków handlowych w Zielonej Górze i Częstochowie. Jednorazowy wynik wygenerowany na tej transakcji w wysokości ok. 16 mln PLN, a także wynik na bieżącej działalności pozwolił Grupie na zwiększenie kapitału własnego o ok 40 mln PLN. Transakcja sprzedaży nieruchomości obciążonych długiem spowodowała również obniżenie zobowiązań Grupy z tytułu kredytów inwestycyjnych o ok. 45 mln PLN.

Analizując zobowiązania i zadłużenie Grupy Kapitałowej należy zwrócić uwagę na fakt, iż zadłużenie stanowią głównie inwestycyjne kredyty długoterminowe, których miesięczne spłaty (raty kapitałowe i odsetkowe) są w pełni pokrywane miesięcznymi wpływami z czynszów najmu. Waluta zadłużenia dla długoterminowych kredytów inwestycyjnych (głównie EURO) jest co do zasady

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA  
za 2019 rok**

zbieżna z walutą, w jakiej zawierane są umowy najmu. Dodatkowym elementem w pozycji zobowiązań są zobowiązania wynikłe z emisji obligacji korporacyjnych w wysokości 20 mln PLN. Zobowiązania te zostały spłacone po dniu bilansowym tj. w styczniu 2020 r.

### 2.4.3. SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

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

Pozycja sprawozdania z przepływów pieniężnych	rok 2019		rok 2018	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	11 051	2 569	5 869	1 375
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	37 316	8 675	(26 653)	(6 246)
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	(46 317)	10 767	21 457	5 029
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	2 050	477	673	158
E. Środki pieniężne na koniec okresu	38 902	9 135	36 885	8 578

Dodatknie przepływy z działalności operacyjnej to przede wszystkim efekt wyniku zrealizowanego w obszarze produkcji budowlanej jak i najmu komercyjnego nieruchomości, skorygowanego o wyniki i przepływy z działalności inwestycyjnej oraz finansowej (przede wszystkim odsetki od kredytów inwestycyjnych).

Dodatknie przepływy netto z działalności inwestycyjnej odzwierciedlają efekty sprzedaży czterech parków handlowych dokonanej w 2019 r. (ok 29 mln PLN) i pomniejszone są o nakłady poniesione na realizację obiektów handlowych i przemysłowych na własny rachunek oraz zakupy nieruchomości inwestycyjnych dokonane przez jednostkę dominującą z przeznaczeniem na realizację kontraktów deweloperskich na zlecenie sieci handlowych.

Odnotowane w bieżącym okresie sprawozdawczym ujemne przepływy w ramach działalności finansowej to efekt bieżących spłat kredytów inwestycyjnych i obrotowych (raty oraz odsetki), a także efekt obniżenia zadłużenia Grupy wynikającego ze sprzedaży obciążonych długiem bankowym parków handlowych.

### 2.4.4. SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI

W roku 2019 oraz analogicznym okresie roku poprzedniego przychody ze sprzedaży poszczególnych rodzajów działalności Grupy Kapitałowej kształtowały się następująco:

Rodzaj działalności ( w tys. PLN)	rok 2019	rok 2018
Przychody ze sprzedaży usług budowlanych i deweloperskich (w tym ze sprzedaży mieszkań)	190 172	93 832
Przychody ze sprzedaży usług Działu Projektowego	2 943	2 590
Przychody z najmu nieruchomości	81 576	78 433
Przychody ze sprzedaży usług Działu Informatycznego	649	615
Przychody ze sprzedaży pozostałych usług	2 455	2 908
Przychody ze sprzedaży towarów – Dział Informatyczny	6 130	5 136
Przychody ze sprzedaży towarów - pozostałe	111	22
<b>Razem przychody ze sprzedaży</b>	<b>284 036</b>	<b>183 536</b>

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA  
za 2019 rok**

Istotny wzrost łącznych przychodów ze sprzedaży w porównaniu do 2018 r. jest efektem wzrostu przychodów ze sprzedaży usług budowlanych realizowanych przez jednostkę dominującą – P.A. NOVA SA dla odbiorców zewnętrznych (spoza Grupy kapitałowej). Tak istotny wzrost to głównie efekt niskiej bazy 2018 r. Przychody z najmu nieruchomości pozostały na bardzo podobnym poziomie, gdyż sprzedaż parków handlowych dokonał się w III i IV kw. 2019 r. i nie miał dużego wpływu na obniżenie przychodów segmentu. Przychody pozostałych segmentów, których udział jest znacząco niższy, nie miały istotnego wpływu na obraz podstawowych pozycji sprawozdania z całkowitych dochodów Grupy kapitałowej.

**2.4.5. KLUCZOWE WSKAŹNIKI EFEKTYWNOŚCI ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ GRUPY KAPITAŁOWEJ**

Rodzaj wskaźnika i sposób wyliczenia		Kwoty		Wskaźnik		Zmiana wskaźn. (+) poprawa (-) pogorszenie
		rok 2019	rok 2018	rok 2019	rok 2018	
1		2	3	4	5	6
<b>WSKAŹNIKI ZYSKOWNOŚCI</b>						
1.	Wskaźnik zyskowności sprzedaży  <u>Zysk netto</u> Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	<u>36 852</u> 284 036	<u>17 654</u> 183 536	13,0%	9,6%	3,4%
2.	Wskaźnik zyskowności ogółem majątku  <u>Zysk netto</u> Przeciętny stan majątku	<u>36 852</u> 906 459	<u>17 654</u> 877 075	4,1%	2,0%	2,1%
3.	Wskaźnik zyskowności kapitałów własnych  <u>Zysk netto</u> Przeciętny stan kapitałów własnych	<u>36 852</u> 374 983	<u>17 654</u> 350 975	9,8%	5,0%	4,8%
<b>WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ</b>						
		rok 2019	rok 2018			
4.	Wskaźnik pokrycia bieżących zobowiązań (wskaźnik płynności)  <u>Aktywa obrotowe</u> Zobowiązania krótkoterminowe	<u>156 443</u> 164 138	<u>124 000</u> 165 317	0,95	0,75	0,20
5.	Wskaźnik szybki pokrycia bieżących zobowiązań <u>Aktywa obrotowe - Zapasy - Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</u> Zobowiązania krótkoterminowe	<u>67 480</u> 164 138	<u>84 129</u> 165 317	0,41	0,51	- 0,10

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA  
za 2019 rok**

6.	Wskaźnik bardzo szybki pokrycia bieżących zobowiązań <u>Inwestycje krótkoterminowe</u> Zobowiązania krótkoterminowe	<u>38 902</u> 164 138	<u>36 885</u> 165 317	0,24	0,22	1,4%
7.	Wskaźnik obrotu należności w razach <u>Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów</u> Przeciętny stan należności z tytułu dostaw i usług płatnych w terminie do 12 miesięcy minus VAT	<u>284 036</u> 18 806	<u>183 536</u> 20 059	15,1	9,1	6,0
8.	Wskaźnik obrotu należności w dniach <u>Liczba dni w okresie (365)</u> Wskaźnik obrotu należności w razach	<u>365</u> 15,1	<u>365</u> 9,1	24,2	40,1	15,9
9.	Wskaźnik obrotu zobowiązaniami w razach <u>Koszt własny sprzedanych towarów i materiałów + koszt wytworzenia produktów</u> Przeciętny stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług płatnych w terminie do 12 miesięcy	<u>83 282</u> 34 648	<u>236 394</u> 33 072	2,4	7,1	- 4,7
10.	Wskaźnik obrotu zobowiązaniami w dniach <u>Liczba dni w okresie (365)</u> Wskaźnik obrotu zobowiązaniami w razach	<u>365</u> 2,4	<u>365</u> 7,1	152,1	51,4	- 100,7
<b>WSKAŹNIKI WYPŁACALNOŚCI</b>						
		rok 2019	rok 2018			
11.	Wskaźnik obciążenia majątku zobowiązaniami <u>Zobowiązania ogółem</u> Aktywa razem	<u>505 259</u> 899 269	<u>509 334</u> 913 648	0,56	0,56	- 0,01
12.	Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi <u>Kapitały własne + Rezerwy</u> Aktywa razem	<u>401 966</u> 899 269	<u>363 714</u> 913 648	0,45	0,40	0,05

## **2.5. ZDARZENIA I UMOWY ZNACZĄCE DLA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ**

### **2.5.1 ISTOTNE ZDARZENIA W DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ**

#### **INWESTYCJE W RAMACH GRUPY KAPITAŁOWEJ**

##### ***Otwarcie drugiego parku handlowego w Sosnowcu***

W marcu 2019 r. oddano do użytku drugi park handlowy w Sosnowcu, składający się z 3 lokali handlowych o łącznej powierzchni najmu 1,7 tys. m<sup>2</sup>.

##### ***Otwarcie parku handlowego w Jaworznie***

W marcu i kwietniu 2019 r. nastąpiło przekazanie lokali najemcom parku handlowego w Jaworznie. Obiekt składa się z 3 lokali handlowych o łącznej pow. 3,3 tys. m<sup>2</sup>.

##### ***Oddanie do użytkowania osiedla mieszkaniowego w Bad Staffelstein***

W czerwcu 2019 r. zostały oddane do użytkowania mieszkania realizowane w ramach osiedla mieszkaniowego w Bad Staffelstein. Osiedle składa się z pięciu budynków mieszkalnych (4 budynki o czterech kondygnacjach mieszkalnych plus garaże podziemne oraz 1 budynek mieszkalny o dwóch kondygnacjach mieszkalnych plus garaż na kondygnacji naziemnej) o łącznej powierzchni mieszkalnej ok 3,2 tys. m<sup>2</sup>. Inwestorem jest właściciel nieruchomości – spółka zależna P.A. NOVA BT GmbH, generalnym wykonawcą inwestycji była P.A. NOVA S.A.

##### ***Przebudowa Galerii Miodowej w Kluczborku***

W maju 2019 r. w związku ze zwolnieniem powierzchni sprzedaży przez najemcę – Tesco Polska Sp. z o.o. – rozpoczęła się przebudowa Galerii Miodowej w Kluczborku związana ze zmianą sposobu użytkowania marketu spożywczego na lokale handlowo-usługowe. Zakończenie prac nastąpiło 31.10.2019 r.

##### ***Rozpoczęcie realizacji parku handlowego w Częstochowie***

W sierpniu 2019 r., rozpoczęły się prace budowlane związane z realizacją parku handlowego w Częstochowie. Obiekt składa się z 4 lokali handlowych o powierzchni najmu 2 tys. m<sup>2</sup>. Zakończenie prac jest planowane na 1Q 2020 r.

##### ***Otwarcie parku handlowego w Zielonej Górze***

W marcu 2019 r. rozpoczęły się prace budowlane obejmujące realizację dwóch obiektów (parków) handlowych w Zielonej Górze, składających się z 6 lokali handlowych o łącznej powierzchni najmu 3 tys. m<sup>2</sup>. Otwarcie obiektu dla klientów nastąpiło w grudniu 2019 r.

#### **REALIZACJE NA RZECZ PODMIOTÓW ZEWNĘTRZNYCH**

##### ***Umowa z Arpex Sp. z o.o. na wykonanie hali magazynowej w Gliwicach***

W dniu 21.01.2019 r. do siedziby Spółki wpłynęła umowa o roboty budowlane zawarta pomiędzy ARPEX Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach jako Zamawiającym a P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach jako Wykonawcą („Umowa”).

Przedmiotem zawartej Umowy jest wykonanie wszystkich niezbędnych robót budowlanych dla realizacji inwestycji p.n. Budowa hali magazynowej z częścią produkcyjną i budynkiem biurowym wraz z infrastrukturą techniczną przy ul. Macieja Płazyńskiego w Gliwicach.

Za wykonanie przedmiotu Umowy Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości netto 18.639.300,00 zł (słownie: osiemnaście milionów sześćset trzydzieści dziewięć tysięcy trzysta złotych).

Odbiór końcowy obiektu przez Zamawiającego nastąpił w dniu 17.01.2020 r..



**Zawarcie umowy i aneksów do umów dot. realizacji obiektu handlowego z KAUF LAND Polska Markety Sp. z o.o. Sp. k.**

W nawiązaniu do umów, o zawarciu których Emitent informował raportem bieżącym nr 6/2017 z dnia 23.03.2017 r., Zarząd P.A. NOVA S.A. poinformował, że w dniu 20.03.2019 r. zostały podpisane pomiędzy KAUF LAND Polska Markety Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu jako „Kupującym”, „Zleceniodawcą”, „Inwestorem” a P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach jako „Sprzedającym”, „Zleceniobiorcą”, „Wykonawcą” następujące dokumenty:

- 1) Umowa sprzedaży udziału we współwłasności nieruchomości zawarta w formie aktu notarialnego, za cenę netto w wysokości 10.900.000,00 zł powiększoną o podatek od towarów i usług;
- 2) Aneks do umowy projektowej,
- 3) Aneks do umowy o roboty budowlane.

Aneksy do umów wymienione w pkt. 2) i 3) powyżej dotyczyły zmiany wysokości wynagrodzenia oraz terminu zakończenia prac. Łączne wynagrodzenie umowne netto z tytułu zawartych aneksów wyniosło 29.550.000,00 PLN.

Zakończenie robót budowlanych i podpisanie protokołu odbioru końcowego nastąpiło w dniu 28.11.2019r, przeniesienie własności obiektu na rzecz spółki celowej nastąpiło w dniu 11.03.2020r.

**Zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości zabudowanej obiektem handlowym z KAUF LAND Polska Markety Sp. z o.o. Sp.k.**

W dniu 27.06.2019 r. została podpisana przedwstępna umowa sprzedaży pomiędzy P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach jako „Sprzedającym” a KAUF LAND Polska Markety Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu jako „Kupującym”.

Przedmiotem w/w umowy jest zobowiązanie stron umowy do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, zabudowanej samoobsługowym obiektem handlowym oraz urządzeniami zewnętrznymi, który ma zostać na tej nieruchomości wzniesiony („Przedmiot Sprzedaży”).

Strony umowy ustaliły, że cena sprzedaży Przedmiotu Sprzedaży wynosi łącznie 37.981.500,00 zł. Strony umowy zobowiązały się zawrzeć Umowę sprzedaży najpóźniej do dnia 31.08.2020 r.

**Zawarcie aneksu do umowy o roboty budowlane dla zadania inwestycyjnego pn. Rozbudowa i modernizacja zakładu Dr. Schumacher GmbH w Malsfeld-Beiseförth**

W dniu 10.07.2019 r. do siedziby Spółki wpłynął podpisany aneks do umowy o roboty budowlane zawartej pomiędzy Dr. Schumacher GmbH z siedzibą w Malsfeld-Beiseförth (Niemcy) jako Inwestorem a P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach jako Wykonawcą.

Na podstawie niniejszego aneksu zmianie uległ zakres rzeczowy przedmiotu Umowy, w związku z czym zwiększeniu uległo wynagrodzenie umowne netto do kwoty 13.163.181,81 EUR (słownie: trzystaście milionów sto sześćdziesiąt trzy tysiące sto osiemdziesiąt jeden 81/100 euro).

W wyniku ustaleń odbiór końcowy ma nastąpić do końca II kw. 2020 r.

**Umowa na wykonanie obiektu handlowo-usługowego z LIDL Sp. z o.o. Sp.k.**

W dniu 05.09.2019 r. do siedziby Spółki wpłynęła umowa o roboty budowlane („Umowa”) pomiędzy P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach jako Wykonawcą i Lidl sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Jankowicach jako Zleceniodawcą.

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

Wynagrodzenie ryczałtowe netto Emitenta za wykonanie przedmiotu Umowy wynosi 9.740.000 zł. Odbiór końcowy obiektu ma nastąpić do dnia 30.04.2020 r.

**Umowa na wykonanie obiektu handlowo-usługowego z LIDL Sp. z o.o. Sp.k.**

W dniu 16.10.2019 r. do siedziby Spółki wpłynęła umowa o roboty budowlane („Umowa”) pomiędzy P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach jako Wykonawcą i Lidl sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Jankowicach jako Zleceniodawcą.

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

Wynagrodzenie ryczałtowe netto Emitenta za wykonanie przedmiotu Umowy wynosi 11.387.266,96 zł.

Strony ustaliły termin zakończenia prac na dzień 13.08.2020 r.

## **2.5.2 ISTOTNE ZDARZENIA W DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ**

Sytuacja finansowa Spółki i Grupy Kapitałowej w 2019 r. była stabilna. Pozyskane zewnętrzne źródła finansowania w postaci kredytów zapewniły finansowanie działań operacyjnych i strategicznych. Wszystkie zobowiązania z tytułu spłaty kredytów w 2019 roku były realizowane terminowo.

W 2019 roku w ramach Grupy Kapitałowej zostały zawarte następujące umowy kredytowe i aneksy do umów kredytowych:

### ***Utworzenie rezerwy na prognozowaną stratę na kontrakcie realizowanym dla Dr. Schumacher GmbH***

W dniu 15.03.2019 r. w związku z procesem wdrożenia nowej polityki rachunkowości w zakresie prezentacji kontraktów długoterminowych przewidującej rozpoznawanie budżetowanego wyniku na kontrakcie proporcjonalnie do etapu jego zaawansowania, Spółka dokonała analizy realizowanych obecnie kontraktów i zidentyfikowała istotne ryzyko wystąpienia straty na kontrakcie realizowanym dla firmy Dr. Schumacher GmbH („Inwestor”) na wykonanie rozbudowy zakładu produkcyjnego w Malsfeld, o którego zawarciu Emitent informował raportem bieżącym nr 24/2016 z dnia 14.12.2016 r.

Analiza planowanych kosztów i przychodów wykazała wysokie prawdopodobieństwo poniesienia straty w wysokości 2.203 tys. EUR, co stanowi równowartość kwoty w PLN 9.472.900,00 PLN według kursu EUR na dzień 31.12.2018 r.

Zarząd Emitenta podjął decyzję o utworzeniu rezerwy i ujęciu prognozowanej straty w sprawozdaniu finansowym, publikowanym w dniu 03.04.2019 r. Rezerwa obejmuje całość strat poniesionych i prognozowanych do zakończenia kontraktu.

