

skorygowany

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Raport roczny RR 2022

(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 2022 obejmujący okres od 2022-01-01 do 2022-12-31

zawierający sprawozdanie finansowe według MSR

w walucie zł

data przekazania: 2023-04-13

| | |
|---------------------------------|--|
| P.A. NOVA SPÓŁKA AKCYJNA | |
| (pełna nazwa emitenta) | |
| P.A. NOVA S.A. | Budownictwo (bud) |
| (skrótowa nazwa emitenta) | (sektor wg klasyfikacji GPW w Warszawie) |
| 44-100 | Gliwice |
| (kod pocztowy) | (miejscowość) |
| Górnych Wałów | 42 |
| (ulica) | (numer) |
| 32 4004100 | 32 4004110 |
| (telefon) | (fax) |
| pa-nova@pa-nova.com.pl | www.pa-nova.com.pl |
| (e-mail) | (www) |
| 6310200417 | 003529385 |
| (NIP) | (REGON) |
| 2594008TBOIVL14UFL47 | 0000272669 |
| (LEI) | (KRS) |

UHY ECA Audyt Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Warszawie
(firma audytorska)

| WYBRANE DANE FINANSOWE | w tys. zł | | w tys. EUR | |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2022 | 2 021 | 2022 | 2 021 |
| I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów | 171 445,00 | 120 404,00 | 36 569,00 | 26 303,00 |
| II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej | 8 244,00 | 3 661,00 | 1 758,00 | 800,00 |
| III. Zysk (strata) brutto | 25 455,00 | 13 037,00 | 5 429,00 | 2 848,00 |
| IV. Zysk (strata) netto | 21 136,00 | 12 121,00 | 4 508,00 | 2 648,00 |
| V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | 85 416,00 | -45 514,00 | 18 219,00 | -9 943,00 |
| VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | -92 412,00 | 13 587,00 | -19 711,00 | 2 968,00 |
| VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej | -6 602,00 | 45 311,00 | -1 408,00 | 9 899,00 |
| VIII. Przepływy pieniężne netto, razem | -13 598,00 | 13 384,00 | -2 900,00 | 2 924,00 |
| IX. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł/ EUR) | 2,11 | 1,21 | 0,45 | 0,26 |
| X. Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł/ EUR) | 2,11 | 1,21 | 0,45 | 0,26 |
| XI. Aktywa, razem | 489 342,00 | 458 747,00 | 104 340,00 | 99 741,00 |
| XII. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | 146 857,00 | 131 417,00 | 31 313,00 | 28 573,00 |
| XIII. Zobowiązania długoterminowe | 51 233,00 | 57 965,00 | 10 924,00 | 12 603,00 |
| XIV. Zobowiązania krótkoterminowe | 95 624,00 | 73 452,00 | 20 389,00 | 15 970,00 |
| XV. Kapitał własny | 342 485,00 | 327 330,00 | 73 026,00 | 71 168,00 |
| XVI. Kapitał zakładowy | 10 000,00 | 10 000,00 | 2 132,00 | 2 174,00 |
| 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) | 34,25 | 32,73 | 7,30 | 7,12 |
| XIX. Rozwodniona wartość księgową na jedną akcję (w zł/EUR) | 34,25 | 32,73 | 7,30 | 7,12 |
| Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł/EUR) | | | | |

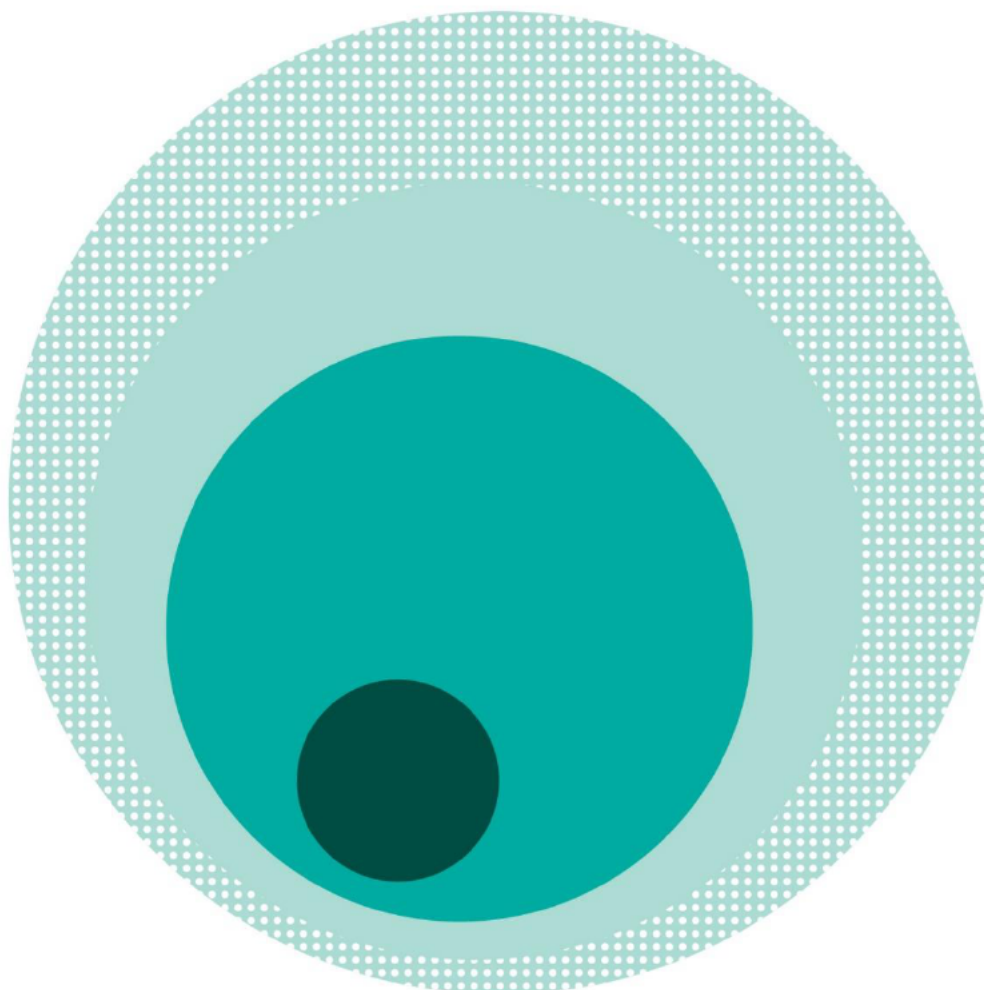
ZAWARTOŚĆ RAPORTU

| Plik | Opis |
|--|--|
| list_prezesa_2022-12-31_pl.xhtml | List Prezesa Zarządu |
| PA_Nova_jedn_Szb_2023-04-13_pl.xhtml | Sprawozdanie biegłego rewidenta z badania |
| PA_Nova_jedn_Szb_2023-04-13_pl.xhtml.xades | Sprawozdanie biegłego rewidenta z badania - podpisy |
| nva_jsf_2022-12-31_pl.xhtml | Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok 2022 |
| nva_jsf_2022-12-31_pl.xhtml.XAdES | Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok 2022 - podpisy |
| nva_ssd_2022-12-31_pl.xhtml | Sprawozdanie z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej za rok 2022 |
| nva_ssd_2022-12-31_pl.xhtml.xades | Sprawozdanie z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej za rok 2022 - podpisy |
| OcenaRN_2022-12-31_pl.xhtml | Ocena Rady Nadzorczej w sprawie sprawozdań |
| JSF_RN_audytora_2022-12-31_pl.xhtml | Oświadczenie Rady Nadzorczej dot. firmy audytorskiej |
| JSF_Zarząd_osw_2022-12-31_pl.xhtml | Oświadczenie Zarządu |
| JSF_Zarząd_osw_2022-12-31_pl.xhtml.xades | Oświadczenie Zarządu - podpisy |
| JSF_Zarząd_2022-12-31_pl.xhtml | Informacja Zarządu dot. wyboru firmy audytorskiej |
| JSF_Zarząd_2022-12-31_pl.xhtml.xades | Informacja Zarządu dot. wyboru firmy audytorskiej - podpisy |

P.A. NOVA S.A.

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
Z BADANIA ROCZNEGO JEDNOSTKOWEGO
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
NA DZIEŃ 31.12.2022 R.

13.04.2023 R.



SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej 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”), które zawiera jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2022 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 2022 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 2022 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz statutem Spółki;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy z dn. 29.09.1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 120 z późn. zm.).

Niniejsza opinia jest spójna ze sprawozdaniem dodatkowym dla Komitetu Audytu, które wydaliśmy 13 kwietnia 2023 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 2022 r., poz. 1302 z późn.zm.) 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. Urz. UE L158 z 27.05.2014, 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 Etyki 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, z późn.zm., 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.

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**

Kontrakty długoterminowe

Spółka realizuje długoterminowe kontrakty dotyczące umów o usługę budowlaną (zobowiązania do wykonania świadczeń spełnianych w miarę upływu czasu). Kwestia została uznana za kluczowy obszar ryzyka z uwagi na istotność przychodów z tego tytułu, ścisłe powiązanie z głównym obszarem działalności Spółki oraz element szacunku, który wiąże się z wyceną kontraktów długoterminowych.

Szczegóły stosowanej przez Spółkę polityki rachunkowości w zakresie początkowego ujmowania i wyceny kontraktów długoterminowych na dzień bilansowy zostały ujawnione we wprowadzeniu do jednostkowego sprawozdania finansowego. Dodatkowe ujawnienia dotyczące kontraktów zostały zaprezentowane w notach 2.1.3, 5.1. i 5.5. jednostkowego sprawozdania finansowego.

Nasze procedury w kwestii zidentyfikowanego kluczowego ryzyka obejmowały między innymi:

- a) zweryfikowanie polityki rachunkowości Spółki w zakresie rozliczenia kontraktów dotyczących usług budowlanych z przepisami MSR/MSSF,
- b) w oparciu o wybraną próbę dokumentów, sprawdzenie przypisania bezpośrednich rzeczywistych kosztów i przychodów do poszczególnych kontraktów,
- c) w oparciu o próbę dokumentów źródłowych, dokonanie oceny poprawności przypisania przychodów i kosztów do odpowiedniego okresu,
- d) w oparciu o próbę dokumentów źródłowych, dokonanie oceny poprawności ujęcia i rozliczenia przychodów z tytułu umów o usługę budowlaną,
- e) dokonanie analizy budżetów będących podstawą rozliczenia przychodów z tytułu realizacji kontraktów dotyczących usług budowlanych,
- f) weryfikację wymaganych ujawnień w tym obszarze sprawozdania finansowego.

Długoterminowe aktywa finansowe i nieruchomości inwestycyjne

Spółka w jednostkowym sprawozdaniu finansowym wykazuje nieruchomości inwestycyjne w kwocie 25.596 TPLN oraz długoterminowe aktywa finansowe w kwocie 311.066 TPLN co stanowi łącznie 68,80% sumy bilansowej Spółki. Zagadnienie zostało uznane jako kluczowe ze względu na wartość pozycji, a także ze względu na element subiektywnego osądu kierownictwa Spółki dotyczącego utraty wartości tych inwestycji.

Szczegóły stosowanej przez Spółkę polityki rachunkowości w zakresie początkowego ujmowania i wyceny inwestycji zostały ujawnione we wprowadzeniu do jednostkowego sprawozdania finansowego. Dodatkowe ujawnienia dotyczące nieruchomości inwestycyjnych i długoterminowych aktywów finansowych zostały zaprezentowane w notach 1.2., 1.5. jednostkowego sprawozdania finansowego.

Nasze procedury w kwestii zidentyfikowanego kluczowego ryzyka obejmowały między innymi:

- a) omówienie procesów funkcjonujących w Spółce dotyczących analizy utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych i aktywów finansowych;
- b) identyfikację przesłanek do utraty wartości konkretnych nieruchomości inwestycyjnych i aktywów finansowych,
- c) sprawdzenie nieruchomości inwestycyjnych z dokumentacją potwierdzającą ich nabycie (umowy zakupu, protokoły zdawczo-odbiorcze, faktury),
- d) weryfikację operatów szacunkowych będących podstawą wyceny wartości końcowej nieruchomości inwestycyjnych i założeń przyjętych do ich sporządzenia,
- e) poddanie ocenie operatów szacunkowych będących podstawą wyceny wartości końcowych nieruchomości inwestycyjnych przez niezależnego eksperta zewnętrznego z zakresu wycen nieruchomości, powołanego do tego celu przez biegłego rewidenta
- f) analizę wybranych umów pożyczek,
- g) weryfikację pożyczek z potwierdzeniami sald oraz sprawozdaniami spółek zależnych,
- h) porównanie wartości udziałów wykazanych w aktywach Spółki z wartością kapitałów własnych,
- i) analizę sprawozdań finansowych i sprawozdań z badania spółek, których udziały są składnikiem aktywów.
- j) weryfikację wymaganych ujawnień w tym obszarze sprawozdania finansowego.

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 błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywy, 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 ich o wszystkich powiązaniach i innych sprawach, które mogłyby być racjonalnie uznane za stanowiące zagrożenie dla naszej niezależności, a tam gdzie ma to zastosowanie, informujemy o zastosowanych zabezpieczeniach.

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

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022 r. („Sprawozdanie z działalności”) wraz z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego oraz Raport Roczny za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022 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 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 29.03.2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim („Rozporządzenie o informacjach bieżących” – Dz. U. z 2018 r., poz. 757 z późn.zm);
- 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, oceny sprawozdania o wynagrodzeniach 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 Spółki 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

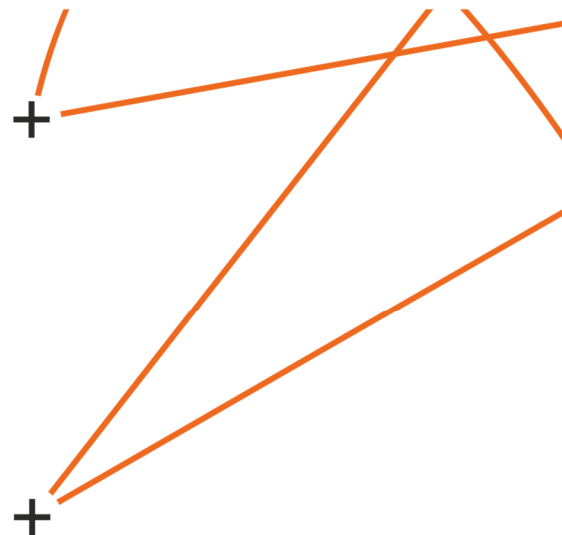
Zostaliśmy wybrani do badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki uchwałą Rady Nadzorczej Spółki z dnia 23 maja 2022 r. Jednostkowe sprawozdania finansowe Spółki badamy po raz szósty.

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

.....
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, 13.04.2023 r.



**JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE**

P.A. NOVA Spółka Akcyjna

z siedzibą w Gliwicach przy ul. Górnych Wałów 42

ZA 2022 ROK

SPIS TREŚCI

| | |
|--|----|
| <i>Sprawozdanie z sytuacji finansowej P.A. NOVA S.A. na dzień 31 grudnia 2022 roku</i> | 4 |
| <i>Sprawozdanie z całkowitych dochodów P.A. NOVA S.A. za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2022 roku</i> | 6 |
| <i>Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym P.A. NOVA S.A. za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2022 roku</i> | 8 |
| <i>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych P.A. NOVA S.A. za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2022 roku</i> | 10 |
| <i>Dodatkowe informacje i noty objaśniające do sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31 grudnia 2022 roku</i> | 12 |
| INFORMACJE OGÓLNE | 12 |
| OKRESY PREZENTOWANE | 12 |
| SKŁAD ORGANÓW SPÓŁKI NA DZIEŃ 31.12.2022 R. | 13 |
| INFORMACJA O KONSOLIDACJI | 13 |
| PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI | 14 |
| <i>Oświadczenie o zgodności</i> | 14 |
| <i>Podstawa sporządzenia</i> | 14 |
| <i>Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w roku 2022 r.</i> | 14 |
| <i>Standardy i interpretacje, jakie zostały już opublikowane, ale jeszcze nie weszły w życie</i> | 15 |
| <i>Połączenia jednostek gospodarczych</i> | 16 |
| <i>Pozycje bilansowe</i> | 16 |
| <i>Podatki</i> | 26 |
| <i>Przychody z umów z klientami</i> | 28 |
| <i>Ujęcie przychodów i kosztów oraz inne zasady ustalenia wyniku finansowego</i> | 31 |
| <i>Zysk netto na akcję</i> | 32 |
| PODSTAWOWE OSĄDY RACHUNKOWE I PODSTAWY SZACOWANIA NIEPEWNOŚCI | 32 |
| <i>Szacowanie utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych</i> | 32 |
| <i>Szacowanie utraty wartości udziałów w spółkach zależnych</i> | 33 |
| <i>Szacowanie rezerw na naprawy gwarancyjne</i> | 33 |
| <i>Szacowanie przychodów i kosztów kontraktów długoterminowych</i> | 33 |
| <i>Szacowanie rezerw na świadczenia emerytalne</i> | 34 |
| <i>Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego</i> | 34 |
| <i>Wartość godziwa instrumentów finansowych</i> | 34 |
| <i>Stawki amortyzacyjne</i> | 34 |
| <i>Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi</i> | 34 |

| | |
|---|----|
| <i>Rezerwy na sprawy sporne</i> | 35 |
| SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI | 35 |
| <i>Podział na segmenty</i> | 35 |
| <i>Informacje o transakcjach z ważniejszymi klientami zewnętrznymi</i> | 36 |
| NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO | 36 |
| 1. Aktywa trwałe | 36 |
| 1.1. Rzeczowe aktywa trwałe | 36 |
| <i>Zmiany rzeczowych aktywów trwałych</i> | 37 |
| 1.2. Nieruchomości inwestycyjne | 39 |
| 1.3. Wartości niematerialne | 40 |
| <i>Zmiany wartości niematerialnych</i> | 40 |
| 1.4. Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności | 41 |
| 1.5. Długoterminowe aktywa finansowe | 41 |
| 1.6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 44 |
| 1.7. Długoterminowe należności | 45 |
| 1.8. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 46 |
| 2. Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) | 46 |
| 2.1. Aktywa obrotowe inne niż aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | 46 |
| 2.1.1. Zapasy | 46 |
| 2.1.2. Należności krótkoterminowe | 47 |
| 2.1.3. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 49 |
| 2.1.4. Należności z tytułu podatku dochodowego | 49 |
| 2.1.5. Krótkoterminowe aktywa finansowe | 49 |
| 2.1.6. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 51 |
| 2.2. Aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | 51 |
| 3. Kapitały własne | 52 |
| 4. Zobowiązania długoterminowe | 52 |
| 4.1. Długoterminowe rezerwy | 52 |
| 4.1.1. Rezerwy na świadczenia pracownicze | 53 |
| 4.2. Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 53 |
| 4.3. Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki | 54 |
| 4.4. Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe | 56 |
| 4.5. Długoterminowe zobowiązania | 57 |
| 4.6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 58 |

| | |
|---|----|
| 5. Zobowiązania krótkoterminowe | 58 |
| 5.1. Krótkoterminowe rezerwy | 58 |
| 5.1.1. Krótkoterminowe rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne | 59 |
| 5.2. Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki | 59 |
| 5.3. Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe | 59 |
| 5.4. Krótkoterminowe zobowiązania | 61 |
| 5.5. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 63 |
| 5.6. Zobowiązania z tytułu podatku | 63 |
| 6. Zobowiązania dotyczące aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży | 63 |
| 7. Przychody ze sprzedaży, koszt własny sprzedaży | 63 |
| 7.1. Analiza przychodów według rodzajów i działań organizacyjnych | 63 |
| 8. Pozostałe przychody i koszty operacyjne | 65 |
| 9. Przychody i koszty finansowe | 66 |
| 10. Podatek dochodowy i inne obciążenia wyniku finansowego | 68 |
| 11. Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych | 69 |
| 12. RYZYKA | 70 |
| AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, OBCIĄŻENIA MAJĄTKU | 74 |
| Klasyfikacja instrumentów finansowych | 78 |
| INNE INFORMACJE | 80 |
| Informacje o zatrudnieniu | 80 |
| Informacje o transakcjach z jednostkami powiązаныmi | 80 |
| Informacje na temat zmiany zasad rachunkowości w roku obrotowym | 84 |
| Informacje o postępowaniach toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej | 84 |
| Informacje o wynagrodzeniu firmy audytorskiej, która przeprowadziła badanie sprawozdania finansowego | 84 |
| Informacje o wynagrodzeniu Zarządu i Rady Nadzorczej | 84 |
| Zatwierdzenie sprawozdania finansowego do publikacji | 85 |

Sprawozdanie z sytuacji finansowej P.A. NOVA S.A. na dzień 31 grudnia 2022 roku

| Nr noty | A K T Y W A | Okres zakończony 31.12.2022 PLN | Okres zakończony 31.12.2021 PLN |
|-------------|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 1. | Aktywa trwale (długoterminowe) | 380 240 744,40 | 338 169 494,49 |
| 1.1. | Rzeczowe aktywa trwale | 18 092 222,58 | 19 251 710,47 |
| 1.2. | Nieruchomości inwestycyjne | 25 596 702,44 | 27 245 260,08 |
| | Wartość firmy | - | - |
| 1.3. | Wartości niematerialne | 13 937,50 | 31 100,00 |
| 1.4. | Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności | - | - |
| 1.5. | Długoterminowe aktywa finansowe, w tym: | 311 152 600,51 | 259 804 608,18 |
| | w jednostkach powiązanych | 311 066 200,51 | 259 747 808,18 |
| | w pozostałych jednostkach | 86 400,00 | 56 800,00 |
| 1.6. | Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 5 297 546,00 | 10 842 955,00 |
| 1.7. | Długoterminowe należności, w tym: | 19 606 997,67 | 17 727 138,93 |
| | od jednostek powiązanych | 19 606 997,67 | 17 727 138,93 |
| | od pozostałych jednostek | - | - |
| 1.8. | Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 480 737,70 | 3 266 721,83 |
| 2. | Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) | 109 100 698,73 | 120 577 961,57 |
| 2.1. | Aktywa obrotowe inne niż aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | 54 851 065,54 | 120 577 961,57 |
| 2.1.1. | Zapasy | 1 411,01 | 248 348,90 |
| 2.1.2. | Należności krótkoterminowe, w tym: | 24 610 114,80 | 40 601 042,90 |
| | z tytułu dostaw i usług | 11 257 840,26 | 22 945 651,12 |
| | od jednostek powiązanych | 199 609,94 | 502 673,06 |
| | od pozostałych jednostek | 11 058 230,32 | 22 442 978,06 |
| | pozostałe należności | 13 352 274,54 | 17 655 391,78 |
| | od jednostek powiązanych | - | - |
| | od pozostałych jednostek | 13 352 274,54 | 17 655 391,78 |
| 2.1.3. | Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 24 822 939,00 | 58 630 429,92 |
| 2.1.4. | Należności z tytułu podatku dochodowego | 35 324,00 | - |
| 2.1.5. | Krótkoterminowe aktywa finansowe, w tym: | 1 974 000,00 | 4 093 466,00 |
| | w jednostkach powiązanych | 1 974 000,00 | 4 093 466,00 |
| | w pozostałych jednostkach | - | - |
| 2.1.6. | Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 3 407 276,73 | 17 004 673,85 |
| 2.2. | Aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | 54 249 633,19 | - |
| | Aktywa razem | 489 341 443,13 | 458 747 456,06 |

| Nr noty | K A P I T A Ł W Ł A S N Y I Z O B O W I A Z A N I A | Okres zakończony 31.12.2022 PLN | Okres zakończony 31.12.2021 PLN |
|-----------|---|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 3. | Kapitał własny | 342 484 476,05 | 327 329 748,32 |
| | 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 | 159 916 674,29 | 153 777 176,24 |
| | 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: | 22 923 109,32 | 13 907 879,64 |
| | zysk/strata z lat ubiegłych | 1 786 664,19 | 1 786 664,19 |
| | zysk/strata okresu bieżącego | 21 136 445,13 | 12 121 215,45 |
| 4. | Zobowiązania długoterminowe | 51 233 173,53 | 57 965 765,77 |
| 4.1., 4.1.1. | Długoterminowe rezerwy | 1 145 611,82 | 1 016 475,05 |
| 4.2. | Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 14 718 524,36 | 20 093 486,70 |
| 4.3. | Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki, w tym: | - | - |
| | kredyty | - | - |
| | pożyczki | - | - |
| 4.4. | Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe | 34 535 230,57 | 33 677 347,15 |
| 4.5. | Długoterminowe zobowiązania | 53 979,68 | 2 351 164,47 |
| 4.6. | Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 779 827,10 | 827 292,40 |
| 5. | Zobowiązania krótkoterminowe | 95 623 793,55 | 73 451 941,97 |
| 5.1., 5.1.1. | Krótkoterminowe rezerwy | 6 643 619,02 | 6 490 313,32 |
| 5.2. | Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki, w tym: | 29 122 105,36 | 29 030 382,37 |
| | kredyty | 28 759 943,75 | 28 693 723,07 |
| | pożyczki | 362 161,61 | 336 659,30 |
| 5.3. | Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe | 1 965 555,03 | 400 489,97 |
| 5.4. | Krótkoterminowe zobowiązania, w tym: | 57 428 491,53 | 37 353 233,25 |
| | z tytułu dostaw i usług | 30 607 332,11 | 32 355 095,67 |
| | od jednostek powiązanych | 31 408,05 | 25 160,32 |
| | od pozostałych jednostek | 30 575 924,06 | 32 329 935,35 |
| | pozostałe zobowiązania | 26 821 159,42 | 4 998 137,58 |
| | od jednostek powiązanych | - | - |
| | od pozostałych jednostek | 26 821 159,42 | 4 998 137,58 |
| 5.5. | Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 449 723,61 | 177 523,06 |
| 5.6. | Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego | 14 299,00 | - |
| 6. | Zobowiązania dotyczące aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży | - | - |
| | Kapitał własny i zobowiązania razem | 489 341 443,13 | 458 747 456,06 |

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Wartość księgowa | 342 484 476,05 | 327 329 748,32 |
| Liczba akcji (w szt.) | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Wartość księgowa na jedną akcję (w zł) | 34,25 | 32,73 |
| Rozwodniona liczba akcji (w szt.) | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł) | 34,25 | 32,73 |

Sprawozdanie z całkowitych dochodów P.A. NOVA S.A. za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2022 roku

| Nr noty | | Rok 2022 | Rok 2021 |
|---------|---|---------------------------|---------------------------|
| | | (01.01.2022 – 31.12.2022) | (01.01.2021 – 31.12.2021) |
| | | PLN | PLN |
| | Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym: | 171 444 737,36 | 120 403 965,71 |
| 8. | Przychody netto ze sprzedaży produktów | 161 447 504,41 | 111 680 586,21 |
| 8. | Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów | 9 997 232,95 | 8 723 379,50 |
| | Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym: | 154 148 245,54 | 109 654 969,89 |
| 8. | Koszt wytworzenia sprzedanych produktów | 145 758 381,04 | 102 546 736,71 |
| 8. | Wartość sprzedanych towarów i materiałów | 8 389 864,50 | 7 108 233,18 |
| | Zysk (strata) brutto na sprzedaży | 17 296 491,82 | 10 748 995,82 |
| 8. | Koszty sprzedaży | 652 862,84 | 549 532,89 |
| 8. | Koszty ogólnego zarządu | 7 076 387,06 | 6 245 659,20 |
| | Zysk (strata) ze sprzedaży | 9 567 241,92 | 3 953 803,73 |
| 9. | Pozostałe przychody operacyjne | 804 001,23 | 1 150 335,37 |
| | Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych | 150 369,83 | 23 682,11 |
| | Dotacje | 47 465,30 | 112 085,94 |
| | Inne przychody operacyjne | 606 166,10 | 1 014 567,32 |
| 9. | Pozostałe koszty operacyjne | 2 126 756,36 | 1 443 084,56 |
| | Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych | - | - |
| | Aktualizacja wyceny wartości aktywów niefinansowych | 638 968,33 | 730 773,45 |
| | Inne koszty operacyjne | 1 487 788,03 | 712 311,11 |
| | Zysk (strata) z działalności operacyjnej | 8 244 486,79 | 3 661 054,54 |
| 10. | Przychody finansowe | 27 014 240,83 | 13 542 236,50 |
| | Dywidendy i udziały w zyskach, w tym: | 6 210 361,18 | 5 801 456,16 |
| | od jednostek powiązanych | 6 210 361,18 | 5 801 456,16 |
| | Odsetki, w tym: | 12 082 466,04 | 3 585 246,16 |
| | od jednostek powiązanych | 12 067 479,02 | 3 583 459,68 |
| | Zysk ze zbycia inwestycji | 5 370 480,84 | - |
| | Aktualizacja wartości inwestycji | - | - |
| | Inne | 3 350 932,77 | 4 155 534,18 |
| 10. | Koszty finansowe | 9 803 396,83 | 4 166 494,59 |
| | Odsetki, w tym: | 5 644 650,79 | 882 802,78 |
| | dla jednostek powiązanych | 242 515,19 | 15 720,51 |
| | Strata ze zbycia inwestycji | - | - |
| | Aktualizacja wartości inwestycji | 2 722 087,13 | 2 539 038,64 |
| | Inne | 1 436 658,91 | 744 653,17 |
| | Zysk (strata) z działalności gospodarczej | 25 455 330,79 | 13 036 796,45 |
| | Zysk (strata) brutto | 25 455 330,79 | 13 036 796,45 |

| | | | |
|-----|---|----------------------|----------------------|
| 11. | Podatek dochodowy | 4 318 885,66 | 915 581,00 |
| | część bieżąca | 4 148 439,00 | (409 429,00) |
| | część odroczone | 170 446,66 | 1 325 010,00 |
| | Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty) | - | - |
| | Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności | - | - |
| | Zysk (strata) netto | 21 136 445,13 | 12 121 215,45 |
| | Zysk (strata) na jedną akcję (w zł/gr na jedną akcję) | 2,11 | 1,21 |
| | Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł/gr na jedną akcję) | 2,11 | 1,21 |
| | Inne całkowite dochody, w tym: | - | - |
| | podlegające przekwalifikowaniu do rachunku zysków i strat | - | - |
| | niepodlegające przekwalifikowaniu do rachunku zysków i strat | - | - |
| | Razem całkowite dochody netto (zysk/strata netto skorygowany o inne dochody) | 21 136 445,13 | 12 121 215,45 |

**SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁACH WŁASNYCH
za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2022 roku**

| | Przypadający na akcjonariuszy/udziałowców spółki | | | | | | | | | Udziały mniejszości | Kapitał własny ogółem |
|---|--|--|---------------------|-----------------------|----------------------|-------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------|
| | Kapitał podstawowy | Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej | Akcje własne | Kapitał zapasowy | Kapitał rezerwowy | Kapitał z aktualizacji wyceny | Zysk/ strata z lat ubiegłych | Zysk/ strata z roku bieżącego | Razem | | |
| Saldo na dzień 01.01.2022 roku | 10 000 000,00 | 142 856 001,16 | (576 846,95) | 153 777 176,24 | 7 365 538,23 | - | 13 907 879,64 | - | 327 329 748,32 | - | 327 329 748,32 |
| Zmiany zasad polityki rachunkowości | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Korekta błędów podstawowych | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Saldo na dzień 01.01.2022 roku po korektach (po przekształceniu) | 10 000 000,00 | 142 856 001,16 | (576 846,95) | 153 777 176,24 | 7 365 538,23 | - | 13 907 879,64 | - | 327 329 748,32 | - | 327 329 748,32 |
| Zmiany w kapitale własnym | - | - | - | 6 139 498,05 | - | - | (12 121 215,45) | 21 136 445,13 | 15 154 727,73 | - | 15 154 727,73 |
| Zysk/ strata za rok obrotowy | - | - | - | - | - | - | - | 21 136 445,13 | 21 136 445,13 | - | 21 136 445,13 |
| Inne całkowite dochody netto z tytułu : | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| wycena odsetek od pożyczek | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| podatek odroczony od wyceny odsetek od pożyczek | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Wycena kontraktów długoterminowych | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Podatek odroczony od wyceny kontraktów długoterminowych | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Całkowite dochody netto | - | - | - | - | - | - | - | 21 136 445,13 | 21 136 445,13 | - | 21 136 445,13 |
| Przeniesienie zysków na kapitał zapasowy | - | - | - | 6 139 498,05 | - | - | (6 139 498,05) | - | - | - | - |
| Przeniesienie zysków na kapitał rezerwowy | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Pokrycie kapitałem zapasowym straty z lat ubiegłych | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Wyplata dywidendy | - | - | - | - | - | - | (5 981 717,40) | - | (5 981 717,40) | - | (5 981 717,40) |
| Połączenie ze spółkami powiązanymi | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Pozostałe | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Saldo na dzień 31.12.2022 roku | 10 000 000,00 | 142 856 001,16 | (576 846,95) | 159 916 674,29 | 7 365 538,23 | - | 1 786 664,19 | 21 136 445,13 | 342 484 476,05 | - | 342 484 476,05 |

