

skorygowany

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Raport roczny RR 2023

(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 2023 obejmujący okres od 2023-01-01 do 2023-12-31

zawierający sprawozdanie finansowe według MSR

w walucie zł

data przekazania: 2024-04-11

| | | | |
|---------------------------------|----------------------|--|--|
| 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) | (miejsowość) | | |
| Górných Wałów | 42 | | |
| (ulica) | (numer) | | |
| 32 4004100 | | | |
| (telefon) | (fax) | | |
| biuro@panova.pl | www.panova.pl | | |
| (e-mail) | (www) | | |
| 6310200417 | 003529385 | | |
| (NIP) | (REGON) | | |
| 2594008TBOIVL14UFL47 | 0000272669 | | |
| (LEI) | (KRS) | | |

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

| WYBRANE DANE FINANSOWE | w tys. zł | | w tys. EUR | |
|---|------------|------------|------------|------------|
| | 2023 | 2 022 | 2023 | 2 022 |
| I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów | 271 887,00 | 171 443,00 | 60 040,00 | 36 568,00 |
| II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej | 2 143,00 | 8 173,00 | 473,00 | 1 743,00 |
| III. Zysk (strata) brutto | 13 047,00 | 25 393,00 | 2 881,00 | 5 416,00 |
| IV. Zysk (strata) netto | 11 449,00 | 21 074,00 | 2 528,00 | 4 495,00 |
| V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | | 91 389,00 | | 19 493,00 |
| VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | 49 948,00 | | 11 030,00 | |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej | | | | |
| VII. Przepływy pieniężne netto, razem | 2 730,00 | | 603,00 | |
| VIII. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł/ EUR) | 1,14 | 2,11 | 0,25 | 0,45 |
| IX. Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł/EUR) | 1,14 | 2,11 | 0,25 | 0,45 |
| X. Aktywa, razem | 462 737,00 | 489 357,00 | 106 425,00 | 104 343,00 |
| XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | 115 267,00 | 146 857,00 | 26 510,00 | 31 313,00 |
| XII. Zobowiązania długoterminowe | 21 181,00 | 51 233,00 | 4 871,00 | 10 924,00 |
| XIII. Zobowiązania krótkoterminowe | 94 086,00 | 95 624,00 | 21 639,00 | 20 389,00 |
| XIV. Kapitał własny | 347 470,00 | 342 500,00 | 79 915,00 | 73 029,00 |

| WYBRANE DANE FINANSOWE | w tys. zł | | w tys. EUR | |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2023 | 2 022 | 2023 | 2 022 |
| XV. Kapitał zakładowy | 10 000,00 | 10 000,00 | 2 300,00 | 2 132,00 |
| XVI. Liczba akcji (w szt.) | 10 000 000,00 | 10 000 000,00 | 10 000 000,00 | 10 000 000,00 |
| XVII. Wartość księgową na jedną akcję (w zł/EUR) | 34,75 | 34,25 | 7,99 | 7,30 |
| XVIII. Rozwodniona wartość księgową na jedną akcję (w zł/EUR) | 34,75 | 34,25 | 7,99 | 7,30 |
| XIX. Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł/EUR) | 0,65 | 0,60 | 0,15 | 0,13 |

ZAWARTOŚĆ RAPORTU

| Plik | Opis |
|------|--|
| | List Prezesa Zarządu |
| | Sprawozdanie biegłego rewidenta |
| | Sprawozdanie biegłego rewidenta - podpisy |
| | Jednostkowe sprawozdanie finansowe za 2023 rok |
| | Jednostkowe sprawozdanie finansowe za 2023 rok - podpisy |
| | Sprawozdanie z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA za 2023 rok |
| | Sprawozdanie z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA za 2023 rok - podpisy |
| | Ocena Rady Nadzorczej w sprawie sprawozdań |
| | Oświadczenie Rady Nadzorczej dot. firmy audytorskiej |
| | Oświadczenie Zarządu |
| | Oświadczenie Zarządu - podpisy |
| | Informacja Zarządu dot. wyboru firmy audytorskiej |
| | Informacja Zarządu dot. wyboru firmy audytorskiej - podpisy |

Szanowni Państwo,

Zapraszam do zapoznania się z jednostkowym raportem rocznym Spółki P.A. NOVA S.A. za rok 2023.

Miniony rok był dla naszej Spółki i Grupy Kapitałowej czasem nie tylko szybkiego wzrostu, ale również zmian wewnętrznych mających na celu przygotowanie organizacji do realizacji dalszych planów rozwoju. Skutecznie wdrożona strategia budowy i upływniania kolejnych projektów inwestycyjnych przełożyła się na istotny wzrost przychodów i zysków generowanych przez Grupę P.A. NOVA. Na poziomie skonsolidowanym wzrost przychodów w stosunku do 2022 r. osiągnął 70%, a wzrost zysku netto przekroczył 55%. Główną przyczyną tak istotnych pozytywnych zmian były dokonane w 2023 r. transakcje zbycia nieruchomości inwestycyjnych w Ząbkowicach Śląskich i Płocku, ale na wzrost obu wielkości wpływ miały również wzrosty przychodów i zysków w innych segmentach działalności operacyjnej. Stabilizacja cen na rynku budowlanym pozwoliła na osiągnięcie lepszych marż w tym segmencie, a konsekwentna praca nad budową portfela zleceń zewnętrznych umożliwiła wzrost przychodów z generalnego wykonawstwa o ponad 25%. Naszym celem jest utrzymanie tempa wzrostu przychodów z segmentu generalnego wykonawstwa w kolejnych latach, jesteśmy przekonani, że nasze kompetencje, możliwości organizacyjne i zasoby finansowe pozwolą na podwojenie przychodów z tego segmentu w ciągu kilku najbliższych lat. Jest to istotne również dla zabezpieczenia stabilnego wzrostu przychodów całej Grupy Kapitałowej w sytuacji gdy rynek nieruchomości komercyjnych funkcjonuje dziś w trudnym otoczeniu wysokich stóp procentowych i niskiego kursu Euro, mających negatywny wpływ na rentowność projektów deweloperskich w obszarze komercyjnym i przemysłowym. Możliwość elastycznego wykorzystania zasobów Grupy do realizacji projektów własnych lub zewnętrznych daje nam przewagę nad większością podmiotów działających w naszym segmencie rynku.

Przyjęta przez nas strategia upływniania nowych projektów inwestycyjnych, mająca na celu zapewnienie środków na realizację kolejnych przedsięwzięć, utrzymanie stabilnego poziomu zadłużenia oraz generowanie wolnych środków pieniężnych nie oznacza spadku rozmiaru i wartości portfela nieruchomości inwestycyjnych. Pomimo przeprowadzenia w 2023 r. transakcji sprzedaży nieruchomości o wartości przekraczającej 100 mln PLN, łączna wartość portfela nieruchomości inwestycyjnych, całkowita powierzchnia najmu i wpływy czynszowe pozostały w praktyce nie zmniejszone w stosunku do 2022 r. Działo się tak dzięki stale prowadzonym inwestycjom w tym segmencie, które tylko w roku 2023 pozwoliły na włączenie do portfela nieruchomości dwóch obiektów w Kłodzku - marketu budowlanego Castorama i parku handlowego o łącznej powierzchni najmu przekraczającej 17 tys. m². W pierwszym kwartale 2024 r. otworzyliśmy kolejny, budowany w trakcie 2023 roku park handlowy w Pyskowicach o powierzchni ok. 8.000 m², a w czerwcu br. planujemy otwarcie w Białej Podlaskiej trzeciego już w naszej historii marketu budowlanego sieci Castorama. Projekty te, podobnie jak te realizowane w 2021 i 2022 r. są w pełni skomercjalizowane i przygotowane do sprzedaży. Decyzja o dokonaniu tych transakcji będzie uzależniona od osiągnięcia satysfakcjonujących warunków handlowych. Grupa Kapitałowa ma też zabezpieczony portfel

gruntów umożliwiającą realizację kolejnych inwestycji o wartości przekraczającej 150 mln PLN, stale pracujemy nad powiększeniem tego portfela i dywersyfikacją działalności w segmencie deweloperskim. Na posiadanym już w portfelu Grupy gruncie planujemy rozpoczęcie inwestycji deweloperskiej w segmencie mieszkaniowym, chcąc uniezależnić się od wahań koniunktury na rynku nieruchomości komercyjnych i przemysłowych, a także by wykorzystać potencjał wykonawczy i finansowy posiadany przez Grupę.

Kolejnym istotnym z punktu widzenia Grupy segmentem jest wynajem nieruchomości komercyjnych i przemysłowych. Niezależnie od prowadzonej polityki zbywania nieruchomości inwestycyjnych, nadal generują one stabilne wpływy o wartości ok 90 mln PLN rocznie, utrzymując bezpieczną marżę operacyjną. Jest to zasługa zarówno wysokiego, przekraczającego 95% poziomu wynajęcia, jak i efektywnego zarządzania tym majątkiem, pomimo presji kosztowej, głównie wywołanej wzrostami cen energii i wzrostem płacy minimalnej.

Istotnym uzupełnieniem oferty Grupy Kapitałowej jest działalność w obszarze projektowania realizowana przez PANOVA STUDIO i w Dziale Nowych Technologii pracującym pod marką CADVISION w segmencie specjalistycznego oprogramowania dla usług i przemysłu oraz transformacji cyfrowej. Oferowanie tego typu usług znakomicie uzupełnia kompleksową ofertę Grupy Kapitałowej kierowaną do inwestorów realizujących przedsięwzięcia inwestycyjne.

Szanse i wyzwania stojące przed nami w tym roku i w nadchodzących latach to napływ środków finansowych z Unii Europejskiej, które w istotnej części mają być wykorzystane na inwestycje infrastrukturalne. To z jednej strony powinno zwiększyć popyt na usługi budowlane, ale może wywołać również wzrost cen materiałów i kosztów robocizny. Nasza polityka realizowania projektów krótko- i średnioterminowych dobrze dostosowana jest do zmiennych warunków rynkowych i zmniejsza ryzyka związane z gwałtownymi zmianami kosztów realizacji inwestycji. Innym zagadnieniem jest rosnąca świadomość i oczekiwania inwestorów w obszarze szeroko rozumianego zrównoważonego rozwoju. Grupa P.A. NOVA dostrzega w tym zakresie szansę na zwiększenie atrakcyjności swoich produktów inwestycyjnych. Nowe projekty przygotowywane są tak by spełniać wymagania klientów instytucjonalnych w zakresie zapewnienia wysokiego poziomu efektywności energetycznej, zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska.

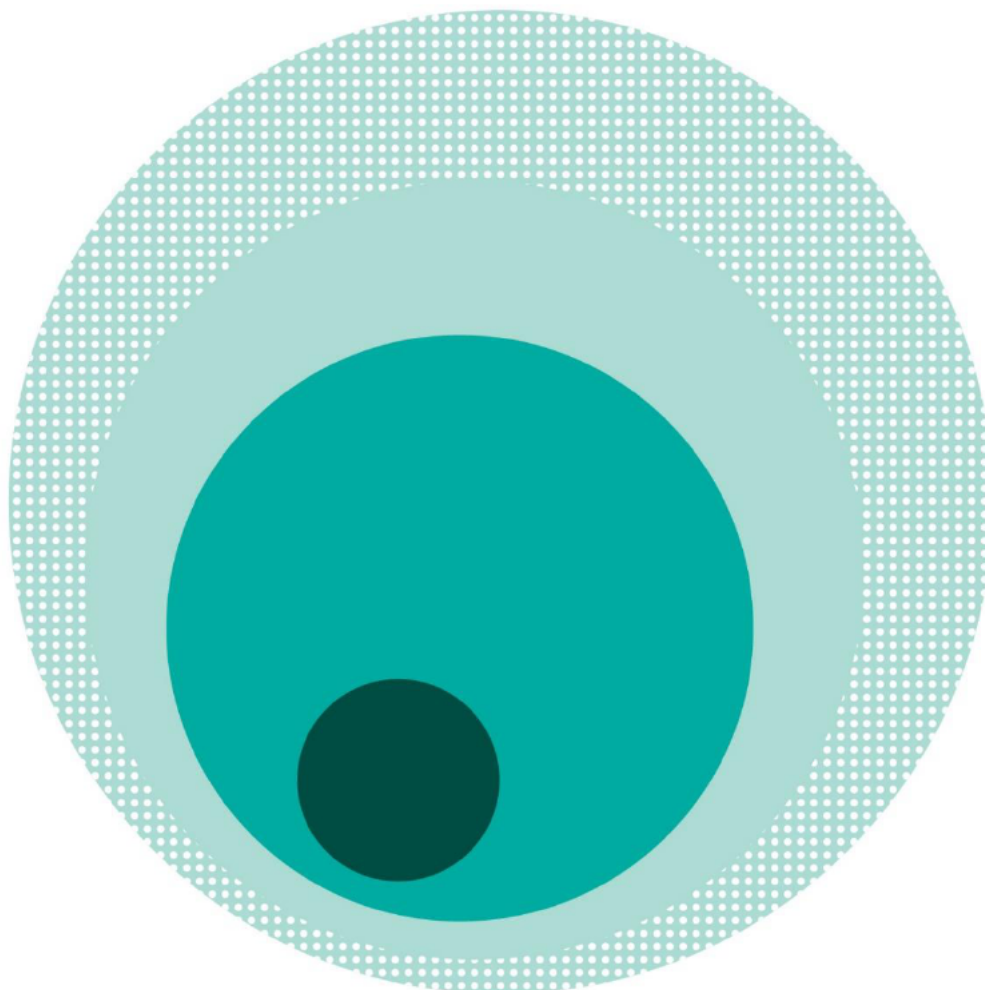
Chciałbym w tym miejscu podziękować wszystkim pracownikom Grupy Kapitałowej, dzięki których zaangażowaniu realizacja wszystkich tych projektów jest możliwa. Podziękowania należą się również naszym akcjonariuszom, instytucjom finansowym i wszystkim partnerom handlowym, których wsparcie jest niezbędne przy realizacji naszych planów. Ambitne plany rozwoju, które stawiamy przed sobą nie zmieniają naszego podejścia do współpracy z wszystkimi interesariuszami, opartego na rzetelności i transparentności. Jesteśmy przekonani, że są to wartości niezbędne do skutecznego zrealizowania naszych celów biznesowych.

Z poważaniem,
Tomasz Janik

P.A. NOVA S.A.

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
Z BADANIA ROCZNEGO JEDNOSTKOWEGO
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
NA DZIEŃ 31.12.2023 R.

11.04.2024 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 2023 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 2023 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 2023 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 dnia 11 kwietnia 2024 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. oraz uchwałą Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego nr 38//2022 z dnia 15 listopada 2022 r. w sprawie krajowych standardów kontroli jakości oraz Krajowego Standardu Badania 220 (Zmienionego) („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 2023 r., poz. 1015, 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, 5.5. 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 18.772 TPLN oraz długoterminowe aktywa finansowe w kwocie 335.245 TPLN co stanowi łącznie 89% 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 aktywów finansowych,
- c) weryfikację wartości nieruchomości inwestycyjnych i aktywów finansowych z odpowiadającą im dokumentacją źródłową,
- 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 2023 r. („Sprawozdanie z działalności”) wraz z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego oraz Raport Roczny za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023 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

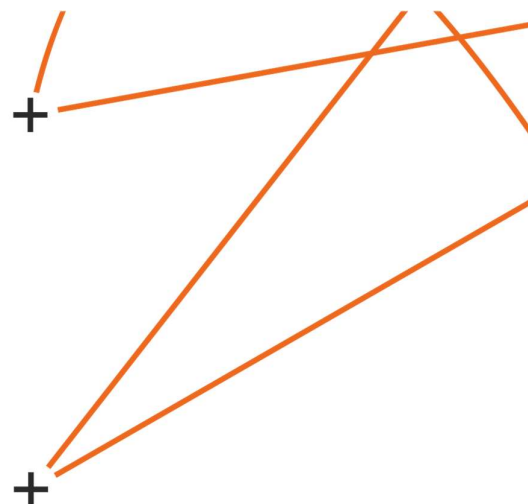
Zostaliśmy wybrani do badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki uchwałą Rady Nadzorczej Spółki z dnia 23 maja 2022 r. Uchwała została zaktualizowana w dniu 7 czerwca 2023 r. Jednostkowe sprawozdania finansowe Spółki badamy po raz siódmy.

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 z siedzibą w Warszawie wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 3886 w imieniu której kluczowy biegły rewident zbadał jednostkowe sprawozdanie finansowe.

Warszawa, 11.04.2024 r.



**JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE**

P.A. NOVA Spółka Akcyjna

z siedzibą w Gliwicach przy ul. Górnych Wałów 42

ZA 2023 ROK

SPIS TREŚCI

| | |
|--|----|
| <i>Sprawozdanie z sytuacji finansowej P.A. NOVA S.A. na dzień 31 grudnia 2023 roku</i> | 4 |
| <i>Sprawozdanie z całkowitych dochodów P.A. NOVA S.A. za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2023 roku</i> | 6 |
| <i>Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym P.A. NOVA S.A. za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2023 roku</i> | 8 |
| <i>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych P.A. NOVA S.A. za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2023 roku</i> | 10 |
| <i>Zmiany w sprawozdaniach finansowych poprzednich okresów</i> | 12 |
| <i>Dodatkowe informacje i noty objaśniające do sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31 grudnia 2023 roku</i> | 17 |
| INFORMACJE OGÓLNE | 17 |
| OKRESY PREZENTOWANE | 17 |
| SKŁAD ORGANÓW SPÓŁKI NA DZIEŃ 31.12.2023 R. | 18 |
| INFORMACJA O KONSOLIDACJI | 18 |
| PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI | 18 |
| <i>Oświadczenie o zgodności</i> | 18 |
| <i>Podstawa sporządzenia</i> | 19 |
| <i>Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane i weszły w życie od 1 stycznia 2023 r.</i> | 19 |
| <i>Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie</i> | 20 |
| <i>Połączenia jednostek gospodarczych</i> | 20 |
| <i>Pozycje bilansowe</i> | 20 |
| <i>Podatki</i> | 30 |
| <i>Przychody z umów z klientami</i> | 32 |
| <i>Ujęcie przychodów i kosztów oraz inne zasady ustalenia wyniku finansowego</i> | 36 |
| <i>Zysk netto na akcję</i> | 37 |
| PODSTAWOWE OSĄDY RACHUNKOWE I PODSTAWY SZACOWANIA NIEPEWNOŚCI | 37 |
| <i>Szacowanie utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych</i> | 37 |
| <i>Szacowanie utraty wartości udziałów w spółkach zależnych</i> | 37 |
| <i>Szacowanie rezerw na naprawy gwarancyjne</i> | 38 |
| <i>Szacowanie przychodów i kosztów kontraktów długoterminowych</i> | 38 |
| <i>Szacowanie rezerw na świadczenia emerytalne</i> | 38 |
| <i>Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego</i> | 38 |
| <i>Wartość godziwa instrumentów finansowych</i> | 38 |

| | |
|---|----|
| <i>Stawki amortyzacyjne</i> | 38 |
| <i>Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi</i> | 39 |
| <i>Rezerwy na sprawy sporne</i> | 40 |
| SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI | 40 |
| <i>Podział na segmenty</i> | 40 |
| <i>Informacje o transakcjach z ważniejszymi klientami zewnętrznymi</i> | 41 |
| NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO | 41 |
| 1. Aktywa trwałe | 41 |
| 1.1. Rzeczowe aktywa trwałe | 41 |
| <i>Zmiany rzeczowych aktywów trwałych</i> | 41 |
| 1.2. Nieruchomości inwestycyjne | 44 |
| 1.3. Wartości niematerialne | 45 |
| <i>Zmiany wartości niematerialnych</i> | 45 |
| 1.4. Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności | 46 |
| 1.5. Długoterminowe aktywa finansowe | 46 |
| 1.6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 48 |
| 1.7. Długoterminowe należności | 50 |
| 1.8. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 51 |
| 2. Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) | 51 |
| 2.1. Aktywa obrotowe inne niż aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | 51 |
| 2.1.1. Zapasy | 51 |
| 2.1.2. Należności krótkoterminowe | 51 |
| 2.1.3. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 53 |
| 2.1.4. Należności z tytułu podatku dochodowego | 54 |
| 2.1.5. Krótkoterminowe aktywa finansowe | 54 |
| 2.1.6. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 56 |
| 2.2. Aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | 56 |
| 3. Kapitały własne | 56 |
| 4. Zobowiązania długoterminowe | 57 |
| 4.1. Długoterminowe rezerwy | 57 |
| 4.1.1. Rezerwy na świadczenia pracownicze | 58 |
| 4.2. Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 58 |
| 4.3. Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki | 59 |
| 4.4. Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe | 61 |

| | | |
|--------|---|----|
| 4.5. | <i>Długoterminowe zobowiązania</i> | 62 |
| 4.6. | <i>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</i> | 62 |
| 5. | <i>Zobowiązania krótkoterminowe</i> | 63 |
| 5.1. | <i>Krótkoterminowe rezerwy</i> | 63 |
| 5.1.1. | <i>Krótkoterminowe rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne</i> | 63 |
| 5.2. | <i>Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki</i> | 64 |
| 5.3. | <i>Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe</i> | 64 |
| 5.4. | <i>Krótkoterminowe zobowiązania</i> | 65 |
| 5.5. | <i>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</i> | 67 |
| 5.6. | <i>Zobowiązania z tytułu podatku</i> | 68 |
| 6. | <i>Zobowiązania dotyczące aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży</i> | 68 |
| 7. | <i>Przychody ze sprzedaży, koszt własny sprzedaży</i> | 68 |
| 7.1. | <i>Analiza przychodów według rodzajów i działów organizacyjnych</i> | 68 |
| 8. | <i>Pozostałe przychody i koszty operacyjne</i> | 70 |
| 9. | <i>Przychody i koszty finansowe</i> | 71 |
| 10. | <i>Podatek dochodowy i inne obciążenia wyniku finansowego</i> | 73 |
| 11. | <i>Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych</i> | 74 |
| 12. | RYZYKA | 74 |
| | <i>AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, OBCIĄŻENIA MAJĄTKU</i> | 78 |
| | <i>Klasyfikacja instrumentów finansowych</i> | 83 |
| | INNE INFORMACJE | 85 |
| | <i>Informacje o zatrudnieniu</i> | 85 |
| | <i>Informacje o transakcjach z jednostkami powiązаныmi</i> | 85 |
| | <i>Informacje na temat zmiany zasad rachunkowości w roku obrotowym</i> | 89 |
| | <i>Informacje o postępowaniach toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej</i> | 90 |
| | <i>Informacje o wynagrodzeniu firmy audytorskiej, która przeprowadziła badanie sprawozdania finansowego</i> | 90 |
| | <i>Informacje o wynagrodzeniu Zarządu i Rady Nadzorczej</i> | 90 |
| | <i>Zatwierdzenie sprawozdania finansowego do publikacji</i> | 90 |

Sprawozdanie z sytuacji finansowej P.A. NOVA S.A. na dzień 31 grudnia 2023 roku

| Nr noty | A K T Y W A | Okres zakończony 31.12.2023 PLN | Okres zakończony 31.12.2022 PLN |
|-------------|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 1. | Aktywa trwałe (długoterminowe) | 339 876 906,24 | 380 240 744,40 |
| 1.1. | Rzeczowe aktywa trwałe | 15 519 980,57 | 18 092 222,58 |
| 1.2. | Nieruchomości inwestycyjne | 18 772 302,70 | 25 596 702,44 |
| | Wartość firmy | - | - |
| 1.3. | Wartości niematerialne | - | 13 937,50 |
| 1.4. | Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności | - | - |
| 1.5. | Długoterminowe aktywa finansowe, w tym: | 280 562 903,13 | 311 152 600,51 |
| | w jednostkach powiązanych | 280 360 903,13 | 311 066 200,51 |
| | w pozostałych jednostkach | 202 000,00 | 86 400,00 |
| 1.6. | Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 3 717 732,00 | 5 297 546,00 |
| 1.7. | Długoterminowe należności, w tym: | 20 964 227,55 | 19 606 997,67 |
| | od jednostek powiązanych | 20 964 227,55 | 19 606 997,67 |
| | od pozostałych jednostek | - | - |
| 1.8. | Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 339 760,29 | 480 737,70 |
| 2. | Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) | 122 860 083,62 | 109 116 666,68 |
| 2.1. | Aktywa obrotowe inne niż aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | 122 860 083,62 | 54 867 033,49 |
| 2.1.1. | Zapasy | 617,11 | 1 411,01 |
| 2.1.2. | Należności krótkoterminowe, w tym: | 46 055 820,66 | 24 615 549,80 |
| | z tytułu dostaw i usług | 32 947 600,60 | 11 257 840,26 |
| | od jednostek powiązanych | 10 454 778,70 | 199 609,94 |
| | od pozostałych jednostek | 22 492 821,90 | 11 058 230,32 |
| | pozostałe należności | 13 108 220,06 | 13 357 709,54 |
| | od jednostek powiązanych | - | - |
| | od pozostałych jednostek | 13 108 220,06 | 13 357 709,54 |
| 2.1.3. | Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 14 764 792,02 | 24 822 939,00 |
| 2.1.4. | Należności z tytułu podatku dochodowego | 1 008 490,00 | 36 379,00 |
| 2.1.5. | Krótkoterminowe aktywa finansowe, w tym: | 54 883 762,72 | 1 974 000,00 |
| | w jednostkach powiązanych | 54 883 762,72 | 1 974 000,00 |
| | w pozostałych jednostkach | - | - |
| 2.1.6. | Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 6 146 601,11 | 3 416 754,68 |
| 2.2. | Aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | - | 54 249 633,19 |
| | Aktywa razem | 462 736 989,86 | 489 357 411,08 |

| Nr noty | K A P I T A Ł W Ł A S N Y I Z O B O W I Ą Z A N I A | Okres zakończony 31.12.2023 PLN | Okres zakończony 31.12.2022 PLN |
|-----------|---|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 3. | Kapitał własny | 347 469 555,60 | 342 500 444,00 |
| | 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 | 174 572 925,57 | 159 916 674,29 |
| | 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: | 13 251 937,59 | 22 939 077,27 |
| | zysk/strata z lat ubiegłych | 1 802 632,14 | 1 864 527,79 |
| | zysk/strata okresu bieżącego | 11 449 305,45 | 21 074 549,48 |
| 4. | Zobowiązania długoterminowe | 21 181 547,16 | 51 233 173,53 |
| 4.1., 4.1.1. | Długoterminowe rezerwy | 1 377 063,99 | 1 145 611,82 |
| 4.2. | Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 15 018 589,36 | 14 718 524,36 |
| 4.3. | Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki, w tym: | - | - |
| | kredyty | - | - |
| | pożyczki | - | - |
| 4.4. | Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe | 4 035 743,38 | 34 535 230,57 |
| 4.5. | Długoterminowe zobowiązania | 15 000,00 | 53 979,68 |
| 4.6. | Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 735 150,43 | 779 827,10 |
| 5. | Zobowiązania krótkoterminowe | 94 085 887,10 | 95 623 793,55 |
| 5.1., 5.1.1. | Krótkoterminowe rezerwy | 6 162 736,63 | 6 643 619,02 |
| 5.2. | Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki, w tym: | 17 340 996,94 | 29 122 105,36 |
| | kredyty | 15 754 270,04 | 28 759 943,75 |
| | pożyczki | 1 586 726,90 | 362 161,61 |
| 5.3. | Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe | 20 802 565,22 | 1 965 555,03 |
| 5.4. | Krótkoterminowe zobowiązania, w tym: | 47 234 266,12 | 57 428 491,53 |
| | z tytułu dostaw i usług | 40 570 989,34 | 30 607 332,11 |
| | od jednostek powiązanych | 32 292,34 | 31 408,05 |
| | od pozostałych jednostek | 40 538 697,00 | 30 575 924,06 |
| | pozostałe zobowiązania | 6 663 276,78 | 26 821 159,42 |
| | od jednostek powiązanych | - | - |
| | od pozostałych jednostek | 6 663 276,78 | 26 821 159,42 |
| 5.5. | Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 2 545 305,19 | 449 723,61 |
| 5.6. | Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego | 17,00 | 14 299,00 |
| 6. | Zobowiązania dotyczące aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży | - | - |
| | Kapitał własny i zobowiązania razem | 462 736 989,86 | 489 357 411,08 |

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Wartość księgowa | 347 469 555,60 | 342 500 444,00 |
| Liczba akcji (w szt.) | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Wartość księgowa na jedną akcję (w zł) | 34,75 | 34,25 |
| Rozwodniona liczba akcji (w szt.) | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł) | 34,75 | 34,25 |

**Sprawozdanie z całkowitych dochodów P.A. NOVA S.A. za okres od 01 stycznia
do 31 grudnia 2023 roku**

| Nr noty | | Rok 2023 (01.01.2023 - 30.12.2023) PLN | Rok 2022 (01.01.2022 - 31.12.2022) PLN |
|------------|---|---|---|
| | Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym: | 271 887 030,56 | 171 443 537,36 |
| 8. | Przychody netto ze sprzedaży produktów | 260 615 463,52 | 161 446 304,41 |
| 8. | Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów | 11 271 567,04 | 9 997 232,95 |
| | Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym: | 260 368 782,74 | 154 148 245,54 |
| 8. | Koszt wytworzenia sprzedanych produktów | 250 827 547,64 | 145 758 381,04 |
| 8. | Wartość sprzedanych towarów i materiałów | 9 541 235,10 | 8 389 864,50 |
| | Zysk (strata) brutto na sprzedaży | 11 518 247,82 | 17 295 291,82 |
| 8. | Koszty sprzedaży | 748 467,20 | 652 862,84 |
| 8. | Koszty ogólnego zarządu | 8 079 143,00 | 7 083 296,71 |
| | Zysk (strata) ze sprzedaży | 2 690 637,62 | 9 559 132,27 |
| 9. | Pozostałe przychody operacyjne | 1 912 676,59 | 804 012,23 |
| | Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych | 84 763,36 | 150 369,83 |
| | Dotacje | 44 676,67 | 47 465,30 |
| | Inne przychody operacyjne | 1 783 236,56 | 606 177,10 |
| 9. | Pozostałe koszty operacyjne | 2 460 247,75 | 2 189 553,36 |
| | Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych | - | - |
| | Aktualizacja wyceny wartości aktywów niefinansowych | 856 932,45 | 638 968,33 |
| | Inne koszty operacyjne | 1 603 315,30 | 1 550 585,03 |
| | Zysk (strata) z działalności operacyjnej | 2 143 066,46 | 8 173 591,14 |
| 10. | Przychody finansowe | 24 169 296,82 | 26 754 901,35 |
| | Dywidendy i udziały w zyskach, w tym: | 4 966 069,49 | 6 210 361,18 |
| | od jednostek powiązanych | 4 966 069,49 | 6 210 361,18 |
| | Odsetki, w tym: | 15 878 325,29 | 11 823 126,56 |
| | od jednostek powiązanych | 14 656 338,46 | 11 808 139,54 |
| | Zysk ze zbycia inwestycji | - | 5 370 480,84 |
| | Aktualizacja wartości inwestycji | 86 990,81 | - |
| | Inne | 3 237 911,23 | 3 350 932,77 |
| 10. | Koszty finansowe | 13 265 105,83 | 9 535 057,35 |
| | Odsetki, w tym: | 3 999 014,72 | 5 644 650,79 |
| | dla jednostek powiązanych | 166 365,87 | 242 515,19 |
| | Strata ze zbycia inwestycji | - | - |
| | Aktualizacja wartości inwestycji | 3 531 538,77 | 2 453 747,65 |
| | Inne | 5 734 552,34 | 1 436 658,91 |
| | Zysk (strata) z działalności gospodarczej | 13 047 257,45 | 25 393 435,14 |
| | Zysk (strata) brutto | 13 047 257,45 | 25 393 435,14 |

| | | | |
|-----|---|----------------------|----------------------|
| 11. | Podatek dochodowy | 1 597 952,00 | 4 318 885,66 |
| | część bieżąca | (281 927,00) | 4 148 439,00 |
| | część odroczone | 1 879 879,00 | 170 446,66 |
| | Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty) | - | - |
| | Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności | - | - |
| | Zysk (strata) netto | 11 449 305,45 | 21 074 549,48 |
| | Zysk (strata) na jedną akcję (w zł/gr na jedną akcję) | 1,14 | 2,11 |
| | Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł/gr na jedną akcję) | 1,14 | 2,11 |
| | Inne całkowite dochody, w tym: | - | - |
| | podlegające przekwalifikowaniu do rachunku zysków i strat | - | - |
| | -zabezpieczające przepływy pieniężne | | |
| | niepodlegające przekwalifikowaniu do rachunku zysków i strat | - | - |
| | <u>Razem całkowite dochody netto (zysk/strata netto skorygowany o inne dochody)</u> | 11 449 305,45 | 21 074 549,48 |