Zidentyfikowana strata wynikała w ogólnej mierze z istotnego wzrostu kosztów usług i materiałów budowlanych, których Emitent nie mógł przewidzieć w momencie zawierania kontraktu.

Emitent zwrócił się do Inwestora z wnioskiem o zawarcie aneksu do umowy zwiększającego wynagrodzenie za wykonane prace.

Powyższe zdarzenie wpłynęło na obniżenie jednostkowego i skonsolidowanego wyniku finansowego w sprawozdaniu finansowym, którego publikacja nastąpiła z dniem 03.04.2019 r.

### ***Aneks do umowy kredytowej z mBank S.A.***

W dniu 21.03.2019 r. do siedziby Spółki wpłynął podpisany aneks do umowy kredytów pomiędzy mBank S.A. z siedzibą w Warszawie jako Bankiem a spółką zależną Emitenta - P.A. NOVA INVEST 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach jako Kredytobiorcą. O zawarciu w/w umowy kredytowej Emitent informował raportem bieżącym nr 6/2013 z dnia 12.04.2013 r.

Zgodnie z treścią zawartego aneksu pozostała do spłaty kwota Kredytu Inwestycyjnego wynosiła 3.588.954,85 EUR (trzy miliony pięćset osiemdziesiąt osiem tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt cztery, 85/100 euro). Ponadto zmianie uległ termin spłaty Kredytu Inwestycyjnego na dzień 29.02.2024 roku oraz uaktualniono dokumenty zabezpieczeń poprzez obniżenie wartości zastawów odpowiednio z kwoty 9.825.000,00 EUR na 5.200.000,00 EUR oraz z kwoty 13.000.000,00 PLN na 1.500.000,00 PLN.

### ***Aneks do umowy kredytowej z mBank S.A.***

W dniu 13.05.2019 r. Emitent informował o zawarciu kolejnego aneksu do umowy kredytów pomiędzy mBank S.A. z siedzibą w Warszawie jako Bankiem a spółką zależną Emitenta - P.A. NOVA INVEST 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach jako Kredytobiorcą.

Zgodnie z treścią zawartego aneksu podwyższeniu uległa aktualna kwota Kredytu Inwestycyjnego pozostała do spłaty do kwoty 4.200.000,00 EUR (cztery miliony dwieście tysięcy euro). Ponadto uaktualniono dokumenty zabezpieczeń w związku z podwyższeniem kwoty Kredytu Inwestycyjnego.

***Aneks do umowy o kredyt obrotowy w rachunku kredytowym rewolwingowy z PBS***

W dniu 27.05.2019 r. do siedziby Spółki wpłynął podpisany aneks do umowy o kredyt obrotowy w rachunku kredytowym rewolwingowy, zawarty pomiędzy Emitentem (Kredytobiorca) i Podkarpackim Bankiem Spółdzielczym z siedzibą w Sanoku (Bank). O zawarciu w/w umowy Emitent poinformował w raporcie bieżącym nr 17/2014 z dnia 21.05.2014 roku.

Na podstawie niniejszego aneksu zmniejszeniu uległa kwota udzielonego kredytu do wysokości 14.000.000,00 PLN oraz przedłużeniu uległ termin obowiązywania umowy do dnia 13.06.2019 r.

***Aneks do umowy o kredyt obrotowy w rachunku kredytowym rewolwingowy z PBS***

W dniu 12.06.2019 r. Emitent zawarł aneks do umowy o kredyt obrotowy w rachunku kredytowym rewolwingowy z Podkarpackim Bankiem Spółdzielczym z siedzibą w Sanoku. O zawarciu w/w umowy Emitent poinformował w raporcie bieżącym nr 17/2014 z dnia 21.05.2014 r. Na wniosek Emitenta na podstawie niniejszego aneksu zmniejszeniu uległa kwota udzielonego kredytu do wysokości 13.000.000,00 PLN, przy czym limit zadłużenia od 01.01.2020 roku zostanie obniżony do kwoty 4.000.000,00 PLN. Ponadto termin obowiązywania umowy został przedłużony do dnia 13.05.2020 r.

***Aneks do umowy kredytowej z mBank S.A.***

W dniu 26.06.2019 r. został podpisany aneks do umowy kredytowej pomiędzy mBank S.A. Oddział Korporacyjny w Katowicach jako Bankiem a Emitentem jako Klientem. Umowa, o której mowa w zdaniu poprzednim, została zawarta w dniu 05.07.2017 r. Na podstawie zawartej umowy Bank udzielił Emitentowi kredytu w rachunku bieżącym („Kredyt”) w wysokości nieprzekraczającej 13.000.000,00 zł z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności Kredytobiorcy.

Na podstawie zawartego aneksu do umowy kredytowej przedłużeniu uległ termin spłaty zobowiązań Kredytobiorcy do dnia 30.06.2020 r.

***Umowa kredytowa z mBank S.A.***

W dniu 26.06.2019 r. wpłynął do siedziby Spółki podpisany egzemplarz umowy kredytowej pomiędzy mBankiem S.A. Oddział Korporacyjny w Katowicach jako Bankiem, a Emitentem jako Kredytobiorcą, na mocy której Bank udzielił Emitentowi kredytu obrotowego w wysokości 8.500.000,00 zł z przeznaczeniem na współfinansowanie kontraktu zawartego przez Emitenta z KAUFLAND Polska Markety Sp. z o.o. Sp.k., o którym Emitent informował raportem bieżącym nr 6/2017 z dn. 23.03.2017 r. („Umowa o roboty budowlane”).

Emitent zobowiązał się do dokonania spłaty całości zadłużenia do dnia 31.03.2020 r.

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

- 1) cesję na rzecz Banku wierzytelności należnych Emitentowi z tytułu Umowy o roboty budowlane,
- 2) oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, w formie aktu notarialnego, do kwoty 12.750.000,00 zł.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania kredyt został spłacony.

***Aneks do umowy wieloproduktowej z ING Bank Śląski S.A.***

W dniu 24.09.2019 r. do siedziby Spółki wpłynął podpisany aneks do Umowy Wieloproduktowej, zawarty pomiędzy ING Bankiem Śląskim S.A. z siedzibą w Katowicach jako Bankiem, a Emitentem jako Klientem. O zawarciu umowy, o której mowa w zdaniu powyżej, Emitent informował raportem bieżącym nr 29/2017 z dn. 14.09.2017 r., zmienionej aneksem nr 1, o zawarciu którego Emitent informował raportem bieżącym nr 27/2018 z dnia 12.09.2018 r.

Na podstawie niniejszego Aneksu Bank udostępnił Emitentowi limit na gwarancje bankowe do kwoty 10.000.000,00 PLN, sublimit do kwoty 5.000.000,00 PLN z przeznaczeniem na kredyt w rachunku bieżącym oraz sublimit do kwoty 2.000.000,00 PLN z przeznaczeniem na transakcje dyskontowe w formie finansowania dostawców.

Klient zobowiązał się do spłaty Kredytu w terminie do dnia 11.09.2020 r.

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

- 1) weksel in blanco z deklaracją wekslową,
- 2) hipotekę umowną łączną na nieruchomości w Gliwicach i Chorzowie do kwoty 15.000.000,00 zł,
- 3) oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 16.500.000,00 zł.

#### **Umowa kredytowa z Santander Bank Polska**

W dniu 23.10.2019 r. do siedziby Emitenta wpłynęła podpisana umowa kredytowa zawarta pomiędzy Santander Bank Polska SA z siedzibą w Warszawie jako Bankiem a P.A. NOVA SA z siedzibą w Gliwicach jako Klientem o kredyt obrotowy w wysokości 34.440.000,000 PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie Inwestycji polegającej na budowie obiektu handlowo-usługowego Kaufland, o której Emitent informował raportem bieżącym nr 20/2019 z dn. 28.06.2019 r.

Klient zobowiązany jest dokonać spłaty całości zadłużenia do dnia 31.05.2020 r.

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

- 1) hipotekę umowną łączną do kwoty 51.660.000,00 PLN na nieruchomości będącej przedmiotem Inwestycji;
- 2) przelew wierzytelności na rzecz Banku z tytułu umowy ubezpieczenia ryzyk budowlanych w związku z Inwestycją;
- 3) oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 51.660.000,00 PLN złożone przez Emitenta.

#### **Umowa kredytowa z mBank SA**

W dniu 06.11.2019 r. do siedziby Spółki wpłynął podpisany egzemplarz umowy kredytowej pomiędzy mBankiem S.A. Oddział Korporacyjny w Katowicach jako Bankiem, a Emitentem jako Kredytobiorcą, na mocy której Bank udzielił Emitentowi kredytu obrotowego w wysokości 9.700.000,00 zł z przeznaczeniem na refinansowanie i finansowanie budowy parku handlowego w Zielonej Górze realizowanej przez Kredytobiorcę.

Emitent zobowiązany jest dokonać spłaty całości zadłużenia do dnia 30.04.2020 r.

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

- 1) oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, w formie aktu notarialnego, do kwoty 14.550.000,00 zł.

#### **Umowa kredytowa z mBank SA**

W dniu 02.01.2020 r. do siedziby spółki zależnej Emitenta – P.A. NOVA Invest Zielona Góra Sp. z o.o. („Spółka”) wpłynął podpisany egzemplarz umowy kredytowej pomiędzy mBankiem S.A. Oddział Korporacyjny w Katowicach jako Bankiem, a Spółką jako Kredytobiorcą.

Na mocy w/w umowy Bank udzielił Spółce kredytu inwestycyjnego w wysokości 2.712.014,98 EUR z przeznaczeniem na zapłatę Emitentowi za zakup Projektu, tj. parku handlowego w Zielonej Górze.

Spółka zobowiązana jest dokonać spłaty całości zadłużenia do dnia 31.12.2027 r.

W celu zabezpieczenia spłaty kredytu Spółka zobowiązała się ustanowić następujące zabezpieczenia:

- 1) hipoteka ustanowiona na nieruchomości, na której realizowany jest Projekt,
- 2) cesja wierzytelności z umów najmu,
- 3) zastaw rejestrowy na udziałach Spółki.

### **2.5.3. INNE ISTOTNE ZDARZENIA I UMOWY ZNACZĄCE DLA DZIAŁALNOŚCI EMITENTA**

#### ***Sprzedaż pakietu czterech spółek zależnych Emitenta na rzecz Torwell Investment Sp. z o.o.***

W dniu 14.08.2019 r. została zawarta umowa sprzedaży 100% udziałów w spółce P.A. NOVA INVEST 3 Sp. z o.o., będącej właścicielem parku handlowego w Myszkowie.

W dniu 26.09.2019 r. została zawarta umowa sprzedaży 100% udziałów w spółce P.A. NOVA Invest Krosno Sp. z o.o., będąca właścicielem parku handlowego w Krośnie oraz umowa sprzedaży 100% udziałów w spółce P.A. NOVA Invest Sosnowiec Sp. z o.o., będąca właścicielem parku handlowego w Sosnowcu.

W dniu 08.11.2019 r. została zawarta umowa sprzedaży 100% udziałów w spółce P.A. NOVA Invest Kamienna Góra Sp. z o.o., będąca właścicielem parku handlowego w Kamiennej Górze.

Zawarcie w/w umów jest następstwem wykonania przedwstępnych umów sprzedaży 100% udziałów, o których Emitent informował raportem bieżącym nr 3/2019 z dn. 08.02.2019 r.

#### ***Rozszerzenie powództwa przeciwko PKP S.A.***

W dniu 26.04.2019 r. Emitent złożył w Sądzie Okręgowym w Warszawie XVI Wydział Gospodarczy pismo procesowe rozszerzające powództwo przeciwko Polskim Kolejom Państwowym S.A. („PKP S.A.”) z kwoty 100.000,00 zł do kwoty 3.885.000,00 zł.

Rozszerzenie powództwa jest związane z dokonaniem spłaty całości zobowiązania Emitenta wobec KUKA S.A. zgodnie z zawartym porozumieniem, o którym Emitent informował raportem bieżącym nr 7/2018 z dn. 13.04.2018 r., a które zawarto w związku z wypłatą przez KUKA gwarancji na rzecz PKP S.A.

Złożony pozew ma na celu ustalenie przez sąd zasadności odstąpienia przez Emitenta od umowy zawartej z PKP S.A. na wykonanie robót budowlano-montażowych dla zadania pn. „Rewitalizacja budynku zabytkowego dworca kolejowego Sosnowiec Maczki ...”, z winy leżącej po stronie Pozwanego, bezpodstawność naliczenia przez PKP S.A. kary umownej w wysokości 7.777.000,00 zł, nadużycie praw z gwarancji dobrego wykonania umowy nr RW/GW/41/285/4004/2016 z dnia 12.08.2016 r. na kwotę 3.885.500,00 zł oraz bezpodstawne wzbogacenie na skutek wypłaty przez KUKA S.A. środków z w/w gwarancji.

#### ***Złożenie pozwu przez Polskie Koleje Państwowe SA***

W dniu 29.10.2019 r. do siedziby Emitenta wpłynął odpis pozwu o zapłatę wniesionego przez Polskie Koleje Państwowe SA w Warszawie („PKP SA”, „Powód”) dotyczący roszczeń PKP SA związanych z umową na wykonanie robót budowlano-montażowych dla zadania pn. „Rewitalizacja budynku zabytkowego dworca kolejowego Sosnowiec Maczki...” („Umowa”). Emitent informował o zawarciu w/w Umowy raportem bieżącym nr 19/2016 z dnia 24.08.2016 r.

Wartość przedmiotu sporu w pozwie PKP SA wynosi 6.695.823,63 zł (słownie: sześć milionów sześćset dziewięćdziesiąt pięć tysięcy osiemset dwadzieścia trzy złote sześćdziesiąt trzy grosze). Przedmiotem pozwu jest żądanie przez Powoda od Emitenta zapłaty kwoty 3.891.500,00 zł tytułem części kary umownej za odstąpienie od Umowy oraz kwoty 2.804.323,63 zł tytułem roszczeń odszkodowawczych Powoda dotyczących zmian materiałowych, wycinki drzew i nadpłaty wynagrodzenia dokonanej przez Powoda na rzecz Emitenta. O w/w odstąpieniu od Umowy Emitent informował raportem bieżącym nr 28/2017 z dnia 08.09.2017 r.

Emitent nie uznaje roszczeń PKP SA, które są w całości bezzasadne. Ponadto Zarząd Emitenta zwraca uwagę, że Spółka wystąpiła z pozwem przeciwko PKP SA o zapłatę kwoty 3.885.500,00 zł tytułem zwrotu bezpodstawnego wzbogacenia PKP SA w związku z naliczoną karą umowną za odstąpienie od Umowy i pobraniem przez PKP SA środków z gwarancji dobrego wykonania umowy nr RW/GW/41/285/4004/2016 z dnia 12.08.2016 r. Przedmiotem w/w postępowania jest ustalenie przez sąd bezpodstawności naliczenia przez PKP SA kary umownej za odstąpienie od Umowy. Emitent informował o w/w postępowaniu raportem bieżącym nr 13/2018 z dnia 16.05.2018 r. oraz nr 8/2019 z dnia 26.04.2019 r.

Rozstrzygnięcie sprawy z powództwa PKP SA w części dotyczącej kary umownej jest zależne od rozstrzygnięcia w sprawie z w/w powództwa Emitenta, w związku z czym Emitent będzie wnioskować o zawieszenie postępowania z powództwa PKP SA do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia w/w postępowania z powództwa Emitenta.

**Planowane połączenie Emitenta ze spółką zależną P.A. NOVA Parki Handlowe Bis Sp. z o.o.**

P.A. NOVA Spółka Akcyjna z siedzibą przy ulicy Górnych Wałów 42, 44-100 Gliwice (dalej: „Emitent” albo „Spółka Przejmująca”), działając w oparciu o art. 504 § 1 i § 2 Kodeksu spółek handlowych (zwanej dalej "KSH"), zawiadomił – po raz pierwszy – o zamiarze połączenia P.A. NOVA Spółki Akcyjnej jako Spółki Przejmującej z P.A. NOVA Parki Handlowe Bis Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą przy ulicy Górnych Wałów 42, 44-100 Gliwice (dalej: „P.A. NOVA Parki Handlowe Bis” albo „Spółka Przejmowana”).

Połączenie Emitenta ze Spółką Przejmowaną nastąpi w oparciu o następujące zasady:

1. Połączenie będzie dokonane zgodnie z art. 492 § 1 pkt 1 KSH, poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą.
2. Z uwagi na to, iż Spółka Przejmująca posiada 100 % udziałów w Spółce Przejmowanej, połączenie odbędzie się bez podwyższenia kapitału zakładowego Spółki Przejmującej.
3. Z uwagi na to, że Spółka Przejmująca posiada 100 % udziałów Spółki Przejmowanej, połączenie zostanie dokonane w trybie uproszczonym na podstawie art. 516 § 1, 5, 6 KSH.
4. Nie przewiduje się powzięcia uchwały Walnego Zgromadzenia Spółki Przejmującej o połączeniu, albowiem zgodnie z treścią art. 516 § 1 w zw. z art. 516 § 6 KSH, połączenie może nastąpić bez podjęcia uchwały Walnego Zgromadzenia Spółki Przejmującej, a wymóg podjęcia uchwały nie wynika ze statutu Spółki Przejmującej.
5. W wyniku połączenia nie przewiduje się szczególnych korzyści dla członków organów łączących się Spółek oraz innych osób uczestniczących w połączeniu, o którym mowa w art. 499 § 1 pkt 6 KSH.
6. W związku z planowanym połączeniem nie zostaną przyznane żadne szczególne korzyści, o których mowa w art. 499 § 1 pkt 5 KSH.
7. W związku z faktem, iż Emitent posiada 100 % udziałów w Spółce przejmowanej, na podstawie art. 516 § 6 KSH w związku z art. 516 § 5 KSH nie jest wymagane poddanie Planu połączenia badaniu przez biegłego w zakresie poprawności i rzetelności oraz sporządzenie przez biegłego stosownej opinii.
8. Na podstawie art. 516 § 6 KSH w związku z art. 516 § 5 KSH sporządzenie sprawozdań zarządów każdej z łączących się spółek uzasadniających połączenie, w tym w szczególności stosunek wymiany udziałów lub akcji nie jest wymagane.