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁACH WŁASNYCH
za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2021 roku

| | Przypadający na akcjonariuszy/udziałowców spółki | | | | | | | | | Udziały mniejszości | Kapitał własny ogółem |
|---|--|---|---------------------|-----------------------|---------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|
| | Kapitał podstawowy | Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej | Akcje własne | Kapitał zapasowy | Kapitał rezerwowy | Kapitał z aktualizacji wyceny | Zysk/ strata z lat ubiegłych | Zysk/ strata z roku bieżącego | Razem | | |
| Saldo na dzień 01.01.2021 roku | 10 000 000,00 | 142 856 001,16 | (576 846,95) | 149 083 078,74 | 7 365 538,23 | - | 10 560 214,85 | - | 319 287 986,03 | - | 319 287 986,03 |
| Zmiany zasad polityki rachunkowości | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Korekta błędów podstawowych | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Saldo na dzień 01.01.2021 roku po korektach (po przekształceniu) | 10 000 000,00 | 142 856 001,16 | (576 846,95) | 149 083 078,74 | 7 365 538,23 | - | 10 560 214,85 | - | 319 287 986,03 | - | 319 287 986,03 |
| Zmiany w kapitale własnym | - | - | - | 4 694 097,50 | - | - | (8 773 550,66) | 12 121 215,45 | 8 041 762,29 | - | 8 041 762,29 |
| Zysk/ strata za rok obrotowy | - | - | - | - | - | - | - | 12 121 215,45 | 12 121 215,45 | - | 12 121 215,45 |
| Inne całkowite dochody netto z tytułu: | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| wycena odsetek od pożyczek | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| podatek odroczone od wyceny odsetek od pożyczek | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Wycena kontraktów długoterminowych | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Podatek odroczone od wyceny kontraktów długoterminowych | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Całkowite dochody netto | - | - | - | - | - | - | - | 12 121 215,45 | 12 121 215,45 | - | 12 121 215,45 |
| Przeniesienie zysków na kapitał zapasowy | - | - | - | 3 642 951,53 | - | - | (3 642 951,53) | - | - | - | - |
| Przeniesienie zysków na kapitał rezerwowy | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Pokrycie kapitałem zapasowym straty z lat ubiegłych | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Wypłata dywidendy | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Połączenie ze spółkami powiązanymi | - | - | - | 1 051 145,97 | - | - | (5 130 599,13) | - | (4 079 453,16) | - | (4 079 453,16) |
| Pozostałe | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Saldo na dzień 31.12.2021 roku | 10 000 000,00 | 142 856 001,16 | (576 846,95) | 153 777 176,24 | 7 365 538,23 | - | 1 786 664,19 | 12 121 215,45 | 327 329 748,32 | - | 327 329 748,32 |

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych P.A. NOVA S.A. za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2022 roku

| | Rok 2022 (01.01.2022 – 31.12.2022) PLN | Rok 2021 (01.01.2021 – 31.12.2021) PLN |
|---|--|--|
| Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej | | |
| Zysk (strata) netto | 21 136 445,13 | 12 121 215,45 |
| Korekty razem | 64 280 276,26 | (57 635 615,00) |
| Udział w (zyskach) stratach netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności | - | - |
| Zysk (strata) przypadający na udziały niekontrolujące | - | - |
| Amortyzacja | 1 422 555,70 | 1 651 955,23 |
| (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych | (425 179,95) | (282 813,80) |
| Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) | (11 597 667,38) | (8 036 502,51) |
| (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej | 3 156 764,19 | 9 499 113,91 |
| Zmiana stanu rezerw | 282 442,47 | (13 022,60) |
| Zmiana stanu zapasów | 246 937,89 | (134 377,42) |
| Zmiana stanu należności | 13 620 586,89 | (21 963 945,45) |
| Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem zmiany stanu zobowiązań z tytułu pożyczek, kredytów i leasingu | 20 607 979,29 | 8 084 721,70 |
| Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych | 36 818 210,30 | (47 717 492,54) |
| Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu podatku odroczonego | 170 446,66 | 996 872,24 |
| Podatek bieżący wykazany w rachunku zysków i strat | 4 148 439,00 | (409 429,00) |
| Zapłacony podatek dochodowy | (4 169 464,00) | 655 198,00 |
| Inne korekty | (1 774,80) | 34 107,24 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | 85 416 721,39 | (45 514 399,55) |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej | | |
| Wpływy | 42 188 407,16 | 20 320 247,61 |
| Odsetki otrzymane, w tym: | 6 764 954,42 | 1 588 609,34 |
| od jednostek powiązanych | 6 764 954,42 | 1 588 609,34 |
| od pozostałych jednostek | - | - |
| Dywidendy otrzymane | 6 210 361,18 | 5 801 456,16 |
| od jednostek powiązanych | 6 210 361,18 | 5 801 456,16 |
| od pozostałych jednostek | - | - |
| Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych (akcji/udziałów) | 5 435 480,84 | - |
| Wpływy ze sprzedaży aktywów trwałych, wartości niematerialnych i nieruchomości inwestycyjnych | 207 552,95 | 58 082,11 |
| Splata udzielonych pożyczek | 23 570 057,77 | 12 872 100,00 |
| od jednostek powiązanych | 23 570 057,77 | 12 872 100,00 |
| od pozostałych jednostek | - | - |
| Obligacje / jednostki uczestnictwa w funduszach | - | - |
| Lokaty | - | - |
| Wpływy dotyczące instrumentów pochodnych | - | - |

| | | |
|--|------------------------|----------------------|
| Pozostałe | - | - |
| Wydatki | 134 599 959,62 | 6 732 695,08 |
| Nabycie aktywów finansowych (akcji/udziałów) | - | 42 000,00 |
| od jednostek powiązanych | - | 42 000,00 |
| od pozostałych jednostek | - | - |
| Nabycie rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i nieruchomości inwestycyjnych | 64 704 561,21 | 6 555 695,08 |
| Udzielone pożyczki | 69 895 398,41 | 135 000,00 |
| od jednostek powiązanych | 69 895 398,41 | 135 000,00 |
| od pozostałych jednostek | - | - |
| Obligacje / jednostki uczestnictwa w funduszach | - | - |
| Lokaty | - | - |
| Wydatki dotyczące instrumentów pochodnych | - | - |
| Pozostałe | - | - |
| <u>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</u> | (92 411 552,46) | 13 587 552,53 |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej | | |
| Wpływy | 29 296 868,43 | 59 851 682,53 |
| Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) | - | - |
| Wpływy ze sprzedaży akcji własnych | - | - |
| Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych | - | 30 000 000,00 |
| Otrzymane kredyty | 28 759 943,75 | 28 693 723,07 |
| Otrzymane pożyczki | - | 750 000,00 |
| Pozostałe | 536 924,68 | 407 959,46 |
| Wydatki | 35 899 434,48 | 14 540 780,70 |
| Dywidendy wypłacone | - | - |
| Nabycie akcji (udziałów) własnych | - | - |
| Splata kredytów | 28 693 723,07 | 11 015 046,96 |
| Splata pożyczek | - | 750 000,00 |
| Splata dłużnych papierów wartościowych | - | - |
| Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego | 1 105 207,33 | 728 254,13 |
| Odsetki od kredytów, pożyczek, dłużnych papierów wartościowych | 5 441 118,38 | 844 165,38 |
| Odsetki od zobowiązań finansowych | 30 543,10 | 78 867,84 |
| Pozostałe | 628 842,60 | 1 124 446,39 |
| <u>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</u> | (6 602 566,05) | 45 310 901,83 |
| <u>Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)</u> | (13 597 397,12) | 13 384 054,81 |
| Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym: | (13 597 397,12) | 13 384 054,81 |
| Różnice kursowe z przeliczenia rachunku przepływów pieniężnych | - | - |
| zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych | - | - |
| Środki pieniężne na początek okresu | 17 004 673,85 | 3 620 619,04 |
| Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym: | 3 407 276,73 | 17 004 673,85 |
| o ograniczonej możliwości dysponowania | 941 677,16 | 3 131 536,92 |

Dodatkowe informacje i noty objaśniające do sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31 grudnia 2022 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 |
|-------------------------|------------------------------|
| 01.01.2022 - 31.12.2022 | 4,6899 |
| 01.01.2021 - 31.12.2021 | 4,5994 |

OKRESY PREZENTOWANE

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na dzień 31.12.2022 roku i obejmuje okres 12 miesięcy, tj. od dnia 01.01.2022 roku do dnia 31.12.2022 roku.

Dla danych prezentowanych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz pozycjach pozabilansowych zaprezentowano porównywalne dane finansowe na dzień 31.12.2021 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 01.01.2021 roku do 31.12.2021 roku.

ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości.

SKŁAD ORGANÓW SPÓŁKI NA DZIEŃ 31.12.2022 R.

W okresie od dnia 01.01.2022 r. do dnia 31.12.2022 r w skład Zarządu Emitenta wchodził:

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

Na dzień podpisania niniejszego rocznego sprawozdania finansowego w skład Zarządu Emitenta wchodzi:

- Tomasz Janik – Prezes Zarządu,
- Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
- Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu.

W okresie od dnia 01.01.2022 r. do dnia 27.10.2022 r. skład Rady Nadzorczej Emitenta przedstawiał się następująco:

- Rafał Adamus – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Paweł Ruka – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Agnieszka Bobkowska – Sekretarz Rady Nadzorczej,
- Katarzyna Jurek-Lessaer – Członek Rady Nadzorczej,
- Grzegorz Chłopek – Członek Rady Nadzorczej.

W związku z rezygnacją Pana Grzegorza Chłopka z pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej w okresie od dnia 28.10.2022 r. do dnia 23.11.2022 r. skład Rady Nadzorczej Emitenta przedstawiał się następująco:

- Rafał Adamus – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Paweł Ruka – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Agnieszka Bobkowska – Sekretarz Rady Nadzorczej,
- Katarzyna Jurek-Lessaer – Członek Rady Nadzorczej.

W okresie od dnia 24.11.2022 r. do dnia 31.12.2022 r. skład Rady Nadzorczej Emitenta przedstawiał się następująco:

- Rafał Adamus – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Paweł Ruka – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Agnieszka Bobkowska – Sekretarz Rady Nadzorczej,
- Katarzyna Jurek-Lessaer – Członek Rady Nadzorczej,
- Piotr Zamora – 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 05.04.2023 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 przedstawione w złotych („PLN”), o ile nie wskazano inaczej. Jednostkowe sprawozdanie finansowe jest sprawozdaniem finansowym sporządzanym zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

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, nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w roku 2022 r.

Następujące zmiany do istniejących standardów opublikowanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz zatwierdzone przez UE, które weszły w życie w roku 2022:

- Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy” - Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2018–2020: Jednostka zależna stosująca MSSF po raz pierwszy - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć” – aktualizacja referencji do Założeń Konceptyjnych - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe” - Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2018–2020: Opłaty w ramach testu 10% przy zaprzestaniu ujmowania zobowiązań finansowych - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później;
- Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” - Przychody osiągnięte przed oddaniem do użytkowania - mające 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 - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później;
- Zmiany do MSR 41 „Rolnictwo” - Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2018–2020: Opodatkowanie przy ustalaniu wartości godziwej - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później.

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:

- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” oraz zmiany do tego standardu – pierwsze zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 – informacje porównawcze - zatwierdzone przez UE - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” oraz wytyczne Rady MSSF w zakresie ujawnień dotyczących polityk rachunkowości w praktyce – kwestia istotności w odniesieniu do polityk rachunkowości - zatwierdzone przez UE - wymóg ujawniania istotnych informacji dotyczących zasad rachunkowości - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;
- Zmiany do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” – definicja wartości szacunkowych - zatwierdzone przez UE - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później.

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

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

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

Połączenia jednostek gospodarczych

W związku z brakiem regulacji w MSSF/MSR połączenie spółek następuje w oparciu o 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 zostaje odniesiona na kapitał własny.

Pozycje bilansowe

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 godziwą nabytych aktywów netto poddawana jest corocznie testowi na utratę wartości.

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

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

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

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.

Środki trwale umarzone 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 –prawny oraz proces budowlany) do przyszłego użytkowania w sposób właściwy dla Nieruchomości Inwestycyjnych opisanych w poz. 2.

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

- a) Co do punktu 8a - jak wskazano powyżej nabycie nieruchomości następuje w związku z atrakcyjną ceną bądź lokalizacją, co daje podstawy do oczekiwania przyszłego długoterminowego wzrostu jej wartości,
- b) Co do punktu 8b - do czasu zawarcia wiążących umów na sprzedaż nieruchomości ich przeznaczenie jest nieokreślone.
W momencie zawarcia wiążącej umowy na sprzedaż nieruchomości (niezabudowanej bądź też zabudowanej na zlecenie przyszłego nabywcy obiektem realizowanym na jego zlecenie) nieruchomości takie przestają być Nieruchomościami Inwestycyjnymi i ich wartość wykazywana jest w Sprawozdaniu z Całkowitych dochodów jako koszt kontraktu.

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są w cenach nabycia lub kosztach wytworzenia, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne skalkulowane z uwzględnieniem ich wartości końcowej oraz ewentualne odpisy aktualizujące ich wartość, tj. według modelu historycznego.

Aktywa finansowe – udziały w jednostkach zależnych

Udziały w jednostkach zależnych ujmowane są zgodnie z MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe” to jest według ceny nabycia.

Utrata wartości aktywów finansowych – udziały w jednostkach zależnych

Ujęcie utraty wartości w przypadku aktywów finansowych w postaci udziału w jednostkach zależnych dokonywana jest zgodnie z MSR 36 „Utrata wartości aktywów”. Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją jakiegokolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników aktywów w postaci udziałów w jednostkach zależnych. Jako pojedynczy ośrodek wypracowujący środki pieniężne traktowane są udziały każdej z jednostek zależnych. Jako przesłanka do dokonania testu na utratę wartości uznaje się sytuację w której wartość udziałów w jednostce zależnej jest niższa niż ich aktywa netto w wartościach księgowych na dzień bilansowy. W sytuacji wystąpienia przesłanki do utraty wartości Spółka dokonuje testu na utratę wartości w oparciu o prognozowane zdyskontowane przyszłe przepływy pieniężne.

Aktywa finansowe - pozostałe

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.

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 Grupy. 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. Grupa 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 Grupa 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.

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 - pozostałe

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

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

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

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

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

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.

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 ujmują się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, w pozostałej działalności operacyjnej.

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

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

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

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

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

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

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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.

Zgodnie z MSSF9 Spółka ujmuje odpisy na oczekiwane straty kredytowe. Stosowany jest model uproszczony do kalkulacji odpisów z tytułu utarty wartości dla należności z tytułu dostaw i usług oraz aktywów z tytułu umów (bez względu na termin zapadalności). Oczekiwana strata kredytowa dla należności od odbiorców jest kalkulowana na najbliższy dzień kończący okres sprawozdawczy po momencie ujęcia należności w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz jest aktualizowana na każdy kolejny dzień kończący okres sprawozdawczy. Dla celów oszacowania oczekiwanej straty kredytowej dla należności z tytułu dostaw i usług, pozostałych należności i aktywów z tyt. umów Spółka wykorzystuje macierz rezerw zbudowaną o historyczne poziomy spłacalności należności od odbiorców, które poddawane są okresowemu dopasowaniu w celu jej aktualizacji.

Odpis na oczekiwane straty kredytowe wycenia się w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w całym okresie życia należności. Emitent przyjął założenie, że ryzyko należności charakteryzowane jest przez liczbę dni opóźnienia płatności.

W kalkulacji oczekiwanych strat kredytowych dla należności z tytułu dostaw towarów i usług, pozostałych należności i aktywów z tytułu umów Spółka stosuje zgodnie z MSSF9 praktyczne uproszczenie - oczekiwane dożywotnie straty kredytowe są oceniane przez pryzmat tabeli wiekowania przeterminowanych należności. Emitent bazuje w oparciu o następujące elementy:

- doświadczenie historyczne,
- ustala % odpisów,
- grupuje klientów ze względu na różne doświadczenia historyczne.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują środki pieniężne w kasie, depozyty bankowe i inne krótkoterminowe inwestycje o dużej płynności o pierwotnym terminie wymagalności do 3-ch miesięcy. 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.

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 przeznaczone 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.

Zmiany w wartości godziwej 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.

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

Spółka stosuje przepisy MSSF 16 „Leasing” do ujmowania, wyceny, prezentacji i ujawniania leasingu.

Umowa jest leasingiem lub zawiera leasing, jeżeli na jej mocy przekazuje się prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów na dany okres w zamian za wynagrodzenie.

Spółka nie traktuje jako leasing umów krótkoterminowych i o nieznacznej wartości. Spółka występuje głównie jako leasingobiorca. W dacie rozpoczęcia leasingu Spółka wycenia składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania według kosztu a zobowiązanie leasingowe w wysokości wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty w tej dacie.

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.

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 ujemowane są w kwocie wymagającej zapłaty.

Do rozliczeń międzyokresowych (pasywnych) zalicza się:

- otrzymane płatności z tytułu realizacji kontraktów długoterminowych niestanowiące przychodów faktycznie zrealizowanych, tj. zobowiązania z tytułu umów realizowanych w czasie (MSSF 15) – szerszy opis polityki rachunkowości w tym zakresie w części „Przychody”,
- rozliczane w czasie dotacje (dotacje rozliczane są systematycznie w czasie użytkowania dotowanych środków trwałych jako przychody wykazywane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów).

Podatki

Podatek dochodowy

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 ujemowana 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 ujemowane 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 ujemowany 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 pozostało 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 możliwość wyegzekwowania tytułu prawnego 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 uwzględni warunki umowy oraz stosowane przez nią zwyczajowe praktyki handlowe. Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Spółki – będzie jej przysługiwać w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług na rzecz klienta, z wyłączeniem kwot pobranych w imieniu osób trzecich (na przykład niektórych podatków od sprzedaży). Wynagrodzenie określone w umowie z klientem może obejmować kwoty stałe, kwoty zmienne lub oba te rodzaje kwot.

Wynagrodzenie zmienne

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

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

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

Przypisanie ceny transakcyjnej do zobowiązań do wykonania świadczenia

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

Spełnianie zobowiązań do wykonania świadczenia

Spółka ujmuje przychody w momencie spełnienia (lub w trakcie spełniania) zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzeczonego 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. W przypadku realizacji kontraktów długoterminowych (zobowiązań do spełnienia świadczenia w czasie), 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 (metoda oparta o nakłady).

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 inne zasady ustalenia wyniku finansowego

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

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

Koszty ogólnego zarządu stanowią koszty ogólne funkcjonowania 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.

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

Szacowanie rezerw na naprawy gwarancyjne

Specyfika działalności Spółki wymaga udzielania gwarancji usunięcia wad i usterek (gwarancja i rękojmia) z tytułu wykonywanych robót budowlanych. Równocześnie zleceniodawcy wymagają złożenia odpowiednich zabezpieczeń na wypadek nie wykonania zobowiązań gwarancyjnych. Zabezpieczenia ustalane są na poziomie określonym umownie w wysokości 0,8% 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 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 nocie 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. Sprzedaż kierowana realizowana jest w ponad 99% na rynek polski.

| | działalność związana z wynajmem | działalność budowlana (obiekty własne oraz sprzedaż zewnętrzna) | działalność projektowa | działalność IT | działalność badawczo- rozwojowa | ogólne / nie przyporząd- kowane do żadnego segmentu |
|------------------------------------|---------------------------------------|--|---------------------------|-------------------|---------------------------------------|---|
| Aktywa niematerialne | - | - | - | - | - | 13 938 |
| Rzeczowe aktywa trwale | - | 6 359 322 | 112 319 | 102 313 | 3 046 581 | 8 471 688 |
| Należności długoterminowe | 20 087 735 | - | - | - | - | - |
| Nieruchomości inwestycyjne | - | 25 596 702 | - | - | - | - |
| Długoterminowe aktywa finansowe | 261 999 949 | 48 070 713 | - | - | - | 1 081 938 |

| | | | | | | |
|---|---------------------------|--------------------------|-------------------------|-----------------------|---------------------------|-------------------------|
| Aktywa przeznaczone do sprzedaży | 54 249 633 | - | - | - | - | - |
| <u>Razem nakłady inwestycyjne</u> | <u>336 337 318</u> | <u>80 026 738</u> | <u>112 319</u> | <u>102 313</u> | <u>3 046 581</u> | <u>9 567 564</u> |
| Zapasy i należności krótkoterminowe | 896 358 | 22 038 356 | 718 891 | 923 855 | - | 34 066 |
| Inwestycje krótkoterminowe | - | 1 974 000 | - | - | - | 3 407 277 |
| Zadłużenie z tytułu kredytów i pożyczek | (26 802 779) | - | - | - | - | (2 319 327) |
| Aktywa własne | 310 430 898 | 104 039 094 | 831 209 | 1 026 168 | 3 046 581 | 10 689 579 |
| | | - | | | | |
| Przychody ze sprzedaży | 4 851 847 | 150 044 889 | 6 040 308 | 10 343 659 | - | 164 035 |
| | 3% | 87% | 4% | 6% | 0% | 0% |
| Koszt własny sprzedaży powiększony o koszty sprzedaży | 2 742 390 | 133 806 839 | 6 034 707 | 9 729 536 | 1 866 652 | 620 985 |
| Koszty finansowe | 1 780 071 | 7 053 843 | 248 295 | 425 189 | - | 295 999 |
| <u>Wynik segmentu</u> | <u>329 386</u> | <u>9 184 208</u> | <u>(242 695)</u> | <u>188 934</u> | <u>(1 866 652)</u> | <u>(752 949)</u> |

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

Informacje o transakcjach z ważniejszymi klientami zewnętrznymi

O transakcjach z ważniejszymi klientami zewnętrznymi informowano Raportami bieżącymi. Ponadto zestawienie tych transakcji zaprezentowano w sprawozdaniu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej. Obszar działalności Spółki skupia się na rynku krajowym.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Aktywa trwałe

1.1. Rzeczowe aktywa trwałe

| Rzeczowe aktywa trwałe | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|---------------|---------------|
| a) środki trwałe (w tym) | 12 101 780,74 | 12 535 066,76 |
| - grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu) | 732 893,28 | 600 892,08 |
| - budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej | 9 944 272,22 | 10 281 052,80 |
| - urządzenia techniczne i maszyny | 269 139,55 | 241 555,73 |
| - środki transportu | 1 006 651,87 | 1 190 797,10 |
| - inne środki trwałe | 148 823,82 | 220 769,05 |
| - inwestycje w obcych środkach trwałych | - | - |

| | | |
|--|----------------------|----------------------|
| b) środki trwałe w budowie | 5 990 441,84 | 6 716 643,71 |
| c) zaliczki na środki trwałe w budowie | - | - |
| Rzeczowe aktywa trwałe razem | 18 092 222,58 | 19 251 710,47 |

| | | |
|--|----------------------|----------------------|
| Rzeczowe aktywa trwałe (struktura własnościowa) | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
| a) własne | 17 503 422,15 | 18 488 195,80 |
| b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu, w tym: | 588 800,43 | 763 514,67 |
| - leasingu | 588 800,43 | 763 514,67 |
| Rzeczowe aktywa trwałe bilansowe razem | 18 092 222,58 | 19 251 710,47 |

Zmiany rzeczowych aktywów trwałych

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) w okresie od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 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 | 643 479,94 | 14 897 715,48 | 4 628 880,01 | 6 933 248,64 | 1 999 422,96 | - | 29 102 747,03 |
| b) zwiększenia (z tytułu) | 139 504,79 | - | 187 949,55 | 594 174,57 | - | - | 921 628,91 |
| - nabycia | - | - | 125 065,34 | - | - | - | 125 065,34 |
| - przesunięcia wewnętrzne między grupami | - | - | - | - | - | - | - |
| - przejęcia z inwestycji | - | - | 6 095,85 | - | - | - | 6 095,85 |
| - przejęcia z magazynu | - | - | 56 788,36 | - | - | - | 56 788,36 |
| - przejętych z leasingu | 139 504,79 | - | - | 594 174,57 | - | - | 733 679,36 |
| - aktywa trwałe klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | - | - | - | - | - | - | - |
| c) zmniejszenia (z tytułu) | - | - | 30 622,89 | 267 104,97 | 25 150,22 | - | 322 878,08 |
| - likwidacji | - | - | - | - | - | - | - |
| - sprzedaży | - | - | 14 935,58 | 267 104,97 | 25 150,22 | - | 307 190,77 |
| - przemieszczenia wewnętrznego | - | - | - | - | - | - | - |
| - inne (likwidacja, wycofanie z ewidencji w wyniku inwentaryzacji) | - | - | 15 687,31 | - | - | - | 15 687,31 |
| - inne (kradzież) | - | - | - | - | - | - | - |
| - aktywa trwałe klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | - | - | - | - | - | - | - |
| d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu | <u>782 984,73</u> | <u>14 897 715,48</u> | <u>4 847 452,45</u> | <u>7 794 528,18</u> | <u>2 024 573,18</u> | - | <u>30 347 254,02</u> |
| e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu | 42 587,86 | 4 616 662,68 | 4 387 324,28 | 5 742 451,54 | 1 778 653,91 | - | 16 567 680,27 |
| f) amortyzacja za okres (z tytułu) | 7 503,59 | 336 780,58 | 190 988,62 | 1 045 424,77 | 97 095,45 | - | 1 677 793,01 |
| - amortyzacja bieżąca | 7 503,59 | 336 780,58 | 160 365,73 | 778 319,80 | 71 945,23 | - | 1 354 914,93 |
| - korekty lat ubiegłych | - | - | - | - | - | - | - |

| | | | | | | | |
|--|-------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---|----------------------|
| - przesunięcia wewnętrzne między grupami | - | - | - | - | - | - | - |
| - amortyzacja sprzedanych środków trwałych | - | - | 14 935,58 | 267 104,97 | 25 150,22 | - | 307 190,77 |
| - amortyzacja zlikwidowanych środków trwałych | - | - | 15 687,31 | - | - | - | 15 687,31 |
| - inne | - | - | - | - | - | - | - |
| g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu | 50 091,45 | 4 953 443,26 | 4 578 312,90 | 6 787 876,31 | 1 875 749,36 | - | 18 245 473,28 |
| h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu | - | - | - | - | - | - | - |
| - zwiększenia | - | - | - | - | - | - | - |
| - zmniejszenia | - | - | - | - | - | - | - |
| i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu | - | - | - | - | - | - | - |
| j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu | 732 893,28 | 9 944 272,22 | 269 139,55 | 1 006 651,87 | 148 823,82 | - | 12 101 780,74 |

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) w okresie od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 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 | 4 514 004,53 | 7 448 174,95 | 1 999 422,96 | - | 29 488 694,05 |
| b) zwiększenia (z tytułu) | 14 103,81 | - | 125 136,48 | 25 499,23 | - | - | 164 739,52 |
| - nabycia | - | - | 125 136,48 | 25 499,23 | - | - | 150 635,71 |
| - przesunięcia wewnętrzne między grupami | - | - | - | - | - | - | - |
| - przejęcia z inwestycji (rozliczenie środków w budowie) | - | - | - | - | - | - | - |
| - przejęcia z inwestycji (rozliczenie nieruchomości inwestycyjnych) | - | - | - | - | - | - | - |
| - przejętych z leasingu | 14 103,81 | - | - | - | - | - | 14 103,81 |
| - aktywa trwałe klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | - | - | - | - | - | - | - |
| c) zmniejszenia (z tytułu) | - | - | - | (540 425,54) | - | - | (540 425,54) |
| - likwidacji | - | - | - | - | - | - | - |
| - sprzedaży | - | - | - | (540 425,54) | - | - | (540 425,54) |
| - przemieszczenia wewnętrznego | - | - | - | - | - | - | - |
| - inne (likwidacja, wycofanie z ewidencji w wyniku inwentaryzacji) | - | - | - | - | - | - | - |
| - inne (kradzież) | - | - | - | - | - | - | - |
| - aktywa trwałe klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | - | - | - | - | - | - | - |
| d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu | 643 479,94 | 14 897 715,48 | 4 639 141,01 | 6 933 248,64 | 1 999 422,96 | - | 29 113 008,03 |
| e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu | 37 057,38 | 4 279 882,08 | 4 030 866,50 | 5 392 612,90 | 1 704 690,34 | - | 15 445 109,20 |
| f) amortyzacja za okres (z tytułu) | 5 530,48 | 336 780,60 | 366 718,78 | 349 838,64 | 73 963,57 | - | 1 132 832,07 |
| - amortyzacja bieżąca | 5 530,48 | 336 780,60 | 366 718,78 | 810 484,03 | 73 963,57 | - | 1 593 477,46 |

| | | | | | | | |
|--|-------------------|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------|----------------------|
| - korekty lat ubiegłych | - | - | - | - | - | - | - |
| - przesunięcia wewnętrzne między grupami | - | - | - | - | - | - | - |
| - amortyzacja sprzedanych środków trwałych | - | - | - | (430 391,95) | - | - | (430 391,95) |
| - amortyzacja zlikwidowanych środków trwałych | - | - | - | (30 253,44) | - | - | (30 253,44) |
| - inne | - | - | - | - | - | - | - |
| g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu | 42 587,86 | 4 616 662,68 | 4 397 585,28 | 5 742 451,54 | 1 778 653,91 | - | 16 577 941,27 |
| h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu | - | - | - | - | - | - | - |
| - zwiększenia | - | - | - | - | - | - | - |
| - zmniejszenia | - | - | - | - | - | - | - |
| i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu | - | - | - | - | - | - | - |
| j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu | 600 892,08 | 10 281 052,80 | 241 555,73 | 1 190 797,10 | 220 769,05 | - | 12 535 066,76 |

1.2. Nieruchomości inwestycyjne

| Nieruchomości inwestycyjne | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|---------------|---------------|
| Nieruchomości użytkowane (wynajmowane) | - | - |
| Pozostałe nieruchomości inwestycyjne | 25 596 702,44 | 27 245 260,08 |

| Zmiany stanu nieruchomości inwestycyjnych | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|---------------|---------------|
| a) stan na początek okresu | 27 245 260,08 | 27 450 935,55 |
| b) zwiększenie (z tytułu) | 58 582 958,18 | 4 984 455,84 |
| - przekwalifikowane | - | - |
| - nabycie / wytworzenie | 58 582 958,18 | 8 634,00 |
| - przekwalifikowanie ze środków trwałych w budowie w związku z oddaniem do użytkowania | - | - |
| - objęcie konsolidacją | - | - |
| - aktywa trwale klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | - | - |
| - prawo wieczystego użytkowania gruntów | - | - |
| - nieruchomości inwestycyjne w budowie | - | - |
| - połączeniu spółek | - | 4 263 270,00 |
| - korekta nakładów inwestycyjnych | - | 712 551,84 |
| c) zmniejszenia (z tytułu) | 60 231 515,82 | 5 190 131,31 |
| - sprzedaży | 5 900 926,50 | - |
| - przekwalifikowanie do rzeczowych aktywów trwałych (w ramach jednostki dominującej oraz w związku ze sprzedażą do spółek objętych konsolidacją) | - | - |
| - likwidacja nakładów inwestycyjnych / koszty zamiany nieruchomości | - | - |
| - wydanie na potrzeby realizacji kontraktu deweloperskiego | - | 5 139 695,39 |
| - korekta wartości wydania na potrzeby realizacji kontraktu deweloperskiego | - | - |
| - aktywa trwale klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | 54 249 633,19 | - |
| - amortyzacja rezydualna/amortyzacja prawa wieczystego użytkowania gruntu | 49 830,91 | - |

| | | |
|--|---------------|---------------|
| - przejęcie z mocy prawa na własność gminy | - | - |
| - korekta nakładów inwestycyjnych | - | - |
| - prawo wieczystego użytkowania gruntów - sprzedaż | - | - |
| - umorzenie wartości nieruchomości | 31 125,22 | 50 435,92 |
| -przekwalifikowanie z rzeczowych aktywów trwałych | - | - |
| d) stan na koniec okresu | 25 596 702,44 | 27 245 260,08 |

Spółka dokonała weryfikacji wartości nieruchomości inwestycyjnych wykazanych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, celem identyfikacji ewentualnych przesłanek do utraty wartości tych aktywów. Na dzień 31.12.2022 nie zidentyfikowała utraty wartości tego składnika majątku.

