

skorygowany

## KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

## Raport roczny RR 2020

(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 – w przypadku wyboru opcji „dla innych emitentów”)

za rok obrotowy 2020 obejmujący okres od 2020-01-01 do 2020-12-31

zawierający sprawozdanie finansowe według MSR

w walucie zł

data przekazania: 2021-04-22

## 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)

2594008TBOIVL14UFL47

(LEI)

0000272669

(KRS)

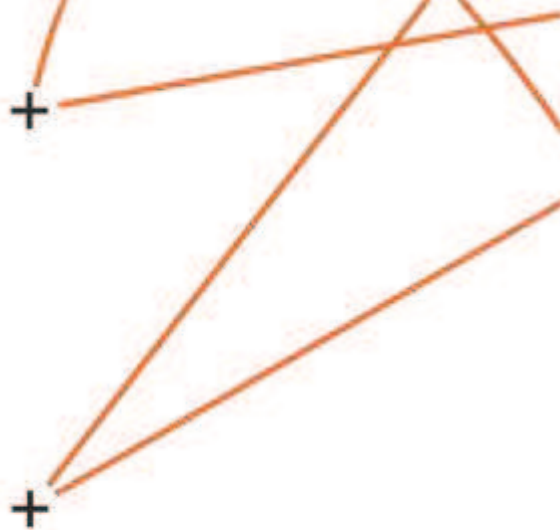
UHY ECA Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie

(firma audytorska)

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	2020	2 019	2020	2 019
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	96 825,00	186 600,00	21 640,00	43 377,00
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 262,00	1 395,00	506,00	324,00
III. Zysk (strata) brutto	4 983,00	32 832,00	1 114,00	7 632,00
IV. Zysk (strata) netto	3 643,00	25 913,00	814,00	6 024,00
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	55 193,00	-47 644,00	12 336,00	-11 075,00
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-7 267,00	61 454,00	-1 624,00	14 286,00
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-51 397,00	-12 218,00	-11 487,00	-2 840,00
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	-3 471,00	1 592,00	-776,00	370,00
IX. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł/ EUR)	0,36	2,59	0,08	0,60
X. Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł/EUR)	0,36	2,59	0,08	0,60
XI. Aktywa, razem	388 760,00	483 383,00	84 242,00	113 510,00
XII. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	69 472,00	175 880,00	15 054,00	41 301,00
XIII. Zobowiązania długoterminowe	20 406,00	60 418,00	4 422,00	14 188,00
XIV. Zobowiązania krótkoterminowe	49 066,00	115 462,00	10 632,00	27 113,00
XV. Kapitał własny	319 288,00	307 503,00	69 188,00	72 209,00
XVI. Kapitał zakładowy	10 000,00	10 000,00	2 167,00	2 348,00
XVII. Liczba akcji (w szt.)	10 000 000,00	10 000 000,00	10 000 000,00	10 000 000,00
XVIII. Wartość księgową na jedną akcję (w zł/EUR)	31,93	30,75	6,92	7,22
XIX. Rozwodniona wartość księgową na jedną akcję (w zł/EUR)	31,93	30,75	6,92	7,22
XX. Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł/EUR)	0,00	0,00	0,00	0,00

## ZAWARTOŚĆ RAPORTU

Plik	Opis
List prezesa zarządu jedn.xhtml	List Prezesa Zarządu
	Sprawozdanie z badania
	Sprawozdanie z badania - podpisy
PANOVA JSF 2020.xhtml	Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok 2020
	Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok 2020 - podpisy
sprawozdanie z działalności 2020.xhtml	Sprawozdanie z działalności za rok 2020
	Sprawozdanie z działalności za rok 2020 - podpisy
Ocena RN jedn.xhtml	Ocena Rady Nadzorczej w sprawie sprawozdań
Oświadczenie RN_audytor_jedn.xhtml	Oświadczenie Rady Nadzorczej w sprawie firmy audytorskiej
Oświadczenie zarządu jedn.xhtml	Oświadczenie Zarządu
Oświadczenie zarządu jedn.xhtml.xades	Oświadczenie Zarządu - podpisy
Informacja zarządu jedn.xhtml	Informacja Zarządu dot. wyboru firmy audytorskiej
Informacja zarządu jedn.xhtml.xades	Informacja Zarządu dot. wyboru firmy audytorskiej - podpisy



Szanowni Państwo,

Zapraszam do zapoznania się z jednostkowym raportem rocznym P.A. NOVA S.A. za rok 2020.

Rok 2020 był dla P.A. NOVA, jak pewnie dla większości podmiotów gospodarczych w Polsce i na świecie, rokiem wyjątkowo trudnym, pełnym nowych, nieznanych do tej pory wyzwań i zagrożeń. Pandemia COVID-19 miała wpływ na wiele kluczowych decyzji zarządu i zdeterminowała krótko jak i długoterminową sytuację Grupy. Segmenty, w których Grupa operuje, są bezpośrednio bądź pośrednio dotknięte ograniczeniami działalności nakładanymi przez ustawodawców, a przyjęte rozwiązania prawne nakładają na Grupę nowe ciężary finansowe wyłączając równocześnie spółki Grupy z możliwości korzystania z pomocy w ramach tarcz oferowanych przez PFR. Z tego powodu jedynym sposobem na przetrwanie tego trudnego okresu były i są negocjacje prowadzone z partnerami finansowymi i handlowymi na temat warunków współpracy w zmienionych okolicznościach. Zarząd Grupy dokładał wszelkich starań by pomimo niezależnych od siebie ograniczeń i braku wsparcia ze strony państwa przejść przez ten okres bezpiecznie. Nie bez znaczenia były działania zarządu podejmowane w poprzednich latach mające na celu obniżenie poziomu zadłużenia Emitenta i zmianę struktury tego zadłużenia. Te działania niewątpliwie pomogły zapewnić Grupie bezpieczne funkcjonowanie w 2020 r.

Skutki pandemii COVID-19 odcisnęły w 2020 r. swoje piętno na najważniejszych segmentach działalności Grupy tj. na usługach budowlanych i najmie komercyjnym nieruchomości. Wpływ na portfel usług budowlanych miały szczególnie pierwsze miesiące pandemii w 2020 r., gdy większość inwestorów prywatnych realizujących inwestycje w obszarze produkcji, handlu i logistyki zawiesiła decyzje dotyczące rozpoczęcia nowych inwestycji ze względu na niepewność w ocenie perspektyw rozwoju sytuacji w kolejnych miesiącach. Ta grupa inwestorów to kluczowy segment rynku budowlanego dla P.A. NOVA S.A. i kilkumiesięczne wstrzymanie inwestycji znacząco obniżyło wartość portfela zamówień

realizowanych w 2020r. Nastawienie inwestorów, które zmieniło się nieco w drugiej połowie roku, nie pozwoliło już odbudować przychodów w 2020 r., stąd zaobserwowany przez nas spadek przychodów w tym segmencie wyniósł ponad 40% r/r. Udało się jednak istotnie poprawić marżowość realizowanych zleceń, co poskutkowało osiągnięciem zysku brutto na sprzedaży na poziomie zbliżonym do 2019 roku.

Sytuacja wyglądała nieco inaczej w segmencie najmu nieruchomości komercyjnych. Wprowadzone przez rząd w tym obszarze regulacje bardzo mocno ograniczyły prowadzenie działalności w obiektach o powierzchni pow. 2000 m<sup>2</sup> i doprowadziły w okresach lockdownu do obniżenia przychodów o ok. 80%, ze względu na regulacje zwalniające najemców z obowiązku uiszczania jakichkolwiek opłat w okresie zamknięcia lokali. W 2020 r. okres lockdownu obowiązywał sumarycznie przez prawie 3 miesiące i silnie zaważył na przychodach i wynikach segmentu i całej Grupy. Poza tym, spółki Grupy będące właścicielami obiektów handlowych udzieliły najemcom rabatów w odniesieniu do czynszów płaconych w okresach normalnego funkcjonowania obiektu. Rabaty te sięgały od 10% do 60% nominalnego poziomu czynszu. Decyzje te miały na celu zapewnienie stabilności finansowej najemców w trudnym dla nich okresie. Takiego wsparcia ze strony rządu zabrakło niestety dla właścicieli obiektów handlowych, którzy nie byli objęci żadną z tarcz finansowych proponowanych przez PFR.

Wszystkie te powyższe zdarzenia miały oczywiście kluczowe znaczenie dla sytuacji w jakiej Grupa znajduje się dzisiaj i dla jej zdolności funkcjonowania. W dniu publikacji niniejszego sprawozdania nie mamy jeszcze pewności jak szybka i skuteczna będzie walka z pandemią, przyjmujemy jednak scenariusz zakładający brak ograniczeń w funkcjonowaniu obiektów handlowych w kolejnych miesiącach tego roku i w następnych latach. Nasze podejście oparte jest na założeniu skuteczności programu szczepień i na opiniach ekspertów dotyczących funkcjonowania gospodarki po okresie pandemii. W 2020 r. podejmowaliśmy działania mające zapewnić Grupie dalszy rozwój i powiększanie portfela nieruchomości komercyjnych. Rozpoczęliśmy budowę parku handlowego w Ząbkowicach Śląskich o powierzchni 10 tys. m<sup>2</sup>, którego otwarcie planujemy na IV kw. 2021 r., uruchamiamy posiadany portfel gruntów przeznaczonych pod nowe inwestycje, budując obiekt handlowy w Skawinie dla naszego długoletniego partnera handlowego, pracujemy nad kolejnymi inwestycjami na naszych nieruchomościach w Płocku i Kłodzku. Negocjujemy kolejne umowy nabycia nieruchomości gruntowych, które zamierzamy sfinalizować w bieżącym roku. Wszystkie te działania mają na celu zwiększenie portfela nieruchomości pracujących w wartości Grupy. Odbudowujemy portfel zleceń w segmencie budowlanym, co roku zwiększamy też przychody i poprawiamy rentowność w dwóch pozostałych segmentach

działalności Grupy tj. w usługach projektowych oraz w usługach IT oferowanych przez Dział Nowych Technologii. Oba te działy wygenerowały w zeszłym roku ok. 14 mln zł przychodów, co oznacza wzrost r/r o ok. 40 %. Istotnie poprawiły też swoją rentowność stając się coraz bardziej znaczącymi działalnościami w tworzeniu wartości Grupy.

Chciałbym w tym miejscu w imieniu całego Zarządu podziękować wszystkim pracownikom Grupy, akcjonariuszom, partnerom finansowym i handlowym za wspólną pracę w ciągu ostatnich miesięcy. Dla nas wszystkich był to rok poważnych wyzwań, lecz udało się nam przejść bezpiecznie przez ten trudny okres dzięki ciężkiej pracy, którą wspólnie wykonaliśmy. Sporo wysiłku będzie kosztowało odbudowanie wyników Grupy do poziomów sprzed pandemii, konieczna tu będzie nie tylko praca i zaangażowanie, ale i mądre regulacje prawne uwzględniające interesy wszystkich graczy rynku. Wyniki roku 2021 będą jeszcze obciążone skutkami pandemii, nasze plany i działania inwestycyjne prowadzimy jednak z optymizmem patrząc na nadchodzące miesiące. Wierzimy, że Grupa P.A. NOVA wyjdzie z tego kryzysu silniejsza, bardziej elastyczna i lepiej dostosowana do nowej rynkowej rzeczywistości.

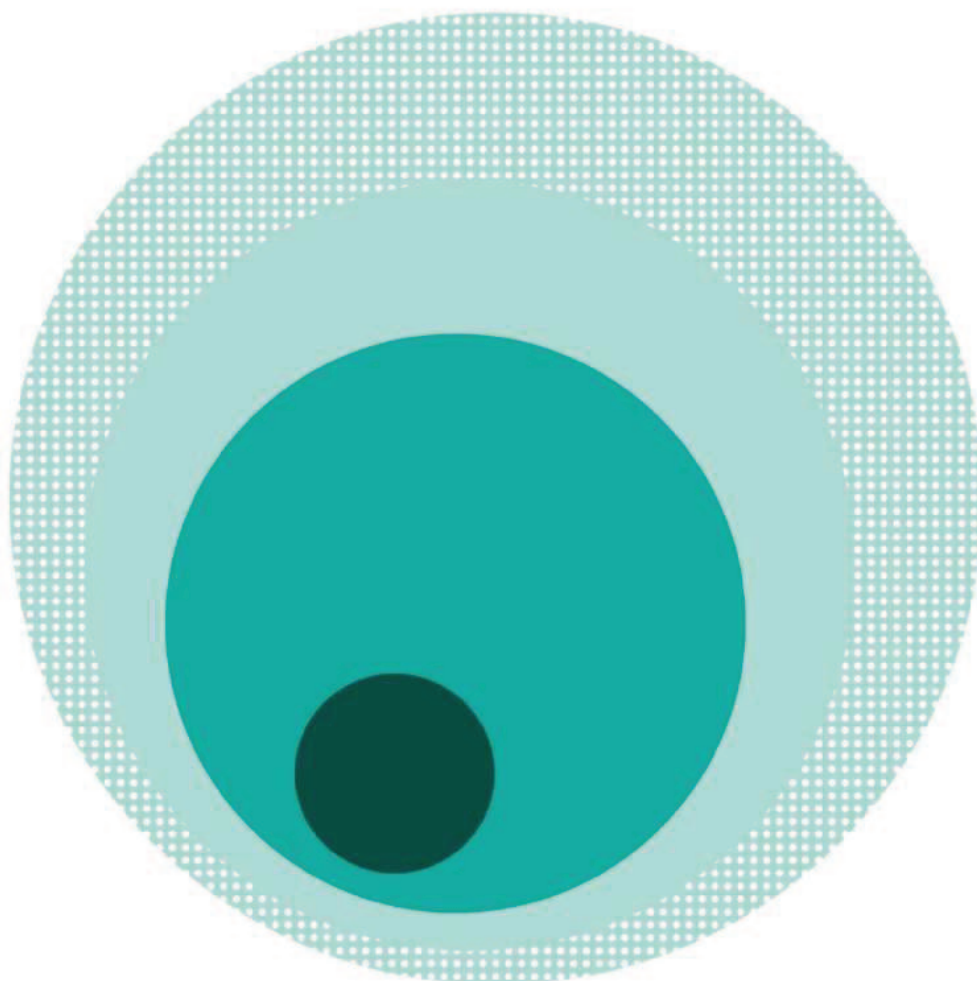
*Prezes Zarządu*

*Tomasz Janik*

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

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA  
Z BADANIA ROCZNEGO JEDNOSTKOWEGO  
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO  
NA DZIEŃ 31.12.2020 R.

22.04.2021 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 grudnia 2020 r. oraz jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów, jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 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 grudnia 2020 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz statutem Spółki;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 217 z późn. zm.).

Niniejsza opinia jest spójna ze sprawozdaniem dodatkowym dla Komitetu Audytu, które wydaliśmy dnia 22 kwietnia 2021 r.

### *Podstawa opinii*

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn. zm. („KSB”) a także stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – Dz. U. z 2020 r., poz. 1415) oraz Rozporządzenia UE nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r.



w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego („Rozporządzenie UE” – Dz. U. UE L158 z 27 maja 2014 r., str. 77, z późn. zm.). 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 Międzynarodowym Kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie zasad etyki zawodowej 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 IESBA. 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.

#### *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.

Wskazana w sekcji znacząca niepewność związana jest ze skutkami gospodarczymi jakie wpłynęły na Spółkę w związku z trwającą pandemią koronawirusa COVID-19, głównie wynikającymi ze zmian legislacyjnych dotyczących czasowego zakazu handlu detalicznego w galeriach handlowych należących do jednostek zależnych Spółki. Zarząd opisał ryzyka dotyczące pandemii koronawirusa COVID-19 i faktyczny oraz potencjalny wpływ tych ryzyk na możliwość kontynuowania przez nią działalności.

Zwracamy uwagę, że przyjęte przez Zarząd założenia i szacunki dotyczące identyfikacji ryzyk związanych z pandemią koronawirusa COVID-19 i wpływu tych ryzyk na sytuację finansową mogą ulec zmianie na skutek przyszłych wydarzeń, które na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego są trudne do przewidzenia, co skutkuje tym, iż ocena Zarządu dotycząca tych ryzyk jest obciążona znaczną niepewnością. Jak wykazano w sekcji „Założenie kontynuacja działalności” w przypadku gdyby któreś z kluczowych założeń przyjętych do analizy się nie zrealizowało w istotnym zakresie, istnieje ryzyko braku możliwości kontynuacji działalności. Powyższe warunki świadczą o istnieniu niepewności, która może powodować wątpliwości, co do zdolności Spółki do kontynuacji działalności.

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

#### *Kluczowe sprawy badania*

Kluczowe sprawy badania są to sprawy, które według naszego zawodowego osądu były najbardziej znaczące podczas badania jednostkowego sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy. Obejmują one najbardziej znaczące ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia, w tym ocenione rodzaje ryzyka



istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem. Do spraw tych odnieśliśmy się w kontekście naszego badania jednostkowego sprawozdania finansowego jako całości oraz przy formułowaniu naszej opinii oraz podsumowaliśmy naszą reakcję na te rodzaje ryzyka, a w przypadkach, w których uznaliśmy za stosowne przedstawiliśmy najważniejsze spostrzeżenia związane z tymi rodzajami ryzyka. Nie wyrażamy osobnej opinii na temat tych spraw.

Kluczowa sprawa badania	Jak nasze badanie odniosło się do tej sprawy
<p><b>Sposób ujęcia, rozliczenie i wycena realizowanych przez Spółkę umów o usługę budowlaną</b></p> <p>Spółka realizuje liczne długoterminowe kontrakty dotyczące umów o usługę budowlaną (zobowiązania do wykonania świadczeń spełnianych w miarę upływu czasu).</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) ustalenia budżetowych kosztów wykonania a także budżetowych przychodów w związku z realizacją kontraktu oraz ich aktualizacja w trakcie wykonywania kontraktu;</li> <li>b) prawidłowego przypisania kosztów i przychodów do odpowiedniego projektu oraz odpowiedniego okresu sprawozdawczego;</li> <li>c) ujmowania przewidywanych strat na umowach o usługę budowlaną.</li> </ul>	<p>Nasze procedury w kwestii zidentyfikowanego kluczowego ryzyka obejmowały między innymi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) zweryfikowanie polityki rachunkowości Spółki w zakresie rozliczenia kontraktów dotyczących usług budowlanych z przepisami MSR/MSSF;</li> <li>b) w oparciu o wybraną próbę dokumentów, sprawdzenie przypisania bezpośrednich rzeczywistych kosztów i przychodów do poszczególnych kontraktów;</li> <li>c) w oparciu o próbę dokumentów źródłowych, dokonanie oceny poprawności przypisania przychodów i kosztów do odpowiedniego okresu;</li> <li>d) w oparciu o próbę dokumentów źródłowych, dokonanie oceny poprawności ujęcia i rozliczenia przychodów z tytułu umów o usługę budowlaną;</li> <li>e) dokonanie analizy budżetów będących podstawą rozliczenia przychodów z tytułu realizacji kontraktów dotyczących usług budowlanych.</li> <li>f) przeprowadzenie analizy ujawnień w zakresie kontraktów dotyczących usługi budowlanej.</li> </ul>

---

*Odniesienie do ujawnień w jednostkowym sprawozdaniu finansowym*

Spółka zawarła ujawnienia w zakresie kontraktów dotyczących usług budowlanych w nocie 2.3 oraz w nocie 6.5 do jednostkowego sprawozdania finansowego.

---

### **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 287.435 TPLN. Zgodnie z przepisami MSR/MSSF, w przypadku kiedy występują przesłanki do utraty wartości tych aktywów, Spółka jest zobowiązana do przeprowadzenia testów na utratę wartości.

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 tym zakresie w nocie 1.5 do jednostkowego sprawozdania finansowego.

---

Nasze procedury w kwestii zidentyfikowanego kluczowego ryzyka obejmowały między innymi:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia jednostkowego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędem, ponieważ oszustwo może dotyczyć zмовы, 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 przepis 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 przeważąłyby korzyści takiej informacji dla interesu publicznego.

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

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2020 r. („Sprawozdanie z działalności”) wraz z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego oraz Raport Roczny za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2020 r. („Raport roczny”) (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.

Sprawozdanie z działalności Spółki uzyskaliśmy przed datą niniejszego sprawozdania z badania, a Raport Roczny będzie dostępny po tej dacie. W przypadku, kiedy stwierdzimy istotne zniekształcenie w Raporcie Rocznym jesteśmy zobowiązani poinformować o tym Radę Nadzorczą Spółki.



### *Opinia o Sprawozdaniu z działalności*

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

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

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

### *Opinia o oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego*

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

### **Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji**

#### *Oświadczenie na temat świadczonych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych*

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przekonaniem oświadczamy, że w badanym okresie nie świadczyliśmy na rzecz Spółki i Jednostek przez nią kontrolowanych żadnych innych usług poza badaniem rocznych sprawozdań finansowych, przeglądem śródrocznych sprawozdań finansowych oraz usługi atestacyjnej polegającej na sprawdzeniu zgodności skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego w jednolitym elektronicznym formacie raportowania z wymogami rozporządzenia o standardach technicznych dotyczących specyfikacji jednolitego elektronicznego formatu raportowania. Dodatkowo zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przekonaniem oświadczamy, że usługi wymienione powyżej niebędące badaniem sprawozdań finansowych, które świadczyliśmy na rzecz Grupy Kapitałowej są zgodne z prawem i przepisami obowiązującymi w Polsce oraz że nie świadczyliśmy usług niebędących badaniem, które są zakazane na mocy art. 5 ust.1 Rozporządzenia UE oraz art.136 Ustawy o biegłych rewidentach.



*Wybór firmy audytorskiej*

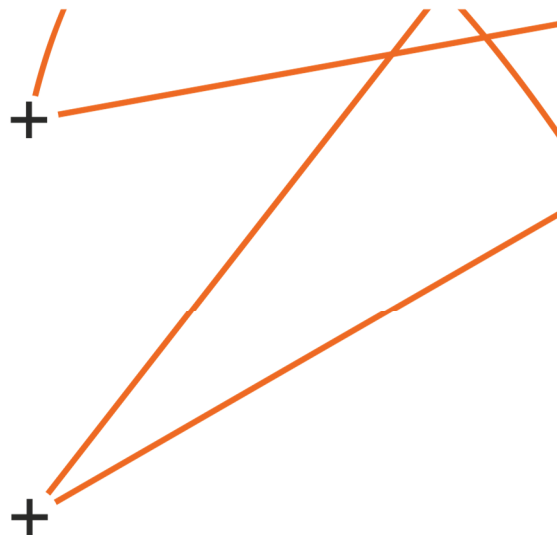
Zostaliśmy wybrani do badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki uchwałą Rady Nadzorczej Spółki z dnia 21 maja 2019 r. Jednostkowe sprawozdanie finansowe badamy nieprzerwanie począwszy od roku obrotowego zakończonego dnia 31 grudnia 2017 roku, to jest przez cztery lata obrotowe.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Dominik Biel,

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

działający w imieniu UHY ECA Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Warszawie wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 3115 w imieniu której kluczowy biegły rewident zbadał jednostkowe sprawozdanie finansowe.

Warszawa, 22.04.2021 r.



## JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

### P.A. NOVA Spółka Akcyjna

z siedzibą w Gliwicach przy ul. Górnych Wałów 42

## ZA 2020 ROK

## SPIS TREŚCI

<i>Sprawozdanie z sytuacji finansowej P.A. NOVA S.A. na dzień 31 grudnia 2020 roku</i> .....	4
<i>Sprawozdanie z całkowitych dochodów P.A. NOVA S.A. za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2020 roku</i> .....	6
<i>Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym P.A. NOVA S.A. za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2020 roku</i> .....	8
<i>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych P.A. NOVA S.A. za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2020 roku</i> .....	10
<b><i>Dodatkowe informacje i noty objaśniające do sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31 grudnia 2020 roku</i></b> .....	12
<b>INFORMACJE OGÓLNE</b> .....	12
<b>OKRESY PREZENTOWANE</b> .....	12
<b>SKŁAD ORGANÓW SPÓŁKI NA DZIEŃ 31.12.2020 R.</b> .....	13
<b>INFORMACJA O KONSOLIDACJI</b> .....	14
<b>PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI</b> .....	14
<i>Oświadczenie o zgodności</i> .....	14
<i>Podstawa sporządzenia</i> .....	14
<i>Połączenia jednostek gospodarczych</i> .....	15
<i>Wartość godziwa</i> .....	20
<i>Wycena aktywów i pasywów</i> .....	21
<i>Podatki</i> .....	28
<i>Przychody z umów z klientami</i> .....	29
<i>Ujęcie przychodów i kosztów oraz zasady ustalenia wyniku finansowego</i> .....	32
<i>Zysk netto na akcję</i> .....	33
<i>Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane i weszły w życie od 01 stycznia 2020 r.</i> .....	33
<i>Standardy i interpretacje, jakie zostały już opublikowane, ale jeszcze nie weszły w życie</i> .....	33
<b>PODSTAWOWE OSĄDY RACHUNKOWE I PODSTAWY SZACOWANIA NIEPEWNOŚCI</b> .....	34
<i>Szacowanie utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych</i> .....	34
<i>Szacowanie utraty wartości udziałów w spółkach zależnych</i> .....	35
<i>Szacowanie rezerw na naprawy gwarancyjne</i> .....	35
<i>Szacowanie wartości firmy</i> .....	35
<i>Szacowanie przychodów i kosztów kontraktów długoterminowych</i> .....	35
<i>Szacowanie rezerw na świadczenia emerytalne</i> .....	35
<i>Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego</i> .....	36
<i>Wartość godziwa instrumentów finansowych</i> .....	36
<i>Stawki amortyzacyjne</i> .....	36
<i>Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi</i> .....	36
<i>Rezerwy na sprawy sporne</i> .....	37
<b>SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI</b> .....	37
<i>Podział na segmenty</i> .....	37

<i>Informacje o transakcjach z ważniejszymi klientami zewnętrznymi</i> .....	38
<b>NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO</b> .....	38
<b>1. Aktywa trwałe</b> .....	38
<b>1.1. Rzeczowe aktywa trwałe</b> .....	38
<i>Zmiany rzeczowych aktywów trwałych</i> .....	38
<b>1.2. Nieruchomości inwestycyjne</b> .....	40
<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> .....	46
<b>2. Aktywa obrotowe</b> .....	47
<b>2.1. Zapasy</b> .....	47
<b>2.2. Należności krótkoterminowe</b> .....	47
<b>2.3. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b> .....	49
<b>2.4. Należności z tytułu podatku dochodowego</b> .....	49
<b>2.5. Krótkoterminowe aktywa finansowe</b> .....	49
<b>2.6. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b> .....	51
<b>3. Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b> .....	51
<b>4. Kapitały własne</b> .....	51
<b>5. Zobowiązania długoterminowe</b> .....	52
<b>5.1. Długoterminowe rezerwy</b> .....	52
<b>5.1.1. Rezerwy na świadczenia pracownicze</b> .....	52
<b>5.2. Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b> .....	52
<b>5.3. Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki</b> .....	54
<b>5.4. Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe</b> .....	55
<b>5.5. Długoterminowe zobowiązania</b> .....	56
<b>5.6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b> .....	56
<b>6. Zobowiązania krótkoterminowe</b> .....	57
<b>6.1. Krótkoterminowe rezerwy</b> .....	57
<b>6.1.1. Krótkoterminowe rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne</b> .....	57
<b>6.2. Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki</b> .....	57
<b>6.3. Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe</b> .....	58
<b>6.4. Krótkoterminowe zobowiązania</b> .....	59
<b>6.5. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b> .....	61
<b>6.6. Zobowiązania z tytułu podatku</b> .....	61