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁACH WŁASNYCH
za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2023 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 01.01.2023 roku | 10 000 000,00 | 142 856 001,16 | (576 846,95) | 159 916 674,29 | 7 365 538,23 | - | 22 939 077,27 | - | 342 500 444,00 | - | 342 500 444,00 |
| Zmiany zasad polityki rachunkowości | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Korekta błędów podstawowych | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Saldo na dzień 01.01.2023 roku po korektach (po przekształceniu) | 10 000 000,00 | 142 856 001,16 | (576 846,95) | 159 916 674,29 | 7 365 538,23 | - | 22 939 077,27 | - | 342 500 444,00 | - | 342 500 444,00 |
| Zmiany w kapitale własnym | - | - | - | 14 656 251,28 | - | - | (21 136 445,13) | 11 449 305,45 | 4 969 111,60 | - | 4 969 111,60 |
| Zysk/ strata za rok obrotowy | - | - | - | - | - | - | - | 11 449 305,45 | 11 449 305,45 | - | 11 449 305,45 |
| 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 | - | - | - | - | - | - | - | 11 449 305,45 | 11 449 305,45 | - | - |
| Przeniesienie zysków na kapitał zapasowy | - | - | - | 14 656 251,28 | - | - | (14 656 251,28) | - | - | - | - |
| Przeniesienie zysków na kapitał rezerwowy | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Pokrycie kapitałem zapasowym straty z lat ubiegłych | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Wypłata dywidendy | - | - | - | - | - | - | (6 480 193,85) | - | (6 480 193,85) | - | (6 480 193,85) |
| Połączenie ze spółkami powiązanymi | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Pozostałe | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Saldo na dzień 31.12.2023 roku | 10 000 000,00 | 142 856 001,16 | (576 846,95) | 174 572 925,57 | 7 365 538,23 | - | 1 802 632,14 | 11 449 305,45 | 347 469 555,60 | - | 347 469 555,60 |

**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) | 21 074 549,48 | 15 170 695,68 | - | 15 170 695,68 |
| 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 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Wypłata dywidendy | - | - | - | - | - | - | (5 981 717,40) | - | (5 981 717,40) | - | (5 981 717,40) |
| Połączenie ze spółkami powiązanymi | - | - | - | - | - | - | 77 863,60 | (61 895,65) | 15 967,95 | - | 15 967,95 |
| 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 | - | 1 864 527,79 | 21 074 549,48 | 342 500 444,00 | - | 342 500 444,00 |

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych P.A. NOVA S.A. za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2023 roku

| | Rok 2023 (01.01.2023 - 31.12.2023) PLN | Rok 2022 (01.01.2022 - 31.12.2022) PLN |
|---|--|--|
| Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej | | |
| Zysk (strata) netto | 11 449 305,45 | 21 074 549,48 |
| Korekty razem | (32 422 293,10) | 70 314 580,67 |
| Udział w (zyskach) stratach netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności | - | - |
| Zysk (strata) przypadający na udziały niekontrolujące | - | - |
| Amortyzacja | 1 570 858,20 | 1 422 555,70 |
| (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych | (649 945,84) | (425 179,95) |
| Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) | (14 566 678,15) | (11 338 327,90) |
| (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej | 12 211 578,39 | 8 870 142,11 |
| Zmiana stanu rezerw | (249 430,22) | 282 442,47 |
| Zmiana stanu zapasów | 793,90 | 246 937,89 |
| Zmiana stanu należności | (23 763 457,74) | 13 682 199,89 |
| Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem zmiany stanu zobowiązań z tytułu pożyczek, kredytów i leasingu | (13 635 100,21) | 20 607 953,30 |
| Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych | 12 250 029,30 | 36 818 210,30 |
| Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu podatku odroczonego | 1 879 879,00 | 170 446,66 |
| Podatek bieżący wykazany w rachunku zysków i strat | (281 927,00) | 4 148 439,00 |
| Zapłacony podatek dochodowy | (705 521,00) | (4 169 464,00) |
| Inne korekty | (3 177,88) | (1 774,80) |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | (14 492 793,80) | 91 389 130,15 |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej | | |
| Wpływy | 96 930 489,59 | 42 188 407,16 |
| Odsetki otrzymane, w tym: | 2 284 877,97 | 6 764 954,42 |
| od jednostek powiązanych | 2 284 877,97 | 6 764 954,42 |
| od pozostałych jednostek | - | - |
| Dywidendy otrzymane | 4 966 069,49 | 6 210 361,18 |
| od jednostek powiązanych | 4 966 069,49 | 6 210 361,18 |
| od pozostałych jednostek | - | - |
| Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych (akcji/udziałów) | - | 5 435 480,84 |
| Wpływy ze sprzedaży aktywów trwałych, wartości niematerialnych i nieruchomości inwestycyjnych | 64 446 869,94 | 207 552,95 |
| Splata udzielonych pożyczek | 25 232 672,19 | 23 570 057,77 |
| od jednostek powiązanych | 25 232 672,19 | 23 570 057,77 |
| od pozostałych jednostek | - | - |
| Obligacje / jednostki uczestnictwa w funduszach | - | - |
| Lokaty | - | - |
| Wpływy dotyczące instrumentów pochodnych | - | - |

| | | |
|--|------------------------|------------------------|
| Pozostałe | - | - |
| Wydatki | 46 982 359,40 | 134 595 959,62 |
| Nabycie aktywów finansowych (akcji/udziałów) | 25 000,00 | - |
| od jednostek powiązanych | 25 000,00 | - |
| od pozostałych jednostek | - | - |
| Nabycie rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i nieruchomości inwestycyjnych | 6 253 986,00 | 64 704 561,21 |
| Udzielone pożyczki | 40 703 373,40 | 69 891 398,41 |
| od jednostek powiązanych | 40 703 373,40 | 69 891 398,41 |
| od pozostałych jednostek | - | - |
| Obligacje / jednostki uczestnictwa w funduszach | - | - |
| Lokaty | - | - |
| Wydatki dotyczące instrumentów pochodnych | - | - |
| Pozostałe | - | - |
| <u>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</u> | 49 948 130,19 | (92 407 552,46) |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej | | |
| Wpływy | 18 306 487,22 | 29 296 868,43 |
| Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) | - | - |
| Wpływy ze sprzedaży akcji własnych | - | - |
| Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych | - | - |
| Otrzymane kredyty | 15 754 270,04 | 28 759 943,75 |
| Otrzymane pożyczki | 1 580 000,00 | - |
| Pozostałe | 972 217,18 | 536 924,68 |
| Wydatki | 51 031 977,18 | 41 881 151,88 |
| Dywidendy wypłacone | 6 480 193,85 | 5 981 717,40 |
| Nabycie akcji (udziałów) własnych | - | - |
| Splata kredytów | 28 759 943,75 | 28 693 723,07 |
| Splata pożyczek | 362 401,08 | - |
| Splata dłużnych papierów wartościowych | 9 900 000,00 | - |
| Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego | 709 167,91 | 1 105 207,33 |
| Odsetki od kredytów, pożyczek, dłużnych papierów wartościowych | 3 854 696,45 | 5 441 118,38 |
| Odsetki od zobowiązań finansowych | 82 468,31 | 30 543,10 |
| Pozostałe | 883 105,83 | 628 842,60 |
| <u>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</u> | (32 725 489,96) | (12 584 283,45) |
| <u>Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)</u> | 2 729 846,43 | (13 602 705,76) |
| Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym: | 2 729 846,43 | (13 602 705,76) |
| Różnice kursowe z przeliczenia rachunku przepływów pieniężnych | - | - |
| zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych | - | - |
| Środki pieniężne na początek okresu | 3 416 754,68 | 17 019 460,44 |
| Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym: | 6 146 601,11 | 3 416 754,68 |
| o ograniczonej możliwości dysponowania | 4 942 355,28 | 442 289,82 |

Zmiany w sprawozdaniach finansowych poprzednich okresów

Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 28 lipca 2023 r. dokonany został wpis połączenia P.A NOVA S.A (spółki przejmującej) z P.A NOVA Inwestycje sp. z o.o. oraz Supernova Sp. z o.o. (spółki przejmowane). Połączenie Spółek nastąpiło w trybie art. 492 § 1 pkt 1) Kodeksu spółek handlowych („KSH”), tj. w drodze przejęcia, czyli przeniesienia całego majątku Spółek Przejmowanych na Spółkę Przejmującą bez zmiany statutu Spółki Przejmującej oraz bez podwyższania kapitału zakładowego P.A. NOVA S.A., w związku z faktem, iż Spółka Przejmująca posiadała wszystkie udziały Spółek Przejmowanych.

Wobec powyższego, na podstawie art. 494 § 1 KSH z dniem połączenia P.A NOVA S.A. stała się następcą prawnym i z mocy prawa wstąpiła we wszystkie prawa i obowiązki spółki P.A NOVA Inwestycje Sp. z o.o. oraz Supernova Sp. z o.o. Spółki Uczestniczące dokonały połączenia w celu optymalizacji i uproszczenia struktury właścicielskiej, w tym ograniczenia kosztów działalności wynikających z funkcjonowania odrębnych struktur. Plan połączenia został sporządzony na podstawie art. 499 Kodeksu spółek handlowych (zwanego dalej KSH). Połączenie nastąpiło pod wspólną kontrolą (BCUCC). W związku z brakiem regulacji w MSSF/MSR w zakresie tego typu połączeń Grupa zdecydowała się na ujęcie tego połączenia w oparciu o metodę księgową (book value method). Metoda wartości księgowych 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 P.A. NOVA S.A. udziałów w Spółkach Przejmowanych oraz wartością księgową ich aktywów netto została odniesiona na kapitał własny Spółki.

Poniżej przedstawiono przekształcenie sprawozdania z sytuacji finansowej, sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych za poprzednie okresy sprawozdawcze wynikające z połączenia wyżej wymienionych spółek. Załączone noty stanowią integralną część niniejszego sprawozdania finansowego.

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ NA 31.12.2022

| A K T Y W A | P.A NOVA S.A | Korekty związane z połączeniem spółek | Razem |
|--|-----------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| Aktywa trwale (długoterminowe) | 380 240 744,40 | - | 380 240 744,40 |
| Rzeczowe aktywa trwale | 18 092 222,58 | - | 18 092 222,58 |
| Nieruchomości inwestycyjne | 25 596 702,44 | - | 25 596 702,44 |
| Wartość firmy | - | - | - |
| Wartości niematerialne | 13 937,50 | - | 13 937,50 |
| Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności | - | - | - |
| Długoterminowe aktywa finansowe, w tym: | 311 152 600,51 | - | 311 152 600,51 |
| w jednostkach powiązanych | 311 066 200,51 | - | 311 066 200,51 |
| w pozostałych jednostkach | 86 400,00 | - | 86 400,00 |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 5 297 546,00 | - | 5 297 546,00 |
| Długoterminowe należności, w tym: | 19 606 997,67 | - | 19 606 997,67 |
| od jednostek powiązanych | 19 606 997,67 | - | 19 606 997,67 |
| od pozostałych jednostek | - | - | - |
| Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 480 737,70 | - | 480 737,70 |
| Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) | 54 851 065,54 | 15 967,95 | 54 867 033,49 |
| Zapasy | 1 411,01 | - | 1 411,01 |

| | | | |
|--|-----------------------|------------------|-----------------------|
| Należności krótkoterminowe, w tym: | 24 610 114,80 | 5 435,00 | 24 615 549,80 |
| z tytułu dostaw i usług | 11 257 840,26 | - | 11 257 840,26 |
| od jednostek powiązanych | 199 609,94 | - | 199 609,94 |
| od pozostałych jednostek | 11 058 230,32 | - | 11 058 230,32 |
| pozostałe należności | 13 352 274,54 | 5 435,00 | 13 357 709,54 |
| od jednostek powiązanych | - | - | - |
| od pozostałych jednostek | 13 352 274,54 | 5 435,00 | 13 357 709,54 |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 24 822 939,00 | - | 24 822 939,00 |
| Należności z tytułu podatku dochodowego | 35 324,00 | 1 055,00 | 36 379,00 |
| Krótkoterminowe aktywa finansowe, w tym: | 1 974 000,00 | - | 1 974 000,00 |
| w jednostkach powiązanych | 1 974 000,00 | - | 1 974 000,00 |
| w pozostałych jednostkach | - | - | - |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 3 407 276,73 | 9 477,95 | 3 416 754,68 |
| Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | 54 249 633,19 | - | 54 249 633,19 |
| Aktywa razem | 489 341 443,13 | 15 967,95 | 489 357 411,08 |

| KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA | P.A NOVA S.A | Korekty związane z połączeniem spółek | Razem |
|---|-----------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| Kapitał własny | 342 484 476,05 | 15 967,95 | 342 500 444,00 |
| 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 | - | 159 916 674,29 |
| 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 | 15 967,95 | 22 939 077,27 |
| zysk/strata z lat ubiegłych | 1 786 664,19 | 77 863,60 | 1 864 527,79 |
| zysk/strata okresu bieżącego | 21 136 445,13 | (61 895,65) | 21 074 549,48 |
| Zobowiązania długoterminowe | 51 233 173,53 | - | 51 233 173,53 |
| Długoterminowe rezerwy | 1 145 611,82 | - | 1 145 611,82 |
| Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 14 718 524,36 | - | 14 718 524,36 |
| Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki, w tym: | - | - | - |
| kredyty | - | - | - |
| pożyczki | - | - | - |
| Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe | 34 535 230,57 | - | 34 535 230,57 |
| Długoterminowe zobowiązania | 53 979,68 | - | 53 979,68 |
| Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 779 827,10 | - | 779 827,10 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 95 623 793,55 | - | 95 623 793,55 |
| Krótkoterminowe rezerwy | 6 643 619,02 | - | 6 643 619,02 |

| | | | |
|--|-----------------------|------------------|-----------------------|
| Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki, w tym: | 29 122 105,36 | - | 29 122 105,36 |
| kredyty | 28 759 943,75 | - | 28 759 943,75 |
| pożyczki | 362 161,61 | - | 362 161,61 |
| Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe | 1 965 555,03 | - | 1 965 555,03 |
| Krótkoterminowe zobowiązania, w tym: | 57 428 491,53 | - | 57 428 491,53 |
| z tytułu dostaw i usług | 30 607 332,11 | | 30 607 332,11 |
| wobec jednostek powiązanych | 31 408,05 | - | 31 408,05 |
| wobec pozostałych jednostek | 30 575 924,06 | - | 30 575 924,06 |
| pozostałe zobowiązania | 26 821 159,42 | - | 26 821 159,42 |
| wobec jednostek powiązanych | - | - | - |
| wobec pozostałych jednostek | 26 821 159,42 | - | 26 821 159,42 |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 449 723,61 | - | 449 723,61 |
| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego | 14 299,00 | - | 14 299,00 |
| Zobowiązania dotyczące aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży | - | - | - |
| Kapitał własny i zobowiązania razem | 489 341 443,13 | 15 967,95 | 489 357 411,08 |

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW (01.01.2022 - 31.12.2022)

| | P.A NOVA S.A | Korekty związane z połączeniem spółek | Razem |
|---|-----------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym: | 171 444 737,36 | (1 200,00) | 171 443 537,36 |
| Przychody netto ze sprzedaży produktów | 161 447 504,41 | (1 200,00) | 161 446 304,41 |
| Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów | 9 997 232,95 | - | 9 997 232,95 |
| Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym: | 154 148 245,54 | - | 154 148 245,54 |
| Koszt wytworzenia sprzedanych produktów | 145 758 381,04 | - | 145 758 381,04 |
| Wartość sprzedanych towarów i materiałów | 8 389 864,50 | - | 8 389 864,50 |
| Zysk (strata) brutto na sprzedaży | 17 296 491,82 | (1 200,00) | 17 295 291,82 |
| Koszty sprzedaży | 652 862,84 | - | 652 862,84 |
| Koszty ogólnego zarządu | 7 076 387,06 | 6 909,65 | 7 083 296,71 |
| Zysk (strata) ze sprzedaży | 9 567 241,92 | (8 109,65) | 9 559 132,27 |
| Pozostałe przychody operacyjne | 804 001,23 | 11,00 | 804 012,23 |
| Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych | 150 369,83 | - | 150 369,83 |
| Dotacje | 47 465,30 | - | 47 465,30 |
| Inne przychody operacyjne | 606 166,10 | 11,00 | 606 177,10 |
| Pozostałe koszty operacyjne | 2 126 756,36 | 62 797,00 | 2 189 553,36 |
| Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych | - | - | - |
| Aktualizacja wyceny wartości aktywów niefinansowych | 638 968,33 | - | 638 968,33 |
| Inne koszty operacyjne | 1 487 788,03 | 62 797,00 | 1 550 585,03 |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej | 8 244 486,79 | (70 895,65) | 8 173 591,14 |
| Przychody finansowe | 27 014 240,83 | (259 339,48) | 26 754 901,35 |
| Dywidendy i udziały w zyskach, w tym: | 6 210 361,18 | - | 6 210 361,18 |

| | | | |
|---|----------------------|---------------------|----------------------|
| od jednostek powiązanych | 6 210 361,18 | - | 6 210 361,18 |
| Odsetki, w tym: | 12 082 466,04 | (259 339,48) | 11 823 126,56 |
| od jednostek powiązanych | 12 067 479,02 | (259 339,48) | 11 808 139,54 |
| Zysk ze zbycia inwestycji | 5 370 480,84 | - | 5 370 480,84 |
| Aktualizacja wartości inwestycji | - | - | - |
| Inne | 3 350 932,77 | - | 3 350 932,77 |
| Koszty finansowe | 9 803 396,83 | (268 339,48) | 9 535 057,35 |
| Odsetki, w tym: | 5 644 650,79 | - | 5 644 650,79 |
| dla jednostek powiązanych | 242 515,19 | - | 242 515,19 |
| Strata ze zbycia inwestycji | - | - | - |
| Aktualizacja wartości inwestycji | 2 722 087,13 | (268 339,48) | 2 453 747,65 |
| Inne | 1 436 658,91 | - | 1 436 658,91 |
| Zysk (strata) z działalności gospodarczej | 25 455 330,79 | (61 895,65) | 25 393 435,14 |
| Zysk (strata) brutto | 25 455 330,79 | (61 895,65) | 25 393 435,14 |
| Podatek dochodowy | 4 318 885,66 | - | 4 318 885,66 |
| część bieżąca | 4 148 439,00 | - | 4 148 439,00 |
| część odroczone | 170 446,66 | - | 170 446,66 |
| Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty) | | - | - |
| Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności | | - | - |
| Zysk (strata) netto | 21 136 445,13 | (61 895,65) | 21 074 549,48 |

SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH (01.01.2022 - 31.12.2022)

| | P.A NOVA S.A | Korekty związane z połączeniem spółek | Razem |
|--|---------------------|--|-----------------|
| Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej | | | |
| Zysk (strata) netto | 21 136 445,13 | (61 895,65) | 21 074 549,48 |
| Korekty razem | 68 449 740,26 | 52 587,01 | 68 502 327,27 |
| Zysk (strata) przypadający na udziały niekontrolujące | - | - | - |
| Amortyzacja | 1 422 555,70 | - | 1 422 555,70 |
| Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych | (425 179,95) | - | (425 179,95) |
| Korekty z tytułu kosztów finansowych | 6 698 587,78 | - | 6 698 587,78 |
| Korekty z tytułu przychodów finansowych | (18 296 255,16) | 259 339,48 | (18 036 915,68) |
| Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej | 3 156 764,19 | (268 339,48) | 2 888 424,71 |
| Zmiana stanu rezerw | 282 442,47 | - | 282 442,47 |
| Zmiana stanu zapasów | 246 937,89 | - | 246 937,89 |
| Zmiana stanu należności | 13 620 586,89 | 61 613,00 | 13 682 199,89 |
| Zmiana stanu zobowiązań | 20 607 979,29 | (25,99) | 20 607 953,30 |
| Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych czynnych (aktywa z tytułu umów, pozostałe) | 36 593 475,05 | - | 36 593 475,05 |

| | | | |
|---|------------------------|-------------------|------------------------|
| Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych biernych (zobowiązania z tytułu umów, pozostałe) | 224 735,25 | - | 224 735,25 |
| Korekty wynikające z obciążeń z tytułu podatku dochodowego | 4 318 885,66 | - | 4 318 885,66 |
| Inne korekty z działalności operacyjnej | (1 774,80) | - | (1 774,80) |
| Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności) | 89 586 185,39 | (9 308,64) | 89 576 876,75 |
| Zapłacony podatek dochodowy (zwrot), zaliczony do działalności operacyjnej | (4 169 464,00) | - | (4 169 464,00) |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | 85 416 721,39 | (9 308,64) | 85 407 412,75 |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej | | | |
| Wpływy z tyt. odsetek otrzymanych | 6 764 954,42 | - | 6 764 954,42 |
| Wpływy z tyt. dywidend otrzymanych | 6 210 361,18 | - | 6 210 361,18 |
| Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych | 5 435 480,84 | - | 5 435 480,84 |
| Wpływy ze sprzedaży aktywów trwałych, wartości niematerialnych i nieruchomości inwestycyjnych | 207 552,95 | - | 207 552,95 |
| Wpływy ze spłaty udzielonych pożyczek | 23 570 057,77 | - | 23 570 057,77 |
| Wydatki z tytułu nabycia aktywów finansowych | - | - | - |
| Wydatki z tytułu nabycia rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i nieruchomości inwestycyjnych | (64 704 561,21) | - | (64 704 561,21) |
| Wydatki z tyt. udzielonych pożyczek | (69 895 398,41) | 4 000,00 | (69 891 398,41) |
| Pozostałe wpływy i wydatki inwestycyjne | - | - | - |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | (92 411 552,46) | 4 000,00 | (92 407 552,46) |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej | | | |
| Wpływy z emisji akcji zwykłych | - | - | - |
| Wpływ z emisji dłużnych papierów wartościowych | - | - | - |
| Wpływy i wydatki z tytułu otrzymanych kredytów i pożyczek | 28 759 943,75 | - | 28 759 943,75 |
| Wydatki z tytułu spłaty kredytów i pożyczek | (28 693 723,07) | - | (28 693 723,07) |
| Wydatki z tytułu wypłaconej dywidendy | - | - | - |
| Wydatki z tyt. spłaty zobowiązań dotyczących leasingu finansowego | (1 105 207,33) | - | (1 105 207,33) |
| Wydatki z tyt. spłaty odsetek od kredytów, pożyczek, zobowiązań finansowych, dłużnych papierów wartościowych | (5 483 490,70) | - | (5 483 490,70) |
| Pozostałe wpływy i wydatki z działalności finansowej | (80 088,70) | - | (80 088,70) |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II) | (6 602 566,05) | - | (6 602 566,05) |
| Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III) | (13 597 397,12) | (5 308,64) | (13 602 705,76) |
| Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym: | (13 597 397,12) | (5 308,64) | (13 602 705,76) |
| Różnice kursowe z przeliczenia rachunku przepływów pieniężnych | - | - | - |
| zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych | - | - | - |
| Środki pieniężne na początek okresu | 17 004 673,85 | 14 786,59 | 17 019 460,44 |
| Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym: | 3 407 276,73 | 9 477,95 | 3 416 754,68 |

Dodatkowe informacje i noty objaśniające do sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31 grudnia 2023 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 |
|-------------------------|------------------------------|
| 01.01.2023 - 31.12.2023 | 4,3480 |
| 01.01.2022 - 31.12.2022 | 4,6899 |

OKRESY PREZENTOWANE

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na dzień 31.12.2023 roku i obejmuje okres 12 miesięcy, tj. od dnia 01.01.2023 roku do dnia 31.12.2023 roku.

Dla danych prezentowanych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz pozycjach pozabilansowych zaprezentowano porównywalne dane finansowe na dzień 31.12.2022 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 01.01.2022 roku do 31.12.2022 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 31.12.2023 R.

W okresie od dnia 01.01.2023 r. do dnia 28.02.2023 r w skład Zarządu Emitenta wchodził:

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

W okresie od dnia 01.03.2023 r. do dnia 31.12.2023 r w skład Zarządu Emitenta wchodził:

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

W okresie od dnia 01.01.2023 r. do dnia 31.12.2023 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 11.04.2024 roku.

PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Jednostka ujawnia istotne informacje dotyczące zasad (polityki) rachunkowości. Informacje dotyczące zasad (polityki) rachunkowości są istotne, jeżeli w racjonalny sposób można oczekiwać, że rozpatrywane wspólnie z innymi informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym jednostki będą wpływać na decyzję głównych użytkowników sprawozdania finansowego ogólnego przeznaczenia podejmowane na podstawie takiego sprawozdania.

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 2023 poz. 120 z późn. zm.) i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2018 r. poz. 757).

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

Podstawa sporządzenia

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało 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.

Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane i weszły w życie od 1 stycznia 2023 r.

Następujące zmiany do istniejących standardów opublikowanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz zatwierdzone przez UE, które weszły w życie w roku 2023:

- 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;
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” – podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań wynikających z pojedynczej transakcji oraz globalny minimalny podatek dochodowy - zatwierdzone przez UE - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później.

Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie

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

- Zmiany do MSSF 16 „Leasing” – zobowiązania leasingowe w transakcjach sprzedaży i leasingu zwrotnego – zatwierdzone przez UE - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2024 roku lub później;
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” – klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe i długoterminowe – zatwierdzone przez UE - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2024 roku lub później;
- Zmiany do MSR 7 „Rachunek przepływów pieniężnych” oraz MSSF 7 „Instrumenty finansowe – ujawnianie informacji” – umowy finansowania zobowiązań wobec dostawców – zatwierdzone przez UE - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2024 roku lub później;
- Zmiany do MSR 21 „Skutki zmiany kursów wymiany walut obcych” – brak wymienialności - zatwierdzone przez UE - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2025 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 nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie. Spółka jest w trakcie analizy, jaki wpływ powyższe zmiany będą miały na jej sprawozdania finansowe.

Połączenia jednostek gospodarczych

W związku z brakiem regulacji w MSSF/MSR połączenie spółek pod wspólną kontrolą następuje w oparciu o metodę księgową (book value method). 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 aktywów 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 się 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.

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

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

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

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

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

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są w cenach nabycia lub kosztach wytworzenia, pomniejszonych o 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 Spółki. Wartość godziwa składnika aktywów lub zobowiązania jest mierzona przy założeniu, że uczestnicy rynku przy ustalaniu ceny składnika aktywów lub zobowiązania działają w swoim najlepszym interesie gospodarczym. Wycena wartości godziwej składnika aktywów niefinansowych uwzględnia zdolność uczestnika rynku do wytworzenia korzyści ekonomicznych poprzez jak największe i najlepsze wykorzystanie składnika aktywów lub jego zbycie innemu uczestnikowi rynku, który zapewniłby jak największe i jak najlepsze wykorzystanie tego składnika aktywów. Spółka stosuje techniki wyceny, które są odpowiednie do okoliczności i w przypadku których są dostępne dostateczne dane do wyceny wartości godziwej, przy maksymalnym wykorzystaniu odpowiednich obserwowalnych danych wejściowych i minimalnym wykorzystaniu nieobserwowalnych danych wejściowych. Wszystkie aktywa oraz zobowiązania, które są wyceniane do wartości godziwej lub ich wartość godziwa jest ujawniana w sprawozdaniu finansowym są klasyfikowane w hierarchii wartości godziwej w sposób opisany poniżej na podstawie najniższego poziomu danych wejściowych który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej traktowanej jako całość:

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

Na każdą datę bilansową, w przypadku aktywów i zobowiązań występujących na poszczególne daty bilansowe w sprawozdaniu finansowym 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 wzrasta 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 ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, w pozostałej działalności operacyjnej.

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

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

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

dokonywanej w toku zwykłej działalności gospodarczej, pomniejszona o koszty wykończenia i szacowane koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

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

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

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

Należności z tytułu dostaw i usług 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 utraty 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 oczekiwany 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 działa 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 przeznaczane na kapitały zapasowy i rezerwy decyzjami akcjonariuszy (udziałowców), kapitał powstały wskutek przejścia na MSR/MSSF z dniem 1 stycznia 2006 r. oraz późniejsze korekty wyników finansowych za lata 2006 i 2007. Ponadto w zyskach zatrzymanych wykazuje się całkowite dochody okresu sprawozdawczego.

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

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

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

Zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów wyceniane są w kwocie wymagającej zapłaty. Koszty finansowania zewnętrznego (prowinizje, 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 leasingu 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 ujmowane 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 ujmowana jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych

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

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

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

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ponownej ocenie na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

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

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

Spółka kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku i odroczonego podatku dochodowy 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 uwzględni jedynie zdolność i zamiar zapłaty kwoty wynagrodzenia przez klienta w odpowiednim terminie. Kwota wynagrodzenia, które będzie przysługiwało Spółce, może być niższa niż cena określona w umowie, jeśli wynagrodzenie jest zmienne, ponieważ jednostka może zaoferować klientowi ulgę cenową.

Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia

W momencie zawarcia umowy Spółka dokonuje oceny dóbr lub usług przyrzeczonych w umowie z klientem

i identyfikuje jako zobowiązanie do wykonania świadczenia każde przyrzeczenie do przekazania na rzecz klienta dobra lub usługi (lub pakietu dóbr lub usług), które można wyodrębnić lub grupy odrębnych dóbr lub usług, które są zasadniczo takie same i w przypadku których przekazanie na rzecz klienta ma taki sam charakter.

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

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

Ustalenie ceny transakcyjnej

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

Wynagrodzenie zmienne

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

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

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

Przypisanie ceny transakcyjnej do zobowiązań do wykonania świadczenia

Spółka przypisuje cenę transakcyjną do każdego zobowiązania do wykonania świadczenia (lub do odrębnego dobra lub odrębnej usługi) w kwocie, która odzwierciedla kwotę wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Spółki – 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 przyrzczonego 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 przyrzczonej dobrem lub usługą przed ich przekazaniem klientowi. Jednostka nie musi jednak działać jako zleceniodawca, jeśli uzyskuje tytuł prawny do produktu tylko chwilowo, zanim zostanie on przeniesiony na klienta. Jednostka występująca w umowie jako zleceniodawca może sama wypełnić zobowiązanie do wykonania świadczenia lub może powierzyć wypełnienie tego zobowiązania lub jego części innemu podmiotowi (np. podwykonawcy) w jej imieniu. W takiej sytuacji Spółka ujmuje przychody w kwocie wynagrodzenia brutto, do którego – zgodnie z jej oczekiwaniem – będzie uprawniona w zamian za przekazane dobra lub usługi.

Spółka działa jako pośrednik, jeśli jej zobowiązanie do wykonania świadczenia polega na zapewnieniu dostarczenia dóbr lub usług przez inny podmiot. W takim 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. prowizję 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 bezpośrednie przypisanie poszczególnych kosztów kosztom sprzedaży przyjęto zasadę, według której 50% kosztów funkcjonowania działu kwalifikuje się jako koszty sprzedaży.

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

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

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

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

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

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

Zysk netto na akcję

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

PODSTAWOWE OSĄDY RACHUNKOWE I PODSTAWY SZACOWANIA NIEPEWNOŚCI

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

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

Szacowanie utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych

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

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

Szacowanie utraty wartości udziałów w spółkach zależnych

Spółka wycenia udziały w spółkach zależnych w cenie nabycia. Zgodnie z zapisami MSR 36, spółka jest zobowiązana do corocznej identyfikacji wystąpienia ewentualnych przesłanek do utraty wartości w zakresie udziałów w jednostkach zależnych. Spółka identyfikuje przesłankę do przeprowadzenia testu na utratę wartości w przypadku, gdy wartość 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 bieżąco 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 stworzonych 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 osiąganymi. 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 przyporządkowane do żadnego segmentu |
|---|---------------------------------|---|------------------------|------------------|--------------------------------|---|
| Aktywa niematerialne | - | - | - | - | - | - |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 86 612 | 4 215 116 | 80 194 | 73 487 | 2 896 044 | 8 168 528 |
| Należności długoterminowe | 20 964 228 | - | - | - | - | - |
| Nieruchomości inwestycyjne | 305 351 | 18 466 952 | - | - | - | - |
| Długoterminowe aktywa finansowe | 242 625 923 | 35 727 699 | - | - | - | 2 209 282 |
| Aktywa przeznaczone do sprzedaży | - | - | - | - | - | - |
| Razem nakłady inwestycyjne | 263 982 113 | 58 409 766 | 80 194 | 73 487 | 2 896 044 | 10 377 810 |
| Zapasy i należności krótkoterminowe | 50 018 | 42 966 060 | 1 857 529 | 1 182 328 | - | 502 |
| Inwestycje krótkoterminowe | 54 883 763 | - | - | - | - | 6 146 601 |
| Zadłużenie z tytułu kredytów i pożyczek | (15 754 270) | - | - | - | - | (1 586 727) |
| Aktywa własne | 303 161 624 | 101 375 826 | 1 937 723 | 1 255 816 | 2 896 044 | 14 938 186 |
| | | - | | | | |
| Przychody ze sprzedaży | 2 214 835 | 252 593 805 | 5 488 575 | 11 589 815 | - | - |
| | 1% | 93% | 2% | 4% | 0% | 0% |
| Koszt własny sprzedaży powiększony o koszty sprzedaży | 1 574 006 | 239 592 365 | 5 588 998 | 11 172 595 | 1 601 575 | 1 587 710 |
| Koszty finansowe | 2 558 551 | 9 833 779 | 233 908 | 430 429 | - | 208 439 |
| Wynik segmentu | (1 917 722) | 3 167 661 | (334 331) | (13 209) | (1 601 575) | (1 796 148) |

Zarząd monitoruje oddzielnie wyniki operacyjne segmentów w celu podejmowania decyzji dotyczących alokacji zasobów, oceny skutków tej alokacji oraz wyników działalności. Podstawą oceny wyników

działalności jest zysk lub strata na działalności operacyjnej z uwzględnieniem poniesionych kosztów finansowych. Koszty ogólnego zarządu, pozostałe koszty operacyjne, przychody finansowe oraz podatek dochodowy nie są alokowane do segmentów. Ceny transakcyjne stosowane przy transakcjach pomiędzy segmentami operacyjnymi są ustalane na zasadach rynkowych podobnie jak przy transakcjach ze stronami niepowiązanymi. Przychody z tytułu transakcji pomiędzy segmentami są eliminowane przy konsolidacji.