1.3. Wartości niematerialne

| | | |
|--|------------|------------|
| Wartości niematerialne (struktura własnościowa) | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
| a) własne | 13 937,50 | 31 100,00 |
| b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym leasingu | - | - |
| Wartości niematerialne razem: | 13 937,50 | 31 100,00 |

Zmiany wartości niematerialnych

Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) w okresie od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.

| Wyszczególnienie | a | b | c | d | e | f |
|--|--------------------------------------|---------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------------|----------------------------|
| | Koszty zakończonych prac rozwojowych | Wartość firmy | Oprogramowanie komputerowe | Inne aktywa niematerialne | Zaliczki na aktywa niematerialne | Aktywa niematerialne razem |
| a) wartość brutto aktywów niematerialnych na początek okresu | - | - | 1 139 383,64 | - | - | 1 139 383,64 |
| 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 | - | - | 1 139 383,64 | - | - | 1 139 383,64 |
| e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu | - | - | 1 108 283,64 | - | - | 1 108 283,64 |
| f) amortyzacja za okres (z tytułu) | - | - | 17 162,50 | - | - | 17 162,50 |
| - amortyzacja bieżąca | - | - | 17 162,50 | - | - | 17 162,50 |
| - amortyzacja zlikwidowanych wartości niematerialnych i prawnych | - | - | - | - | - | - |
| g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu | - | - | 1 125 446,14 | - | - | 1 125 446,14 |
| 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 | - | - | 13 937,50 | - | - | 13 937,50 |

Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) w okresie od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r.

| Wyszczególnienie | a | b | c | d | e | f |
|--|--------------------------------------|---------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------------|----------------------------|
| | Koszty zakończonych prac rozwojowych | Wartość firmy | Oprogramowanie komputerowe | Inne aktywa niematerialne | Zaliczki na aktywa niematerialne | Aktywa niematerialne razem |
| a) wartość brutto aktywów niematerialnych na początek okresu | - | - | 1 105 933,64 | - | - | 1 105 933,64 |
| b) zwiększenia (z tytułu) | - | - | 33 450,00 | - | - | 33 450,00 |
| - nabycia | - | - | 33 450,00 | - | - | 33 450,00 |
| - 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 | - | - | 1 139 383,64 | - | - | 1 139 383,64 |
| e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu | - | - | 1 100 245,21 | - | - | 1 100 245,21 |
| f) amortyzacja za okres (z tytułu) | - | - | 8 038,43 | - | - | 8 038,43 |
| - amortyzacja bieżąca | - | - | 8 038,43 | - | - | 8 038,43 |
| - amortyzacja zlikwidowanych wartości niematerialnych i prawnych | - | - | - | - | - | - |
| g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu | - | - | 1 108 283,64 | - | - | 1 108 283,64 |
| 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 | - | - | 31 100,00 | - | - | 31 100,00 |

1.4. Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności

| Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|------------|------------|
| Razem: | - | - |

1.5. Długoterminowe aktywa finansowe

| Długoterminowe aktywa finansowe | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|----------------|----------------|
| a) w jednostkach zależnych, w tym: | 311 066 200,51 | 259 747 808,18 |
| - udziały lub akcje | 102 108 428,55 | 103 363 960,70 |
| - dłużne papiery wartościowe | 51 932 146,53 | 48 980 193,68 |
| - inne papiery wartościowe (wg rodzaju) | - | - |
| - udzielone pożyczki | 133 585 019,77 | 86 973 757,46 |
| - odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone) | 23 440 605,66 | 20 429 896,34 |
| - 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: | 86 400,00 | 56 800,00 |
| - udziały lub akcje | 86 400,00 | 56 800,00 |

| | | |
|--|-----------------------|-----------------------|
| - 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 | 311 152 600,51 | 259 804 608,18 |

| Zmiana stanu długoterminowych aktywów finansowych | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|-------------------|-------------------|
| a) stan na początek okresu | 259 804 608,18 | 287 434 650,36 |
| b) zwiększenia (z tytułu) | 82 205 125,57 | 5 109 310,18 |
| - nabycie/objęcie udziałów | - | 42 000,00 |
| - udzielenie pożyczek / objęcie obligacji | 69 895 398,41 | 135 000,00 |
| - naliczenie odsetek od pożyczki / objętych obligacji | 11 906 373,44 | 3 583 459,68 |
| - wycena udziałów / akcji / pożyczek / obligacji | 403 353,72 | 1 348 850,50 |
| - przekwalifikowanie w długoterminowe | - | - |
| - wycena transakcji pochodnych | - | - |
| -przeznaczone do sprzedaży | - | - |
| - połączenie z spółką zależną | - | - |
| | | |
| c) zmniejszenia (z tytułu) | 30 857 133,24 | 32 739 352,36 |
| - przekwalifikowanie w krótkoterminowe | - | 6 544 063,55 |
| - spłata pożyczek | 22 434 792,29 | 12 872 100,00 |
| - spłata odsetek | 6 046 694,04 | 1 588 609,34 |
| - odpisy aktualizujące / umorzenie | 1 901 439,99 | 88 441,09 |
| - wycena udziałów / akcji / pożyczek / obligacji | 469 206,92 | 220 948,74 |
| - przeznaczenie do sprzedaży | - | - |
| - wycena transakcji pochodnych | - | - |
| - objęcie konsolidacją | - | - |
| - połączenie z spółką zależną | - | 11 425 189,64 |
| - sprzedaż udziałów | 5 000,00 | |
| d) stan na koniec okresu | 311 152 600,51 | 259 804 608,18 |

| Zmiana stanu odpisów aktualizujących długoterminowych aktywów finansowych | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|-------------------|-------------------|
| a) stan na początek okresu | 6 252 008,43 | 6 159 967,34 |
| b) zwiększenie (z tytułu) | 1 219 921,97 | 92 041,09 |
| odpisów aktualizujących | 1 219 921,97 | 92 041,09 |
| połączenie spółek | - | - |
| c) zmniejszenia (z tytułu) | - | - |
| rozwiązania odpisów aktualizujących | - | - |
| d) stan na koniec okresu | 7 471 930,40 | 6 252 008,43 |

1.6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

| Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|---------------|--------------|
| a) Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym: | 10 842 955,00 | 4 415 663,00 |
| odniesionych na wynik finansowy | 10 842 955,00 | 4 415 663,00 |
| odniesionych na kapitał własny | - | - |
| odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy | - | - |
| | | |
| b) Zwiększenia | 350 745,00 | 6 915 970,00 |
| odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu): | 350 745,00 | 6 915 970,00 |
| - odpisu aktualizującego | - | - |
| - wyceny pozycji w walutach obcych | 2 073,00 | 4 606,00 |
| - rezerw na naprawy gwarancyjne | 30 400,00 | - |
| - rezerw pozostałych | 13 680,00 | 12 483,00 |
| - wycena kontraktów | 51 718,00 | - |
| - kosztów podlegających odliczeniu od dochodu podatkowego w momencie ich zapłaty | 61 173,00 | 31 704,00 |
| - rezerw na koszty kontraktu | 110 427,00 | 67 731,00 |
| - niezapłaconych odsetek z tytułu kredytu | - | - |
| - niezapłaconych odsetek z tytułu pożyczek | 4 846,00 | 1 562,00 |
| - koszt poręczenia kredytu | - | - |
| - rezerwa - roboty w toku | - | 6 187 640,00 |
| - innych różnic przejściowych | - | 684,00 |
| - strat podatkowych podlegających odliczeniu od podstawy opodatkowania w przyszłych okresach | - | 609 560,00 |
| - wycena pożyczek / obligacji / akcji | 76 428,00 | - |
| - 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 | 5 896 154,00 | 488 678,00 |
| odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu) | 5 896 154,00 | 488 678,00 |
| - rozwiązania odpisu aktualizującego | - | - |
| - storna wyceny pozycji w walutach obcych | - | 3 876,00 |
| - rozwiązania rezerw na naprawy gwarancyjne | - | 70 300,00 |

| | | |
|---|--------------|---------------|
| - rozwiązania pozostałych rezerw | 100 843,00 | 12 388,00 |
| - zapłaty odsetek z tytułu kredytu | - | - |
| - zapłaty odsetek z tytułu pożyczki | 289 405,00 | - |
| - wycena kontraktów | - | - |
| - 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 | 1 373 287,00 | 59 687,00 |
| - korekt i kompensat konsolidacyjnych aktywów i rezerw na odroczone podatki dochodowe utworzonych w związku z transakcjami pomiędzy jednostką dominującą, a jednostkami zależnymi | - | - |
| - rozwiązania rezerwy - roboty w toku | 4 125 555,00 | 118 192,00 |
| - odniesione na wynik finansowy okresu w związku ze stratą podatkową | - | - |
| - wycena pożyczek / obligacji / akcji | 7 064,00 | 224 235,00 |
| - koszt poręczenia kredytu | | |
| | | |
| 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: | 5 297 546,00 | 10 842 955,00 |
| odniesionych na wynik finansowy | 5 297 546,00 | 10 842 955,00 |
| odniesionych na kapitał własny | - | - |
| odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy | - | - |

1.7. Długoterminowe należności

| Długoterminowe należności | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|---------------|---------------|
| a) od jednostek powiązanych, w tym: | 19 606 997,67 | 17 727 138,93 |
| - wynagrodzenie z tytułu poręczenia kredytu | 19 606 997,67 | 17 727 138,93 |
| | | |
| b) od pozostałych jednostek, w tym: | - | - |
| - depozyty pieniężne zabezpieczające wydane gwarancje bankowe | - | - |
| - depozyt zabezpieczający spłaty kredytu | - | - |
| - wynagrodzenie z tytułu poręczenia kredytu | - | - |

| | | |
|---|---------------|---------------|
| c) odpisy aktualizujące wartości należności | - | - |
| Długoterminowe należności brutto: | 19 606 997,67 | 17 727 138,93 |

| | | |
|---|------------|------------|
| Zmiana stanu odpisów aktualizujących długoterminowych należności (wg tytułów) | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
| a) stan na początek okresu | - | - |
| b) zwiększenie (z tytułu) | - | - |
| c) zmniejszenia (z tytułu) | - | - |
| d) stan na koniec okresu | - | - |

| | | |
|--|---------------|---------------|
| Długoterminowe należności (struktura walutowa) | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
| a) w walucie polskiej (w zł) | 19 606 997,67 | 17 727 138,93 |
| 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 | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
| czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym: | 480 737,70 | 3 266 721,83 |
| - koszty uruchomionych produktów bankowych / ubezpieczeniowych | 157 558,06 | 266 518,73 |
| - ubezpieczenia | - | - |
| - koszty pozyskania najemców | - | - |
| - podatki lokalne i opłaty za wieczyste użytkowanie rozliczane w czasie | - | - |
| - opłaty administracyjne | 38 979,68 | 2 289 703,10 |
| - koszty emisji papierów dłużnych | 284 199,96 | 710 500,00 |
| - koszty wykonania prac remontowych w lokalach najemców obiektu handlowego, nie zaliczone do wartości nieruchomości inwestycyjnych rozliczane w czasie | - | - |

2. Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)

2.1. Aktywa obrotowe inne niż aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

2.1.1. Zapasy

| | | |
|-------------------------------|------------|------------|
| Zapasy | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
| materialy | - | - |
| półprodukty i produkty w toku | - | - |
| produkty gotowe | - | - |
| towary | 1 411,01 | 248 348,90 |
| Zapasy, razem | 1 411,01 | 248 348,90 |

2.1.2. Należności krótkoterminowe

| Należności krótkoterminowe | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|---------------|---------------|
| od jednostek powiązanych, w tym: | 199 609,94 | 502 673,06 |
| z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty: | 199 609,94 | 502 673,06 |
| - do 12 miesięcy | 199 609,94 | 502 673,06 |
| - powyżej 12 miesięcy | - | - |
| inne | - | - |
| dochodzone na drodze sądowej | - | - |
| od pozostałych jednostek, w tym: | 24 410 504,86 | 40 098 369,84 |
| z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty: | 11 058 230,32 | 22 442 978,06 |
| - do 12 miesięcy | 5 785 100,60 | 17 887 185,23 |
| - powyżej 12 miesięcy | 5 273 129,72 | 4 555 792,83 |
| z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń | 1 423 048,33 | 6 487 227,58 |
| inne | 11 929 226,21 | 11 168 164,20 |
| dochodzone na drodze sądowej | - | - |
| Należności krótkoterminowe netto, razem | 24 610 114,80 | 40 601 042,90 |
| odpisy aktualizujące wartość należności | 3 573 227,50 | 2 779 661,37 |
| Należności krótkoterminowe brutto, razem | 28 183 342,30 | 43 380 704,27 |

| Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|------------|------------|
| z tytułu dostaw i usług, w tym: | 199 609,94 | 502 673,06 |
| od jednostek zależnych | 199 314,74 | 501 391,95 |
| od jednostek współzależnych | - | - |
| od jednostek stowarzyszonych | - | - |
| od znaczącego inwestora | - | - |
| od jednostki dominującej | - | - |
| od innych jednostek powiązanych | 295,20 | 1 281,11 |
| 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 | 199 609,94 | 502 673,06 |
| odpisy aktualizujące wartość należności od jednostek powiązanych | 1 083 501,97 | - |
| Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych brutto, razem | 1 283 111,91 | 502 673,06 |

| Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|--------------|--------------|
| a) Stan na początek okresu | 2 779 661,37 | 2 210 684,09 |
| b) zwiększenia (z tytułu) | 813 707,02 | 647 735,43 |
| - utworzenie odpisów | 813 707,02 | 647 735,43 |
| c) zmniejszenia (z tytułu) | 20 140,89 | 78 758,15 |
| - wykorzystanie | 6 927,00 | 33 261,11 |
| - rozwiązanie | 13 213,89 | 45 497,04 |
| d) Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu | 3 573 227,50 | 2 779 661,37 |

| Należności od pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług (brutto) – o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty: | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|---------------|---------------|
| do 1 miesiąca | 2 591 774,70 | 16 281 168,84 |
| powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy | 2 636 570,35 | 691 526,10 |
| powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy | - | 21 071,22 |
| powyżej 6 miesięcy do 1 roku | 7 084,80 | 504 989,73 |
| powyżej 1 roku | 5 273 129,72 | 4 555 792,83 |
| należności przeterminowane (brutto) | 3 039 396,28 | 2 630 124,54 |
| Należności z tytułu dostaw i usług, razem (brutto) | 13 547 955,85 | 24 684 673,26 |
| odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług | 2 489 725,53 | 2 241 695,20 |
| Należności z tytułu dostaw i usług, razem (netto) | 11 058 230,32 | 22 442 978,06 |

| Należności od pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług, przeterminowane (brutto)- z podziałem na okres przeterminowania | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|--------------|--------------|
| do 1 miesiąca | 686 029,80 | 225 499,87 |
| powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy | 40 243,31 | 247 968,97 |
| powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy | 27 050,03 | 6 117,20 |
| powyżej 6 miesięcy do 1 roku | 91 517,77 | 11 347,16 |
| powyżej 1 roku | 2 194 555,37 | 2 139 191,34 |
| Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (brutto) | 3 039 396,28 | 2 630 124,54 |
| odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane | 2 384 622,79 | 2 241 695,20 |
| Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (netto) | 654 773,49 | 388 429,34 |

| Należności netto w okresie | Stan na 31.12.2022 | Odpis aktualizujący | Należności netto 31.12.2022 | % odpisu | szacowana strata kredytowa |
|--|--------------------|---------------------|-----------------------------|----------|----------------------------|
| nieprzeterminowane | 10 508 559,57 | 0,00 | 10 508 559,57 | 0,13% | 13 475,09 |
| przeterminowane do 1 miesiąca | 686 029,80 | (101 712,33) | 584 317,47 | 0,24% | 1 420,56 |
| przeterminowane powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy | 40 243,31 | (4 721,45) | 35 521,86 | 0,27% | 95,45 |

| | | | | | |
|--|----------------------|-----------------------|----------------------|---------|------------------|
| przeterminowane powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy | 27 050,03 | (1 838,97) | 25 211,06 | 16,22% | 4 088,62 |
| przeterminowane powyżej 6 miesięcy do 1 roku | 91 517,77 | (54 057,05) | 37 460,72 | 100,00% | 37 460,72 |
| przeterminowane powyżej 1 roku | 2 194 555,37 | (2 165 752,54) | 28 802,83 | | - |
| Razem | 13 547 955,85 | (2 328 082,34) | 11 219 873,51 | | 56 540,45 |

2.1.3. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|---------------|---------------|
| czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym: | 1 194 158,18 | 1 147 861,79 |
| - ubezpieczenia majątkowe | 346 121,56 | 949 874,56 |
| - podatki lokalne i opłaty za wieczyste użytkowanie rozliczane w czasie | - | - |
| - opłaty administracyjne | 4 743,30 | 40 081,32 |
| - koszty finansowe rozliczane w czasie | 419 765,82 | 157 905,91 |
| - koszty wykonania prac poza terenem obiektu handlowego, nie zaliczone do wartości nieruchomości inwestycyjnych rozliczane w czasie | - | - |
| - koszty pozyskania najemców | - | - |
| - inne koszty rozliczane w czasie | 423 527,50 | - |
| - koszty wykonania prac remontowych w lokalach najemców obiektu handlowego, nie zaliczone do wartości nieruchomości inwestycyjnych rozliczane w czasie | - | - |
| | | |
| pozostałe rozliczenia międzyokresowe, w tym: | 23 628 780,82 | 57 482 568,13 |
| - wycena kontraktów długoterminowych | 23 628 780,82 | 57 254 538,13 |
| - rozliczenia międzyokresowe przychodów | - | 228 030,00 |
| | | |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, razem | 24 822 939,00 | 58 630 429,92 |

2.1.4. Należności z tytułu podatku dochodowego

| Należności z tytułu podatku dochodowego | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|------------|------------|
| w kraju | 35 324,00 | - |
| za granicą | - | - |
| Należności z tytułu podatku dochodowego, razem: | 35 324,00 | - |

2.1.5. Krótkoterminowe aktywa finansowe

| Krótkoterminowe aktywa finansowe | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|--------------|--------------|
| a) w jednostkach zależnych, w tym: | 1 974 000,00 | 4 093 466,00 |
| udziały lub akcje | - | - |
| należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach | - | - |
| dłużne papiery wartościowe | - | - |
| inne papiery wartościowe (wg rodzaju) | - | - |

| | | |
|--|--------------|--------------|
| udzielone pożyczki | 1 974 000,00 | 4 093 466,00 |
| 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 | - | - |
| inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju) | - | - |
| odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych aktywów finansowych | - | - |
| Krótkoterminowe aktywa finansowe, razem | 1 974 000,00 | 4 093 466,00 |

2.1.6. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym: | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|--------------|---------------|
| a) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, w tym: | 3 407 276,73 | 17 004 673,85 |
| środki pieniężne w kasie i na rachunkach | 2 964 983,99 | 14 795 038,27 |
| środki na rachunkach VAT Split Payment | 442 292,74 | 2 209 635,58 |
| inne środki pieniężne | - | - |
| b) inne aktywa pieniężne | - | - |
| Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem | 3 407 276,73 | 17 004 673,85 |

| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty - struktura walutowa | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|--------------|---------------|
| a) w walucie polskiej | 2 658 451,01 | 16 342 786,43 |
| b) w walutach obcych | 748 825,72 | 661 887,42 |
| euro (EUR) | 748 825,72 | 661 887,42 |
| korona czeska (CZK) | - | - |
| dolar amerykański (USD) | - | - |
| | | |
| Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem | 3 407 276,73 | 17 004 673,85 |

2.2. Aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

| Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|---------------|------------|
| Razem: | 54 249 633,19 | - |

3. Kapitały własne

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

| Akcje własne | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|--------------|--------------|
| Akcje własne nabyte w ramach programu skupu akcji własnych | (576 846,95) | (576 846,95) |

| Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|---------------|---------------|
| 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 |

Spółka tworzy kapitał rezerwy z odpisu z zysku netto na te kapitały, w wysokości 2% (dwa procent) za dany rok obrotowy, do czasu, gdy fundusz ten osiągnie 10 % (dziesięć procent) wysokości kapitału zakładowego. Kapitał rezerwy może być przeznaczony na pokrycie szczególnych strat lub wydatków, a także na podwyższenie kapitału zakładowego oraz na wypłatę dywidendy.

4. Zobowiązania długoterminowe

4.1. Długoterminowe rezerwy

| Zmiana stanu pozostałych rezerw długoterminowych (wg tytułów) | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|--------------|--------------|
| a) stan na początek okresu | 1 016 475,05 | 1 461 478,16 |
| b) zwiększenia (z tytułu) | 746 334,32 | 422 701,52 |

| | | |
|---|--------------|--------------|
| - utworzenie rezerw na naprawy gwarancyjne w związku z oddaniem do użytkowania obiektów budowlanych | 746 334,32 | 422 701,52 |
| - utworzenie rezerw na świadczenia emerytalne i podobne | - | - |
| c) zmniejszenia (z tytułu) | 617 197,55 | 867 704,63 |
| - wykorzystanie | 586 334,32 | 792 701,52 |
| - rozwiązanie | - | - |
| - przekwalifikowanie do krótkoterminowych | - | - |
| - aktualizacja rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne | 30 863,23 | 75 003,11 |
| d) stan na koniec okresu | 1 145 611,82 | 1 016 475,05 |

4.1.1. Rezerwy na świadczenia pracownicze

| Zmiana stanu rezerw na świadczenia emerytalne i podobne | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|------------|------------|
| a) stan na początek okresu | 196 475,05 | 271 478,16 |
| b) zwiększenia (z tytułu) | - | - |
| - aktualizacja naliczeń | - | - |
| c) zmniejszenia (z tytułu) | 30 863,23 | 75 003,11 |
| - aktualizacja naliczeń | 30 863,23 | 75 003,11 |
| d) stan na koniec okresu | 165 611,82 | 196 475,05 |

4.2. Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego

| Zmiana stanu zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|---------------|---------------|
| Stan zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym: | 20 093 486,70 | 12 506 983,46 |
| odniesionego na wynik finansowy | 19 662 870,00 | 12 069 272,00 |
| odniesionego na kapitał własny | 430 616,70 | 437 711,46 |
| odniesionego na wartość firmy lub ujemną wartość firmy | - | - |
| Zwiększenia: | 1 386 260,00 | 8 724 309,00 |
| odniesione na wynik finansowy okresu z tytułu dodatnich różnic przejściowych, w tym: | 1 386 260,00 | 8 724 309,00 |
| - amortyzacja podatkowa | - | - |
| - nieotrzymane odsetki od pożyczek | 1 016 445,00 | 218 702,00 |
| - wycena inwestycji / kontraktów długoterminowych | 12 432,00 | 8 505 607,00 |
| - wycena pożyczek / obligacji / kredytu | 337 379,00 | - |
| - wycena należności / zobowiązań | 20 004,00 | - |
| - wycena rachunku w EUR | - | - |
| - naliczenie poręczenia kredytów | - | - |
| - nieotrzymane odsetki od depozytu | - | - |
| - różnice kursowe | - | - |

| | | |
|--|---------------|---------------|
| - wycena transakcji pochodnych | - | - |
| - dostosowanie lokali dla najemców | - | - |
| - różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej | - | - |
| 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: | 6 761 222,34 | 1 137 805,76 |
| odniesione na wynik finansowy okresu w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi, w tym: | 6 754 131,00 | 1 130 711,00 |
| - amortyzacja podatkowa | - | - |
| - nieotrzymane odsetki od pożyczek | - | - |
| - wycena pożyczek / obligacji | - | 3 909,00 |
| - wycena transakcji pochodnych | - | - |
| - wycena inwestycji / kontraktów długoterminowych | 6 396 767,00 | 59 687,00 |
| - wycena rozrachunków | - | 55 500,00 |
| - różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej | - | - |
| - poręczenia udzielone spółkom | 357 364,00 | 1 011 615,00 |
| - przekwalifikowanie do zobowiązań dotyczących aktywów przeznaczonych do sprzedaży | - | - |
| - połączenie spółek | - | - |
| - dostosowanie lokali dla najemców | - | - |
| odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu): | 7 091,34 | 7 094,76 |
| - wycena instrumentów finansowych odniesiona w inne całkowite dochody | - | - |
| - wycena transakcji pochodnych | - | - |
| - wycena pożyczek | - | - |
| - amortyzacja podatkowa | 7 091,34 | 7 094,76 |
| 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 | 14 718 524,36 | 20 093 486,70 |
| odniesionego na wynik finansowy | 14 294 999,00 | 19 662 870,00 |
| odniesionego na kapitał własny | 423 525,36 | 430 616,70 |
| odniesionego na wartość firmy lub ujemną wartość firmy | - | - |

4.3. Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki

| Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|------------|------------|
| 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 | - | - |
| 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 | - | - |
| Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki, razem | - | - |

| Zmiana stanu długoterminowych kredytów | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|------------|------------|
| 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 | - | - |
| - przekwalifikowanie do zobowiązań dotyczących aktywów przeznaczonych do sprzedaży | - | - |
| d) stan na koniec okresu | - | - |
| - kapitał | - | - |
| - odsetki | - | - |

| Zmiana stanu długoterminowych pożyczek | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|------------|------------|
| a) stan na początek okresu | - | - |
| - kapitał | - | - |

| | | |
|---|---|---|
| - odsetki | - | - |
| - wycena pożyczek | - | - |
| b) zwiększenia (z tytułu) | - | - |
| - otrzymanie pożyczki | - | - |
| - naliczenie odsetek | - | - |
| - wycena pożyczek | - | - |
| c) zmniejszenia (z tytułu) | - | - |
| - przekwalifikowanie do krótkoterminowych | - | - |
| - spłata pożyczki | - | - |
| - spłata odsetek | - | - |
| - wycena pożyczek | - | - |
| - połączenie spółek | - | - |
| d) stan na koniec okresu | - | - |
| - kapitał | - | - |
| - odsetki | - | - |
| - wycena pożyczek | - | - |

4.4. Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe

| Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|-------------------|-------------------|
| 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: | 1 820 832,70 | 2 216 842,08 |
| z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | 1 820 832,70 | 2 216 842,08 |
| z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej | - | - |
| umowy leasingu finansowego | - | - |
| wieczyste użytkowanie | - | - |
| | | |
| wobec pozostałych jednostek, w tym: | 32 714 397,87 | 31 460 505,07 |
| z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | 28 695 916,46 | 27 794 557,92 |
| z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej | - | - |
| umowy leasingu finansowego | 262 596,49 | 49 461,67 |
| kaucje najemców | - | - |
| zabezpieczenie transakcji pochodnych | - | - |
| wieczyste użytkowanie | 3 755 884,92 | 3 616 485,48 |
| | | |
| Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe, razem | 34 535 230,57 | 33 677 347,15 |

4.5. Długoterminowe zobowiązania

| Inne długoterminowe zobowiązania | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|----------------------------------|------------|--------------|
| kaucje najemców | 15 000,00 | 289 215,33 |
| opłaty administracyjne | 38 979,68 | 2 061 949,14 |
| wieczyste użytkowanie | - | - |
| Razem | 53 979,68 | 2 351 164,47 |

| Zobowiązania długoterminowe, o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|------------|--------------|
| powyżej 1 roku do 3 lat | 9 744,92 | 550 670,94 |
| powyżej 3 do 5 lat | 24 744,92 | 770 934,00 |
| powyżej 5 lat | 19 489,84 | 1 029 559,53 |
| Zobowiązania długoterminowe, razem | 53 979,68 | 2 351 164,47 |

4.6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

| Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|------------|------------|
| biernie rozliczenia międzyokresowe kosztów, tym: | - | - |
| długoterminowe (wg tytułów) | - | - |
| rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym: | 779 827,10 | 827 292,40 |
| długoterminowe (wg tytułów) | 779 827,10 | 827 292,40 |
| - rozliczana w czasie dotacja na dofinansowanie zakupów inwestycyjnych | 779 827,10 | 827 292,40 |
| - rozliczana w czasie wartość z przeszacowania aktywów trwałych przejętych z leasingu | - | - |
| Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe, razem | 779 827,10 | 827 292,40 |

5. Zobowiązania krótkoterminowe

5.1. Krótkoterminowe rezerwy

| Zmiana stanu pozostałych rezerw krótkoterminowych (wg tytułów) | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|--------------|--------------|
| a) stan na początek okresu | 6 490 313,32 | 6 058 332,81 |
| b) zwiększenia (z tytułu) | 1 146 469,91 | 1 493 280,51 |
| - utworzenie rezerwy na nieponiesione koszty realizacji kontraktów, związane z przychodami zarachowanymi w okresie sprawozdawczym | 608 064,56 | 636 479,54 |
| - utworzenie rezerwy na odsetki z tytułu kredytów | - | - |
| - utworzenie rezerwy na niewykorzystane urlopy i świadczenia pracownicze | 409 405,35 | 799 800,97 |
| - utworzenie rezerwy na sprawy sądowe | - | - |
| - utworzenie rezerw pozostałych | 129 000,00 | 57 000,00 |
| - przekwalifikowanie z długoterminowych | - | - |
| - utworzenie rezerwy na przewidywaną stratę | - | - |
| c) zmniejszenia | 993 164,21 | 1 061 300,00 |
| - wykorzystanie (z tytułu) | 364 576,48 | 1 061 300,00 |
| poniesienie wydatków na które utworzono rezerwy | 364 576,48 | 1 061 300,00 |
| - rozwiązanie (z tytułu) | 628 587,73 | - |
| nie wystąpienia zdarzeń na które utworzono rezerwy | 628 587,73 | - |
| różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej | - | - |
| d) stan na koniec okresu | 6 643 619,02 | 6 490 313,32 |

5.1.1. Krótkoterminowe rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne

| Zmiana stanu rezerw na świadczenia emerytalne i podobne | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|--------------|--------------|
| a) stan na początek okresu | 1 115 333,78 | 1 105 532,81 |
| b) zwiększenia (z tytułu) | 2 405,35 | 9 800,97 |
| - aktualizacja naliczeń | 2 405,35 | 9 800,97 |
| | | |
| c) zmniejszenia (z tytułu) | 119 291,61 | - |
| - aktualizacja naliczeń | 119 291,61 | - |
| | | |
| d) stan na koniec okresu | 998 447,52 | 1 115 333,78 |

5.2. Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki

| Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|---------------|---------------|
| Kredyty | 28 759 943,75 | 28 693 723,07 |
| 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 | 28 759 943,75 | 28 693 723,07 |
| Pożyczki | 362 161,61 | 336 659,30 |
| wobec powiązanych jednostek, w tym: | 362 161,61 | 336 659,30 |
| wobec jednostek zależnych | - | - |
| wobec jednostek współzależnych | - | - |
| wobec jednostek stowarzyszonych | - | - |
| wobec znaczącego inwestora | 362 161,61 | 336 659,30 |
| wobec jednostki dominującej | - | - |
| wobec innych jednostek powiązanych | - | - |
| wobec pozostałych jednostek | - | - |
| Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki, razem | 29 122 105,36 | 29 030 382,37 |

5.3. Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe

| Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|--------------|------------|
| Wobec jednostek powiązanych | 1 740 463,11 | - |
| wobec jednostek zależnych, w tym: | 1 740 463,11 | - |
| z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | - | - |
| z tytułu dywidend | - | - |

| | | |
|---|--------------|------------|
| zobowiązania wekslowe | 1 740 463,11 | - |
| | | |
| 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: | - | - |
| z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | - | - |
| z tytułu dywidend | - | - |
| zobowiązania wekslowe | - | - |
| | | |
| wobec pozostałych jednostek, w tym: | 225 091,92 | 400 489,97 |
| z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | - | - |
| z tytułu dywidend | - | - |
| zobowiązania wekslowe | - | - |
| zabezpieczenie transakcji pochodnych | - | - |
| z tytułu leasingu | 225 091,92 | 400 489,97 |
| provizja administracyjna od kredytu | | |
| wieczyste użytkowanie | - | - |
| | | |
| Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe, razem | 1 965 555,03 | 400 489,97 |