Plan połączenia z dnia 16.12.2019 r. (zwany dalej "Planem Połączenia") został udostępniony do publicznej wiadomości zgodnie z art. 500 § 2(1) KSH, poczynawszy od dnia 16.12.2019 r. na stronie internetowej Emitenta pod adresem: <https://www.panova.pl> w zakładce "Relacje inwestorskie".

Na podstawie art. 499 KSH, w związku z tym, że Emitent, jako spółka publiczna, zgodnie z przepisami o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych publikuje i udostępnia akcjonariuszom półroczne sprawozdania finansowe, nie jest wymagane sporządzenie przez Spółkę Przejmującą informacji o jej stanie księgowym sporządzonej dla celów połączenia (o której mowa w art. 499 § 2 pkt 4 KSH), a tym samym nie została ona sporządzona i dołączona do Planu Połączenia.

Z uwagi na fakt, iż ogłoszenie Planu Połączenia w Monitorze Sądowym i Gospodarczym w trybie przewidzianym przez postanowienia art. 500 § 2 KSH nie jest konieczne, stosownie do postanowień art. 500 § 2(1) KSH, w treści pierwszego zawiadomienia o zamiarze połączenia Emitent nie zamieszcza informacji, o której mowa w art. 504 § 2 pkt 1 KSH.

Niniejsze zawiadomienie jest pierwszym zawiadomieniem o zamiarze połączenia i dokonywane jest w sposób przewidziany dla zwoływania walnych zgromadzeń Emitenta, tj. w trybie art. 402(1) § 1 KSH, poprzez ogłoszenie na stronie internetowej Emitenta oraz w sposób określony dla przekazywania informacji bieżących zgodnie z przepisami o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego obrotu oraz o spółkach publicznych, tj. w drodze niniejszego raportu bieżącego.

### **Wcześniejszy całościowy wykup niezabezpieczonych Obligacji serii A na żądanie Emitenta**

W dniu 23.12.2019 r. Zarząd P.A. NOVA S.A. podjął uchwałę nr 1/12/2019 o wcześniejszym, całkowitym wykupie niezabezpieczonych Obligacji serii A („Obligacje”) na żądanie Emitenta.

Emitent podjął decyzję o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu 200.000 Obligacji na okaziciela, niezabezpieczonych, nieposiadających formy dokumentu, serii A o łącznej wartości nominalnej w wysokości 20.000.000 zł na podstawie punktu 15 Warunków Emisji Obligacji serii A. Wcześniejszy wykup Obligacji został zaplanowany na dzień 23.01.2020 r. zgodnie z Regulacjami KDPW.

O emisji Obligacji serii A Emitent informował w raporcie bieżącym nr 6/2018 z dnia 04.04.2018 r.

### **UMOWY UBEZPIECZENIA**

Emitent zawarł z AXA Ubezpieczenia Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji S.A. następujące umowy ubezpieczenia z terminem obowiązywania od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.:

- umowa ubezpieczenia generalnego wszystkich ryzyk budowy i montażu,
- umowa ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności i posiadanego mienia z włączeniem odpowiedzialności za produkt i wykonane usługi,
- umowa ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywania zawodu projektanta.

Emitent zawarł z Generali Towarzystwem Ubezpieczeniowym S.A. umowy ubezpieczenia z terminem obowiązywania od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.:

- ubezpieczenie zaplecza, sprzętu i maszyn budowlanych od wszelkiego ryzyka,
- kompleksowe ubezpieczenie mienia oraz sprzętu elektronicznego.

Ponadto Emitent zawarł w 2019 roku ubezpieczenia komunikacyjne na posiadaną flotę pojazdów.

### **UMOWY POMIĘDZY AKCJONARIUSZAMI**

Emitent nie posiada żadnych informacji na temat znaczących dla jego działalności umów zawartych pomiędzy akcjonariuszami w 2019 r.

### **UMOWY O WSPÓŁPRACY**

P.A. NOVA SA nie zawarła innych istotnych umów o współpracy lub kooperacji w 2019 r.

## **2.6. INFORMACJE O KREDYTACH, POŻYCZKACH, PORĘCZENIACH I GWARANCJACH**

### **2.6.1. ZACIĄgniĘTE I WYPOWIEDZIANE KREDYTY I POŻYCZKI, UZYSKANE PORĘCZENIA I GWARANCJE**

#### **KREDYTY**

Kredyty zaciągnięte przez Emitenta według stanu na 31.12.2019 r. przedstawiono w poniższej tabeli:

<i>Bank</i>	<i>Kwota</i>	<i>Kwota wykorzystania na dzień 31.12.2019 r.</i>	<i>Oprocentowanie</i>	<i>Termin spłaty</i>	<i>Uwagi</i>
Podkarpacki Bank Spółdzielczy SA	4.000.000 zł	0,00 zł	WIBOR 1M+2,1%	13.05.2020 r.	Na podstawie aneksu do umowy o kredyt obrotowy w rachunku kredytowym rewolwingowy z dn. 20.05.2014 r.
mBank SA	13.000.000 zł	12.824.045 zł	WIBOR 1M+1,7%	29.06.2020 r.	Na podstawie umowy kredytowej z dn. 05.07.2017 r. (na finansowanie działalności bieżącej Emitenta)

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA  
za 2019 rok**

ING Bank Śląski SA	5.000.000 zł	4.534.119 zł	WIBOR 1M+1,4%	11.09.2020 r.	Na podstawie aneksu do umowy wieloproduktowej z dn. 08.09.2017 r. z przezn. na bieżącą działalność Emitenta
ING Bank Śląski SA	2.000.000 zł	1.014.113 zł	WIBOR 1M+3%	10.09.2020 r.	Na podstawie aneksu do umowy wieloproduktowej z dn. 08.09.2017 r. z przeznaczeniem na finansowanie dostawców
mBank SA	8.500.000 zł	8.500.000 zł	WIBOR 1M+1,5%	31.03.2020 r.	Na podstawie umowy o kredyt obrotowy z dn. 21.06.2019 r. z przezn. na współfinansowanie kontraktu zawartego przez Emitenta z Kaufland
mBank SA	9.700.000 zł	8.555.769 zł	WIBOR 1M+1,5%	30.04.2020 r.	Kredyt udzielony na podstawie umowy kredytowej z dn. 29.10.2019 r. na refinansowanie budowy parku handlowego w Zielonej Górze
Santander Bank Polska SA	34.440.000,00 zł	4.192.360 zł	WIBOR 1M +1,75%	31.05.2020 r.	Kredyt udzielony na podstawie umowy kredytowej z dnia 22.10.2019 na finansowanie inwestycji w Częstochowie

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

<i>Podmiot</i>	<i>Bank</i>	<i>Kwota kredytu pozostała do spłaty na dzień 31.12.2019 r.</i>	<i>Oprocentowanie w skali roku</i>	<i>Termin spłaty</i>	<i>Uwagi</i>
San Development Sp. z o.o.	mBank Hipoteczny SA	17.143.184,62 EUR (73.004.294,29 PLN)	EURIBOR 3M +2,50%	20.05.2026	Kredyt hipoteczny w wysokości 20 mln EUR na spłatę zadłużenia wobec PKO BP SA oraz nakłady związane z rozbudową galerii o 4-salowe kino
Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.	PKO Bank Polski SA	14.598.859,67 EUR (62.169.243,90 PLN)	EURIBOR 3M+2,65%	30.06.2024	Umowa związana z koniecznością współfinansowania budowy Centrum Handlowego Odrzańskie Ogrody w Kędzierzynie-Koźlu



**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA  
za 2019 rok**

Galeria Kluczbork Sp. z o.o.	mBank Hipoteczny SA	6.543.199,06 EUR (27.864.213,20 PLN)	EURIBOR 3M+ +2,5%	20.09.2022	Zawarcie w/w umowy było związane z refinansowaniem kredytu inwestycyjnego dot. galerii handlowej Galeria Miodowa w Kluczborku
P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o.	mBank SA	3.923.473,57 EUR (16.708.112,20 PLN)	EURIBOR 3M+2,30%	29.02.2024	Zawarcie w/w umowy było związane z współfinansowaniem budowy hali produkcyjno-montażowej z zapleczem socjalno-biurowym w Rybniku
P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o.	mBank SA	705.511,43 EUR (3.004.420,42 PLN)	EURIBOR 3M+2,45%	29.05.2020	Zawarcie w/w umowy było związane z współfinansowaniem budowy hali produkcyjno-montażowej w Siechnicach
Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.	ING Bank Śląski SA	3.054.795,18 PLN	WIBOR 1M+1,60%	31.12.2025	Zawarcie w/w umowy było związane z refinansowaniem kredytu udzielonego przez Deutsche Bank Polska SA dot. parku handlowego w Chorzowie
Galeria Galena Sp. z o.o.	Bank Ochrony Środowiska SA	53.448.000,00 PLN - pożyczka Jessica; 10.103.840,74 EUR (43.027.205,79 PLN) – kredyt inwestycyjny; 1.707.090,34 EUR (7.269.644,21 PLN – kredyt inwestycyjny – park handlowy)	Pożyczka Jessica 1%  Kredyt inwestycyjny EURIBOR 3M+2,80%	29.03.2029	Zawarcie umowy inwestycyjnej pożyczki JESSICA, umowy kredytu nieodnawialnego jest związane ze współfinansowaniem budowy galerii Galena w Jaworznie; zawarto również umowę kredytu nieodnawialnego na współfinansowanie budowy parku handlowego w Jaworznie
P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o.	Santander Bank Polska SA	849.336,30 EUR (3.616.898,63 PLN)	EURIBOR 1M+1,80%	29.06.2023	Umowa o kredyt inwestycyjny z dn. 22.06.2018 r. na finansowanie zakupu nieruchomości - hali przemysłowej w Zaczerniu

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA  
za 2019 rok**

P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o.	Santander Bank Polska SA	4.020.141,25 EUR (17.119.771,51 PLN) – kredyt inwestycyjny	EURIBOR 1M+1,80%	31.08.2025	Umowa o kredyt inwestycyjny z dn. 29.10.2018 r. na finansowanie zakupu nieruchomości - hali przemysłowej w Wilkowicach
---	--------------------------	--	------------------	------------	--

### **POŻYCZKI**

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

Pożyczkodawca	Kwota pożyczek na dzień 31.12.2019 r.	Oprocentowanie w skali roku	Termin spłaty
P.A. NOVA Parki Handlowe Bis Sp. z o.o.	4.150.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2026
	18.810.750,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2027
Budoprojekt Sp. z o.o.	1.270.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	30.06.2020

### **GWARANCJE BANKOWE I UBEZPIECZENIOWE**

Na dzień 31.12.2019 r. Emitent posiadał następujące linie gwarancyjne (w zakresie finansowych gwarancji bankowych i ubezpieczeniowych):

Bank	Wysokość limitu	Wykorzystanie limitu na dzień 31.12.2019 r.	Uwagi
mBank SA	7.500.000,00 zł	919.919,40 zł	umowa ramowa w zakresie korzystania z gwarancji udzielanych przez Bank z dn. 09.07.2013 r., zmieniona aneksami
ING Bank Śląski SA	10.000.000,00 zł	2.157.888,78 zł	umowa wieloproduktowa w zakresie korzystania z gwarancji udzielanych przez Bank z dn. 08.09.2017 r.

Towarzystwo ubezpieczeniowe	Wysokość limitu	Wykorzystanie limitu na dzień 31.12.2019 r.	Uwagi
Euler Hermes SA	28.000.000,00 zł	15.618.709,40 zł	umowa o udzielenie gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego zawarta w dniu 06.11.2008 r., zmieniona aneksami
Korporacja Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych SA	10.000.000,00 zł	1.544.800,00 zł	umowa generalna o udzielanie ubezpieczeniowych gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego z dnia 16.09.2015 r.

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA  
za 2019 rok**

Generali TU SA	3.000.000,00 zł	2.921.982,03 zł	umowa ramowa o udzielanie gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego z dnia 03.11.2016 r., zmieniona aneksem
Allianz SA	8.000.000,00 zł	1.235.098,95 zł	umowa o udzielanie gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego z dnia 21.05.2018 r.
AXA Ubezpieczenia SA	5.000.000,00 zł	2.109.781,17 zł	Umowa o udzielanie gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego z dnia 09.08.2019 r.

## 2.6.2. UDZIELONE PRZEZ EMITENTA POŻYCZKI, PORĘCZENIA I GWARANCJE

### **POŻYCZKI UDZIELONE PRZEZ EMITENTA**

Stan pożyczek udzielonych przez Emitenta podmiotom powiązanym według stanu na 31.12.2019 r. przedstawiono w tabeli poniżej:

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczek na dzień 31.12.2019 r.	Oprocentowanie w skali roku	Termin spłaty
San Development Sp. z o.o.	6.205.956,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2021
Galeria Zamoyska Sp. z o.o.	870.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2020
	170.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2025
	85.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2026
	205.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2027
	233.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2028
Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.	1.870.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2025
	4.601.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2026
	165.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2027
Galeria Galena Sp. z o.o.	34.938.492,75 zł	WIBOR 1M + 2%	30.04.2029
Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.	10.486.323,16 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2020
	1.020.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2025
	150.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2026
	570.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2027
	270.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2028
Galeria Kluczbork Sp. z o.o.	2.184.623,14 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2027

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA  
za 2019 rok**

Supernova Sp. z o.o.	1.754.784,42 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2020
	215.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2025
	175.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2026
P.A. NOVA Management Sp. z o.o.	150.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2020
	210.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2025
P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o.	4.800.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	30.06.2024
P.A. NOVA Inwestycje Sp. z o.o.	5.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2025
	300.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2026
	752.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2027
P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o.	1.590.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2020
P.A. NOVA Invest Racibórz Sp. z o.o.	4.353.770,99 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2020
P.A. NOVA Invest Kamienna Góra Sp. z o.o.	6.231.488,97 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2026
P.A. NOVA Invest Kłodzko Sp. z o.o.	4.280.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2025
	65.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2026
	224.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2027
	36.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2028
P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o.	2.376.900,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2028
P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o.	12.870.100,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2025
P.A. NOVA BT GmbH	1.293.000,00 EUR	Stopa stała 3%	31.01.2021
P.A. NOVA Invest Sanocka 6 Sp. z o.o.	820.466,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2024
P.A. NOVA Invest Zielona Góra Sp. z o.o.	25.000,00 EUR	WIBOR 1M + 2%	31.12.2028

**PORECZENIA**

Poniżej zestawienie poręczeń udzielonych przez Emitenta w związku z umowami kredytowymi zawartymi przez spółki zależne Grupy Kapitałowej na dzień 31.12.2019 r.:

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA  
za 2019 rok**

Podmiot	Bank	Wartość poręczenia na dzień 31.12.2019 r.	Uwagi
Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.	ING Bank Śląski SA	3.054.795,18 PLN	Zgodnie z umową poręczenia, na podstawie której P.A. NOVA SA jako Poręczyciel zobowiązał się wykonać wszelkie zobowiązania Kredytobiorcy wynikające z umowy kredytu, na wypadek gdyby Kredytobiorca nie wykonał swoich zobowiązań w terminie i w sposób przewidziany umową kredytu
Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.	PKO Bank Polski SA	14.598.859,67 EUR (62.169.243,90 PLN)	Zgodnie z umową poręczenia, na podstawie której P.A. NOVA SA jako Sponsor zobowiązał się wykonać wszelkie zobowiązania Kredytobiorcy wynikające z Umowy Kredytu, na wypadek gdyby Kredytobiorca zobowiązań tych nie wykonał, do wysokości 100% kredytu wraz z należnymi odsetkami
Galeria Kluczbork Sp. z o.o.	mBank Hipoteczny SA	6.543.199,06 EUR (27.864.213,20 PLN)	Umowa wsparcia, na podstawie której Emitent zobowiązał się wobec Banku i Kredytobiorcy do dokonania płatności na rzecz Kredytobiorcy w celu zapewnienia środków pieniężnych
P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o.	mBank SA	3.923.473,57 EUR (16.708.112,20 PLN)	Umowa gwarancyjna, na podstawie której P.A. NOVA SA zobowiązała się wobec Banku i Kredytobiorcy, iż w przypadku konieczności pokrycia niedoboru środków pieniężnych wymaganych do osiągnięcia przez Kredytobiorcę odpowiednich wskaźników finansowych w trakcie spłaty kredytu, Udziałowiec podejmie następujące działania: a) zapewni podwyższenie kapitału zakładowego Kredytobiorcy poprzez wniesienie wkładu pieniężnego; lub b) zapewni wniesienie dopłat do kapitału zakładowego Kredytobiorcy; lub c) udzieli Pożyczki Podporządkowanej Kredytobiorcy; lub d) podejmie dowolne jeden, dwa lub wszystkie działania opisane powyżej w literach (a), (b) i (c).
P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o.	mBank SA	705.511,43 EUR (3.004.420,42 PLN)	Umowa gwarancyjna, na podstawie której P.A. NOVA SA zobowiązała się wobec Banku i Kredytobiorcy, iż w przypadku konieczności pokrycia niedoboru środków pieniężnych wymaganych do osiągnięcia przez Kredytobiorcę odpowiednich wskaźników finansowych w trakcie

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA  
za 2019 rok**

			<p>spłaty kredytu, Udziałowiec podejmie następujące działania:</p> <p>a) zapewni podwyższenie kapitału zakładowego Kredytobiorcy poprzez wniesienie wkładu pieniężnego; lub</p> <p>b) zapewni wniesienie dopłat do kapitału zakładowego Kredytobiorcy; lub</p> <p>c) udzieli Pożyczki Podporządkowanej Kredytobiorcy; lub</p> <p>d) podejmie dowolne jeden, dwa lub wszystkie działania opisane powyżej w literach (a), (b) i (c).</p>
Galeria Galena Sp. z o.o.	Bank Ochrony Środowiska Sp. z o.o.	<p>53.448.000,00 PLN – pożyczka Jessica;</p> <p>10.103.840,74 EUR (43.027.205,79 PLN) – kredyt inwestycyjny;</p> <p>1.707.090,34 EUR (7.269.644,21 PLN) – kredyt inwestycyjny - park handlowy</p>	<p>Umowa wsparcia, na podstawie której Emitent zobowiązał się wobec Banku do:</p> <p>(i) niewypłacania udziału w zyskach Spółki (dywidendy) bez zgody Banku;</p> <p>(ii) podniesienia kapitałów własnych Spółki o brakującą wartość w sytuacji, gdy ich poziom będzie niższy niż określony w Umowie Pożyczki JESSICA lub Umowie Kredytu (tj. stosunek kapitału własnego Spółki do sumy bilansowej będzie niższy niż 20 %) lub nastąpi naruszenie kapitału podstawowego Spółki;</p> <p>(iii) niedokonywania zmian struktury właścicielskiej Spółki,</p> <p>(iv) pokrycia niedoboru środków finansowych Inwestycji lub rachunku rezerwy obsługi długu.</p>
San Development Sp. z o.o.	mBank Hipoteczny SA	<p>17.143.194,62 EUR (73.004.294,29 PLN)</p>	<p>Umowa wsparcia, na podstawie której P.A. NOVA SA jako Gwarant zobowiązała się dokonać płatności na rzecz Banku w przypadku konieczności utworzenia lub uzupełnienia Rezerwy Obsługi Długu do wysokości wymaganej umową kredytową lub w celu zapewnienia aby kapitał własny Kredytobiorcy nie spadł poniżej 100% kapitału zakładowego Kredytobiorcy</p>
P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o.	Santander Bank Polska SA	<p>849.336,30 EUR (3.616.898,63 PLN)</p>	<p>Umowa poręczenia za zobowiązania Kredytobiorcy wynikające z umowy kredytowej</p>
P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o.	Santander Bank Polska SA	<p>4.020.141,25 EUR (17.119.771,51 PLN)</p>	<p>Umowa poręczenia za zobowiązania Kredytobiorcy wynikające z umowy kredytowej</p>

## **2.7. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE**

W 2019 r. nie zawierano transakcji z podmiotami powiązаныmi, których warunki odbiegałyby od standardów rynkowych.