Informacje o transakcjach z ważniejszymi klientami zewnętrznymi

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

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Aktywa trwałe

1.1. Rzeczowe aktywa trwałe

| Rzeczowe aktywa trwałe | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|----------------------|----------------------|
| a) środki trwałe (w tym) | 13 343 977,97 | 12 101 780,74 |
| - grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu) | 857 376,63 | 732 893,28 |
| - budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej | 9 607 776,95 | 9 944 272,22 |
| - urządzenia techniczne i maszyny | 512 022,77 | 269 139,55 |
| - środki transportu | 2 195 029,05 | 1 006 651,87 |
| - inne środki trwałe | 171 772,57 | 148 823,82 |
| - inwestycje w obcych środkach trwałych | | - |
| b) środki trwałe w budowie | 2 176 002,60 | 5 990 441,84 |
| c) zaliczki na środki trwałe w budowie | - | - |
| Rzeczowe aktywa trwałe razem | 15 519 980,57 | 18 092 222,58 |

| Rzeczowe aktywa trwałe (struktura własnościowa) | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|----------------------|----------------------|
| a) własne | 13 322 793,96 | 17 503 422,15 |
| b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu, w tym: | 2 197 186,61 | 588 800,43 |
| - leasingu | 2 197 186,61 | 588 800,43 |
| Rzeczowe aktywa trwałe bilansowe razem | 15 519 980,57 | 18 092 222,58 |

Zmiany rzeczowych aktywów trwałych

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) w okresie od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 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 | 782 984,73 | 14 897 715,48 | 4 786 206,67 | 7 260 318,24 | 1 974 272,74 | - | 29 701 497,86 |
| b) zwiększenia (z tytułu) | 134 004,96 | - | 625 035,76 | 1 898 279,98 | 100 291,00 | - | 2 757 611,70 |
| - nabycia | - | - | 361 699,08 | - | 100 291,00 | - | 461 990,08 |

| | | | | | | | |
|--|-------------------|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------|----------------------|
| - przesunięcia wewnętrzne między grupami | - | - | - | - | - | - | - |
| - przejęcia z inwestycji | - | - | 8 456,68 | - | - | - | 8 456,68 |
| - przejęcia z magazynu | - | - | - | - | - | - | - |
| - przejętych z leasingu | 134 004,96 | - | 254 880,00 | 1 898 279,98 | - | - | 2 287 164,94 |
| - aktywa trwałe klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | - | - | - | - | - | - | - |
| c) zmniejszenia (z tytułu) | - | - | 272 111,67 | 529 057,72 | - | - | 801 169,39 |
| - likwidacji | - | - | 179 898,98 | - | - | - | 179 898,98 |
| - sprzedaży | - | - | 92 212,69 | 529 057,72 | - | - | 621 270,41 |
| - przemieszczenia wewnętrznego | - | - | - | - | - | - | - |
| - wycofanie z ewidencji w wyniku inwentaryzacji | - | - | - | - | - | - | - |
| - kradzież | - | - | - | - | - | - | - |
| - aktywa trwałe klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | - | - | - | - | - | - | - |
| d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu | 916 989,69 | 14 897 715,48 | 5 139 130,76 | 8 629 540,50 | 2 074 563,74 | = | 31 657 940,17 |
| e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu | 50 091,45 | 4 953 443,26 | 4 517 067,12 | 6 253 666,37 | 1 825 448,92 | - | 17 599 717,12 |
| f) amortyzacja za okres (z tytułu) | 9 521,61 | 336 495,27 | 110 040,87 | 180 845,08 | 77 342,25 | - | 714 245,08 |
| - amortyzacja bieżąca | 9 521,61 | 336 495,27 | 381 248,04 | 709 902,80 | 77 342,25 | - | 1 514 509,97 |
| - korekty lat ubiegłych | - | - | - | - | - | - | - |
| - przesunięcia wewnętrzne między grupami | - | - | - | - | - | - | - |
| - amortyzacja sprzedanych środków trwałych | - | - | (88 081,09) | (529 057,72) | - | - | (617 138,81) |
| - amortyzacja zlikwidowanych środków trwałych | - | - | (183 126,08) | - | - | - | (183 126,08) |
| - inne | - | - | - | - | - | - | - |
| g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu | 59 613,06 | 5 289 938,53 | 4 627 107,99 | 6 434 511,45 | 1 902 791,17 | = | 18 313 962,20 |
| 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 | 857 376,63 | 9 607 776,95 | 512 022,77 | 2 195 029,05 | 171 772,57 | = | 13 343 977,97 |

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 |
| - przyjętych 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 |
| - 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 | - | - | - | - | - | - | - |
| - 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 | <u>50 091,45</u> | <u>4 953 443,26</u> | <u>4 578 312,90</u> | <u>6 787 876,31</u> | <u>1 875 749,36</u> | - | <u>18 245 473,28</u> |
| 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 | <u>732 893,28</u> | <u>9 944 272,22</u> | <u>269 139,55</u> | <u>1 006 651,87</u> | <u>148 823,82</u> | - | <u>12 101 780,74</u> |

1.2. Nieruchomości inwestycyjne

| Nieruchomości inwestycyjne | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|---------------|---------------|
| Nieruchomości użytkowane (wynajmowane) | - | - |
| Pozostałe nieruchomości inwestycyjne | 18 772 302,70 | 25 596 702,44 |

| Zmiany stanu nieruchomości inwestycyjnych | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|---------------|---------------|
| a) stan na początek okresu | 25 596 702,44 | 27 245 260,08 |
| b) zwiększenie (z tytułu) | 63 933 990,96 | 58 582 958,18 |
| - przekwalifikowane | - | - |
| - nabycie / wytworzenie | 651 512,74 | 58 582 958,18 |
| - przekwalifikowanie ze środków trwałych w budowie w związku z oddaniem do użytkowania | 8 044 663,43 | - |
| - objęcie konsolidacją | - | - |
| - aktywa trwale klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | 54 249 633,19 | - |
| - prawo wieczystego użytkowania gruntów | 988 181,60 | - |
| - nieruchomości inwestycyjne w budowie | - | - |
| - połączeniu spółek | - | - |
| - korekta nakładów inwestycyjnych | - | - |
| c) zmniejszenia (z tytułu) | 70 758 390,70 | 60 231 515,82 |
| - sprzedaży | 68 727 663,10 | 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 | - | - |
| - 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 | 1 984 646,75 | - |
| - umorzenie wartości nieruchomości | 46 080,85 | 31 125,22 |
| -przekwalifikowanie z rzeczowych aktywów trwałych | - | - |
| d) stan na koniec okresu | 18 772 302,70 | 25 596 702,44 |

Spółka dokonała weryfikacji wartości nieruchomości inwestycyjnych wykazanych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, celem identyfikacji ewentualnych przesłanek do utraty wartości tych aktywów. Na dzień 31.12.2023 nie zidentyfikowała utraty wartości tego składnika majątku.

1.3. Wartości niematerialne

| Wartości niematerialne (struktura własnościowa) | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|------------|------------|
| a) własne | - | 13 937,50 |
| b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym leasingu | - | - |
| Wartości niematerialne razem: | - | 13 937,50 |

Zmiany wartości niematerialnych

Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) w okresie od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 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 trwale klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | - | - | - | - | - | - |
| c) zmniejszenia (z tytułu) | - | - | - | - | - | - |
| - sprzedaży | - | - | - | - | - | - |
| - likwidacji | - | - | - | - | - | - |
| - aktywa trwale klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | - | - | - | - | - | - |
| d) wartość brutto aktywów niematerialnych na koniec okresu | - | - | 1 139 383,64 | - | - | 1 139 383,64 |
| e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu | - | - | 1 125 446,14 | - | - | 1 125 446,14 |
| f) amortyzacja za okres (z tytułu) | - | - | 13 937,50 | - | - | 13 937,50 |
| - amortyzacja bieżąca | - | - | 13 937,50 | - | - | 13 937,50 |
| - amortyzacja zlikwidowanych wartości niematerialnych i prawnych | - | - | - | - | - | - |
| g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu | - | - | 1 139 383,64 | - | - | 1 139 383,64 |
| 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 | - | - | - | - | - | - |

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 trwale klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | - | - | - | - | - | - |

| | | | | | | |
|--|---|---|--------------|---|---|--------------|
| c) zmniejszenia (z tytułu) | - | - | - | - | - | - |
| - sprzedaży | - | - | - | - | - | - |
| - likwidacji | - | - | - | - | - | - |
| - aktywa trwale klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | - | - | - | - | - | - |
| d) wartość brutto aktywów niematerialnych na koniec okresu | - | - | 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 |

1.4. Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności

| | | |
|--|------------|------------|
| Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Razem: | - | - |

1.5. Długoterminowe aktywa finansowe

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Długoterminowe aktywa finansowe | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| a) w jednostkach zależnych, w tym: | 280 360 903,13 | 311 066 200,51 |
| - udziały lub akcje | 102 125 052,00 | 102 108 428,55 |
| - dłużne papiery wartościowe | - | 51 932 146,53 |
| - inne papiery wartościowe (wg rodzaju) | - | - |
| - udzielone pożyczki | 145 642 451,51 | 133 585 019,77 |
| - odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone) | 32 593 399,62 | 23 440 605,66 |
| - 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: | 202 000,00 | 86 400,00 |
| - udziały lub akcje | 202 000,00 | 86 400,00 |
| - 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 | 335 446 665,85 | 311 152 600,51 |

| Zmiana stanu długoterminowych aktywów finansowych | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|----------------|----------------|
| a) stan na początek okresu | 311 152 600,51 | 259 804 608,18 |
| b) zwiększenia (z tytułu) | 55 285 644,31 | 82 205 125,57 |

| | | |
|---|----------------|----------------|
| - nabycie/objęcie udziałów | 25 000,00 | - |
| - udzielenie pożyczek / objęcie obligacji | 40 620 500,00 | 69 895 398,41 |
| - naliczenie odsetek od pożyczki / objętych obligacji | 14 524 544,31 | 11 906 373,44 |
| - wycena udziałów / akcji / pożyczek / obligacji | 115 600,00 | 403 353,72 |
| - przekwalifikowanie w długoterminowe | - | - |
| - wycena transakcji pochodnych | - | - |
| -przeznaczone do sprzedaży | - | - |
| - połączenie z spółką zależną | - | - |
| | | |
| c) zmniejszenia (z tytułu) | 30 991 578,97 | 30 857 133,24 |
| - przekwalifikowanie w krótkoterminowe | 54 883 762,72 | - |
| - spłata pożyczek | 23 709 133,33 | 22 434 792,29 |
| - spłata odsetek | 2 096 881,18 | 6 046 694,04 |
| - odpisy aktualizujące / umorzenie | 3 289 459,94 | 1 901 439,99 |
| - wycena udziałów / akcji / pożyczek / obligacji | 1 896 104,52 | 469 206,92 |
| - przeznaczenie do sprzedaży | - | - |
| - wycena transakcji pochodnych | - | - |
| - objęcie konsolidacją | - | - |
| - połączenie z spółką zależną | - | - |
| - sprzedaż udziałów | - | 5 000,00 |
| d) stan na koniec okresu | 280 562 903,13 | 311 152 600,51 |

| Zmiana stanu odpisów aktualizujących długoterminowych aktywów finansowych | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|--------------|--------------|
| a) stan na początek okresu | 8 703 040,40 | 6 831 608,43 |
| b) zwiększenie (z tytułu) | 3 531 325,96 | 1 901 031,97 |
| odpisów aktualizujących | 3 531 325,96 | 1 901 031,97 |
| połączenie spółek | - | - |
| c) zmniejszenia (z tytułu) | 5 408 893,93 | 29 600,00 |
| rozwiązania odpisów aktualizujących | 5 408 893,93 | 29 600,00 |
| d) stan na koniec okresu | 6 825 472,43 | 8 703 040,40 |

1.6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

| Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|--------------|---------------|
| a) Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, 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 | - | - |
| | | |
| b) Zwiększenia | 1 112 615,00 | 350 745,00 |

| | | |
|--|--------------|--------------|
| odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu): | 1 112 615,00 | 350 745,00 |
| - odpisu aktualizującego | - | - |
| - wyceny pozycji w walutach obcych | 41 356,00 | 2 073,00 |
| - rezerw na naprawy gwarancyjne | 22 800,00 | 30 400,00 |
| - rezerw pozostałych | 7 614,00 | 13 680,00 |
| -wycena kontraktów | 398 161,00 | 51 718,00 |
| - kosztów podlegających odliczeniu od dochodu podatkowego w momencie ich zapłaty | - | 61 173,00 |
| - rezerw na koszty kontraktu | - | 110 427,00 |
| - niezapłaconych odsetek z tytułu kredytu | - | - |
| - niezapłaconych odsetek z tytułu pożyczek | - | 4 846,00 |
| - koszt poręczenia kredytu | - | - |
| - rezerwa - roboty w toku | - | - |
| - innych różnic przejściowych | - | - |
| - strat podatkowych podlegających odliczeniu od podstawy opodatkowania w przyszłych okresach | - | - |
| - wycena pożyczek / obligacji / akcji | 642 684,00 | 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 | 2 692 429,00 | 5 896 154,00 |
| odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu) | 2 692 429,00 | 5 896 154,00 |
| - rozwiązania odpisu aktualizującego | - | - |
| - storna wyceny pozycji w walutach obcych | 7 412,00 | - |
| - rozwiązania rezerw na naprawy gwarancyjne | - | - |
| - rozwiązania pozostałych rezerw | 77 806,00 | 100 843,00 |
| - zapłaty odsetek z tytułu kredytu | - | - |
| - zapłaty odsetek z tytułu pożyczki | 5 473,00 | 289 405,00 |
| - wycena kontraktów | - | - |
| - zapłaty kosztów podlegających zaliczeniu w KUP w momencie zapłaty | 56 198,00 | - |
| - zapłaty nieopłaconych kwot na ZFŚS | - | - |
| - rozliczenia na wynik dotacji zaliczonej do przychodów podatkowych w momencie otrzymania | - | - |
| - innych różnic przejściowych | - | - |
| - odliczenia strat podatkowych | 12 432,00 | 1 373 287,00 |

| | | |
|---|--------------|--------------|
| - 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 | 2 512 736,00 | 4 125 555,00 |
| - odniesione na wynik finansowy okresu w związku ze stratą podatkową | - | - |
| - wycena pożyczek / obligacji / akcji | 20 372,00 | 7 064,00 |
| - 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: | 3 717 732,00 | 5 297 546,00 |
| odniesionych na wynik finansowy | 3 717 732,00 | 5 297 546,00 |
| | | |
| odniesionych na kapitał własny | - | - |
| | | |
| odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy | - | - |

1.7. Długoterminowe należności

| Długoterminowe należności | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|---------------|---------------|
| a) od jednostek powiązanych, w tym: | 20 964 227,55 | 19 606 997,67 |
| - wynagrodzenie z tytułu poręczenia kredytu | 20 964 227,55 | 19 606 997,67 |
| 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: | 20 964 227,55 | 19 606 997,67 |

| Zmiana stanu odpisów aktualizujących długoterminowych należności (wg tytułów) | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|------------|------------|
| a) stan na początek okresu | - | - |
| b) zwiększenie (z tytułu) | - | - |
| c) zmniejszenia (z tytułu) | - | - |
| d) stan na koniec okresu | - | - |

| Długoterminowe należności (struktura walutowa) | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|---------------|---------------|
| a) w walucie polskiej (w zł) | 20 964 227,55 | 19 606 997,67 |
| 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 | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|------------|------------|
| czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym: | 339 760,29 | 480 737,70 |
| - koszty uruchomionych produktów bankowych / ubezpieczeniowych | 303 738,02 | 157 558,06 |
| - ubezpieczenia | 36 022,27 | - |
| - koszty pozyskania najemców | - | - |
| - podatki lokalne i opłaty za wieczyste użytkowanie rozliczane w czasie | - | - |
| - opłaty administracyjne | - | 38 979,68 |
| - koszty emisji papierów dłużnych | - | 284 199,96 |

2. Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)

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

2.1.1. Zapasy

| Zapasy | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|-------------------------------|------------|------------|
| materiały | - | - |
| półprodukty i produkty w toku | - | - |
| produkty gotowe | - | - |
| towary | 617,11 | 1 411,01 |
| Zapasy, razem | 617,11 | 1 411,01 |