5.4. **Krótkoterminowe zobowiązania**

| Krótkoterminowe zobowiązania | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|-------------------|-------------------|
| Wobec jednostek powiązanych | 31 408,05 | 25 160,32 |
| wobec jednostek zależnych, w tym: | 1 230,00 | - |
| z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności: | 1 230,00 | - |
| - do 12 miesięcy | 1 230,00 | - |
| - powyżej 12 miesięcy | - | - |
| zaliczki otrzymane na dostawy | - | - |
| inne (wg rodzaju) | - | - |
| | | |
| wobec jednostek współzależnych, w tym: | - | - |
| z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności: | - | - |
| - do 12 miesięcy | - | - |
| - powyżej 12 miesięcy | - | - |
| zaliczki otrzymane na dostawy | - | - |
| inne (wg rodzaju) | - | - |
| | | |
| wobec jednostek stowarzyszonych, w tym: | - | - |
| z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności: | - | - |
| - do 12 miesięcy | - | - |
| - powyżej 12 miesięcy | - | - |
| zaliczki otrzymane na dostawy | - | - |
| inne (wg rodzaju) | - | - |
| | | |
| wobec znaczącego inwestora, w tym: | - | - |
| z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności: | - | - |
| - do 12 miesięcy | - | - |
| - powyżej 12 miesięcy | - | - |
| zaliczki otrzymane na dostawy | - | - |
| inne (wg rodzaju) | - | - |
| | | |
| wobec jednostki dominującej, w tym: | - | - |
| 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: | 30 178,05 | 25 160,32 |
| z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności: | 30 178,05 | 25 160,32 |
| - do 12 miesięcy | 30 178,05 | 25 160,32 |

| | | |
|--|---------------|---------------|
| - powyżej 12 miesięcy | - | - |
| zaliczki otrzymane na dostawy | - | - |
| inne (wg rodzaju) | - | - |
| | | |
| wobec pozostałych jednostek, w tym: | 57 397 083,48 | 37 328 072,93 |
| z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności: | 30 575 924,06 | 32 329 935,35 |
| - do 12 miesięcy | 20 352 742,49 | 23 768 264,36 |
| - powyżej 12 miesięcy | 10 223 181,57 | 8 561 670,99 |
| zaliczki otrzymane na dostawy | 13 733 313,91 | 2 014 530,00 |
| zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych | 1 392 337,10 | 1 061 659,66 |
| inne (wg rodzaju) | 11 695 508,41 | 1 921 947,92 |
| - z tytułu wynagrodzeń | 1 278 445,03 | 508 783,70 |
| - leasing | - | - |
| - ZFŚS | 132 698,31 | 937 526,74 |
| - rozrachunki z akcjonariuszami | - | - |
| - kaucje zabezpieczające przyszłe transakcje | 10 000 000,00 | - |
| - pozostałe | 284 365,07 | 475 637,48 |
| | | |
| Krótkoterminowe zobowiązania, razem | 57 428 491,53 | 37 353 233,25 |

| Zobowiązania wobec pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług (brutto) – o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty: | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|---------------|---------------|
| do 1 miesiąca | 18 514 709,20 | 15 809 217,30 |
| powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy | 460 033,81 | 5 774 151,84 |
| powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy | 950 801,95 | 565 846,24 |
| powyżej 6 miesięcy do 1 roku | 310 804,38 | 1 433 295,03 |
| powyżej 1 roku | 10 223 181,56 | 8 561 670,99 |
| zobowiązania przeterminowane | 116 393,16 | 185 753,95 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, razem | 30 575 924,06 | 32 329 935,35 |

| Zobowiązania wobec pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług, przeterminowane (brutto)- z podziałem na okres przeterminowania | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|------------|------------|
| do 1 miesiąca | 116 155,56 | 172 537,77 |
| powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy | 237,60 | 13 216,18 |
| powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy | - | - |
| powyżej 6 miesięcy do 1 roku | - | - |
| powyżej 1 roku | - | - |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem | 116 393,16 | 185 753,95 |

5.5. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|------------|------------|
| bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów, tym: | - | - |
| krótkoterminowe (wg tytułów) | - | - |
| - ulga na złe długi | - | - |
| - sprzedaż bonów | - | - |
| rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym: | 449 723,61 | 177 523,06 |
| krótkoterminowe (wg tytułów) | 449 723,61 | 177 523,06 |
| - naliczone kary | - | - |
| - otrzymane płatności / wystawione faktury, nie zakwalifikowane do przychodów okresu sprawozdawczego | - | - |
| - wycena kontraktów | 449 723,61 | 177 523,06 |
| - sprzedaż bonów | - | - |
| | | |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, razem | 449 723,61 | 177 523,06 |

5.6. Zobowiązania z tytułu podatku

| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|------------|------------|
| w kraju | 14 299,00 | - |
| za granicą | - | - |
| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego, razem: | 14 299,00 | - |

6. Zobowiązania dotyczące aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży

| Zobowiązania dotyczące aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|------------|------------|
| Razem: | - | - |

7. Przychody ze sprzedaży, koszt własny sprzedaży

7.1. Analiza przychodów według rodzajów i działów organizacyjnych

| Przychody | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|----------------|----------------|
| Działalność kontynuowana | | |
| Przychody ze sprzedaży usług | 161 447 504,41 | 111 680 586,21 |
| Przychody ze sprzedaży towarów | 9 997 232,95 | 8 723 379,50 |
| Razem przychody z działalności kontynuowanej | 171 444 737,36 | 120 403 965,71 |
| Działalność zaniechana | | |
| Przychody ze sprzedaży usług | - | - |
| Przychody ze sprzedaży towarów | - | - |
| Razem przychody z działalności zaniechanej | - | - |

| Przychody ze sprzedaży usług według poszczególnych działów organizacyjnych | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|----------------|----------------|
| Przychody ze sprzedaży usług budowlanych i deweloperskich | 132 095 133,41 | 101 720 662,18 |
| w tym: od jednostek powiązanych | 19 036 612,14 | 32 814 385,40 |
| Przychody ze sprzedaży usług projektowych | 6 040 307,10 | 8 392 751,66 |
| w tym: od jednostek powiązanych | 398 469,25 | (78 694,21) |
| Przychody ze sprzedaży usług informatycznych | 510 460,98 | 426 686,35 |
| w tym: od jednostek powiązanych | 123 408,49 | 95 020,00 |
| Przychody usług inwestycyjnych | 17 949 756,10 | - |
| w tym: od jednostek powiązanych | 15 993 000,00 | - |
| Przychody usług wynajmu | 4 851 846,82 | 1 134 228,02 |
| w tym: od jednostek powiązanych | 91 542,82 | 60 527,84 |
| Przychody pozostałe | - | 6 258,00 |
| w tym: od jednostek powiązanych | - | 6 258,00 |
| Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem | 161 447 504,41 | 111 680 586,21 |
| w tym: od jednostek powiązanych | 35 643 032,70 | 32 897 497,03 |

| Przychody ze sprzedaży towarów według poszczególnych działów organizacyjnych | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|--------------|--------------|
| Przychody ze sprzedaży - dział informatyczny | 9 833 198,25 | 8 605 645,88 |
| w tym: od jednostek powiązanych | 5 830,00 | 26 358,00 |
| Pozostałe przychody ze sprzedaży towarów i materiałów | 164 034,70 | 117 733,62 |
| w tym: od jednostek powiązanych | 68 917,63 | 30 025,20 |
| Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów, razem | 9 997 232,95 | 8 723 379,50 |
| w tym: od jednostek powiązanych | 74 747,63 | 56 383,20 |

W analizowanym okresie sprawozdawczym Spółka współpracowała z stałym, zewnętrznym klientem, z którym obroty przekroczyły w 2022 roku 10% łącznej wartości przychodów. Łączna wartość transakcji przyniosła przychód w wysokości ok. 18,5% sprzedaży ogółem. Usługi świadczone były w zakresie usług budowlanych, deweloperski i projektowych. Przychody Spółki pochodziły w ponad 99% z rynku krajowego.

Analiza kosztu własnego sprzedaży

| Analiza kosztów wytworzenia produktów według rodzaju | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|-----------------|----------------|
| amortyzacja | 1 422 555,70 | 1 651 955,23 |
| zużycie materiałów i energii | 25 314 630,06 | 17 054 997,58 |
| usługi obce | 135 508 983,86 | 71 888 739,27 |
| podatki i opłaty | 1 874 872,55 | 482 444,69 |
| wynagrodzenia | 16 410 226,27 | 15 125 605,90 |
| ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia | 3 712 112,97 | 3 127 528,70 |
| pozostałe koszty rodzajowe | 2 104 759,55 | 1 479 370,62 |
| | | |
| Koszty według rodzaju, razem | 186 348 140,96 | 110 810 641,99 |
| Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych (dotyczących działalności operacyjnej) | 6 573 678,50 | 4 017 133,85 |
| Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby (wielkość ujemna) | (39 434 188,52) | (5 485 847,04) |
| w tym: środki trwałe | - | - |

| | | |
|---|-----------------|----------------|
| w tym: nieruchomości inwestycyjne | (39 434 188,52) | (5 485 847,04) |
| Koszty sprzedaży (wielkość ujemna) | (652 862,84) | (549 532,89) |
| Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna) | (7 076 387,06) | (6 245 659,20) |
| Koszt wytworzenia sprzedanych produktów | 145 758 381,04 | 102 546 736,71 |

| | | |
|---|--------------|--------------|
| Analiza kosztów sprzedanych towarów i materiałów | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
| Wartość sprzedanych towarów i materiałów | 8 389 864,50 | 7 108 233,18 |

| | | |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Razem koszt własny sprzedaży | 154 148 245,54 | 109 654 969,89 |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|

8. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

| | | |
|--|------------|--------------|
| Pozostałe przychody operacyjne | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
| Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych | 150 369,83 | 23 682,11 |
| Dotacje | 47 465,30 | 112 085,94 |
| Inne pozostałe przychody operacyjne | 606 166,10 | 1 014 567,32 |

| | | |
|---|------------|------------|
| Na inne pozostałe przychody operacyjne składają się: | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
| inne przychody dotyczące niefinansowych aktywów trwałych | - | - |
| rozwiązanie odpisów aktualizujących aktywa niefinansowe | 97 701,91 | 19 935,83 |
| rozwiązanie rezerw na zobowiązania | 204 749,49 | 122 202,14 |
| nadwyżki i odszkodowania dotyczące rzeczowego majątku trwałego i obrotowego | 228 004,42 | 286 072,80 |
| przychody z tytułu najmu nieruchomości inwestycyjnej | 8 159,58 | 14 783,00 |
| otrzymane darowizny / nagrody | - | - |
| sprawy sądowe | 12 996,70 | 4 215,72 |
| kary, grzywny, odszkodowania | - | - |
| pozostałe | 53 906,64 | 116 769,95 |
| umorzenie zobowiązań | - | 348 722,28 |
| sprzedaż użytkowania wieczystego | 647,36 | - |
| przychody z gwarancji | - | 101 865,60 |

| | | |
|--|--------------|------------|
| Pozostałe koszty operacyjne | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
| Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych | - | - |
| Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych | 638 968,33 | 730 773,45 |
| Inne pozostałe koszty operacyjne | 1 487 788,03 | 712 311,11 |

| | | |
|---|------------|------------|
| Na inne pozostałe koszty operacyjne składają się: | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
| inne koszty dotyczące niefinansowych aktywów trwałych | - | - |
| odpisy aktualizujące aktywa niefinansowe | - | - |
| rezerwa na zobowiązania | 608 064,56 | 57 000,00 |
| niedobory i szkody dotyczące rzeczowego majątku trwałego i obrotowego | 192 714,81 | 142 960,00 |
| koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych | 260 125,56 | 309 240,39 |

| | | |
|---|------------|------------|
| przekazane darowizny | 14 871,20 | 9 145,10 |
| sprawy sądowe | 218 883,09 | 39 145,61 |
| pozostałe | 166 101,65 | 110 198,33 |
| umorzenie należności | 21 080,16 | 44 621,68 |
| przejęcie z mocy prawa na własność gminy | - | - |
| utrata wartości środka trwałego w budowie - zaprzestanie inwestycji | 5 947,00 | - |
| nakłady w obcym środku trwałym | - | - |
| VAT od nieodpłatnie przekazanych środków trwałych | - | - |
| zwolnienie z długu Skarb Państwa | - | - |

9. Przychody i koszty finansowe

| Przychody finansowe | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---------------------------------------|---------------|--------------|
| Dywidendy i udziały w zyskach, w tym: | 6 210 361,18 | 5 801 456,16 |
| od jednostek powiązanych | 6 210 361,18 | 5 801 456,16 |
| Odsetki, w tym: | 12 082 466,04 | 3 585 246,16 |
| od jednostek powiązanych | 12 067 479,02 | 3 583 459,68 |
| Zysk ze zbycia inwestycji | 5 370 480,84 | - |
| Aktualizacja wartości inwestycji | - | - |
| Inne | 3 350 932,77 | 4 155 534,18 |

| Przychody finansowe z tytułu odsetek | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|----------------------|---------------------|
| z tytułu udzielonych pożyczek / wyemitowanych obligacji | 12 067 479,02 | 3 583 459,68 |
| od jednostek powiązanych, w tym: | 12 067 479,02 | 3 583 459,68 |
| od jednostek zależnych | 12 067 479,02 | 3 583 459,68 |
| od jednostek współzależnych | - | - |
| od jednostek stowarzyszonych | - | - |
| od znaczącego inwestora | - | - |
| od jednostki dominującej | - | - |
| od innych jednostek powiązanych | - | - |
| od pozostałych jednostek | - | - |
| pozostałe odsetki | 14 987,02 | 1 786,48 |
| od jednostek powiązanych, w tym: | - | - |
| od jednostek zależnych | - | - |
| od jednostek współzależnych | - | - |
| od jednostek stowarzyszonych | - | - |
| od znaczącego inwestora | - | - |
| od jednostki dominującej | - | - |
| od innych jednostek powiązanych | - | - |
| od pozostałych jednostek | 14 987,02 | 1 786,48 |
| Przychody finansowe z tytułu odsetek, razem | 12 082 466,04 | 3 585 246,16 |

| Inne przychody finansowe | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|--------------|--------------|
| dodatnie różnice kursowe, w tym: | 526 659,08 | 353 139,24 |
| zrealizowane | 526 589,55 | 352 290,01 |
| niezrealizowane | 69,53 | 849,23 |
| rozwiązane rezerwy | - | - |
| wynagrodzenie za udzielenie poręczeń spółkom zależnym | 2 617 458,62 | 2 859 694,84 |
| zysk z przejścia kontroli nad spółką | - | - |
| pozostałe | 206 815,07 | - |
| wycena | - | 942 700,10 |
| Inne przychody finansowe, razem | 3 350 932,77 | 4 155 534,18 |

| Koszty finansowe | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Odsetki w tym: | 5 644 650,79 | 882 802,78 |
| dla jednostek powiązanych | 242 515,19 | 13 949,23 |
| Strata ze zbycia inwestycji | - | - |
| Aktualizacja wartości inwestycji | 2 722 087,13 | 2 539 038,64 |
| Inne | 1 436 658,91 | 744 653,17 |

| Koszty finansowe z tytułu odsetek | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|--------------|------------|
| od kredytów i pożyczek | 2 120 504,81 | 740 159,23 |
| dla jednostek powiązanych, w tym: | 25 502,31 | 13 107,15 |
| dla jednostek zależnych | - | - |
| dla jednostek współzależnych | - | - |
| dla jednostek stowarzyszonych | - | - |
| dla znaczącego inwestora | 25 502,31 | 13 107,15 |
| dla jednostki dominującej | - | - |
| dla innych jednostek powiązanych | - | - |
| dla innych jednostek | 2 095 002,50 | 727 052,08 |
| pozostałe odsetki | 3 524 145,98 | 142 643,55 |
| dla jednostek powiązanych, w tym: | 217 012,88 | 842,08 |
| dla jednostek zależnych | - | - |
| dla jednostek współzależnych | - | - |
| dla jednostek stowarzyszonych | - | - |
| dla znaczącego inwestora | - | - |
| dla jednostki dominującej | - | - |
| dla innych jednostek powiązanych | 217 012,88 | 842,08 |
| dla innych jednostek | 3 307 133,10 | 141 801,47 |
| Koszty finansowe z tytułu odsetek, razem | 5 644 650,79 | 882 802,78 |

| Inne koszty finansowe | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--------------------------------|------------|------------|
| ujemne różnice kursowe, w tym: | 101 479,16 | 70 325,44 |
| zrealizowane | 99 644,91 | 70 246,48 |

| | | |
|--|--------------|------------|
| niezrealizowane | 1 834,25 | 78,96 |
| utworzone rezerwy (z tytułu) | - | - |
| koszty gwarancji bankowych / ubezpieczeniowych | 464 897,54 | 303 865,69 |
| opłaty w związku z obecnością na GPW | - | - |
| odpisy aktualizujące wartość pożyczek | - | - |
| prowinne od kredytów bankowych / emisji obligacji / leasingu | 565 804,46 | 355 168,99 |
| inne | 81 410,34 | 15 293,05 |
| wycena | 223 067,41 | - |
| Inne koszty finansowe, razem | 1 436 658,91 | 744 653,17 |

10. Podatek dochodowy i inne obciążenia wyniku finansowego

| Podatek dochodowy bieżący | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|-----------------|----------------|
| Zysk (strata) brutto | 25 455 330,79 | 13 036 796,45 |
| Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym (wg tytułów) (pozycje ze znakiem + zwiększają podstawę opodatkowania, ze znakiem – zmniejszają podstawę opodatkowania) | - | - |
| Strata podatkowa jednostki dominującej i spółek zależnych do rozliczenia w okresach następnym | - | - |
| amortyzacja niestanowiąca kosztów uzyskania przychodów | 835 205,43 | 971 814,41 |
| amortyzacja podatkowa nieodniesiona w rachunek zysków i strat | (265 733,20) | - |
| 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 | 191 620,34 | (68 970,09) |
| koszty reprezentacji i reklamy niestanowiące kosztów uzyskania przychodów | 1 947,10 | 1 140,40 |
| inne koszty rodzajowe nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów | 544 962,83 | 469 437,77 |
| zmiana stanu rezerw (wzrost/spadek) wyłączona z wyniku podatkowego | 282 442,47 | (13 022,60) |
| odpisy aktualizujące - utworzenie | 3 278 017,44 | 3 269 812,09 |
| odpisy aktualizujące - rozwiązanie | (14 663,89) | (19 935,83) |
| Odpisane należności nieściągalne | 10 782,78 | 44 621,68 |
| Odpisane wartości ewidencyjne środków trwałych wykupionych z leasingu | - | - |
| przekazane darowizny | 14 871,20 | 9 145,10 |
| raty leasingowe niezaliczone do kosztów w rachunku zysków i strat, stanowiące koszty uzyskania przychodów | (495 767,12) | (682 052,02) |
| dotacje zaliczone do przychodów podatkowych w poprzednich okresach | - | - |
| zarachowane do przychodów, nieotrzymane odsetki | (12 068 176,96) | (3 583 459,70) |
| odsetki otrzymane zarachowane do przychodów poprzednich okresów | 6 755 916,57 | 1 588 609,34 |
| odsetki zapłacone zarachowane do kosztów poprzednich okresów | 19 161,21 | 12 721,75 |
| zarachowane do kosztów, niezapłacone odsetki | 42 602,31 | 29 392,41 |
| koszty finansowe leasingu | 30 543,10 | 14 051,70 |
| różnice kursowe niezrealizowane | (124 216,83) | 78,96 |
| niezrealizowane zyski / straty z wyceny aktywów finansowych | 347 284,24 | (466 886,39) |
| przeszacowana wartość sprzedanej nieruchomości wpływająca na obniżenie zysku ze sprzedaży nieruchomości, niestanowiąca podatkowych kosztów uzyskania przychodów | - | - |

| | | |
|---|----------------|-----------------|
| różnice wynikające z innego w czasie zaliczenia do przychodów i kosztów kontraktów długoterminowych | 12 184 513,46 | (12 622 933,91) |
| dywidendy wyłączone z opodatkowania | (6 210 361,18) | (5 801 456,16) |
| nieodpłatne świadczenia podlegające opodatkowaniu | - | - |
| inne przychody (pozostałe operacyjne i finansowe) niepodlegające opodatkowaniu | (254 927,73) | (165 374,81) |
| inne przychody (pozostałe operacyjne i finansowe) zarachowane do poprzednich okresów, podlegające opodatkowaniu | 235 766,51 | 465 414,01 |
| inne koszty (pozostałe operacyjne i finansowe) niestanowiące kosztów uzyskania przychodów | 333 843,87 | 244 772,22 |
| koszty / przychody zagranicznego zakładu podatkowego wyłączone z opodatkowania | 491 031,43 | 533 885,76 |
| Inne koszty stanowiące koszty uzyskania przychodów, nie będące kosztami ujętymi w rachunku zysków i strat | (2 889 237,55) | - |
| Odliczenia od dochodu strat poniesionych w latach ubiegłych | (6 898 867,72) | - |
| Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym | 20 602 780,90 | (2 732 397,46) |
| Podatek dochodowy według stawki 19% / 9% | 4 148 439,00 | - |
| Zwiększenia, zaniechania, zwolnienia, odliczenia i obniżki podatku | - | - |
| Podatek dochodowy bieżący ujęty (wykazany) w deklaracji podatkowej, w tym: | 4 148 439,00 | (409 429,00) |
| podatek z innych źródeł | 3 113 749,00 | - |
| podatek z zysków kapitałowych | 1 020 391,00 | - |
| korekta lat ubiegłych | - | (409 429,00) |
| podatek od nieruchomości komercyjnych | 14 299,00 | - |
| podatek pobrany i zapłacony przez płatników (dywidendy) | - | - |
| podatek odroczony | 170 446,66 | 1 325 010,00 |
| Podatek wykazany w rachunku zysków i strat | 4 318 885,66 | 915 581,00 |

11. Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

Wyliczając rezerwę z tytułu świadczeń pracowniczych Spółka przyjęła następujące założenia: stopę dyskontową na poziomie 6,8%, stopa wzrostu wynagrodzeń na poziomie 13,1% (2023 r.), 5,9% (2024) i 5% (w latach kolejnych) oraz wskaźnik rotacji pracowników na poziomie 7,5%. 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 założeniu 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 | 144 852,17 | 152 618,58 | 137 653,50 | 137 553,83 | 152 660,03 | 148 997,93 | 140 928,45 |
| odprawy rentowe | 23 615,00 | 24 041,94 | 22 341,16 | 22 332,17 | 24 044,21 | 23 880,28 | 22 485,82 |
| niewykorzystane urlopy | 996 042,17 | 996 042,17 | 996 042,17 | 996 042,17 | 996 042,17 | 996 042,17 | 996 042,17 |
| Razem | 1 164 059,34 | 1 172 702,69 | 1 156 036,83 | 1 155 928,17 | 1 172 746,41 | 1 168 920,38 | 1 159 456,44 |

12. 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, ryzyko kredytowe oraz 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 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku według daty zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności bez uwzględnienia płatności odsetkowych.

| 31.12.2022 | Na żądanie | Poniżej 3 miesięcy | Od 3 do 12 miesięcy | Od 1 roku do 5 lat | Powyżej 5 lat | Razem |
|--------------------------------------|------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------|---------------|
| Oprocentowane kredyty i pożyczki | - | - | 29 122 105,36 | - | - | 29 122 105,36 |
| Wyemitowane obligacje | - | 28 500,00 | - | 30 000 000,00 | - | 30 028 500,00 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | - | 18 974 743,01 | 1 261 606,33 | 8 400 025,56 | 1 823 156,00 | 30 459 530,90 |
| Pozostałe zobowiązania finansowe | - | 1 740 463,11 | 225 091,92 | 262 596,49 | - | 2 228 151,52 |

| 31.12.2021 | Na żądanie | Poniżej 3 miesięcy | Od 3 do 12 miesięcy | Od 1 roku do 5 lat | Powyżej 5 lat | Razem |
|--------------------------------------|------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------|---------------|
| Oprocentowane kredyty i pożyczki | - | - | 29 030 382,37 | - | - | 29 030 382,37 |
| Wyemitowane obligacje | - | 11 040,00 | - | 30 000 000,00 | - | 30 011 400,00 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | - | 21 583 369,14 | 1 999 141,27 | 7 345 483,10 | 1 216 187,89 | 32 329 935,35 |
| Pozostałe zobowiązania finansowe | - | - | 400 489,97 | 49 461,67 | - | 449 951,64 |

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 31.12.2022 r. wynosił 4,6899 (1 EUR – PLN)
- ii. kurs na 31.12.2021 r. wynosił 4,5994 (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 w walutach obcych dla EUR w okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2022 roku były 5% wyższe/nizsze, przedstawia poniższa tabela:

Stan na 31.12.2022

| 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%) |
|---|---|---|---|---|---|
| Aktywa finansowe | | | | | |
| Udziały lub akcje | 102 194 828,55 | 5 862,37 | - | (5 862,38) | - |
| Pożyczki | 157 025 625,43 | 1 132 427,49 | - | (1 132 427,03) | - |
| Należności z tytułu dostaw i usług (pozostałe) | 22 637 059,73 | 178 113,95 | - | (178 113,95) | - |
| Inne należności niż wymienione powyżej, będące aktywami finansowymi | 19 606 997,67 | - | - | - | - |
| Krótkoterminowe papiery wartościowe | - | - | - | - | - |
| Wycena pozostałych instrumentów – instrumenty pochodne | - | - | - | - | - |
| Dłużne papiery wartościowe | 51 932 146,53 | - | - | - | - |
| Środki pieniężne | 3 407 276,73 | 37 441,29 | - | (37 441,29) | - |
| Zobowiązania finansowe | | | | | |
| Kredyty bankowe | 28 759 943,75 | 1 340 138,93 | - | (1 340 138,93) | - |
| <i>długoterminowe</i> | - | - | - | - | - |
| <i>krótkoterminowe</i> | 28 759 943,75 | 1 340 138,93 | - | (1 340 138,93) | - |
| Pożyczki | 362 161,61 | - | - | - | - |
| Leasing | 487 688,41 | - | - | - | - |
| Kaucje długoterminowe i inne zobowiązania długoterminowe | 53 979,68 | - | - | - | - |
| Dłużne papiery wartościowe | 30 028 500,00 | - | - | - | - |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 33 027 819,75 | 66 949,25 | - | (66 949,25) | - |
| Inne zobowiązania niż wymienione powyżej, będące zobowiązaniami finansowymi | 1 740 463,11 | 21 877,61 | - | (21 877,61) | - |

Stan na 31.12.2021

| 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%) |
|---|---|---|---|---|---|
| Aktywa finansowe | | | | | |
| Udziały lub akcje | 103 420 760,70 | 5 749,25 | - | (5 749,25) | - |
| Pożyczki | 107 403 653,80 | 212 741,89 | - | (212 741,89) | - |
| Należności z tytułu dostaw i usług (pozostałe) | 22 945 651,11 | 193 543,51 | - | (193 543,51) | - |
| Inne należności niż wymienione powyżej, będące aktywami finansowymi | 17 727 138,93 | - | - | - | - |
| Krótkoterminowe papiery wartościowe | - | - | - | - | - |
| Wycena pozostałych instrumentów – instrumenty pochodne | - | - | - | - | - |
| Dłużne papiery wartościowe | 48 980 193,68 | - | - | - | - |
| Środki pieniężne | 17 004 673,85 | 33 094,37 | - | (33 094,37) | - |
| Zobowiązania finansowe | - | - | - | - | - |
| Kredyty bankowe | 28 693 723,07 | - | - | - | - |
| <i>długoterminowe</i> | - | - | - | - | - |
| <i>krótkoterminowe</i> | 28 693 723,07 | - | - | - | - |
| Pożyczki | 336 659,30 | - | - | - | - |
| Leasing | 449 951,64 | - | - | - | - |
| Kaucje długoterminowe i inne zobowiązania długoterminowe | 2 351 164,47 | - | - | - | - |
| Dłużne papiery wartościowe | 30 011 400,00 | - | - | - | - |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 32 355 095,67 | 33 313,04 | - | (33 313,04) | - |
| Inne zobowiązania niż wymienione powyżej, będące zobowiązaniami finansowymi | - | - | - | - | - |

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe jest to ryzyko poniesienia przez Spółkę 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 | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| udzielone pożyczki | 157 025 625,43 | 107 403 653,80 |
| obligacje | 51 932 146,53 | 48 980 193,68 |
| pozostałe należności handlowe | 22 637 059,73 | 22 945 651,12 |
| środki pieniężne | 3 407 276,73 | 17 004 673,85 |

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

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

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

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

Ryzyko stóp procentowych

Narażenie Spółki na ryzyka wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim zaciągniętych kredytów oraz wyemitowanych obligacji. W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmianę stóp procentowych na dzień 31.12.2022 r., przyjęto założenie, że zmiana poziomu stóp procentowych może wynosić ± 3 punkty procentowe (na podstawie danych historycznych i posiadanej wiedzy).

Poniższa tabela przedstawia średnie wartości wahania kosztu instrumentów finansowych narażonych na ryzyko stopy procentowej.

Stan na 31.12.2022

| Pozycja bilansowa | Średnia wartość księgowa instrumentów finansowych | Szacowana zmiana stóp procentowych + 3 p.p | Szacowana zmiana stóp procentowych - 3 p.p |
|--------------------------------|---|--|--|
| Długoterminowe kredyty | - | | |
| Krótkoterminowe kredyty celowe | 25 931 807,85 | 777 954,24 | (777 954,24) |
| Kredyt w rachunku bieżącym | 12 888 674,26 | 386 660,23 | (386 660,23) |
| Dłużne papiery wartościowe | 30 028 500,00 | 900 855,00 | (900 855,00) |

Stan na 31.12.2021

| Pozycja bilansowa | Średnia wartość księgowa instrumentów finansowych | Szacowana zmiana stóp procentowych + 3 p.p | Szacowana zmiana stóp procentowych - 3 p.p |
|--------------------------------|---|--|--|
| Długoterminowe kredyty | - | | |
| Krótkoterminowe kredyty celowe | 19 171 746,59 | 575 152,40 | (575 152,40) |
| Kredyt w rachunku bieżącym | 15 316 933,69 | 459 508,01 | (459 508,01) |
| Dłużne papiery wartościowe | 30 011 400,00 | 900 342,00 | (900 342,00) |

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 31.12.2022 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 51.350.394,57 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 31.12.2022 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 11.661.605,84 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 31.12.2022 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 2.329.526,94 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 31.12.2022 r. wynosiła 43.606.226,96 zł z tytułu Pożyczki Jessica, 38.654.288,71 zł z tytułu kredytu na galerię oraz 6.530.819,41 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 31.12.2022 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 70.253.294,80 zł.

f) 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 31.12.2022 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 26.547.197,99.

g) 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 31.12.2022 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 32.928.329,94.

h) W dniu 28.07.2022 r. spółka zależna P.A. NOVA Invest Kłodzko 1 Sp. z o.o. jako Kredytobiorca podpisała umowę kredytu z PEKAO S.A. na budowę obiektu handlowego w Kłodzku. Kredyt został udzielony do kwoty 6.778.000,00 EURO (nie więcej niż 29.820.000,00 PLN). 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 31.12.2022 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 23.664.759,05.

i) W dniu 28.07.2022 r. spółka zależna P.A. NOVA Invest Kłodzko 2 Sp. z o.o. jako Kredytobiorca podpisała umowę kredytu z PEKAO S.A. na budowę parku handlowego w Kłodzku. Kredyt został udzielony do kwoty 5.523.000,00 EURO (nie więcej niż 24.301.000,00 PLN). 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 31.12.2022 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 16.363.380,17.

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. Wartość limitu, uwzględniająca zawarte aneksy do umowy wynosi 28.000.000,00 zł. Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2022 r. wynosiła 1.301.204,57 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. Wartość limitu, uwzględniająca zawarte aneksy do umowy wynosi 10.000.000,00 zł. Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2022 r. wynosiła 6.618.267,08 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. Wartość limitu, uwzględniająca zawarte aneksy do umowy wynosi 8.000.000,00 zł. Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2022 r. wynosiła 3.839.140,25 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. Wartość limitu, uwzględniająca zawarte aneksy do umowy wynosi 10.000.000,00 zł. Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2022 r. wynosiła 1.491.999,66 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 31.12.2022 r. wynosiła 1.235.098,95 zł.

f) W dniu 09.08.2019 r. Emitent zawarł z Uniqa T.U. S.A. umowę o udzielanie gwarancji. Wartość limitu, uwzględniająca zawarte aneksy do umowy wynosi 10.000.000,00 zł. Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2022 r. wynosiła 4.334.286,71 zł.

g) W dniu 02.12.2021 r. Emitent zawarł z Credendo Excess & Surety Société Anonyme umowę o udzielanie gwarancji w ramach limitu do kwoty 10.000.000,00 zł. Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2022 r. wynosiła 7.357.278,97 zł.