## **2.8. OPIS ISTOTNYCH RYZYK I ZAGROŻEŃ DLA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ**

Zarząd Emitenta ocenia, że na dzień sporządzenia sprawozdania spośród zidentyfikowanych ryzyk do głównych można zaliczyć:

### **CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM RYNKOWYM**

- **Ryzyko związane z sytuacją społeczno-ekonomiczną w Polsce**

Sytuacja branży budowlanej, w której Grupa Emitenta prowadzi działalność gospodarczą, jest ściśle powiązana z sytuacją makroekonomiczną w kraju. Zdecydowana większość przychodów Grupy P.A. NOVA pochodzi z działalności na rynku krajowym i z tego powodu jej wyniki finansowe uzależnione są od czynników związanych z sytuacją makroekonomiczną Polski, a w szczególności od: stopy wzrostu PKB, wzrostu poziomu inwestycji, stopy inflacji, deficytu budżetowego i bezrobocia. Ewentualne negatywne zmiany w sytuacji makroekonomicznej mogą generować ryzyko dla prowadzonej przez Grupę Emitenta działalności gospodarczej.

- **Ryzyko związane z epidemią koronawirusa COVID-19**

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 13 marca 2020r. w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu zagrożenia epidemicznego (dalej rozporządzenie MZ - DZ.U.2020 poz.433) od dnia 14 marca do odwołania, ustanowiono w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 2000 m<sup>2</sup> czasowe ograniczenie handlu detalicznego. Regulacje te dotknęły bezpośrednio obiekty handlowe będące w posiadaniu spółek Grupy Kapitałowej P.A. NOVA. Mają one bezpośredni wpływ na bieżącą sytuację finansową ze względu na istotne obniżenie poziomu wpływów z tytułu czynszu najmu. Kierownictwo spółek będących właścicielami obiektów handlowych ocenia, że sytuacja, w której będą obowiązywały ograniczenia w handlu detalicznym potrwa do końca czerwca br. Prognozowany spadek wpływów czynszowych w tym okresie wyniesie ok. 80%. Wynika to z faktu, iż tylko część najemców może prowadzić działalność handlową zgodnie z rozporządzeniem MZ, a wartość czynszu z lokali tych najemców stanowi ok. 20% łącznej sumy czynszów w obiekcie handlowym. Przyjęte regulacje wskazują na prawo pozostałych najemców do zaprzestania regulowania opłat czynszowych.

W konsekwencji takiego stanu rzeczy istotnemu pogorszeniu ulegnie sytuacja płynnościowa spółek będących właścicielami obiektów handlowych. Spadek przychodów o ok. 80% uniemożliwi realizację spłaty rat kredytowych kredytów inwestycyjnych zgodnie z harmonogramami umownymi. W prowadzonej analizie uwzględniono uzgodnione z bankami zawieszenie płatności rat kredytowych w zakresie kapitału jak i odsetek, do końca czerwca 2020 r. oraz do końca września 2020 r. W konsekwencji takiego zawieszenia spłat, przesunięciu ulegnie ostateczny termin spłaty kredytów inwestycyjnych lub kwota raty balonowej oraz utrzymana zostanie zdolność spółek do regulowania bieżących zobowiązań wynikających z kosztów utrzymania obiektów. W zakresie tych kosztów, opłaty otrzymywane od najemców mogą je pokryć w całości, ew. deficyt z racji swojej skali może być pokryty środkami własnymi spółek zależnych. Rozmowy z bankami w zakresie czasowego zawieszenia płatności rat kredytowych w większości zostały już zakończone lub są zaawansowane, a strony są zgodne co do konieczności dostosowania harmonogramów spłat do istotnie zmienionej sytuacji rynkowej.

Sytuacja istotnego ograniczenia możliwości prowadzenia sprzedaży przez większość najemców oznacza też zwiększone ryzyko pogorszenia ich sytuacji finansowej i zachwiania płynności. Z tego też powodu spółki przyjęły strategię ograniczania obciążeń nakładanych na najemców w okresie, w którym nie mogą prowadzić normalnej działalności operacyjnej.

Analiza wpływu bieżącej sytuacji na działalność i wyniki finansowe Grupy Kapitałowej P.A. NOVA w 2020 r. oparte są na następujących założeniach:

- Obiekty handlowe generują przychody z tyt. czynszu i opłaty serwisowej w pełnej wysokości w miesiącach I-II oraz VII-XII 2020 r. (założono, że po okresie ograniczenia handlu detalicznego przychody z najmu wrócą do poziomu z przed okresu pandemii).
- Wpływy w okresie 3,5 miesiąca (III-VI) przyjęte są przy założeniu obowiązywania w tym okresie rozporządzenia MZ i zakładają funkcjonowanie jedynie części sklepów, zgodnie z ww. rozporządzeniem.
- Sklepy, które prowadzą działalność w tym okresie, płacą 100% czynszu i opłaty serwisowej zgodnie z obowiązującymi umowami najmu. Dla potrzeb analizy nie są założone żadne wpływy czynszowe z zamkniętych lokali.
- W odniesieniu do spłaty kredytów przyjęte zostały uzgodnione z bankami założenia zawieszenia spłaty rat kapitałowych i odsetkowych w okresie III-VI oraz IV-IX.
- W prognozie nie zostały ujęte żadne ew. ulgi w daninach publiczno-prawnych.

Po przyjęciu powyższych założeń, kierownictwo Grupy Kapitałowej P.A. NOVA szacuje, iż łączny spadek przychodów z tytułu najmu nieruchomości w sprawozdaniu skonsolidowanym za rok 2020 w porównaniu z rokiem ubiegłym, wynikający z epidemii koronawirusa wyniesie ok. 10,6 mln PLN. Skonsolidowany wynik na sprzedaży ulegnie z tego tytułu pogorszeniu o ok. 12 mln PLN, a saldo przepływów pieniężnych spadnie o ok. 3,5 mln PLN. Znaczące wahania kursu EUR nie stanowią istotnego ryzyka dla Grupy, gdyż zaciągnięte kredyty jak i czynsz w umowach najmu wyrażone są w tej walucie, następuje więc naturalny hedging obu tych strumieni pieniężnych.

W przypadku faktycznej realizacji założeń wskazanych w opisanym powyżej scenariuszu, w ocenie kierownictwa jednostki dominującej założenie kontynuacji działalności jest niezagrażone. W sytuacji gdyby jednak któreś z kluczowych założeń przyjętych do analizy się nie zrealizowało w istotnym zakresie, istnieje ryzyko braku możliwości kontynuacji działalności przez Grupę Kapitałową spowodowane koniecznością pokrycia przez jednostkę dominującą zobowiązań finansowych spółek zależnych. Jako kluczowe założenia Grupa identyfikuje:

- Wydłużenie okresu czasowego ograniczenia handlu detalicznego powyżej 3 miesięcy,
- Brak zawarcia przez Spółki zależne aneksów w zakresie czasowego zawieszenia płatności rat kredytowych,
- Znaczące pogorszenie się sytuacji finansowej kluczowych najemców powodujące istotne obniżenie przychodów z najmu w okresie po pandemii.

Kierownictwo będzie nadal monitorować potencjalny wpływ i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla Grupy.

#### • **Ryzyko związane z kształtowaniem się kursów walutowych**

Podstawowym obszarem działalności Grupy P.A. NOVA jest rynek krajowy (na którym Grupa zawiera/realizuje kontrakty w walucie krajowej). Jednakże część przychodów Grupy realizowana jest w EUR. Dotyczy to działalności związanej z realizacją obiektów handlowych na własny rachunek z zamiarem ich późniejszej odsprzedaży oraz prowadzeniem działalności związanej z wynajmem powierzchni handlowych we własnych obiektach handlowych Grupy Emitenta. Stosowanie stawek najmu oraz finansowanie projektów w EURO w przypadku ww. projektów jest powszechnie stosowaną praktyką rynkową. Ewentualny spadek kursu EUR wobec PLN może przyczynić się do spadku oczekiwanych przychodów z realizacji poszczególnych transakcji Grupy Emitenta i wpłynąć na wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę w przyszłości.

Grupa Emitenta nie stosuje zabezpieczeń przed ryzykiem związanym z kształtowaniem się kursów walutowych, dąży jednak do tego, aby waluta w jakiej realizowane są przychody z danej inwestycji, była zgodna z walutą w jakiej inwestycja ta jest finansowana.

Ponadto Emitent prowadzi bieżący monitoring opisanego ryzyka i jest przygotowany na podjęcie ewentualnych kroków związanych z ochroną przed ryzykiem walutowym.



- **Ryzyko zmiany stóp procentowych**

Grupa P.A. NOVA jest stroną umów kredytowych i leasingowych opartych o zmienne stopy procentowe. W związku z tym Grupa Emitenta narażona jest na ryzyko zmian stóp procentowych.

Grupa Emitenta na bieżąco monitoruje sytuację rynkową, a w przypadku ewentualnego istotnego wzrostu zadłużenia w przyszłości, w szczególności z tytułu kredytów bankowych lub wprowadzenia innych instrumentów finansowych (np. obligacji), rozważy działania mające na celu wprowadzenie odpowiednich instrumentów finansowych, pozwalających na ograniczenie wpływu zmian stopy procentowej na osiągnięte wyniki finansowe.

- **Ryzyko wzrostu cen materiałów i usług budowlanych**

Grupa P.A. NOVA narażona jest na ryzyko cenowe związane ze wzrostem cen najczęściej kupowanych materiałów budowlanych. Dotyczy to w szczególności cen stali, betonu oraz innych materiałów budowlanych.

W celu ograniczenia ryzyka wzrostu cen materiałów budowlanych Grupa Emitenta na bieżąco monitoruje ceny najczęściej kupowanych materiałów budowlanych, a w podpisanych umowach Grupa stara się dopasować ich parametry odpowiednio do sytuacji rynkowej. W szczególności dotyczy to czasu trwania kontraktu oraz wartości umowy, co zwykle gwarantuje niezmiennosc cen materiałów budowlanych w okresie trwania umowy. Dodatkowo ryzyko wzrostu cen ograniczone jest poprzez scentralizowany system zakupów Grupy umożliwiając korzystanie z efektów skali.

W zakresie kosztów usług budowlanych świadczonych na rzecz Grupy Emitenta przez podwykonawców, ryzyko wzrostu cen jest ograniczone dzięki współpracy Grupy P.A. NOVA ze stałymi partnerami, dzięki czemu Grupa ma możliwość negocjowania cen oraz uzyskiwania upustów.

## **CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE BEZPOŚREDNIO Z DZIAŁALNOŚCIĄ GRUPY EMITENTA**

- **Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich**

Istotnym segmentem działalności Grupy Emitenta jest realizacja projektów deweloperskich, polegająca na pozyskaniu gruntu i realizacji na nim inwestycji na własny rachunek, a następnie na pozyskaniu nabywcy wybudowanego obiektu. W przypadku tego typu działalności istnieje ryzyko, iż Grupa Emitenta nie znajdzie nabywcy danego obiektu za satysfakcjonującą Grupę P.A. NOVA cenę. Z uwagi na fakt, że tego typu inwestycje charakteryzują się wysokim stopniem kapitałochłonności, ewentualny brak możliwości sprzedaży danego obiektu w zakładanym horyzoncie czasowym i po zakładanej cenie, może wpłynąć negatywnie na perspektywy rozwoju Grupy Emitenta oraz wyniki finansowe osiągnięte przez nią w przyszłości.

Grupa Emitenta stara się ograniczać opisane ryzyko poprzez zawieranie umów sprzedaży projektów deweloperskich z przyszłymi nabywcami przed pozyskaniem gruntu na ich realizację.

- **Ryzyko związane z procesem uzyskiwania decyzji administracyjnych, możliwością ich zaskarżenia oraz brakiem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;**

Działalność budowlana oraz deweloperska prowadzona przez Grupę P.A. NOVA wymaga uzyskiwania licznych decyzji administracyjnych, które umożliwiają realizację projektów budowlanych, między innymi takich jak decyzje w sprawie lokalizacji, decyzje o warunkach zagospodarowania i zabudowy (w przypadku braku planów zagospodarowania przestrzennego), pozwolenia na budowę, pozwolenia na użytkowanie wybudowanego obiektu, decyzje wynikające z przepisów Prawa Ochrony Środowiska.

Ze względu na obowiązek uzyskania powyższych decyzji administracyjnych Grupa Emitenta nie może wykluczyć ryzyka ich nieuzyskania albo istotnego przedłużenia postępowań dotyczących ich wydania, co mogłoby skutkować niemożnością bądź znacznym opóźnieniem realizacji projektów budowlanych, bądź deweloperskich, a w konsekwencji mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową oraz wyniki Grupy Emitenta

Ponadto, nie można wykluczyć ryzyka niemożności realizacji projektów budowlanych na obszarach, gdzie nie zostały przyjęte plany zagospodarowania przestrzennego i gdzie możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania została uniemożliwiona bądź znacząco ograniczona.

- **Ryzyko utraty płynności**

Grupa P.A. NOVA prowadzi ostrożną politykę w zakresie zarządzania ryzykiem utraty płynności, utrzymując poziom środków finansowych wystarczający do prowadzenia bieżącej działalności i regulowania wymagalnych zobowiązań. Dostępność finansowania bieżącej działalności operacyjnej wynika z uzyskanych przez Grupę Emitenta kredytów bankowych, w tym kredytów w rachunku bieżącym, opisanych w punkcie 2.6.1 Sprawozdania.

Bieżące przepływy pieniężne Grupy są stale monitorowane i w razie zaistnienia zapotrzebowania na środki finansowe podejmowana jest decyzja o ewentualnym wykorzystaniu dostępnego finansowania dłużnego.

- **Ryzyko podatkowe związane z transakcjami z podmiotami powiązаныmi**

Emitent oraz jego spółki zależne zawierały i będą w przyszłości zawierać transakcje jako podmioty powiązane. W opinii Emitenta wszystkie takie transakcje zostały zawarte na warunkach rynkowych. Nie można jednak wykluczyć ryzyka zakwestionowania przez organy podatkowe rynkowego charakteru ww. transakcji, co skutkowałoby wzrostem zobowiązań podatkowych Emitenta i Grupy Emitenta, a tym samym miałyby negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki Grupy.

Szczegółowy opis ryzyk znajduje się w Prospekcie Emisyjnym zatwierdzonym przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 06.12.2010 r., opublikowanym na stronie internetowej Emitenta <http://www.pa-nova.com.pl/Prospekt-2010>.

## **2.9. OCENA CZYNNIKÓW I NIETYPOWYCH ZDARZEŃ MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI ZA ROK OBROTOWY**

Czynniki i zdarzenia, które w największym stopniu wpłynęły na wyniki z działalności w 2019 r., zostały wymienione w Punkcie 2.3 niniejszego Sprawozdania. W 2019 roku nie wystąpiły czynniki i zdarzenia nietypowe dla działalności Grupy Kapitałowej.

## **2.10. INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH W ZAKRESIE RYZYK, NA JAKIE JEST NARAŻONE EMITENT ORAZ PRZYJĘTYCH PRZEZ EMITENTA CELACH I METODACH ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM**

Instrumenty finansowe, opis ryzyk z nimi związanych oraz sposoby zabezpieczenia zostały przedstawione w Sprawozdaniu finansowym Emitenta oraz Grupy Kapitałowej.

## **2.11. OCENA DOTYCZĄCA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI ORAZ OKREŚLENIE EWENTUALNYCH ZAGROZEŃ I DZIAŁAŃ, JAKIE EMITENT PODJĄŁ LUB ZAMIERZA PODJĄĆ W CELU PRZECIWDZIAŁANIA TYM ZAGROZEŃMI**

W ocenie Zarządu Spółki zarządzanie zasobami finansowymi prowadzone jest w taki sposób, aby zapewnić bieżącą i przyszłą płynność finansową Spółki, jak również spółek zależnych kontrolowanych przez Emitenta.

W okresie sprawozdawczym Grupa posiadała pełną zdolność wywiązywania się z zaciąganych zobowiązań i nie wystąpiły istotne zagrożenia, które mogły wpłynąć na zwiększenie ryzyka utraty możliwości regulowania zobowiązań wobec pracowników, dostawców usług oraz zobowiązań publiczno-prawnych.