2.1.2. Należności krótkoterminowe

| Należności krótkoterminowe | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|---------------|---------------|
| od jednostek powiązanych, w tym: | 10 454 778,70 | 199 609,94 |
| z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty: | 10 454 778,70 | 199 609,94 |
| - do 12 miesięcy | 10 349 778,70 | 199 609,94 |
| - powyżej 12 miesięcy | 105 000,00 | - |
| inne | - | - |
| dochodzone na drodze sądowej | - | - |
| od pozostałych jednostek, w tym: | 35 601 041,96 | 24 415 939,86 |
| z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty: | 22 492 821,90 | 11 058 230,32 |
| - do 12 miesięcy | 14 774 555,44 | 5 785 100,60 |
| - powyżej 12 miesięcy | 7 718 266,46 | 5 273 129,72 |

| | | |
|--|---------------|---------------|
| z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń | 1 684 436,15 | 1 428 483,33 |
| inne | 11 423 783,91 | 11 929 226,21 |
| dochodzone na drodze sądowej | - | - |
| Należności krótkoterminowe netto, razem | 46 055 820,66 | 24 615 549,80 |
| odpisy aktualizujące wartość należności | 5 511 070,91 | 3 573 227,50 |
| Należności krótkoterminowe brutto, razem | 51 566 891,57 | 28 188 777,30 |

| Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|---------------|--------------|
| z tytułu dostaw i usług, w tym: | 10 454 778,70 | 199 609,94 |
| od jednostek zależnych | 10 454 483,50 | 199 314,74 |
| od jednostek współzależnych | - | - |
| od jednostek stowarzyszonych | - | - |
| od znaczącego inwestora | - | - |
| od jednostki dominującej | - | - |
| od innych jednostek powiązanych | 295,20 | 295,20 |
| 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 | 10 454 778,70 | 199 609,94 |
| odpisy aktualizujące wartość należności od jednostek powiązanych | 1 083 501,97 | 1 083 501,97 |
| Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych brutto, razem | 11 538 280,67 | 1 283 111,91 |

| Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|--------------|--------------|
| a) Stan na początek okresu | 3 573 227,50 | 2 779 661,37 |
| b) zwiększenia (z tytułu) | 2 004 972,40 | 813 707,02 |
| - utworzenie odpisów | 2 004 972,40 | 813 707,02 |
| c) zmniejszenia (z tytułu) | 67 128,99 | 20 140,89 |
| - wykorzystanie | 32 149,59 | 6 927,00 |
| - rozwiązanie | 34 979,40 | 13 213,89 |
| d) Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu | 5 511 070,91 | 3 573 227,50 |

| Należności od pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług (brutto) – o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty: | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|---------------|---------------|
| do 1 miesiąca | 14 319 343,23 | 2 591 774,70 |
| powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy | 325 998,58 | 2 636 570,35 |
| powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy | 2 241,66 | - |
| powyżej 6 miesięcy do 1 roku | 63 472,91 | 7 084,80 |
| powyżej 1 roku | 7 718 266,46 | 5 273 129,72 |
| należności przeterminowane (brutto) | 4 491 068,00 | 3 039 396,28 |
| Należności z tytułu dostaw i usług, razem (brutto) | 26 920 390,84 | 13 547 955,85 |
| odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług | 4 427 568,94 | 2 489 725,53 |
| Należności z tytułu dostaw i usług, razem (netto) | 22 492 821,90 | 11 058 230,32 |

| Należności od pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług, przeterminowane (brutto)- z podziałem na okres przeterminowania | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|--------------|--------------|
| do 1 miesiąca | 196 129,50 | 686 029,80 |
| powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy | 235 674,24 | 40 243,31 |
| powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy | 551 302,46 | 27 050,03 |
| powyżej 6 miesięcy do 1 roku | 1 305 969,71 | 91 517,77 |
| powyżej 1 roku | 2 201 992,09 | 2 194 555,37 |
| Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (brutto) | 4 491 068,00 | 3 039 396,28 |
| odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane | 4 314 959,14 | 2 489 725,53 |
| Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (netto) | 176 108,86 | 549 670,75 |

| Należności netto w okresie | Stan na 31.12.2023 | Odpis aktualizujący | Należności netto 31.12.2023 | % odpisu | szacowana strata kredytowa |
|--|----------------------|-----------------------|-----------------------------|----------|----------------------------|
| nieprzeterminowane | 22 429 322,85 | | 22 429 322,85 | 0,06% | 12 394,35 |
| przeterminowane do 1 miesiąca | 196 129,50 | (89 383,56) | 106 745,94 | 0,19% | 201,37 |
| przeterminowane powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy | 235 674,24 | (187 089,04) | 48 585,20 | 3,75% | 1 819,76 |
| przeterminowane powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy | 551 302,46 | (523 826,98) | 27 475,48 | 17,02% | 4 676,63 |
| przeterminowane powyżej 6 miesięcy do 1 roku | 1 305 969,71 | (1 182 777,41) | 123 192,30 | 100,00% | 123 192,30 |
| przeterminowane powyżej 1 roku | 2 201 992,09 | (2 201 992,09) | - | | - |
| Razem | 26 920 390,85 | (4 185 069,08) | 22 735 321,77 | | 142 284,41 |

2.1.3. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|--------------|--------------|
| czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym: | 1 239 149,62 | 1 194 158,18 |
| - ubezpieczenia majątkowe | 443 837,94 | 346 121,56 |
| - podatki lokalne i opłaty za wieczyste użytkowanie rozliczane w czasie | - | - |
| - opłaty administracyjne | - | 4 743,30 |
| - koszty finansowe rozliczane w czasie | 341 638,48 | 419 765,82 |

| | | |
|--|---------------|---------------|
| - koszty wykonania prac poza terenem obiektu handlowego, nie zaliczone do wartości nieruchomości inwestycyjnych rozliczane w czasie | | - |
| - koszty pozyskania najemców | | - |
| - inne koszty rozliczane w czasie | 453 673,20 | 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: | 13 525 642,40 | 23 628 780,82 |
| - wycena kontraktów długoterminowych | 13 525 642,40 | 23 628 780,82 |
| - rozliczenia międzyokresowe przychodów | - | |
| - koszty uruchomionych produktów bankowych / ubezpieczeniowych/ leasingowych | - | - |
| | | |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, razem | 14 764 792,02 | 24 822 939,00 |

2.1.4. Należności z tytułu podatku dochodowego

| Należności z tytułu podatku dochodowego | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|--------------|------------|
| w kraju | 1 008 490,00 | 36 379,00 |
| za granicą | - | - |
| Należności z tytułu podatku dochodowego, razem: | 1 008 490,00 | 36 379,00 |

2.1.5. Krótkoterminowe aktywa finansowe

| Krótkoterminowe aktywa finansowe | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|---------------|--------------|
| a) w jednostkach zależnych, w tym: | 54 883 762,72 | 1 974 000,00 |
| udziały lub akcje | - | - |
| należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach | - | - |
| dłużne papiery wartościowe | 54 883 762,72 | - |
| inne papiery wartościowe (wg rodzaju) | - | - |
| udzielone pożyczki | - | 1 974 000,00 |
| 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 | 54 883 762,72 | 1 974 000,00 |

2.1.6. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

| | | |
|---|--------------|--------------|
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym: | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| a) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, w tym: | 6 146 601,11 | 3 416 754,68 |
| środki pieniężne w kasie i na rachunkach | 1 204 245,83 | 2 974 461,94 |
| środki na rachunkach VAT Split Payment | 4 942 355,28 | 442 292,74 |
| inne środki pieniężne | - | - |
| b) inne aktywa pieniężne | - | - |
| Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem | 6 146 601,11 | 3 416 754,68 |

| | | |
|---|--------------|--------------|
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty - struktura walutowa | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| a) w walucie polskiej | 5 144 478,42 | 2 667 928,96 |
| b) w walutach obcych | 1 002 122,69 | 748 825,72 |
| euro (EUR) | 1 002 122,69 | 748 825,72 |
| korona czeska (CZK) | - | - |
| dolar amerykański (USD) | - | - |
| Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem | 6 146 601,11 | 3 416 754,68 |

2.2. Aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

| | | |
|---|------------|---------------|
| Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| 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 | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|--------------|--------------|
| Akcje własne nabyte w ramach programu skupu akcji własnych | (576 846,95) | (576 846,95) |

| Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|---------------|---------------|
| 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) | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|--------------|--------------|
| a) stan na początek okresu | 1 145 611,82 | 1 016 475,05 |
| b) zwiększenia (z tytułu) | 1 211 452,17 | 746 334,32 |
| - utworzenie rezerw na naprawy gwarancyjne w związku z oddaniem do użytkowania obiektów budowlanych | 1 100 000,00 | 746 334,32 |
| - utworzenie rezerw na świadczenia emerytalne i podobne | 111 452,17 | - |
| | | |
| c) zmniejszenia (z tytułu) | 980 000,00 | 617 197,55 |
| - wykorzystanie | 980 000,00 | 586 334,32 |
| - rozwiązanie | | - |
| - przekwalifikowanie do krótkoterminowych | | - |
| - aktualizacja rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne | | 30 863,23 |
| | | |
| d) stan na koniec okresu | 1 377 063,99 | 1 145 611,82 |

4.1.1. Rezerwy na świadczenia pracownicze

| Zmiana stanu rezerw na świadczenia emerytalne i podobne | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|------------|------------|
| a) stan na początek okresu | 165 611,82 | 196 475,05 |
| b) zwiększenia (z tytułu) | 111 452,17 | - |
| - aktualizacja naliczeń | 111 452,17 | - |
| | | |
| c) zmniejszenia (z tytułu) | - | 30 863,23 |
| - aktualizacja naliczeń | - | 30 863,23 |
| | | |
| d) stan na koniec okresu | 277 063,99 | 165 611,82 |

4.2. Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego

| Zmiana stanu zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|---------------|---------------|
| Stan zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym: | 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 | - | - |
| | | |
| Zwiększenia: | 2 822 185,00 | 1 386 260,00 |
| odniesione na wynik finansowy okresu z tytułu dodatnich różnic przejściowych, w tym: | 2 822 185,00 | 1 386 260,00 |
| - amortyzacja podatkowa | - | - |
| - nieotrzymane odsetki od pożyczek | 2 117 434,00 | 1 016 445,00 |
| - wycena inwestycji / kontraktów długoterminowych | - | 12 432,00 |
| - wycena pożyczek / obligacji / kredytu | 53 385,00 | 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 | - | - |
| - pozostałe | 651 366,00 | |
| - 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: | 2 522 120,00 | 6 761 222,34 |
| odniesione na wynik finansowy okresu w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi, w tym: | 2 515 028,00 | 6 754 131,00 |
| - amortyzacja podatkowa | - | - |
| - nieotrzymane odsetki od pożyczek | - | - |
| - wycena rachunku w EUR | - | - |
| - otrzymane odsetki od depozytu | - | - |
| - wycena pożyczek / obligacji / kredytu | 389 709,00 | - |
| - wycena transakcji pochodnych | - | - |
| - wycena inwestycji / kontraktów długoterminowych | 1 924 155,00 | 6 396 767,00 |
| - wycena rozrachunków | 27 713,00 | - |
| - różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej | - | - |
| - poręczenia udzielone spółkom | 173 451,00 | 357 364,00 |
| - 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): | 7 092,00 | 7 091,34 |
| - wycena instrumentów finansowych odniesiona w inne całkowite dochody | - | - |
| - wycena transakcji pochodnych | - | - |
| - wycena pożyczek | - | - |
| - amortyzacja podatkowa | 7 092,00 | 7 091,34 |
| 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 | 15 018 589,36 | 14 718 524,36 |
| odniesionego na wynik finansowy | 14 602 156,00 | 14 294 999,00 |
| odniesionego na kapitał własny | 416 433,36 | 423 525,36 |
| odniesionego na wartość firmy lub ujemną wartość firmy | - | - |

4.3. Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki

| Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|------------|------------|
| 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 | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|------------|------------|
| 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 | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|------------|------------|
| 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 | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| 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 |
| z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | - | 1 820 832,70 |
| z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej | - | - |
| umowy leasingu finansowego | - | - |
| wieczyste użytkowanie | - | - |
| | | |
| wobec pozostałych jednostek, w tym: | 4 035 743,38 | 32 714 397,87 |
| z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | - | 28 695 916,46 |
| z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej | | - |
| umowy leasingu finansowego | 1 354 048,76 | 262 596,49 |
| kaucje najemców | | - |
| zabezpieczenie transakcji pochodnych | | - |
| wieczyste użytkowanie | 2 681 694,62 | 3 755 884,92 |
| | | |
| Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe, razem | 4 035 743,38 | 34 535 230,57 |

4.5. Długoterminowe zobowiązania

| Inne długoterminowe zobowiązania | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|------------|------------|
| kaucje najemców | 15 000,00 | 15 000,00 |
| opłaty administracyjne | - | 38 979,68 |
| opłaty z tytułu odrolnienia nieruchomości | - | - |
| Inne długoterminowe zobowiązania | - | - |
| | - | - |
| | - | - |
| Razem | 15 000,00 | 53 979,68 |

| Zobowiązania długoterminowe, o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|------------|------------|
| powyżej 1 roku do 3 lat | - | 9 744,92 |
| powyżej 3 do 5 lat | 15 000,00 | 24 744,92 |
| powyżej 5 lat | - | 19 489,84 |
| Zobowiązania długoterminowe, razem | 15 000,00 | 53 979,68 |

4.6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

| Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|------------|------------|
| bieżne rozliczenia międzyokresowe kosztów, tym: | - | - |
| długoterminowe (wg tytułów) | - | - |
| | | |
| | | |
| rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym: | 735 150,43 | 779 827,10 |

| | | |
|---|------------|------------|
| długoterminowe (wg tytułów) | 735 150,43 | 779 827,10 |
| - rozliczana w czasie dotacja na dofinansowanie zakupów inwestycyjnych | 735 150,43 | 779 827,10 |
| - rozliczana w czasie wartość z przeszacowania aktywów trwałych przejętych z leasingu | - | - |
| | | |
| | | |
| Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe, razem | 735 150,43 | 779 827,10 |

5. Zobowiązania krótkoterminowe

5.1. Krótkoterminowe rezerwy

| Zmiana stanu pozostałych rezerw krótkoterminowych (wg tytułów) | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|--------------|--------------|
| a) stan na początek okresu | 6 643 619,02 | 6 490 313,32 |
| | | |
| b) zwiększenia (z tytułu) | 1 404 642,18 | 1 146 469,91 |
| - utworzenie rezerwy na nieponiesione koszty realizacji kontraktów, związane z przychodami zarachowanymi w okresie sprawozdawczym | 9 021,58 | 608 064,56 |
| - utworzenie rezerwy na odsetki z tytułu kredytów | | - |
| - utworzenie rezerwy na niewykorzystane urlopy i świadczenia pracownicze | 785 620,60 | 409 405,35 |
| - utworzenie rezerwy na sprawy sądowe | 131 000,00 | - |
| - utworzenie rezerw pozostałych | 372 000,00 | 129 000,00 |
| - przekwalifikowanie z długoterminowych | - | - |
| - utworzenie rezerwy na przewidywaną stratę | 107 000,00 | - |
| | | |
| - różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej | | |
| c) zmniejszenia | 1 885 524,57 | 993 164,21 |
| - wykorzystanie (z tytułu) | 1 190 897,06 | 364 576,48 |
| poniesienie wydatków na które utworzono rezerwy | 1 190 897,06 | 364 576,48 |
| wycena rezerw | | |
| - rozwiązanie (z tytułu) | 694 627,51 | 628 587,73 |
| nie wystąpienia zdarzeń na które utworzono rezerwy | 694 627,51 | 628 587,73 |
| różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej | - | |
| d) stan na koniec okresu | 6 162 736,63 | 6 643 619,02 |

5.1.1. Krótkoterminowe rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne

| Zmiana stanu rezerw na świadczenia emerytalne i podobne | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|--------------|--------------|
| a) stan na początek okresu | 998 447,52 | 1 115 333,78 |
| b) zwiększenia (z tytułu) | 335 620,60 | 2 405,35 |
| - aktualizacja naliczeń | 335 620,60 | 2 405,35 |
| c) zmniejszenia (z tytułu) | - | 119 291,61 |
| - aktualizacja naliczeń | | 119 291,61 |
| d) stan na koniec okresu | 1 334 068,12 | 998 447,52 |

5.2. Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki

| Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|---------------|---------------|
| Kredyty | 15 754 270,04 | 28 759 943,75 |
| wobec powiązanych jednostek, w tym: | - | - |
| wobec jednostek zależnych | - | - |
| wobec jednostek współzależnych | - | - |
| wobec jednostek stowarzyszonych | - | - |
| wobec znaczącego inwestora | - | - |
| wobec jednostki dominującej | - | - |
| wobec innych jednostek powiązanych | - | - |
| wobec pozostałych jednostek | 15 754 270,04 | 28 759 943,75 |
| Pożyczki | 1 586 726,90 | 362 161,61 |
| wobec powiązanych jednostek, w tym: | 1 586 726,90 | 362 161,61 |
| wobec jednostek zależnych | - | - |
| wobec jednostek współzależnych | - | - |
| wobec jednostek stowarzyszonych | - | - |
| wobec znaczącego inwestora | 1 586 726,90 | 362 161,61 |
| wobec jednostki dominującej | - | - |
| wobec innych jednostek powiązanych | - | - |
| wobec pozostałych jednostek | - | - |
| Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki, razem | 17 340 996,94 | 29 122 105,36 |

5.3. Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe

| Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|--------------|--------------|
| Wobec jednostek powiązanych | 1 201 121,73 | 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: | 1 201 121,73 | - |
| z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | 1 201 121,73 | - |
| z tytułu dywidend | - | - |
| zobowiązania wekslowe | - | - |
| | | |
| wobec pozostałych jednostek, w tym: | 19 601 443,49 | 225 091,92 |
| z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | 18 929 410,02 | - |
| z tytułu dywidend | - | - |
| zobowiązania wekslowe | - | - |
| zabezpieczenie transakcji pochodnych | - | - |
| z tytułu leasingu | 672 033,47 | 225 091,92 |
| prowizja administracyjna od kredytu | | |
| wieczyste użytkowanie | - | - |
| | | |
| Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe, razem | 20 802 565,22 | 1 965 555,03 |