Obciążenia majątku wykazano w tabeli poniżej.

| Opis obciążonego składnika majątkowego | Wartość składnika majątkowego wykazana w aktywach na 31.12.2022 r. [PLN] | Rodzaj zabezpieczenia / obciążenia | Rodzaj wierzycielności, wierzyciel |
|---|--|--|---|
| Nieruchomość w Gliwicach | 5 032 742,30 | hipoteka łączna umowna do kwoty 15.000.000,00 zł | umowa wieloproduktowa; ING Bank Śląski S.A. |
| Nieruchomość w Gliwicach | 2 925 204,11 | hipoteka umowna 3.000.000,00 PLN | |
| Weksel | | weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową | |
| Polisa ubezpieczeniowa | | cesja praw z polisy ubezpieczeniowej - nieruchomości w Gliwicach | |
| Nieruchomość w Gliwicach | - | hipoteka umowna 3.000.000,00 PLN | |
| Nieruchomość w Przemyślu | 3 714 697,30 | hipoteka umowna do kwoty 6.000.000,00 PLN | |
| | | oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 31.500.000,00 PLN | |
| Samochody w leasingu | 588 800,43 | weksel, brak tytułu własność przedmiotu | umowy leasingu; VW Leasing, ING Lease |
| Nieruchomość w Płocku | 54 249 633,19 | hipoteka umowna 8.600.000,00 EUR | kredyt obrotowy walutowy z przeznaczeniem na budowę obiektu handlowego w Płocku; Santander Bank Polska S.A. |
| | | przelew wierzycielności z umów ubezpieczenia oraz umowy najmu | |
| | | oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 8.572.500,00 EUR | |
| 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 | 3 089 224,23 | umowa podporządkowania | |
| Poręczenie - wartość zadłużenia spółki San Development Sp. z o.o. | 70 253 294,80 | 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 | 17 259 009,47 | umowa podporządkowania | |
| Obligacje wyemitowane przez Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. wraz z odsetkami | 51 569 416,26 | umowa podporządkowania | |

| | | | |
|--|---------------|---|---|
| Poręczenie - wartość zadłużenia spółki Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. | 51 350 394,57 | 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 | 2 642 766,93 | umowa podporządkowania | |
| Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 2.600.000,00 PLN | | umowa ramowa | |
| Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 10.000.000,00 EUR | | umowa kredytowa | |
| Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 700.000,00 EUR | | umowa wsparcia | |
| Poręczenie - wartość zadłużenia spółki Galeria Kluczbork Sp. z o.o. | 26 547 197,99 | umowa kredytowa | |
| Udziały w spółce P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o. | 2 250 000,00 | zastaw | kredyt inwestycyjny na realizację przez spółkę P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o. hali w Rybniku; mBank S.A. |
| Pożyczki udzielone spółce P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o. wraz z odsetkami | 5 527 777,78 | umowa podporządkowania | |
| Poręczenie - wartość zadłużenia spółki P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o. | 11 661 605,84 | 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 | 2 087 273,07 | umowa podporządkowania | |
| Poręczenie - wartość zadłużenia spółki P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o. | 2 329 526,94 | umowa gwarancyjna | |
| 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 | 49 333 074,97 | umowa podporządkowania | |
| Poręczenie - wartość zadłużenia spółki Galeria Galena Sp. z o.o. | 88 791 335,08 | umowa pożyczki / umowy kredytowe | |
| pełnomocnictwo do rachunku bieżącego | 537,94 | 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 | 2 810 561,50 | umowa podporządkowania | |
| Poręczenie - wartość zadłużenia spółki P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o. | 2 928 329,94 | umowa poręczenia | |
| 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.) | 34 464 592,37 | 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 | |
| Udziały w spółce P.A. NOVA Invest Kłodzko 1 Sp. z o.o. | 5 000,00 | zastaw | Umowa kredytów związana z realizacją projektu - obiekt handlowy w Kłodzku; P.A. NOVA Invest Kłodzko 1 Sp. z o.o.; PEKAO S.A. |
| Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 10.167.000,00 EURO, do kwoty 12.884.700,00 EUR, do kwoty 18.451.500,00 EUR oraz do kwoty 8.250.000,00 PLN | | umowa kredytowa, umowa poręczenia, umowa wsparcia | |
| Poręczenie - wartość zadłużenia spółki P.A. NOVA Invest Kłodzko 1 Sp. z o.o. | 23 664 759,05 | umowa poręczenia | |
| Zobowiązanie do pokrycia kwoty przekroczenia kosztów realizacji projektu | | umowa wsparcia | |
| Udziały w spółce P.A. NOVA Invest Kłodzko 2 Sp. z o.o. | 5 000,00 | zastaw | Umowa kredytów związana z realizacją projektu - park handlowy w Kłodzku; P.A. NOVA Invest Kłodzko 2 Sp. z o.o.; PEKAO S.A. |
| Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 10.167.000,00 EURO, do kwoty 12.884.700,00 EUR, do kwoty 18.451.500,00 EUR oraz do kwoty 8.250.000,00 PLN | | umowa kredytowa, umowa poręczenia, umowa wsparcia | |
| Poręczenie - wartość zadłużenia spółki P.A. NOVA Invest Kłodzko 2 Sp. z o.o. | 16 363 380,17 | umowa poręczenia | |
| Zobowiązanie do pokrycia kwoty przekroczenia kosztów realizacji projektu | | umowa wsparcia | |

Klasyfikacja instrumentów finansowych

| Aktywa finansowe według pozycji bilansowej | Klasyfikacja instrumentów finansowych wg MSSF 9 (wartość księgowa) wg stanu na 31.12.2022 | | | Pozostałe |
|---|---|--|---|----------------|
| | wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy | wyceniane w wartości godziwej ze zmianami w kapitale | wyceniane w wartości zamortyzowanym koszcie | |
| Aktywa finansowe | | | | |
| Udziały i akcje | - | - | - | 102 194 828,55 |
| Pożyczki | - | - | 157 025 625,43 | - |
| Kaucje długoterminowe i inne należności długoterminowe | - | - | 19 606 997,67 | - |
| Należności z tytułu dostaw i usług | - | - | 11 257 840,26 | - |
| Wycena pozostałych instrumentów - instrumenty pochodne | - | - | - | - |
| Inne należności niż wymienione powyżej, będące aktywami finansowymi | - | - | - | - |
| Krótkoterminowe papiery wartościowe | - | - | - | - |
| Dłużne papiery wartościowe | - | - | 51 932 146,53 | - |
| Środki pieniężne | - | - | - | 3 407 276,73 |

| Zobowiązania finansowe według pozycji bilansowej | Klasyfikacja instrumentów finansowych wg MSSF 9 (wartość księgowa) wg stanu na 31.12.2022 | | |
|---|---|---|--|
| | wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy | wyceniane w wartości zamortyzowanym koszcie | wyceniane w wartości godziwej ze zmianami w kapitale |
| | | | rachunkowość zabezpieczeń |
| Zobowiązania finansowe | | | |
| Kredyty bankowe | - | 28 759 943,75 | - |
| <i>Długoterminowe</i> | - | - | - |
| <i>Krótkoterminowe</i> | - | 28 759 943,75 | - |
| Pożyczki | - | 362 161,61 | - |
| Leasing | - | 487 688,41 | - |
| Kaucje długoterminowe i inne zobowiązania długoterminowe | - | 53 979,68 | - |
| Dłużne papiery wartościowe | - | 32 257 212,27 | - |
| Wycena pozostałych instrumentów - instrumenty pochodne | - | - | - |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | - | 30 607 332,11 | - |
| Inne zobowiązania niż wymienione powyżej, będące zobowiązaniami finansowymi | - | 3 755 884,92 | - |

| Aktywa finansowe według pozycji bilansowej | Klasyfikacja instrumentów finansowych wg MSSF 9 (wartość księgowa) wg stanu na 31.12.2021 | | | Pozostałe |
|---|---|--|------------------------------------|----------------|
| | wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy | wyceniane w wartości godziwej ze zmianami w kapitale | wyceniane w zamortyzowanym koszcie | |
| Aktywa finansowe | | | | |
| Udziały i akcje | - | - | - | 103 420 760,70 |
| Pożyczki | - | - | 107 403 653,80 | - |
| Kaucje długoterminowe i inne należności długoterminowe | - | - | 17 727 138,93 | - |
| Należności z tytułu dostaw i usług | - | - | 22 945 651,12 | - |
| Wycena pozostałych instrumentów - instrumenty pochodne | - | - | - | - |
| Inne należności niż wymienione powyżej, będące aktywami finansowymi | - | - | - | - |
| Krótkoterminowe papiery wartościowe | - | - | - | - |
| Dłużne papiery wartościowe | - | - | 48 980 193,68 | - |
| Środki pieniężne | - | - | - | 17 004 673,85 |

| Zobowiązania finansowe według pozycji bilansowej | Klasyfikacja instrumentów finansowych wg MSSF 9 (wartość księgowa) wg stanu na 31.12.2021 | | |
|---|---|------------------------------------|--|
| | wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy | wyceniane w zamortyzowanym koszcie | wyceniane w wartości godziwej ze zmianami w kapitale |
| | | | rachunkowość zabezpieczeń |
| Zobowiązania finansowe | | | |
| Kredyty bankowe | - | 28 693 723,07 | - |
| <i>Długoterminowe</i> | - | - | - |
| <i>Krótkoterminowe</i> | - | 28 693 723,07 | - |
| Pożyczki | - | 336 659,30 | - |
| Leasing | - | 449 951,64 | - |
| Kaucje długoterminowe i inne zobowiązania długoterminowe | - | 2 351 164,47 | - |
| Dłużne papiery wartościowe | - | 30 011 400,00 | - |
| Wycena pozostałych instrumentów - instrumenty pochodne | - | - | - |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | - | 32 355 095,67 | - |
| Inne zobowiązania niż wymienione powyżej, będące zobowiązaniami finansowymi | - | 3 616 485,48 | - |

INNE INFORMACJE

Informacje o zatrudnieniu

| Informacje o zatrudnieniu | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|------------|------------|
| Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie w grupach zawodowych po przeliczeniu na pełne etaty, w tym: | 151 | 152 |
| - pracownicy umysłowi (na stanowiskach nierobotniczych) | 113 | 108 |
| - pracownicy fizyczni (na stanowiskach robotniczych) | 38 | 44 |

Informacje o transakcjach z jednostkami powiązаныmi

| Nazwa jednostki i opis powiązania | stan zobowiązań na dzień 31.12.2022 r. | koszty P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązany w roku 2022 z tytułu odsetek od pożyczek | koszty P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązany w roku 2022 z tytułu odsetek od obligacji | koszty P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązany w roku 2022 z tytułu udzielonego poręczenia | koszty P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązany w roku 2022 z tytułu robót budowlanych | koszty P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązany w roku 2022 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) | 362 161,61 | 25 502,31 | - | - | - | 120 000,00 |
| San Development Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | - | - | - | - | - | - |
| Supernova Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | - | - | - | - | - | - |
| Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym spółki Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.) | - | - | - | - | - | 1 000,00 |
| 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) | - | - | - | - | - | 358 685,89 |
| PAL Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 50,1% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | - | - | - | - | - | - |
| P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | - | - | - | - | - | - |

| | | | | | | |
|--|--------------|---|---|---|---|------------|
| P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | - | - | - | - | - | - |
| PAL 2 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 51% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | - | - | - | - | - | 727 402,22 |
| P.A. NOVA Invest Kłodzko 1 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | 615,00 | - | - | - | - | 2 500,00 |
| 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 2 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 99,99% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | 615,00 | - | - | - | - | 2 500,00 |
| P.A. NOVA Invest Częstochowa Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | 1 302 742,47 | - | - | - | - | 2 742,47 |
| PAL 1 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 51% 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) | 437 720,64 | - | - | - | - | 20 462,52 |
| Kancelaria Radcy Prawnego Macieja Bobkowskiego (Pan Bobkowski posiada 5,35% udziału w kapitale zakładowym P.A. NOVA S.A.) | 30 178,05 | - | - | - | - | 285 223,31 |
| A&U Formation Katarzyna Jurek-Lessaer (Pani Jurek-Lessaer jest członkiem Rady Nadzorczej P.A. NOVA S.A.) | - | - | - | - | - | 26 299,81 |
| 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 Ząbkowice 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. | 85 088,25 | - | 8 324,05 | - | - | - |
| Stanisław Lessaer Wiceprezes Zarządu P.A. NOVA S.A. (Pan Lessaer posiada 6,38% udziału w kapitale zakładowym P.A. NOVA S.A.) | 406,17 | - | - | - | - | - |
| Ewa Bobkowska Wiceprezes Zarządu P.A. NOVA S.A. (Pani Bobkowska posiada 4,89% udziału w kapitale zakładowym P.A. NOVA S.A.) | 1 707 138,72 | - | 166 970,65 | - | - | - |

| Nazwa jednostki i opis powiązania | stan należności na dzień 31.12.2022 r. | przychody P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym w roku 2022 z tytułu odsetek od pożyczek | przychody P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym w roku 2022 z tytułu odsetek od obligacji | przychody P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym w roku 2022 z tytułu udzielonego poręczenia | przychody P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym w roku 2022 z tytułu robót budowlanych | przychody P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym w roku 2022 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) | - | - | - | - | - | 19 365,52 |
| San Development Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | 7 520 132,86 | 314 761,08 | - | 649 648,19 | 128 571,32 | 10 075,00 |
| P.A. NOVA Invest Plock Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | 4 009,88 | 9,88 | - | - | - | 1 477,42 |
| Supernova Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | 3 245 784,99 | 175 655,79 | - | - | - | - |
| 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.) | 1 800 843,58 | 691 956,39 | - | 18 382,22 | - | 16 750,00 |
| Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | 75 544 828,70 | 975 671,80 | 2 589 222,58 | 489 525,08 | - | 4 975,00 |
| Galeria Kluczbork Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | 4 621 430,46 | 170 568,20 | - | 245 379,34 | - | 1 002 075,00 |
| Galeria Galena Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | 55 695 539,25 | 2 727 882,64 | - | 825 619,38 | - | 29 025,00 |
| P.A. NOVA Management Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | 913 365,15 | 56 547,08 | - | - | - | 146 418,30 |
| PAL Sp. z o.o. | 2 718,30 | - | - | - | - | 482 166,00 |

| | | | | | | |
|--|---------------|--------------|---|------------|---------------|--------------|
| (P.A. NOVA S.A. posiada 50,1% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | | | | | | |
| P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | 6 610 868,15 | 374 768,24 | - | 114 313,28 | 107 500,00 | 1 200,00 |
| P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | 2 173 772,85 | 124 141,96 | - | 22 298,49 | - | 201 200,00 |
| PAL 2 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 51% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | - | - | - | - | - | 110 875,27 |
| P.A. NOVA Invest Racibórz Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | 4 595 221,40 | 339 928,15 | - | - | 57 271,81 | 1 500,00 |
| P.A. NOVA Inwestycje Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | 1 296 278,92 | 83 683,69 | - | - | - | 1 200,00 |
| PAL 1 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 51% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | 2 829,00 | - | - | - | - | 282 794,13 |
| Centrum Handlowe ZET Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | - | 1 255,51 | - | - | - | 1 200,00 |
| P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | 2 953 026,43 | 185 580,55 | - | 27 558,73 | - | 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) | - | - | - | - | - | 3 501 200,00 |
| Kancelaria Radcy Prawnego Macieja Bobkowskiego (Pan Bobkowski posiada 5,35% udziału w kapitale zakładowym P.A. NOVA S.A.) | 295,20 | - | - | - | - | 2 880,00 |
| A&U Formation Katarzyna Jurek-Lessaer (Pani Jurek-Lessaer jest członkiem Rady Nadzorczej P.A. NOVA S.A.) | - | - | - | - | - | 130,00 |
| P.A. NOVA BT GmbH (P.A. NOVA S.A. posiada 98% w kapitale zakładowym spółki P.A. NOVA BT GmbH) | 5 038 837,64 | 161 454,55 | - | - | - | - |
| P.A. NOVA Invest Zabkowice Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | 20 590 301,69 | 407 637,14 | - | - | - | 18 603,69 |
| P.A. NOVA Invest Częstochowa Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | - | 272 590,57 | - | 63 890,66 | - | 301 200,00 |
| P.A. NOVA Invest Kłodzko 1 Sp. z o.o. | 29 490 037,53 | 1 145 145,81 | - | 43 351,72 | 36 500 000,00 | 9 007 200,00 |

| | | | | | | |
|---|---------------|------------|---|-----------|---------------|--------------|
| (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | | | | | | |
| P.A. NOVA Invest Kłodzko 2 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | 18 897 221,26 | 843 489,86 | - | 30 231,40 | 22 350 000,00 | 8 188 200,00 |
| 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.) | 139,99 | - | - | - | - | - |

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 2021 roku, z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2022 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 2022.

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 2022

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 2022.

Zatwierdzenie sprawozdania finansowego do publikacji

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd w dniu 13 kwietnia 2023 roku i dopuszczone do publikacji po wydaniu opinii przez podmiot przeprowadzający badanie niniejszego sprawozdania.

Podpis osoby odpowiedzialnej za prowadzenie ksiąg rachunkowych:

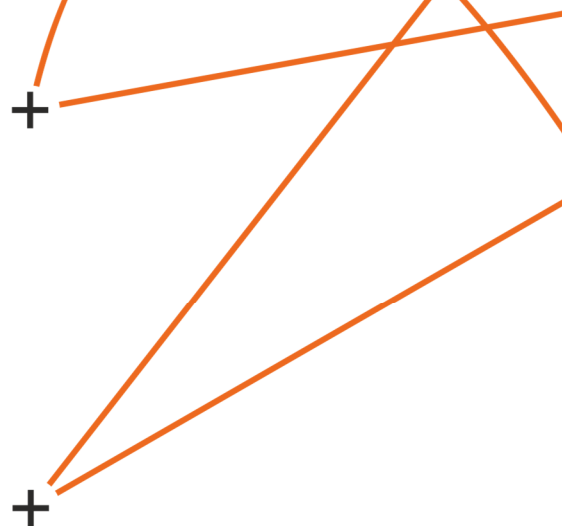
| Data | Imię i nazwisko | Funkcja | Podpis |
|------------|-----------------|-----------------------------------|--------|
| 2023-04-13 | Anna Szrodińska | Główny Księgowy Grupy Kapitałowej | |

Podpisy wszystkich Członków Zarządu:

| Data | Imię i nazwisko | Funkcja | Podpis |
|------------|-------------------|--------------------|--------|
| 2023-04-13 | Tomasz Janik | Prezes Zarządu | |
| 2023-04-13 | Ewa Bobkowska | Wiceprezes Zarządu | |
| 2023-04-13 | Stanisław Lessaer | Wiceprezes Zarządu | |

PANOVA

Since 1987



***SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI
I GRUPY KAPITAŁOWEJ P.A. NOVA
ZA 2022 ROK***

KWIECIEŃ 2023

Spis treści

| | |
|---|-----------|
| 1. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE I GRUPIE KAPITAŁOWEJ P.A. NOVA | 6 |
| 1.1. PODSTAWOWE INFORMACJE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ | 6 |
| 1.2. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI..... | 6 |
| 1.3. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA 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 | 9 |
| 1.5.1. ZARZĄD JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ I SPÓŁEK ZALEŻNYCH..... | 9 |
| 1.5.2. RADA NADZORCZA | 16 |
| 1.6. PROKURENCI JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ I SPÓŁEK ZALEŻNYCH | 18 |
| 1.7. INFORMACJE O POSIADANYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ DOMINUJĄCĄ ODDZIAŁACH (ZAKŁADACH) | 18 |
| 1.8. INFORMACJE O POWIĄZANIACH ORGANIZACYJNYCH I KAPITAŁOWYCH GRUPY KAPITAŁOWEJ | 19 |
| 2. CZYNNIKI I ZDARZENIA WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2022 ROKU | 19 |
| 2.1. INFORMACJA O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH, TOWARACH ORAZ USŁUGACH GRUPY KAPITAŁOWEJ | 19 |
| 2.2. RYNKI ZBYTU ORAZ ŹRÓDŁA ZAOPATRZENIA W TOWARY I USŁUGI..... | 20 |
| 2.3. SYTUACJA FINANSOWA ORAZ STAN MAJĄTKOWY SPÓŁKI (DANE JEDNOSTKOWE) | 21 |
| 2.3.1. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW..... | 22 |
| 2.3.2. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ..... | 22 |
| 2.3.3. SPRAWOZDANIE Z PRZEPEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH | 23 |
| 2.3.4. SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI | 23 |
| 2.3.5. KLUCZOWE WSKAŹNIKI EFEKTYWNOŚCI ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA | 24 |
| 2.4. SYTUACJA FINANSOWA ORAZ STAN MAJĄTKOWY GRUPY KAPITAŁOWEJ (DANE SKONSOLIDOWANE)..... | 26 |
| 2.4.1. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW..... | 27 |
| 2.4.2. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ..... | 27 |
| 2.4.3. SPRAWOZDANIE Z PRZEPEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH | 27 |
| 2.4.4. SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI | 28 |
| 2.4.5. KLUCZOWE WSKAŹNIKI EFEKTYWNOŚCI ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ GRUPY KAPITAŁOWEJ | 29 |
| 2.5. ZDARZENIA I UMOWY ZNACZĄCE DLA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ | 32 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 2.5.1 | ISTOTNE ZDARZENIA W DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ | 32 |
| 2.5.2. | ISTOTNE ZDARZENIA W DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ..... | 33 |
| 2.5.3. | INNE ISTOTNE ZDARZENIA I UMOWY ZNACZĄCE DLA DZIAŁALNOŚCI EMITENTA | 35 |
| 2.6. | INFORMACJE O KREDYTACH, POŻYCZKACH, PORĘCZENIACH I GWARANCJACH 37 | |
| 2.6.1. | ZACIĄGNIĘTE I WYPOWIEDZIANE KREDYTY I POŻYCZKI, UZYSKANE PORĘCZENIA I GWARANCJE..... | 37 |
| 2.6.2. | UDZIELONE PRZEZ EMITENTA POŻYCZKI, PORĘCZENIA I GWARANCJE | 41 |
| 2.7. | TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE | 45 |
| 2.8. | OPIS ISTOTNYCH RYZYK I ZAGROŻEŃ DLA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ | 45 |
| 2.9. | OCENA CZYNNIKÓW I NIETYPOWYCH ZDARZEŃ MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI ZA ROK OBROTOWY..... | 48 |
| 2.10. | INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH W ZAKRESIE RYZYK, NA JAKIE JEST NARAŻONE EMITENT ORAZ PRZYJĘTYCH PRZEZ EMITENTA CELACH I METODACH ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM | 48 |
| 2.11. | OCENA DOTYCZĄCA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI ORAZ OKREŚLENIE EWENTUALNYCH ZAGROŻEŃ I DZIAŁAŃ, JAKIE EMITENT PODJĄŁ LUB ZAMIERZA PODJĄĆ W CELU PRZECIWDZIAŁANIA TYM ZAGROŻENIOM..... | 48 |
| 2.12. | OBJAŚNIENIE RÓŻNIC POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI WYKAZANYMI W RAPORCIE ROCZNYM A WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI WYNIKÓW ZA DANY ROK | 48 |
| 2.13. | ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA SPÓŁKĄ I GRUPĄ KAPITAŁOWĄ..... | 48 |
| 3. | AKCJE P.A. NOVA SA | 48 |
| 3.1. | ZNACZNI AKCJONARIUSZE EMITENTA NA DZIEŃ 31.12.2022 R..... | 48 |
| 3.2. | DYWIDENDA..... | 49 |
| 3.3. | OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ EMITENTA ŚRODKÓW Z EMISJI | 49 |
| 3.4. | INFORMACJE O NABYCIU AKCJI WŁASNYCH | 50 |
| 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..... | 50 |
| 3.6. | INFORMACJE O UMOWACH, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ W PRZYSZŁOŚCI NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH POSIADANYCH AKCJI PRZEZ DOTYCHCZASOWYCH AKCJONARIUSZY | 51 |
| 3.7. | WSKAZANIE POSIADACZY WSZELKICH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, KTÓRE DAJĄ SPECJALNE UPRAWNIENIA KONTROLNE W STOSUNKU DO P.A. NOVA SA | 51 |
| 3.8. | INFORMACJE O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH..... | 51 |
| 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 | 51 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 4. | OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO | 51 |
| 4.1. | ZBIÓR ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO STOSOWANY PRZEZ EMITENTA | 51 |
| 4.2. | STOSOWANIE ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO | 52 |
| 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 | 55 |
| 4.5. | POSIADACZE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH DAJĄCYCH SPECJALNE UPRAWNIENIA KONTROLNE WRAZ Z OPISEM TYCH UPRAWNIENI | 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 UPRAWNIENI | 56 |
| 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 ICH ORGANÓW I ZMIAN, KTÓRE W NICH ZASZŁY W CIĄGU OSTATNIEGO ROKU OBROTOWEGO | 58 |
| 4.12. | INFORMACJE DOTYCZĄCE KOMITETU AUDYTU..... | 60 |
| 5. | PERSPEKTYWY ROZWOJU SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ P.A. NOVA | 61 |
| 5.1. | INFORMACJE O PRZEWIDYWANYM ROZWOJU ORAZ SYTUACJI FINANSOWEJ SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ..... | 61 |
| 5.2. | CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ..... | 62 |
| 5.3. | OPIS PERSPEKTYW ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ ORAZ OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH | 63 |
| 6. | DODATKOWE INFORMACJE | 63 |
| 6.1. | WYNAGRODZENIA I NAGRODY NALEŻNE OSOBOM ZARZĄDZAJĄCYM I NADZORUJĄCYM W P.A. NOVA SA ZA 2022 ROK | 63 |
| 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 | 64 |
| 6.3. | INFORMACJE O WSZELKICH ZOBOWIĄZANIACH WYNIKAJĄCYCH Z EMERYTUR I ŚWIADCZEŃ O PODOBNYM CHARAKTERZE DLA BYŁYCH OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH, NADZORUJĄCYCH LUB BYŁYCH CZŁONKÓW ORGANÓW ADMINISTRACYJNYCH | 64 |
| 6.4. | INFORMACJA O POSTĘPOWANIACH TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ..... | 64 |
| 6.5. | WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU | 65 |
| 6.6. | INFORMACJE O FIRMIE AUDYTORSKIEJ | 65 |

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 01.01.2022 r. do 31.12.2022 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 2023 r. poz. 120).

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: | biuro@panova.pl |
| Strona internetowa: | www.panova.pl |
| 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 trzydziestopięcioletnie 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 ze 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 2022 rok*

| <i>Nazwa spółki zależnej</i> | <i>Siedziba</i> | <i>Posiadany kapitał (%)</i> | <i>Przedmiot działalności</i> |
|---|--------------------|------------------------------|--|
| Spółki celowe | | | |
| <i>San Development Sp. z o.o.</i> | Gliwice | 100,0% | wynajem powierzchni handlowej w Galerii Sanowa w Przemysłu |
| <i>Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.</i> | Gliwice | 100,0% | wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi |
| <i>Galeria Galena Sp. z o.o.</i> | Gliwice | 100,0% | wynajem powierzchni handlowej w Galerii Galena oraz parku handlowego w Jaworznie |
| <i>Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.</i> | Gliwice | 100,0% | wynajem powierzchni handlowej w Galerii Odrzańskie Ogrody w Kędzierzynie-Koźlu |
| <i>Galeria Kluczbork Sp. z o.o.</i> | Gliwice | 100,0% | wynajem powierzchni handlowej w Galerii Miodowej w Kluczborku |
| <i>P.A. NOVA INVEST 1 Sp. z o.o.</i> | Gliwice | 100,0% | wynajem powierzchni usługowej hali produkcyjno-montażowej w Rybniku |
| <i>P.A. NOVA Inwestycje Sp. z o.o.</i> | Gliwice | 100,0% | wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi |
| <i>P.A. NOVA INVEST 2 Sp. z o.o.</i> | Gliwice | 100,0% | wynajem powierzchni usługowej hali produkcyjno-magazynowej w Siechnicach |
| <i>P.A. NOVA Invest Racibórz Sp. z o.o.</i> | Gliwice | 100,0% | wynajem powierzchni handlowo-usługowej w budynku usługowym w Raciborzu |
| <i>Centrum Handlowe ZET Sp. z o.o.</i> | Gliwice | 100,0% | wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi |
| <i>P.A. NOVA BT GmbH</i> | Sonnefeld (Niemcy) | 98,0% | budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych |
| <i>P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o.</i> | Gliwice | 100,0% | wynajem powierzchni hali przemysłowej w Zaczerniu |
| <i>P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o.</i> | Gliwice | 100,0% | wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi |

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA
za 2022 rok**

| | | | |
|---|---------|--------|---|
| <i>P.A. NOVA Invest Żąbkowice Sp. z o.o.</i> | Gliwice | 100,0% | wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi |
| <i>P.A. NOVA Invest Częstochowa Sp. z o.o.</i> | Gliwice | 100,0% | wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi |
| <i>P.A. NOVA Invest Kłodzko 1 Sp. z o.o.</i> | Gliwice | 100,0% | wynajem powierzchni usługowej |
| <i>P.A. NOVA Invest Kłodzko 2 Sp. z o.o.</i> | Gliwice | 100,0% | wynajem powierzchni usługowej |
| <i>P.A. NOVA Invest Płock Sp. z o.o.</i> | Gliwice | 100,0% | wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi |
| <i>Spółki pomocnicze</i> | | | |
| <i>Supernova Sp. z o.o.</i> | Gliwice | 100,0% | prowadzenie działalności restauracyjnej i gastronomicznej |
| <i>P.A. NOVA Management Sp. z o.o.</i> | Gliwice | 100,0% | zarządzanie obiektami komercyjnymi i przemysłowymi |
| <i>PAL Sp. z o.o.</i> | Wrocław | 50,1% | usługi operatorskie tj. dystrybucja energii – DEE, serwis, eksploatacja |
| <i>PAL 1 Sp. z o.o.</i> | Wrocław | 51% | dystrybucja i handel energią elektryczną |
| <i>PAL 2 Sp. z o.o.</i> | 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.
- Galeria Galena 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 INVEST 2 Sp. z o.o.
- P.A. NOVA Invest Racibórz 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 Częstochowa Sp. z o.o.
- P.A. NOVA Invest Kłodzko 1 Sp. z o.o.
- P.A. NOVA Invest Kłodzko 2 Sp. z o.o.
- P.A. NOVA Invest Ząbkowice Sp. z o.o.
- P.A. NOVA Invest Zielona Góra Sp. z o.o. (w zakresie danych finansowych ujętych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów według stanu na koniec miesiąca kalendarzowego, w którym nastąpiło przeniesienie udziałów na podmiot spoza grupy kapitałowej).

Z uwagi na kryterium istotności w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2022 rok nie zostały objęte konsolidacją następujące spółki:

- Supernova Sp. z o.o.
- P.A. NOVA Invest Płock Sp. z o.o.
- P.A. NOVA Management Sp. z o.o.
- P.A. NOVA Inwestycje Sp. z o.o.
- PAL Sp. z o.o.
- PAL 1 Sp. z o.o.
- PAL 2 Sp. z o.o.

1.4. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA

Sprzedaż 100% udziałów spółki zależnej P.A. NOVA Invest Zielona Góra Sp. z o.o.

W dniu 01.12.2022 r. została zawarta umowa sprzedaży 100% udziałów w spółce P.A. NOVA Invest Zielona Góra Sp. z o.o., będącej właścicielem parku handlowego w Zielonej Górze, pomiędzy Torwell Investment Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie jako kupującym a P.A. NOVA SA. jako sprzedającym.

Zmiana nazwy spółki zależnej Centrum Handlowe ZET Sp. z o.o. na P.A. NOVA Invest Pyskowice Sp. z o.o.

W dniu 20.02.2023 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Centrum Handlowe ZET Sp. z o.o. podjęło uchwałę o zmianie nazwy spółki na P.A. NOVA Invest Pyskowice Sp. z o.o. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania Sąd Rejonowy w Gliwicach nie dokonał wpisu zmiany nazwy spółki w Krajowym Rejestrze Sądowym.

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 01.01.2022 r. do dnia 28.02.2023 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 01.03.2023 r. do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Zarządu Emitenta wchodzi:

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

Spółka zależna San Development Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2022 r. do dnia 28.02.2023 r. 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.

W okresie od dnia 01.03.2023 r. do dnia 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.

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

W okresie od dnia 01.01.2022 r. do dnia 28.02.2023 r. 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.

W okresie od dnia 01.03.2023 r. do dnia 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.

Spółka zależna Galeria Galena Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2022 r. do dnia 28.02.2023 r. 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.

W okresie od dnia 01.03.2023 r. do dnia 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.

Spółka zależna Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2022 r. do dnia 28.02.2023 r. w skład Zarządu spółki Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. wchodził:

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

W okresie od dnia 01.03.2023 r. do dnia 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.

Spółka zależna Galeria Kluczbork Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2022 r. do dnia 28.02.2023 r. w skład Zarządu spółki Galeria Kluczbork Sp. z o.o. wchodził:

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

W okresie od dnia 01.03.2023 r. do dnia 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.

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

W okresie od dnia 01.01.2022 r. do dnia 28.02.2023 r. w skład Zarządu spółki P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o. wchodził:

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

W okresie od dnia 01.03.2023 r. do dnia 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.