Zarząd ma świadomość zagrożeń i ryzyk związanych z prowadzoną działalnością, w szczególności ryzyk związanych z instrumentami finansowymi. Ryzyka te i metody ich ograniczania zidentyfikowane i opisane są w sprawozdaniach finansowych: jednostkowym P.A. NOVA SA oraz skonsolidowanym Grupy Kapitałowej P.A. NOVA.

## **2.12. OBJAŚNIENIE RÓŻNIC POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI WYKAZANYMI W RAPORCIE ROCZNYM A WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI WYNIKÓW ZA DANY ROK**

Emitent nie publikował prognoz finansowych za 2019 rok.

### **2.13. ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA SPÓŁKĄ I GRUPĄ KAPITAŁOWĄ**

Nie wystąpiły zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką i Grupą Kapitałową.

## **3. AKCJE P.A. NOVA SA**

### **3.1. ZNACZNI AKCJONARIUSZE EMITENTA NA DZIEŃ 31.12.2018 R.**

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

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

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

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

Zestawienie znacznych akcjonariuszy tj. posiadających ponad 5% akcji Emitenta przedstawiono w poniższej tabeli:

<i>Akcjonariusz</i>	<i>Liczba posiadanych akcji</i>	<i>Procentowy udział w kapitale zakładowym</i>	<i>Liczba głosów</i>	<i>Procentowy udział w liczbie głosów</i>
Budoprojekt Sp. z o.o.	2.436.000	24,36%	4.872.000	34,31%
Ewa i Grzegorz Bobkowsy	934.780	9,35%	1.669.780	11,76%
Stanisław Lessaer i Katarzyna Jurek-Lessaer	914.680	9,15%	1.544.680	10,88%
Maciej Bobkowski	535.040	5,35%	934.040	6,58%
AVIVA	924.000	9,24%	924.000	6,51%
PKO BP	894.342	8,94%	894.342	6,30%
METLIFE OFE	800.000	8,00%	800.000	5,63%
<i>Razem akcjonariusze posiadający ponad 5%</i>	<i>7.438.842</i>	<i>74,39%</i>	<i>11.638.842</i>	<i>81,97%</i>

### **3.2. DYWIDENDA**

Na dzień publikacji sprawozdania nie podjęto uchwały o wypłacie dywidendy z zysku za rok 2019. Wypłata dywidendy i jej wysokość jest każdorazowo uzależniona od sytuacji finansowej Spółki oraz jej perspektyw rozwoju i potrzeb inwestycyjnych.

### 3.3. OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ EMITENTA ŚRODKÓW Z EMISJI

W 2019 roku nie przeprowadzono oferty publicznej.

### 3.4. INFORMACJE O NABYCIU AKCJI WŁASNYCH

W 2019 roku Spółka nie nabywała akcji własnych.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Emitent (w ramach Grupy Kapitałowej) posiada łącznie 30.472 sztuk akcji własnych, co stanowi 0,30% kapitału zakładowego i 0,21% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

### 3.5. ZESTAWIENIE LICZBY ORAZ WARTOŚCI NOMINALNEJ WSZYSTKICH AKCJI P.A. NOVA SA ORAZ AKCJI I UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH GRUPY KAPITAŁOWEJ, BĘDĄCYCH W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH P.A. NOVA SA

Zestawienie akcji będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących P.A. NOVA SA na dzień 31.12.2019 r.

<i>Akcjonariusz</i>	<i>Pełniona funkcja</i>	<i>Liczba posiadanych akcji</i>	<i>Wartość nominalna akcji w PLN</i>
Tomasz Janik	Prezes Zarządu	4.090	4.090
Ewa Bobkowska *	Wiceprezes Zarządu	934.780	934.780
Stanisław Lessaer	Wiceprezes Zarządu	637.900	637.900
Przemysław Żur *	Wiceprezes Zarządu	68.933	68.933
Jerzy Biel	Przewodniczący RN	1.000	1.000
Sławomir Kamiński	Wiceprzewodniczący RN	3.000	3.000
Miłosz Wolański	Sekretarz RN	789	789
Katarzyna Jurek-Lessaer	Członek RN	276.780	276.780

\* wraz z współmałżonkiem/ką

Poza akcjami w P.A. NOVA SA niektóre osoby zarządzające i nadzorujące posiadają udziały w jednostce powiązanej – Budoprojekt Sp. z o.o.

Struktura kapitału zakładowego i głosów na zgromadzeniu wspólników Budoprojekt Sp. z o.o. według stanu na dzień 31.12.2019 r. przedstawia się następująco:

<i>Udziałowiec</i>	<i>Liczba posiadanych udziałów</i>	<i>Procentowy udział w kapitale zakładowym</i>	<i>Liczba głosów</i>	<i>Procentowy udział w liczbie głosów</i>
Ewa Bobkowska	385	22%	385	22%
Stanisław Lessaer	525	30%	525	30%
Maciej Bobkowski	210	12%	210	12%
Grzegorz Bobkowski	472	27%	472	27%
Katarzyna Jurek-Lessaer	105	6%	105	6%
Przemysław Żur	35	2%	35	2%
Maria Podgórnik	17	1%	17	1%
Łącznie:	1749	100%	1749	100%

### **3.6. INFORMACJE O UMOWACH, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ W PRZYSZŁOŚCI NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH POSIADANYCH AKCJI PRZEZ DOTYCHCZASOWYCH AKCJONARIUSZY**

Emitent nie posiada informacji o takich umowach.

### **3.7. WSKAZANIE POSIADACZY WSZELKICH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, KTÓRE DAJĄ SPECJALNE UPRAWNIENIA KONTROLNE W STOSUNKU DO P.A. NOVA SA**

Nie występują papiery wartościowe dające specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do P.A. NOVA SA poza uprzywilejowaniem akcji serii A i B, których posiadaczom przysługują dwa głosy na jedną akcję na walnym zgromadzeniu.

Poza powyższym należy zwrócić uwagę na fakt, iż główny akcjonariusz Spółki P.A. NOVA SA – firma Budoprojekt Sp. z o.o. jest kontrolowany przez pozostałych głównych akcjonariuszy P.A. NOVA SA.

### **3.8. INFORMACJE O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH**

W Grupie Kapitałowej P.A. NOVA nie został utworzony system kontroli programów akcji pracowniczych.

### **3.9. WSKAZANIE OGRANICZEŃ DOTYCZĄCYCH PRZENOSZENIA PRAWA WŁASNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH P.A. NOVA SA ORAZ WSZELKICH OGRANICZEŃ W ZAKRESIE WYKONYWANIA PRAWA GŁOSU PRZYPADAJĄCYCH NA AKCJE P.A. NOVA SA**

#### Ograniczenia wynikające ze statutu Spółki

Zbycie akcji imiennych po 04.12.2009 r. jest dopuszczalne z zastrzeżeniem prawa pierwszeństwa na rzecz pozostałych akcjonariuszy posiadających akcje imienne. Akcjonariusz zgłasza zamiar zbycia akcji imiennych Zarządowi na piśmie. Zarząd ma obowiązek poinformować o zamiarze zbycia pozostałych akcjonariuszy, którym przysługuje prawo pierwszeństwa, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia. Korzystający z prawa pierwszeństwa zgłaszają Zarządowi w formie pisemnej chęć nabycia akcji w terminie 30 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o zamiarze zbycia.

Akcje imienne na wniosek zainteresowanego akcjonariusza mogą być zamienione na akcje na okaziciela. Taka zamiana wymaga zgody Walnego Zgromadzenia.

Zamiana akcji na okaziciela na akcje imienne jest niedopuszczalna.

#### Umowy zakazu sprzedaży akcji typu „lock-up”

Na dzień sprawozdawczy oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie obowiązują żadne umowy zakazu sprzedaży akcji typu „lock-up”.

## **4. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO**

### **4.1. ZBIÓR ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO STOSOWANY PRZEZ EMITENTA**

Stanowisko Emitenta odnośnie stosowania Dobrych Praktyk Spółek notowanych na GPW, które zaczęły obowiązywać od 01.01.2016 r., zostało przedstawione w „Informacji na temat stanu stosowania przez spółkę rekomendacji i zasad zawartych w Zbiorze Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016”, opublikowanej przez Emitenta w systemie EBI w dniu 10.02.2016 r. i na stronie internetowej Emitenta, na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania jest aktualne.

### **4.2. STOSOWANIE ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO**

W 2019 r. Emitent stosował się do wszystkich zasad ładu korporacyjnego, zawartych w Zbiorze „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016” stanowiących Załącznik do Uchwały Nr 26/1413/2015 Rady Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 13 października 2015 r. w sprawie uchwalenia „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016”, z wyjątkiem następujących rekomendacji i zasad (w tym zasady i rekomendacje, które nie dotyczą Spółki):

**I.R.2.** Jeżeli spółka prowadzi działalność sponsoringową, charytatywną lub inną o zbliżonym charakterze, zamieszcza w rocznym sprawozdaniu z działalności informację na temat prowadzonej polityki w tym zakresie.

*Zasada nie dotyczy spółki.*

**Komentarz spółki:** *Spółka nie ma określonej polityki w zakresie działalności sponsoringowej, charytatywnej lub innej o zbliżonym charakterze.*

**I.Z.1.3.** schemat podziału zadań i odpowiedzialności pomiędzy członków zarządu, sporządzony zgodnie z zasadą II.Z.1,

*Zasada nie jest stosowana.*

**Komentarz spółki:** *Zasada nie jest stosowana z uwagi na brak opracowanego schematu podziału zadań i odpowiedzialności członków zarządu za poszczególne obszary działalności spółki. Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za całokształt działalności Spółki zgodnie z przepisami prawa.*

**I.Z.1.10.** prognozy finansowe – jeżeli spółka podjęła decyzję o ich publikacji - opublikowane w okresie co najmniej ostatnich 5 lat, wraz z informacją o stopniu ich realizacji,

*Zasada nie dotyczy spółki.*

**Komentarz spółki:** *W okresie ostatnich 5 lat spółka nie publikowała prognoz finansowych.*

**I.Z.1.15.** informację zawierającą opis stosowanej przez spółkę polityki różnorodności w odniesieniu do władz spółki oraz jej kluczowych menedżerów; opis powinien uwzględniać takie elementy polityki różnorodności, jak płeć, kierunek wykształcenia, wiek, doświadczenie zawodowe, a także wskazywać

cele stosowanej polityki różnorodności i sposób jej realizacji w danym okresie sprawozdawczym; jeżeli spółka nie opracowała i nie realizuje polityki różnorodności, zamieszcza na swojej stronie internetowej wyjaśnienie takiej decyzji,

*Zasada nie jest stosowana.*

**Komentarz spółki:** *Spółka nie będzie stosować powyższej zasady. Członkowie zarządu są wybierani zgodnie z KSH i statutem Spółki, zaś kluczowi menedżerowie w oparciu o posiadane kwalifikacje i doświadczenie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.*

**I.Z.1.16.** informację na temat planowanej transmisji obrad walnego zgromadzenia - nie później niż w terminie 7 dni przed datą walnego zgromadzenia,

*Zasada nie jest stosowana.*

**Komentarz spółki:** *Zgodnie z art. 4065 KSH udział w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej nie ma charakteru obowiązkowego, zaś statut Spółki nie przewiduje takiej możliwości. W opinii Emitenta, statut Spółki oraz przepisy KSH regulujący przebieg i udział w walnych zgromadzeniach w sposób kompleksowy i w pełni wystarczający.*

**I.Z.1.20.** zapis przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo,

*Zasada nie jest stosowana.*

**Komentarz spółki:** *W ocenie Emitenta dotychczasowy sposób dokumentowania przebiegu walnych zgromadzeń zapewnia w sposób wystarczający transparentność Spółki. Z przebiegu obrad WZA jest sporządzany protokół w formie aktu notarialnego zgodnie z 421 KSH. Ponadto inwestorzy mają możliwość zapoznania się z podjętymi uchwałami, gdyż są one przekazywane w formie raportów bieżących i zamieszczane na stronie internetowej Spółki.*

**I.Z.2.** Spółka, której akcje zakwalifikowane są do indeksów giełdowych WIG20 lub mWIG40, zapewnia dostępność swojej strony internetowej również w języku angielskim, przynajmniej w zakresie wskazanym w zasadzie I.Z.1. Niniejszą zasadę powinny stosować również spółki spoza powyższych indeksów, jeżeli przemawia za tym struktura ich akcjonariatu lub charakter i zakres prowadzonej działalności.

*Zasada nie dotyczy spółki.*

**Komentarz spółki:** *Akcje Emitenta nie są zakwalifikowane do indeksów giełdowych WIG20 i mWIG40.*

**II.Z.1.** Wewnętrzny podział odpowiedzialności za poszczególne obszary działalności spółki pomiędzy członków zarządu powinien być sformułowany w sposób jednoznaczny i przejrzysty, a schemat podziału dostępny na stronie internetowej spółki.

*Zasada nie jest stosowana.*

**Komentarz spółki:** *Zasada nie jest stosowana z uwagi na brak opracowanego schematu podziału zadań i odpowiedzialności członków zarządu za poszczególne obszary działalności Spółki. Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za całokształt działalności Spółki zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.*

**III.R.1.** Spółka wyodrębnia w swojej strukturze jednostki odpowiedzialne za realizację zadań w poszczególnych systemach lub funkcjach, chyba że wyodrębnienie jednostek organizacyjnych nie jest uzasadnione z uwagi na rozmiar lub rodzaj działalności prowadzonej przez spółkę.

*Rekomendacja nie jest stosowana.*

**Komentarz spółki:** *Spółka nie stosuje powyższej rekomendacji. Wyodrębnienie jednostek organizacyjnych odpowiedzialnych za realizację zadań w poszczególnych systemach lub funkcjach nie jest uzasadnione wielkością ani rodzajem prowadzonej działalności.*

**III.Z.2.** Z zastrzeżeniem zasady III.Z.3, osoby odpowiedzialne za zarządzanie ryzykiem, audyt wewnętrzny i compliance podlegają bezpośrednio prezesowi lub innemu członkowi zarządu, a także mają zapewnioną możliwość raportowania bezpośrednio do rady nadzorczej lub komitetu audytu.

*Zasada nie jest stosowana.*

**Komentarz spółki:** *W strukturze organizacyjnej Spółki nie wyodrębniono jednostek odpowiedzialnych za zarządzanie ryzykiem i audyt wewnętrzny.*

**III.Z.3.** W odniesieniu do osoby kierującej funkcją audytu wewnętrznego i innych osób odpowiedzialnych za realizację jej zadań zastosowanie mają zasady niezależności określone w powszechnie uznanych, międzynarodowych standardach praktyki zawodowej audytu wewnętrznego.

*Zasada nie jest stosowana.*

**Komentarz spółki:** *W strukturze organizacyjnej Spółki nie wyodrębniono jednostek odpowiedzialnych za zarządzanie ryzykiem i audyt wewnętrzny.*

**III.Z.4.** Co najmniej raz w roku osoba odpowiedzialna za audyt wewnętrzny (w przypadku wyodrębnienia w spółce takiej funkcji) i zarząd przedstawiają radzie nadzorczej własną ocenę skuteczności funkcjonowania systemów i funkcji, o których mowa w zasadzie III.Z.1, wraz z odpowiednim sprawozdaniem.

*Zasada nie jest stosowana.*

**Komentarz spółki:** *W strukturze organizacyjnej Spółki nie wyodrębniono jednostek odpowiedzialnych za zarządzanie ryzykiem i audyt wewnętrzny.*

**IV.R.2.** Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu lub zgłaszane spółce oczekiwania akcjonariuszy, o ile spółka jest w stanie zapewnić infrastrukturę techniczną niezbędną dla sprawnego przeprowadzenia walnego zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, powinna umożliwić akcjonariuszom udział w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu takich środków, w szczególności poprzez:

- 1) transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym,
- 2) dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia, przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad walnego zgromadzenia,
- 3) wykonywanie, osobiście lub przez pełnomocnika, prawa głosu w toku walnego zgromadzenia.

*Rekomendacja nie jest stosowana.*

**Komentarz spółki:** *Rekomendacja nie jest stosowana, gdyż wymóg przeprowadzenia walnego zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej nie jest uzasadniony ani strukturą akcjonariatu ani oczekiwaniami akcjonariuszy. Ponadto zgodnie z art. 4065 KSH udział w walnym zgromadzeniu przy użyciu środków komunikacji elektronicznej nie ma charakteru obowiązkowego.*

**IV.R.3.** Spółka dąży do tego, aby w sytuacji gdy papiery wartościowe wyemitowane przez spółkę są przedmiotem obrotu w różnych krajach (lub na różnych rynkach) i w ramach różnych systemów prawnych, realizacja zdarzeń korporacyjnych związanych z nabyciem praw po stronie akcjonariusza następowała w tych samych terminach we wszystkich krajach, w których są one notowane.

*Zasada nie dotyczy spółki.*

**Komentarz spółki :** *Papiery wartościowe wyemitowane przez Spółkę nie są przedmiotem obrotu w różnych krajach ani na różnych rynkach.*

**IV.Z.2.** Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu spółki, spółka zapewnia powszechnie dostępną transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym.

*Zasada nie jest stosowana.*

**Komentarz spółki :** *Zgodnie z art. 4065 KSH udział w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej nie ma charakteru obowiązkowego, zaś statut Spółki nie przewiduje takiej możliwości. W opinii Emitenta, statut Spółki oraz przepisy KSH regulujący przebieg i udział w walnych zgromadzeniach w sposób kompleksowy i w pełni wystarczający.*

**V.Z.6.** Spółka określa w regulacjach wewnętrznych kryteria i okoliczności, w których może dojść w spółce do konfliktu interesów, a także zasady postępowania w obliczu konfliktu interesów lub możliwości jego zaistnienia. Regulacje wewnętrzne spółki uwzględniają między innymi sposoby zapobiegania, identyfikacji i rozwiązywania konfliktów interesów, a także zasady wyłączenia członka zarządu lub rady nadzorczej od udziału w rozpatrywaniu sprawy objętej lub zagrożonej konfliktem interesów.