7. Zobowiązania dotyczące aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży .....	61
8. Przychody ze sprzedaży, koszt własny sprzedaży.....	61
8.1. Analiza przychodów według rodzajów i działów organizacyjnych .....	61
9. Pozostałe przychody i koszty operacyjne .....	63
10. Przychody i koszty finansowe .....	63
11. Podatek dochodowy i inne obciążenia wyniku finansowego .....	65
12. Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych.....	67
<b>RYZYKA</b> .....	67
<b>AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, OBCIĄŻENIA MAJĄTKU</b> .....	69
<b>Klasyfikacja instrumentów finansowych</b> .....	73
<b>INNE INFORMACJE</b> .....	74
<i>Informacje o zatrudnieniu</i> .....	74
<i>Informacje o transakcjach z jednostkami powiązаныmi</i> .....	74
<i>Informacje na temat zmiany zasad rachunkowości w roku obrotowym</i> .....	77
<i>Informacje o postępowaniach toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej</i> .....	78
<i>Informacje o wynagrodzeniu firmy audytorskiej, która przeprowadziła badanie sprawozdania finansowego</i> ....	78
<i>Informacje o wynagrodzeniu Zarządu i Rady Nadzorczej</i> .....	78
<b>Zdarzenia po dacie bilansu</b> .....	78
<b>Zatwierdzenie sprawozdania finansowego do publikacji</b> .....	78

## Sprawozdanie z sytuacji finansowej P.A. NOVA S.A. na dzień 31 grudnia 2020 roku

Nr noty	A K T Y W A	Okres zakończony 31.12.2020 PLN	Okres zakończony 31.12.2019 PLN
1.	<b>Aktywa trwałe (długoterminowe)</b>	<b>349 452 454,02</b>	<b>378 026 534,86</b>
1.1.	Rzeczowe aktywa trwałe	14 369 955,38	16 001 082,11
1.2.	Nieruchomości inwestycyjne	27 450 935,55	29 617 990,10
	Wartość firmy	-	-
1.3.	Wartości niematerialne	5 688,43	208 244,79
1.4.	Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-
1.5.	Długoterminowe aktywa finansowe, w tym:	287 434 650,36	301 671 460,37
	w jednostkach powiązanych	287 374 250,36	301 635 460,37
	w pozostałych jednostkach	60 400,00	36 000,00
1.6.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 415 663,00	16 884 988,00
1.7.	Długoterminowe należności, w tym:	15 332 858,10	13 150 436,29
	od jednostek powiązanych	15 332 858,10	12 382 270,32
	od pozostałych jednostek	-	768 165,97
1.8.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	442 703,20	492 333,20
2.	<b>Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)</b>	<b>39 307 257,60</b>	<b>105 356 695,17</b>
2.1.	Zapasy	113 971,48	534 296,48
2.2.	Należności krótkoterminowe, w tym:	20 851 820,28	24 906 641,31
	z tytułu dostaw i usług	15 885 565,37	21 210 539,12
	od jednostek powiązanych	3 361 881,84	3 160 595,38
	od pozostałych jednostek	12 523 683,53	18 049 943,74
	pozostałe należności	4 966 254,91	3 696 102,19
	od jednostek powiązanych	-	-
	od pozostałych jednostek	4 966 254,91	3 696 102,19
2.3.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	14 471 532,80	72 824 213,61
2.4.	Należności z tytułu podatku dochodowego	249 314,00	-
2.5.	Krótkoterminowe aktywa finansowe, w tym:	-	-
	w jednostkach powiązanych	-	-
	w pozostałych jednostkach	-	-
2.6.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 620 619,04	7 091 543,77
3.	<b>Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>	-	-
	<b>Aktywa razem</b>	<b>388 759 711,62</b>	<b>483 383 230,03</b>

Nr noty	K A P I T A Ł W Ł A S N Y I Z O B O W I Ą Z A N I A	Okres zakończony 31.12.2020 PLN	Okres zakończony 31.12.2019 PLN
4.	<b>Kapitał własny</b>	<b>319 287 986,03</b>	<b>307 502 772,03</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	149 083 078,74	119 051 429,80
	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:	10 560 214,85	28 806 649,79
	zysk/strata z lat ubiegłych	6 917 263,32	2 893 380,02
	zysk/strata okresu bieżącego	3 642 951,53	25 913 269,77
5.	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>20 405 378,16</b>	<b>60 418 263,94</b>
5.1., 5.1.1.	Długoterminowe rezerwy	1 461 478,16	1 588 237,69
5.2.	Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 506 983,46	23 717 894,14
5.3.	Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki, w tym:	-	27 056 829,90
	kredyty	-	-
	pożyczki	-	27 056 829,90
5.4.	Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	4 275 521,95	6 844 014,28
5.5.	Długoterminowe zobowiązania	1 222 016,25	44 069,64
5.6.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	939 378,34	1 167 218,29
6.	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>49 066 347,43</b>	<b>115 462 194,06</b>
6.1., 6.1.1.	Krótkoterminowe rezerwy	6 058 332,81	6 081 872,58
6.2.	Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki, w tym:	11 343 484,37	40 897 720,68
	kredyty	11 015 046,96	39 620 407,56
	pożyczki	328 437,41	1 277 313,12
6.3.	Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	3 616 406,40	20 852 024,78
6.4.	Krótkoterminowe zobowiązania, w tym:	27 245 254,46	46 815 485,23
	z tytułu dostaw i usług	24 942 221,73	42 273 242,47
	od jednostek powiązanych	52 182,75	106 820,18
	od pozostałych jednostek	24 890 038,98	42 166 422,29
	pozostałe zobowiązania	2 303 032,73	4 542 242,76
	od jednostek powiązanych	-	10 683,67
	od pozostałych jednostek	2 303 032,73	4 531 559,09
6.5.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	799 585,39	119 724,79
6.6.	Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	3 284,00	695 366,00
7.	<b>Zobowiązania dotyczące aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży</b>	-	-
	<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>	<b>388 759 711,62</b>	<b>483 383 230,03</b>

		-	-
	Wartość księgowa	319 287 986,03	307 502 772,03
	Liczba akcji (w szt.)	10 000 000	10 000 000
	Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	31,93	30,75
	Rozwodniona liczba akcji (w szt.)	10 000 000	10 000 000
	Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	31,93	30,75

**Sprawozdanie z całkowitych dochodów P.A. NOVA S.A. za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2020 roku**

Nr noty		Rok 2020	Rok 2019
		(01.01.2020 – 31.12.2020)	(01/01/2019 – 31/12/2019)
		PLN	PLN
	<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>96 825 406,13</b>	<b>186 600 403,87</b>
8.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	89 147 909,50	180 389 040,66
8.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	7 677 496,63	6 211 363,21
	<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>88 583 301,94</b>	<b>178 493 168,74</b>
8.	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	82 115 149,64	173 353 132,59
8.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	6 468 152,30	5 140 036,15
	<b>Zysk (strata) brutto na sprzedaży</b>	<b>8 242 104,19</b>	<b>8 107 235,13</b>
8.	Koszty sprzedaży	491 758,30	643 808,14
8.	Koszty ogólnego zarządu	5 602 016,39	6 285 901,47
	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>2 148 329,50</b>	<b>1 177 525,52</b>
9.	Pozostałe przychody operacyjne	1 149 489,47	1 115 689,17
	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	397 973,74
	Dotacje	227 839,95	250 995,08
	Inne przychody operacyjne	921 649,52	466 720,35
9.	Pozostałe koszty operacyjne	1 035 538,90	898 264,10
	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	61 033,42	-
	Aktualizacja wyceny wartości aktywów niefinansowych	367 226,42	153 055,34
	Inne koszty operacyjne	607 279,06	745 208,76
	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>2 262 280,07</b>	<b>1 394 950,59</b>
10.	Przychody finansowe	7 332 581,00	39 045 385,85
	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	522 512,22	13 724 749,65
	od jednostek powiązanych	522 512,22	13 724 749,65
	Odsetki, w tym:	3 858 823,11	5 539 015,04
	od jednostek powiązanych	3 819 973,89	5 452 829,71
	Zysk ze zbycia inwestycji	-	15 968 772,12
	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
	Inne	2 951 245,67	3 812 849,04
10.	Koszty finansowe	4 611 648,54	7 608 162,03
	Odsetki, w tym:	1 140 664,52	3 593 216,51
	dla jednostek powiązanych	20 911,73	904 966,75
	Strata ze zbycia inwestycji	-	-
	Aktualizacja wartości inwestycji	950 033,92	2 676 054,69
	Inne	2 520 950,10	1 338 890,83

	<b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej</b>	<b>4 983 212,53</b>	<b>32 832 174,41</b>
	<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>4 983 212,53</b>	<b>32 832 174,41</b>
11.	Podatek dochodowy	1 340 261,00	6 918 904,64
	część bieżąca	864 472,00	3 001 763,00
	część odroczone	475 789,00	3 917 141,64
	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>3 642 951,53</b>	<b>25 913 269,77</b>
	Zysk (strata) na jedną akcję (w zł/gr na jedną akcję)	0,36	2,59
	Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł/gr na jedną akcję)	0,36	2,59
	<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>3 642 951,53</b>	<b>25 913 269,77</b>

**SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁACH WŁASNYCH  
za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2020 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 rezerwy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zysk/ strata z lat ubiegłych	Zysk/ strata z roku bieżącego			Razem
<b>Saldo na dzień 01.01.2020 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>28 806 649,79</b>	-	<b>307 502 772,03</b>	-	<b>307 502 772,03</b>
Zmiany zasad polityki rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta błędów podstawowych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo na dzień 01.01.2020 roku po korektach (po przekształceniu)</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>28 806 649,79</b>	-	<b>307 502 772,03</b>	-	<b>307 502 772,03</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym</b>	-	-	-	<b>30 031 648,94</b>	-	-	<b>(21 889 386,47)</b>	<b>3 642 951,53</b>	<b>11 785 214,00</b>	-	<b>11 785 214,00</b>
Zysk/ strata za rok obrotowy	-	-	-	-	-	-	-	3 642 951,53	3 642 951,53	-	3 642 951,53
<b>Inne całkowite dochody netto z tytułu :</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
wycena inwestycji dostępnych do sprzedaży	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
wycena kredytu	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
podatek odroczone od wyceny kredytu	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
wycena odsetek od pożyczek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
podatek odroczone od wyceny odsetek od pożyczek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wycena kontraktów długoterminowych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Podatek odroczone od wyceny kontraktów długoterminowych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Całkowite dochody netto</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>3 642 951,53</b>	<b>3 642 951,53</b>	-	<b>3 642 951,53</b>
Przeniesienie zysków na kapitał zapasowy	-	-	-	25 913 269,77	-	-	(25 913 269,77)	-	-	-	-
Przeniesienie zysków na kapitał rezerwy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pokrycie kapitałem zapasowym straty z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wyplata dywidendy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Połączenie ze spółką BIS	-	-	-	4 118 379,17	-	-	4 023 883,30	-	8 142 262,47	-	8 142 262,47
Pozostałe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo na dzień 31.12.2020 roku</b>	<b>10 000 000,00</b>	<b>142 856 001,16</b>	<b>(576 846,95)</b>	<b>149 083 078,74</b>	<b>7 365 538,23</b>	-	<b>6 917 263,32</b>	<b>3 642 951,53</b>	<b>319 287 986,03</b>	-	<b>319 287 986,03</b>

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

	Przypadający na akcjonariuszy/udziałowców spółki										
	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	Udziały mniejszości	Kapitał własny ogółem
<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>(54 468,75)</b>	-	<b>281 589 502,26</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>(54 468,75)</b>	-	<b>281 589 502,26</b>	-	<b>281 589 502,26</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym</b>	-	-	-	<b>(2 947 848,77)</b>	-	-	<b>2 947 848,77</b>	<b>25 913 269,77</b>	<b>25 913 269,77</b>	-	<b>25 913 269,77</b>
Zysk/ strata za rok obrotowy	-	-	-	-	-	-	-	<b>25 913 269,77</b>	<b>25 913 269,77</b>	-	<b>25 913 269,77</b>
<b>Inne całkowite dochody netto z tytułu :</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
wycena inwestycji dostępnych do sprzedaży	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
wycena kredytu	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
podatek odroczone od wyceny kredytu	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
wycena odsetek od pożyczek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
podatek odroczone od wyceny odsetek od pożyczek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wycena kontraktów długoterminowych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Podatek odroczone od wyceny kontraktów długoterminowych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Całkowite dochody netto</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>25 913 269,77</b>	<b>25 913 269,77</b>	-	<b>25 913 269,77</b>
Przeniesienie zysków na kapitał zapasowy	-	-	-	<b>(2 947 848,77)</b>	-	-	<b>2 947 848,77</b>	-	-	-	-
Przeniesienie zysków na kapitał rezerwowy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pokrycie kapitałem zapasowym straty z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wyplata 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>2 893 380,02</b>	<b>25 913 269,77</b>	<b>307 502 772,03</b>	-	<b>307 502 772,03</b>

**Sprawozdanie z przepływów pieniężnych P.A. NOVA S.A. za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2020 roku**

	Rok 2020 (01.01.2020 – 31.12.2020) PLN	Rok 2019 (01/01/2019 – 31/12/2019) PLN
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>3 642 951,53</b>	<b>25 913 269,77</b>
Korekty razem	51 550 452,24	(73 557 524,35)
Udział w (zyskach) stratach netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-	-
Zysk (strata) przypadający na udziały niekontrolujące	-	-
Amortyzacja	1 825 886,24	2 563 395,92
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	2 357,95	278 623,81
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(2 952 593,04)	(15 146 253,97)
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	7 906 538,62	(14 468 086,95)
Zmiana stanu rezerw	(150 299,30)	104 993,82
Zmiana stanu zapasów	420 325,00	(420 325,00)
Zmiana stanu należności	1 623 116,97	8 085 197,47
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem zmiany stanu zobowiązań z tytułu pożyczek, kredytów i leasingu	(15 445 159,62)	(9 435 793,02)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	58 854 387,45	(49 584 491,33)
Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu podatku odroczonego	408 650,32	3 863 116,64
Podatek bieżący wykazany w rachunku zysków i strat	864 472,00	3 001 763,00
Zapłacony podatek dochodowy	(1 806 116,00)	(2 372 285,00)
Inne korekty	(1 114,35)	(27 379,74)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>55 193 403,77</b>	<b>(47 644 254,58)</b>
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
<b>Wpływy</b>	<b>9 831 367,54</b>	<b>69 725 524,75</b>
Odsetki otrzymane, w tym:	1 041 679,33	1 528 232,30
od jednostek powiązanych	129 486,28	558 873,76
od pozostałych jednostek	912 193,05	969 358,54
Dywidendy otrzymane	522 512,22	13 724 749,65
od jednostek powiązanych	522 512,22	7 824 749,65
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	379 401,14	20 802 755,48
Splata udzielonych pożyczek	7 887 774,85	13 742 813,12
od jednostek powiązanych	1 656 285,88	1 419 850,78
od pozostałych jednostek	6 231 488,97	12 322 962,34
Obligacje / jednostki uczestnictwa w funduszach	-	-
Lokaty	-	-
Wpływy dotyczące instrumentów pochodnych	-	-
Pozostałe	-	-
<b>Wydatki</b>	<b>17 097 937,97</b>	<b>8 272 036,50</b>
Nabycie aktywów finansowych (akcji/udziałów)	5 100,00	10 000,00
od jednostek powiązanych	5 100,00	10 000,00
od pozostałych jednostek	-	-



Nabycie rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i nieruchomości inwestycyjnych	4 755 547,47	2 813 476,50
Udzielone pożyczki	12 337 290,50	5 448 560,00
od jednostek powiązanych	12 337 290,50	248 560,00
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>(7 266 570,43)</b>	<b>61 453 488,25</b>
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
<b>Wpływy</b>	<b>43 115 697,41</b>	<b>47 310 872,90</b>
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów)	-	-
Wpływy ze sprzedaży akcji własnych	-	-
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
Otrzymane kredyty	42 437 617,63	46 894 400,57
Otrzymane pożyczki	-	-
Pozostałe	678 079,78	416 472,33
<b>Wydatki</b>	<b>94 513 455,48</b>	<b>59 528 447,59</b>
Dywidendy wypłacone	-	-
Nabycie akcji (udziałów) własnych	-	-
Splata kredytów	71 042 978,23	54 143 367,76
Splata pożyczek	945 368,88	612 774,40
Splata dłużnych papierów wartościowych	20 000 000,00	-
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	872 855,57	976 902,93
Odsetki od kredytów, pożyczek, dłużnych papierów wartościowych	1 159 030,96	3 159 347,49
Odsetki od zobowiązań finansowych	39 391,64	72 689,08
Pozostałe	453 830,20	563 365,93
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>(51 397 758,07)</b>	<b>(12 217 574,69)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)</b>	<b>(3 470 924,73)</b>	<b>1 591 658,98</b>
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(3 470 924,73)	1 591 658,98
Różnice kursowe z przeliczenia rachunku przepływów pieniężnych	-	-
zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
Środki pieniężne na początek okresu	7 091 543,77	5 499 884,79
Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym:	3 620 619,04	7 091 543,77
o ograniczonej możliwości dysponowania	1 243 879,60	1 240 670,86

## **Dodatkowe informacje i noty objaśniające do sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31 grudnia 2020 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
01.01.2020 - 31.12.2020	4,6148
01.01.2019 - 31.12.2019	4,2585

### **OKRESY PREZENTOWANE**

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na dzień 31.12.2020 roku i obejmuje okres 12 miesięcy, tj. od dnia 01.01.2020 roku do dnia 31.12.2020 roku.

Dla danych prezentowanych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz pozycjach pozabilansowych zaprezentowano porównywalne dane finansowe na dzień 31.12.2019 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 01.01.2019 roku do 31.12.2019 roku.

### **ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI**

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji 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 kolejnymi rozporządzeniami Rady Ministrów, w roku 2020 oraz 2021 ustanawiane były 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 kwietnia br. Prognozowany spadek wpływów czynszowych w tym okresie w obiektach o ograniczonej działalności wyniesie ok. 80%. Wynika to z faktu, iż tylko część najemców może prowadzić działalność handlową zgodnie z rozporządzeniem, a wartość czynszu z lokali tych najemców stanowi średnio 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 ulec może sytuacja płynnościowa spółek będących właścicielami obiektów handlowych. Spadek przychodów o ok. 80% uniemożliwia realizację spłaty rat kredytowych kredytów inwestycyjnych zgodnie z harmonogramami umownymi o ile spółka nie posiada zakumulowanych rezerw gotówki. W prowadzonej analizie uwzględniono uzgodnione z bankami zawieszenie płatności rat kredytowych w zakresie kapitału jak i odsetek, do końca marca i kwietnia 2021 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.

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 2021 r. oparte są na następujących założeniach:

- Obiekty handlowe generują przychody z tyt. czynszu i opłaty serwisowej w pełnej wysokości w miesiącach II oraz V-XII 2021 r. (założono, że po okresie ograniczenia handlu detalicznego przychody z najmu wrócą do poziomu z przed okresu pandemii).
- Wpływy w okresie 2,5 miesiąca (I, III-IV) 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 części obiektów w okresie II-IV.
- W prognozie nie zostały ujęte żadne ew. ulgi w daninach publiczno-prawnych.

Powyższa sytuacja nie będzie miała bezpośredniego wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe ze względu na fakt, że obiekty handlowe istotnie dotknięte regulacjami dotyczącymi czasowego ograniczenia handlu detalicznego należą do spółek zależnych, jednak Spółka spodziewa się wpływu pandemii na skonsolidowane sprawozdanie 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 2021 wynikający z epidemii koronawirusa wyniesie ok. 12,0 mln PLN. Skonsolidowany wynik na sprzedaży ulegnie z tego tytułu pogorszeniu o ok. 10,3 mln PLN, a saldo przepływów pieniężnych spadnie o ok. 2,7 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 powyższych ryzyk i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla Grupy oraz Spółki.

## **SKŁAD ORGANÓW SPÓŁKI NA DZIEŃ 31.12.2020 R.**

W okresie od dnia 01.01.2020 r. do dnia 31.12.2020 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 01.01.2020 r. do dnia 06.05.2020 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 okresie od dnia 27.05.2020 r. do dnia 31.12.2020 r. skład Rady Nadzorczej Emitenta przedstawiał się następująco:

- Pan Jerzy Biel – Przewodniczący 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 22.04.2021 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 2021 poz. 217) 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**

Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 7 lipca 2020 r. dokonany został wpis połączenia P.A NOVA S.A (spółki przejmującej) z P.A NOVA Parki Handlowe BIS sp. z o.o. (spółką przejmowaną). Połączenie Spółek nastąpiło w trybie art. 492 § 1 pkt 1) Kodeksu spółek handlowych („KSH”), tj. w drodze przejęcia, czyli przeniesienia całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą bez zmiany statutu Spółki Przejmującej oraz bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej, w związku z faktem, iż Spółka Przejmująca posiadała wszystkie udziały Spółki Przejmowanej.

Wobec powyższego, na podstawie art. 494 § 1 KSH z dniem połączenia P.A NOVA S.A stała się następcą prawnym i z mocy prawa wstąpiła we wszystkie prawa i obowiązki P.A NOVA Parki Handlowe BIS Sp. z o.o.

P.A NOVA S.A posiadała 100% udziałów w kapitale zakładowym P.A NOVA Parki Handlowe BIS Sp. z o.o.

Spółki Uczestniczące dokonały połączenia w celu optymalizacji i uproszczenia struktury właścicielskiej, w tym ograniczenia kosztów działalności wynikających z funkcjonowania odrębnych struktur.

Plan połączenia został sporządzony na podstawie art. 499 Kodeksu spółek handlowych (zwanego dalej KSH). Połączenie odbyło się w trybie połączenia przez przejęcie uregulowanego w art. 492 § 1 pkt 1) KSH oraz art. 515 § 1 KSH, tj. poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej – P.A NOVA Parki Handlowe BIS Sp. z o.o. – na Spółkę Przejmującą – P.A. NOVA S.A., poprzez przejęcie bez podwyższenia kapitału zakładowego Spółki Przejmującej. Połączenie nastąpiło pod wspólną kontrolą (BCUCC). W związku z brakiem regulacji w MSSF/MSR w zakresie tego typu połączeń Spółka zdecydowała się na ujęcie tego połączenia w oparciu metodę księgową (book value method) bez zmiany danych porównawczych.

Metoda wartości księgowych (book value method) polega na zsumowaniu poszczególnych pozycji kosztów i przychodów oraz aktywów i zobowiązań połączonych spółek w wartościach księgowych, według stanu na dzień połączenia, po uprzednim doprowadzeniu ich wartości do jednolitych metod wyceny i dokonaniu wzajemnych włączeń. Różnica między wartością księgową posiadanych przez spółkę udziałów w spółce przejmowanej oraz wartością księgową aktywami netto spółki przejmowanej została odniesiona na kapitał własny Spółki. Jednocześnie Spółka nie zmieniła danych porównawczych za poprzedni okres sprawozdawczy w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz pozostałych elementach sprawozdania finansowego. Poniżej przedstawiono wpływ połączenia na dane porównawcze w sytuacji gdyby Spółka zdecydowała się na zmianę tych danych.

#### **Sprawozdanie z sytuacji finansowej na 31.12.2019 r.**

A K T Y W A	P.A NOVA S.A	P.A NOVA Parki Handlowe BIS Sp. z o.o.	Razem	Korekty kapitału i udziałów z połączenia	Korekty - wzajemne rozliczenia z połączenia	Dane porównawcze
<b>Aktywa trwale (długoterminowe)</b>	<b>378 026 534,86</b>	<b>27 172 757,11</b>	<b>405 199 291,97</b>	<b>(18 346 118,98)</b>	<b>(27 844 425,90)</b>	<b>359 008 747,09</b>
Rzeczowe aktywa trwale	16 001 082,11	-	16 001 082,11	-	-	16 001 082,11
Nieruchomości inwestycyjne	29 617 990,10	-	29 617 990,10	-	-	29 617 990,10
Wartość firmy	-	-	-	-	-	-
Wartości niematerialne	208 244,79	-	208 244,79	-	-	208 244,79
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-	-	-	-	-
Długoterminowe aktywa finansowe, w tym:	301 671 460,37	27 167 777,11	328 839 237,48	(18 346 118,98)	(27 056 829,90)	283 436 288,60
w jednostkach powiązanych	301 635 460,37	27 167 777,11	328 803 237,48	(18 346 118,98)	(27 056 829,90)	283 400 288,60



w pozostałych jednostkach	36 000,00	-	36 000,00	-	-	36 000,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16 884 988,00	4 980,00	16 889 968,00	-	(787 596,00)	16 102 372,00
Długoterminowe należności, w tym:	13 150 436,29	-	13 150 436,29	-	-	13 150 436,29
od jednostek powiązanych	12 382 270,32	-	12 382 270,32	-	-	12 382 270,32
od pozostałych jednostek	768 165,97	-	768 165,97	-	-	768 165,97
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	492 333,20	-	492 333,20	-	-	492 333,20
<b>Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)</b>	<b>105 356 695,17</b>	<b>112 170,66</b>	<b>105 468 865,83</b>	-	-	<b>105 468 865,83</b>
Zapasy	534 296,48	-	534 296,48	-	-	534 296,48
Należności krótkoterminowe, w tym:	24 906 641,31	-	24 906 641,31	-	-	24 906 641,31
z tytułu dostaw i usług	21 210 539,12	-	21 210 539,12	-	-	21 210 539,12
od jednostek powiązanych	3 160 595,38	-	3 160 595,38	-	-	3 160 595,38
od pozostałych jednostek	18 049 943,74	-	18 049 943,74	-	-	18 049 943,74
pozostałe należności	3 696 102,19	-	3 696 102,19	-	-	3 696 102,19
od jednostek powiązanych	-	-	-	-	-	-
od pozostałych jednostek	3 696 102,19	-	3 696 102,19	-	-	3 696 102,19
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	72 824 213,61	3 449,85	72 827 663,46	-	-	72 827 663,46
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	-	-	-	-
Krótkoterminowe aktywa finansowe, w tym:	-	-	-	-	-	-
w jednostkach powiązanych	-	-	-	-	-	-
w pozostałych jednostkach	-	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7 091 543,77	108 720,81	7 200 264,58	-	-	7 200 264,58
<b>Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Aktywa razem</b>	<b>483 383 230,03</b>	<b>27 284 927,77</b>	<b>510 668 157,80</b>	<b>(18 346 118,98)</b>	<b>(27 844 425,90)</b>	<b>464 477 612,92</b>