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

W okresie od dnia 01.01.2022 r. do dnia 28.02.2023 r. w skład Zarządu spółki P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o. wchodził:

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

W okresie od dnia 01.03.2023 r. do dnia 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.

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

W okresie od dnia 01.01.2022 r. do dnia 28.02.2023 r. w skład Zarządu spółki P.A. NOVA Invest Racibórz Sp. z o.o. wchodził:

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

W okresie od dnia 01.03.2023 r. do dnia 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.

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

W okresie od dnia 01.01.2022 r. do dnia 28.02.2023 r. w skład Zarządu spółki Centrum Handlowe ZET Sp. z o.o. wchodził:

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

W okresie od dnia 01.03.2023 r. do dnia 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.

Spółka zależna P.A. NOVA GmbH

W okresie od dnia 01.01.2022 r. do dnia 31.12.2022 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 01.01.2022 r. do dnia 28.02.2023 r. 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.

W okresie od dnia 01.03.2023 r. do dnia 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.

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

W okresie od dnia 01.01.2022 r. do dnia 28.02.2023 r. 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.

W okresie od dnia 01.03.2023 r. do dnia 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.

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

W okresie od dnia 01.01.2022 r. do dnia 28.02.2023 r. 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.

W okresie od dnia 01.03.2023 r. do dnia 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.

Spółka zależna P.A. NOVA Invest Kłodzko 1 Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2022 r. do dnia 28.02.2023 r. w skład Zarządu spółki P.A. NOVA Invest Kłodzko 1 Sp. z o.o. wchodził:

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

W okresie od dnia 01.03.2023 r. do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Zarządu spółki P.A. NOVA Invest Kłodzko 1 Sp. z o.o. wchodzi:

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

Spółka zależna P.A. NOVA Invest Kłodzko 2 Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2022 r. do dnia 28.02.2023 r. w skład Zarządu spółki P.A. NOVA Invest Kłodzko 2 Sp. z o.o. wchodził:

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

W okresie od dnia 01.03.2023 r. do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Zarządu spółki P.A. NOVA Invest Kłodzko 2 Sp. z o.o. wchodzi:

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

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

W okresie od dnia 01.01.2022 r. do dnia 28.02.2023 r. w skład Zarządu spółki P.A. NOVA Invest Ząbkowice Sp. z o.o. wchodził:

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

W okresie od dnia 01.03.2023 r. do dnia 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.

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

W okresie od dnia 01.01.2022 r. do dnia 30.11.2022 r. (do dnia sprzedaży 100% udziałów spółki podmiotowi spoza grupy kapitałowej P.A. NOVA) w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest Zielona Góra Sp. z o.o. wchodził:

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

Spółka zależna Supernova Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2022 r. do dnia 28.02.2023 r. w skład Zarządu spółki Supernova Sp. z o.o. wchodził:

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

W okresie od dnia 01.03.2023 r. do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Zarządu spółki Supernova Sp. z o.o. wchodzi:

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

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

W okresie od dnia 01.01.2022 r. do dnia 28.02.2023 r. w skład Zarządu spółki P.A. NOVA Invest Płock Sp. z o.o. wchodził:

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

W okresie od dnia 01.03.2023 r. do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Zarządu spółki P.A. NOVA Invest Płock Sp. z o.o. wchodzi:

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

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

W okresie od dnia 01.01.2022 r. do dnia 31.12.2022 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 P.A. NOVA Inwestycje Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2022 r. do dnia 28.02.2023 r. w skład Zarządu spółki P.A. NOVA Inwestycje Sp. z o.o. wchodził:

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

W okresie od dnia 01.03.2023 r. do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Zarządu spółki P.A. NOVA Inwestycje Sp. z o.o. wchodzi:

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

Spółka zależna PAL Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2022 r. do dnia 31.12.2022 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 PAL 1 Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2022 r. do dnia 31.12.2022 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 PAL 2 Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2022 r. do dnia 31.12.2022 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 01.01.2022 r. do dnia 27.10.2022 r. skład Rady Nadzorczej Emitenta przedstawiał się następująco:

Rafał Adamus – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
Paweł Ruka – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
Agnieszka Bobkowska – Sekretarz Rady Nadzorczej,
Katarzyna Jurek-Lessaer – Członek Rady Nadzorczej,
Grzegorz Chłopek – Członek Rady Nadzorczej.

*Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA
za 2022 rok*

W związku z rezygnacją Pana Grzegorza Chłopka z pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej w okresie od dnia 28.10.2022 r. do dnia 23.11.2022 r. skład Rady Nadzorczej Emitenta przedstawiał się następująco:

Rafał Adamus – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
Paweł Ruka – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
Agnieszka Bobkowska – Sekretarz Rady Nadzorczej,
Katarzyna Jurek-Lessaer – Członek Rady Nadzorczej.

W okresie od dnia 24.11.2022 r. do dnia 31.12.2022 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Rady Nadzorczej Emitenta wchodzi:

Rafał Adamus – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
Paweł Ruka – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
Agnieszka Bobkowska – Sekretarz Rady Nadzorczej,
Katarzyna Jurek-Lessaer – Członek Rady Nadzorczej,
Piotr Zamora – Członek Rady Nadzorczej.

W spółkach:

- San Development 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 INVEST 1 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.
- 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 Częstochowa Sp. z o.o.
- P.A. NOVA Invest Kłodzko 1 Sp. z o.o.
- P.A. NOVA Invest Kłodzko 2 Sp. z o.o.
- P.A. NOVA Invest Ząbkowice Sp. z o.o.
- P.A. NOVA Invest Zielona Góra Sp. z o.o.
- Supernova Sp. z o.o.
- P.A. NOVA Invest Płock Sp. z o.o.
- P.A. NOVA Management Sp. z o.o.
- P.A. NOVA Inwestycje Sp. z o.o.
- PAL Sp. z o.o.

- PAL 1 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 01.01.2022 r. do dnia 31.12.2022 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w spółce P.A. NOVA SA prokurentem był ustanowiony Pan Maciej Bobkowski.

W okresie od dnia 01.01.2022 r. do dnia 31.12.2022 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w spółce P.A. NOVA Management Sp. z o.o. prokurentem był ustanowiony Pan Tomasz Janik.

W okresie od dnia 01.01.2022 r. do dnia 31.12.2022 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w spółce Galeria Galena Sp. z o.o. prokurentem był ustanowiony Pan Aleksander Rutkowski.

W okresie od dnia 01.01.2022 r. do dnia 31.12.2022 r. w spółkach zależnych:

- San Development Sp. z o.o.
 - Park Handlowy Chorzów 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 INVEST 2 Sp. z o.o.
 - P.A. NOVA Invest Racibórz 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 Częstochowa Sp. z o.o.
 - P.A. NOVA Invest Kłodzko 1 Sp. z o.o.
 - P.A. NOVA Invest Kłodzko 2 Sp. z o.o.
 - P.A. NOVA Invest Ząbkowice Sp. z o.o.
 - P.A. NOVA Invest Zielona Góra Sp. z o.o. (do dnia 30.11.2022 r.)
 - Supernova Sp. z o.o.
 - P.A. NOVA Invest Płock Sp. z o.o.
 - P.A. NOVA Inwestycje Sp. z o.o.
 - PAL Sp. z o.o.
 - PAL 1 Sp. z o.o.
 - PAL 2 Sp. z o.o.
- nie ustanowiono 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 2022 ROKU

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

Zakres usług świadczonych przez Emitenta oraz Grupę Kapitałową obejmuje:

- wykonawstwo kompletnych obiektów budownictwa ogólnego i przemysłowego (obiekty handlowo-usługowe, hale produkcyjne i magazynowe);
- wykonawstwo zarówno na potrzeby własne, jak i odbiorców zewnętrznych kompletnych projektów budowlanych i wykonawczych obiektów kubaturowych, przemysłowych, usługowych, użyteczności publicznej;
- 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);
- realizacja projektów architektonicznych i urbanistycznych, komputerowe przetwarzanie danych z zakresu systemów informacji przestrzennej, projektów wnętrz, terenów zieleni, instalacji zewnętrznych i wewnętrznych, dróg, modernizacji budynków;
- wynajem powierzchni komercyjnych (Emitent w ramach Grupy Kapitałowej posiada obiekty handlowe w Raciborzu, Przemyślu, Kluczborku, Kędzierzynie-Koźlu, Jaworznie, Ząbkowicach Śląskich, Płocku i Kłodzku);
- wynajem powierzchni przemysłowych (hale produkcyjno-montażowe w Rybniku, Siechnicach i Zaczerniu);
- 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 obiektów handlowych i hal przemysłowych. 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 2022 roku działalność ta zapewniła ok. 44% przychodów Grupy Kapitałowej.

*Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA
za 2022 rok*

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 31.12.2022 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 ² | 2007 r. |
| 2. | Galeria handlowa Sanowa w Przemyśle | 22 tys. m ² | 2010 r. |
| 3. | Galeria handlowa Miodowa w Kluczborku | 11 tys. m ² | 2012 r. |
| 4. | Galeria handlowa Odrzańskie Ogrody w Kędzierzynie-Koźlu | 22 tys. m ² | 2012 r. |
| 5. | Hala produkcyjno-montażowa w Rybniku | 8 tys. m ² | 01.04.2014 r. |
| 6. | Hala produkcyjno-montażowa w Siechnicach | 2,5 tys. m ² | 31.12.2014 r. |
| 7. | Galeria handlowa Galena w Jaworznie | 31,5 tys. m ² | 20.11.2015 r. |
| 8. | Hala produkcyjno-magazynowa w Zaczerniu k. Rzeszowa | 2,5 tys. m ² | 30.12.2016 r. |
| 9. | Park handlowy w Jaworznie | 3,3 tys. m ² | 03.04.2019 r. |
| 10. | Park handlowy w Ząbkowicach Śląskich | 9,7 tys. m ² | 28.10.2021 r. |
| 11. | Obiekt handlowy w Płocku | 10,9 tys. m ² | 14.09.2023 r. |
| Łączna posiadana (w ramach Grupy) powierzchnia najmu na 31.12.2022 r. | | 124,8 tys. m² | |

2.2. RYNKI ZBYTU ORAZ ŹRÓDŁA ZAOPATRZENIA W TOWARY I USŁUGI

Działalność projektowa i budowlana

W 2022 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 oraz 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 2022 roku jednostka dominująca współpracowała z jednym ze stałych, zewnętrznych klientów, których łączna wartość transakcji przyniosła przychód w wysokości 15% przychodów ze sprzedaży ogółem Grupy Kapitałowej. Usługi świadczone były w zakresie usług deweloperskich, budowlanych oraz projektowych.

W 2022 roku głównymi dostawcami materiałów i usług budowlanych dla Spółki i Grupy Kapitałowej były następujące firmy:

- Edificator Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Krakowie,
- BATI-INVEST Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku,
- Grupa ELTRON Sp. z o.o. z siedzibą w Łapach,
- Termatex Sp. z o.o. z siedzibą w Suchedniowie,
- SARIVO Infrastruktura Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie,
- Pruszyński Sp. z o.o. z siedzibą w Komorowie,
- SGB Posadzki Przemysłowe Kiełek Sp. k. z siedzibą w Gostyninie,
- MONBUD Jarosław Trybulski z siedzibą w Żorach,
- Transport i Roboty Ziemne Jakub Szczucki z siedzibą w Biskupcu,
- ADAMIETZ Sp. z o.o. z siedzibą w Strzelcach Opolskich,
- BAUDER Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu,
- OBUDEX Sp. z o.o. z siedzibą w Opolu.

Działalność IT

Dział Nowych Technologii specjalizuje się w świadczeniu usług informatycznych oraz sprzedaży sprzętu i oprogramowania IT. Dzięki dostarczanym rozwiązaniom klienci zyskują efektywność w realizacji swoich działań i poprawę jakości pracy, a Dział Nowych Technologii osiąga stabilny wzrost przychodów i rozwija się w dynamicznym sektorze IT. Oferta kierowana jest w ponad 95% na rynek krajowy dla różnych branż m.in.: firm technologicznych i produkcyjnych, sektora Przemysłu 4.0, firm projektowych i konstrukcyjnych, firm budowlanych, górnictwa, administracji państwowej, uczelni wyższych oraz specjalistycznych szkoleń IT. Wartość zakupów żadnej z firm nie stanowiła przeważającej pozycji w przychodach działu.

Dział Nowych Technologii jest oficjalnym dystrybutorem oprogramowania Autodesk i PTC w Polsce. W 2022 roku kontynuował rozwój nowych produktów i technologii, w tym wprowadzając do sprzedaży produkty firm LC CNC oraz Lenovo.

Dział Nowych Technologii osiągnął stabilne przychody i wzmocnił pozycję na rynku w obsługiwanych obszarach.

Najem i zarządzanie nieruchomościami

W zakresie wynajmu powierzchni handlowych głównymi najemcami w 2022 roku były firmy reprezentujące znane marki z branży odzieżowej oraz RTV-AGD (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 30.12.2022 r. równy 4,6899 PLN, a dla danych porównawczych z dnia 31.12.2021 r. równy 4,5994 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 2022 wynosi 4,6883 PLN, a za rok 2021 - 4,5775 PLN, przy czym przeliczenie pozycji E w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA
za 2022 rok**

dokonane zostało według kursu średniego NBP ustalonego na dzień 30.12.2022 r. oraz odpowiednio na 31.12.2021 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

| Pozycja sprawozdania z całkowitych dochodów | rok 2022 | | rok 2021 | |
|--|----------|--------|----------|--------|
| | PLN | EUR | PLN | EUR |
| Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów | 171 445 | 36 569 | 120 404 | 26 303 |
| Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów | 154 148 | 32 879 | 109 655 | 23 955 |
| Zysk ze sprzedaży | 9 567 | 2 040 | 3 954 | 864 |
| Zysk z działalności operacyjnej | 8 244 | 1 758 | 3 661 | 800 |
| Zysk brutto | 25 455 | 5 429 | 13 037 | 2 848 |
| Zysk netto | 21 136 | 4 508 | 12 121 | 2 648 |

Obserwowany w sprawozdaniu jednostkowym istotny wzrost przychodów ze sprzedaży w stosunku do 2021 roku to głównie efekt wzrostu wartości portfela realizowanych budów. Wzrost zysku z działalności operacyjnej wynika z poprawy marży na realizowanych projektach oraz uspokojenia rynku budowlanego, stabilizacji cen materiałów i usług wraz z ich tendencją spadkową w przypadku części asortymentu. Poprawa wyniku brutto to efekt wzrostu przychodów z tytułu odsetek wobec spółek zależnych w Grupie, który przewyższył koszty długu zewnętrznego.

2.3.2. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Podstawowe pozycje jednostkowe sprawozdania z sytuacji finansowej w PLN i w przeliczeniu na EURO;

stan na ostatni dzień okresu w tysiącach

| Pozycja sprawozdania z sytuacji finansowej | rok 2022 | | rok 2021 | |
|--|----------|---------|----------|--------|
| | PLN | EUR | PLN | EUR |
| Aktywa razem | 489 342 | 104 340 | 458 747 | 99 741 |
| Aktywa trwałe | 380 241 | 81 077 | 338 170 | 73 525 |
| Aktywa obrotowe | 54 851 | 11 638 | 120 577 | 26 216 |
| Kapitał własny i zobowiązania razem | 489 342 | 104 340 | 458 747 | 99 741 |
| Kapitał własny | 342 485 | 73 026 | 327 330 | 71 168 |
| Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | 146 857 | 31 313 | 131 317 | 28 551 |

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA
za 2022 rok**

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej P.A. NOVA SA wykazuje wzrost sumy bilansowej w związku z oddaniem do użytkowania obiektu handlowego w Płocku. Nieruchomość została wykazana jako przeznaczona do sprzedaży z uwagi na planowaną sprzedaż w 2023 roku. Ponadto w związku z zwiększeniem realizacji własnych, zwiększeniu uległo zaangażowanie kapitału w długoterminowe aktywa finansowe.

Spadek aktywów obrotowych związany jest z rozliczeniem kontraktów budowlanych (wycena ujęta w krótkoterminowych rozliczeniach międzyokresowych oraz stan należności).

Wzrost krótkoterminowych zobowiązań związany jest z otrzymanymi zaliczkami na poczet realizowanych kontraktów oraz planów inwestycyjnych.

2.3.3. SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃYWÓW PIENIĘŻNYCH

Podstawowe pozycje jednostkowe sprawozdania z przepłyów pieniężnych w PLN i w przeliczeniu na EURO;

*przepływy za okres w tysiącach,
stan na koniec okresu w tysiącach*

| Pozycja sprawozdania z przepływów pieniężnych | rok 2022 | | rok 2021 | |
|--|-----------------|------------|-----------------|------------|
| | PLN | EUR | PLN | EUR |
| A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej | 85 416 | 18 219 | (45 514) | (9 943) |
| B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej | (92 412) | (19 711) | 13 587 | 2 968 |
| C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej | (6 602) | (1 408) | 45 311 | 9 899 |
| D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/-B+/-C) | (13 598) | (2 900) | 13 384 | 2 924 |
| E. Środki pieniężne na koniec okresu | 3 407 | 726 | 17 005 | 3 697 |

Dodatnie przepływy z działalności operacyjnej to wynik rozliczenia kontraktów poprzez rozliczenia międzyokresowe, które uległy znaczącej redukcji na koniec roku 2022.

Ujemne przepływy z działalności inwestycyjnej wynikają z znacznego zaangażowania środków spółki we własne projekty budowlane (głównie w Kłodzku).

W przypadku działalności finansowej, saldo wykazuje wartość ujemną z uwagi na wzrost kosztu finansowania zewnętrznego.

2.3.4. SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI

W roku 2022 oraz analogicznym okresie roku poprzedniego przychody ze sprzedaży poszczególnych rodzajów działalności Spółki kształtowały się następująco:

| Rodzaj działalności (w tys. PLN) | rok 2022 | rok 2021 |
|---|-----------------|-----------------|
| Przychody ze sprzedaży usług budowlanych i deweloperskich | 150 045 | 101 720 |
| Przychody ze sprzedaży usług Działu Projektowego | 6 040 | 8 394 |

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA
za 2022 rok**

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Przychody z najmu nieruchomości | 4 852 | 1 134 |
| Przychody ze sprzedaży usług Działu Informatycznego | 511 | 427 |
| Przychody ze sprzedaży pozostałych usług | - | 6 |
| Przychody ze sprzedaży towarów – Dział Informatyczny | 9 833 | 8 605 |
| Przychody ze sprzedaży towarów - pozostałe | 164 | 118 |
| Razem przychody ze sprzedaży | 171 445 | 120 404 |

Przychody z działalności budowlanej w 2022 roku uległy poprawie w porównaniu z rokiem 2021, ponieważ nastąpiło zwiększenie portfela kontraktów. Istotny wzrost przychodów w zakresie najmu to efekt posiadania i czerpania korzyści z parku handlowego w Ząbkowicach Śląskich w I. połowie roku 2022. Dodatkowo w czwartym kwartale 2022 roku Emitent dokonał otwarcia obiektu handlowego w Płocku. Spadek wyniku Działu Projektowego związany jest z koncentracją mocy przerobowych na realizacjach własnych. W segmencie działalności informatycznej rozszerzono paletę oferowanych produktów i usług, dzięki czemu odnotowano ogólny wzrost przychodów.

2.3.5. KLUCZOWE WSKAŹNIKI EFEKTYWNOŚCI ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA

kwoty w tys. zł.

| Rodzaj wskaźnika i sposób wyliczenia | Kwoty | | Wskaźnik | | Zmiana wskaźnika (+) poprawa (-) pogorszenie |
|--|---------------|---------------|----------|----------|--|
| | rok 2022 | rok 2021 | rok 2022 | rok 2021 | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| WSKAŹNIKI ZYSKOWNOŚCI | | | | | |
| 1. Wskaźnik zyskowności sprzedaży | | | | | |
| <u>Zysk netto</u> | <u>21 136</u> | <u>12 121</u> | 12,3% | 10,1% | 2,2% |
| Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów | 171 445 | 120 404 | | | |
| 2. Wskaźnik | | | | | |
| <u>Zysk netto</u> | <u>21 136</u> | <u>12 121</u> | 8,6% | 6,2% | 2,4% |
| Przeciętny stan majątku | 244 671 | 194 380 | | | |

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA
za 2022 rok**

| | | | | | | |
|---------------------------------------|---|--------------------------|--------------------------|--------|--------|--------|
| 3. | Wskaźnik <u>Zysk netto</u> Przeciętny stan kapitałów własnych | <u>21 136</u> 171 243 | <u>12 121</u> 159 644 | 12,3% | 7,6% | 4,7% |
| WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ | | | | | | |
| 4. | Wskaźnik pokrycia <u>Aktywa obrotowe</u> Zobowiązania krótkoterminowe | <u>109 101</u> 95 624 | <u>120 577</u> 73 452 | 114,1% | 164,2% | -50,1% |
| 5. | Wskaźnik szybki <u>Aktywa obrotowe -</u> Zobowiązania krótkoterminowe | <u>84 276</u> 95 624 | <u>61 699</u> 73 452 | 88,1% | 84,0% | 4,1% |
| 6. | Wskaźnik bardzo szybki pokrycia bieżących zobowiązań <u>Inwestycje krótkoterminowe</u> Zobowiązania krótkoterminowe | <u>5 381</u> 95 624 | <u>21 098</u> 73 452 | 5,6% | 28,7% | -23,1% |
| 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>171 445</u> 13 904 | <u>120 404</u> 17 804 | 12,3 | 6,8 | 5,5 |
| 8. | Wskaźnik obrotu należności w dniach <u>Liczba dni w okresie (365)</u> Wskaźnik obrotu należności w razach | <u>365</u> 12,3 | <u>365</u> 6,8 | 29,7 | 53,7 | 24,0 |

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA
za 2022 rok**

| | | | | | | |
|--------------------------------|--|-------------------------------|-------------------------------|-------|-------|-------|
| 9. | Wskaźnik obrotu <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>161 878</u> 25 594 | <u>116 450</u> 24 228 | 6,3 | 4,8 | 1,5 |
| 10. | Wskaźnik obrotu <u>Liczba dni w okresie (365)</u> Wskaźnik obrotu zobowiązaniami w razach | <u>365</u> 6,3 | <u>365</u> 4,8 | 57,9 | 76,0 | 18,1 |
| WSKAŹNIKI WYPŁACALNOŚCI | | | | | | |
| 11. | Wskaźnik <u>Zobowiązania ogółem</u> Aktywa razem | <u>146 857</u> 489 342 | <u>131 417</u> 458 747 | 30,0% | 28,6% | -1,4% |
| 12. | Wskaźnik pokrycia <u>Kapitały własne + Rezerwy</u> Aktywa razem | <u>350 275</u> 489 342 | <u>334 837</u> 458 747 | 71,6% | 73,0% | -1,4% |

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 30.12.2022 r. równy 4,6899 PLN, a dla danych porównawczych z dnia 31.12.2021 r. równy 4,5994 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 2022 wynosi 4,6883 PLN, a za rok 2021 - 4,5775 PLN, przy czym przeliczenie pozycji E w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA
za 2022 rok**

dokonane zostało według kursu średniego NBP ustalonego na dzień 30.12.2022 r. oraz odpowiednio na 31.12.2021 r.

2.4.1. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Podstawowe pozycje skonsolidowane sprawozdania z całkowitych dochodów w PLN i w przeliczeniu na EURO;

wartość za okres w tysiącach

| Pozycja sprawozdania z całkowitych dochodów | rok 2022 | | rok 2021 | |
|--|----------|--------|----------|--------|
| | PLN | EUR | PLN | EUR |
| Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów | 206 100 | 43 960 | 199 948 | 43 681 |
| Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów | 150 566 | 31 115 | 150 517 | 32 882 |
| Zysk na sprzedaży | 47 002 | 10 025 | 42 232 | 9 226 |
| Zysk z działalności operacyjnej | 45 573 | 9 721 | 40 128 | 8 766 |
| Zysk brutto | 27 785 | 5 926 | 27 978 | 6 112 |
| Zysk netto | 22 613 | 4 823 | 23 327 | 5 096 |

W 2022 roku nastąpił wzrost przychodów przy porównywalnych kosztach. Na działalność Grupy w 2022 roku miała wpływ transakcja sprzedaży trzech parków handlowych zlokalizowanych w Częstochowie, Chorzowie oraz Zielonej Górze (w tym przypadku transakcja dotyczyła sprzedaży spółki). W 2021 roku Grupa odnotowała transakcję sprzedaży hali przemysłowej w Wilkowicach. Zysk brutto oraz netto kształtują się na podobnym poziomie z uwagi na znaczący wzrost kosztu obsługi długu zewnętrznego.

2.4.2. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Podstawowe pozycje skonsolidowane sprawozdania z sytuacji finansowej w PLN i w przeliczeniu na EURO;

stan na ostatni dzień okresu w tysiącach

| Pozycja sprawozdania z sytuacji finansowej | rok 2022 | | rok 2021 | |
|--|----------|---------|----------|---------|
| | PLN | EUR | PLN | EUR |
| Aktywa razem | 948 516 | 202 247 | 872 228 | 189 640 |
| Aktywa trwałe | 739 418 | 157 662 | 703 131 | 152 874 |
| Aktywa obrotowe | 122 736 | 26 170 | 132 557 | 28 820 |
| Kapitał własny i zobowiązania razem | 948 516 | 202 247 | 872 228 | 189 640 |
| Kapitał własny | 434 568 | 92 660 | 420 085 | 91 335 |
| Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | 513 948 | 109 586 | 452 143 | 98 305 |

W 2022 roku nastąpił wzrost sumy bilansowej w porównaniu z rokiem 2021, związany ze wzrostem aktywów trwałych. Jest to efekt zaangażowania Grupy w projekty na własny portfel.

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA
za 2022 rok**

Analizując zobowiązania i zadłużenie Grupy Kapitałowej należy zwrócić uwagę na fakt, iż zadłużenie stanowią głównie inwestycyjne kredyty długoterminowe, których miesięczne spłaty (raty kapitałowe i odsetkowe) są w pełni pokrywane miesięcznymi wpływami z czynszów najmu. Waluta zadłużenia dla długoterminowych kredytów inwestycyjnych (głównie EURO) jest co do zasady zbieżna z walutą, w jakiej zawierane są umowy najmu. Dodatkowym elementem w pozycji zobowiązań są zobowiązania wynikłe z emisji obligacji korporacyjnych w wysokości 30 mln PLN.

Wzrost długu krótkoterminowego związany jest z prowadzonym projektem w Kłodzku – efekt zaciągnięcia krótkoterminowego finansowania, które po zakończeniu budowy zostanie przekonwertowane na długoterminowy dług inwestycyjny.

2.4.3. SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

Podstawowe pozycje skonsolidowane sprawozdania z przepływów pieniężnych w PLN i w przeliczeniu na EURO;

*przepływy za okres w tysiącach,
stan na koniec okresu w tysiącach*

| Pozycja sprawozdania z przepływów pieniężnych | rok 2022 | | rok 2021 | |
|--|-----------------|------------|-----------------|------------|
| | PLN | EUR | PLN | EUR |
| A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej | 8 909 | 1 900 | (5 613) | (1 226) |
| B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej | (9 791) | (2 088) | 31 576 | 6 898 |
| C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej | (5 665) | (1 208) | (6 037) | (1 319) |
| D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/- C) | (6 547) | (1 396) | 19 926 | 4 353 |
| E. Środki pieniężne na koniec okresu | 57 314 | 12 221 | 63 854 | 13 883 |

Na dodatnie przepływy operacyjne wpływa kilka czynników. Poza bieżącymi wpływami i wydatkami na realizowane kontrakty budowlane w formule generalnego wykonawstwa, wpływami z czynszów, usług projektowych i działalności DNT, znajdują się tu wydatki na budowę nowych obiektów komercyjnych przeznaczonych do sprzedaży. Dodatkowo saldo pomimo istotnych wydatków na budowę obiektów własnych w Płocku i Kłodzku, są efektem wpływów uzyskanych z przeprowadzenia transakcji sprzedaży parków handlowych w Chorzowie, Zielonej Górze i Częstochowie.

Ujemne przepływy netto z działalności inwestycyjnej wynikają z transakcji nabycia działek inwestycyjnych pod przyszłe projekty deweloperskie.

Odnotowane w bieżącym okresie sprawozdawczym ujemne przepływy w ramach działalności finansowej to efekt bieżących spłat kredytów inwestycyjnych i obrotowych (raty oraz odsetki) oraz emisji obligacji. Istotny wzrost wydatków w tym zakresie to głównie efekt zwiększonego poziomu stóp procentowych, który w szczególności dotyczy obligacji wyemitowanych na łączną kwotę 30 mln PLN.

2.4.4. SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI

W roku 2022 oraz analogicznym okresie roku poprzedniego przychody ze sprzedaży poszczególnych rodzajów działalności Grupy Kapitałowej kształtowały się następująco:

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA
za 2022 rok**

| Rodzaj działalności (w tys. PLN) | rok 2022 | rok 2021 |
|---|-----------------|-----------------|
| Przychody ze sprzedaży usług budowlanych i deweloperskich (w tym ze sprzedaży mieszkań) | 99 926 | 109 670 |
| Przychody ze sprzedaży usług Działu Projektowego | 5 728 | 8 381 |
| Przychody z najmu nieruchomości | 87 939 | 70 410 |
| Przychody ze sprzedaży usług Działu Informatycznego | 510 | 418 |
| Przychody ze sprzedaży pozostałych usług | 1 998 | 2 342 |
| Przychody ze sprzedaży towarów – Dział Informatyczny | 9 833 | 8 606 |
| Przychody ze sprzedaży towarów - pozostałe | 166 | 121 |
| Razem przychody ze sprzedaży | 206 100 | 199 948 |

W 2022 roku nastąpił istotny wzrost przychodów w segmencie najmu związany z brakiem okresowego zamknięcia dużych obiektów handlowych. Pozytywny wydźwięk dają również otwarty pod koniec roku 2021 park handlowy w Ząbkowicach Śląskich oraz obiekt handlowy w Płocku. Sprzedaż 3 parków handlowych nastąpiła z końcem listopada 2022 r., zatem Grupa nie odnotowała z tego tytułu spadku. Spadek w segmencie budowlano-deweloperskim oraz projektowym wynika z zaangażowania Grupy we własne projekty, w szczególności ten realizowany w Kłodzku obejmujący dwa obiekty handlowe. Z uwagi na prowadzoną ekspansję produktową, zauważalny wzrost przychodów wygenerował dział informatyczny.

2.4.5. KLUCZOWE WSKAŹNIKI EFEKTYWNOŚCI ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ GRUPY KAPITAŁOWEJ

kwoty w tys. zł.

| Rodzaj wskaźnika i sposób wyczerpania | Kwoty | | Wskaźnik | | Zmiana wskaźn. (+) poprawa (-) pogorszenie | |
|---------------------------------------|--|---------------|---------------|----------|--|-------|
| | rok 2022 | rok 2021 | rok 2022 | rok 2021 | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | |
| WSKAŹNIKI ZYSKOWNOŚCI | | | | | | |
| 1. | Wskaźnik zyskowności sprzedaży | | | | | |
| | <u>Zysk netto</u> | <u>22 612</u> | <u>23 348</u> | 11,0% | 11,7% | -0,7% |
| | Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów | 206 100 | 199 948 | | | |

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA
za 2022 rok**

| | | | | | | |
|---------------------------------------|--|----------------|----------------|-------|-------|--------|
| 2. | Wskaźnik zyskowności | <u>22 612</u> | <u>23 327</u> | | | |
| | <u>Zysk netto</u> | 474 258 | 414 013 | 4,8% | 5,6% | -0,8% |
| | Przeciętny stan majątku | | | | | |
| 3. | Wskaźnik zyskowności kapitałów własnych | <u>22 612</u> | <u>23 327</u> | | | |
| | <u>Zysk netto</u> | 217 284 | 197 383 | 10,4% | 11,8% | -1,4% |
| | Przeciętny stan kapitałów własnych | | | | | |
| WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ | | | | | | |
| | | rok 2022 | rok 2021 | | | |
| 4. | Wskaźnik pokrycia bieżących zobowiązań (wskaźnik płynności) | | | | | |
| | <u>Aktywa obrotowe</u> | <u>209 098</u> | <u>169 097</u> | 0,99 | 1,26 | -0,27 |
| | Zobowiązania krótkoterminowe | 211 183 | 134 456 | | | |
| 5. | Wskaźnik szybki pokrycia bieżących zobowiązań | | | | | |
| | <u>Aktywa obrotowe - Zapasy - Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</u> | <u>182 515</u> | <u>148 437</u> | 0,86 | 1,10 | -0,24 |
| | Zobowiązania krótkoterminowe | 211 183 | 134 456 | | | |
| 6. | Wskaźnik bardzo szybki pokrycia bieżących zobowiązań | | | | | |
| | <u>Inwestycje krótkoterminowe</u> | <u>57 862</u> | <u>63 854</u> | 0,27 | 0,48 | -20,1% |
| | Zobowiązania krótkoterminowe | 211 183 | 134 456 | | | |

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA
za 2022 rok**

| | | | | | | |
|--------------------------------|---|-------------------------------|-------------------------------|------|------|-------|
| 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>206 100</u> 17 541 | <u>199 948</u> 19 493 | 11,7 | 10,3 | 1,4 |
| 8. | Wskaźnik obrotu <u>Liczba dni w okresie (365)</u> Wskaźnik obrotu należności w razach | <u>365</u> 11,7 | <u>365</u> 10,3 | 31,2 | 35,4 | 4,2 |
| 9. | Wskaźnik obrotu <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>159 099</u> 28 022 | <u>157 716</u> 25 762 | 5,7 | 6,1 | -0,4 |
| 10. | Wskaźnik obrotu <u>Liczba dni w okresie (365)</u> Wskaźnik obrotu zobowiązaniami w razach | <u>365</u> 5,7 | <u>365</u> 6,1 | 64,0 | 59,8 | -4,2 |
| WSKAŹNIKI WYPŁACALNOŚCI | | | | | | |
| | | rok 2022 | rok 2021 | | | |
| 11. | Wskaźnik obciążenia majątku zobowiązaniami <u>Zobowiązania ogółem</u> Aktywa razem | <u>513 948</u> 948 516 | <u>452 143</u> 872 228 | 0,54 | 0,52 | -0,02 |

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA
za 2022 rok**

| | | | | | | |
|-----|---|---------|---------|------|------|-------|
| 12. | Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi | | | | | |
| | <u>Kapitały własne + Rezerwy</u> | 445 909 | 429 779 | 0,47 | 0,49 | -0,02 |
| | Aktywa razem | 948 516 | 872 228 | | | |

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 obiektu handlowego w Płocku

We wrześniu 2022 r. nastąpiło przekazanie najemcy obiektu handlowego w Płocku o łącznej powierzchni najmu 10,9 tys. m².