*Zasada nie jest stosowana.*

**Komentarz spółki :** *Spółka nie stosuje tej zasady. Spółka nie posiada na dzień dzisiejszy regulacji wewnętrznych, określających kryteria i okoliczności, w których może dojść do konfliktu interesów, oraz zasady postępowania w przypadku wystąpienia konfliktu interesów lub możliwości jego zaistnienia.*

**VI.R.1.** Wynagrodzenie członków organów spółki i kluczowych menedżerów powinno wynikać z przyjętej polityki wynagrodzeń.

*Rekomendacja nie jest stosowana.*

**Komentarz spółki:** *Spółka nie stosuje powyższej rekomendacji z uwagi na brak przyjętej polityki wynagrodzeń. Wynagrodzenia członków Zarządu i Rady Nadzorczej są ustalane zgodnie z postanowieniami statutu Spółki. Wysokość wynagrodzeń kluczowych menedżerów jest uzależniona od przydzielonego zakresu zadań i odpowiedzialności.*

**VI.R.2.** Polityka wynagrodzeń powinna być ściśle powiązana ze strategią spółki, jej celami krótko- i długoterminowymi, długoterminowymi interesami i wynikami, a także powinna uwzględniać rozwiązania służące unikaniu dyskryminacji z jakichkolwiek przyczyn.

*Rekomendacja nie jest stosowana.*

**Komentarz spółki :** *Spółka nie stosuje powyższej rekomendacji z uwagi na brak przyjętej polityki wynagrodzeń.*

**VI.R.3.** Jeżeli w radzie nadzorczej funkcjonuje komitet do spraw wynagrodzeń, w zakresie jego funkcjonowania ma zastosowanie zasada II.Z.7.

*Zasada nie dotyczy spółki.*

**Komentarz spółki :** *W Radzie Nadzorczej nie funkcjonuje komitet ds. wynagrodzeń.*

**VI.Z.1.** Programy motywacyjne powinny być tak skonstruowane, by między innymi uzależnić poziom wynagrodzenia członków zarządu spółki i jej kluczowych menedżerów od rzeczywistej, długoterminowej sytuacji finansowej spółki oraz długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa.

*Zasada nie jest stosowana.*

**Komentarz spółki :** *Spółka nie stosuje powyższej zasady z uwagi na fakt, że Spółka nie realizuje żadnych programów motywacyjnych.*



**VI.Z.2.** Aby powiązać wynagrodzenie członków zarządu i kluczowych menedżerów z długookresowymi celami biznesowymi i finansowymi spółki, okres pomiędzy przyznaniem w ramach programu motywacyjnego opcji lub innych instrumentów powiązanych z akcjami spółki, a możliwością ich realizacji powinien wynosić minimum 2 lata.

*Zasada nie jest stosowana.*

**Komentarz spółki:** *Spółka nie stosuje powyższej zasady, zgodnie z wyjaśnieniem w VI.Z.1.*

**VI.Z.4.** Spółka w sprawozdaniu z działalności przedstawia raport na temat polityki wynagrodzeń, zawierający co najmniej:

- 1) ogólną informację na temat przyjętego w spółce systemu wynagrodzeń,
- 2) informacje na temat warunków i wysokości wynagrodzenia każdego z członków zarządu, w podziale na stałe i zmienne składniki wynagrodzenia, ze wskazaniem kluczowych parametrów ustalania zmiennych składników wynagrodzenia i zasad wypłaty odpraw oraz innych płatności z tytułu rozwiązania stosunku pracy, zlecenia lub innego stosunku prawnego o podobnym charakterze – oddzielnie dla spółki i każdej jednostki wchodzącej w skład grupy kapitałowej,
- 3) informacje na temat przysługujących poszczególnym członkom zarządu i kluczowym menedżerom pozafinansowych składników wynagrodzenia,
- 4) wskazanie istotnych zmian, które w ciągu ostatniego roku obrotowego nastąpiły w polityce wynagrodzeń, lub informację o ich braku,
- 5) ocenę funkcjonowania polityki wynagrodzeń z punktu widzenia realizacji jej celów, w szczególności długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa.

*Zasada nie jest stosowana.*

**Komentarz spółki:** *Spółka nie stosuje powyższej zasady z uwagi na brak przyjętej polityki wynagrodzeń.*

#### **4.3. SYSTEM KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH I SKONSOLIDOWANYCH SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH**

Monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego oraz zarządzania ryzykiem istotnym dla Grupy Kapitałowej, jest realizowane przez Zarząd, kierownictwo oraz pozostałych pracowników w zakresie powierzonych im obowiązków.

W Spółce wykonywane są:

- kontrole o charakterze doraźnym - zakres takiej kontroli jest każdorazowo ustalany przez Zarząd Spółki,
- kontrole o charakterze stałym, polegające na analizie i wyjaśnianiu odchylenia wyników finansowych.

W ocenie Zarządu Spółki bieżące kontrole działu księgowego są wysoce efektywne, tj. pozwalają na bieżącą identyfikację przyczyn niepożądanych odchylenia oraz zapewniają poczucie odpowiedzialności wśród pracowników za realizację zadań planowych i pewność, że odchylenia zostaną zidentyfikowane i rozliczone. Kontrole doraźne w ocenie Zarządu Spółki są również wysoce efektywne, ponieważ obejmują one obszary i zagadnienia zidentyfikowane jako newralgiczne.

Zarząd podejmuje działania mające na celu łagodzenie ryzyk zagrażających działalności Spółki:

- strategiczne - realizacja głównych celów firmy, definiowanie i realizacja misji Spółki,
- operacyjne - efektywne wykorzystanie zasobów firmy poprzez optymalizację procesów,
- finansowe - zapewnienie rzetelności sprawozdań finansowych,
- zgodności z prawem - zapewnienie działania zgodnie z przepisami prawa i zasadami wewnętrznymi.

Zarząd jest organem zarządzającym ryzykiem w Grupie Kapitałowej w ramach swojej operacyjnej działalności, a kluczowy personel kierowniczy uczestniczy w procesie identyfikacji ryzyka i

zapobieganiu jego skutkom. Obszary ryzyka istotne dla Grupy są właściwie identyfikowane dla zapewnienia realizacji celów strategicznych zakładanych przez P.A. NOVA. Zarząd wspólnie z kierownictwem na bieżąco dokonuje przeglądu i aktualizacji czynników ryzyka towarzyszących działalności firmy, które mogą mieć wpływ na sytuację finansową oraz rynkową Spółki. Zidentyfikowane główne czynniki ryzyka dotyczące Spółki są stale monitorowane w celu ustalenia czy ich identyfikacja i podjęte środki w celu minimalizacji poszczególnych obszarów zagrożenia przebiega prawidłowo oraz czy stosowane są właściwe środki i rozwiązania. Prowadzona jest okresowa kontrola zasad zarządzania ryzykiem i zgodności tego procesu z przyjętymi standardami, a także stała analiza zarządzania ryzykiem pod kątem możliwości usprawnień.

#### **4.4. POSIADACZE ZNACZNYCH PAKIETÓW AKCJI**

Zestawienie znacznych akcjonariuszy Emitenta jest zawarte w pkt. 3.1 Sprawozdania.

#### **4.5. POSIADACZE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH DAJĄCYCH SPECJALNE UPRAWNIENIA KONTROLNE WRAZ Z OPISEM TYCH UPRAWNIĘĆ**

Nie występują papiery wartościowe dające specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do P.A. NOVA S.A. poza uprzywilejowaniem akcji serii A i B, których posiadaczom przysługują dwa głosy na jedną akcję na walnym zgromadzeniu.

Poza powyższym należy zwrócić uwagę na fakt, iż główny akcjonariusz P.A. NOVA S.A. – firma Budoprojekt Sp. z o.o. jest kontrolowany przez pozostałych głównych akcjonariuszy P.A. NOVA S.A.

#### **4.6. OGRANICZENIA DOTYCZĄCE WYKONYWANIA PRAWA GŁOSU**

Nie występują ograniczenia dotyczące wykonywania prawa głosu.

#### **4.7. OGRANICZENIA DOTYCZĄCE PRZENOSZENIA PRAW WŁASNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH EMITENTA**

Zbycie akcji imiennych po 04.12.2009 r. jest dopuszczalne z zastrzeżeniem prawa pierwszeństwa na rzecz pozostałych akcjonariuszy posiadających akcje imienne. Akcjonariusz zgłasza zamiar zbycia akcji imiennych Zarządowi na piśmie. Zarząd ma obowiązek poinformować o zamiarze zbycia pozostałych akcjonariuszy, którym przysługuje prawo pierwszeństwa, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia. Korzystający z prawa pierwszeństwa zgłaszają Zarządowi w formie pisemnej chęć nabycia akcji w terminie 30 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o zamiarze zbycia.

Akcje imienne na wniosek zainteresowanego akcjonariusza mogą być zamienione na akcje na okaziciela. Taka zamiana wymaga zgody Walnego Zgromadzenia.

Zamiana akcji na okaziciela na akcje imienne jest niedopuszczalna.

#### **4.8. OPIS ZASAD DOTYCZĄCYCH POWOŁYWANIA I ODWOŁYWANIA OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH ORAZ ICH UPRAWNIĘĆ**

Zarząd powoływany jest przez Radę Nadzorczą. Kadencja członków Zarządu jest kadencją wspólną i trwa pięć lat. Mandaty członków Zarządu wygasają najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji. Prezes i pozostali członkowie Zarządu oraz cały Zarząd mogą być odwołani lub z ważnych powodów zawieszani przez Radę Nadzorczą w każdym czasie przed upływem kadencji, uchwałą powziętą większością 2/3 głosów.

Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę na zewnątrz.

W zakresie swoich kompetencji i obowiązków Zarząd zobowiązany jest w szczególności do:

1. przygotowywania i przedkładania Radzie Nadzorczej Spółki kwartalnych wyników finansowych i informacji o bieżącej sytuacji Spółki,
2. sporządzenia i przedstawienia do badania wyznaczonemu przez Radę Nadzorczą biegłemu rewidentowi rocznego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Spółki,

3. przedstawienia Radzie Nadzorczej opinii i raportu biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego oraz wniosków w sprawie podziału zysku lub pokrycia straty,
4. przedłożenia Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia Regulaminu Zarządu, a także jakichkolwiek zmian w treści Regulaminu,
5. przedkładania Radzie Nadzorczej Spółki, na każdorazowe jej posiedzenia, wyczerpujących informacji o wszystkich istotnych sprawach dotyczących działalności Spółki oraz o ryzyku związanym z prowadzoną działalnością i sposobach zarządzania tym ryzykiem,
6. obecności na posiedzeniach Rady Nadzorczej wobec zawiadomienia Rady o konieczności uczestnictwa, przy założeniu, iż ze względu na interesy Spółki nieobecność można usprawiedliwić.

#### **4.9. ZASADY ZMIANY STATUTU LUB UMOWY SPÓŁKI EMITENTA**

Organem uprawnionym do zmiany statutu Emitenta jest Walne Zgromadzenie na podstawie podjętych uchwał.

#### **4.10. SPOSÓB DZIAŁANIA WALNEGO ZGROMADZENIA I JEGO ZASADNICZE UPRAWNIENIA ORAZ OPIS PRAW AKCJONARIUSZY I SPOSOBU ICH WYKONYWANIA**

Walne Zgromadzenia Spółki odbywają się na podstawie obowiązujących przepisów prawa, w tym w szczególności Kodeksu Spółek Handlowych, a także Statutu Spółki, obowiązującego w spółce Regulaminu Walnego Zgromadzenia oraz zgodnie z Dobrymi Praktykami w spółkach publicznych.

Miejsce i termin odbycia Walnego Zgromadzenia jest każdorazowo dobierany tak by umożliwić uczestnictwo w nim jak najszerszemu kręgowi Akcjonariuszy.

Zwoływanie oraz przebieg obrad walnego zgromadzenia odbywa się w trybie i na zasadach przewidzianych w ustawie Kodeks Spółek Handlowych.

W zakresie sposobu działania Walnego Zgromadzenia stosuje się w spółce poniższe zasady:

1. Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej.
2. W przypadku nieobecności Przewodniczącego Rady Nadzorczej Zgromadzenie otwiera osoba przez niego upoważniona, a w przypadku braku takiego upoważnienia, najstarszy wiekiem członek Rady Nadzorczej obecny na Zgromadzeniu. W razie nieobecności tych osób Walne Zgromadzenie otwiera Prezes Zarządu lub osoba wyznaczona przez Zarząd lub Akcjonariusz posiadający największą ilość akcji Spółki. W razie spełnienia kryterium największej ilości akcji Spółki przez dwóch lub więcej Akcjonariuszy, Walne Zgromadzenie otwiera najstarszy wiekiem spośród tych Akcjonariuszy.
3. Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia wybiera się spośród uczestników Zgromadzenia.
4. Osoby, których kandydatury zostaną zgłoszone, będą wpisywane na listę kandydatów na Przewodniczącego, o ile wyrażą zgodę na kandydowanie.
5. Listę kandydatów sporządza osoba otwierająca obrady Zgromadzenia.
6. Wyboru Przewodniczącego Zgromadzenia dokonuje się w głosowaniu tajnym oddając kolejno głos na każdego ze zgłoszonych kandydatów. Przewodniczącym zostaje osoba, na którą oddano największą liczbę głosów.
7. Przewodniczący kieruje przebiegiem Zgromadzenia zgodnie z przyjętym porządkiem obrad, przepisami prawa, Statutem i Regulaminem.
8. Do zadań Przewodniczącego należy w szczególności:
  - 1) zapewnienie prawidłowego i sprawnego przebiegu obrad;
  - 2) udzielanie głosu;
  - 3) wydawanie zarządzeń porządkowych;
  - 4) zarządzanie głosowań, czuwanie nad ich prawidłowym przebiegiem i ogłaszanie wyników głosowań;
  - 5) rozstrzyganie wątpliwości proceduralnych.
9. Przewodniczący może samodzielnie zarządzać przerwami porządkowymi w obradach inne niż przerwy zarządzane przez Zgromadzenie na podstawie art. 408 § 2 Kodeksu spółek handlowych. Przerwy porządkowe powinny być zarządzane przez Przewodniczącego w taki

sposób, żeby obrady Zgromadzenia można było zakończyć bez zbędnej zwłoki nie później niż w dniu ich rozpoczęcia.

10. Przewodniczący może samodzielnie zdecydować o pozostawieniu zgłoszonego wniosku bez biegu oraz wprowadzać pod obrady sprawy porządkowe, do których należą w szczególności:
  - 1) dopuszczanie na salę obrad osób nie będących Akcjonariuszami,
  - 2) zgłoszenie wniosku o zmianę kolejności rozpatrywania spraw przewidzianych w porządku obrad,
  - 3) wybór komisji przewidzianych Regulaminem.
11. Od decyzji Przewodniczącego w sprawach porządkowych uczestnicy Zgromadzenia mogą odwołać się do Zgromadzenia.

W zakresie uprawnień Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy należy wskazać:

- 1) rozpatrywanie i zatwierdzanie rocznego sprawozdania finansowego Spółki, rocznego sprawozdania z działalności Spółki, a także skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej oraz sprawozdania z działalności grupy kapitałowej za poprzedni rok obrotowy;
- 2) udzielanie absolutorium członkom Rady Nadzorczej i członkom Zarządu Spółki z wykonania przez nich obowiązków;
- 3) decydowanie o podziale zysku oraz o pokrywaniu strat, a także sposobie wykorzystania funduszy utworzonych z zysku, z zastrzeżeniem przepisów szczególnych regulujących w sposób odmienny tryb wykorzystania takich funduszy;
- 4) powoływanie członków Rady Nadzorczej oraz ustalanie zasad wynagradzania członków Rady Nadzorczej;
- 5) podwyższenie i obniżenie kapitału zakładowego, jeżeli przepisy kodeksu spółek handlowych oraz Statutu nie stanowią inaczej;
- 6) wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu Spółki oraz sprawowaniu nadzoru lub zarządu;
- 7) wyrażanie zgody na zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego;
- 8) zmiana Statutu;
- 9) tworzenie i likwidowanie kapitałów rezerwowych i innych kapitałów oraz funduszy Spółki;
- 10) decydowanie o umorzeniu akcji oraz nabywaniu akcji w celu ich umorzenia i określenie warunków ich umorzenia;
- 11) emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa;
- 12) rozwiązanie, likwidacja i przekształcenie Spółki oraz jej połączenie z inną spółką;
- 13) uchwalenie regulaminu Walnego Zgromadzenia.

W zakresie praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonania:

Akcjonariuszom przysługuje prawo do udziału w zysku wynikającym ze sprawozdania finansowego Spółki, a przeznaczonym do podziału uchwałą Walnego Zgromadzenia. Zysk rozdziela się w stosunku do liczby akcji. Jeżeli akcje nie są całkowicie pokryte, wówczas nie uczestniczą w podziale zysku do czasu pełnego pokrycia.

#### **4.11. OPIS DZIAŁANIA ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH, NADZORUJĄCYCH LUB ADMINISTRUJĄCYCH EMITENTA ORAZ ICH KOMITETÓW, WRAZ ZE WSKAZANIEM SKŁADU OSOBOWEGO TYCH ORGANÓW I ZMIAN, KTÓRE W NICH ZASZŁY W CIĄGU OSTATNIEGO ROKU OBROTOWEGO**

##### **ZARZĄD**

Na dzień 31.12.2019 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania skład Zarządu Emitenta przedstawiał się następująco:

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

Zarząd Spółki jest obowiązany do prowadzenia bieżącej działalności Spółki, co czyni w szczególności poprzez:

- a) podejmowanie działań mających na względzie w szczególności dbanie o interes Spółki,
- b) wdrożenie i realizację strategii działania Spółki,
- c) dbanie o przejrzystość i efektywność systemu zarządzania Spółką.

Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę wobec sądów, władz i osób trzecich zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz podejmuje decyzje we wszystkich sprawach, które zgodnie ze Statutem Spółki oraz bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa, nie zostały zastrzeżone do kompetencji pozostałych organów Spółki.

Zarząd podejmuje decyzje w formie uchwał na posiedzeniach zwoływanych, w miarę potrzeby, jednak nie rzadziej niż raz na miesiąc.