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	P.A NOVA S.A	P.A NOVA Parki Handlowe BIS Sp. z o.o.	Razem	Korekty kapitału i udziałów	Korekty - wzajemne rozliczenia	Dane porównawcze
<b>Kapitał własny</b>	<b>307 502 772,03</b>	<b>26 488 381,45</b>	<b>333 991 153,48</b>	<b>(18 346 118,98)</b>	-	<b>315 645 034,50</b>
Kapitał (fundusz) podstawowy	10 000 000,00	100 000,00	10 100 000,00	(100 000,00)	-	10 000 000,00
Należne wpłaty na kapitał zakładowy (wielkość ujemna)	-	-	-	-	-	-
Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	(576 846,95)	-	(576 846,95)	-	-	(576 846,95)
Kapitał zapasowy	119 051 429,80	3 516 898,66	122 568 328,46	(51 355,30)	-	122 516 973,16
Kapitał rezerwowy	7 365 538,23	-	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	22 218 646,98	165 074 648,14	(22 218 646,98)	-	142 856 001,16
Zysk/strata z lat ubiegłych i roku bieżącego, w tym:	28 806 649,79	652 835,81	29 459 485,60	4 023 883,30	-	33 483 368,90
zysk/strata z lat ubiegłych	2 893 380,02	-	2 893 380,02	4 023 883,30	-	6 917 263,32
zysk/strata okresu bieżącego	25 913 269,77	652 835,81	26 566 105,58	-	-	26 566 105,58
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>60 418 263,94</b>	<b>787 604,00</b>	<b>61 205 867,94</b>	-	<b>(27 844 425,90)</b>	<b>33 361 442,04</b>
Długoterminowe rezerwy	1 588 237,69	-	1 588 237,69	-	-	1 588 237,69
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	23 717 894,14	787 604,00	24 505 498,14	-	(787 596,00)	23 717 902,14
Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki, w tym:	27 056 829,90	-	27 056 829,90	-	(27 056 829,90)	-
kredyty	-	-	-	-	-	-
pożyczki	27 056 829,90	-	27 056 829,90	-	(27 056 829,90)	-
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	1 257 835,57	-	1 257 835,57	-	-	1 257 835,57
Długoterminowe zobowiązania	5 630 248,35	-	5 630 248,35	-	-	5 630 248,35
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 167 218,29	-	1 167 218,29	-	-	1 167 218,29
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>115 462 194,06</b>	<b>8 942,32</b>	<b>115 471 136,38</b>	-	-	<b>115 471 136,38</b>
Krótkoterminowe rezerwy	6 081 872,58	7 995,00	6 089 867,58	-	-	6 089 867,58
Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki, w tym:	40 897 720,68	332,32	40 898 053,00	-	-	40 898 053,00
kredyty	39 620 407,56	332,32	39 620 739,88	-	-	39 620 739,88
pożyczki	1 277 313,12	-	1 277 313,12	-	-	1 277 313,12
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	20 852 024,78	-	20 852 024,78	-	-	20 852 024,78
Krótkoterminowe zobowiązania, w tym:	46 815 485,23	615,00	46 816 100,23	-	-	46 816 100,23
z tytułu dostaw i usług	42 273 242,47	615,00	42 273 857,47	-	-	42 273 857,47
wobec jednostek powiązanych	106 820,18	615,00	107 435,18	-	-	107 435,18
wobec pozostałych jednostek	42 166 422,29	-	42 166 422,29	-	-	42 166 422,29
pozostałe zobowiązania	4 542 242,76	-	4 542 242,76	-	-	4 542 242,76
wobec jednostek powiązanych	10 683,67	-	10 683,67	-	-	10 683,67
wobec pozostałych jednostek	4 531 559,09	-	4 531 559,09	-	-	4 531 559,09
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	119 724,79	-	119 724,79	-	-	119 724,79
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	695 366,00	-	695 366,00	-	-	695 366,00
<b>Zobowiązania dotyczące aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>	<b>483 383 230,03</b>	<b>27 284 927,77</b>	<b>510 668 157,80</b>	<b>(18 346 118,98)</b>	<b>(27 844 425,90)</b>	<b>464 477 612,92</b>

## Sprawozdanie z całkowitych dochodów (01.01.2019 – 31.12.2019)

	P.A NOVA S.A	P.A NOVA Parki Handlowe BIS Sp. z o.o.	Razem	Korekty kapitału i udziałów	Korekty - wzajemne rozliczenia	Dane porównawcze
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>186 600 403,87</b>	<b>841 712,86</b>	<b>187 442 116,73</b>	-	<b>(836 203,83)</b>	<b>186 605 912,90</b>
Przychody netto ze sprzedaży produktów	180 389 040,66	841 712,86	181 230 753,52	-	(836 203,83)	180 394 549,69
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	6 211 363,21	-	6 211 363,21	-	-	6 211 363,21
<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>178 493 168,74</b>	<b>-</b>	<b>178 493 168,74</b>	-	-	<b>178 493 168,74</b>
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	173 353 132,59	-	173 353 132,59	-	-	173 353 132,59
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	5 140 036,15	-	5 140 036,15	-	-	5 140 036,15
<b>Zysk (strata) brutto na sprzedaży</b>	<b>8 107 235,13</b>	<b>841 712,86</b>	<b>8 948 947,99</b>	-	<b>(836 203,83)</b>	<b>8 112 744,16</b>
Koszty sprzedaży	643 808,14	-	643 808,14	-	-	643 808,14
Koszty ogólnego zarządu	6 285 901,47	26 394,14	6 312 295,61	-	(1 200,00)	6 311 095,61
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>1 177 525,52</b>	<b>815 318,72</b>	<b>1 992 844,24</b>	-	<b>(835 003,83)</b>	<b>1 157 840,41</b>
Pozostałe przychody operacyjne	1 115 689,17	-	1 115 689,17	-	-	1 115 689,17
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	397 973,74	-	397 973,74	-	-	397 973,74
Dotacje	250 995,08	-	250 995,08	-	-	250 995,08
Inne przychody operacyjne	466 720,35	-	466 720,35	-	-	466 720,35
Pozostałe koszty operacyjne	898 264,10	-	898 264,10	-	-	898 264,10
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-	-	-	-	-
Aktualizacja wyceny wartości aktywów niefinansowych	153 055,34	-	153 055,34	-	-	153 055,34
Inne koszty operacyjne	745 208,76	-	745 208,76	-	-	745 208,76
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>1 394 950,59</b>	<b>815 318,72</b>	<b>2 210 269,31</b>	-	<b>(835 003,83)</b>	<b>1 375 265,48</b>
Przychody finansowe	39 045 385,85	441,62	39 045 827,47	-	-	39 045 827,47
Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	13 724 749,65	-	13 724 749,65	-	-	13 724 749,65
od jednostek powiązanych	13 724 749,65	-	13 724 749,65	-	-	13 724 749,65
Odsetki, w tym:	5 539 015,04	441,62	5 539 456,66	-	-	5 539 456,66
od jednostek powiązanych	5 452 829,71	-	5 452 829,71	-	-	5 452 829,71
Zysk ze zbycia inwestycji	15 968 772,12	-	15 968 772,12	-	-	15 968 772,12
Aktualizacja wartości inwestycji	-	-	-	-	-	-
Inne	3 812 849,04	-	3 812 849,04	-	-	3 812 849,04
Koszty finansowe	7 608 162,03	3 851,53	7 612 013,56	-	(835 003,83)	6 777 009,73
Odsetki, w tym:	3 593 216,51	-	3 593 216,51	-	(835 003,83)	2 758 212,68
dla jednostek powiązanych	904 966,75	-	904 966,75	-	(835 003,83)	69 962,92
Strata ze zbycia inwestycji	-	3,37	3,37	-	-	3,37
Aktualizacja wartości inwestycji	2 676 054,69	-	2 676 054,69	-	-	2 676 054,69
Inne	1 338 890,83	3 848,16	1 342 738,99	-	-	1 342 738,99
<b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej</b>	<b>32 832 174,41</b>	<b>811 908,81</b>	<b>33 644 083,22</b>	-	-	<b>33 644 083,22</b>
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>32 832 174,41</b>	<b>811 908,81</b>	<b>33 644 083,22</b>	-	-	<b>33 644 083,22</b>
Podatek dochodowy	6 918 904,64	159 073,00	7 077 977,64	-	-	7 077 977,64
część bieżąca	3 001 763,00	203,00	3 001 966,00	-	-	3 001 966,00
część odroczone	3 917 141,64	158 870,00	4 076 011,64	-	-	4 076 011,64
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-	-	-	-	-
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-	-	-	-	-	-
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>25 913 269,77</b>	<b>652 835,81</b>	<b>26 566 105,58</b>	-	-	<b>26 566 105,58</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/ udziały własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zysk/ strata z lat ubiegłych	Zysk/ strata z roku bieżącego	Razem		
<b>Saldo na dzień 01.01.2019 roku</b>	10 000 000,00	142 856 001,16	(576 846,95)	121 999 278,57	7 365 538,23	-	(54 468,75)	-	281 589 502,26	-	281 589 502,26
Zmiany zasad polityki rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta błędów podstawowych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo na dzień 01.01.2019 roku po korektach (po przekształceniu)</b>	10 000 000,00	142 856 001,16	(576 846,95)	121 999 278,57	7 365 538,23	-	(54 468,75)	-	281 589 502,26	-	281 589 502,26
<b>Zmiany w kapitale własnym</b>	-	-	-	517 694,59	-	-	6 971 732,07	26 566 105,58	34 055 532,24	-	34 055 532,24
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>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
wycena inwestycji dostępnych do sprzedaży	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
wycena kredytu	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
podatek odroczony od wyceny kredytu	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
wycena IRS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
podatek odroczony od IRS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
wycena odsetek od pożyczek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
podatek odroczony od wyceny odsetek od pożyczek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Całkowite dochody netto</b>	-	-	-	-	-	-	-	25 913 269,77	25 913 269,77	-	25 913 269,77
Przeniesienie zysków na kapitał zapasowy	-	-	-	(2 947 848,77)	-	-	2 947 848,77	-	-	-	-
Przeniesienie zysków na kapitał rezerwy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pokrycie kapitałem zapasowym straty z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wyplata dywidendy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Objęcie akcji w ramach prawa poboru za wkład niepieniężny	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Połączenie z spółką P.A. NOVA Parki Handlowe BIS Sp. z o.o.	-	-	-	3 465 543,36	-	-	4 023 883,30	652 835,81	8 142 262,47	-	8 142 262,47
Pozostałe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo na dzień 31.12.2019 roku</b>	10 000 000,00	142 856 001,16	(576 846,95)	122 516 973,16	7 365 538,23	-	6 917 263,32	26 566 105,58	315 645 034,50	-	315 645 034,50



**Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (01.01.2019 – 31.12.2019)**

	P.A NOVA S.A	P.A NOVA Parki Handlowe BIS Sp. z o.o	Dane porównawcze
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>25 913 269,77</b>	<b>652 835,81</b>	<b>26 566 105,58</b>
<b>Korekty razem</b>	<b>(73 557 524,35)</b>	<b>(677 171,04)</b>	<b>(74 234 695,39)</b>
Udział w (zyskach) stratach netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-	-	-
Zysk (strata) przypadający na udziały niekontrolujące	-	-	-
Amortyzacja	2 563 395,92	-	2 563 395,92
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	278 623,81	12,36	278 636,17
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(15 146 253,97)	(837 997,75)	(15 984 251,72)
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	(14 468 086,95)	-	(14 468 086,95)
Zmiana stanu rezerw	104 993,82	1 722,00	106 715,82
Zmiana stanu zapasów	(420 325,00)	-	(420 325,00)
Zmiana stanu należności	8 085 197,47	-	8 085 197,47
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem zmiany stanu zobowiązań z tytułu pożyczek, kredytów i leasingu	(9 435 793,02)	(615,00)	(9 436 408,02)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(49 584 491,33)	(595,65)	(49 585 086,98)
Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu podatku odroczonego	3 863 116,64	158 870,00	4 021 986,64
Podatek bieżący wykazany w rachunku zysków i strat	3 001 763,00	203,00	3 001 966,00
Zapłacony podatek dochodowy	(2 372 285,00)	1 230,00	(2 371 055,00)
Inne korekty	(27 379,74)	-	(27 379,74)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(47 644 254,58)</b>	<b>(24 335,23)</b>	<b>(47 668 589,81)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
<b>Wpływy</b>	<b>69 725 524,75</b>	<b>-</b>	<b>69 725 524,75</b>
Odsetki otrzymane, w tym:	1 528 232,30	-	1 528 232,30
od jednostek powiązanych	558 873,76	-	558 873,76
od pozostałych jednostek	969 358,54	-	969 358,54
Dywidendy otrzymane	13 724 749,65	-	13 724 749,65
od jednostek powiązanych	7 824 749,65	-	7 824 749,65
od pozostałych jednostek	5 900 000,00	-	5 900 000,00
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych (akcji/udziałów)	19 926 974,20	-	19 926 974,20
Wpływy ze sprzedaży aktywów trwałych, wartości niematerialnych i nieruchomości inwestycyjnych	20 802 755,48	-	20 802 755,48
Splata udzielonych pożyczek	13 742 813,12	-	13 742 813,12
od jednostek powiązanych	1 419 850,78	-	1 419 850,78
od pozostałych jednostek	12 322 962,34	-	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>2 000,00</b>	<b>8 274 036,50</b>
Nabycie aktywów finansowych (akcji/udziałów)	10 000,00	-	10 000,00
od jednostek powiązanych	10 000,00	-	10 000,00
od pozostałych jednostek	-	-	-
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i nieruchomości inwestycyjnych	2 813 476,50	-	2 813 476,50
Udzielone pożyczki	5 448 560,00	2 000,00	5 450 560,00
od jednostek powiązanych	248 560,00	2 000,00	250 560,00
od pozostałych jednostek	5 200 000,00	-	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>(2 000,00)</b>	<b>61 451 488,25</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
<b>Wpływy</b>	<b>47 310 872,90</b>	<b>441,62</b>	<b>47 311 314,52</b>
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów)	-	-	-
Wpływy ze sprzedaży akcji własnych	-	-	-
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-
Otrzymane kredyty	46 894 400,57	-	46 894 400,57
Otrzymane pożyczki	-	-	-
Pozostałe	416 472,33	441,62	416 913,95
<b>Wydatki</b>	<b>59 528 447,59</b>	<b>-</b>	<b>59 528 447,59</b>

Dywidendy wypłacone	-	-	-
Nabycie akcji (udziałów) własnych	-	-	-
Splata kredytów	54 143 367,76	-	54 143 367,76
Splata pożyczek	612 774,40	-	612 774,40
Splata dłużnych papierów wartościowych	-	-	-
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	976 902,93	-	976 902,93
Odsetki od kredytów, pożyczek, dłużnych papierów wartościowych	3 159 347,49	-	3 159 347,49
Odsetki od zobowiązań finansowych	72 689,08	-	72 689,08
Pozostałe	563 365,93	-	563 365,93
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>(12 217 574,69)</b>	<b>441,62</b>	<b>(12 217 133,07)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)</b>	<b>1 591 658,98</b>	<b>(25 893,61)</b>	<b>1 565 765,37</b>
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	1 591 658,98	(25 893,61)	1 565 765,37
Różnice kursowe z przeliczenia rachunku przepływów pieniężnych	-	-	-
zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-	-
Środki pieniężne na początek okresu	5 499 884,79	134 614,42	5 634 499,21
Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym:	7 091 543,77	108 720,81	7 200 264,58
o ograniczonej możliwości dysponowania	1 240 670,86	-	1 240 670,86

## Wartość godziwa

Wartość godziwa instrumentów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu wycenianych według kosztu historycznego zostały ujawnione w nocie 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 trwale w budowie nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy i przekazania środka trwałego do używania.

**Środki trwale 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 –prawni 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 oczekiwanych 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 oczekiwanych 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 oczekiwanych 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 została 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 i prac projektowych). 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 i prac projektowych 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 (prowizje, odsetki, różnice kursowe) zaciągniętego w związku ze współfinansowaniem nakładów na realizację majątku trwałego, do czasu oddania danego składnika majątkowego do użytkowania, są kapitalizowane i odnoszone na wartość tych składników majątku trwałego.

Spółka przyjęła zasadę, że kredyty przeznaczone na współfinansowanie celowych przedsięwzięć jakimi są realizacje obiektów handlowych – zaciągane są w walutach takich samych w jakich zawierana jest większość umów najmu dla

poszczególnych obiektów. Działanie takie ma na celu zabezpieczenie wysokości przyszłych wpływów (zapewnienie zgodności waluty wpływów z walutą spłaty kredytu).

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

**Zobowiązania z tytułu dostaw i usług** o terminie wymagalności powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego to część zobowiązań za otrzymane usługi zatrzymana na okresy gwarancyjne. Termin płatności powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego jest terminem wynikającym z zawieranych umów, ponieważ w praktyce zobowiązania z tytułu zatrzymywanych kaucji są po pewnym czasie zastępowane przez gwarancje bankowe / ubezpieczeniowe przedkładane przez dostawców / podwykonawców, Spółka nie stosuje zasady wykazywania tych 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 2020 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 zobowiązanie 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 przyrządzone 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 – przysługiwać 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 przyrządzonego 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 przyrzeczoną dobrą 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 przyrzeczonych dóbr lub usług na rzecz klienta i zalicza do ceny transakcyjnej część lub całość kwoty wynagrodzenia zmiennego wyłącznie w takim zakresie, w jakim istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że nie nastąpi odwrócenie znaczącej części kwoty wcześniej ujętych skumulowanych przychodów w momencie, kiedy ustanie niepewność co do wysokości wynagrodzenia zmiennego. Jednostka szacuje kwotę wynagrodzenia zmiennego stosując metodę wartości najbardziej prawdopodobnej

#### *Istotny komponent finansowania*

W przypadku umów z klientami, dla których okres pomiędzy przekazaniem przyrzeczonego 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 przyrzeczoną 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.

### **Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane i weszły w życie od 01 stycznia 2020 r.**

Następujące zmiany do istniejących standardów opublikowanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz zatwierdzone przez UE, które weszły w życie w roku 2020:

- Zmiany w zakresie referencji do Założeń Konceptyjnych w MSSF (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie);
- Zmiana do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć” definicja przedsięwzięcia (obowiązująca w odniesieniu do połączeń, w przypadku których data przyjęcia przypada na początek pierwszego okresu rocznego rozpoczynającego się 1 stycznia 2020 r. lub później oraz w odniesieniu do nabycia aktywów, które nastąpiło w dniu rozpoczęcia w/w okresu rocznego lub później);
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” – definicja terminu „istotny” (obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie);
- Wskaźniki referencyjne stóp procentowych – zmiany do MSSF 9, MSR 39 i MSSF 7 (obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie).

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

Następujące standardy i interpretacje zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie:

- 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 – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;
- Zmiany do MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe – Przychody osiągnięte przed oddaniem do użytkowania - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później;
- Zmiany do MSR 37 Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe – Umowy rodzące obciążenia – koszty wypełnienia obowiązków umownych - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później;

- Zmiany do MSR 39 Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena - reforma wskaźników referencyjnych stóp procentowych Faza 2 - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 1 Zastosowanie MSSF po raz pierwszy, MSSF 3 Połączenia jednostek, MSSF 9 Instrumenty finansowe, MSR 41 Rolnictwo - Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2018-2020 (opublikowano 14 maja 2020 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe (opublikowano 25 czerwca 2020) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnienie informacji - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 9 Instrumenty finansowe - reforma wskaźników referencyjnych stóp procentowych Faza 2 - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 16 Leasing - Ustępstwa czynszowe związane z Covid-19 (opublikowano dnia 28 maja 2020) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 czerwca 2020 roku lub później; oraz reforma wskaźników referencyjnych stóp procentowych Faza 2- do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później;
- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28: Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony.

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 i prac projektowych.

### **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 księgową aktywów netto spółki zależnej jest niższa niż wartość udziałów w aktywach sprawozdania z sytuacji finansowej Spółki. W przypadku zaistnienia takiej przesłanki, spółka dokonuje testu na utratę wartości polegającego na określeniu wartości odzyskiwanej jako sumy szacowanych zdyskontowanych przyszłych przepływów pieniężnych które według osądu Zarządu Spółki wygeneruje Spółka zależna. W przypadku, w którym wartość odzyskiwana jest niższa od wartości bilansowej, zgodnie z zapisami MSR 36 spółka dokonuje odpisu aktualizującego.

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

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

### ***Szacowanie wartości firmy***

W jednostkowym sprawozdaniu finansowym nie występuje wartość firmy.

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

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

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

### ***Szacowanie rezerw na świadczenia 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 nocie Klasyfikacja instrumentów finansowych.

## **Stawki amortyzacyjne**

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

## **Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi**

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

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

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

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

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

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



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

### Rezerwy na sprawy sporne

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

## SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI

### Podział na segmenty

Podział na segmenty działalności (MSSF 8) przedstawiono w poniższej tabeli. 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.

	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	-	-	-	-	-	-	5 688
Rzeczowe aktywa trwałe	-	319 537	1 051 291	154 589	42 947	3 551 877	9 249 713
Należności długoterminowe	15 332 858	-	-	-	-	-	-
Nieruchomości inwestycyjne	-	6 768 718	20 682 218	-	-	-	-
Długoterminowe aktywa finansowe	268 401 163	5 491 114	12 786 172	-	-	-	756 202
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	-	-
<b><u>Razem nakłady inwestycyjne (Aktywa trwałe + Aktywa dostępne do sprzedaży – Aktywa z tytułu odroczonego podatku - Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe)</u></b>	<b><u>283 734 021</u></b>	<b><u>12 579 369</u></b>	<b><u>34 519 681</u></b>	<b><u>154 589</u></b>	<b><u>42 947</u></b>	<b><u>3 551 877</u></b>	<b><u>10 011 604</u></b>
Zapasy i należności krótkoterminowe	53 965	3 000 000	14 493 869	876 163	799 171	-	1 742 624
Inwestycje krótkoterminowe	-	-	-	-	-	-	3 620 619
Zadłużenie z tytułu kredytów i pożyczek	-	-	-	-	-	-	(11 343 484)
<b>Aktywa własne</b>	<b>283 787 986</b>	<b>15 579 369</b>	<b>49 013 549</b>	<b>1 030 752</b>	<b>842 118</b>	<b>3 551 877</b>	<b>4 031 362</b>
Przychody ze sprzedaży	2 392 450	-	80 041 090	5 741 381	8 258 050	-	92 435
	3%	0%	83%	6%	9%	0%	0%
Koszt własny sprzedaży powiększony o koszty sprzedaży	1 621 602	-	71 717 832	5 288 470	7 569 819	2 126 833	750 503
Koszty finansowe	2 848 984	-	1 609 540	-	-	-	153 124
<b>Wynik segmentu</b>	<b>(1 778 137)</b>	<b>:</b>	<b>6 713 718</b>	<b>452 911</b>	<b>688 231</b>	<b>(2 126 833)</b>	<b>(811 192)</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 niepowiązanymi. 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	31.12.2020	31.12.2019
a) środki trwałe (w tym)	14 043 584,85	15 689 211,58
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	592 318,75	596 884,07
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	10 617 833,40	10 954 658,42
- urządzenia techniczne i maszyny	483 138,03	973 191,72
- środki transportu	2 055 562,05	2 787 442,05
- inne środki trwałe	294 732,62	377 035,32
- inwestycje w obcych środkach trwałych	-	-
b) środki trwałe w budowie	326 370,53	311 870,53
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe razem	<b>14 369 955,38</b>	<b>16 001 082,11</b>

Rzeczowe aktywa trwałe (struktura własnościowa)	31.12.2020	31.12.2019
a) własne	12 645 874,50	13 380 440,20
b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu, w tym:	1 724 080,88	2 620 641,91
- leasingu	1 724 080,88	2 620 641,91
Rzeczowe aktywa trwałe bilansowe razem	<b>14 369 955,38</b>	<b>16 001 082,11</b>

### Zmiany rzeczowych aktywów trwałych

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) w okresie od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 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	629 376,13	14 897 715,48	5 067 749,20	7 468 340,62	2 035 807,46	-	30 098 988,89
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-	11 327,47	148 731,05	-	-	160 058,52
- nabycia	-	-	11 327,47	-	-	-	11 327,47
- przesunięcia wewnętrzne między grupami	-	-	-	-	-	-	-
- przejęcia z inwestycji (rozliczenie środków w budowie)	-	-	-	-	-	-	-
- przejęcia z inwestycji (rozliczenie nieruchomości inwestycyjnych)	-	-	-	-	-	-	-
- przejętych z leasingu	-	-	-	148 731,05	-	-	148 731,05
- aktywa trwałe klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	(565 072,14)	(168 896,72)	(36 384,50)	-	(770 353,36)
- likwidacji	-	-	-	-	-	-	-
- sprzedaży	-	-	-	(168 896,72)	-	-	(168 896,72)
- przemieszczenia wewnętrznego	-	-	-	-	-	-	-
- inne (likwidacja, wycofanie z ewidencji w wyniku inwentaryzacji)	-	-	(565 072,14)	-	(36 384,50)	-	(601 456,64)

- inne (kradzież)	-	-	-	-	-	-	-
- aktywa trwale 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>4 514 004,53</b>	<b>7 448 174,95</b>	<b>1 999 422,96</b>	<b>-</b>	<b>29 488 694,05</b>
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	32 492,06	3 943 057,06	4 094 557,48	4 680 898,57	1 658 772,14	-	14 409 777,31
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	4 565,32	336 825,02	(63 690,98)	711 714,33	45 918,20	-	1 035 331,89
- amortyzacja bieżąca	4 565,32	336 825,02	482 870,15	873 011,05	79 517,15	-	1 776 788,69
- korekty lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-
- przesunięcia wewnętrzne między grupami	-	-	-	-	-	-	-
- amortyzacja sprzedanych środków trwałych	-	-	-	(161 296,72)	-	-	(161 296,72)
- amortyzacja zlikwidowanych środków trwałych	-	-	(546 561,13)	-	(33 598,95)	-	(580 160,08)
- inne	-	-	-	-	-	-	-
<b>g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu</b>	<b>37 057,38</b>	<b>4 279 882,08</b>	<b>4 030 866,50</b>	<b>5 392 612,90</b>	<b>1 704 690,34</b>	<b>-</b>	<b>15 445 109,20</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>592 318,75</b>	<b>10 617 833,40</b>	<b>483 138,03</b>	<b>2 055 562,05</b>	<b>294 732,62</b>	<b>-</b>	<b>14 043 584,85</b>

*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 trwale 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 trwale 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>-</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>-</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>-</b>	<b>15 689 211,58</b>

## 1.2. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne	31.12.2020	31.12.2019
Nieruchomości użytkowane (wynajmowane)	-	-
Pozostałe nieruchomości inwestycyjne	27 450 935,55	29 617 990,10

Zmiany stanu nieruchomości inwestycyjnych	31.12.2020	31.12.2019
a) stan na początek okresu	29 617 990,10	40 565 522,51
b) zwiększenie (z tytułu)	5 023 633,90	13 337 192,13
- przekwalifikowane	-	-
- nabycie / wytworzenie	4 719 220,00	1 593 840,95
- 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	304 413,90	5 523 440,69
- nieruchomości inwestycyjne w budowie	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	7 190 688,45	24 284 724,54
- sprzedaży	362 667,86	15 263 364,75
- 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	4 719 220,00	5 844 680,79
- korekta wartości wydania na potrzeby realizacji kontraktu deweloperskiego	-	-
- aktywa trwale klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-
- amortyzacja rezydualna/amortyzacja prawa wieczystego użytkowania gruntu	-	304 413,90
- przejęcie z mocy prawa na własność gminy	48 870,14	-
- prawo wieczystego użytkowania gruntów - sprzedaż	1 958 465,52	-
- umorzenie wartości nieruchomości	101 464,93	-
-przekwalifikowanie z rzeczowych aktywów trwałych	-	-
d) stan na koniec okresu	27 450 935,55	29 617 990,10

Spółka dokonała weryfikacji wartości nieruchomości inwestycyjnych wykazanych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, celem identyfikacji ewentualnych przesłanek do utraty wartości tych aktywów. Na dzień 31.12.2020 nie zidentyfikowała utraty wartości tego składnika majątku.