Budowa obiektu handlowego w Kłodzku

W marcu 2022 r. rozpoczęły się prace budowlane obejmujące realizację obiektu handlowego DIY w Kłodzku o powierzchni najmu 9,8 tys. m².

Otwarcie obiektu dla klientów nastąpiło w dniu 29.03.2023 r.

Budowa parku handlowego w Kłodzku

W marcu 2022 r. rozpoczęły się prace budowlane obejmujące realizację parku handlowego w Kłodzku o powierzchni najmu 7 tys. m².

Otwarcie obiektu dla klientów nastąpiło w dniu 29.03.2023 r.

Budowa parku handlowego w Ząbkowicach Śląskich (II. etap)

We wrześniu 2022 r. rozpoczęły się prace budowlane obejmujące realizację parku handlowego w Ząbkowicach Śląskich o powierzchni najmu 1,5 tys. m².

Otwarcie obiektu dla klientów nastąpiło w dniu 29.03.2023 r.

REALIZACJE NA RZECZ PODMIOTÓW ZEWNĘTRZNYCH

Zawarcie umowy o roboty budowlane z LIDL Sp. z o.o. Sp.k.

W dniu 15.06.2022 r. do siedziby Spółki wpłynęła umowa o roboty budowlane zawarta 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 Zamawiającym.

Przedmiotem Umowy jest realizacja kompletnej inwestycji budowlanej polegającej na wybudowaniu obiektu handlowo-usługowego.

Wynagrodzenie ryczałtowe netto Emitenta za wykonanie przedmiotu Umowy wynosi 7% przychodów grupy kapitałowej P.A. NOVA według ostatniego opublikowanego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego (w pełnych procentach).

Prace zostały zakończone w dniu 30.01.2023 r.

Zawarcie umowy o roboty budowlane z MERAWEX Sp. z o.o.

W dniu 11.07.2022 r. do siedziby Spółki wpłynęła umowa o roboty budowlane zawarta pomiędzy P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach jako Wykonawcą i MERAWEX Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach jako Zamawiającym.

Przedmiotem Umowy jest budowa budynku usługowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą i zagospodarowaniem terenu.

Wynagrodzenie ryczałtowe netto Emitenta za wykonanie przedmiotu Umowy stanowi 6% przychodów grupy kapitałowej P.A. NOVA według ostatniego opublikowanego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego (w pełnych procentach).

Strony ustaliły termin zakończenia prac na dzień 30.06.2023 r.

Zawarcie umowy o roboty budowlane ze SFERA PARK Grodzisk Mazowiecki Sp. z o.o.

W dniu 7.11.2022 r. do siedziby Spółki wpłynęła umowa o roboty budowlane zawarta pomiędzy P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach jako Wykonawcą i SFERA PARK Grodzisk Mazowiecki Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie jako Zamawiającym.

Przedmiotem Umowy jest budowa parku handlowego wraz z parkingiem i infrastrukturą towarzyszącą.

Wynagrodzenie ryczałtowe netto Emitenta za wykonanie przedmiotu Umowy stanowi 18% przychodów grupy kapitałowej P.A. NOVA według ostatniego opublikowanego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego (w pełnych procentach).

Strony ustaliły termin zakończenia prac na dzień 16.11.2023 r.

2.5.2. ISTOTNE ZDARZENIA W DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ

Sytuacja finansowa Spółki i Grupy Kapitałowej w 2022 r. była stabilna. Pozyskane zewnętrzne źródła finansowania w postaci kredytów zapewniły finansowanie działań operacyjnych i strategicznych. Wszystkie zobowiązania z tytułu spłaty kredytów w 2022 roku były realizowane terminowo.

W 2022 roku w ramach Grupy Kapitałowej zostały zawarte następujące umowy kredytowe i aneksy do umów kredytowych:

Zawarcie aneksów do umowy o kredyt w rachunku bieżącym z mBank SA

- 1) W dniu 08.06.2022 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., aneksem z dn. 24.06.2019 r., aneksem z dn. 18.06.2020 r. oraz aneksem z dnia 29.06.2021 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 30.09.2022 r.

- 2) W dniu 19.09.2022 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., aneksem z dn. 24.06.2019 r., aneksem z dn. 18.06.2020 r., aneksem z dnia 29.06.2021 r. oraz aneksem z dnia 07.06.2022 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 29.09.2023 r.

Zawarcie umowy kredytowej z Santander Bank Polska SA.

W dniu 15.07.2022 r. do siedziby Spółki wpłynęła podpisana umowa o walutowy kredyt obrotowy zawarta pomiędzy Santander Bank Polska SA z siedzibą w Warszawie jako Bankiem a P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach jako Klientem 1 w wysokości 5.715.000,00 EUR z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie inwestycji polegającej na budowie obiektu handlowego w Płocku („Inwestycja”).

Spłata całości zadłużenia ma nastąpić do dnia 31.05.2023 r.

Zawarcie umów kredytowych z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A.

W dniu 28.07.2022 r. zostały zawarte następujące umowy kredytów:

- 1) Umowa kredytów pomiędzy spółką zależną Emitenta – P.A. NOVA Invest Kłodzko 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach („Kredytobiorca 1”) a Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie, na podstawie której Bank udzielił Kredytu Budowlanego do kwoty 6.778.000,00 EUR, który następnie podlega konwersji na Kredyt Inwestycyjny oraz Kredytu VAT w kwocie nie przekraczającej 3.000.000,00 PLN,
- 2) Umowa kredytów pomiędzy spółką zależną Emitenta – P.A. NOVA Invest Kłodzko 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach („Kredytobiorca 2”) a Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie, na podstawie której Bank udzielił Kredytu Budowlanego do kwoty 5.523.000,00 EUR, który następnie podlega konwersji na Kredyt Inwestycyjny oraz Kredytu VAT w kwocie nie przekraczającej 2.500.000,00 PLN.

Każdy z Kredytobiorców dokona spłaty zobowiązań:

- z tytułu Kredytu Budowlanego do dnia 30.09.2023 r. lub poprzez konwersję Kredytu Budowlanego na Kredyt Inwestycyjny,
- z tytułu Kredytu VAT do dnia 30.09.2023 r.,
- z tytułu Kredytu Inwestycyjnego, nie później niż do dnia 30.09.2028 r.

W celu zabezpieczenia spłaty kredytu każdy z Kredytobiorców zobowiązał się doprowadzić do ustanowienia następujących zabezpieczeń:

- 1) hipoteka umowna na nieruchomości będącej przedmiotem Inwestycji;
- 2) przelew wierzytelności na rzecz Banku z tytułu umów najmu, zabezpieczeń najmu, ubezpieczeń, umowy o prace projektowe i umowy o roboty budowlane;
- 3) podporządkowanie wszelkich pożyczek udzielonych każdemu z Kredytobiorców;
- 4) zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach każdego z Kredytobiorców;
- 5) poręczenie przez Emitenta zapłaty ewentualnych wymagalnych wierzytelności każdego z Kredytobiorców;
- 6) oświadczenie o poddaniu się egzekucji złożone przez Emitenta jako Poręczyciela;
- 7) oświadczenie o poddaniu się egzekucji złożone przez każdego z Kredytobiorców.

Zawarcie przez spółkę zależną aneksu do umowy kredytowej z mBank S.A.

W dniu 10.10.2022 r. spółka zależna Emitenta – Galeria Kluczbork Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach (Kredytobiorca) podpisała z mBank S.A. (Bank) z siedzibą w Warszawie aneks do umowy kredytowej, zawartej w związku z refinansowaniem kredytu udzielonego Kredytobiorcy przez mBank Hipoteczny S.A.

Na podstawie podpisanego aneksu zmianie ulega termin ostatecznej spłaty kredytu na dzień 20.09.2027 r.

W celu zabezpieczenia spłaty kredytu Kredytobiorca zobowiązał się doprowadzić do ustanowienia stosownych, wymaganych przez bank zabezpieczeń.

Zawarcie aneksu do umowy wieloproduktowej z ING Bankiem Śląskim S.A.

W dniu 28.10.2022 r. został podpisany aneks do Umowy Wieloproduktowej ("Umowa"), 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. Emitent zobowiązał się do spłaty Kredytu w terminie nieprzekraczającym 01.11.2023 r.

2.5.3. INNE ISTOTNE ZDARZENIA I UMOWY ZNACZĄCE DLA DZIAŁALNOŚCI EMITENTA

Wyznaczenie pierwszego dnia notowania obligacji serii B na Catalyst

W dniu 04.01.2022 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („GPW”) podjął uchwałę, w której Zarząd GPW postanowił określić dzień 10.01.2022 r. jako dzień pierwszego notowania w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst 30.000 obligacji na okaziciela serii B Spółki o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem „PLPANVA00062” oraz notować przedmiotowe obligacje w systemie notowań ciągłych pod nazwą skróconą „NVA0624”.

Nabycie nieruchomości gruntowej w Nysie

W dniu 15.02.2022 r. Emitent zawarł z Gminą Nysa umowę zakupu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej (oraz prawa własności budynków, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności) położonej w Nysie, w województwie opolskim o powierzchni 3,8214 ha z przeznaczeniem w planie zagospodarowania przestrzennego na zabudowę produkcyjną, składów i magazynów, zabudowę usługową i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Łączna cena brutto zakupu nieruchomości wynosi 10 653 593,92 zł.

Podjęcie uchwały WZA o wypłacie dywidendy

W dniu 21.06.2022 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie P.A. NOVA S.A. podjęło uchwałę o podziale zysku osiągniętego w roku obrotowym 2021 oraz w sprawie ustalenia dnia dywidendy i dnia wypłaty dywidendy.

Zgodnie z treścią w/w uchwały:

- dywidenda ma charakter pieniężny;
- wysokość dywidendy została ustalona na kwotę 5 981 717,40 zł, a dywidenda przypadająca na jedną akcję wynosi 60 groszy (dywidenda nie przysługuje akcjom własnym posiadanym przez Spółkę);
- liczba akcji objętych dywidendą wynosi 9.969.529 akcji;
- dzień dywidendy został ustalony na dzień 21.09.2022 r.;
- termin wypłaty dywidendy został ustalony na dzień 21.12.2022 r.

Zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości oraz dokumentów zabezpieczeń do umowy leasingu

W dniu 08.07.2022 r. Emitent zawarł jako Sprzedający z mLeasing Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie jako Kupującym umowę sprzedaży nieruchomości zabudowanej obiektem handlowo-usługowym („Nieruchomość”).

Umowa przyrzeczona została zawarta w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej w dniu 11.08.2021 r.

Wartość netto umowy sprzedaży stanowi 25% przychodów grupy kapitałowej P.A. NOVA według ostatniego opublikowanego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego (w pełnych procentach).

Spółka zależna Emitenta - P.A. NOVA Invest Ząbkowice Sp. z o.o. zawarła jako Korzystający z mLeasing Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie jako Finansującym, aneks do umowę leasingu nieruchomości, w którym Strony określiły cenę nabycia Nieruchomości oraz harmonogram płatności rat leasingowych.

W celu zabezpieczenia leasingu Korzystający zobowiązał się doprowadzić do ustanowienia stosownych, wymaganych przez mLeasing Sp. z o.o. zabezpieczeń, w tym m. in. zastawu rejestrowego i finansowego na udziałach Korzystającego, oświadczenia o poddaniu się egzekucji oraz cesji z umów najmu i zabezpieczeń najmu.

Rezygnacja członka Rady Nadzorczej Emitenta

W dniu 27.10.2022 roku otrzymał oświadczenie Pana Grzegorza Chłopka o rezygnacji z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej P.A. NOVA S.A. ze skutkiem na koniec dnia 27.10.2022 roku.

Oświadczenie o rezygnacji z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej Emitenta nie zawiera uzasadnienia.

Powołanie członka Rady Nadzorczej Emitenta

W dniu 24.11.2022 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki dokonało wyboru Pana Piotra Zamory na Członka Rady Nadzorczej na okres wspólnej kadencji obecnej Rady Nadzorczej.

Według złożonego oświadczenia, wybrany Członek Rady Nadzorczej:

- nie prowadzi działalności konkurencyjnej wobec Emitenta,
- nie uczestniczy w spółce konkurencyjnej jako wspólnik spółki cywilnej, spółki osobowej lub jako członek organu spółki kapitałowej,
- nie uczestniczy w innej konkurencyjnej osobie prawnej jako członek jej organu,
- nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych prowadzonym na podstawie Ustawy o KRS.

Zawarcie umowy sprzedaży zabudowanych nieruchomości w Chorzowie i Częstochowie oraz umowy sprzedaży udziałów w spółce P.A. NOVA Invest Zielona Góra Sp. z o.o.

W dniu 30.11.2022 r. zostały zawarte następujące umowy:

- 1) umowa sprzedaży nieruchomości zabudowanej parkiem handlowym w Chorzowie pomiędzy TI 4 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie a spółką zależną Emitenta - Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach,
- 2) umowa sprzedaży nieruchomości zabudowanej parkiem handlowym w Częstochowie pomiędzy TI 5 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie a spółką zależną Emitenta – P.A. NOVA Invest Częstochowa Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach,
- 3) umowa sprzedaży 100% udziałów w spółce P.A. NOVA INVEST Zielona Góra Sp. z o.o., będącej właścicielem parku handlowego w Zielonej Górze, pomiędzy Torwell Investment Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie a Emitentem.

Strony ustaliły, że cena sprzedaży nieruchomości, o której mowa w pkt. 1) powyżej, stanowi około 7% przychodów grupy kapitałowej P.A. NOVA według ostatniego opublikowanego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego (w pełnych procentach).

Strony ustaliły, że cena sprzedaży nieruchomości, o której mowa w pkt. 2) powyżej, stanowi około 7% przychodów grupy kapitałowej P.A. NOVA według ostatniego opublikowanego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego (w pełnych procentach).

Strony ustaliły, że wartość transakcji sprzedaży udziałów w spółce P.A. NOVA Invest Zielona Góra Sp. z o.o., o której mowa w pkt. 3) powyżej, stanowi około 3% przychodów grupy kapitałowej P.A. NOVA według ostatniego opublikowanego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego (w pełnych procentach). Wartość transakcji obejmuje wartość rynkową nieruchomości powiększoną o wartość pozostałych aktywów i pomniejszoną o saldo zobowiązań spółki P.A. NOVA Invest Zielona Góra Sp. z o.o., w tym o zobowiązania z tytułu kredytów bankowych jak i o pożyczki udzielone przez Emitenta.

UMOWY UBEZPIECZENIA

Emitent zawarł z UNIQA Towarzystwem Ubezpieczeń S.A. następujące umowy ubezpieczenia z terminem obowiązywania od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 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 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.:

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

Ponadto Emitent zawarł w 2022 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 2022 r.

UMOWY O WSPÓŁPRACY

P.A. NOVA SA nie zawarła innych istotnych umów o współpracy lub kooperacji w 2022 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 31.12.2022 r. przedstawiono w poniższej tabeli:

| Bank | Kwota | Kwota wykorzystania na dzień 31.12.2022 r. | Oprocentowanie | Termin spłaty | Uwagi |
|-------------|---------------|---|-----------------------|----------------------|--|
| mBank SA | 13 000 000 zł | 0 zł | WIBOR 1M+1,7% | 28.09.2023 | Na podstawie aneksu do umowy kredytowej z 05.07.2017 r. (na finansowanie działalności bieżącej Emitenta) |

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA
za 2022 rok**

| | | | | | |
|--------------------------|---------------|------------------|-----------------|------------|--|
| ING Bank Śląski SA | 9 000 000 zł | 0 zł | WIBOR 1M+1,7% | 31.10.2023 | Na podstawie aneksu do umowy wieloproduktowej z 08.09.2017 r. z przeznaczeniem na bieżącą działalność Emitenta |
| ING Bank Śląski SA | 8 000 000 zł | 1 957 165,25 zł | WIBOR 1M+1,95% | 31.10.2023 | Na podstawie aneksu do umowy wieloproduktowej z 08.09.2017 r. z przeznaczeniem na finansowanie dostawców |
| ING Bank Śląski SA | 6 000 000 zł | 0 zł | WIBOR 1M+1,7% | 31.10.2023 | Na podstawie aneksu do umowy wieloproduktowej z 08.09.2017 r. z przeznaczeniem na finansowanie „pod kontrakt” |
| Santander Bank Polska SA | 5 715 000 EUR | 26 802 778,50 zł | EURIBOR 1M+2,5% | 31.05.2023 | Na podstawie umowy o walutowy kredyt obrotowy z dnia 14.07.2022 r. z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie inwestycji w Płocku |

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

| Podmiot | Bank | Kwota kredytu pozostała do spłaty na dzień 31.12.2022 r. | Oprocentowanie w skali roku | Termin spłaty | Uwagi |
|----------------------------|-------------|---|------------------------------------|----------------------|---|
| San Development Sp. z o.o. | mBank SA | 14 979 699,95 EUR (70 253 294,80 PLN) | EURIBOR 1M +2,50% | 20.05.2026 | Zawarcie umowy było związane z refinansowaniem kredytu inwestycyjnego dot. galerii handlowej Galeria Sanowa w Przemyślu |

*Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA
za 2022 rok*

| | | | | | |
|---------------------------------------|----------------------------|---|--|------------|--|
| Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. | PKO Bank Polski SA | 10 949 144,88 EUR (51 350 394,57 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 | 5 660 504,06 EUR (26 547 197,99 PLN) | EURIBOR 1M +2,8% | 20.09.2027 | Zawarcie 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 | 2 486 536,14 EUR (11 661 605,84 PLN) | EURIBOR 1M+2,30% | 29.02.2024 | Zawarcie 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 | 496 711,43 EUR (2 329 526,94 PLN) | EURIBOR 3M+2,45% | 30.05.2025 | Zawarcie umowy było związane z współfinansowaniem budowy hali produkcyjno-montażowej w Siechnicach |
| Galeria Galena Sp. z o.o. | Bank Ochrony Środowiska SA | 43 606 226,96 PLN - pożyczka Jessica; 8 242 028,34 EUR (38 654 288,71 PLN) – kredyt inwestycyjny; 1 392 528,50 EUR (6 530 819,41 PLN – kredyt inwestycyjny – park handlowy) | Pożyczka Jessica WIBOR 3M – 2,5% Kredyt inwestycyjny EURIBOR 3M+2,80% | 29.03.2034 | 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 | 624 390,70 EUR (2 928 329,94 PLN) | EURIBOR 1M+1,80% | 29.06.2023 | Umowa o kredyt inwestycyjny z dnia 22.06.2018 r. na finansowanie zakupu nieruchomości - hali przemysłowej w Zaczerniu |

POŻYCZKI

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

| Pożyczkodawca | Kwota pożyczek na dzień 31.12.2022 r. | Oprocentowanie w skali roku | Termin spłaty |
|------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|---------------|
| Budoprojekt Sp. z o.o. | 326 631,12 zł | WIBOR 1M + 2% | 30.06.2023 |

GWARANCJE BANKOWE I UBEZPIECZENIOWE

Na dzień 31.12.2022 r. Emitent posiadał następujące linie gwarancyjne (w zakresie finansowych gwarancji bankowych i ubezpieczeniowych):

| Bank | Wysokość limitu | Wykorzystanie limitu na dzień 31.12.2022 r. | Uwagi |
|--------------------|------------------|---|--|
| ING Bank Śląski SA | 10 000 000,00 zł | 1 491 999,66 zł | Umowa wieloproduktowa w zakresie korzystania z gwarancji udzielanych przez Bank z dnia 08.09.2017 r. |

| Towarzystwo ubezpieczeniowe | Wysokość limitu | Wykorzystanie limitu na dzień 31.12.2022 r. | Uwagi |
|---|------------------|---|--|
| Euler Hermes SA | 28 000 000,00 zł | 1 301 204,57 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 | 6 618 267,08 zł | Umowa generalna o udzielanie ubezpieczeniowych gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego z dnia 16.09.2015 r. |
| Generali TU SA | 8 000 000,00 zł | 3 839 140,25 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. |

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA
za 2022 rok**

| | | | |
|--|------------------|-----------------|--|
| UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń SA | 10 000 000,00 zł | 4 334 286,71 zł | Umowa o udzielanie gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego z dnia 09.08.2019 r. |
| CREDENDO – EXCESS & SURETY SOCIÉTÉ ANONYME Oddział w Polsce | 10 000 000,00 zł | 7 357 278,97 zł | Umowa o udzielanie gwarancji ubezpieczeniowych nr B/PL/01848 z dnia 02.12.2021 r. |

2.6.2. UDZIELONE PRZEZ EMITENTA POŻYCZKI, PORĘCZENIA I GWARANCJE

POŻYCZKI UDZIELONE PRZEZ EMITENTA

Stan pożyczek udzielonych przez Emitenta podmiotom powiązanym według stanu na 31.12.2022 r. przedstawiono w tabeli poniżej:

| Pożyczkobiorca | Kwota pożyczek na dzień 31.12.2022 r. | Oprocentowanie w skali roku | Termin spłaty |
|----------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|---------------|
| San Development Sp. z o.o. | 2 936 902,77 zł | WIBOR 1M + 2% | 31.12.2026 |
| Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. | 1 793 661,09 zł | WIBOR 1M + 2% | 31.12.2028 |
| Galeria Galena Sp. z o.o. | 34 938 492,75 zł | WIBOR 1M + 2% | 30.04.2029 |
| 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. | 1 974 784,42 zł | WIBOR 1M + 2% | 31.12.2025 |
| | 170 000,00 zł | WIBOR 1M + 2% | 31.12.2026 |
| P.A. NOVA Management Sp. z o.o. | 803 000,00 zł | WIBOR 1M + 2% | 31.12.2025 |
| P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o. | 4 000 000,00 zł | WIBOR 1M + 2% | 30.06.2024 |
| | 800 000,00 zł | WIBOR 1M + 2% | 30.06.2025 |

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA
za 2022 rok**

| | | | |
|--|------------------|-------------------|------------|
| 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 |
| | 763 000,00 zł | WIBOR 1M + 2% | 31.12.2027 |
| | 5 000,00 zł | WIBOR 1M + 2% | 31.12.2028 |
| 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 Zaczernie Sp. z o.o. | 2 376 900,00 zł | WIBOR 1M + 2% | 31.12.2028 |
| P.A. NOVA BT GmbH | 1 046 749,19 EUR | Stopa stała 3% | 31.12.2023 |
| | 9 000,00 EUR | EURIBOR 3M +2% | 31.12.2023 |
| P.A. NOVA Invest Ząbkowice Sp. z o.o. | 2 485 459,63 zł | WIBOR 1M + 2% | 31.12.2028 |
| | 3 773 467,90 EUR | EURIBOR 1M +2% | 31.12.2028 |
| P.A. NOVA Invest Kłodzko 1 Sp. z o.o. | 24 924 418,75 zł | WIBOR 1M + 2% | 31.12.2028 |
| | 3 780 000,00 zł | WIBOR 3M + 2% | 31.12.2028 |
| P.A. NOVA Invest Kłodzko 2 Sp. z o.o. | 17 355 004,80 | WIBOR 1M + 2% | 31.12.2028 |
| | 1 035 000,00 zł | WIBOR 3M + 2% | 31.12.2028 |
| P.A. NOVA Invest Płock Sp. z o.o. | 4 000,00 zł | WIBOR 3M + 2% | 31.12.2027 |

PORĘCZENIA

Poniżej zestawienie poręczeń udzielonych przez Emitenta w związku z umowami kredytowymi zawartymi przez spółki zależne Grupy Kapitałowej na dzień 31.12.2022 r.:

| Podmiot | Bank | Wartość poręczenia na dzień 31.12.2022 r. | Uwagi |
|------------------------------|--------------------|---|--|
| Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. | PKO Bank Polski SA | 10 949 144,88 EUR (51 350 394,57 PLN) | Zgodnie z umową poręczenia, na podstawie której P.A. NOVA SA jako Sponsor zobowiązał się wykonać |

*Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA
za 2022 rok*

| | | | |
|-------------------------------|----------|---|--|
| | | | 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 | 5 660 504,06 EUR (26 547 197,99 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 | 2 486 536,14 EUR (11 661 605,84 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 podejmie dowolne jeden, dwa lub wszystkie działania opisane powyżej w literach (a), (b) i (c). |
| P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o. | mBank SA | 496 711,43 EUR (2 329 526,94 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 |

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA
za 2022 rok**

| | | | |
|---------------------------|------------------------------------|--|--|
| | | | <p>osiągnięcia przez Kredytobiorcę odpowiednich wskaźników finansowych w trakcie spłaty kredytu, Udziałowiec podejmie następujące działania:</p> <p>a) zapewni podwyższenie kapitału zakładowego Kredytobiorcy poprzez wniesienie wkładu pieniężnego; lub</p> <p>b) zapewni wniesienie dopłat do kapitału zakładowego Kredytobiorcy; lub</p> <p>c) udzieli Pożyczki Podporządkowanej Kredytobiorcy; lub</p> <p>d) podejmie dowolne jeden, dwa lub wszystkie działania opisane powyżej w literach (a), (b) i (c).</p> |
| Galeria Galena Sp. z o.o. | Bank Ochrony Środowiska Sp. z o.o. | <p>43 606 226,96 PLN – pożyczka Jessica; 8 242 028,34 EUR (38 654 288,71 PLN) – kredyt inwestycyjny; 1 392 528,50 EUR (6 530 819,41 PLN) – kredyt inwestycyjny - park handlowy</p> | <p>Umowa wsparcia, na podstawie której Emitent zobowiązał się wobec Banku do:</p> <p>a) niewypłacania udziału w zyskach Spółki (dywidendy) bez zgody Banku;</p> <p>b) podniesienia kapitałów własnych Spółki o brakującą wartość w sytuacji, gdy ich poziom będzie niższy niż określony w Umowie Pożyczki JESSICA lub Umowie Kredytu (tj. stosunek kapitału własnego Spółki do sumy bilansowej będzie niższy niż 20 %) lub nastąpi naruszenie kapitału podstawowego Spółki;</p> <p>c) niedokonywania zmian struktury właścicielskiej Spółki,</p> <p>d) pokrycia niedoboru środków finansowych Inwestycji lub rachunku rezerwy obsługi długu.</p> |

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA
za 2022 rok**

| | | | |
|---------------------------------------|--------------------------|--|---|
| San Development Sp. z o.o. | mBank SA | 15 979 699,95 EUR (70 253 294,80 PLN) | 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.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o. | Santander Bank Polska SA | 624 390,70 EUR (2 928 329,94 PLN) | Umowa poręczenia za zobowiązania Kredytobiorcy wynikające z umowy kredytowej. |
| P.A. NOVA Invest Kłodzko 1 Sp. z o.o. | PEKAO S.A. | 5 045 889,67 EUR (23 664 759,05 PLN) | Umowa poręczenia za zobowiązania Kredytobiorcy wynikające z umowy kredytowej. |
| P.A. NOVA Invest Kłodzko 2 Sp. z o.o. | PEKAO S.A. | 3 489 060,73 EUR (16 363 380,17 PLN) | Umowa poręczenia za zobowiązania Kredytobiorcy wynikające z umowy kredytowej. |

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

W 2022 r. nie zawierano transakcji z podmiotami powiązаныmi, których warunki odbiegałyby od standardów rynkowych.

2.8. OPIS ISTOTNYCH RYZYK I ZAGROŻEŃ DLA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ

Zarząd Emitenta ocenia, że na dzień sporządzenia sprawozdania spośród zidentyfikowanych ryzyk do głównych można zaliczyć:

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM RYNKOWYM

Ryzyko związane z sytuacją społeczno-ekonomiczną w Polsce

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

Ryzyko związane z wojną w Ukrainie

Napaść Rosji na Ukrainę w dniu 24 lutego 2022 roku wpłynęła negatywnie również na polską gospodarkę, głównie ze względu na przerwanie łańcuchów dostaw, wzrost cen energii oraz wzrost ryzyka inwestycyjnego w Europie Środkowej. Trudno dziś oszacować skalę bezpośredniego

wpływu tych czynników na działalność prowadzoną przez Emitenta. Wynika to również z faktu, że scenariusz dalszego przebiegu konfliktu jest niejasny. Nie ma wątpliwości, że konflikt ten przełoży się na wzrost inflacji i większą skalę podwyżek stóp procentowych, a także na przyszłe decyzje inwestycyjne klientów, co może również przełożyć się na przyszły portfel zleceń Spółki.

Zidentyfikowane na chwilę obecną obszary ryzyka dla Emitenta wynikające z wywołanej przez Rosję wojny na Ukrainie to:

- znaczny wzrost cen materiałów budowlanych, w tym stali, co przełoży się na rentowność realizowanych kontraktów oraz na wyceny przygotowywanych ofert,
- wzrost kosztów usług budowlanych opartych o ceny paliw (głównie robót ziemnych),
- wzrost kosztów usług budowlanych podwykonawców wynikający z odpływu pracowników ukraińskich i konieczność zastąpienia ich polskimi pracownikami.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Emitent nie zidentyfikował istotnego bezpośredniego negatywnego wpływu zdarzenia na działalność Spółki, pozycje prezentowane w sprawozdaniach finansowych oraz na przyjęte w toku sporządzania sprawozdań założenie dotyczące kontynuacji działalności Emitenta w dającej się przewidzieć przyszłości. Emitent nie jest jednak w stanie oszacować wpływu tego kryzysu na przychody i wyniki finansowe Emitenta w przyszłości.

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.

Grupa Emitenta nie stosuje zabezpieczeń przed ryzykiem związanym z kształtowaniem się kursów walutowych w odniesieniu do przepływów czynszowych realizowanych w EUR, gdyż równocześnie objekty te finansowane są kredytami zaciągniętymi w EUR i występuje tu naturalny hedging. Jest to zgodne z ogólnym dążeniem 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 finansowania długoterminowego zaciągniętego w EUR stosuje dla istotnej jego części zabezpieczenia w postaci kontraktów SWAP na stopę procentową, które pozwalają na ustalenie stałej stopy procentowej dla tego typu finansowania

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.

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 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 powiązanymi

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 miałoby 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 https://www.panova.pl/resources/company/pliki/dokumenty%20sp%C3%B3%C5%82ki/2010-12-07_PA_NOVA_Prospekt.pdf.

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 2022 r., zostały wymienione w punkcie 2.5 niniejszego Sprawozdania.

W 2022 roku zdarzeniem nietypowym dla działalności Grupy Kapitałowej był wybuch wojny na Ukrainie. 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 2022 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 31.12.2022 R.