Zarząd, przy podejmowaniu decyzji w sprawach Spółki, działa w granicach uzasadnionego ryzyka gospodarczego, po rozpatrzeniu wszystkich informacji, analiz i opinii, które w rozsądnej ocenie Zarządu powinny być w danym przypadku wzięte pod uwagę ze względu na interes Spółki. Przy ustalaniu interesu Spółki brane są pod uwagę uzasadnione w długookresowej perspektywie interesy akcjonariuszy, wierzycieli, pracowników Spółki oraz innych podmiotów i osób współpracujących ze Spółką w zakresie jej działalności gospodarczej, a także interesy społeczności lokalnych.

Przy dokonywaniu transakcji z akcjonariuszami oraz innymi osobami, których interesy wpływają na interes Spółki, Zarząd działa ze szczególną starannością w taki sposób, aby transakcje były dokonywane na warunkach rynkowych.

Zarząd podejmuje decyzje w formie uchwał. Zarząd może podejmować uchwały za pośrednictwem urzędów do porozumiewania się na odległość, w tym m.in. za pośrednictwem poczty elektronicznej, o ile wszyscy członkowie Zarządu zostali prawidłowo powiadomieni o terminie posiedzenia Zarządu i wyrazili zgodę na taki tryb obradowania.

Zarząd składa się z trzech do pięciu członków, w tym Prezesa Zarządu. Zarząd powoływany jest przez Radę Nadzorczą. Kadencja członków Zarządu jest kadencją wspólną i trwa pięć lat. Mandaty członków Zarządu wygasają najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji. Mandat członka powołanego do Zarządu przed upływem danej kadencji wygasa równocześnie z wygaśnięciem mandatów pozostałych członków Zarządu. Członkowie Zarządu mogą być powoływani spoza grona akcjonariuszy. Prezes i pozostali członkowie Zarządu oraz cały Zarząd mogą być odwołani lub z ważnych powodów zawieszani przez Radę Nadzorczą w każdym czasie przed upływem kadencji, uchwałą powziętą większością 2/3 głosów.

Zarząd nie posiada uprawnień do podejmowania decyzji o emisji lub wykupie akcji z zastrzeżeniem zapisów uchwał dotyczących skupu akcji własnych, podjętych przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 04.08.2011 r. zmieniony uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki w dniu 06.06.2013 r., uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki w dniu 16.04.2014 r., uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki w dniu 14.05.2015 r. oraz uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki w dniu 23.06.2016 r. oraz na podstawie uchwały podjętej przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 27.04.2017 r.

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

### **RADA NADZORCZA**

Na dzień 31.12.2019 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania skład Rady Nadzorczej Emitenta przedstawiał się następująco:

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

Rada Nadzorcza sprawuje nadzór nad działalnością Spółki zgodnie z przepisami ustawy, Kodeksu Spółek Handlowych, postanowieniami Statutu oraz Regulaminu Rady Nadzorczej, a także Dobrymi Praktykami w spółkach publicznych.

Rada Nadzorcza prowadzi sprawy Spółki w zakresie przyznanych jej kompetencji, a podejmowane decyzje powinny mieć przede wszystkim na uwadze interes Spółki.

Działalność Rady Nadzorczej winna być zgodna z przepisami powszechnie obowiązującego prawa.

Rada Nadzorcza wykonuje swoje funkcje kolegialnie, może jednak delegować swoich członków do indywidualnego wykonywania poszczególnych czynności kontrolnych. Wyniki takich czynności omawiane są na posiedzeniach Rady Nadzorczej.

Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swe prawa i obowiązki osobiście.

Decyzje Rady Nadzorczej zapadają w formie uchwał.

Członkowie Rady Nadzorczej powinni podejmować odpowiednie działania, aby otrzymywać od Zarządu regularne i wyczerpujące informacje o wszystkich istotnych sprawach dotyczących działalności Spółki oraz o ryzyku związanym z prowadzoną działalnością i sposobach zarządzania tym ryzykiem.

Rada Nadzorcza corocznie podejmuje uchwałę, w której zawarta jest własna ocena Rady na temat sytuacji Spółki, oraz przedkłada tę uchwałę Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

Rada Nadzorcza obraduje i podejmuje uchwały na posiedzeniach, które odbywają się w siedzibie Spółki lub w Warszawie lub w innym miejscu wskazanym w zawiadomieniu o zwołaniu posiedzenia.

W związku z brzmieniem art. 86 ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badań sprawozdań finansowych oraz nadzorze publicznym, Rada Nadzorcza Spółki P.A. NOVA S.A. w dniu 24.10.2011 r. utworzyła Komitet Audytu. Skład Komitetu Audytu na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania jest następujący:

Leszek Iwaniec – Przewodniczący Komitetu Audytu

Jerzy Biel – Członek Komitetu Audytu

Paweł Ruka - Członek Komitetu Audytu

#### **4.12. INFORMACJE DOTYCZĄCE KOMITETU AUDYTU**

W ramach Rady Nadzorczej z dniem 24.10.2011 r. został wyodrębniony Komitet Audytu zgodnie z Ustawą o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badań sprawozdań finansowych oraz nadzorze publicznym.

Skład Komitetu Audytu na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania jest następujący:

Leszek Iwaniec – Przewodniczący Komitetu Audytu

Jerzy Biel – Członek Komitetu Audytu

Paweł Ruka - Członek Komitetu Audytu.

Wśród powołanych członków Komitetu Audytu dwóch jest członkami niezależnymi oraz jeden posiada kwalifikacje i doświadczenie w zakresie rachunkowości i finansów.

W 2019 r. odbyło się sześć posiedzeń Komitetu Audytu.

Na rzecz Emitenta nie były świadczone przez firmę audytorską badającą sprawozdanie finansowe dozwolone usługi niebędące badaniem.

### **5. PERSPEKTYWY ROZWOJU SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ P.A. NOVA**

#### **5.1. INFORMACJE O PRZEWIDYWANYM ROZWOJU ORAZ SYTUACJI FINANSOWEJ SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ**

Głównymi celami strategicznymi Spółki i Grupy Kapitałowej są:

- Rozwój działalności na rynku budownictwa komercyjnego,
- Rozwój działalności na rynku budownictwa przemysłowego,
- Dywersyfikacja działalności poprzez realizację obiektów na własny rachunek (handlowych oraz przemysłowych),
- Zagospodarowanie posiadanych nieruchomości gruntowych.

#### Rozwój działalności na rynku budownictwa komercyjnego

Jednym z głównych celów Spółki i Grupy Kapitałowej jest zdobycie znaczącej pozycji na rynku usług budowlanych w zakresie realizacji obiektów handlowych w miejscowościach o liczbie ludności wynoszącej około 20-100 tys. mieszkańców. P.A. NOVA koncentruje się na kompleksowej realizacji obiektów handlowych, obejmujących galerie handlowe oraz obiekty handlu wielkopowierzchniowego, poprzez zacieśnianie współpracy z czołowymi sieciami handlowymi działającymi na rynku krajowym.

Emitent zamierza kontynuować realizację tego typu projektów zarówno w formule generalnego wykonawstwa, jak i w formie deweloperskiej.

#### Rozwój działalności na rynku budownictwa przemysłowego

W związku z dużym zainteresowaniem inwestorów realizacją obiektów przemysłowych Grupa P.A. NOVA zaangażowała się w ten segment działalności zarówno poprzez wykonawstwo hal produkcyjnych dla odbiorców zewnętrznych, jak również realizację takich obiektów na własnych rachunek.

Z uwagi na rosnący potencjał na rynku nieruchomości przemysłowych i magazynowych, Emitent w ramach Grupy Kapitałowej rozwija działalność w tym sektorze, poszukując interesujących gruntów pod tego rodzaju zabudowę lub przejmując gotowe projekty.

#### Dywersyfikacja działalności poprzez realizację obiektów na własny rachunek (handlowych oraz przemysłowych)

Do dnia 31.12.2019 r. w ramach Grupy Kapitałowej zostało zrealizowanych na własny rachunek 12 obiektów handlowych oraz 5 obiektów przemysłowych o łącznej powierzchni najmu 139,8 tys. m<sup>2</sup> (z czego w posiadaniu P.A. NOVA SA i spółek Grupy Kapitałowej znajdują się na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania obiekty o łącznej powierzchni najmu 119,7 tys. m<sup>2</sup>).

Obiekty realizowane na własny rachunek przeznaczone są do odsprzedaży inwestorom branżowym lub finansowym, którzy zdecydują się nabyć obiekt na satysfakcjonujących Emitenta warunkach. Do czasu odsprzedaży zrealizowanych obiektów, Emitent będzie uzyskiwać przychody z wynajmu wybudowanych powierzchni handlowych i usługowych.

Przy rozwoju kolejnych projektów inwestycyjnych Emitent wykorzystuje finansowanie typu project finance, czyli przedsięwzięcia te są realizowane za pośrednictwem specjalnie utworzonych spółek celowych.

Emitent dąży do tego, aby realizacja poszczególnych inwestycji przebiegała w taki sposób, aby po realizacji poszczególnych obiektów (galerii handlowych/ parków handlowych/ hal przemysłowych) Emitent miał swobodę wyboru pomiędzy pozostawieniem na pewien okres czasu obiektu jako majątku Emitenta lub ewentualną jego sprzedażą; ważne jest aby sprzedaż obiektów następowała w najkorzystniejszym momencie biorąc pod uwagę czynniki rynkowe. W ostatnim okresie zauważyć można stopniowy wzrost zainteresowania zagranicznych instytucji finansowych nabywaniem obiektów komercyjnych, tak więc istotne jest, aby to Emitent, a nie potencjalny nabywca miał możliwość wyboru terminu sprzedaży obiektu.

#### Zagospodarowanie posiadanych nieruchomości gruntowych

Grupa P.A. NOVA posiada duży portfel nieruchomości na terenie całego kraju, które mogą być wykorzystane pod realizację różnego rodzaju obiektów zarówno handlowych, jak i usługowych.

Emitent analizuje możliwości potencjalnego zagospodarowania posiadanych nieruchomości poprzez budowę obiektów handlowych lub przemysłowych na własny rachunek. Spółka nie wyklucza również sprzedaży funkcjonujących obiektów na rzecz podmiotów zainteresowanych.

## **5.2. CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ**

### *Czynniki zewnętrzne.*

Istotne dla rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej czynniki zewnętrzne to:

- ogólna sytuacja ekonomiczna i siła nabywcza gospodarstw domowych;
- sytuacja w sektorze bankowym i związana z tym dostępność kredytów;
- kursy wymiany walut (głównie EURO);
- podaż obiektów deweloperskich i zainteresowanie ich nabyciem przez inwestorów;
- koniunktura na rynku usług budowlanych i deweloperskich w Polsce w następnych latach;
- poziom cen produktów i usług budowlanych wpływający na wysokość kosztów bezpośrednich realizowanych kontraktów;
- poziom stóp procentowych, który wpływa na poziom aktywności gospodarczej oraz koszt kapitału;
- koszty zatrudnienia oraz dostępność wykwalifikowanych pracowników.

### *Czynniki wewnętrzne.*

Efekty finansowe Spółki i Grupy w najbliższych latach będą w dużej mierze wynikać z:

- 1) kontynuacji współpracy z sieciami handlowymi - na rok 2020 planowana jest realizacja kilku kontraktów deweloperskich i budowlanych,
- 2) realizacji kontraktów projektowych, budowlanych i deweloperskich w obszarach przemysłowym i hotelowo – biurowym,
- 3) uzgodnienia z najemcami w obiektach handlowych nowych warunków kontraktowych pozwalających na funkcjonowanie obiektów handlowych i najemców z zachowaniem płynności finansowej wszystkich stron.

## **5.3. OPIS PERSPEKTYW ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ ORAZ OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH**

W 2019 roku P.A. NOVA SA zrealizowała kolejne obiekty na własny rachunek, w tym park handlowy w Jaworznie przy galerii handlowej Galena z 3 lokalami handlowymi o łącznej powierzchni ok. 3,2 tys. m<sup>2</sup>. Otwarcie obiektu dla klientów nastąpiło w połowie kwietnia 2019 roku. Kolejną tego typu inwestycją jest budowa drugiego parku handlowego w Sosnowcu, obok funkcjonującego już parku handlowego, oddanego do użytku w 2017 roku. Obiekt obejmujący 3 lokale handlowe o łącznej powierzchni najmu 1,7 tys. m<sup>2</sup> otwarto dla klientów w marcu 2019 r. W 2019 r. zrealizowany i otwarty dla klientów również został kompleks dwóch parków handlowych w Zielonej Górze, liczący 6 lokali handlowych i 3 tys. m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży.

Poza inwestycjami realizowanymi na własny rachunek Emitent zawierał również umowy na realizację obiektów handlowych i przemysłowych z kontrahentami zewnętrznymi (w formie deweloperskiej lub na podstawie wygranego przetargu). Istotną pozycję w przychodach Spółki w 2019 roku stanowiło rozliczenie kontraktów zawartych jeszcze w 2018 roku: budowa obiektu handlowego dla sieci Kaufland, budowa obiektu handlowego dla sieci LIDL oraz budowa obiektu magazynowego dla sieci IKEA, opisanych w raportach bieżących.

Emitent planuje kontynuację współpracy z sieciami handlowymi zarówno w zakresie kontraktów deweloperskich jak i budowlanych. W 2020 roku P.A. NOVA zakłada również realizacji inwestycji w obszarach przemysłowym i hotelowo – biurowym.

Z uwagi na obostrzenia związane z epidemią koronawirusa COVID-19 istotny wpływ na przyszłoroczne wyniki finansowe będą miały ponadto uzgodnienia z najemcami lokali w obiektach handlowych nowych warunków kontraktowych pozwalających na funkcjonowanie obiektów handlowych i najemców z zachowaniem płynności finansowej wszystkich stron.

P.A. NOVA SA pozytywnie ocenia możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, jednocześnie Emitent podjął szereg działań w celu zapewnienia stabilizacji działalności w warunkach epidemii koronawirusa COVID-19 oraz zachowania potencjału przyszłego wzrostu. Wykorzystywane źródła finansowania gwarantują zdywersyfikowany rozkład ryzyka oraz optymalny model kosztów finansowych. Zarząd planuje kontynuację przyjętego modelu finansowania inwestycji opartego o połączenie środków własnych i bankowych kredytów inwestycyjnych.



## 6. DODATKOWE INFORMACJE

### 6.1. WYNAGRODZENIA I NAGRODY NALEŻNE OSOBOM ZARZĄDZAJĄCYM I NADZORUJĄCYM W P.A. NOVA SA ZA 2019 ROK

<i>Imię i nazwisko</i>	<i>Pełniona funkcja</i>	<i>Łączna wartość należnych wynagrodzeń* za 2019 rok</i>
Tomasz Janik	Prezes Zarządu (do 18.06.2019 r. Wiceprezes)	442 649,96 zł
Ewa Bobkowska	Wiceprezes Zarządu	444 456,30 zł
Stanisław Lessaer	Wiceprezes Zarządu	360 592,57 zł
Przemysław Żur	Wiceprezes Zarządu	417 018,00 zł
Jerzy Biel	Przewodniczący Rady Nadzorczej	52 214,28 zł
Sławomir Kamiński	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	35 725,56 zł
Miłosz Wolański	Sekretarz Rady Nadzorczej	35 725,56 zł
Katarzyna Jurek-Lessaer	Członek Rady Nadzorczej	126 825,56 zł
Leszek Iwaniec	Członek Rady Nadzorczej	35 725,56 zł
Paweł Ruka	Członek Rady Nadzorczej	35 725,56 zł

\* wartości obejmują również wynagrodzenia z innych tytułów niż pełnienie funkcji w organach spółki

### 6.2. UMOWY ZAWARTE MIĘDZY SPÓŁKAMI GRUPY KAPITAŁOWEJ A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI, PRZEWIDUJĄCE REKOMPENSATĘ W PRZYPADKU ICH REZYGNACJI LUB ZWOLNIENIA Z ZAJMOWANEGO STANOWISKA BEZ WAŻNEJ PRZYCZYNY LUB GDY ICH ODWOŁANIE LUB ZWOLNIENIE NASTĘPUJE Z POWODU POŁĄCZENIA SPÓŁKI PRZEZ PRZEJĘCIE

W 2019 roku nie zostały zawarte takie umowy przez żadną ze spółek Grupy Kapitałowej.

### 6.3. INFORMACJE O WSZELKICH ZOBOWIĄZANIACH WYNIKAJĄCYCH Z EMERYTUR I ŚWIADCZEŃ O PODOBNYM CHARAKTERZE DLA BYŁYCH OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH, NADZORUJĄCYCH LUB BYŁYCH CZŁONKÓW ORGANÓW ADMINISTRACYJNYCH

Nie wystąpiły.

### 6.4. INFORMACJA O POSTĘPOWANIACH TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ

#### 1) Pozew przeciwko Polskim Kolejom Państwowym SA dot. umowy zawartej z PKP SA na wykonanie robót budowlano-montażowych dla zadania pn. „Rewitalizacja budynku zabytkowego dworca kolejowego Sosnowiec Maczki ...”

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

Złożony pozew ma na celu ustalenie przez sąd zasadności odstąpienia przez Emitenta od umowy zawartej z PKP SA na wykonanie robót budowlano-montażowych dla zadania pn. „Rewitalizacja budynku zabytkowego dworca kolejowego Sosnowiec Maczki ...”, z winy leżącej po stronie

Pozwanego, bezpodstawność naliczenia przez PKP SA kary umownej w wysokości 7.777.000,00 zł, nadużycie praw z gwarancji dobrego wykonania umowy nr RW/GW/41/285/4004/2016 z dnia 12.08.2016 r. na kwotę 3.885.500,00 zł oraz bezpodstawne wzbogacenie na skutek wypłaty przez KUKĘ SA środków z w/w gwarancji.

Ponadto w dniu 26.04.2019 r. Emitent złożył w Sądzie Okręgowym w Warszawie XVI Wydział Gospodarczy pismo procesowe rozszerzające powództwo przeciwko Polskim Kolejom Państwowym S.A. („PKP S.A.”) z kwoty 100.000,00 zł do kwoty 3.885.000,00 zł.