### 1.3. Wartości niematerialne

Wartości niematerialne (struktura własnościowa)	31.12.2020	31.12.2019
a) własne	5 688,43	208 244,79
b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym leasingu	-	-
Wartości niematerialne razem:	5 688,43	208 244,79

#### Zmiany wartości niematerialnych

Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) w okresie od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 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)	-	-	10 500,00	-	-	10 500,00
- nabycia	-	-	10 500,00	-	-	10 500,00
- wytworzenia	-	-	-	-	-	-
- aktywa trwałe klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	(1 137 424,05)	-	-	(1 137 424,05)
- sprzedaży	-	-	-	-	-	-
- likwidacji	-	-	(1 137 424,05)	-	-	(1 137 424,05)
- aktywa trwałe klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	-
d) wartość brutto aktywów niematerialnych na koniec okresu	-	-	1 105 933,64	-	-	1 105 933,64
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	-	2 024 612,90	-	-	2 024 612,90
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	-	-	(924 367,69)	-	-	(924 367,69)
- amortyzacja bieżąca	-	-	213 056,36	-	-	213 056,36
- amortyzacja zlikwidowanych wartości niematerialnych i prawnych	-	-	(1 137 424,05)	-	-	(1 137 424,05)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	-	1 100 245,21	-	-	1 100 245,21
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	-	-	5 688,43	-	-	5 688,43

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 trwałe klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	-	-	-	-

- sprzedaży	-	-	-	-	-	-
- likwidacji	-	-	-	-	-	-
- aktywa trwałe 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

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

Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	31.12.2020	31.12.2019
Razem:	-	-

#### 1.5. Długoterminowe aktywa finansowe

Długoterminowe aktywa finansowe	31.12.2020	31.12.2019
a) w jednostkach zależnych, w tym:	287 374 250,36	301 635 460,37
- udziały lub akcje	109 371 756,70	127 712 775,68
- dłużne papiery wartościowe	48 159 117,66	47 202 896,68
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	108 252 678,06	107 136 509,06
- odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone)	21 590 697,94	19 583 278,95
- 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:	60 400,00	36 000,00
- udziały lub akcje	60 400,00	36 000,00
- 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	287 434 650,36	301 671 460,37

<b>Zmiana stanu długoterminowych aktywów finansowych</b>	31.12.2020	31.12.2019
a) stan na początek okresu	301 671 460,37	304 851 957,78
b) zwiększenia (z tytułu)	16 776 962,07	15 320 899,40
- nabycie/objęcie udziałów	5 100,00	36 328,00
- udzielenie pożyczek / objęcie obligacji	12 346 977,70	6 369 026,60
- naliczenie odsetek od pożyczki / objętych obligacji	3 825 845,57	5 521 076,28
- wycena udziałów / akcji / pożyczek	485 095,90	1 144 468,52
- przekwalifikowanie w długoterminowe	-	-
- wycena transakcji pochodnych	-	-
-przeznaczone do sprzedaży	-	2 250 000,00
- połączenie z spółką zależną	113 942,90	
c) zmniejszenia (z tytułu)	31 013 772,08	18 501 396,81

- przekwalifikowanie w krótkoterminowe	-	-
- spłata pożyczek	7 869 488,97	13 571 239,71
- spłata odsetek	1 041 679,33	1 793 535,53
- odpisy aktualizujące / umorzenie	948 460,08	2 676 054,69
- wycena udziałów / akcji / pożyczek	2 808 024,72	460 566,88
- przeznaczenie do sprzedaży	-	-
- wycena transakcji pochodnych	-	-
- objęcie konsolidacją	-	-
- połączenie z spółką zależną	18 346 118,98	
d) stan na koniec okresu	287 434 650,36	301 671 460,37

Zmiana stanu odpisów aktualizujących długoterminowych aktywów finansowych	31.12.2020	31.12.2019
a) stan na początek okresu	5 935 177,72	3 259 123,03
b) zwiększenie (z tytułu)	224 789,62	2 694 334,69
odpisów aktualizujących	99 998,40	2 694 334,69
połączenie spółek	124 791,22	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	18 280,00
rozwiązania odpisów aktualizujących		18 280,00
d) stan na koniec okresu	6 159 967,34	5 935 177,72

## 1.6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	31.12.2020	31.12.2019
a) Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, 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	-	-
b) Zwiększenia	786 475,00	10 837 147,00
odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu):	786 475,00	10 837 147,00
- odpisu aktualizującego	-	280 311,00
- wyceny pozycji w walutach obcych	6 046,00	10 161,00
- rezerw na naprawy gwarancyjne	-	1 900,00
- rezerw pozostałych	137 617,00	5 795,00
- kwot opodatkowanych, a nieujętych w rachunku zysków i strat dotyczących rozliczeń kontraktów budowlanych i deweloperskich	129 173,00	8 989 046,00
- kosztów podlegających odliczeniu od dochodu podatkowego w momencie ich zapłaty	-	-
- rezerw na koszty kontraktu	-	190 000,00
- niezapłaconych odsetek z tytułu kredytu	-	-
- niezapłaconych odsetek z tytułu pożyczek	-	154 054,00
- 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
- wycena pożyczek	513 639,00	-
- amortyzacja rezydualna		
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	13 255 800,00	4 546 169,00
odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	13 255 800,00	4 546 169,00
- rozwiązania odpisu aktualizującego	-	-
- storna wyceny pozycji w walutach obcych	-	-
- rozwiązania rezerw na naprawy gwarancyjne	20 900,00	-
- rozwiązania pozostałych rezerw	149 910,00	244 126,00
- zapłaty odsetek z tytułu kredytu	-	-
- zapłaty odsetek z tytułu pożyczki	778 922,00	-
- ujęcia w rachunku zysków i strat z rozliczeń kontraktów budowlanych i deweloperskich opodatkowanych w poprzednich okresach	7 788 154,00	-
- 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	4 507 753,00	-
- korekt i kompensat konsolidacyjnych aktywów i rezerw na odroczony podatek dochodowy 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	-	4 179 908,00
- wycena pożyczek	10 161,00	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:	-	-
- 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:	4 415 663,00	16 884 988,00
odniesionych na wynik finansowy	4 415 663,00	16 884 988,00
odniesionych na kapitał własny	-	-
odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-

### 1.7. Długoterminowe należności

Długoterminowe należności	31.12.2020	31.12.2019
a) od jednostek powiązanych, w tym:	15 332 858,10	12 382 270,32
- wynagrodzenie z tytułu poręczenia kredytu	15 332 858,10	12 382 270,32
b) od pozostałych jednostek, w tym:	-	768 165,97
- depozyty pieniężne zabezpieczające wydane gwarancje bankowe	-	459 959,70
- depozyt zabezpieczający spłaty kredytu	-	-
- wynagrodzenie z tytułu poręczenia kredytu	-	308 206,27
c) odpisy aktualizujące wartości należności	-	-
Długoterminowe należności brutto:	15 332 858,10	13 150 436,29

Zmiana stanu odpisów aktualizujących długoterminowych należności (wg tytułów)	31.12.2020	31.12.2019
a) stan na początek okresu	-	-
b) zwiększenie (z tytułu)	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-
d) stan na koniec okresu	-	-

Długoterminowe należności (struktura walutowa)	31.12.2020	31.12.2019
a) w walucie polskiej (w zł)	15 332 858,10	13 150 436,29
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	31.12.2020	31.12.2019
czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	442 703,20	492 333,20
- koszty uruchomionych produktów bankowych / ubezpieczeniowych	278 990,70	265 158,60
- ubezpieczenia	-	-
- koszty pozyskania najemców	-	-
- podatki lokalne i opłaty za wieczyste użytkowanie rozliczane w czasie	-	-
- opłaty administracyjne	163 712,50	227 174,60
- koszty wykonania prac poza terenem obiektu handlowego, nie zaliczone do wartości nieruchomości inwestycyjnych rozliczane w czasie	-	-

## 2. Aktywa obrotowe

### 2.1. Zapasy

Zapasy	31.12.2020	31.12.2019
materiały	-	-
półprodukty i produkty w toku	-	-
produkty gotowe	-	-
towary	113 971,48	534 296,48
Zapasy, razem	113 971,48	534 296,48

### 2.2. Należności krótkoterminowe

Należności krótkoterminowe	31.12.2020	31.12.2019
od jednostek powiązanych, w tym:	3 361 881,84	3 160 595,38
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	3 361 881,84	3 160 595,38
- do 12 miesięcy	3 361 881,84	2 793 921,88
- powyżej 12 miesięcy	-	366 673,50
inne	-	-
dochodzone na drodze sądowej	-	-
od pozostałych jednostek, w tym:	17 489 938,44	21 746 045,93
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	12 523 683,53	18 049 943,74
- do 12 miesięcy	7 558 098,62	13 860 218,91
- powyżej 12 miesięcy	4 965 584,91	4 189 724,83
z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	1 624 434,39	1 792 689,52
inne	3 341 820,52	1 903 412,67
dochodzone na drodze sądowej	-	-
Należności krótkoterminowe netto, razem	20 851 820,28	24 906 641,31
odpisy aktualizujące wartość należności	2 210 684,09	1 539 880,05
Należności krótkoterminowe brutto, razem	23 062 504,37	26 446 521,36

Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych	31.12.2020	31.12.2019
z tytułu dostaw i usług, w tym:	3 361 881,84	3 160 595,38
od jednostek zależnych	3 361 635,84	3 160 595,38
od jednostek współzależnych	-	-
od jednostek stowarzyszonych	-	-
od znaczącego inwestora	-	-
od jednostki dominującej	-	-
od innych jednostek powiązanych	246,00	-
inne, w tym:	-	-
od jednostek zależnych	-	-
od jednostek współzależnych	-	-
od jednostek stowarzyszonych	-	-
od znaczącego inwestora	-	-
od jednostki dominującej	-	-
od innych jednostek powiązanych	-	-
dochodzone na drodze sądowej, w tym:	-	-

od jednostek zależnych	-	-
od jednostek współzależnych	-	-
od jednostek stowarzyszonych	-	-
od znaczącego inwestora	-	-
od jednostki dominującej	-	-
od innych jednostek powiązanych	-	-
Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych netto, razem	3 361 881,84	3 160 595,38
odpisy aktualizujące wartość należności od jednostek powiązanych	-	-
Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych brutto, razem	3 361 881,84	3 160 595,38

<b>Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych</b>	31.12.2020	31.12.2019
a) Stan na początek okresu	1 539 880,05	1 585 216,44
b) zwiększenia (z tytułu)	832 864,89	153 055,34
- utworzenie odpisów	832 864,89	153 055,34
c) zmniejszenia (z tytułu)	162 060,85	198 391,73
- wykorzystanie	61 805,50	132 792,27
- rozwiązanie	100 255,35	65 599,46
d) Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu	2 210 684,09	1 539 880,05

<b>Należności od pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług (brutto) – o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty:</b>	31.12.2020	31.12.2019
do 1 miesiąca	7 389 377,16	3 677 020,64
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	54 971,96	9 540 338,17
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	23 644,59	200 000,00
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	229 634,28	200 000,00
powyżej 1 roku	4 965 584,91	4 189 724,83
należności przeterminowane (brutto)	2 071 154,72	1 782 740,15
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (brutto)	14 734 367,62	19 589 823,79
odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	2 210 684,09	1 539 880,05
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (netto)	12 523 683,53	18 049 943,74

<b>Należności od pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług, przeterminowane (brutto)- z podziałem na okres przeterminowania</b>	31.12.2020	31.12.2019
do 1 miesiąca	97 980,44	35 235,77
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	41 470,78	77 035,02
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	29 086,69	127 772,77
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	26 915,86	33 131,31
powyżej 1 roku	1 875 700,95	1 509 565,28
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (brutto)	2 071 154,72	1 782 740,15
odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane	1 875 700,95	1 539 880,05
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (netto)	195 453,77	242 860,10

### 2.3. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	31.12.2020	31.12.2019
czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	1 784 394,94	510 144,04
- ubezpieczenia majątkowe	478 708,60	342 632,09
- podatki lokalne i opłaty za wieczyste użytkowanie rozliczane w czasie	-	16 700,56
- opłaty administracyjne	1 154 772,64	
- koszty finansowe rozliczane w czasie	150 913,70	142 930,83
- 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
pozostałe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	12 687 137,86	72 314 069,57
- wycena kontraktów długoterminowych	12 687 137,86	72 314 069,57
- rozliczenia międzyokresowe przychodów	-	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, razem	14 471 532,80	72 824 213,61

### 2.4. Należności z tytułu podatku dochodowego

Należności z tytułu podatku dochodowego	31.12.2020	31.12.2019
w kraju	249 314,00	-
za granicą	-	-
Należności z tytułu podatku dochodowego, razem:	249 314,00	-

### 2.5. Krótkoterminowe aktywa finansowe

Krótkoterminowe aktywa finansowe	31.12.2020	31.12.2019
a) w jednostkach zależnych, 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	-	-
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	-	-

## 2.6. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	31.12.2020	31.12.2019
a) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, w tym:	3 620 619,04	7 091 543,77
środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2 632 937,40	7 012 781,55
środki na rachunkach VAT Split Payment	987 681,64	78 762,22
inne środki pieniężne	-	-
b) inne aktywa pieniężne	-	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	3 620 619,04	7 091 543,77

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty - struktura walutowa	31.12.2020	31.12.2019
a) w walucie polskiej	2 839 758,07	1 854 400,95
b) w walutach obcych	780 860,97	5 237 142,82
euro (EUR)	780 860,97	5 237 142,82
korona czeska (CZK)	-	-
dolar amerykański (USD)	-	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	3 620 619,04	7 091 543,77

## 3. Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	31.12.2020	31.12.2019
Razem:	-	-

## 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						



<b>Akcje własne</b>	31.12.2020	31.12.2019
Akcje własne nabyte w ramach programu skupu akcji własnych	(576 846,95)	(576 846,95)

<b>Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną</b>	31.12.2020	31.12.2019
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

<b>Zmiana stanu pozostałych rezerw długoterminowych (wg tytułów)</b>	31.12.2020	31.12.2019
a) stan na początek okresu	1 588 237,69	1 527 596,52
b) zwiększenia (z tytułu)	339 990,96	314 981,61
- utworzenie rezerw na naprawy gwarancyjne w związku z oddaniem do użytkowania obiektów budowlanych	339 990,96	264 340,44
- utworzenie rezerw na świadczenia emerytalne i podobne	-	50 641,17
c) zmniejszenia (z tytułu)	466 750,49	254 340,44
- wykorzystanie	449 990,96	254 340,44
- rozwiązanie	-	-
- przekwalifikowanie do krótkoterminowych	-	-
- aktualizacja rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	16 759,53	-
d) stan na koniec okresu	1 461 478,16	1 588 237,69

#### 5.1.1. Rezerwy na świadczenia pracownicze

<b>Zmiana stanu rezerw na świadczenia emerytalne i podobne</b>	31.12.2020	31.12.2019
a) stan na początek okresu	288 237,69	237 596,52
b) zwiększenia (z tytułu)	-	50 641,17
- aktualizacja naliczeń	-	50 641,17
c) zmniejszenia (z tytułu)	16 759,53	-
- aktualizacja naliczeń	16 759,53	-
d) stan na koniec okresu	271 478,16	288 237,69

### 5.2. Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego

<b>Zmiana stanu zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	31.12.2020	31.12.2019
Stan zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	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	-	-
Zwiększenia:	1 186 659,00	13 896 850,00
odniesione na wynik finansowy okresu z tytułu dodatnich różnic przejściowych, w tym:	1 186 659,00	13 896 850,00

- amortyzacja podatkowa	-	-
- nieotrzymane odsetki od pożyczek	539 201,00	755 167,00
- wycena inwestycji	76 597,00	11 640 171,00
- wycena pożyczek	-	19 885,00
- wycena należności / zobowiązań	68 809,00	-
- wycena rachunku w EUR	-	-
- naliczenie poręczenia kredytów	502 052,00	1 481 627,00
- 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:	12 397 569,68	3 742 755,36
odniesione na wynik finansowy okresu w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi, w tym:	12 390 479,00	3 735 666,00
- amortyzacja podatkowa	-	-
- nieotrzymane odsetki od pożyczek	-	-
- wycena rachunku w EUR	-	2 006,00
- otrzymane odsetki od depozytu	-	-
- wycena pożyczek	19 885,00	31 139,00
- wycena transakcji pochodnych	-	-
- wycena inwestycji	12 370 594,00	3 698 905,00
- wycena rozrachunków	-	3 616,00
- różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	-	-
- przekwalifikowanie do zobowiązań dotyczących aktywów przeznaczonych do sprzedaży	-	-
odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu):	7 090,68	7 089,36
- wycena instrumentów finansowych odniesiona w inne całkowite dochody	-	-
- wycena transakcji pochodnych	-	-
- wycena pożyczek	-	-
- amortyzacja podatkowa	7 090,68	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	12 506 983,46	23 717 894,14
odniesionego na wynik finansowy	12 069 272,00	23 273 092,00
odniesionego na kapitał własny	437 711,46	444 802,14
odniesionego na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-

### 5.3. Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki

Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki	31.12.2020	31.12.2019
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
wobec powiązanych jednostek	-	27 056 829,90
wobec jednostek współzależnych	-	-
wobec jednostek zależnych	-	27 056 829,90
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

Zmiana stanu długoterminowych kredytów	31.12.2020	31.12.2019
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	-	-

Zmiana stanu długoterminowych pożyczek	31.12.2020	31.12.2019
a) stan na początek 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	-	-
b) zwiększenia (z tytułu)	344 110,14	835 003,86
- otrzymanie pożyczki	-	-
- naliczenie odsetek	344 110,14	835 003,86
- wycena pożyczek	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	27 400 940,04	-
- przekwalifikowanie do krótkoterminowych	-	-
- spłata pożyczki	-	-
- spłata odsetek	-	-
- wycena pożyczek	-	-
- połączenie spółek	27 400 940,04	-
d) stan na koniec okresu	-	27 056 829,90
- kapitał	-	22 960 750,00
- odsetki	-	4 096 079,90
- wycena pożyczek	-	-

#### 5.4. Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe

Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	31.12.2020	31.12.2019
wobec jednostek zależnych, w tym:	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej	-	-
umowy leasingu finansowego	-	-
wieczyste użytkowanie	-	-
wobec jednostek współzależnych, w tym:	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej	-	-
umowy leasingu finansowego	-	-
wieczyste użytkowanie	-	-
wobec jednostek stowarzyszonych, w tym:	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej	-	-
umowy leasingu finansowego	-	-
wieczyste użytkowanie	-	-
wobec znaczącego inwestora, w tym:	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej	-	-
umowy leasingu finansowego	-	-
wieczyste użytkowanie	-	-
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	-	-
wieczyste użytkowanie		
wobec innych jednostek powiązanych, w tym:	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej	-	-
umowy leasingu finansowego	-	-
wieczyste użytkowanie		
wobec pozostałych jednostek, w tym:	4 275 521,95	6 844 014,28
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej	-	-
umowy leasingu finansowego	467 103,30	1 257 835,57
kaucje najemców		
zabezpieczenie transakcji pochodnych		
wieczyste użytkowanie	3 808 418,65	5 586 178,71
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe, razem	4 275 521,95	6 844 014,28

### 5.5. Długoterminowe zobowiązania

Inne długoterminowe zobowiązania	31.12.2020	31.12.2019
kaucje najemców	15 000,00	44 069,64
opłaty administracyjne	1 207 016,25	-
Razem	1 222 016,25	44 069,64

Zobowiązania długoterminowe, o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty	31.12.2020	31.12.2019
powyżej 1 roku do 3 lat	358 182,37	-
powyżej 3 do 5 lat	303 101,02	44 069,64
powyżej 5 lat	560 732,86	-
Zobowiązania długoterminowe, razem	1 222 016,25	44 069,64

### 5.6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	31.12.2020	31.12.2019
bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów, tym:	-	-
długoterminowe (wg tytułów)	-	-
rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:	939 378,34	1 167 218,29
długoterminowe (wg tytułów)	939 378,34	1 167 218,29
- rozliczana w czasie dotacja na dofinansowanie zakupów inwestycyjnych	939 378,34	1 167 218,29
- rozliczana w czasie wartość z przeszacowania aktywów trwałych przejętych z leasingu	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe, razem	939 378,34	1 167 218,29

## 6. Zobowiązania krótkoterminowe

### 6.1. Krótkoterminowe rezerwy

Zmiana stanu pozostałych rezerw krótkoterminowych (wg tytułów)	31.12.2020	31.12.2019
a) stan na początek okresu	6 081 872,58	6 037 519,93
b) zwiększenia (z tytułu)		
- utworzenie rezerwy na nieponiesione koszty realizacji kontraktów, związane z przychodami zarachowanymi w okresie sprawozdawczym	1 061 300,00	1 369 400,00
- utworzenie rezerwy na odsetki z tytułu kredytów	280 000,00	1 312 400,00
- utworzenie rezerwy na niewykorzystane urlopy i świadczenia pracownicze	-	-
- utworzenie rezerwy na sprawy sądowe	724 300,00	-
- utworzenie rezerw pozostałych	-	-
- przekwalifikowanie z długoterminowych	57 000,00	57 000,00
- utworzenie rezerwy na przewidywaną stratę	-	-
c) zmniejszenia		
- wykorzystanie (z tytułu)	1 084 839,77	1 325 047,35
poniesienie wydatków na które utworzono rezerwy	1 057 000,00	1 258 554,07
- rozwiązanie (z tytułu)		
nie wystąpienia zdarzeń na które utworzono rezerwy	27 839,77	66 493,28
	27 839,77	66 493,28
	-	-
d) stan na koniec okresu	6 058 332,81	6 081 872,58

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

Zmiana stanu rezerw na świadczenia emerytalne i podobne	31.12.2020	31.12.2019
a) stan na początek okresu	1 133 372,58	1 199 865,86
b) zwiększenia (z tytułu)		
- aktualizacja naliczeń	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)		
- aktualizacja naliczeń	27 839,77	66 493,28
	27 839,77	66 493,28
d) stan na koniec okresu	1 105 532,81	1 133 372,58

### 6.2. Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki

Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki	31.12.2020	31.12.2019
Kredyty	11 015 046,96	39 620 407,56
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	11 015 046,96	39 620 407,56
Pożyczki	328 437,41	1 277 313,12
wobec powiązanych jednostek, w tym:	328 437,41	1 277 313,12
wobec jednostek zależnych	-	-
wobec jednostek współzależnych	-	-
wobec jednostek stowarzyszonych	-	-
wobec znaczącego inwestora	328 437,41	1 277 313,12
wobec jednostki dominującej	-	-
wobec innych jednostek powiązanych	-	-
wobec pozostałych jednostek	-	-
Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki, razem	11 343 484,37	40 897 720,68

### 6.3. Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe

Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	31.12.2020	31.12.2019
Wobec jednostek powiązanych	2 905 403,83	830 043,60
wobec jednostek zależnych, w tym:	2 905 403,83	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
z tytułu dywidend	-	-
zobowiązania wekslowe	2 905 403,83	-
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:	711 002,57	20 021 981,18

z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	19 377 956,40
z tytułu dywidend	-	-
zobowiązania wekslowe	-	-
zabezpieczenie transakcji pochodnych	-	-
z tytułu leasingu	711 002,57	644 024,78
wieczyste użytkowanie	-	-
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe, razem	3 616 406,40	20 852 024,78

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

Krótkoterminowe zobowiązania	31.12.2020	31.12.2019
Wobec jednostek powiązanych	52 182,75	117 503,85
wobec jednostek zależnych, w tym:	-	78 242,85
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	67 559,18
- do 12 miesięcy	-	67 559,18
- powyżej 12 miesięcy	-	-
zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
inne (wg rodzaju)	-	10 683,67
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:	10 762,50	-
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	10 762,50	-
- do 12 miesięcy	10 762,50	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
inne (wg rodzaju)	-	-
wobec jednostki dominującej, w tym:	-	-
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
inne (wg rodzaju)	-	-

wobec innych jednostek powiązanych, w tym:	41 420,25	39 261,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	41 420,25	39 261,00
- do 12 miesięcy	41 420,25	39 261,00
- powyżej 12 miesięcy	-	-
zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
inne (wg rodzaju)	-	-
wobec pozostałych jednostek, w tym:	27 193 071,71	46 697 981,38
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	24 890 038,98	42 166 422,29
- do 12 miesięcy	14 472 710,45	29 616 942,01
- powyżej 12 miesięcy	10 417 328,53	12 549 480,28
zaliczki otrzymane na dostawy	-	2 435 000,00
zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych	728 943,04	619 867,59
inne (wg rodzaju)	1 574 089,69	1 476 691,50
- z tytułu wynagrodzeń	73 901,41	260 110,50
- leasing	-	-
- ZFŚS	1 078 545,86	1 099 977,80
- zobowiązanie z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej	-	-
- zobowiązania związane z realizacją inwestycji własnej	-	-
- pozostałe	421 642,42	116 603,20
Krótkoterminowe zobowiązania, razem	27 245 254,46	46 815 485,23

<b>Zobowiązania od pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług (brutto) – o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty:</b>	31.12.2020	31.12.2019
do 1 miesiąca	10 208 492,47	22 086 396,96
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	2 990 486,97	2 076 569,98
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	287 458,29	121 460,09
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	896 168,37	3 555 769,61
powyżej 1 roku	10 417 328,53	12 549 480,28
zobowiązania przeterminowane	90 104,35	1 776 745,37
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, razem	24 890 038,98	42 166 422,29

<b>Zobowiązania od pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług, przeterminowane (brutto)- z podziałem na okres przeterminowania</b>	31.12.2020	31.12.2019
do 1 miesiąca	85 450,75	1 729 896,30
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	2 582,52	940,30
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	22,00	4 203,65
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	-	5 040,65
powyżej 1 roku	2 049,08	36 664,47
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem	90 104,35	1 776 745,37

## 6.5. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	31.12.2020	31.12.2019
biernie rozliczenia międzyokresowe kosztów, tym:	-	-
krótkoterminowe (wg tytułów)	-	-
- ulga na złe długi	-	-
- sprzedaż bonów	-	-
rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:	799 585,39	119 724,79
krótkoterminowe (wg tytułów)	799 585,39	119 724,79
- naliczone kary	-	-
- otrzymane płatności / wystawione faktury, nie zakwalifikowane do przychodów okresu sprawozdawczego	-	-
- wycena kontraktów	799 585,39	119 724,79
- sprzedaż bonów	-	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, razem	799 585,39	119 724,79

## 6.6. Zobowiązania z tytułu podatku

Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	31.12.2020	31.12.2019
w kraju	3 284,00	695 366,00
za granicą	-	-
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego, razem:	3 284,00	695 366,00

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

Zobowiązania dotyczące aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	31.12.2020	31.12.2019
Razem:	-	-

## 8. Przychody ze sprzedaży, koszt własny sprzedaży

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

Przychody	31.12.2020	31.12.2019
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży usług	89 147 909,50	180 389 040,66
Przychody ze sprzedaży towarów	7 677 496,63	6 211 363,21
Razem przychody z działalności kontynuowanej	96 825 406,13	186 600 403,87
Działalność zaniechana		
Przychody ze sprzedaży usług	-	-
Przychody ze sprzedaży towarów	-	-
Razem przychody z działalności zaniechanej	-	-

Przychody ze sprzedaży usług według poszczególnych działów organizacyjnych	31.12.2020	31.12.2019
Przychody ze sprzedaży usług budowlanych i deweloperskich	81 414 975,22	176 235 259,96
w tym: od jednostek powiązanych	13 814 911,57	39 677 539,64
Przychody ze sprzedaży usług projektowych	5 741 380,93	3 060 052,04
w tym: od jednostek powiązanych	379 412,08	116 640,00

Przychody ze sprzedaży usług informatycznych	672 988,76	648 507,38
w tym: od jednostek powiązanych	84 430,00	84 120,00
Przychody usług inwestycyjnych	-	-
w tym: od jednostek powiązanych	-	-
Przychody usług wynajmu	1 318 564,59	445 221,28
w tym: od jednostek powiązanych	105 374,37	64 775,16
Przychody pozostałe	-	-
w tym: od jednostek powiązanych	-	-
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem	89 147 909,50	180 389 040,66
w tym: od jednostek powiązanych	14 384 128,02	39 943 074,80

<b>Przychody ze sprzedaży towarów według poszczególnych działów organizacyjnych</b>	31.12.2020	31.12.2019
Przychody ze sprzedaży - dział informatyczny	7 585 061,36	6 130 312,97
w tym: od jednostek powiązanych	7 190,00	11 898,00
Pozostałe przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	92 435,27	81 050,24
w tym: od jednostek powiązanych	13 258,93	5 834,26
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów, razem	7 677 496,63	6 211 363,21
w tym: od jednostek powiązanych	20 448,93	17 732,26

W analizowanym okresie sprawozdawczym Spółka współpracowała z dwoma stałymi, zewnętrznymi klientami, których łączna wartość transakcji przyniosła przychód w wysokości ok. 44% sprzedaży ogółem (odpowiednio 30% oraz 14%). Usługi świadczone były w zakresie usług budowlanych, deweloperski i projektowych.