5.4. Krótkoterminowe zobowiązania

| Krótkoterminowe zobowiązania | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|------------|------------|
| Wobec jednostek powiązanych | 32 292,34 | 31 408,05 |
| 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: | 32 292,34 | 30 178,05 |
| z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności: | 32 292,34 | 30 178,05 |
| - do 12 miesięcy | 32 292,34 | 30 178,05 |
| - powyżej 12 miesięcy | - | - |
| zaliczki otrzymane na dostawy | - | - |
| inne (wg rodzaju) | - | - |
| | | |
| wobec pozostałych jednostek, w tym: | 47 201 973,78 | 57 397 083,48 |
| z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności: | 40 538 697,00 | 30 575 924,06 |
| - do 12 miesięcy | 30 049 956,61 | 20 352 742,49 |
| - powyżej 12 miesięcy | 10 488 740,39 | 10 223 181,57 |
| zaliczki otrzymane na dostawy | - | 13 733 313,91 |
| zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych | 4 562 732,44 | 1 392 337,10 |
| inne (wg rodzaju) | 2 100 544,34 | 11 695 508,41 |
| - z tytułu wynagrodzeń | 1 563 840,96 | 1 278 445,03 |
| - leasing | | - |
| - ZFŚS | - | 132 698,31 |
| - rozrachunki z akcjonariuszami | - | - |
| - kaucje zabezpieczające przyszłe transakcje | - | 10 000 000,00 |

| | | |
|---|---------------|---------------|
| - pozostałe | 536 703,38 | 284 365,07 |
| - zobowiązanie z tytułu odrolnienia nieruchomości | | |
| | | |
| Krótkoterminowe zobowiązania, razem | 47 234 266,12 | 57 428 491,53 |

| Zobowiązania wobec pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług (brutto) – o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty: | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|---------------|---------------|
| do 1 miesiąca | 20 832 601,97 | 18 514 709,20 |
| powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy | 5 692 504,32 | 460 033,81 |
| powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy | 1 359 834,27 | 950 801,95 |
| powyżej 6 miesięcy do 1 roku | 1 850 038,24 | 310 804,38 |
| powyżej 1 roku | 10 488 710,38 | 10 223 181,56 |
| zobowiązania przeterminowane | 315 007,82 | 116 393,16 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, razem | 40 538 697,00 | 30 575 924,06 |

| Zobowiązania wobec pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług, przeterminowane (brutto)- z podziałem na okres przeterminowania | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|------------|------------|
| do 1 miesiąca | 290 653,82 | 116 155,56 |
| powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy | 24 354,00 | 237,60 |
| powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy | - | - |
| powyżej 6 miesięcy do 1 roku | - | - |
| powyżej 1 roku | - | - |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem | 315 007,82 | 116 393,16 |

5.5. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|--------------|------------|
| biernie rozliczenia międzyokresowe kosztów, tym: | - | - |
| krótkoterminowe (wg tytułów) | - | - |
| - ulga na złe długi | - | - |
| - sprzedaż bonów | - | - |
| rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym: | 2 545 305,19 | 449 723,61 |
| krótkoterminowe (wg tytułów) | 2 545 305,19 | 449 723,61 |
| - naliczone kary | - | - |
| - otrzymane płatności / wystawione faktury, nie zakwalifikowane do przychodów okresu sprawozdawczego | - | - |
| - wycena kontraktów | 2 545 305,19 | 449 723,61 |
| - sprzedaż bonów | - | - |
| | | |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, razem | 2 545 305,19 | 449 723,61 |

5.6. Zobowiązania z tytułu podatku

| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|------------|------------|
| w kraju | 17,00 | 14 299,00 |
| za granicą | - | - |
| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego, razem: | 17,00 | 14 299,00 |

6. Zobowiązania dotyczące aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży

| Zobowiązania dotyczące aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|------------|------------|
| Razem: | - | - |

7. Przychody ze sprzedaży, koszt własny sprzedaży

7.1. Analiza przychodów według rodzajów i działów organizacyjnych

| Przychody | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|----------------|----------------|
| Działalność kontynuowana | | |
| Przychody ze sprzedaży usług | 260 615 463,52 | 161 446 304,41 |
| Przychody ze sprzedaży towarów | 11 271 567,04 | 9 997 232,95 |
| Razem przychody z działalności kontynuowanej | 271 887 030,56 | 171 443 537,36 |
| Działalność zaniechana | | |
| Przychody ze sprzedaży usług | - | - |
| Przychody ze sprzedaży towarów | - | - |
| Razem przychody z działalności zaniechanej | - | - |

| Przychody ze sprzedaży usług według poszczególnych działów organizacyjnych | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|----------------|----------------|
| Przychody ze sprzedaży usług budowlanych i deweloperskich | 175 146 884,86 | 132 095 133,41 |
| w tym: od jednostek powiązanych | 53 201 991,08 | 19 036 612,14 |
| Przychody ze sprzedaży usług projektowych | 7 561 283,61 | 6 040 307,10 |
| w tym: od jednostek powiązanych | 2 072 708,28 | 398 469,25 |
| Przychody ze sprzedaży usług informatycznych | 541 481,92 | 510 460,98 |
| w tym: od jednostek powiązanych | 117 000,00 | 123 408,49 |
| Przychody usług inwestycyjnych | 75 150 978,45 | 17 949 756,10 |
| w tym: od jednostek powiązanych | 6 372 315,22 | 15 993 000,00 |
| Przychody usług wynajmu | 2 214 834,68 | 4 850 646,82 |
| w tym: od jednostek powiązanych | 68 706,80 | 90 342,82 |
| Przychody pozostałe | - | - |
| w tym: od jednostek powiązanych | - | - |
| Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem | 260 615 463,52 | 161 446 304,41 |
| w tym: od jednostek powiązanych | 61 832 721,38 | 35 641 832,70 |

| Przychody ze sprzedaży towarów według poszczególnych działów organizacyjnych | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|---------------|--------------|
| Przychody ze sprzedaży - dział informatyczny | 11 048 333,49 | 9 833 198,25 |
| w tym: od jednostek powiązanych | 25 036,16 | 5 830,00 |
| Pozostałe przychody ze sprzedaży towarów i materiałów | 223 233,55 | 164 034,70 |
| w tym: od jednostek powiązanych | 81 750,66 | 68 917,63 |
| Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów, razem | 11 271 567,04 | 9 997 232,95 |
| w tym: od jednostek powiązanych | 106 786,82 | 74 747,63 |

W analizowanym okresie sprawozdawczym Spółka współpracowała z kilkoma klientami, z którymi obroty przekroczyły w 2023 roku 10% łącznej wartości przychodów:

- Transakcja sprzedaży obiektu DIY – przychód ok. 22% sprzedaży ogółem;
- Stały, zewnętrzny odbiorca (usługi budowlane, deweloperskie i projektowe) – przychód ok. 20% sprzedaży ogółem;
- Budowa parku handlowego dla spółki celowej – przychód ok. 14% sprzedaży ogółem;
- Budowa parku handlowego dla odbiorcy zewnętrznego – przychód ok. 13% sprzedaży ogółem.

Przychody Spółki pochodziły w ponad 99% z rynku krajowego.

Analiza kosztu własnego sprzedaży

| Analiza kosztów wytworzenia produktów według rodzaju | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|----------------|-----------------|
| amortyzacja | 1 570 858,20 | 1 422 555,70 |
| zużycie materiałów i energii | 22 859 582,35 | 25 314 630,06 |
| usługi obce | 144 490 662,22 | 135 515 893,51 |
| podatki i opłaty | 728 059,79 | 1 874 872,55 |
| wynagrodzenia | 19 142 635,96 | 16 410 226,27 |
| ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia | 4 390 045,85 | 3 712 112,97 |
| pozostałe koszty rodzajowe | 2 191 454,09 | 2 104 759,55 |
| | | |
| Koszty według rodzaju, razem | 195 373 298,46 | 186 355 050,61 |
| Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych (dotyczących działalności operacyjnej) | 69 170 008,08 | 6 573 678,50 |
| Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby (wielkość ujemna) | (4 888 148,70) | (39 434 188,52) |
| w tym: środki trwałe | | - |
| w tym: nieruchomości inwestycyjne | (4 888 148,70) | (39 434 188,52) |
| Koszty sprzedaży (wielkość ujemna) | (748 467,20) | (652 862,84) |
| Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna) | (8 079 143,00) | (7 083 296,71) |
| Koszt wytworzenia sprzedanych produktów | 250 827 547,64 | 145 758 381,04 |

| Analiza kosztów sprzedanych towarów i materiałów | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|--------------|--------------|
| Wartość sprzedanych towarów i materiałów | 9 541 235,10 | 8 389 864,50 |

| | | |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Razem koszt własny sprzedaży | 260 368 782,74 | 154 148 245,54 |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|

8. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

| Pozostałe przychody operacyjne | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|--------------|------------|
| Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych | 84 763,36 | 150 369,83 |
| Dotacje | 44 676,67 | 47 465,30 |
| Inne pozostałe przychody operacyjne | 1 783 236,56 | 606 177,10 |

| Na inne pozostałe przychody operacyjne składają się: | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|------------|------------|
| inne przychody dotyczące niefinansowych aktywów trwałych | - | - |
| rozwiązanie odpisów aktualizujących aktywa niefinansowe | 122 146,23 | 97 701,91 |
| rozwiązanie rezerw na zobowiązania | 756 736,00 | 204 749,49 |
| nadwyżki i odszkodowania dotyczące rzeczowego majątku trwałego i obrotowego | 75 684,65 | 228 004,42 |
| przychody z tytułu najmu nieruchomości inwestycyjnej | | 8 159,58 |
| otrzymane darowizny / nagrody | - | - |
| sprawy sądowe | 5 139,24 | 12 996,70 |
| kary, grzywny, odszkodowania | 121 680,75 | - |
| pozostałe | 62 188,17 | 53 917,64 |
| umorzenie zobowiązań | 633 752,39 | - |
| sprzedaż użytkowania wieczystego | 5 909,13 | 647,36 |
| przychody z gwarancji | - | - |

| Pozostałe koszty operacyjne | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|--------------|--------------|
| Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych | - | - |
| Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych | 856 932,45 | 638 968,33 |
| Inne pozostałe koszty operacyjne | 1 603 315,30 | 1 550 585,03 |

| Na inne pozostałe koszty operacyjne składają się: | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|------------|------------|
| inne koszty dotyczące niefinansowych aktywów trwałych | - | - |
| odpisy aktualizujące aktywa niefinansowe | - | - |
| rezerwa na zobowiązania | 828 072,77 | 608 064,56 |
| niedobory i szkody dotyczące rzeczowego majątku trwałego i obrotowego | 67 379,60 | 192 714,81 |
| koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych | 112 657,13 | 260 125,56 |
| przekazane darowizny | 25 070,31 | 14 871,20 |
| sprawy sądowe | 50 738,59 | 218 883,09 |
| pozostałe | 430 031,55 | 228 898,65 |
| umorzenie należności | 89 365,35 | 21 080,16 |
| przejęcie z mocy prawa na własność gminy | - | - |
| utrata wartości środka trwałego w budowie - zaprzestanie inwestycji | - | 5 947,00 |

9. Przychody i koszty finansowe

| Przychody finansowe | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Dywidendy i udziały w zyskach, w tym: | 4 966 069,49 | 6 210 361,18 |
| od jednostek powiązanych | 4 966 069,49 | 6 210 361,18 |
| Odsetki, w tym: | 15 878 325,29 | 11 823 126,56 |
| od jednostek powiązanych | 14 656 338,46 | 11 808 139,54 |
| Zysk ze zbycia inwestycji | - | 5 370 480,84 |
| Aktualizacja wartości inwestycji | 86 990,81 | - |
| Inne | 3 237 911,23 | 3 350 932,77 |

| Przychody finansowe z tytułu odsetek | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|---------------|---------------|
| z tytułu udzielonych pożyczek / wyemitowanych obligacji | 14 656 338,46 | 11 808 139,54 |
| od jednostek powiązanych, w tym: | 14 656 338,46 | 11 808 139,54 |
| od jednostek zależnych | 14 656 338,46 | 11 808 139,54 |
| od jednostek współzależnych | - | - |
| od jednostek stowarzyszonych | - | - |
| od znaczącego inwestora | - | - |
| od jednostki dominującej | - | - |
| od innych jednostek powiązanych | - | - |
| od pozostałych jednostek | - | - |
| pozostałe odsetki | 1 221 986,83 | 14 987,02 |
| 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 | 1 221 986,83 | 14 987,02 |
| Przychody finansowe z tytułu odsetek, razem | 15 878 325,29 | 11 823 126,56 |

| Inne przychody finansowe | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|--------------|--------------|
| dodatnie różnice kursowe, w tym: | 649 945,85 | 526 659,08 |
| zrealizowane | 649 945,85 | 526 589,55 |
| niezrealizowane | - | 69,53 |
| rozwiązane rezerwy | - | - |
| wynagrodzenie za udzielenie poręczeń spółkom zależnym | 2 587 965,38 | 2 617 458,62 |
| zysk z przejęcia kontroli nad spółką | - | - |
| pozostałe | - | 206 815,07 |
| wycena | - | - |
| Inne przychody finansowe, razem | 3 237 911,23 | 3 350 932,77 |

| Koszty finansowe | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Odsetki w tym: | 3 999 014,72 | 5 644 650,79 |
| dla jednostek powiązanych | 166 365,87 | 242 515,19 |
| Strata ze zbycia inwestycji | - | - |
| Aktualizacja wartości inwestycji | 3 531 538,77 | 2 453 747,65 |
| Inne | 5 734 552,34 | 1 436 658,91 |

| Koszty finansowe z tytułu odsetek | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|---------------------|---------------------|
| od kredytów i pożyczek | 1 142 992,86 | 2 120 504,81 |
| dla jednostek powiązanych, w tym: | 6 966,37 | 25 502,31 |
| dla jednostek zależnych | - | - |
| dla jednostek współzależnych | - | - |
| dla jednostek stowarzyszonych | - | - |
| dla znaczącego inwestora | 6 966,37 | 25 502,31 |
| dla jednostki dominującej | - | - |
| dla innych jednostek powiązanych | - | - |
| dla innych jednostek | 1 136 026,49 | 2 095 002,50 |
| pozostałe odsetki | 2 856 021,86 | 3 524 145,98 |
| dla jednostek powiązanych, w tym: | 159 399,50 | 217 012,88 |
| dla jednostek zależnych | - | - |
| dla jednostek współzależnych | - | - |
| dla jednostek stowarzyszonych | - | - |
| dla znaczącego inwestora | - | - |
| dla jednostki dominującej | - | - |
| dla innych jednostek powiązanych | 159 399,50 | 217 012,88 |
| dla innych jednostek | 2 696 622,36 | 3 307 133,10 |
| Koszty finansowe z tytułu odsetek, razem | 3 999 014,72 | 5 644 650,79 |

| Inne koszty finansowe | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|---------------------|---------------------|
| ujemne różnice kursowe, w tym: | 0,01 | 101 479,16 |
| zrealizowane | 0,01 | 99 644,91 |
| niezrealizowane | | 1 834,25 |
| utworzone rezerwy (z tytułu) | | - |
| koszty gwarancji bankowych / ubezpieczeniowych | 354 423,04 | 464 897,54 |
| opłaty w związku z obecnością na GPW | | - |
| odpisy aktualizujące | 1 204 580,40 | - |
| provizje | 2 028 325,66 | 565 804,46 |
| inne | 28 470,71 | 81 410,34 |
| wycena | 2 118 752,52 | 223 067,41 |
| | | |
| Inne koszty finansowe, razem | 5 734 552,34 | 1 436 658,91 |