Kapitał zakładowy P.A. NOVA SA na dzień 31.12.2022 r. 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

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA
za 2022 rok**

- 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:

| Akcjonariusz | Liczba posiadanych akcji | Procentowy udział w kapitale zakładowym | Liczba głosów | Procentowy udział w liczbie głosów |
|---|---------------------------------|--|----------------------|---|
| Budoprojekt Sp. z o.o. | 2.436.000 | 24,36% | 4.872.000 | 34,31% |
| Ewa i Grzegorz Bobkowsy | 934.780 | 9,35% | 1.669.780 | 11,76% |
| Stanisław Lessaer i Katarzyna Jurek-Lessaer | 897.248 | 8,97% | 1.527.248 | 10,76% |
| Maciej Bobkowski | 535.250 | 5,35% | 934.250 | 6,58% |
| AVIVA OFE | 924.000 | 9,24% | 924.000 | 6,51% |
| NATIONALE NEDERLANDEN OFE | 563.000 | 5,37% | 563.000 | 3,96% |
| <i>Razem akcjonariusze posiadający ponad 5%</i> | <i>6.290.278</i> | <i>62,64%</i> | <i>10.490.278</i> | <i>73,88%</i> |

3.2. DYWIDENDA

Na dzień publikacji sprawozdania nie podjęto uchwały o wypłacie dywidendy z zysku za rok 2022. 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 dniu 02.12.2021 r. Zarząd Emitenta podjął uchwałę o emisji niezabezpieczonych obligacji serii B („Obligacje”).

Celem emisji jest przeznaczenie środków na bieżącą działalność grupy Emitenta, w szczególności na finansowanie zakupu gruntów i nakładów budowlanych w projektach deweloperskich.

Spółka powzięła w dniu 29.12.2021 roku informację o przyjęciu do depozytu przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. 30.000 szt. obligacji serii B, o wartości nominalnej 1 000,00 PLN każda. Obligacje serii B zarejestrowano w systemie KDPW pod kodem PLPANVA00062.

Zarząd GPW postanowił określić dzień 10.01.2022 r. jako dzień pierwszego notowania w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst 30.000 obligacji na okaziciela serii B Spółki o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA
za 2022 rok**

Wartościowych S.A. kodem „PLPANVA00062” oraz notować przedmiotowe obligacje w systemie notowań ciągłych pod nazwą skróconą „NVA0624”.

3.4. INFORMACJE O NABYCIU AKCJI WŁASNYCH

W 2022 roku Spółka nie nabywała akcji własnych. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Emitent posiada łącznie 30.471 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 31.12.2022 r.

| <i>Akcjonariusz</i> | <i>Pełniona funkcja</i> | <i>Liczba posiadanych akcji</i> | <i>Wartość nominalna akcji w PLN</i> |
|-------------------------|-------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|
| Tomasz Janik | Prezes Zarządu | 4.090 | 4.090 |
| Ewa Bobkowska * | Wiceprezes Zarządu | 934.780 | 934.780 |
| Stanisław Lessaer | Wiceprezes Zarządu | 637.900 | 637.900 |
| Przemysław Żur * | Wiceprezes Zarządu | 68.933 | 68.933 |
| Katarzyna Jurek-Lessaer | Członek Rady Nadzorczej | 259.348 | 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 31.12.2022 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% |

*Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA
za 2022 rok*

| | | | | |
|-----------------|------|------|------|------|
| 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 01.07.2021 r., zostało przedstawione w „Informacji na temat stanu stosowania przez spółkę zasad zawartych w Zbiorze Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021”, opublikowanej przez Emitenta w systemie EBI w dniu 30.07.2021 r. i na stronie internetowej Emitenta.

4.2. STOSOWANIE ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO

W 2022 r. Emitent stosował się do wszystkich zasad ładu korporacyjnego, zawartych w Zbiorze „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021” stanowiących Załącznik do Uchwały nr 13/1834/2021 Rady Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 29 marca 2021 r. w sprawie uchwalenia „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021”, z wyjątkiem następujących rekomendacji i zasad (w tym zasady i rekomendacje, które nie dotyczą Spółki):

POLITYKA INFORMACYJNA I KOMUNIKACJA Z INWESTORAMI

1.2 Spółka umożliwia zapoznanie się z osiągniętymi przez nią wynikami finansowymi zawartymi w raporcie okresowym w możliwie najkrótszym czasie po zakończeniu okresu sprawozdawczego, a jeżeli z uzasadnionych powodów nie jest to możliwe, jak najszybciej publikuje co najmniej wstępne szacunkowe wyniki finansowe.

Komentarz spółki: Ze względu na konieczność sporządzenia i przeprowadzenia badania skonsolidowanego dla całej grupy kapitałowej, w skład której wchodzi również podmiot zagraniczny, Spółka nie jest w stanie w pełni stosować tej zasady. Nie mniej jednak Spółka będzie dokładać starań, aby publikacja wyników finansowych nastąpiła jak najszybciej po zakończeniu okresu sprawozdawczego.

1.3 W swojej strategii biznesowej spółka uwzględnia również tematykę ESG, w szczególności obejmującą:

1.3.1 Zagadnienia środowiskowe, zawierające mierniki i ryzyka związane ze zmianami klimatu i zagadnienia zrównoważonego rozwoju.

Komentarz spółki: Spółka w swojej strategii biznesowej nie uwzględnia tematyki ESG. Mając na uwadze rosnące znaczenie zagadnień środowiskowych i raportowania niefinansowego oraz wzrost oczekiwań inwestorów w zakresie polityki informacyjnej w tym obszarze, Spółka planuje podjąć działania zmierzające do wdrożenia niniejszej zasady.

1.3.2 Sprawy społeczne i pracownicze, dotyczące m.in. podejmowanych i planowanych działań mających na celu zapewnienie równouprawnienia płci, należytych warunków pracy, poszanowania praw pracowników, dialogu ze społecznościami lokalnymi, relacji z klientami.

Komentarz spółki: Wyjaśnienie jak w pkt. 1.3.1.

1.4 W celu zapewnienia należytej komunikacji z interesariuszami, w zakresie przyjętej strategii biznesowej spółka zamieszcza na swojej stronie internetowej informacje na temat założeń posiadanej strategii, mierzalnych celów, w tym zwłaszcza celów długoterminowych, planowanych działań oraz postępów w jej realizacji, określonych za pomocą mierników, finansowych i niefinansowych. Informacje na temat strategii w obszarze ESG powinny m.in.:

1.4.1 Objaśniać, w jaki sposób w procesach decyzyjnych w spółce i podmiotach z jej grupy uwzględniane są kwestie związane ze zmianą klimatu, wskazując na wynikające z tego ryzyka.

Komentarz spółki: wyjaśnienie jak w pkt. 1.3.1

1.4.2 Przedstawiać wartość wskaźnika równości wynagrodzeń wypłacanych jej pracownikom, obliczanego jako procentowa różnica pomiędzy średnim miesięcznym wynagrodzeniem (z uwzględnieniem premii, nagród i innych dodatków) kobiet i mężczyzn za ostatni rok, oraz przedstawiać informacje o działaniach podjętych w celu likwidacji ewentualnych nierówności w tym zakresie, wraz z prezentacją ryzyk z tym związanych oraz horyzontem czasowym, w którym planowane jest doprowadzenie do równości.

Komentarz spółki: wyjaśnienie jak w pkt. 1.3.1

1.5 Co najmniej raz w roku spółka ujawnia wydatki ponoszone przez nią i jej grupę na wspieranie kultury, sportu, instytucji charytatywnych, mediów, organizacji społecznych, związków zawodowych itp. Jeżeli w roku objętym sprawozdaniem spółka lub jej grupa ponosiły wydatki na tego rodzaju cele, informacja zawiera zestawienie tych wydatków.

Komentarz spółki: Spółka nie ujawnia wysokości wydatków ponoszonych przez nią na wspieranie kultury, sportu, instytucji charytatywnych, mediów, organizacji społecznych, związków zawodowych itp., z uwagi na fakt, iż wydatki te nie stanowią istotnej pozycji w budżecie Spółki.

ZARZĄD I RADA NADZORCZA

2.1 Spółka powinna posiadać politykę różnorodności wobec zarządu oraz rady nadzorczej, przyjętą odpowiednio przez radę nadzorczą lub walne zgromadzenie. Polityka różnorodności określa cele i kryteria różnorodności m.in. w takich obszarach jak płeć, kierunek wykształcenia, specjalistyczna wiedza, wiek oraz doświadczenie zawodowe, a także wskazuje termin i sposób monitorowania realizacji tych celów. W zakresie zróżnicowania pod względem płci warunkiem zapewnienia różnorodności organów spółki jest udział mniejszości w danym organie na poziomie nie niższym niż 30%.

Komentarz spółki: Spółka nie posiada przyjętej polityki różnorodności wobec zarządu i rady nadzorczej. Członkowie zarządu i rady nadzorczej są wybierani przez walne zgromadzenie, a podstawowym kryterium doboru kadry zarządczej i nadzorczej w Spółce są wykształcenie i poziom kompetencji w dziedzinach istotnych z punktu widzenia działalności Spółki. Mimo braku ustalonej polityki różnorodności zróżnicowanie pod względem płci jest częściowo spełnione: udział kobiet w zarządzie wynosi 25%, a w radzie nadzorczej - 40%.

2.11 Poza czynnościami wynikającymi z przepisów prawa raz w roku rada nadzorcza sporządza i przedstawia zwyczajnemu walnemu zgromadzeniu do zatwierdzenia roczne sprawozdanie. Sprawozdanie, o którym mowa powyżej, zawiera co najmniej:

2.11.5 ocenę zasadności wydatków, o których mowa w zasadzie 1.5.

Komentarz spółki: Spółka nie ujawnia wysokości wydatków ponoszonych przez nią na wspieranie kultury, sportu, instytucji charytatywnych, mediów, organizacji społecznych, związków zawodowych itp., z uwagi na fakt, iż wydatki te nie stanowią istotnej pozycji w budżecie Spółki.

2.11.6 informację na temat stopnia realizacji polityki różnorodności w odniesieniu do zarządu i rady nadzorczej, w tym realizacji celów, o których mowa w zasadzie 2.1.

Komentarz spółki: Spółka nie posiada przyjętej polityki różnorodności wobec zarządu i rady nadzorczej. Członkowie zarządu i rady nadzorczej są wybierani przez walne zgromadzenie, a podstawowym kryterium doboru kadry zarządczej i nadzorczej w Spółce są wykształcenie i poziom kompetencji w dziedzinach istotnych z punktu widzenia działalności Spółki. Mimo braku ustalonej polityki różnorodności zróżnicowanie pod względem płci jest częściowo spełnione: udział kobiet w zarządzie wynosi 25%, a w radzie nadzorczej - 40%.

SYSTEMY I FUNKCJE WEWNĘTRZNE

3.6 Kierujący audytem wewnętrznym podlega organizacyjnie prezesowi zarządu, a funkcjonalnie przewodniczącemu komitetu audytu lub przewodniczącemu rady nadzorczej, jeżeli rada pełni funkcję komitetu audytu.

Komentarz spółki: W Spółce ze względu na jej rozmiar nie powołano osoby kierującej audytem wewnętrznym.

3.7 Zasady 3.4 - 3.6 mają zastosowanie również w przypadku podmiotów z grupy spółki o istotnym znaczeniu dla jej działalności, jeśli wyznaczono w nich osoby do wykonywania tych zadań.

Komentarz spółki: W spółkach zależnych grupy kapitałowej nie wyodrębniono osób do wykonywania zadań związanych z zarządzaniem ryzykiem i compliance.

3.8 Co najmniej raz w roku osoba odpowiedzialna za audyt wewnętrzny, a w przypadku braku wyodrębnienia w spółce takiej funkcji zarząd spółki, przedstawia radzie nadzorczej ocenę skuteczności funkcjonowania systemów i funkcji, o których mowa w zasadzie 3.1, wraz z odpowiednim sprawozdaniem.

Komentarz spółki: Zarząd regularnie przedstawia informacje o funkcjonowaniu systemów kontroli wewnętrznej Komitetowi Audytu.

3.10 Co najmniej raz na pięć lat w spółce należącej do indeksu WIG20, mWIG40 lub sWIG80 dokonywany jest, przez niezależnego audytora wybranego przy udziale komitetu audytu, przegląd funkcji audytu wewnętrznego.

Komentarz spółki: Spółka nie należy do indeksu WIG20, mWIG40 i sWIG80.

WALNE ZGROMADZENIE I RELACJE Z AKCJONARIUSZAMI

4.1 Spółka powinna umożliwić akcjonariuszom udział w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej (e-walne), jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na zgłaszane spółce oczekiwania akcjonariuszy, o ile jest w stanie zapewnić infrastrukturę techniczną niezbędną dla przeprowadzenia takiego walnego zgromadzenia.

Komentarz spółki: Zasada 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.

4.3 Spółka zapewnia powszechnie dostępną transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym.

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 regulują przebieg i udział w walnych zgromadzeniach w sposób kompleksowy i w pełni wystarczający.

WYNAGRODZENIA

6.2 Programy motywacyjne powinny być tak skonstruowane, by między innymi uzależniały poziom wynagrodzenia członków zarządu spółki i jej kluczowych menedżerów od rzeczywistej, długoterminowej sytuacji spółki w zakresie wyników finansowych i niefinansowych oraz długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i zrównoważonego rozwoju, a także stabilności funkcjonowania spółki.

Komentarz spółki: Spółka nie realizuje ani nie planuje realizacji programów motywacyjnych, w związku z czym zasada nie jest stosowana.

6.3 Jeżeli w spółce jednym z programów motywacyjnych jest program opcji menedżerskich, wówczas realizacja programu opcji winna być uzależniona od spełnienia przez uprawnionych, w przeciągu co najmniej 3 lat, z góry wyznaczonych, realnych i odpowiednich dla spółki celów finansowych i niefinansowych oraz zrównoważonego rozwoju, a ustalona cena nabycia przez uprawnionych akcji lub rozliczenia opcji nie może odbiegać od wartości akcji z okresu uchwalania programu.

Komentarz spółki: wyjaśnienie jak w pkt. 6.2

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

Zestawienie znaczących akcjonariuszy Emitenta jest zawarte w pkt. 3.1 Sprawozdania.

4.5. POSIADACZE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH DAJĄCYCH SPECJALNE UPRAWNIENIA KONTROLNE WRAZ Z OPISEM TYCH UPRAWNIENI

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 P.A. NOVA S.A. – firma Budoprojekt Sp. z o.o. jest kontrolowany przez pozostałych głównych akcjonariuszy P.A. NOVA SA.

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 UPRAWNIENI

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 każde jej posiedzenie, 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. Wybór 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:
 - zapewnienie prawidłowego i sprawnego przebiegu obrad,
 - udzielanie głosu,
 - wydawanie zarządzeń porządkowych,
 - zarządzanie głosowań, czuwanie nad ich prawidłowym przebiegiem i ogłaszanie wyników głosowań,
 - rozstrzygnięcie wątpliwości proceduralnych.
9. Przewodniczący może samodzielnie zarządzać przerwami porządkowymi w obradach inne niż przerwy zarządzone 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:
 - dopuszczanie na salę obrad osób nie będących Akcjonariuszami,
 - zgłoszenie wniosku o zmianę kolejności rozpatrywania spraw przewidzianych w porządku obrad,
 - wybór komisji przewidzianych Regulaminem.
11. Od decyzji Przewodniczącego w sprawach porządkowych uczestnicy Zgromadzenia mogą odwołać się do Zgromadzenia.

Do uprawnień Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy należy:

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 ZARZĄDZAJACYCH, NADZORUJĄCYCH LUB ADMINISTRUJĄCYCH EMITENTA ORAZ ICH KOMITETÓW, WRAZ ZE WSKAZANIEM SKŁADU OSOBOWEGO ICH ORGANÓW I ZMIAN, KTÓRE W NICH ZASZŁY W CIĄGU OSTATNIEGO ROKU OBROTOWEGO

ZARZĄD

Na dzień 31.12.2022 r. oraz do dnia 28.02.2023 r. skład Zarządu Emitenta przedstawiał się następująco:

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

W okresie od dnia 01.03.2023 r., w tym na dzień publikacji niniejszego sprawozdania skład Zarządu Emitenta przedstawiał się następująco:

Tomasz Janik – Prezes Zarządu,
Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu.

Zarząd Spółki jest obowiązany do prowadzenia bieżącej działalności Spółki, co czyni w szczególności poprzez:

- podejmowanie działań mających na względzie w szczególności dbanie o interes Spółki,
- wdrożenie i realizację strategii działania Spółki,
- 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 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 31.12.2022 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania skład Rady Nadzorczej Emitenta przedstawiał się następująco:

Rafał Adamus – Przewodniczący Rady Nadzorczej,

Paweł Ruka – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,

Agnieszka Bobkowska – Sekretarz Rady Nadzorczej,

Katarzyna Jurek-Lessaer – Członek Rady Nadzorczej,

Piotr Zamora – Członek Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza sprawuje nadzór nad działalnością Spółki zgodnie z przepisami ustawy Kodeks 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:

Pan Piotr Zamora – Przewodniczący Komitetu Audytu,

Pan Rafał Adamus – Członek Komitetu Audytu,

Pan 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:

Pan Piotr Zamora – Przewodniczący Komitetu Audytu,

Pan Rafał Adamus – Członek Komitetu Audytu,

Pan Paweł Ruka – Członek Komitetu Audytu.

Wśród powołanych członków Komitetu Audytu:

- ustawowe kryteria niezależności spełniają wszyscy członkowie Komitetu Audytu,
- wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości oraz badania sprawozdań finansowych posiada Pan Piotr Zamora, który ma doświadczenie w audycie i finansach oraz bieżącym zarządzaniu w spółce akcyjnej oraz Pan Paweł Ruka, który posiada tytuł biegłego rewidenta oraz pełnił funkcje i wykonywał pracę związaną z badaniem sprawozdań finansowych,
- wiedzę i umiejętności w zakresie branży, w której działa Emitent, posiada Pan Rafał Adamus, który świadczył doradztwo prawne i prowadził postępowania upadłościowe dla firm z branży Emitenta oraz posiada tytuł doktora habilitowanego z zakresu prawa i specjalizuje się w szeroko rozumianym prawie handlowym.

W 2022 r. odbyło się osiem posiedzeń Komitetu Audytu.

W 2022 r. na rzecz Emitenta były świadczone przez firmę audytorską badającą sprawozdanie finansowe dozwolone usługi niebędące badaniem, polegające na dokonaniu oceny zgodności sprawozdań finansowych za rok 2021 z wymogami ESEF oraz dokonaniu oceny sprawozdania z realizacji polityki wynagrodzeń za rok 2021.

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 2022 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:

1. Rozwój działalności na rynku budownictwa komercyjnego,
2. Rozwój działalności na rynku budownictwa przemysłowego,
3. Dywersyfikacja działalności poprzez realizację obiektów na własny rachunek (handlowych oraz przemysłowych),
4. 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 własny 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 31.12.2022 r. w ramach Grupy Kapitałowej zostało zrealizowanych na własny rachunek 15 obiektów handlowych oraz 5 obiektów przemysłowych o łącznej powierzchni najmu 162,4 tys. m² (z czego w posiadaniu P.A. NOVA SA i spółek Grupy Kapitałowej znajdują się na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania obiekty o łącznej powierzchni najmu 124,8 tys. m²).

Obiekty realizowane na własny rachunek przeznaczone są do odsprzedaży inwestorom branżowym lub finansowym, którzy zdecydują się nabyć obiekt na satysfakcjonujących Emitenta warunkach. Do czasu odsprzedaży zrealizowanych obiektów, Emitent będzie uzyskiwać przychody z wynajmu wybudowanych powierzchni handlowych i usługowych.

Przy rozwoju kolejnych projektów inwestycyjnych Emitent wykorzystuje finansowanie typu project finance, czyli przedsięwzięcia te są realizowane za pośrednictwem specjalnie utworzonych spółek celowych.

Emitent dąży do tego, aby realizacja poszczególnych inwestycji przebiegała w taki sposób, aby po realizacji poszczególnych obiektów (galerii handlowych/ parków handlowych/ hal przemysłowych) Emitent miał swobodę wyboru pomiędzy pozostawieniem na pewien okres czasu obiektu jako majątku Emitenta lub ewentualną jego sprzedażą; ważne jest aby sprzedaż obiektów następowała w najkorzystniejszym momencie biorąc pod uwagę czynniki rynkowe. W ostatnim okresie zauważyć można stopniowy wzrost zainteresowania zagranicznych instytucji finansowych nabywaniem obiektów komercyjnych, tak więc istotne jest, aby to Emitent, a nie potencjalny nabywca miał możliwość wyboru terminu sprzedaży obiektu.

Zagospodarowanie posiadanych nieruchomości gruntowych

Grupa P.A. NOVA posiada 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:

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA
za 2022 rok**

- kontynuacji współpracy z sieciami handlowymi - na rok 2023 planowana jest realizacja kilku kontraktów budowlanych,
- realizacji kontraktów projektowych, budowlanych i deweloperskich w obszarze przemysłowym i handlowym,
- 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 2022 roku P.A. NOVA SA zrealizowała kolejne obiekty na własny rachunek:

- drugi park handlowy w Ząbkowicach Śląskich - obiekt obejmujący 3 lokale handlowe o łącznej powierzchni najmu 1,5 tys. m² otwarto dla klientów w dniu 29.03.2023 r.
- park handlowy w Kłodzku - obiekt obejmujący 10 lokali handlowych o łącznej powierzchni najmu 7 tys. m² otwarto dla klientów w dniu 29.03.2023 r.
- centrum handlowe w Kłodzku - o łącznej powierzchni najmu 9.8 tys. m² otwarto dla klientów w dniu 29.03.2023 r.
- centrum handlowe w Płocku - o łącznej powierzchni najmu 10,9 tys. m² otwarto dla klientów w dniu 14.09.2022 r.

Poza inwestycjami realizowanymi na własny rachunek Emitent zawarł również umowę na realizację obiektu handlowo-usługowego dla sieci LIDL, umowę na realizację budynku usługowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą z MERAWEK Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, umowę na realizację parku handlowego ze SFERA PARK Grodzisk Mazowiecki sp. z o. o.

Emitent planuje kontynuację współpracy z sieciami handlowymi zarówno w zakresie kontraktów deweloperskich jak i budowlanych. W 2023 roku P.A. NOVA zakłada również realizację inwestycji w obszarze przemysłowym i handlowym.

P.A. NOVA SA pozytywnie ocenia możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych. 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 2022 ROK

| <i>Imię i nazwisko</i> | <i>Pełniona funkcja</i> | <i>Łączna wartość należnych wynagrodzeń* za 2022 rok</i> |
|------------------------|-------------------------|--|
| Tomaz Janik | Prezes Zarządu | 581 844,00 zł |
| Ewa Bobkowska | Wiceprezes Zarządu | 513 960,00 zł |
| Stanisław Lessaer | Wiceprezes Zarządu | 509 925,16 zł |
| Przemysław Żur | Wiceprezes Zarządu | 513 960,00 zł |

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA
za 2022 rok**

| | | |
|-------------------------|------------------------------------|--------------|
| Rafał Adamus | Przewodniczący Rady Nadzorczej | 71 282,03 zł |
| Paweł Ruka | Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej | 50 915,76 zł |
| Agnieszka Bobkowska | Sekretarz Rady Nadzorczej | 50 915,76 zł |
| Katarzyna Jurek-Lessaer | Członek Rady Nadzorczej | 50 915,76 zł |
| Grzegorz Chłopek | Członek Rady Nadzorczej | 42 429,80 zł |
| Piotr Zamora | Członek Rady Nadzorczej | 5 233,00 zł |

* wartości obejmują również wynagrodzenia z innych tytułów niż pełnienie funkcji w organach spółki

6.2. UMOWY ZAWARTE MIĘDZY SPÓŁKAMI GRUPY KAPITAŁOWEJ A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI, PRZEWIDUJĄCE REKOMPENSATĘ W PRZYPADKU ICH REZYGNACJI LUB ZWOLNIENIA Z ZAJMOWANEGO STANOWISKA BEZ WAŻNEJ PRZYCZYNY LUB GDY ICH ODWOŁANIE LUB ZWOLNIENIE NASTĘPUJE Z POWODU POŁĄCZENIA SPÓŁKI PRZEZ PRZEJĘCIE

W 2022 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 SA 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 SA gwarancji na rzecz PKP S.A.

Na dzień 31.12.2022 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 31.12.2022 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 opieka na kwotę 22.785.341,66 zł.

6.5. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

P.A. NOVA SA zrealizowała 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 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

Rok 2022

Rada Nadzorcza dokonała w dniu 23.05.2022 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 2022 r.;
- 2) przegląd sprawozdania finansowego skonsolidowanego za I półrocze 2022 r.;
- 3) badanie sprawozdania finansowego jednostkowego za rok 2022;
- 4) badanie sprawozdania finansowego skonsolidowanego za rok 2022;
- 5) przegląd sprawozdania finansowego jednostkowego za I półrocze 2023 r.;
- 6) przegląd sprawozdania finansowego skonsolidowanego za I półrocze 2023 r.;
- 7) badanie sprawozdania finansowego jednostkowego za rok 2023;
- 8) badanie sprawozdania finansowego skonsolidowanego za rok 2023;
- 9) przegląd sprawozdania finansowego jednostkowego za I półrocze 2024 r.;

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA
za 2022 rok**

- 10) przegląd sprawozdania finansowego skonsolidowanego za I półrocze 2024 r.;
- 11) badanie sprawozdania finansowego jednostkowego za rok 2024;
- 12) badanie sprawozdania finansowego skonsolidowanego za rok 2024.

Audytor 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 | 19.07.2022 | <ul style="list-style-type: none"> - przeprowadzenie przeglądu jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2022 r. - przeprowadzenie przeglądu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2022 r. - przeprowadzenie badania i oceny jednostkowego sprawozdania finansowego za 2022 r., - przeprowadzenie badania i oceny skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2022 r. - badanie zgodności z wymogami ESEF - ocena sprawozdania o wynagrodzeniach | 189 000,00 zł |
| San Development Sp. z o.o. | 11.07.2022 | <ul style="list-style-type: none"> - przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2022 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2022 r. | 19 500,00 zł |
| Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. | 11.07.2022 | <ul style="list-style-type: none"> - przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2022 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2022 r. | 19 500,00 zł |
| Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. | 11.07.2022 | <ul style="list-style-type: none"> - przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2022 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2022 r. | 19 500,00 zł |
| Galeria Kluczbork Sp. z o.o. | 11.07.2022 | <ul style="list-style-type: none"> - przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2022 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2022 r. | 19 500,00 zł |

*Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA
za 2022 rok*

| | | | |
|--|------------|--|--------------|
| Galeria Galena Sp. z o.o. | 11.07.2022 | - przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2022 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2022 r. | 19 500,00 zł |
| P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o. | 11.07.2022 | - przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2022 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2022 r. | 17 000,00 zł |
| P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o. | 11.07.2022 | - przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2022 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2022 r. | 17 000,00 zł |
| P.A. NOVA Invest Racibórz Sp. z o.o. | 11.07.2022 | - przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2022 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2022 r. | 17 000,00 zł |
| Centrum Handlowe ZET Sp. z o.o. | 09.03.2023 | - badanie sprawozdania finansowego za 2022 r. | 8 000,00 zł |
| P.A. Nova Invest Zaczernie Sp. z o.o. | 11.07.2022 | - przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2022 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2022 r. | 17 000,00 zł |
| P.A. NOVA Invest Częstochowa Sp. z o.o. | 11.07.2022 | - przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2022 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2022 r. | 17 000,00 zł |
| P.A. NOVA Invest Zielona Góra Sp. z o.o. | 11.07.2022 | - przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2022 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2022 r. | 17 000,00 zł |
| P.A. NOVA Invest Kłodzko 1 Sp. z o.o. | 11.07.2022 | - przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2022 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2022 r. | 17 000,00 zł |
| P.A. NOVA Invest Kłodzko 2 Sp. z o.o. | 11.07.2022 | - przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2022 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2022 r. | 17 000,00 zł |
| P.A. NOVA Invest Ząbkowice Sp. z o.o. | 24.02.2023 | - badanie sprawozdania finansowego za 2022 r. | 11 000,00 zł |

*Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA
za 2022 rok*

| | | | |
|---|------------|--|----------------------|
| P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o. | 24.03.2023 | - badanie sprawozdania finansowego za 2022 r. | 8 000,00 zł |
| Łącznie: | | | 449 500,00 zł |

Rok 2021

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.

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

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

| <i>Spółka</i> | <i>Data zawarcia umowy</i> | <i>Zakres</i> | <i>Kwota netto</i> |
|---------------|----------------------------|---|--------------------|
| P.A. NOVA SA | 01.07.2019 | - przeprowadzenie przeglądu jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2021 r. - przeprowadzenie przeglądu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2021 r. - przeprowadzenie badania i oceny jednostkowego sprawozdania finansowego za 2021 r., - przeprowadzenie badania i oceny skonsolidowanego | 87 000,00 zł |

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA
za 2022 rok**

| | | | |
|--------------------------------------|------------|--|--------------|
| | | sprawozdania finansowego za 2021 r. | |
| San Development Sp. z o.o. | 22.07.2019 | - przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2021 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2021 r. | 12 000,00 zł |
| Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. | 22.07.2019 | - przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2021 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2021 r. | 10 500,00 zł |
| Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. | 22.07.2019 | - przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2021 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2021 r. | 13 000,00 zł |
| Galeria Kluczbork Sp. z o.o. | 22.07.2019 | - przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2021 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2021 r. | 10 500,00 zł |
| Galeria Galena Sp. z o.o. | 22.07.2019 | - przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2021 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2021 r. | 13 000,00 zł |
| P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o. | 22.07.2019 | - przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2021 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2021 r. | 10 500,00 zł |
| P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o. | 22.07.2019 | - przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2021 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2021 r. | 10 500,00 zł |
| P.A. NOVA Invest Racibórz Sp. z o.o. | 22.07.2019 | - przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2021 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2021 r. | 10 500,00 zł |
| Galeria Zamoyska Sp. z o.o. | 22.07.2019 | - przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2021 r. | 4 000,00 zł |
| P.A. NOVA Invest Kłodzko Sp. z o.o. | 22.07.2019 | - przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2021 r. | 4 000,00 zł |
| Centrum Handlowe ZET Sp. z o.o. | 22.07.2019 | - przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2021 r. | 10 500,00 zł |

*Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA
za 2022 rok*

| | | | |
|--|------------|--|----------------------|
| | | - badanie sprawozdania finansowego za 2021 r. | |
| P.A. Nova Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o. | 03.12.2018 | - przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2021 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2021 r. | 11 000,00 zł |
| P.A. Nova Invest Zaczernie Sp. z o.o. | 22.07.2019 | - przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2021 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2021 r. | 10 500,00 zł |
| P.A. NOVA Invest Częstochowa Sp. z o.o. | 03.06.2020 | - przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2021 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2021 r. | 11 000,00 zł |
| P.A. NOVA Invest Zielona Góra Sp. z o.o. | 03.06.2020 | - przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2021 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2021 r. | 11 000,00 zł |
| Łącznie: | | | 239 500,00 zł |

Podpisy wszystkich Członków Zarządu:

| <i>Data</i> | <i>Imię i nazwisko</i> | <i>Funkcja</i> | <i>Podpis</i> |
|---------------|------------------------|--------------------|---------------|
| 13.04.2023 r. | Tomasz Janik | Prezes Zarządu | |
| 13.04.2023 r. | Ewa Bobkowska | Wiceprezes Zarządu | |
| 13.04.2023 r. | Stanisław Lessaer | Wiceprezes Zarządu | |

Gliwice, dnia 13 kwietnia 2023 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 2022 i jednostkowe sprawozdanie finansowe P.A. NOVA S.A. za rok 2022** są zgodne z księgami, dokumentami oraz stanem faktycznym.

UZASADNIENIE

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.

Rafał Adamus

Paweł Ruka

Agnieszka Bobkowska

Piotr Zamora

Katarzyna Jurek – Lessaer

Gliwice, dnia 13 kwietnia 2023 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 **wyбір firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego sprawozdania finansowego za rok 2022**, to jest UHY ECA Audyt Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Warszawie, 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 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.

Rafał Adamus

Paweł Ruka

Agnieszka Bobkowska

Piotr Zamora

Katarzyna Jurek – Lessaer

Gliwice, dnia 13 kwietnia 2023 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 2022** 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 Janik
Prezes Zarządu

.....
Ewa Bobkowska
Wiceprezes Zarządu

.....
Stanisław Lessaer
Wiceprezes Zarządu

Gliwice, dnia 13 kwietnia 2023 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 Janik
Prezes Zarządu

.....
Ewa Bobkowska
Wiceprezes Zarządu

.....
Stanisław Lessaer
Wiceprezes Zarządu