#### **Analiza kosztu własnego sprzedaży**

<b>Analiza kosztów wytworzenia produktów według rodzaju</b>	31.12.2020	31.12.2019
amortyzacja	1 825 886,24	2 563 395,92
zużycie materiałów i energii	6 531 535,89	27 956 861,46
usługi obce	58 141 699,24	118 158 651,58
podatki i opłaty	506 051,45	456 898,23
wynagrodzenia	13 409 950,34	18 263 976,17
ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	2 890 312,17	3 679 206,35
pozostałe koszty rodzajowe	1 345 120,16	2 109 697,34
<b>Koszty według rodzaju, razem</b>	<b>84 650 555,49</b>	<b>173 188 687,05</b>
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych (dotyczących działalności operacyjnej)	3 572 868,84	13 179 264,62
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby (wielkość ujemna)	(14 500,00)	(6 085 109,47)
w tym: środki trwałe	-	-
w tym: nieruchomości inwestycyjne	(14 500,00)	(6 085 109,47)
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	(491 758,30)	(643 808,14)
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	(5 602 016,39)	(6 285 901,47)
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	82 115 149,64	173 353 132,59

<b>Analiza kosztów sprzedanych towarów i materiałów</b>	31.12.2020	31.12.2019
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	6 468 152,30	5 140 036,15

<b>Razem koszt własny sprzedaży</b>	<b>88 583 301,94</b>	<b>178 493 168,74</b>
-------------------------------------	----------------------	-----------------------

## 9. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	31.12.2020	31.12.2019
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	397 973,74
Dotacje	227 839,95	250 995,08
Inne pozostałe przychody operacyjne	921 649,52	466 720,35

Na inne pozostałe przychody operacyjne składają się:	31.12.2020	31.12.2019
inne przychody dotyczące niefinansowych aktywów trwałych	-	-
rozwiązanie odpisów aktualizujących aktywa niefinansowe	162 060,85	198 391,73
rozwiązanie rezerw na zobowiązania	101 599,30	42 352,11
nadwyżki i odszkodowania dotyczące rzeczowego majątku trwałego i obrotowego	99 542,54	67 792,63
przychody z tytułu najmu nieruchomości inwestycyjnej	43 400,00	51 665,81
otrzymane darowizny / nagrody	-	31 000,00
sprawy sądowe	825,35	28 747,04
kary, grzywny, odszkodowania	17 653,66	-
pozostałe	29 329,74	46 771,03
umorzenie zobowiązań	467 238,08	-

<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	31.12.2020	31.12.2019
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	61 033,42	-
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	367 226,42	153 055,34
Inne pozostałe koszty operacyjne	607 279,06	745 208,76

Na inne pozostałe koszty operacyjne składają się:	31.12.2020	31.12.2019
inne koszty dotyczące niefinansowych aktywów trwałych	-	-
odpisy aktualizujące aktywa niefinansowe	-	-
rezerwa na zobowiązania	57 000,00	57 000,00
niedobory i szkody dotyczące rzeczowego majątku trwałego i obrotowego	87 869,01	15 157,86
koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych	167 747,63	188 293,33
przekazane darowizny	7 499,75	33 997,00
sprawy sądowe	17 184,32	113 989,38
pozostałe	70 377,36	336 771,19
umorzenie należności	199 600,99	-
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>	31.12.2020	31.12.2019
Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	522 512,22	13 724 749,65
od jednostek powiązanych	522 512,22	13 724 749,65
Odsetki, w tym:	3 858 823,11	5 539 015,04



od jednostek powiązanych	3 819 973,89	5 452 829,71
Zysk ze zbycia inwestycji	-	15 968 772,12
Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
Inne	2 951 245,67	3 812 849,04

<b>Przychody finansowe z tytułu odsetek</b>	31.12.2020	31.12.2019
z tytułu udzielonych pożyczek / wyemitowanych obligacji	3 830 414,87	5 521 076,28
od jednostek powiązanych, w tym:	3 819 879,39	5 452 829,71
od jednostek zależnych	3 819 879,39	5 452 829,71
od jednostek współzależnych	-	-
od jednostek stowarzyszonych	-	-
od znaczącego inwestora	-	-
od jednostki dominującej	-	-
od innych jednostek powiązanych	-	-
od pozostałych jednostek	10 535,48	68 246,57
pozostałe odsetki	28 408,24	17 938,76
od jednostek powiązanych, w tym:	94,50	-
od jednostek zależnych	94,50	-
od jednostek współzależnych	-	-
od jednostek stowarzyszonych	-	-
od znaczącego inwestora	-	-
od jednostki dominującej	-	-
od innych jednostek powiązanych	-	-
od pozostałych jednostek	28 313,74	17 938,76
Przychody finansowe z tytułu odsetek, razem	3 858 823,11	5 539 015,04

<b>Inne przychody finansowe</b>	31.12.2020	31.12.2019
dodatnie różnice kursowe, w tym:	(0,02)	-
zrealizowane	(0,02)	-
niezrealizowane	-	-
rozwiązane rezerwy	-	-
wynagrodzenie za udzielenie poręczeń spółkom zależnym	2 950 587,78	3 174 341,81
zysk z przejęcia kontroli nad spółką	-	-
pozostałe	657,91	-
wycena	-	638 507,23
Inne przychody finansowe, razem	2 951 245,67	3 812 849,04

<b>Koszty finansowe</b>	31.12.2020	31.12.2019
Odsetki w tym:	1 140 664,52	3 593 216,51
dla jednostek powiązanych	20 911,73	904 966,75
Strata ze zbycia inwestycji	-	-
Aktualizacja wartości inwestycji	950 033,92	2 676 054,69
Inne	2 520 950,10	1 338 890,83

<b>Koszty finansowe z tytułu odsetek</b>	31.12.2020	31.12.2019
od kredytów i pożyczek	947 524,13	3 291 669,28
dla jednostek powiązanych, w tym:	19 529,22	900 799,63
dla jednostek zależnych	-	835 003,86
dla jednostek współzależnych	-	-
dla jednostek stowarzyszonych	-	-
dla znaczącego inwestora	19 529,22	65 795,77
dla jednostki dominującej	-	-
dla innych jednostek powiązanych	-	-
dla innych jednostek	927 994,91	2 390 869,65
pozostałe odsetki	193 140,39	301 547,23
dla jednostek powiązanych, w tym:	1 382,51	4 167,12
dla jednostek zależnych	1 382,51	4 167,12
dla jednostek współzależnych	-	-
dla jednostek stowarzyszonych	-	-
dla znaczącego inwestora	-	-
dla jednostki dominującej	-	-
dla innych jednostek powiązanych	-	-
dla innych jednostek	191 757,88	297 380,11
<b>Koszty finansowe z tytułu odsetek, razem</b>	<b>1 140 664,52</b>	<b>3 593 216,51</b>

<b>Inne koszty finansowe</b>	31.12.2020	31.12.2019
ujemne różnice kursowe, w tym:	2 357,93	286 007,52
zrealizowane	2 357,93	286 007,52
niezrealizowane	-	-
utworzone rezerwy (z tytułu)	-	-
koszty gwarancji bankowych	287 343,99	430 817,70
opłaty w związku z obecnością na GPW	-	-
odpisy aktualizujące wartość pożyczek	-	-
prowinie od kredytów bankowych / emisji obligacji	234 152,16	417 842,17
inne	29 368,98	204 223,44
wycena	1 967 727,04	-
<b>Inne koszty finansowe, razem</b>	<b>2 520 950,10</b>	<b>1 338 890,83</b>

## **11. Podatek dochodowy i inne obciążenia wyniku finansowego**

<b>Podatek dochodowy bieżący</b>	31.12.2020	31.12.2019
Zysk (strata) brutto	4 983 212,53	32 832 174,41
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 następujących	-	-
amortyzacja nie stanowiąca kosztów uzyskania przychodów	927 523,91	1 394 406,37
amortyzacja „podatkowa” nie odniesiona w rachunek zysków i strat	-	-
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	71 133,53	(36 967,85)
koszty reprezentacji i reklamy nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	-	709,65
inne koszty rodzajowe nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	344 510,75	769 487,50
zmiana stanu rezerw (wzrost / spadek) wyłączona z wyniku podatkowego	(150 299,30)	(150 406,18)
odpisy aktualizujące - utworzenie	1 782 898,81	2 829 110,03
odpisy aktualizujące - rozwiązanie	(162 060,85)	(198 391,73)
odpisane należności nieściągalne	199 600,99	132 792,27
odpisane wartości ewidencyjne środków trwałych wykupionych z leasingu	-	-
przekazane darowizny	7 499,75	33 997,00
raty leasingowe nie zaliczone do kosztów w rachunku zysków i strat, stanowiące koszty uzyskania przychodów	(871 917,89)	(976 903,29)
dotacje zaliczone do przychodów podatkowych w poprzednich okresach	-	-
zarachowane do przychodów, nieotrzymane odsetki	(3 830 414,87)	(5 521 076,28)
odsetki otrzymane zarachowane do przychodów poprzednich okresów	1 041 679,33	1 546 512,31
odsetki zapłacone zarachowane do kosztów poprzednich okresów	(23 036,05)	(89 992,51)
zarachowane do kosztów, niezapłacone odsetki	19 529,22	1 108 799,63
koszty finansowe leasingu	39 391,64	72 689,08
różnice kursowe niezrealizowane	3 852,49	-
niezrealizowane zyski / straty z wyceny aktywów finansowych	1 967 727,04	(638 507,23)
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)	20 603 773,57	(1 821 458,74)
dywidendy wyłączone z opodatkowania (zwolnione lub podatek pobrany przez płatnika)	(522 512,22)	(13 724 749,65)
nieodpłatne świadczenia podlegające opodatkowaniu	-	-
inne przychody (pozostałe operacyjne i finansowe) niepodlegające opodatkowaniu	(4 096 370,68)	(2 939 595,66)
inne przychody (pozostałe operacyjne i finansowe) zarachowane do poprzednich okresów, podlegające opodatkowaniu	308 206,27	-
inne koszty (pozostałe operacyjne i finansowe) niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	252 845,19	221 868,77
koszty / przychody zagranicznego zakładu podatkowego wyłączone z opodatkowania	(9 055 476,25)	(5 222 460,73)
inne koszty stanowiące koszty uzyskania przychodów, nie będące kosztami ujętymi w rachunku zysków i strat	(208 000,00)	-
odliczenia od dochodu strat poniesionych w latach ubiegłych	(8 535 765,26)	-
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	5 097 531,66	9 622 037,16
Podatek dochodowy według stawki 19%/15%	968 531,00	1 828 187,00
Zwiększenia, zaniechania, zwolnienia, odliczenia i obniżki podatku	-	-
Podatek dochodowy bieżący ujęty (wykazany) w deklaracji podatkowej, w tym:	864 472,00	3 001 763,00
podatek z innych źródeł	968 531,00	3 034 067,00
podatek z zysków kapitałowych	-	-
korekta lat ubiegłych	(113 818,00)	(32 304,00)
podatek od nieruchomości komercyjnych	9 759,00	-
podatek pobrany i zapłacony przez płatników (dywidendy)	-	-
podatek odroczony	475 789,00	3 917 141,64
Podatek wykazany w rachunku zysków i strat	1 340 261,00	6 918 904,64

## 12. Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

Wyliczając rezerwę z tytułu świadczeń pracowniczych Spółka przyjęła następujące założenia: stopę dyskontową na poziomie 1,4%, 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	248 343,44	267 804,61	230 757,59	231 224,78	267 044,56	260 412,70	237 121,90
odprawy rentowe	27 398,22	28 991,22	25 934,18	25 972,72	28 930,21	28 707,27	26 174,80
niewykorzystane urlopy	1 101 269,31	1 101 269,31	1 101 269,31	1 101 269,31	1 101 269,31	1 101 269,31	1 101 269,31
<b>Razem</b>	<b>1 377 010,97</b>	<b>1 398 065,14</b>	<b>1 357 961,08</b>	<b>1 358 466,81</b>	<b>1 397 244,08</b>	<b>1 390 389,28</b>	<b>1 364 566,01</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 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku według daty zapadalności na podstawie umownych niezdykontowanych płatności bez uwzględnienia płatności odsetkowych.

31.12.2020	Na żądanie	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Oprocentowane kredyty i pożyczki	-	-	11 327 934,45	-	-	11 327 934,45
Wyemitowane obligacje	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	13 341 266,54	1 183 626,66	9 538 525,50	878 803,03	24 942 221,73
Pozostałe zobowiązania finansowe	-	-	3 616 406,40	467 103,30	-	4 083 509,70
<b>31.12.2019</b>	<b>Na żądanie</b>	<b>Poniżej 3 miesięcy</b>	<b>Od 3 do 12 miesięcy</b>	<b>Od 1 roku do 5 lat</b>	<b>Powyżej 5 lat</b>	<b>Razem</b>

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

### 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 31.12.2020 r. wynosił 4,6148 (1 EUR – PLN)

ii. kurs na 31.12.2019 r. wynosił 4,2585 (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 wrażliwych w walutach obcych dla EUR w okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2020 roku były 5% wyższe/niższe, przedstawia poniższa tabela:

### Stan na 31.12.2020

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	109 440 202,00	5 768,50	-	(5 768,50)	-
Pożyczki	129 883 404,75	339 074,13	-	(339 074,45)	-
Należności z tytułu dostaw i usług	20 851 820,28	316 343,99	-	(316 343,99)	-
Inne należności niż wymienione powyżej, będące aktywami finansowymi	15 332 858,10	-	-	-	-
Krótkoterminowe papiery wartościowe	-	-	-	-	-
Wycena pozostałych instrumentów – instrumenty pochodne	-	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	48 159 117,66	-	-	-	-
Środki pieniężne	3 605 069,12	38 265,55	-	(38 265,55)	-
<b>Zobowiązania finansowe</b>					
Kredyty bankowe	11 015 046,96	-	-	-	-
<i>długoterminowe</i>	-	-	-	-	-
<i>krótkoterminowe</i>	11 015 046,96	-	-	-	-
Pożyczki	328 437,41	-	-	-	-
Leasing finansowy	1 178 105,87	-	-	-	-
Kaucje długoterminowe i inne zobowiązania długoterminowe	1 222 016,25	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	25 604 772,34	33 127,53	-	(33 127,53)	-
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	31.12.2020	31.12.2019
udzielone pożyczki	129 843 376,00	126 719 788,01
obligacje	48 159 117,66	47 202 896,68
należności handlowe	15 885 565,37	21 210 539,12
środki pieniężne	3 620 619,04	7 091 543,77

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 obarczona 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 obarczona 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 31.12.2020 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 63.738.077,55 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 pozostającej 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 31.12.2020 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 16.154.844,29 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 31.12.2020 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 2.934.604,07 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 31.12.2020 r. wynosiła 50.472.528,48,00 zł z tytułu Pożyczki Jessica, 44.032.681,68 zł z tytułu kredytu na galerię oraz 7.439.524,39 zł z tytułu kredytu na park handlowy.

e) W dniu 13.11.2020 r. została zawarta umowa kredytowa pomiędzy spółką zależną Emitenta – San Development Sp. z o.o. („Kredytobiorca”) a mBank S.A z siedzibą w Warszawie („Bank”). W ramach zawartej umowy Bank udzielił Kredytobiorcy kredytu hipotecznego w kwocie 16.852.820,95 EUR.

Kredytobiorca przeznaczył wszystkie kwoty uzyskane na zrefinansowanie istniejącego zadłużenia w Banku mBank Hipoteczny S.A. Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytu na dzień 31.12.2020 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 77.434.193,27 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 31.12.2020 r. wynosiła 2.847.347,70 zł.

k) W dniu 13.11.2020 r. spółka zależna Galeria Kluczbork Sp. z o.o. jako Kredytobiorca podpisała umowę kredytu z mBank S.A. na refinansowanie dotychczasowego kredytu inwestycyjnego. Kredyt został udzielony w kwocie 6.417.971,06 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 31.12.2020 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 29.477.270,63.

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 31.12.2020 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 3.628.801,92.

m) W dniu 29.10.2018 r. została zawarta umowa 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 31.12.2020 r. wynosiła 17.255.865,10 PLN.

n) W dniu 27.12.2019 r. spółka zależna P.A. NOVA Invest Zielona Góra Sp. z o.o. jako Kredytobiorca podpisała umowę kredytu z mBank S.A. na zakup parku handlowego w Zielonej Górze. Kredyt został udzielony w kwocie 2.712.014,98 EURO. Na mocy podpisanych dokumentów zabezpieczeń Emitent udzielił poręczenia za zobowiązania spółki celowej wynikające z umowy kredytu. Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytu na dzień 31.12.2020 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 11.457.809,57.

o) W dniu 29.05.2020 r. spółka zależna P.A. NOVA Invest Częstochowa Sp. z o.o. jako Kredytobiorca podpisała umowę kredytu z ING Bank Śląski S.A. na zakup parku handlowego w Częstochowie. Kredyt został udzielony w kwocie 1.904.088,00 EURO. Na mocy podpisanych dokumentów zabezpieczeń Emitent udzielił poręczenia za zobowiązania spółki celowej wynikające z umowy kredytu. Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytu na dzień 31.12.2020 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 8.438.946,73.

## 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 31.12.2020 r. wynosiła 5.698.233,20 zł.

b) 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 31.12.2020 r. wynosiła 1.544.800,00 zł.

c) 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 31.12.2020 r. wynosiła 5.316.364,87 zł.

d) 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 31.12.2020 r. wynosiła 2.703.108,78 zł.

e) 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 31.12.2020 r. wynosiła 1.235.098,95 zł.

f) 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 31.12.2020 r. wynosiła 5.518.781,17 zł.

Obciążenia majątku wykazano w tabeli poniżej.

Opis obciążonego składnika majątkowego	Wartość składnika majątkowego wykazana w aktywach na 31.12.2020 r. [PLN]	Rodzaj zabezpieczenia / obciążenia	Rodzaj wierzycielności, wierzyciel
Nieruchomość w Gliwicach	5 393 377,58	hipoteka łączna umowna do kwoty 15.000.000,00 zł oraz hipoteka łączna umowna do kwoty 15.000.0000,00 zł na nieruchomości w Chorzowie (własność Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.)	umowa wieloproduktowa; ING Bank Śląski S.A.
Weksel		weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową	
Polisa ubezpieczeniowa		cesja praw z polisy ubezpieczeniowej - nieruchomości w Gliwicach oraz Chorzowie	
Nieruchomość w Płocku	11 777 073,29	hipoteka umowna do kwoty 9.000.000,00 PLN	
Nieruchomość w Przemyślu	3 675 359,21	hipoteka umowna do kwoty 6.000.000,00 PLN	
		oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 31.500.000,00 PLN oraz do kwoty 15.000.000,00 PLN	
Nieruchomość w Gliwicach	-	hipoteka umowna 1.000.000,00 PLN	porozumienie; Budner Sp. z o.o.
Samochody w leasingu	1 724 080,88	weksel, brak tytułu własność przedmiotu	umowy leasingu; VW Leasing, ING Lease
Pożyczki udzielone spółce Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. wraz z odsetkami	11 253 174,87	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.	2 847 347,70	umowa kredytowa	
Udziały w spółce San Development Sp. z o.o.	40 525 000,00	zastaw	kredyt inwestycyjny na refinansowanie zadłużenia przez spółkę San Development Sp. z o.o. ; mBank S.A.
Pożyczki udzielone spółce San Development Sp. z o.o. wraz z odsetkami	7 254 779,23	umowa podporządkowania	
Poręczenie - wartość zadłużenia spółki San Development Sp. z o.o.	77 434 193,27	umowa kredytowa	
Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 700.000,00 EUR		umowa wsparcia	

Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 25.280.000,00 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	15 584 439,02	umowa podporządkowania	
Obligacje wyemitowane przez Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. wraz z odsetkami	48 159 117,66	umowa podporządkowania	
Poręczenie - wartość zadłużenia spółki Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.	63 738 077,55	umowa poręczenia	
Udziały w spółce Galeria Kluczbork Sp. z o.o.	3 150 000,00	zastaw	kredyt inwestycyjny na refinansowanie dotychczasowego kredytu inwestycyjnego; Galeria Kluczbork Sp. z o.o.; mBank S.A.
Pożyczki udzielone spółce Galeria Kluczbork Sp. z o.o. wraz z odsetkami	2 209 234,07	umowa podporządkowania	
Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 9.630.000,00 EUR		umowa zastawnicza	
Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 700.000,00 EUR		umowa wsparcia	
Poręczenie - wartość zadłużenia spółki Galeria Kluczbork Sp. z o.o.	29 477 270,63	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	4 997 071,17	umowa podporządkowania	
Poręczenie - wartość zadłużenia spółki P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o.	16 154 844,29	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	1 901 702,90	umowa podporządkowania	
Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 2.070.000,00 EUR		umowa zastawnicza	
Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 700.000,00 PLN		umowa gwarancyjna	
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	43 595 816,83	umowa podporządkowania	
Poręczenie - wartość zadłużenia spółki Galeria Galena Sp. z o.o.	101 944 734,55	umowa pożyczki / umowy kredytowe	
pełnomocnictwo do rachunku bieżącego	367,94	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	2 560 068,73	umowa podporządkowania	
Poręczenie - wartość zadłużenia spółki P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o.	3 628 801,92	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	13 550 530,10	umowa podporządkowania	
Poręczenie - wartość zadłużenia spółki P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o.	17 255 865,10	umowa poręczenia	
Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 6.525.000,00 EUR		umowa kredytowa	
Udziały w kapitale zakładowym	5 000,00	zastaw rejestrowy do kwoty 5.720.000,00 EUR	kredyt inwestycyjny na finansowanie inwestycji spółka P.A. NOVA Invest Zielona Góra Sp. z o.o. - obiekt handlowy w Zielonej Górze; mBank S.A.
Pożyczki udzielone przez PA NOVA SA wraz z odsetkami	5 783 504,07	umowa wsparcia	
Poręczenie - wartość zadłużenia spółki P.A. NOVA Invest Zielona Góra Sp. z o.o.	11 457 809,57	umowa poręczenia	kredyt dewizowy na finansowanie inwestycji - park handlowy w Częstochowie; P.A. NOVA Invest Częstochowa Sp. z o.o. ING Bank Śląski S.A.
Pożyczki udzielone przez PA NOVA SA wraz z odsetkami	3 959 835,53	umowa podporządkowania	
Poręczenie - wartość zadłużenia spółki P.A. NOVA Invest Częstochowa Sp. z o.o.	8 438 946,73	umowa poręczenia	
		Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 2.856.132,00 EUR	
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	

## Klasyfikacja instrumentów finansowych

Aktywa finansowe według pozycji bilansowej	Klasyfikacja instrumentów finansowych wg MSSF 9 (wartość księgowa) wg stanu na 31.12.2020			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	-	-	-	109 432 156,70
Pożyczki	-	-	129 843 376,00	-
Kaucje długoterminowe i inne należności długoterminowe	-	-	15 332 858,10	-
Należności z tytułu dostaw i usług	-	-	15 885 565,37	-
Wycena pozostałych instrumentów - instrumenty pochodne	-	-	-	-
Inne należności niż wymienione powyżej, będące aktywami finansowymi	-	-	-	-
Krótkoterminowe papiery wartościowe	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	-	-	48 159 117,66	-
Środki pieniężne	-	-	-	3 620 619,04

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	-	11 015 046,96	-
<i>Długoterminowe</i>	-	-	-
<i>Krótkoterminowe</i>	-	11 015 046,96	-
Pożyczki	-	328 437,41	-
Leasing finansowy	-	1 178 105,87	-
Kaucje długoterminowe i inne zobowiązania długoterminowe	-	1 222 016,25	-
Dłużne papiery wartościowe	-	2 905 403,83	-
Wycena pozostałych instrumentów - instrumenty pochodne	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	24 931 459,23	-
Inne zobowiązania niż wymienione powyżej, będące zobowiązaniami finansowymi	-	3 808 418,65	-

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 rachunkowości 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	-	44 069,64	-
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	-	5 586 178,71	-

## INNE INFORMACJE

### Informacje o zatrudnieniu

Informacje o zatrudnieniu	31.12.2020	31.12.2019
Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie w grupach zawodowych po przeliczeniu na pełne etaty, w tym:	152	182
- pracownicy umysłowi (na stanowiskach nierobotniczych)	108	134
- pracownicy fizyczni (na stanowiskach robotniczych)	44	48

### Informacje o transakcjach z jednostkami powiązаныmi

Nazwa jednostki i opis powiązania	stan zobowiązań na dzień 31.12.2020 r.	koszty P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym w roku 2020 z tytułu odsetek od pożyczek	koszty P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym w roku 2020 z tytułu odsetek od obligacji	koszty P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym w roku 2020 z tytułu udzielonego poręczenia	koszty P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym w roku 2020 z tytułu robót budowlanych	koszty P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym w roku 2020 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)	339 199,91	19 529,22	-	-	-	107 750,00
San Development Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	-	-	-	-	-	-
Galeria Zamoyska Sp. z o.o.	2 905 403,83	-	-	-	-	6 786,34

(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.)	-	-	-	-	-	3 725,82
Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	-	-	-	-	-	-
Galeria Kluczbork Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	-	-	-	-	-	-
Galeria Galena Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	-	-	-	-	-	-
P.A. NOVA Management Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	-	-	-	-	-	27 469,45
PAL Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 50,1% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	-	-	-	-	-	62 299,23
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)	-	-	-	-	-	-
P.A. NOVA Invest Kłodzko Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	-	-	-	-	-	-
PAL 1 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 50,1% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	-	-	-	-	-	-
Centrum Handlowe ZET Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	-	-	-	-	-	-
P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	-	-	-	-	-	-
P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	-	-	-	-	-	-
Kancelaria Radcy Prawnego Macieja Bobkowskiego (Pan Bobkowski posiada 5,35% udziału w kapitale zakładowym P.A. NOVA S.A.)	21 986,25	-	-	-	-	255 078,21
A&U Formation Katarzyna Jurek-Lessaer	19 434,00	-	-	-	-	51 677,00



(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)	-	-	-	-	-	-
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.	-	-	-	-	-	-
Stanisław Lessaer Wiceprezes Zarządu P.A. NOVA S.A. (Pan Lessaer posiada 6,38% udziału w kapitale zakładowym P.A. NOVA S.A.)	-	-	-	-	-	-
Ewa Bobkowska Wiceprezes Zarządu P.A. NOVA S.A. (Pani Bobkowska posiada 4,89% udziału w kapitale zakładowym P.A. NOVA S.A.)	-	-	-	-	-	-

Nazwa jednostki i opis powiązania	stan należności na dzień 31.12.2020 r.	przychody P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym w roku 2020 z tytułu odsetek od pożyczek	przychody P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym w roku 2020 z tytułu odsetek od obligacji	przychody P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym w roku 2020 z tytułu udzielonego poręczenia	przychody P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym w roku 2020 z tytułu robót budowlanych	przychody P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym w roku 2020 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)	170,98	-	-	-	-	13 754,35
San Development Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	10 069 953,26	158 674,07	-	681 265,22	-	1 200,00
Galeria Zamoyska Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	-	35 016,14	-	-	-	1 200,00
Supernova Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	3 013 498,12	57 523,00	-	-	-	-
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.)	11 876 742,45	192 822,10	-	26 196,61	2 030 092,36	80 800,00
Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	68 720 965,71	319 506,37	956 220,98	571 432,14	264 470,02	5 300,00
Galeria Kluczbork Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	3 895 223,00	55 856,50	-	259 579,63	-	1 200,00
Galeria Galena Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	50 567 084,11	893 308,54	-	930 056,66	106 022,15	52 700,00
P.A. NOVA Management Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	600 660,85	11 063,82	-	-	-	88 358,93
PAL Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 50,1% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	2 718,30	-	-	-	-	97 635,88
P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	5 875 901,48	122 726,56	-	148 733,52	-	6 900,00
P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o.	1 964 490,18	40 653,15	-	17 693,09	-	393 407,43

(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)	4 545 701,07	111 317,33	-	-	-	1 200,00
P.A. NOVA Inwestycje Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	1 176 759,94	27 154,36	-	-	-	1 200,00
P.A. NOVA Invest Kłodzko Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	5 403 596,56	117 966,58	-	-	-	1 200,00
PAL 1 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 50,1% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	2 829,00	-	-	-	-	88 268,91
Centrum Handlowe ZET Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	-	-	-	-	-	1 200,00
P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	2 649 885,33	60 772,63	-	32 834,41	-	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)	14 100 092,59	329 114,22	-	155 789,05	-	1 550,00
Kancelaria Radcy Prawnego Macieja Bobkowskiego (Pan Bobkowski posiada 5,35% udziału w kapitale zakładowym P.A. NOVA S.A.)	246,00	-	-	-	-	7 050,00
A&U Formation Katarzyna Jurek-Lessaer (Pani Jurek-Lessaer jest członkiem Rady Nadzorczej P.A. NOVA S.A.)	-	-	-	-	-	3 090,00
P.A. NOVA BT GmbH (P.A. NOVA S.A. posiada 98% w kapitale zakładowym spółki P.A. NOVA BT GmbH)	9 435 273,68	174 045,47	-	-	10 443 634,91	-
P.A. NOVA Invest Ząbkowice Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	1 476,00	-	-	-	-	1 200,00
P.A. NOVA Invest Zielona Góra Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	5 753 104,59	90 741,42	-	76 905,47	-	17 005 478,96
P.A. NOVA Invest Częstochowa Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	3 934 520,40	44 418,42	-	50 101,98	-	12 041 806,52
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.)	-	-	-	-	-	747,00

### **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 2019 roku, z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2020 roku i później.