Rozszerzenie powództwa jest związane z dokonaniem spłaty całości zobowiązania Emitenta wobec KUKĘ S.A. zgodnie z zawartym porozumieniem, o którym Emitent informował raportem bieżącym nr 7/2018 z dn. 13.04.2018 r., a które zawarto w związku z wypłatą przez KUKĘ gwarancji na rzecz PKP S.A.

## **2) Postępowanie sądowe z powództwa Galeria Galena Sp. z o.o. przeciwko Skarbowi Państwa – Dyrektorowi Okręgowego Urzędu Górniczego w Katowicach**

Na dzień 31.12.2019 r. toczy się postępowanie sądowe z powództwa Galeria Galena Sp. z o.o. przeciwko Skarbowi Państwa – Dyrektorowi Okręgowego Urzędu Górniczego w Katowicach, Tauron Wydobyte SA z siedzibą w Jaworznie, Spółka Restrukturyzacji Kopalń SA z siedzibą w Bytomiu, Holding KW Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach oraz Nieruchomości KW Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach.

Roszczenie dochodzone w tym postępowaniu dotyczy zwrotu poniesionych przez Galerię Galena Sp. z o.o. kosztów zabezpieczenia obiektu budowlanego przed wpływami eksploatacji górniczej i opieka na kwotę 22.785.341,66 zł.

## **6.5. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU**

P.A. NOVA SA realizuje projekt dofinansowany w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego na lata 2014-2020 (Europejski Fundusz Rozwoju Regionalnego) dla działania: 1.2. Badania, rozwój i innowacje w przedsiębiorstwach pod nazwą „Utworzenie w P.A. Nova Centrum Badawczo-Rozwojowego Technologii Przetwarzania Dużych Zbiorów Danych na potrzeby Geoinformacji i Inżynierii Odwrotnej”. Na potrzeby powstającego Centrum został adaptowany budynek zlokalizowany w Gliwicach przy ul. Grodowej 13a, będący własnością Emitenta.

W ramach projektu pozyskano dofinansowanie na zakup materiałów i usług budowlanych, środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz usług doradczych koniecznych dla funkcjonowania Centrum B+R.

Zasadniczym celem naukowo badawczym jest opracowanie kilku posiadających wysoką zdolność aplikacyjną metod przetwarzania dużych zbiorów danych przestrzennych wykorzystujących zewnętrzne moce obliczeniowe.

Centrum świadczy na potrzeby Grupy Kapitałowej P.A. Nova SA oraz zewnętrznych kontrahentów dotychczas nieoferowane usługi badawczo-projektowe z obszarów urbanistyki, architektury, budownictwa, inżynierii odwrotnej i budowy maszyn.

Wartość projektu: 5 996 250,00 PLN

Wartość dofinansowania: 1 704 500,00 PLN

## **6.6. INFORMACJE O FIRMIE AUDYTORSKIEJ**

### **1) Rok 2019**

Rada Nadzorcza dokonała w dniu 21.05.2019 r. wyboru biegłego rewidenta uprawnionego do badania sprawozdań finansowych spółki, firmy UHY ECA Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. z siedzibą w Warszawie oraz upoważniła Zarząd do zawarcia umowy z w/w biegłym rewidentem na:

- 1) przegląd sprawozdania finansowego jednostkowego za I półrocze 2019 r.;
- 2) przegląd sprawozdania finansowego skonsolidowanego za I półrocze 2019 r.;
- 3) badanie sprawozdania finansowego jednostkowego za rok 2019;

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA  
za 2019 rok**

- 4) badanie sprawozdania finansowego skonsolidowanego za rok 2019;
- 5) przegląd sprawozdania finansowego jednostkowego za I półrocze 2020 r.;
- 6) przegląd sprawozdania finansowego skonsolidowanego za I półrocze 2020 r.;
- 7) badanie sprawozdania finansowego jednostkowego za rok 2020;
- 8) badanie sprawozdania finansowego skonsolidowanego za rok 2020;
- 9) przegląd sprawozdania finansowego jednostkowego za I półrocze 2021 r.;
- 10) przegląd sprawozdania finansowego skonsolidowanego za I półrocze 2021 r.;
- 11) badanie sprawozdania finansowego jednostkowego za rok 2021;
- 12) badanie sprawozdania finansowego skonsolidowanego za rok 2021.

Audytora jest wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod nr 3115. Wybór został dokonany zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

W tabeli poniżej przedstawiono zestawienie umów zawartych z w/w podmiotem w ramach Grupy Kapitałowej.

<i>Spółka</i>	<i>Data zawarcia umowy</i>	<i>Zakres</i>	<i>Kwota netto</i>
P.A. NOVA SA	01.07.2019 r.	- przeprowadzenie przeglądu jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2019 r. - przeprowadzenie przeglądu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2019 r. - przeprowadzenie badania i oceny jednostkowego sprawozdania finansowego za 2019 r., - przeprowadzenie badania i oceny skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2019 r.	87 000,00 zł
San Development Sp. z o.o.	22.07.2019 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2019 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2019 r.	12 000,00 zł
Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.	22.07.2019 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2019 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2019 r.	10 500,00 zł
Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.	22.07.2019 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2019 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2019 r.	13 000,00 zł
Galeria Kluczbork Sp. z o.o.	22.07.2019 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2019 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2019 r.	10 500,00 zł
Galeria Galena Sp. z o.o.	22.07.2019 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2019 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2019 r.	13 000,00 zł
P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o.	22.07.2019 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2019 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2019 r.	10 500,00 zł

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA  
za 2019 rok**

P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o.	22.07.2019 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2019 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2019 r.	10 500,00 zł
P.A. NOVA Invest 3 Sp. z o.o.	22.07.2019 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2019 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2019 r.	10 500,00 zł
P.A. NOVA Invest Kamienna Góra Sp. z o.o.	22.07.2019 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2019 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2019 r.	10 500,00 zł
P.A. NOVA Invest Krosno Sp. z o.o.	22.07.2019 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2019 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2019 r.	10 000,00 zł
P.A. NOVA Invest Racibórz Sp. z o.o.	22.07.2019 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2019 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2019 r.	10 500,00 zł
P.A. NOVA Invest Sosnowiec Sp. z o.o.	22.07.2019 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2019 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2019 r.	10 500,00 zł
P.A. NOVA Parki Handlowe Bis Sp. z o.o.	22.07.2019 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2019 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2019 r.	10 500,00 zł
Galeria Zamoyska Sp. z o.o.	22.07.2019 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2019 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2019 r.	10 000,00 zł
P.A. NOVA Invest Kłodzko Sp. z o.o.	22.07.2019 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2019 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2019 r.	10 500,00 zł
Centrum Handlowe ZET Sp. z o.o.	22.07.2019 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2019 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2019 r.	10 500,00 zł
P.A. Nova Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o.	03.12.2018 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2019 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2019 r.	10 300,00 zł
P.A. Nova Invest Zaczernie Sp. z o.o.	22.07.2019 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2019 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2019 r.	10 500,00 zł
<b>Łącznie:</b>			<b>281 300,00 zł</b>

## 2) Rok 2018

W związku z wejściem w życie przepisów Ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym Rada Nadzorcza Spółki podjęła w dniu 16.10.2017 r. uchwałę o wyrażeniu zgody na przedłużenie okresu trwania umowy zawartej z firmą audytorską, uprawnioną do badania sprawozdań finansowych - UHY ECA Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. z siedzibą w Warszawie na okres 2 lat oraz upoważniła Zarząd Emitenta do zawarcia aneksu do w/w umowy na:

- 1) przegląd sprawozdania finansowego jednostkowego za I półrocze 2018 r.
- 2) przegląd sprawozdania finansowego skonsolidowanego za I półrocze 2018 r.
- 3) badanie sprawozdania finansowego jednostkowego za rok 2018;
- 4) badanie sprawozdania finansowego skonsolidowanego za rok 2018.

Audytór jest wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod nr 3115. Wybór został dokonany zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

W tabeli poniżej przedstawiono zestawienie umów zawartych z w/w podmiotem w ramach Grupy Kapitałowej.

<i>Spółka</i>	<i>Data zawarcia umowy</i>	<i>Zakres</i>	<i>Kwota netto</i>
P.A. NOVA SA	aneks z dn. 24.10.2017 r.	- przeprowadzenie przeglądu jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 r. - przeprowadzenie przeglądu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 r. - przeprowadzenie badania i oceny jednostkowego sprawozdania finansowego za 2018 r., - przeprowadzenie badania i oceny skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2018 r.	38 900,00 zł
San Development Sp. z o.o.	aneks z dn. 24.10.2017 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2018 r.	9 400,00 zł
Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.	aneks z dn. 24.10.2017 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2018 r.	7 000,00 zł
Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.	aneks z dn. 24.10.2017 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2018 r.	9 300,00 zł
Galeria Kluczbork Sp. z o.o.	aneks z dn. 24.10.2017 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2018 r.	8 900,00 zł
Galeria Galena Sp. z o.o.	aneks z dn. 24.10.2017 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2018 r.	10 300,00 zł

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA  
za 2019 rok**

P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o.	aneks z dn. 24.10.2017 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2018 r.	7 700,00 zł
P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o.	aneks z dn. 24.10.2017 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2018 r.	7 500,00 zł
P.A. NOVA Invest 3 Sp. z o.o.	aneks z dn. 24.10.2017 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2018 r.	7 500,00 zł
P.A. NOVA Invest Kamienna Góra Sp. z o.o.	aneks z dn. 24.10.2017 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2018r.	7 100,00 zł
P.A. NOVA Invest Krosno Sp. z o.o.	aneks z dn. 24.10.2017 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2018 r.	8 000,00 zł
P.A. NOVA Invest Racibórz Sp. z o.o.	aneks z dn. 24.10.2017 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2018 r.	7 700,00 zł
P.A. NOVA Invest Sosnowiec Sp. z o.o.	aneks z dn. 24.10.2017 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2018 r.	7 700,00 zł
P.A. NOVA Parki Handlowe Bis Sp. z o.o.	aneks z dn. 24.10.2017 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2018 r.	8 000,00 zł
Galeria Zamoyska Sp. z o.o.	26.01.2018 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2018 r.	8 000,00 zł
P.A. NOVA Invest Kłodzko Sp. z o.o.	26.01.2018 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2018 r.	8 000,00 zł
Centrum Handlowe ZET Sp. z o.o.	26.01.2018 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2018 r.	8 000,00 zł
P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o.	15.06.2018 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2018 r.	8 000,00 zł
P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o.	03.12.2018 r.	- badanie sprawozdania finansowego za 2018 r.	6 100,00 zł
<b>Łącznie:</b>			<b>183 100,00 zł</b>

*Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA  
za 2019 rok*

---

**Podpisy wszystkich Członków Zarządu:**

<i>Data</i>	<i>Imię i nazwisko</i>	<i>Funkcja</i>	<i>Podpis</i>
2020-04-16	Tomasz Janik	Prezes Zarządu	Tomasz Wojciech Janik <small>Elektronicznie podpisany przez Tomasz Wojciech Janik Data: 2020.04.16 16:16:56 +02'00'</small>
2020-04-16	Ewa Bobkowska	Wiceprezes Zarządu	Ewa Maria Bobkowska <small>Elektronicznie podpisany przez Ewa Maria Bobkowska Data: 2020.04.16 16:17:56 +02'00'</small>
2020-04-16	Stanisław Lessaer	Wiceprezes Zarządu	Stanisław Jan Lessaer <small>Elektronicznie podpisany przez Stanisław Jan Lessaer Data: 2020.04.16 16:25:52 +02'00'</small>
2020-04-16	Przemysław Żur	Wiceprezes Zarządu	Przemysław Andrzej Żur <small>Elektronicznie podpisany przez Przemysław Andrzej Żur Data: 2020.04.16 16:15:32 +02'00'</small>

Gliwice, dnia 16 kwietnia 2020 r.

## Oświadczenie Zarządu Spółki P.A. NOVA SA

Zarząd spółki P.A. NOVA SA niniejszym oświadcza, że roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe i dane porównywalne zostały sporządzone według najlepszej wiedzy i przekonania Zarządu, zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki, jej wynik finansowy, a roczne sprawozdanie zarządu z działalności zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

**Tomasz  
Wojciech  
Janik**

Elektronicznie  
podpisany przez  
Tomasz Wojciech Janik  
Data: 2020.04.16  
16:19:01 +02'00'

.....  
Tomasz Janik  
Prezes Zarządu

**Ewa Maria  
Bobkowska**

Elektronicznie podpisany  
przez Ewa Maria Bobkowska  
Data: 2020.04.16 16:20:16  
+02'00'

.....  
Ewa Bobkowska  
Wiceprezes Zarządu

**Stanisław  
Jan Lessaer**

Elektronicznie podpisany  
przez Stanisław Jan  
Lessaer  
Data: 2020.04.16 16:29:34  
+02'00'

.....  
Stanisław Lessaer  
Wiceprezes Zarządu

**Przemysław  
Andrzej Żur**

Elektronicznie podpisany przez  
Przemysław Andrzej Żur  
Data: 2020.04.16 16:16:14  
+02'00'

.....  
Przemysław Żur  
Wiceprezes Zarządu



Gliwice, dnia 16 kwietnia 2020 r.

## INFORMACJA ZARZĄDU W SPRAWIE WYBORU FIRMY AUDYTORSKIEJ

W imieniu Zarządu spółki **P.A. NOVA Spółka Akcyjna** z siedzibą w (44-100) Gliwicach przy ulicy Górnych Wałów 42, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000272669, NIP 6310200417, REGON 003529385, działając na podstawie §70 ust. 1 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim z dnia 29 marca 2018 r. (Dz.U.2018.757) na podstawie oświadczenia Rady Nadzorczej P.A. NOVA SA oświadczamy, że **wybór firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego sprawozdania finansowego za rok 2019** został dokonany zgodnie z przepisami, w tym dotyczącymi wyboru i procedury wyboru firmy audytorskiej. Jednocześnie wskazujemy, że:

1. firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej,
2. są przestrzegane obowiązujące przepisy związane z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz obowiązkowymi okresami karencji,
3. spółka P.A. NOVA S.A. posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę w zakresie świadczenia jej na rzecz P.A. NOVA S.A. przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską.

Tomasz  
Wojciech Janik

Elektronicznie podpisany  
przez Tomasz Wojciech  
Janik  
Data: 2020.04.16 16:17:46  
+02'00'

.....  
Tomasz Janik  
Prezes Zarządu

Ewa Maria  
Bobkowska

Elektronicznie podpisany  
przez Ewa Maria Bobkowska  
Data: 2020.04.16 16:18:43  
+02'00'

.....  
Ewa Bobkowska  
Wiceprezes Zarządu

Stanisław  
Jan Lessaer

Elektronicznie podpisany  
przez Stanisław Jan Lessaer  
Data: 2020.04.16 16:26:53  
+02'00'

.....  
Stanisław Lessaer  
Wiceprezes Zarządu

Przemysław  
Andrzej Żur

Elektronicznie podpisany  
przez Przemysław Andrzej  
Żur  
Data: 2020.04.16 16:13:18  
+02'00'

.....  
Przemysław Żur  
Wiceprezes Zarządu

Gliwice, dnia 16 kwietnia 2020 r.

## OCENA RADY NADZORCZEJ

Rada Nadzorcza spółki **P.A. NOVA Spółka Akcyjna** z siedzibą w (44-100) Gliwicach przy ulicy Górnych Wałów 42, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000272669, NIP 6310200417, REGON 003529385 („**Rada Nadzorcza**”), działając na podstawie §70 ust. 1 pkt 14 Rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim z dnia 29 marca 2018 r. (Dz.U.2018.757) niniejszym wskazuje, że **sprawozdanie z działalności P.A. NOVA S.A. za rok 2019 i jednostkowe sprawozdanie finansowe P.A. NOVA S.A. za rok 2019** są zgodne z księgami i dokumentami oraz stanem faktycznym.

Na podstawie sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego, sporządzonego przez UHY ECA Audyt Sp. z o.o. Sp.k. Rada Nadzorcza stwierdza, że spółka P.A. NOVA S.A. prowadzi księgi w sposób należyty, a zdarzenia gospodarcze są poprawnie odzwierciedlone w ewidencji księgowości. Sporządzone na ich podstawie sprawozdanie z działalności i sprawozdanie finansowe P.A. NOVA S.A. właściwie odzwierciedlają stan faktyczny.

*Jerzy Biel* .....

*Sławomir Kamiński* .....

*Miłosz Wolański* .....

*Katarzyna Jurek – Lessaer* .....

*Leszek Iwaniec* .....

*Paweł Ruka* .....

*Niniejsze oświadczenie zostało złożone przy wykorzystaniu środków porozumiewania się na odległość.*

Gliwice, dnia 30 marca 2020 r.

## OŚWIADCZENIE RADY NADZORCZEJ

Rada Nadzorcza spółki **P.A. NOVA Spółka Akcyjna** z siedzibą w (44-100) Gliwicach przy ulicy Górnych Wałów 42, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000272669, NIP 6310200417, REGON 003529385 („Rada Nadzorcza”), działając na podstawie §70 ust. 1 pkt. 8 oraz §71 ust. 1 pkt. 8 Rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim z dnia 29 marca 2018 r. (Dz.U.2018.757) niniejszym oświadcza, że w P.A. NOVA S.A. są przestrzegane przepisy dotyczące powołania, składu i funkcjonowania Komitetu Audytu, w tym dotyczące spełnienia przez jego członków kryteriów niezależności oraz wymagań odnośnie do posiadania wiedzy i umiejętności z zakresu branży, w której działa P.A. NOVA S.A., oraz w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych.

Ponadto Rada Nadzorcza oświadcza, że Komitet Audytu P.A. NOVA S.A. wykonywał w 2019 r. wszystkie zadania przewidziane w obowiązujących przepisach.

*Jerzy Biel* .....

*Sławomir Kamiński* .....

*Miłosz Wolański* .....

*Katarzyna Jurek – Lessaer* .....

*Leszek Iwaniec* .....

*Paweł Ruka* .....

*Niniejsze oświadczenie zostało złożone przy wykorzystaniu środków porozumiewania się na odległość.*