### **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 2020.

### **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 2020.

### **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 2020.

### **Zdarzenia po dacie bilansu**

W roku 2021 Zarząd Spółki P.A. NOVA S.A. (spółka przejmująca) planuje połączenie ze spółkami Galeria Zamoyska Sp. z o.o. oraz P.A. NOVA Invest Kłodzko Sp. z o.o. (spółki przejmowane). Połączenie Spółek planowane jest w drodze przejęcia, czyli przeniesienia całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą bez zmiany statutu Spółki Przejmującej oraz bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej, w związku z faktem, iż Spółka Przejmująca posiada wszystkie udziały spółek przejmowanych.

### **Zatwierdzenie sprawozdania finansowego do publikacji**

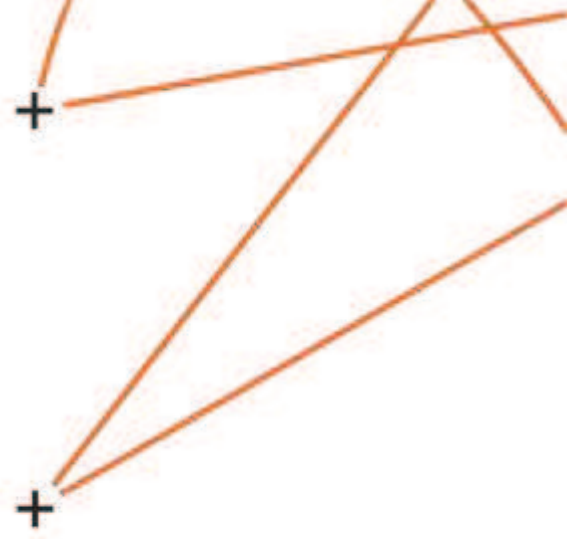
Jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd w dniu 22 kwietnia 2021 roku i dopuszczone do publikacji po wydaniu opinii przez podmiot przeprowadzający badanie niniejszego sprawozdania.

Podpis osoby odpowiedzialnej za prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
2021-04-22	Tomasz Janik	Prezes Zarządu	Tomasz Wojciech Janik <small>Elektronicznie podpisany przez Tomasz Wojciech Janik Data: 2021.04.22 11:35:41 +02'00'</small>

Podpisy wszystkich Członków Zarządu:

Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
2021-04-22	Tomasz Janik	Prezes Zarządu	Tomasz Wojciech Janik <small>Elektronicznie podpisany przez Tomasz Wojciech Janik Data: 2021.04.22 11:36:10 +02'00'</small>
2021-04-22	Ewa Bobkowska	Wiceprezes Zarządu	Ewa Maria Bobkowska <small>Elektronicznie podpisany przez Ewa Maria Bobkowska Data: 2021.04.22 11:36:45 +02'00'</small>
2021-04-22	Stanisław Lessaer	Wiceprezes Zarządu	Stanisław Jan Lessaer <small>Elektronicznie podpisany przez Stanisław Jan Lessaer Data: 2021.04.22 14:04:29 +02'00'</small>
2021-04-22	Przemysław Żur	Wiceprezes Zarządu	Przemysław w Andrzej Żur <small>Elektronicznie podpisany przez Przemysław Andrzej Żur Data: 2021.04.22 16:02:26 +02'00'</small>



***SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI  
I GRUPY KAPITAŁOWEJ P.A. NOVA  
ZA 2020 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 2020 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 2020 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. Objasnienie 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 31.12.2020 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 2020 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 01.01.2020 r. do 31.12.2020 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 2021 r. poz. 217).*

## **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 2020 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%	wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
<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 Galena w Jaworznie
<b>Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.</b>	Gliwice	100,0%	wynajem powierzchni handlowej w galerii 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 BT GmbH</b>	Sonnefeld (Niemcy)	98,0%	budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych
<b>P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o.</b>	Gliwice	100,0%	wynajem powierzchni hali przemysłowej w Zaczerniu

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA  
za 2020 rok**

<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 Ząbkowice Sp. z o.o. (poprzednio: P.A. NOVA Invest Sanocka 6 Sp. z o.o.)</b>	Gliwice	100,0%	budowa parku handlowego w Ząbkowicach Śląskich, a następnie wynajem powierzchni usługowej
<b>P.A. NOVA Invest Zielona Góra Sp. z o.o.</b>	Gliwice	100,0%	wynajem powierzchni usługowej parku handlowego w Zielonej Górze
<b>P.A. NOVA Invest Częstochowa Sp. z o.o.</b>	Gliwice	100,0%	wynajem powierzchni usługowej parku handlowego w Częstochowie
<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	51%	dystrybucja i handel energią elektryczną
<b>PAL 2 Sp. z o.o.</b>	Wrocław	51%	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 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
- P.A. NOVA Invest Zielona Góra Sp. z o.o.
- P.A. NOVA Invest Częstochowa Sp. z o.o.

Z uwagi na kryterium istotności w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2020 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 Ząbkowice Sp. z o.o. (poprzednio: P.A. NOVA Invest Sanocka 6 Sp. z o.o.)
- PAL 2 Sp. z o.o.

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

##### **Utworzenie spółki zależnej PAL 2 Sp. z o.o.**

W dniu 01.04.2020 r. została zawarta umowa spółki pod firmą PAL 2 Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu. Wysokość kapitału zakładowego wynosi 10.000,00 zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy udział. 51% udziałów w kapitale zakładowym objął Emitent. Podstawową działalnością spółki PAL 2 Sp. z o.o. jest dystrybucja i handel energią elektryczną. Rejestracja spółki nastąpiła w dniu 06.05.2020 r. pod numerem KRS 0000840274.

##### **Połączenie Emitenta z P.A. NOVA Parki Handlowe Bis Sp. z o.o. i wykreślenie Spółki Przejmowanej z Krajowego Rejestru Sądowego**

W dniu 14.07.2020 r. do siedziby Emitenta wpłynęło postanowienie Sądu Rejonowego w Gliwicach o dokonaniu w dniu 08.07.2020 r. rejestracji połączenia spółki P.A. NOVA Parki Handlowe Bis Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gliwicach („Spółka Przejmowana”) z Emitentem.

Połączenie Spółek nastąpiło w trybie art. 492 § 1 pkt 1) Kodeksu spółek handlowych („KSH”), tj. w drodze przejęcia, czyli przeniesienia całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą bez zmiany statutu Spółki Przejmującej oraz bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej, w związku z faktem, iż Spółka Przejmująca posiadała wszystkie udziały Spółki Przejmowanej.

Stosownie do treści art. 494 § 1 KSH Emitent wstąpił z dniem połączenia tj. z dniem 08.07.2020 r. we wszystkie prawa i obowiązki Spółki Przejmowanej.

W dniu 15.07.2020 r. nastąpiło wykreślenie spółki P.A. NOVA Parki Handlowe Bis Sp. z o.o. z Krajowego Rejestru Sądowego, które uprawomocniło się w dniu 29.07.2020 r.

##### **Zmiana nazwy spółki zależnej P.A. NOVA Invest Sanocka 6 Sp. z o.o.**

W dniu 11.12.2020 r. nastąpiła zmiana nazwy spółki P.A. NOVA Invest Sanocka 6 Sp. z o.o. na P.A. NOVA Invest Ząbkowice Sp. z o.o. Rejestracja zmiany nazwy spółki przez Sąd Rejonowy w Gliwicach nastąpiła w dniu 31.12.2020 r.

#### **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 01.01.2020 r. do dnia 31.12.2020 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 01.01.2020 r. do dnia 31.12.2020 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 01.01.2020 r. do dnia 31.12.2020 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 01.01.2020 r. do dnia 31.12.2020 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 01.01.2020 r. do dnia 31.12.2020 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 01.01.2020 r. do dnia 31.12.2020 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki PAL Sp. z o.o. wchodzi:

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

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

W okresie od dnia 01.01.2020 r. do dnia 31.12.2020 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 01.01.2020 r. do dnia 31.12.2020 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 01.01.2020 r. do dnia 31.12.2020 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 01.01.2020 r. do dnia 31.12.2020 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki Galeria Galena 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 1 Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2020 r. do dnia 31.12.2020 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest 1 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 2 Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2020 r. do dnia 31.12.2020 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest 2 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 Racibórz Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2020 r. do dnia 31.12.2020 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest Racibórz 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 Kłodzko Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2020 r. do dnia 31.12.2020 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest Kłodzko Sp. z o.o. wchodzi:

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 01.01.2020 r. do dnia 15.07.2020 r. (data wykreślenia spółki z KRS) w skład zarządu spółki P.A. NOVA Parki Handlowe Bis 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.

*Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA  
za 2020 rok*

---

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

W okresie od dnia 01.01.2020 r. do dnia 31.12.2020 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki Centrum Handlowe ZET 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 Inwestycje Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2020 r. do dnia 31.12.2020 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki P.A. NOVA Inwestycje Sp. z o.o. wchodzi:

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

Spółka zależna PAL 1 Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2020 r. do dnia 31.12.2020 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki PAL 1 Sp. z o.o. wchodzi:

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

Spółka zależna P.A. NOVA GmbH

W okresie od dnia 01.01.2020 r. do dnia 31.12.2020 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki P.A. NOVA BT GmbH wchodzi:

Pani Ewa Bobkowska,  
Pan Dariusz Oles.

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

W okresie od dnia 01.01.2020 r. do dnia 31.12.2020 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest Zaczernie 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 Wilkowice 2 Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2020 r. do dnia 31.12.2020 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 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 Ząbkowice Sp. z o.o. (poprzednio: P.A. NOVA Invest Sanocka 6 Sp. z o.o.)

W okresie od dnia 01.01.2020 r. do dnia 31.12.2020 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest Ząbkowice 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 Zielona Góra Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2020 r. do dnia 31.12.2020 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 01.01.2020 r. do dnia 31.12.2020 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.

Spółka zależna PAL 2 Sp. z o.o.

W okresie od dnia 06.05.2020 r. do dnia 31.12.2020 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki PAL 2 Sp. z o.o. wchodzi:

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

### **1.5.2. RADA NADZORCZA**

W okresie od dnia 01.01.2020 r. do dnia 26.05.2020 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 związku z rezygnacją Pana Sławomira Kamińskiego z pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej w okresie od dnia 27.05.2020 r. do dnia 31.12.2020 r. skład Rady Nadzorczej Emitenta przedstawiał się następująco:

Pan Jerzy Biel – Przewodniczący 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 Racibórz 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 Ząbkowice Sp. z o.o. (poprzednio: 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.
  - PAL 2 Sp. z o.o.
- nie ustanowiono Rady Nadzorczej ani Komisji Rewizyjnej.

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

W okresie od dnia 01.01.2020 r. do dnia 31.12.2020 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 01.01.2020 r. do dnia 31.12.2020 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 01.01.2020 r. do dnia 31.12.2020 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 Racibórz Sp. z o.o.,
- P.A. NOVA Invest Kłodzko 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 Ząbkowice Sp. z o.o. (poprzednio: 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.
- PAL 2 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 2020 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, Zielonej Górze i Częstochowie);
- 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 2020 roku działalność ta zapewniła 38% 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.

Własność spółek Grupy Kapitałowej na dzień 31.12.2020 r. stanowiły 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.



*Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA  
za 2020 rok*

5	Galeria handlowa Odrzańskie Ogrody w Kędzierzynie-Koźlu	22 tys. m <sup>2</sup>	2012 r.
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.
13	Park handlowy w Częstochowie	2 tys. m <sup>2</sup>	03.2020 r.
Łączna posiadana (w ramach Grupy) powierzchnia najmu na 31.12.2020 r.		<b>125 tys. m<sup>2</sup></b>	

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

### Działalność projektowa i budowlana

W 2020 roku Grupa Kapitałowa P.A. NOVA świadczyła usługi deweloperskie, budowlane i projektowe na terenie całego kraju. Usługi świadczone na rynku krajowym stanowiły niemal 100% przychodów ze sprzedaży Spółki oraz przychodów ze sprzedaży w ujęciu skonsolidowanym. Udział rynku zagranicznego w przychodach ze sprzedaży miał charakter marginalny. Głównymi odbiorcami usług budowlanych i deweloperskich jednostki dominującej były sieci handlowe i firmy produkcyjne.

Dział Projektowy świadczył usługi na rzecz sieci handlowych; 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 2020 roku jednostka dominująca współpracowała z jednym z stałych, zewnętrznych klientów, których łączna wartość transakcji przyniosła przychód w wysokości ok. 21% przychodów ze sprzedaży ogółem Grupy Kapitałowej. Usługi świadczone były w zakresie usług budowlanych, deweloperskich i projektowych.

W 2020 roku głównymi dostawcami materiałów i usług budowlanych dla Spółki i Grupy Kapitałowej były następujące firmy:

- LUMEN Polska Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu,
- POWER Zdzisław Jeziorski, Zabrze,
- F.B.-R. Jacek Strzała, Wodzisław Śląski,
- Madex-Instal Sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie,
- PROEKO Zarządzamy Energią Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu,
- Floorsystem Sp. z o.o. z siedzibą w Żarach,
- MASDROG Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi,
- Pekabex BET S.A. z siedzibą w Poznaniu,
- Selenergy Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu.

### 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 2020 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 2020 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 31.12.2020 r. równy 4,6148 PLN, a dla danych porównawczych z dnia 31.12.2019 r. równy 4,2585 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 2020 wynosi 4,4743 PLN, a za rok 2019 - 4,3018 PLN, przy czym przeliczenie pozycji E w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych dokonane zostało według kursu średniego NBP ustalonego na dzień 31.12.2020 r. oraz odpowiednio na 31.12.2019 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*

<b>Pozycja sprawozdania z całkowitych dochodów</b>	<b>rok 2020</b>		<b>rok 2019</b>	
	<b>PLN</b>	<b>EUR</b>	<b>PLN</b>	<b>EUR</b>
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	96 825	21 640	186 600	43 377
Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów	88 583	19 798	178 493	41 493
Zysk ze sprzedaży	2 148	480	1 177	274
Zysk z działalności operacyjnej	2 262	506	1 395	324
Zysk brutto	4 983	1 114	32 832	7 632
Zysk netto	3 643	814	25 913	6 024

Obserwowany w sprawozdaniu jednostkowym istotny spadek przychodów ze sprzedaży w stosunku do 2019 roku to w pierwszej kolejności efekt spadku wartości portfela realizowanych budów. Pandemia COVID-19 w pierwszej połowie 2020 r. spowodowała zatrzymanie wielu inwestycji w obszarze nieruchomości handlowych i przemysłowych, które to rynki są głównym źródłem pozyskiwana kontraktów budowlanych dla Grupy PA NOVA. Wzrost wyniku na sprzedaży i z działalności operacyjnej to w głównej mierze efekt istotnej poprawy rentowności segmentu budowlanego ze względu na niskie ceny podwykonawstwa wynikające ze spadku zamówień w

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA  
za 2020 rok**

segmentie budownictwa obiektów handlowych i przemysłowych, a także poprawy rentowności segmentu projektowego i segmentu nowych technologii.

Istotny spadek wyniku brutto to efekt zdarzeń jednorazowych mających miejsce w 2019 r. takich jak zysk na sprzedaży 4 spółek prowadzących parki handlowe (Sosnowiec, Myszków, Krosno i Kamienna Góra).

### 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*

<b>Pozycja sprawozdania z sytuacji finansowej</b>	<b>rok 2020</b>		<b>rok 2019</b>	
	<b>PLN</b>	<b>EUR</b>	<b>PLN</b>	<b>EUR</b>
Aktywa razem	388 760	84 242	483 383	113 510
Aktywa trwale	349 453	75 724	378 026	88 770
Aktywa obrotowe	39 307	8 518	105 357	24 740
Kapitał własny i zobowiązania razem	388 760	84 242	483 383	113 510
Kapitał własny	319 288	69 188	307 503	72 209
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	69 472	15 054	175 880	41 301

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej P.A. NOVA SA wykazuje spadek sumy bilansowej, co jest w głównej mierze efektem wysokiego salda wyceny kontraktów budowlanych prowadzonych w 2019 r. rozliczanych po ich zakończeniu.

Istotny spadek aktywów obrotowych to poza opisywanym wcześniej efektem spadku aktywów z tytułu wyceny kontraktów budowlanych, również efekt zmniejszenia stanu gotówki ze względu na spłatę zobowiązań z tytułu obligacji w kwocie 20 mln PLN.

Istotny spadek zobowiązań to efekt wykupienia obligacji w 2020 r. oraz skutek połączenia ze spółką córką – PA NOVA Parki Handlowe Bis Sp. z o.o., co przyniosło w efekcie wygaśnięcie zobowiązania PA NOVA S.A. z tytułu pożyczki w wysokości 27 mln PLN.

### 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*

<b>Pozycja sprawozdania z przepłyów pieniężnych</b>	<b>rok 2020</b>		<b>rok 2019</b>	
	<b>PLN</b>	<b>EUR</b>	<b>PLN</b>	<b>EUR</b>
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	55 193	12 336	(47 644)	(11 075)
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	(7 267)	(1 624)	61 453	14 286
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	(51 397)	(11 487)	(12 218)	(2 840)
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/- C)	(3 471)	(776)	1 592	370
E. Środki pieniężne na koniec okresu	3 621	785	7 092	1 665

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA  
za 2020 rok**

Dodatnie przepływy z działalności operacyjnej to w głównej mierze efekt zakończenia w 2020 r. budowy obiektu Kaufland w formule zakładającej ponoszenie wszystkich kosztów budowy w całości przez Spółkę i sprzedaż gotowego obiektu do Zamawiającego. Sprzedaż ta nastąpiła w II kw. 2020 r.

Na ujemne przepływy netto z działalności inwestycyjnej wpływ miały głównie zaliczki dokonane na zakup gruntów pod przyszłe inwestycje i rozpoczęcie inwestycji polegającej na budowie parku handlowego w Ząbkowicach Śląskich.

Ujemne przepływy z działalności finansowej to w głównej mierze efekt wydatków przeznaczonych na spłatę obligacji w kwocie 20 mln PLN oraz spłatę zadłużenia zaciągniętego dla potrzeb budowy obiektu Kaufland, sprzedanego do inwestora w II kw. 2020 r.

#### **2.3.4. SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI**

W roku 2020 oraz analogicznym okresie roku poprzedniego przychody ze sprzedaży poszczególnych rodzajów działalności Spółki kształtowały się następująco:

<b>Rodzaj działalności (w tys. PLN)</b>	<b>rok 2020</b>	<b>rok 2019</b>
Przychody ze sprzedaży usług budowlanych i deweloperskich	81 415	176 235
Przychody ze sprzedaży usług Działu Projektowego	5 741	3 060
Przychody z najmu nieruchomości	1 319	445
Przychody ze sprzedaży usług Działu Informatycznego	673	649
Przychody ze sprzedaży pozostałych usług	-	-
Przychody ze sprzedaży towarów – Dział Informatyczny	7 585	6 130
Przychody ze sprzedaży towarów - pozostałe	92	81
<b>Razem przychody ze sprzedaży</b>	<b>96 825</b>	<b>186 600</b>

Istotny spadek przychodów ze sprzedaży w stosunku do 2019 roku to w pierwszej kolejności efekt spadku wartości portfela realizowanych budów. Pandemia COVID-19 w pierwszej połowie 2020 r. spowodowała zatrzymanie wielu inwestycji w obszarze nieruchomości handlowych i przemysłowych, które to rynki są głównym źródłem pozyskiwania kontraktów budowlanych dla Grupy PA NOVA. Przychody z segmentu najmu wzrosły w związku z oddaniem do użytkowania w listopadzie 2019 roku parku handlowego w Zielonej Górze i w marcu 2020 r. parku handlowego w Częstochowie. 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**

Rodzaj wskaźnika i sposób wyliczenia	Kwoty		Wskaźnik		Zmiana wskaźnika (+) poprawa (-) pogorszenie
	rok 2020	rok 2019	rok 2020	rok 2019	
1	2	3	4	5	6
<b>WSKAŹNIKI ZYSKOWNOŚCI</b>					

kwoty w tys. zł.

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA  
za 2020 rok**

1.	Wskaźnik zyskowności sprzedaży  <u>Zysk netto</u> Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	<u>3 643</u> 96 825	<u>25 913</u> 186 600	3,8%	13,9%	-10,1%
2.	Wskaźnik zyskowności ogółem majątku  <u>Zysk netto</u> Przeciętny stan majątku	<u>3 643</u> 436 072	<u>25 913</u> 470 822	0,8%	5,5%	-4,7%
3.	Wskaźnik zyskowności kapitałów własnych  <u>Zysk netto</u> Przeciętny stan kapitałów własnych	<u>3 643</u> 313 396	<u>25 913</u> 294 546	1,2%	8,8%	-7,6%
<b>WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ</b>						
4.	Wskaźnik pokrycia bieżących zobowiązań (wskaźnik płynności)  <u>Aktywa obrotowe</u> Zobowiązania krótkoterminowe	<u>39 307</u> 49 066	<u>105 357</u> 115 462	80,1%	91,2%	- 11,1%
5.	Wskaźnik szybki pokrycia bieżących zobowiązań <u>Aktywa obrotowe - Zapasy</u> <u>- Krótkoterminowe</u> <u>rozliczenia</u> <u>międzyokresowe</u> Zobowiązania krótkoterminowe	<u>24 722</u> 49 066	<u>31 999</u> 115 462	50,4%	27,7%	22,7%
6.	Wskaźnik bardzo szybki pokrycia bieżących zobowiązań  <u>Inwestycje</u> <u>krótkoterminowe</u> Zobowiązania krótkoterminowe	<u>3 621</u> 49 066	<u>7 092</u> 115 462	7,4%	6,1%	1,3%
7.	Wskaźnik obrotu należności w razach <u>Przychody ze sprzedaży</u> <u>produktów, towarów i</u> <u>materiałów</u> Przeciętny stan należności z tytułu dostaw i usług płatnych w terminie do 12 miesięcy minus VAT	<u>96 825</u> 15 080	<u>186 600</u> 16 935	6,4	11,0	- 4,6

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA  
za 2020 rok**

8.	Wskaźnik obrotu należności w dniach <u>Liczba dni w okresie (365)</u> Wskaźnik obrotu należności w razach	<u>365</u> 6,4	<u>365</u> 11,0	57,0	33,2	-	23,8
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>94 677</u> 27 323	<u>185 423</u> 32 422	3,5	5,7	-	2,2
10.	Wskaźnik obrotu zobowiązaniami w dniach <u>Liczba dni w okresie (365)</u> Wskaźnik obrotu zobowiązaniami w razach	<u>365</u> 3,5	<u>365</u> 5,7	104,3	64,0	-	40,3
<b>WSKAŹNIKI WYPŁACALNOŚCI</b>							
11.	Wskaźnik obciążenia majątku zobowiązaniami <u>Zobowiązania ogółem</u> Aktywa razem	<u>69 472</u> 388 760	<u>175 880</u> 483 383	17,9%	36,4%		18,5%
12.	Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi <u>Kapitały własne + Rezerwy</u> Aktywa razem	<u>326 808</u> 388 760	<u>315 173</u> 483 383	84,1%	65,2%		18,9%

#### **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 31.12.2020 r. równy 4,6148 PLN, a dla danych porównawczych z dnia 31.12.2019 r. równy 4,2585 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 2020 wynosi 4,4743 PLN, a za rok 2019 - 4,3018 PLN, przy czym przeliczenie pozycji E w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych dokonane zostało według kursu średniego NBP ustalonego na dzień 31.12.2020 r. oraz odpowiednio na 31.12.2019 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

<i>Pozycja sprawozdania z całkowitych dochodów</i>	<i>rok 2020</i>		<i>rok 2019</i>	
	<i>PLN</i>	<i>EUR</i>	<i>PLN</i>	<i>EUR</i>
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	161 677	36 135	284 036	66 027
Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów	122 565	27 393	227 927	52 984
Zysk na sprzedaży	32 214	7 200	47 642	11 075
Zysk z działalności operacyjnej	32 106	7 176	46 033	10 701
Zysk brutto	19 820	4 430	48 285	11 224
Zysk netto	15 674	3 503	36 852	8 567

Istotny spadek łącznych przychodów ze sprzedaży w porównaniu do 2019 r. jest efektem spadku przychodów ze sprzedaży usług budowlanych realizowanych przez jednostkę dominującą – P.A. NOVA SA dla odbiorców zewnętrznych (spoza Grupy kapitałowej). Przychody te w roku 2020 były o ok. 90 mln zł niższe niż w 2019 r. Różnica wynika z istotnego ograniczenia inwestycji w obszarze przemysłowym i handlowym w I poł 2020 r. ze względu na wybuch pandemii COVID-19, a także efektu wysokiej bazy, gdyż w 2019 r. rozpoznano jednorazowo przychody ze sprzedaży mieszkań realizowanych przez spółkę PA NOVA BT w Niemczech. Przychody te wyniosły ok. 20 mln PLN. Drugim powodem spadku przychodów było ograniczenie działalności obiektów handlowych, wynikające z restrykcji związanych z pandemią. Spadek przychodów w tym segmencie wyniósł ok 17 mln PLN. Spadek zysku z działalności operacyjnej wynika głównie ze spadku wyniku w segmencie najmu o ok. 15 mln PLN. Pozostałe segmenty uzyskały wyniki na poziomie zbliżonym bądź wyższym niż w 2019 r. Wysoki poziom zysku brutto w 2019 r. 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

<i>Pozycja sprawozdania z sytuacji finansowej</i>	<i>rok 2020</i>		<i>rok 2019</i>	
	<i>PLN</i>	<i>EUR</i>	<i>PLN</i>	<i>EUR</i>
Aktywa razem	828 026	179 428	899 269	211 170
Aktywa trwałe	702 997	152 335	735 454	172 703
Aktywa obrotowe	95 100	20 608	156 443	36 737
Kapitał własny i zobowiązania razem	828 026	179 428	899 269	211 170
Kapitał własny	394 766	85 843	394 010	92 523
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	433 260	93 885	505 259	118 647

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy P.A. NOVA wykazuje spadek sumy bilansowej będący efektem zmniejszenia wartości aktywów trwałych, wynikającego głównie z odpisów amortyzacyjnych i sprzedaży nieruchomości niezabudowanej w Zamościu o wartości ok. 5 mln PLN. Spadek aktywów obrotowych i zobowiązań to efekt spłaty zobowiązań z tytułu obligacji w kwocie 20 mln PLN ze środków pozyskanych ze sprzedaży 4 parków handlowych w 2019 r.

*Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA  
za 2020 rok*

Analizując zobowiązania i zadłużenie Grupy Kapitałowej należy zwrócić uwagę na fakt, iż zadłużenie stanowią głównie inwestycyjne kredyty długoterminowe. Waluta zadłużenia dla długoterminowych kredytów inwestycyjnych (głównie EURO) jest co do zasady zbieżna z walutą, w jakiej zawierane są umowy najmu.

### 2.4.3. SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃWÓW PIENIĘŻNYCH

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

<i>Pozycja sprawozdania z przepłyów pieniężnych</i>	<i>rok 2020</i>		<i>rok 2019</i>	
	<i>PLN</i>	<i>EUR</i>	<i>PLN</i>	<i>EUR</i>
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	83 453	18 652	11 051	2 569
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	(16 860)	(3 768)	37 316	8 675
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	(61 610)	(13 770)	(46 317)	10 767
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/-B+/-C)	4 983	1 114	2 050	477
E. Środki pieniężne na koniec okresu	43 931	9 520	38 902	9 135

Dodatknie przepływy z działalności operacyjnej to przede wszystkim efekt wyniku zrealizowanego w obszarze produkcji budowlanej jak i najmu komercyjnego nieruchomości.

Ujemne przepływy netto z działalności inwestycyjnej odzwierciedlają efekty nakładów poniesionych 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), skutek spłaty zobowiązań z tytułu obligacji, a także spłaty zobowiązań związanych z budową obiektu Kaufland sprzedanego do inwestora w I poł 2020 r., którego koszty budowy i zadłużenie wygenerowane były w znaczącej mierze w 2019 r.

### 2.4.4. SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI

W roku 2020 oraz analogicznym okresie roku poprzedniego przychody ze sprzedaży poszczególnych rodzajów działalności Grupy Kapitałowej kształtowały się następująco:

<i>Rodzaj działalności ( w tys. PLN)</i>	<i>rok 2020</i>	<i>rok 2019</i>
Przychody ze sprzedaży usług budowlanych i deweloperskich (w tym ze sprzedaży mieszkań)	82 865	190 172
Przychody ze sprzedaży usług Działu Projektowego	5 679	2 943
Przychody z najmu nieruchomości	62 690	81 576
Przychody ze sprzedaży usług Działu Informatycznego	673	649
Przychody ze sprzedaży pozostałych usług	2 079	2 455
Przychody ze sprzedaży towarów – Dział Informatyczny	7 585	6 130
Przychody ze sprzedaży towarów - pozostałe	106	111
<b>Razem przychody ze sprzedaży</b>	<b>161 677</b>	<b>284 036</b>

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA  
za 2020 rok**

Istotny spadek łącznych przychodów ze sprzedaży w porównaniu do 2019 r. jest efektem spadku przychodów ze sprzedaży usług budowlanych realizowanych przez jednostkę dominującą – P.A. NOVA SA dla odbiorców zewnętrznych (spoza Grupy kapitałowej). Przychody te w roku 2020 były o ok. 90 mln zł niższe niż w 2019 r. Różnica ta wynika z istotnego ograniczenia inwestycji w obszarze przemysłowym i handlowym w I poł 2020 r. ze względu na wybuch pandemii COVID-19, a także efektu wysokiej bazy, gdyż w 2019 r. rozpoznano jednorazowo przychody ze sprzedaży mieszkań realizowanych przez spółkę PA NOVA BT w Niemczech. Przychody te wyniosły ok. 20 mln PLN. Drugim powodem spadku przychodów było ograniczenie działalności obiektów handlowych, wynikające z restrykcji związanych z pandemią. Spadek przychodów w tym segmencie wyniósł ok. 17 mln PLN. 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 wyczerpania		Kwoty		Wskaźnik		Zmiana wskaźn. (+) poprawa (-) pogorszenie
		rok 2020	rok 2019	rok 2020	rok 2019	
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>15 674</u> 161 677	<u>36 852</u> 284 036	9,7%	13,0%	-3,3%
2.	Wskaźnik zyskowności ogółem majątku  <u>Zysk netto</u> Przeciętny stan majątku	<u>15 674</u> 863 648	<u>36 852</u> 906 459	1,8%	4,1%	-2,3%
3.	Wskaźnik zyskowności kapitałów własnych  <u>Zysk netto</u> Przeciętny stan kapitałów własnych	<u>15 674</u> 394 388	<u>36 852</u> 374 983	4,0%	9,8%	-5,8%
<b>WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ</b>						
		rok 2020	rok 2019			
4.	Wskaźnik pokrycia bieżących zobowiązań (wskaźnik płynności)  <u>Aktywa obrotowe</u> Zobowiązania krótkoterminowe	<u>95 100</u> 83 640	<u>156 443</u> 164 138	1,14	0,95	0,18
5.	Wskaźnik szybki pokrycia bieżących zobowiązań <u>Aktywa obrotowe - Zapasy - Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</u> Zobowiązania krótkoterminowe	<u>69 817</u> 83 640	<u>67 480</u> 164 138	0,84	0,41	0,42

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA  
za 2020 rok**

6.	Wskaźnik bardzo szybki pokrycia bieżących zobowiązań <u>Inwestycje krótkoterminowe</u> Zobowiązania krótkoterminowe	<u>43 931</u> 83 640	<u>38 902</u> 164 138	0,53	0,24	28,8%
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>161 677</u> 17 482	<u>284 036</u> 18 806	9,2	15,1	- 5,9
8.	Wskaźnik obrotu należności w dniach <u>Liczba dni w okresie (365)</u> Wskaźnik obrotu należności w razach	<u>365</u> 9,2	<u>365</u> 15,1	39,7	24,2	- 15,5
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>42 092</u> 29 683	<u>83 282</u> 34 648	1,4	6,8	- 5,4
10.	Wskaźnik obrotu zobowiązaniami w dniach <u>Liczba dni w okresie (365)</u> Wskaźnik obrotu zobowiązaniami w razach	<u>365</u> 1,4	<u>365</u> 2,4	260,7	53,7	- 207,0
WSKAŹNIKI WYPŁACALNOŚCI						
		rok 2020	rok 2019			
11.	Wskaźnik obciążenia majątku zobowiązaniami <u>Zobowiązania ogółem</u> Aktywa razem	<u>433 260</u> 828 026	<u>505 259</u> 899 269	0,52	0,56	0,04
12.	Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi <u>Kapitały własne + Rezerwy</u> Aktywa razem	<u>402 547</u> 828 026	<u>401 966</u> 899 269	0,49	0,45	0,04

## **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 parku handlowego w Częstochowie***

W marcu i kwietniu 2020 r. nastąpiło przekazanie lokali najemcom parku handlowego w Częstochowie. Obiekt składa się z 3 lokali handlowych o łącznej pow. 2 tys. m<sup>2</sup>.

##### ***Przebudowa parku handlowego w Chorzowie***

W marcu 2020 r. rozpoczęła się przebudowa parku handlowego w Chorzowie polegająca na dostosowaniu dwóch lokali handlowo-usługowych pod potrzeby nowych najemców. Zakończenie prac ma nastąpić we wrześniu 2020 r.

##### ***Rozpoczęcie budowy parku handlowego w Ząbkowicach Śląskich***

W sierpniu 2020 r. rozpoczęły się prace budowlane obejmujące realizację kompleksu obiektów handlowych w Ząbkowicach Śląskich, składających się z 14 lokali handlowych o łącznej powierzchni najmu 9,7 tys. m<sup>2</sup>. Otwarcie obiektu dla klientów jest planowane na III kwartał 2021 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 Płażyńskiego w Gliwicach.

Za wykonanie przedmiotu Umowy Zamawiający zapłacił Wykonawcy wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości netto 18.180.300,00 zł.

Odbiór końcowy obiektu przez Zamawiającego nastąpił w dniu 17.01.2020 r.

##### ***Zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości zabudowanej obiektem handlowym z KAUFAND Polska Markety Sp. z o.o. Sp.k.***

W dniu 23.04.2020 r. została podpisana umowa sprzedaży pomiędzy P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach jako „Sprzedającym” a KAUFAND Polska Markety Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu jako „Kupującym”.

Przedmiotem w/w umowy była sprzedaż prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, zabudowanej samoobsługowym obiektem handlowym oraz urządzeniami zewnętrznymi („Przedmiot Sprzedaży”).

Strony umowy ustaliły, że cena sprzedaży Przedmiotu Sprzedaży wynosi łącznie 38.018.137,99 zł.

##### ***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 9.924.640,21 zł.

Odbiór końcowy obiektu nastąpił w dniu 17.04.2020 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 11.604.995,82 zł.

Odbiór końcowy obiektu nastąpił w dniu 18.09.2020 r.

**Umowy o roboty budowlane z Grupą SAVPOL**

W dniu 04.03.2020 r. do siedziby Spółki wpłynęły podpisane umowy o roboty budowlane („Umowy”) zawarte pomiędzy P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach jako Wykonawcą oraz spółkami Grupy SAVPOL jako Zleceniodawcą.

Przedmiotem Umów jest realizacja inwestycji budowlanych polegających na wybudowaniu dwóch hal magazynowych wraz z zapleczem biurowo-socjalnym w Rzeszowie i Gdańsku.

Łączne wynagrodzenie ryczałtowe netto Emitenta za wykonanie przedmiotu Umów wynosi 19.367.721,38 zł.

Odbiór końcowy obiektu nastąpił: dla obiektu w Rzeszowie w dniu 15.01.2021 r., dla obiektu w Gdańsku w dniu 04.02.2021 r.

**2.5.2 ISTOTNE ZDARZENIA W DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ**

Istotny wpływ na bieżącą sytuację finansową Grupy Kapitałowej w 2020 roku miały ograniczenia wynikające z ogłoszenia stanu epidemii w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa COVID-19. Spłata części zobowiązań z tytułu kredytów w 2020 roku została zawieszona przez okres odpowiednio 3 lub 6 miesięcy.

W 2020 roku w ramach Grupy Kapitałowej zostały zawarte następujące umowy kredytowe i aneksy do umów kredytowych:

**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.

**Aneks do umowy wieloproduktowej z ING Bankiem Śląskim**

W dniu 25.03.2020 r. do siedziby Spółki wpłynął podpisany aneks do Umowy Wieloproduktowej („Umowa”), zawarty pomiędzy ING Bankiem Śląskim S.A. z siedzibą w Katowicach jako Bankiem, a Emitentem jako Klientem.

Na podstawie niniejszego Aneksu zmianie uległ termin spłaty Kredytu na dzień 11.09.2020 r.

**Aneks do umowy kredytowej i umowa kredytowa z mBank SA**

W dniu 14.04.2020 r. do siedziby spółki zależnej Emitenta – P.A. NOVA Invest Zielona Góra Sp. z o.o. („Spółka”) wpłynęły podpisane następujące umowy, zawarte pomiędzy mBankiem S.A. Oddział Korporacyjny w Katowicach jako Bankiem, a Spółką jako Kredytobiorcą:



1) egzemplarz aneksu do umowy kredytowej, o zawarciu której Emitent informował raportem bieżącym nr 2/2020 z dnia 02.01.2020 r.

Na podstawie niniejszego aneksu zmiana uległa wysokość kredytu inwestycyjnego do kwoty 2.688.000,00 EUR oraz termin ostatecznej spłaty należności z tytułu kredytu na dzień 31.03.2027;

2) umowa o kredyt obrotowy w wysokości 3.840.000,00 zł z przeznaczeniem na zapłatę części podatku VAT za zakup parku handlowego w Zielonej Górze.

Jednocześnie celem ustanowienia wymaganych zabezpieczeń Emitent zawarł z mBank SA umowę o ustanowienie zastawu rejestrowego na udziałach w spółce P.A. NOVA Invest Zielona Góra Sp. z o.o. Na podstawie przedmiotowej umowy został ustanowiony zastaw rejestrowy o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia na udziałach, w celu zabezpieczenia spłaty wszelkich wierzytelności pieniężnych Zastawnika wynikających z umowy Kredytowej do najwyższej kwoty zabezpieczenia w wysokości 5.720.000,00 EUR.

#### ***Aneks do umowy o kredyt obrotowy w rachunku kredytowym rewolwingowy z Bankiem Nowym BFG (poprzednio: PBS)***

W dniu 12.05.2020 r. został zawarty aneks do umowy o kredyt obrotowy w rachunku kredytowym rewolwingowy pomiędzy Emitentem (Kredytobiorcą) i Bankiem Nowym BFG SA z siedzibą w Warszawie (poprzednio: Podkarpacki Bank Spółdzielczy 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 Bank udzielił kredytu w wysokości 3.000.000,00 PLN, a termin całkowitej spłaty kredytu wyznaczono na dzień 31.03.2021 roku.

Ponadto ustalono kwotę hipoteki umownej hipoteki łącznej na obciążonych nieruchomościach do wysokości 6.000.000,00 zł.

Kredyt został w całości spłacony w dniu 09.09.2020 r.

#### ***Umowa kredytowa z ING Bankiem Śląskim***

W dniu 08.06.2020 r. wpłynęły do siedziby Emitenta podpisane egzemplarze umów kredytowych zawartych pomiędzy ING Bankiem Śląskim S.A. z siedzibą w Katowicach jako Bankiem, a spółką zależną Emitenta - P.A. NOVA Invest Częstochowa Sp. z o.o. jako Klientem

Na podstawie zawartych umów Bank udzielił Klientowi:

- a) kredytu dewizowego na finansowanie inwestycji w kwocie 1 904 088,00 EUR z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji polegającej na finansowaniu zakupu nieruchomości komercyjnej od Emitenta,
- b) kredytu obrotowego w kwocie 2 760 000,00 zł z przeznaczeniem na sfinansowanie zapłaty podatku VAT z tytułu zakupu nieruchomości przez Klienta od Emitenta.

Emitent zobowiązany jest dokonać spłaty całości zadłużenia:

- a) dla kredytu dewizowego - do dnia 07.06.2027 r.
- b) dla kredytu obrotowego – do dnia 29.11.2020 r.

W celu zabezpieczenia spłaty kredytu Klient zobowiązał się ustanowić następujące zabezpieczenia

- 1) hipoteka umowna na nieruchomości będącej przedmiotem transakcji;
- 2) oświadczenie o poddaniu się egzekucji złożone przez Klienta;
- 3) oświadczenie o poddaniu się egzekucji złożone przez Emitenta;
- 4) cesja wierzytelności z umów najmu;
- 5) cesja praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia.

#### ***Aneks do umowy kredytowej z mBank SA***

W dniu 24.06.2020 r. wpłynął do siedziby Spółki podpisany aneks do umowy kredytowej pomiędzy mBankiem S.A. Oddział Korporacyjny w Katowicach jako Bankiem, a Emitentem jako Kredytobiorcą.

Umowa, o której mowa w zdaniu poprzednim, została zawarta w dniu 05.07.2017 r., a następnie została zmieniona aneksem z dn. 13.06.2018 r. oraz aneksem z dn. 24.06.2019 r. Na podstawie ww. 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 29.06.2021 r.

W celu zabezpieczenia spłaty kredytu Kredytobiorca zobowiązał się złożenia oświadczenia o poddaniu się egzekucji do kwoty 19.500.000,00 zł.

#### ***Aneks do umowy wieloproduktowej z ING Bank Śląski S.A.***

W dniu 08.09.2020 r. do siedziby Spółki wpłynął podpisany aneks do Umowy Wieloproduktowej („Umowa”), 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 aneksami, o zawarciu których Emitent informował raportem bieżącym nr 27/2018 z dnia 12.09.2018 r., raportem bieżącym nr 25/2019 z dnia 24.09.2019 r. oraz raportem bieżącym nr 9/2020 z dnia 25.03.2020 r.

Na podstawie niniejszego Aneksu podwyższeniu uległ limit kredytowy do kwoty 20.000.000,00 PLN z sublimitem na kredyt w rachunku bieżącym, sublimitem na gwarancje bankowe oraz sublimitem na transakcje dyskontowe w formie finansowania dostawców.

Klient zobowiązał się do spłaty Kredytu w terminie do dnia 11.09.2021 r.

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

- 1) weksel in blanco z deklaracją wekslową,
- 2) hipotekę umowną na 4 nieruchomościach,
- 3) oświadczenia o poddaniu się egzekucji.

### **2.5.3. INNE ISTOTNE ZDARZENIA I UMOWY ZNACZĄCE DLA DZIAŁALNOŚCI EMITENTA**

#### ***Połączenie Emitenta ze spółką zależną P.A. NOVA Parki Handlowe Bis Sp. z o.o.***

W dniu 18.05.2020 r. do siedziby Emitenta wpłynęło postanowienie Sądu Rejonowego w Gliwicach o oddaleniu wniosku Spółki o połączenie Emitenta ze spółką P.A. NOVA Parki Handlowe Bis sp. z o.o.

Na podstawie otrzymanego postanowienia Sąd nie wyraził zgody na dokonanie połączenia w trybie uproszczonym, o co wnioskował Emitent. Zgodnie z uzasadnieniem zawartym w postanowieniu walne zgromadzenie Spółki musi podjąć uchwałę połączeniową, o której mowa w art. 506 §1 KSH.

Uchwała połączeniowa została podjęta na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu P.A. NOVA SA, które odbyło się w dniu 25.06.2020 r.

W dniu 14.07.2020 r. do siedziby Emitenta wpłynęło postanowienie Sądu Rejonowego w Gliwicach o dokonaniu w dniu 08.07.2020 r. rejestracji połączenia spółki P.A. NOVA Parki Handlowe Bis Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gliwicach („Spółka Przejmowana”) z Emitentem.

Połączenie Spółek nastąpiło w trybie art. 492 § 1 pkt 1) Kodeksu spółek handlowych („KSH”), tj. w drodze przejęcia, czyli przeniesienia całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą bez zmiany statutu Spółki Przejmującej oraz bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej, w związku z faktem, iż Spółka Przejmująca posiadała wszystkie udziały Spółki Przejmowanej.

Stosownie do treści art. 494 § 1 KSH Emitent wstąpił z dniem połączenia tj. z dniem 08.07.2020 r. we wszystkie prawa i obowiązki Spółki Przejmowanej.

#### ***Wcześniejszy całościowy wykup niezabezpieczonych Obligacji serii A na żądanie Emitenta***

W dniu 23.01.2020 roku nastąpił przedterminowy wykup 200.000 sztuk obligacji serii A („Obligacje”) na łączną kwotę 20.000.000,00 zł, zarejestrowanych w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. pod numerem ISIN PLPANVA00047. Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu, co powoduje całkowite wygaśnięcie wszelkich praw i obowiązków wynikających z tych Obligacji.

## **UMOWY UBEZPIECZENIA**

Emitent zawarł z AXA Ubezpieczenia Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji S.A. następujące umowy ubezpieczenia z terminem obowiązywania od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 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 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r.:

- ubezpieczenie zaplecza, sprzętu i maszyn budowlanych od wszelkiego ryzyka,
- kompleksowe ubezpieczenie mienia oraz sprzętu elektronicznego.

Ponadto Emitent zawarł w 2020 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 2020 r.

## **UMOWY O WSPÓŁPRACY**

P.A. NOVA SA nie zawarła innych istotnych umów o współpracy lub kooperacji w 2020 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 31.12.2020 r. przedstawiono w poniższej tabeli:

<i>Bank</i>	<i>Kwota</i>	<i>Kwota wykorzystania na dzień 31.12.2020 r.</i>	<i>Oprocentowanie</i>	<i>Termin spłaty</i>	<i>Uwagi</i>
Bank Nowy BFG SA	3.000.000 zł	0,00 zł	WIBOR 1M+2,1%	31.03.2021 r.	Kredyt w całości spłacony w dniu 09.09.2020 r.
mBank SA	13.000.000 zł	7.652.258 zł	WIBOR 1M+1,7%	29.06.2021 r.	Na podstawie umowy kredytowej z dn. 05.07.2017 r. (na finansowanie działalności bieżącej Emitenta)
ING Bank Śląski SA	9.000.000 zł	3.347.239 zł	WIBOR 1M+1,4%	11.09.2021 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	0 zł	WIBOR 1M+3%	10.09.2021 r.	Na podstawie aneksu do umowy wieloproduktowej z dn. 08.09.2017 r. z przeznaczeniem na finansowanie dostawców

*Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA  
za 2020 rok*

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

<i>Podmiot</i>	<i>Bank</i>	<i>Kwota kredytu pozostała do spłaty na dzień 31.12.2020 r.</i>	<i>Oprocentowanie w skali roku</i>	<i>Termin spłaty</i>	<i>Uwagi</i>
San Development Sp. z o.o.	mBank SA	16.779.533,95 EUR (77.434.193,27 PLN)	EURIBOR 3M +2,50%	20.05.2026	Zawarcie w/w umowy było związane z refinansowaniem kredytu inwestycyjnego dot. galerii handlowej Galeria Sanowa w Przemyślu
Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.	PKO Bank Polski SA	13.811.666,28 EUR (63.738.077,55 PLN)	EURIBOR 3M+2,65%	30.06.2024	Umowa związana z koniecznością współfinansowania budowy Centrum Handlowego Odrzańskie Ogrody w Kędzierzynie-Koźlu
Galeria Kluczbork Sp. z o.o.	mBank SA	6.387.551,06 EUR (29.477.270,63 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	3.500.859,68 EUR (16.154.844,29 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	635.911,43 EUR (2.934.604,07 PLN)	EURIBOR 3M+2,45%	30.05.2025	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	2.847.347,70 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

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA  
za 2020 rok**

Galeria Galena Sp. z o.o.	Bank Ochrony Środowiska SA	50.472.528,48 PLN - pożyczka Jessica; 9.541.622,97 EUR (44.032.681,68 PLN) – kredyt inwestycyjny; 1.612.101,15 EUR (7.439.524,39 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	786.340,02 EUR (3.628.801,92 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
P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o.	Santander Bank Polska SA	3.739.244,41 EUR (17.255.865,10 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
P.A. NOVA Invest Zielona Góra Sp. z o.o.	mBank S.A.	2.482.839,90 EUR (11.457.809,57 PLN)	EURIBOR 1M+2,2%	31.03.2027	Umowa o kredyt inwestycyjny na finansowanie zakupu nieruchomości – parku handlowego w Zielonej Górze
P.A. NOVA Invest Częstochowa Sp. z o.o.	ING Bank Śląski S.A.	1.828.670,09 EUR (8.438.946,73 PLN)	EURIBOR 1M+2,2%	07.06.2027	Umowa o kredyt inwestycyjny na finansowanie inwestycji – parku handlowego w Częstochowie

### **POŻYCZKI**

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

Pożyczkodawca	Kwota pożyczek na dzień 31.12.2020 r.	Oprocentowanie w skali roku	Termin spłaty
Budoprojekt Sp. z o.o.	326.631,12 zł	WIBOR 1M + 2%	30.06.2021

### **GWARANCJE BANKOWE I UBEZPIECZENIOWE**

Na dzień 31.12.2020 r. Emitent posiadał następujące linie gwarancyjne (w zakresie finansowych gwarancji bankowych i ubezpieczeniowych):

*Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA  
za 2020 rok*

<b>Bank</b>	<b>Wysokość limitu</b>	<b>Wykorzystanie limitu na dzień 31.12.2020 r.</b>	<b>Uwagi</b>
ING Bank Śląski SA	10.000.000,00 zł	2.703.108,78 zł	umowa wieloproduktowa w zakresie korzystania z gwarancji udzielanych przez Bank z dn. 08.09.2017 r.

<b>Towarzystwo ubezpieczeniowe</b>	<b>Wysokość limitu</b>	<b>Wykorzystanie limitu na dzień 31.12.2020 r.</b>	<b>Uwagi</b>
Euler Hermes SA	28.000.000,00 zł	5.698.233,20 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.
Generali TU SA	5.225.000,00 zł	5.316.364,87 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	5.518.781,17 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 powiązanim według stanu na 31.12.2020 r. przedstawiono w tabeli poniżej:

<b>Pożyczkobiorca</b>	<b>Kwota pożyczek na dzień 31.12.2020 r.</b>	<b>Oprocentowanie w skali roku</b>	<b>Termin spłaty</b>
San Development Sp. z o.o.	6.205.956,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2021
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
	160.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2027
	2.810.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2028
Galeria Galena Sp. z o.o.	34.938.492,75 zł	WIBOR 1M + 2%	30.04.2029



*Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA  
za 2020 rok*

Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.	11.506.323,16 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
Supernova Sp. z o.o.	1.969.784,42 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.	555.000,00 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
	754.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2027
P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o.	1.590.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2025
P.A. NOVA Invest Racibórz Sp. z o.o.	4.353.770,99 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2025
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
	57.000,00 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%	31.01.2022
P.A. NOVA Invest Zielona Góra Sp. z o.o.	36.500,00 EUR	WIBOR 1M + 2%	31.12.2028
	5.417.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2028

*Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA  
za 2020 rok*

P.A. NOVA Invest Częstochowa Sp. z o.o.	3.840.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2028
--	-----------------	---------------	------------

### **POREČZENIA**

Poniżej zestawienie poręczeń udzielonych przez Emitenta w związku z umowami kredytowymi zawartymi przez spółki zależne Grupy Kapitałowej na dzień 31.12.2020 r.:

<b>Podmiot</b>	<b>Bank</b>	<b>Wartość poręczenia na dzień 31.12.2020 r.</b>	<b>Uwagi</b>
Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.	ING Bank Śląski SA	2.847.347,70 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	13.811.666,28 EUR (63.738.077,55 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 SA	6.387.551,06 EUR (29.477.270,63 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	3.500.659,68 EUR (16.154.844,29 PLN)	Umowa gwarancyjna, na podstawie której P.A. NOVA SA zobowiązała się wobec Banku i Kredytobiorcy, iż w przypadku konieczności pokrycia niedoboru środków pieniężnych wymaganych do osiągnięcia przez Kredytobiorcę odpowiednich wskaźników finansowych w trakcie spłaty kredytu, Udziałowiec podejmie następujące działania: a) zapewni podwyższenie kapitału zakładowego Kredytobiorcy poprzez wniesienie wkładu pieniężnego; lub b) zapewni wniesienie dopłat do kapitału zakładowego Kredytobiorcy; lub c) udzieli Pożyczki Podporządkowanej Kredytobiorcy; lub d) podejmie dowolne jeden, dwa lub wszystkie działania opisane powyżej w literach (a), (b) i (c).

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA  
za 2020 rok**

<p>P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o.</p>	<p>mBank SA</p>	<p>635.911,43 EUR (2.934.604,07 PLN)</p>	<p>Umowa gwarancyjna, na podstawie której P.A. NOVA SA zobowiązała się wobec Banku i Kredytobiorcy, iż w przypadku konieczności pokrycia niedoboru środków pieniężnych wymaganych do osiągnięcia przez Kredytobiorcę odpowiednich wskaźników finansowych w trakcie spłaty kredytu, Udziałowiec podejmie następujące działania:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) zapewni podwyższenie kapitału zakładowego Kredytobiorcy poprzez wniesienie wkładu pieniężnego; lub</li> <li>b) zapewni wniesienie dopłat do kapitału zakładowego Kredytobiorcy; lub</li> <li>c) udzieli Pożyczki Podporządkowanej Kredytobiorcy; lub</li> <li>d) podejmie dowolne jeden, dwa lub wszystkie działania opisane powyżej w literach (a), (b) i (c).</li> </ul>
<p>Galeria Galena Sp. z o.o.</p>	<p>Bank Ochrony Środowiska Sp. z o.o.</p>	<p>50.472.528,48 PLN – pożyczka Jessica; 9.541.622,97 EUR (44.032.681,68 PLN) – kredyt inwestycyjny; 1.612.101,15 EUR (7.439.524,39 PLN) – kredyt inwestycyjny - park handlowy</p>	<p>Umowa wsparcia, na podstawie której Emitent zobowiązał się wobec Banku do:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) niewypłacania udziału w zyskach Spółki (dywidendy) bez zgody Banku;</li> <li>(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;</li> <li>(iii) niedokonywania zmian struktury właścicielskiej Spółki,</li> <li>(iv) pokrycia niedoboru środków finansowych Inwestycji lub rachunku rezerwy obsługi długu.</li> </ul>
<p>San Development Sp. z o.o.</p>	<p>mBank SA</p>	<p>16.779.533,95 EUR (73.434.193,27 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>

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA  
za 2020 rok**

P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o.	Santander Bank Polska SA	786.340,02 EUR (3.628.801,92 PLN)	Umowa poręczenia za zobowiązania Kredytobiorcy wynikające z umowy kredytowej
P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o.	Santander Bank Polska SA	3.739.244,41 EUR (17.255.865,10 PLN)	Umowa poręczenia za zobowiązania Kredytobiorcy wynikające z umowy kredytowej
P.A. NOVA Invest Zielona Góra Sp. z o.o.	mBank S.A.	2.482.839,90 EUR (11.457.809,57 PLN)	Umowa wsparcia, na podstawie której P.A. NOVA SA jako Udziałowiec zobowiązała się do wsparcia Projektu i zapewnienia środków finansowych w celu prawidłowej realizacji Projektu
P.A. NOVA Invest Częstochowa Sp. z o.o.	ING Bank Śląski S.A.	1.828.670,09 EUR (8.438.946,73 PLN)	umowa 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

## 2.7. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE

W 2020 r. nie zawierano transakcji z podmiotami powiązаныmi, których warunki odbiegałyby od standardów rynkowych.

## 2.8. OPIS ISTOTNYCH RYZYK I ZAGROZEŃ 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 kolejnymi rozporządzeniami Rady Ministrów, w roku 2020 oraz 2021 ustanawiane były w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 2000 m<sup>2</sup> czasowe ograniczenia 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 kwietnia br. Prognozowany spadek wpływów czynszowych w tym okresie w obiektach o ograniczonej działalności wyniesie ok. 80%. Wynika to z faktu, iż tylko część najemców może prowadzić działalność handlową zgodnie z rozporządzeniem, a wartość czynszu z lokali tych najemców

stanowi średnio 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 ulec może sytuacja płynnościowa spółek będących właścicielami obiektów handlowych. Spadek przychodów o ok. 80% uniemożliwia realizację spłaty rat kredytowych kredytów inwestycyjnych zgodnie z harmonogramami umownymi, o ile spółka nie posiada zakumulowanych rezerw gotówki. W prowadzonej analizie uwzględniono uzgodnione z bankami zawieszenie płatności rat kredytowych w zakresie kapitału jak i odsetek, do końca marca i kwietnia 2021 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.

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 2021 r. oparte są na następujących założeniach:

- Obiekty handlowe generują przychody z tyt. czynszu i opłaty serwisowej w pełnej wysokości w miesiącach II oraz V-XII 2021 r. (założono, że po okresie ograniczenia handlu detalicznego przychody z najmu wrócą do poziomu sprzed okresu pandemii).
- Wpływy w okresie 2,5 miesiąca (I, III-IV) 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 części obiektów w okresie II-IV,
- 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 2021 wynikający z epidemii koronawirusa wyniesie ok. 12,0 mln PLN. Skonsolidowany wynik na sprzedaży ulegnie z tego tytułu pogorszeniu o ok. 10,3 mln PLN, a saldo przepływów pieniężnych spadnie o ok. 2,7 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 ograniczane jest poprzez scentralizowany system zakupów Grupy umożliwiający 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 2020 r., zostały wymienione w Punkcie 2.5 niniejszego Sprawozdania.

W 2020 roku zdarzeniem nietypowym dla działalności Grupy Kapitałowej była pandemia koronawirusa. Ryzyko z tym związane zostało opisane w pkt. 2.8 Sprawozdania.

## **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 ZAGROŻEŃ I DZIAŁAŃ, JAKIE EMITENT PODJĄŁ LUB ZAMIERZA PODJĄĆ W CELU PRZECIWDZIAŁANIA TYM ZAGROŻENIOM**

W ocenie Zarządu Spółki zarządzanie zasobami finansowymi prowadzone jest w taki sposób, aby zapewnić bieżącą i przyszłą płynność finansową Spółki, jak również spółek zależnych kontrolowanych przez Emitenta.

W okresie sprawozdawczym Grupa posiadała pełną zdolność wywiązywania się z zaciąganych zobowiązań i 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 2020 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 31.12.2020 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:

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA  
za 2020 rok**

<b>Akcjonariusz</b>	<b>Liczba posiadanych akcji</b>	<b>Procentowy udział w kapitale zakładowym</b>	<b>Liczba głosów</b>	<b>Procentowy udział w liczbie głosów</b>
Budoprojekt Sp. z o.o.	2.436.000	24,36%	4.872.000	34,31%
Ewa i Grzegorz Bobkowsky	934.780	9,35%	1.669.780	11,76%
Stanisław Lessaer i Katarzyna Jurek-Lessaer	914.680	9,15%	1.544.680	10,88%
Maciej Bobkowski	535.040	5,35%	934.040	6,58%
AVIVA	924.000	9,24%	924.000	6,51%
PKO BP	1.163.739	11,64%	1.163.739	8,20%
METLIFE OFE	1.098.908	10,99%	1.098.908	7,74%
<i>Razem akcjonariusze posiadający ponad 5%</i>	<i>8.007.147</i>	<i>80,08%</i>	<i>12.207.147</i>	<i>85,98%</i>

### 3.2. DYWIDENDA

Na dzień publikacji sprawozdania nie podjęto uchwały o wypłacie dywidendy z zysku za rok 2020. 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 2020 roku nie przeprowadzono oferty publicznej.

### 3.4. INFORMACJE O NABYCIU AKCJI WŁASNYCH

W 2020 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 31.12.2020 r.

<b>Akcjonariusz</b>	<b>Pełniona funkcja</b>	<b>Liczba posiadanych akcji</b>	<b>Wartość nominalna akcji w PLN</b>
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 31.12.2020 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.

### 4.2. STOSOWANIE ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO

W 2020 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.3.** Jeżeli w radzie nadzorczej funkcjonuje komitet do spraw wynagrodzeń, w zakresie jego funkcjonowania ma zastosowanie zasada II.Z.7.

*Zasada nie dotyczy spółki.*

**Komentarz spółki :** *W Radzie Nadzorczej nie funkcjonuje komitet ds. wynagrodzeń.*

**VI.Z.1.** Programy motywacyjne powinny być tak skonstruowane, by między innymi uzależniać poziom wynagrodzenia członków zarządu spółki i jej kluczowych menedżerów od rzeczywistej, długoterminowej sytuacji finansowej spółki oraz długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa.

*Zasada nie jest stosowana.*

**Komentarz spółki :** *Spółka nie stosuje powyższej zasady z uwagi na fakt, że Spółka nie realizuje żadnych programów motywacyjnych.*

**VI.Z.2.** Aby powiązać wynagrodzenie członków zarządu i kluczowych menedżerów z długookresowymi celami biznesowymi i finansowymi spółki, okres pomiędzy przyznaniem w ramach programu motywacyjnego opcji lub innych instrumentów powiązanych z akcjami spółki, a możliwością ich realizacji powinien wynosić minimum 2 lata.

*Zasada nie jest stosowana.*

**Komentarz spółki:** *Spółka nie stosuje powyższej zasady, zgodnie z wyjaśnieniem w VI.Z.1.*

**VI.Z.4.** Spółka w sprawozdaniu z działalności przedstawia raport na temat polityki wynagrodzeń, zawierający co najmniej:

- 1) ogólną informację na temat przyjętego w spółce systemu wynagrodzeń,
- 2) informacje na temat warunków i wysokości wynagrodzenia każdego z członków zarządu, w podziale na stałe i zmienne składniki wynagrodzenia, ze wskazaniem kluczowych parametrów ustalania zmiennych składników wynagrodzenia i zasad wypłaty odpraw oraz innych płatności z tytułu rozwiązania stosunku pracy, zlecenia lub innego stosunku prawnego o podobnym charakterze – oddzielnie dla spółki i każdej jednostki wchodzącej w skład grupy kapitałowej,
- 3) informacje na temat przysługujących poszczególnym członkom zarządu i kluczowym menedżerom pozafinansowych składników wynagrodzenia,
- 4) wskazanie istotnych zmian, które w ciągu ostatniego roku obrotowego nastąpiły w polityce wynagrodzeń, lub informację o ich braku,
- 5) ocenę funkcjonowania polityki wynagrodzeń z punktu widzenia realizacji jej celów, w szczególności długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa.

*Zasada nie jest stosowana.*

**Komentarz spółki:** *Spółka nie stosuje powyższej zasady z uwagi na brak przyjętej polityki wynagrodzeń.*

#### **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 odchyłeń wyników finansowych.

W ocenie Zarządu Spółki bieżące kontrole działu księgowego są wysoce efektywne, tj. pozwalają na bieżącą identyfikację przyczyn niepożądanych odchyłeń oraz zapewniają poczucie odpowiedzialności wśród pracowników za realizację zadań planowych i pewność, że odchylenia zostaną zidentyfikowane i rozliczone. Kontrole doraźne w ocenie Zarządu Spółki są również wysoce efektywne, ponieważ obejmują one obszary i zagadnienia zidentyfikowane jako newralgiczne.

Zarząd podejmuje działania mające na celu łagodzenie ryzyk zagrażających działalności Spółki:

- strategiczne - realizacja głównych celów firmy, definiowanie i realizacja misji Spółki,
- operacyjne - efektywne wykorzystanie zasobów firmy poprzez optymalizację procesów,

- finansowe - zapewnienie rzetelności sprawozdań finansowych,
- zgodności z prawem - zapewnienie działania zgodnie z przepisami prawa i zasadami wewnętrznymi.

Zarząd jest organem zarządzającym ryzykiem w Grupie Kapitałowej w ramach swojej operacyjnej działalności, a kluczowy personel kierowniczy uczestniczy w procesie identyfikacji ryzyka i zapobieganiu jego skutkom. Obszary ryzyka istotne dla Grupy są właściwie identyfikowane dla zapewnienia realizacji celów strategicznych zakładanych przez P.A. NOVA. Zarząd wspólnie z kierownictwem na bieżąco dokonuje przeglądu i aktualizacji czynników ryzyka towarzyszących działalności firmy, które mogą mieć wpływ na sytuację finansową oraz rynkową Spółki. Zidentyfikowane główne czynniki ryzyka dotyczące Spółki są stale monitorowane w celu ustalenia czy ich identyfikacja i podjęte środki w celu minimalizacji poszczególnych obszarów zagrożenia przebiega prawidłowo oraz czy stosowane są właściwe środki i rozwiązania. Prowadzona jest okresowa kontrola zasad zarządzania ryzykiem i zgodności tego procesu z przyjętymi standardami, a także stała analiza zarządzania ryzykiem pod kątem możliwości usprawnień.

#### **4.4. POSIADACZE ZNACZNYCH PAKIETÓW AKCJI**

Zestawienie znaczących 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) rozstrzygnięcie 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.

Do uprawnień Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy należą:

- 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 31.12.2020 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. oraz na 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 31.12.2020 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania skład Rady Nadzorczej Emitenta przedstawiał się następująco:

Pan Jerzy Biel – Przewodniczący 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:

- 1) ustawowe kryteria niezależności spełniają Pan Leszek Iwaniec oraz Pan Paweł Ruka,
- 2) wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości oraz badania sprawozdań finansowych posiada Pan Paweł Ruka, który posiada tytuł biegłego rewidenta oraz pełnił funkcje i wykonywał pracę związaną z badaniem sprawozdań finansowych,
- 3) wiedzę i umiejętności w zakresie branży, w której działa Emitent, posiada Pan Jerzy Biel, który nabył przedmiotową wiedzę i umiejętności będąc członkiem zarządu spółki PBS Finanse SA i biorąc udział w procesie finansowania zakupów nieruchomości inwestycyjnych oraz w związku z wieloletnim pełnieniem funkcji w Radzie Nadzorczej Emitenta.

W 2020 r. odbyło się pięć posiedzeń Komitetu Audytu.

Na rzecz Emitenta nie były świadczone przez firmę audytorską badającą sprawozdanie finansowe dozwolone usługi niebędące badaniem.

Główne założenia polityki wyboru firmy audytorskiej:

- 1) Wybór podmiotu uprawnionego do badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA jest dokonywany na podstawie zapytania

ofertowego, obejmującego również przegląd półrocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

- 2) Zebrane oferty firm audytorskich są przekazywane członkom Komitetu Audytu Spółki.
- 3) Po przeanalizowaniu złożonych ofert i ewentualnych rozmowach z przedstawicielami firm audytorskich, członkowie Komitetu Audytu Spółki dokonują rekomendacji wyboru firmy audytorskiej dla Rady Nadzorczej.
- 4) Decyzja o wyborze podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania podejmowana jest przez Radę Nadzorczą w drodze uchwały.
- 5) Wybór jest dokonywany z uwzględnieniem zasad bezstronności i niezależności firmy audytorskiej oraz analizy prac realizowanych przez nią w Spółce, a wykraczających poza zakres badania sprawozdania finansowego celem uniknięcia konfliktu interesów.

Rekomendacja dotycząca wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania sprawozdań finansowych za 2020 rok spełniała obowiązujące warunki i została sporządzona w oparciu o wyżej opisaną procedurę wyboru.

## **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 parki 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 31.12.2020 r. w ramach Grupy Kapitałowej zostało zrealizowanych na własny rachunek 13 obiektów handlowych oraz 5 obiektów przemysłowych o łącznej powierzchni najmu 141,8 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 125 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 uzyskiwał 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 nabywczą 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 handlowym,
- 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 2020 roku P.A. NOVA SA zrealizowała kolejny obiekt na własny rachunek: park handlowy w Częstochowie, obok obiektu Kaufland. Obiekt obejmujący 3 lokale handlowe o łącznej powierzchni najmu 2 tys. m<sup>2</sup> otwarto dla klientów w marcu 2020 r.

W III kwartale 2021 r. portfel Emitenta powiększył się o kolejny park handlowy zlokalizowany w Ząbkowicach Śląskich. Inwestycja rozpoczęła się w sierpniu 2020 roku i obejmuje 14 lokali handlowych o łącznej powierzchni 9,7 tys. m<sup>2</sup>.

Poza inwestycjami realizowanymi na własny rachunek Emitent zawarł również umowy na realizację dwóch obiektów przemysłowych oraz przebudowę obiektów handlowych z kontrahentami zewnętrznymi. Istotną pozycję w przychodach Spółki w 2020 roku stanowiło rozliczenie kontraktów zawartych jeszcze w 2019 roku: budowa obiektu handlowego dla sieci Kaufland oraz budowa dwóch obiektów handlowych dla sieci LIDL, opisanych w raportach bieżących.

Emitent planuje kontynuację współpracy z sieciami handlowymi zarówno w zakresie kontraktów deweloperskich jak i budowlanych. W 2021 roku P.A. NOVA zakłada również realizację inwestycji w obszarach przemysłowym i handlowym.

W roku 2021 Zarząd Spółki P.A. NOVA S.A (spółka przejmująca) planuje połączenie ze spółkami Galeria Zamoyska Sp. z o. o oraz P.A. NOVA Invest Kłodzko Sp. z o.o. (spółki przejmowane). Połączenie Spółek planowane jest w drodze przejęcia, czyli przeniesienia całego majątku Spółek Przejmowanych na Spółkę Przejmującą bez zmiany statutu Spółki Przejmującej oraz bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej, w związku z faktem, iż Spółka Przejmująca posiada wszystkie udziały spółek przejmowanych.

Ponadto na rok 2021 planowana jest sprzedaż nieruchomości – obiektu przemysłowego, będącego własnością spółki P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o.

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 2020 ROK**

<i>Imię i nazwisko</i>	<i>Pełniona funkcja</i>	<i>Łączna wartość należnych wynagrodzeń* za 2020 rok</i>
Tomasz Janik	Prezes Zarządu	382 549,00 zł
Ewa Bobkowska	Wiceprezes Zarządu	338 761,22 zł
Stanisław Lessaer	Wiceprezes Zarządu	370 829,57 zł
Przemysław Żur	Wiceprezes Zarządu	337 891,00 zł
Jerzy Biel	Przewodniczący Rady Nadzorczej	31 369,03 zł
Sławomir Kamiński	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	14 894,76 zł
Miłosz Wolański	Sekretarz Rady Nadzorczej	22 492,16 zł
Katarzyna Jurek-Lessaer	Członek Rady Nadzorczej	74 169,16 zł

*Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA  
za 2020 rok*

Leszek Iwaniec	Członek Rady Nadzorczej	22 492,16 zł
Paweł Ruka	Członek Rady Nadzorczej	28 040,19 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, PRZEWIĐUJĄCE 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 2020 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 KUKA 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 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.

Na dzień 31.12.2020 r. sprawa pozostaje nierozstrzygnięta.

**2) Postępowanie sądowe z powództwa Galeria Galena Sp. z o.o. przeciwko Skarbowi Państwa – Dyrektorowi Okręgowego Urzędu Górniczego w Katowicach**

Na dzień 31.12.2020 r. toczy się postępowanie sądowe z powództwa Galeria Galena Sp. z o.o. przeciwko Skarbowi Państwa – Dyrektorowi Okręgowego Urzędu Górniczego w Katowicach, Tauron Wydobycie SA z siedzibą w Jaworznie, Spółka Restrukturyzacji Kopalń SA z siedzibą w Bytomiu, Holding KW Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach oraz Nieruchomości KW Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach.



Roszczenie dochodzone w tym postępowaniu dotyczy zwrotu poniesionych przez Galerię Galena Sp. z o.o. kosztów zabezpieczenia obiektu budowlanego przed wpływami eksploatacji górniczej i opiewa na kwotę 22.785.341,66 zł.

### **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 2020**

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;
- 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.

Audytorka jest wpisana 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 2020 r.	87 000,00 zł



*Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA  
za 2020 rok*

		- przeprowadzenie przeglądu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2020r. - przeprowadzenie badania i oceny jednostkowego sprawozdania finansowego za 2020 r., - przeprowadzenie badania i oceny skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2020 r.	
San Development Sp. z o.o.	22.07.2019 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2020 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2020 r.	12 000,00 zł
Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.	22.07.2019 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2020 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2020 r.	10 500,00 zł
Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.	22.07.2019 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2020 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2020 r.	13 000,00 zł
Galeria Kluczbork Sp. z o.o.	22.07.2019 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2020 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2020 r.	10 500,00 zł
Galeria Galena Sp. z o.o.	22.07.2019 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2020 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2020 r.	13 000,00 zł
P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o.	22.07.2019 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2020 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2020 r.	10 500,00 zł
P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o.	22.07.2019 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2020 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2020 r.	10 500,00 zł
P.A. NOVA Invest Racibórz Sp. z o.o.	22.07.2019 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2020 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2020 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 2020 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2020 r.	10 500,00 zł
Galeria Zamoyska Sp. z o.o.	22.07.2019 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2020 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2020 r.	10 000,00 zł
P.A. NOVA Invest Kłodzko Sp. z o.o.	22.07.2019 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2020 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2020 r.	10 500,00 zł

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA  
za 2020 rok**

Centrum Handlowe ZET Sp. z o.o.	22.07.2019 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2020 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2020 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 2020 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2020 r.	11 000,00 zł
P.A. Nova Invest Zaczernie Sp. z o.o.	22.07.2019 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2020 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2020 r.	10 500,00 zł
P.A. NOVA Invest Częstochowa Sp. z o.o.	03.06.2020 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2020 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2020 r.	11 000,00 zł
P.A. NOVA Invest Zielona Góra Sp. z o.o.	03.06.2020 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2020 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2020 r.	11 000,00 zł
<b>Łącznie:</b>			<b>262 500,00 zł</b>

## 2) 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:

- 13) przegląd sprawozdania finansowego jednostkowego za I półrocze 2019 r.;
- 14) przegląd sprawozdania finansowego skonsolidowanego za I półrocze 2019 r.;
- 15) badanie sprawozdania finansowego jednostkowego za rok 2019;
- 16) badanie sprawozdania finansowego skonsolidowanego za rok 2019;
- 17) przegląd sprawozdania finansowego jednostkowego za I półrocze 2020 r.;
- 18) przegląd sprawozdania finansowego skonsolidowanego za I półrocze 2020 r.;
- 19) badanie sprawozdania finansowego jednostkowego za rok 2020;
- 20) badanie sprawozdania finansowego skonsolidowanego za rok 2020;
- 21) przegląd sprawozdania finansowego jednostkowego za I półrocze 2021 r.;
- 22) przegląd sprawozdania finansowego skonsolidowanego za I półrocze 2021 r.;
- 23) badanie sprawozdania finansowego jednostkowego za rok 2021;
- 24) badanie sprawozdania finansowego skonsolidowanego za rok 2021.

Audyt jest wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod nr 3115. Wybór został dokonany zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

W tabeli poniżej przedstawiono zestawienie umów zawartych z w/w podmiotem w ramach Grupy Kapitałowej.

<i>Spółka</i>	<i>Data zawarcia umowy</i>	<i>Zakres</i>	<i>Kwota netto</i>
P.A. NOVA SA	01.07.2019 r.	- przeprowadzenie przeglądu jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2019 r. - przeprowadzenie przeglądu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2019 r.	87 000,00 zł

*Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA  
za 2020 rok*

		- przeprowadzenie badania i oceny jednostkowego sprawozdania finansowego za 2019 r., - przeprowadzenie badania i oceny skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2019 r.	
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
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

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA  
za 2020 rok**

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>

**Podpisy wszystkich Członków Zarządu:**

<i>Data</i>	<i>Imię i nazwisko</i>	<i>Funkcja</i>	<i>Podpis</i>
2021-04-22	Tomasz Janik	Prezes Zarządu	Tomasz Wojciech Janik <small>Elektronicznie podpisany przez Tomasz Wojciech Janik Data: 2021.04.22 12:04:40 +02'00'</small>
2021-04-22	Ewa Bobkowska	Wiceprezes Zarządu	Ewa Maria Bobkowska <small>Elektronicznie podpisany przez Ewa Maria Bobkowska Data: 2021.04.22 12:05:34 +02'00'</small>
2021-04-22	Stanisław Lessaer	Wiceprezes Zarządu	Stanisław Jan Lessaer <small>Elektronicznie podpisany przez Stanisław Jan Lessaer Data: 2021.04.22 17:11:50 +02'00'</small>
2021-04-22	Przemysław Żur	Wiceprezes Zarządu	Przemysław Andrzej Żur <small>Elektronicznie podpisany przez Przemysław Andrzej Żu Data: 2021.04.22 14:44:18 +02'00'</small>

Gliwice, dnia 22 kwietnia 2021 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 2020 i jednostkowe sprawozdanie finansowe P.A. NOVA S.A. za rok 2020** 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* .....

*Miłosz Wolański* .....

*Katarzyna Jurek – Lessaer* .....

*Leszek Iwaniec* .....

*Paweł Ruka* .....

*Niniejsze oświadczenie zostało złożone przy wykorzystaniu środków porozumiewania się na odległość.*

Gliwice, dnia 22 kwietnia 2021 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 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) niniejszym oświadcza, że **wybór firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego sprawozdania finansowego za rok 2020** został dokonany zgodnie z przepisami, w tym dotyczącymi wyboru i procedury wyboru firmy audytorskiej. Ponadto, Rada Nadzorcza wskazuje, 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.

*Jerzy Biel* .....

*Miłosz Wolański* .....

*Katarzyna Jurek – Lessaer* .....

*Leszek Iwaniec* .....

*Paweł Ruka* .....

*Niniejsze oświadczenie zostało złożone przy wykorzystaniu środków porozumiewania się na odległość.*



Gliwice, dnia 22 kwietnia 2021 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 2020** 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: 2021.04.22  
11:30:19 +02'00'

.....

Tomasz Janik  
Prezes Zarządu

Ewa Maria  
Bobkowska

Elektronicznie  
podpisany przez Ewa  
Maria Bobkowska  
Data: 2021.04.22  
11:30:54 +02'00'

.....

Ewa Bobkowska  
Wiceprezes Zarządu

Stanisław  
Jan Lessaer

Elektronicznie  
podpisany przez  
Stanisław Jan Lessaer  
Data: 2021.04.22  
14:01:23 +02'00'

.....

Stanisław Lessaer  
Wiceprezes Zarządu

Przemysław  
Andrzej Żur

Elektronicznie  
podpisany przez  
Przemysław Andrzej Żur  
Data: 2021.04.22  
16:00:15 +02'00'

.....

Przemysław Żur  
Wiceprezes Zarządu

Gliwice, dnia 22 kwietnia 2021 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: 2021.04.22  
11:31:48 +02'00'

.....

Tomasz Janik  
Prezes Zarządu

Ewa Maria  
Bobkowska

Elektronicznie  
podpisany przez Ewa  
Maria Bobkowska  
Data: 2021.04.22  
11:32:45 +02'00'

.....

Ewa Bobkowska  
Wiceprezes Zarządu

Stanisław  
Jan Lessaer

Elektronicznie  
podpisany przez  
Stanisław Jan Lessaer  
Data: 2021.04.22  
17:13:44 +02'00'

.....

Stanisław Lessaer  
Wiceprezes Zarządu

Przemysław  
Andrzej Żur

Elektronicznie podpisany  
przez Przemysław Andrzej Żur  
Data: 2021.04.22 14:55:26  
+02'00'

.....

Przemysław Żur  
Wiceprezes Zarządu