10. Podatek dochodowy i inne obciążenia wyniku finansowego

| Podatek dochodowy bieżący | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|-----------------|-----------------|
| Zysk (strata) brutto | 13 047 257,45 | 25 393 435,14 |
| 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 następnych | - | - |
| amortyzacja niestanowiąca kosztów uzyskania przychodów | 873 831,96 | 835 205,43 |
| amortyzacja podatkowa nieodniesiona w rachunek zysków i strat | (5 116,88) | (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 | (380 061,61) | 191 620,34 |
| koszty reprezentacji i reklamy niestanowiące kosztów uzyskania przychodów | - | 1 947,10 |
| inne koszty rodzajowe nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów | 745 260,64 | 544 962,83 |
| zmiana stanu rezerw (wzrost/spadek) wyłączona z wyniku podatkowego | 197 642,55 | 282 442,47 |
| odpisy aktualizujące – utworzenie | 4 486 805,98 | 3 278 017,44 |
| odpisy aktualizujące - rozwiązanie | (65 605,78) | (14 663,89) |
| Odpisane należności nieściągalne | 811,19 | 10 782,78 |
| Odpisane wartości ewidencyjne środków trwałych wykupionych z leasingu | - | - |
| przekazane darowizny | 25 070,31 | 14 871,20 |
| raty leasingowe niezaliczone do kosztów w rachunku zysków i strat, stanowiące koszty uzyskania przychodów | (572 377,89) | (495 767,12) |
| dotacje zaliczone do przychodów podatkowych w poprzednich okresach | - | - |
| zarachowane do przychodów, nieotrzymane odsetki | (15 829 059,79) | (12 068 176,96) |
| odsetki otrzymane zarachowane do przychodów poprzednich okresów | 2 292 679,67 | 6 755 916,57 |
| odsetki zapłacone zarachowane do kosztów poprzednich okresów | (82 415,11) | 19 161,21 |
| zarachowane do kosztów, niezapłacone odsetki | (4 673,10) | 42 602,31 |
| koszty finansowe leasingu | 82 468,31 | 30 543,10 |
| różnice kursowe niezrealizowane | - | (124 216,83) |
| niezrealizowane zyski / straty z wyceny aktywów finansowych | 2 118 752,52 | 347 284,24 |
| 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 | (1 072 392,96) | 12 184 513,46 |
| dywidendy wyłączone z opodatkowania | (4 966 069,49) | (6 210 361,18) |
| nieodpłatne świadczenia podlegające opodatkowaniu | - | - |
| inne przychody operacyjne podlegające opodatkowaniu w innych okresach | - | - |
| inne przychody (pozostałe operacyjne i finansowe) niepodlegające opodatkowaniu | (172 268,24) | (254 927,73) |
| inne przychody (pozostałe operacyjne i finansowe) zarachowane do poprzednich okresów, podlegające opodatkowaniu | 671 033,21 | 235 766,51 |
| inne koszty (pozostałe operacyjne i finansowe) niestanowiące kosztów uzyskania przychodów | 1 627 227,50 | 333 843,87 |
| koszty / przychody zagranicznego zakładu podatkowego wyłączone z opodatkowania | 409 442,38 | 491 031,43 |

| | | |
|---|----------------|----------------|
| 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 | (3 428 242,82) | (6 898 867,72) |
| | | |
| Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym | 0,00 | 21 771 995,25 |
| Podatek dochodowy według stawki 19% / 9% | - | 4 136 679,00 |
| Zwiększenia, zaniechania, zwolnienia, odliczenia i obniżki podatku | - | - |
| Podatek dochodowy bieżący ujęty (wykazany) w deklaracji podatkowej, w tym: | (281 927,00) | 4 148 439,00 |
| podatek z innych źródeł | - | 3 113 749,00 |
| podatek z zysków kapitałowych | - | 1 020 391,00 |
| korekta lat ubiegłych | (281 927,00) | - |
| podatek od nieruchomości komercyjnych | - | 14 299,00 |
| podatek pobrany i zapłacony przez płatników (dywidendy) | - | - |
| podatek odroczone | 1 879 879,00 | 170 446,66 |
| Podatek wykazany w rachunku zysków i strat | 1 597 952,00 | 4 318 885,66 |

11. Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

Wyliczając rezerwę z tytułu świadczeń pracowniczych Spółka przyjęła następujące założenia: stopę dyskontową na poziomie 5,2%, stopa wzrostu wynagrodzeń na poziomie 5% (2024 r. i w latach kolejnych) oraz wskaźnik rotacji pracowników na poziomie 7,0%. Zmiana wskaźników finansowych będących podstawą szacunku ma bezpośredni wpływ na stan zobowiązania z tytułu rezerwy. W związku z powyższym Spółka dokonała analizy wrażliwości dla każdego z założeń aktuarialnych przy założeniach zmiany:

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

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

Wyniki kalkulacji przedstawiają się następująco:

| Wyszczególnienie | Wartość bilansowa | stopa dyskontowa | | stopa wzrostu wynagrodzeń | | wskaźnik rotacji | |
|------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | | - 0,5% | + 0,5% | - 0,5% | + 0,5% | - 0,5% | + 0,5% |
| odprawy emerytalne | 250 698,35 | 263 548,33 | 238 786,13 | 238 709,39 | 263 510,39 | 257 155,04 | 244 599,00 |
| odprawy rentowe | 29 570,55 | 30 707,37 | 28 505,39 | 28 498,16 | 30 704,02 | 30 449,94 | 28 736,97 |
| niewykorzystane urlopy | 1 330 863,21 | 1 330 863,21 | 1 330 863,21 | 1 330 863,21 | 1 330 863,21 | 1 330 863,21 | 1 330 863,21 |
| Razem | 1 611 132,11 | 1 625 118,91 | 1 598 154,73 | 1 598 070,76 | 1 625 077,62 | 1 618 468,19 | 1 604 199,18 |

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 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku według daty zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności bez uwzględnienia płatności odsetkowych.

| 31.12.2023 | Na żądanie | Poniżej 3 miesięcy | Od 3 do 12 miesięcy | Od 1 roku do 5 lat | Powyżej 5 lat | Razem |
|--------------------------------------|------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------|---------------|
| Oprocentowane kredyty i pożyczki | - | - | 17 340 996,94 | - | - | 17 340 996,94 |
| Wyemitowane obligacje | - | 17 100,00 | 20 100 000,00 | - | - | 20 117 100,00 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | - | 26 525 106,29 | 3 209 872,51 | 8 306 677,91 | 2 182 032,47 | 40 223 689,18 |
| Pozostałe zobowiązania finansowe | - | - | 672 033,47 | 1 354 048,76 | - | 2 026 082,23 |

| 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 |

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 31.12.2023 r. wynosił 4,3480 (1 EUR – PLN)
- ii. kurs na 31.12.2022 r. wynosił 4,6899 (1 EUR – PLN)

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

Poniższa tabela prezentuje ekspozycję Spółki na ryzyko kursowe oraz analizę wrażliwości na ryzyko zmiany kursów walutowych, gdyby kursy aktyw/zobowiązań finansowych wrażeń w walutach obcych dla EUR w okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2023 roku były 5% wyższe/niższe, przedstawia poniższa tabela:

Stan na 31.12.2023

| 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 | 102 327 052,00 | 5 435,00 | - | (5 435,00) | - |
| Pożyczki | 178 235 851,13 | 244 993,01 | - | (244 993,01) | - |
| Należności z tytułu dostaw i usług (pozostałe) | 22 492 821,90 | 215 992,18 | - | (215 992,18) | - |
| Inne należności niż wymienione powyżej, będące aktywami finansowymi | 20 964 227,55 | - | - | - | - |
| Krótkoterminowe papiery wartościowe | - | - | - | - | - |
| Wycena pozostałych instrumentów – instrumenty pochodne | - | - | - | - | - |
| Dłużne papiery wartościowe | 54 883 762,72 | - | - | - | - |
| Środki pieniężne | 6 146 601,11 | 50 106,13 | - | (50 106,13) | - |
| Zobowiązania finansowe | | | | | |
| Kredyty bankowe | 15 754 270,04 | - | - | - | - |
| długoterminowe | - | - | - | - | - |
| krótkoterminowe | 15 754 270,04 | - | - | - | - |
| Pożyczki | 1 586 726,90 | - | - | - | - |
| Leasing | 2 026 082,23 | - | - | - | - |
| Kaucje długoterminowe i inne zobowiązania długoterminowe | 15 000,00 | - | - | - | - |
| Dłużne papiery wartościowe | 20 117 100,00 | - | - | - | - |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (pozostałe) | 40 091 445,55 | 22 362,57 | - | (22 362,57) | - |
| Inne zobowiązania niż wymienione powyżej, będące zobowiązaniami finansowymi | - | - | - | - | - |

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 | 3 416 754,68 | 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) | - |

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe jest to ryzyko poniesienia przez Spółkę strat finansowych na skutek niewypelnienia 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 | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| udzielone pożyczki | 178 235 851,13 | 157 025 625,43 |
| Obligacje | 54 883 762,72 | 51 932 146,53 |
| pozostałe należności handlowe | 22 492 821,90 | 11 058 230,32 |
| środki pieniężne | 6 146 601,11 | 3 416 754,68 |

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 31.12.2023 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 31.12.2023

| 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 | 6 212 570,63 | 186 377,12 | (186 377,12) |
| Kredyt w rachunku bieżącym | 11 325 027,90 | 339 750,84 | (339 750,84) |
| Dłużne papiery wartościowe | 22 592 325,00 | 677 769,75 | (677 769,75) |

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) |

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 31.12.2023 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 40.139.136,11 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 31.12.2023 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 8.492.777,65 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 31.12.2023 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 1.857.080,50 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 31.12.2023 r. wynosiła 39.792.340,16 zł z tytułu Pożyczki Jessica, 32.697.390,37 zł z tytułu kredytu na galerię oraz 5.524.374,10 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 31.12.2023 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 61.087.751,89 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. Zgodnie z aneksem zawartym 13.03.2023 Bank wyraził zgodę na podwyższenie kwoty kredytu o 1.000.000,00 EUR. 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 31.12.2023 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 27.520.753,22.

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 31.12.2023 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 2.335.578,77.

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 31.12.2023 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 26.525.513,67.

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 31.12.2023 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 21.861.823,96.

j) W dniu 30.06.2023 r. spółka zależna P.A. NOVA Invest Pyskowice Sp. z o.o. jako Kredytobiorca podpisała umowę kredytu z ING Bank Śląski S.A. na budowę parku handlowego w Pyskowicach. Kredyt został udzielony do kwoty 6.000.000,00 EURO. Na mocy podpisanych dokumentów zabezpieczeń Emitent udzielił poręczenia za zobowiązania spółki celowej wynikające z umowy kredytu. Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytu na dzień 31.12.2023 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 18.093.645,06.

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 31.12.2023 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 31.12.2023 r. wynosiła 2.434.333,17 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 12.000.000,00 zł. Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2023 r. wynosiła 11.320.510,21 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 2.000.000,00 zł. Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2023 r. wynosiła 1.842.124,83 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 31.12.2023 r. wynosiła 1.097.170,00 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 31.12.2023 r. wynosiła 5.065.364,42 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 31.12.2023 r. wynosiła 587.378,97 zł.

Obciążenia majątku wykazano w tabeli poniżej.

| Opis obciążonego składnika majątkowego | Wartość składnika majątkowego wykazana w aktywach na 31.12.2023 r. [PLN] | Rodzaj zabezpieczenia / obciążenia | Rodzaj wierzytelności, wierzyciel |
|---|--|--|---|
| Nieruchomość w Gliwicach | 4 852 424,66 | hipoteka łączna umowna do kwoty 15.000.000,00 zł | umowa wieloproduktowa; ING Bank Śląski S.A. |
| Nieruchomość w Gliwicach | 2 844 099,35 | hipoteka umowna łączna 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 łączna 3.000.000,00 PLN | |
| | | oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 31.500.000,00 PLN | |
| Aktywa trwałe w leasingu | 2 370 086,61 | brak tytułu własność przedmiotu | umowy leasingu; VW Leasing, ING Lease; mLeasing |
| 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 | 1 790 755,62 | umowa podporządkowania | |
| Poreczenie - wartość zadłużenia spółki San Development Sp. z o.o. | 61 087 751,89 | 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 | 20 530 928,05 | umowa podporządkowania | |
| Obligacje wyemitowane przez Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. wraz z odsetkami | 54 602 787,12 | umowa podporządkowania | |
| Poreczenie - wartość zadłużenia spółki Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. | 40 139 136,11 | umowa poręczenia | |
| Udziały w spółce Galeria Kluczbork Sp. z o.o. | 3 150 000,00 | zastaw | kredyt inwestycyjny na rzecz Gallerii Kluczbork Sp. z o.o. w celu |
| Pożyczki udzielone spółce Galeria Kluczbork Sp. z o.o. wraz z odsetkami | 0,00 | umowa podporządkowania | |

| | | | |
|--|---------------|---|---|
| Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 2.600.000,00 PLN | | umowa ramowa | finansowania bieżącej działalności lub inwestycji związanej z galerią handlową; mBank S.A. |
| 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. | 27 520 753,22 | umowa kredytowa | kredyt inwestycyjny na realizację przez spółkę P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o. hali w Rybniku; mBank S.A. |
| Udziały w spółce P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o. | 2 250 000,00 | zastaw | |
| Pożyczki udzielone spółce P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o. wraz z odsetkami | 5 941 024,92 | umowa podporządkowania | |
| Poręczenie - wartość zadłużenia spółki P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o. | 8 492 777,65 | umowa gwarancyjna | |
| Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 5.200.000,00 EUR oraz do kwoty 1.500.000,00 PLN | | umowa kredytowa | kredyt inwestycyjny na realizację przez spółkę P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o. hali w Siechnicach; mBank S.A. |
| Udziały w spółce P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o. | 500 000,00 | zastaw | |
| Pożyczki udzielone spółce P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o. wraz z odsetkami | 1 924 161,19 | umowa podporządkowania | |
| Poręczenie - wartość zadłużenia spółki P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o. | 1 857 080,50 | 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 | 52 341 039,88 | umowa podporządkowania | |
| Poręczenie - wartość zadłużenia spółki Galeria Galena Sp. z o.o. | 78 014 104,62 | umowa pożyczki / umowy kredytowe | |
| pełnomocnictwo do rachunku bieżącego | 747,94 | 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 | 2 690 536,29 | umowa podporządkowania | |
| Poręczenie - wartość zadłużenia spółki P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o. | 2 335 578,77 | 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 EUR, do kwoty 12.884.700 EUR, do kwoty 18.451.500 EUR oraz do kwoty 8.250.000 PLN | | umowa kredytowa, umowa poręczenia, umowa wsparcia | |
| Pożyczki udzielone spółce P.A. NOVA Invest Kłodzko 1 Sp. z o.o. wraz z odsetkami | 31 919 185,46 | umowa podporządkowania | |
| Poręczenie - wartość zadłużenia spółki P.A. NOVA Invest Kłodzko 1 Sp. z o.o. | 26 525 513,67 | umowa poręczenia | |
| 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. | 21 814 518,85 | umowa poręczenia | |
| Pożyczki udzielone spółce P.A. NOVA Invest Kłodzko 2 Sp. z o.o. wraz z odsetkami | 21 861 823,96 | umowa poręczenia | |
| Poręczenie - wartość zadłużenia spółki P.A. NOVA Invest Pyskowice Sp. z o.o. | 18 093 645,06 | umowa kredytowa | Umowa kredytu - finansowanie projektu budowy parku handlowego w Pyskowicach; P.A. NOVA Invest Pyskowice Sp. z o.o.; ING Bank Śląski S.A. |
| Oświadczenie o poddaniu się egzekucji - 9.000.000 EUR | | | |
| Pożyczki udzielone spółce P.A. NOVA Invest Pyskowice Sp. z o.o. wraz z odsetkami | 20 918 692,62 | | |
| Udziały w spółce P.A. NOVA Invest Pyskowice Sp. z o.o. | 5 000,00 | | |

Klasyfikacja instrumentów finansowych

| Aktywa finansowe według pozycji bilansowej | Klasyfikacja instrumentów finansowych wg MSSF 9 (wartość księgowa) wg stanu na 31.12.2023 | | | 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 | - | - | - | 102 327 052,00 |
| Pożyczki | - | - | 178 235 851,13 | - |
| Kaucje długoterminowe i inne należności długoterminowe | - | - | 20 964 227,55 | - |
| Należności z tytułu dostaw i usług | - | - | 32 947 600,60 | - |
| Wycena pozostałych instrumentów - instrumenty pochodne | - | - | - | - |
| Inne należności niż wymienione powyżej, będące aktywami finansowymi | - | - | - | - |
| Krótkoterminowe papiery wartościowe | - | - | - | - |
| Dłużne papiery wartościowe | - | - | 54 883 762,72 | - |
| Środki pieniężne | - | - | - | 6 146 601,11 |

| Zobowiązania finansowe według pozycji bilansowej | Klasyfikacja instrumentów finansowych wg MSSF 9 (wartość księgowa) wg stanu na 31.12.2023 | | |
|---|---|------------------------------------|--|
| | 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 | - | 28 759 943,75 | - |
| <i>Długoterminowe</i> | - | - | - |
| <i>Krótkoterminowe</i> | - | 15 754 270,04 | - |
| Pożyczki | - | 1 586 726,90 | - |
| Leasing | - | 2 026 082,23 | - |
| Kaucje długoterminowe i inne zobowiązania długoterminowe | - | 15 000,00 | - |
| Dłużne papiery wartościowe | - | 20 130 531,75 | - |
| Wycena pozostałych instrumentów - instrumenty pochodne | - | - | - |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | - | 40 570 989,34 | - |
| Inne zobowiązania niż wymienione powyżej, będące zobowiązaniami finansowymi | - | 2 681 694,62 | - |

| 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 | - |

INNE INFORMACJE

Informacje o zatrudnieniu

| Informacje o zatrudnieniu | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|------------|------------|
| Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie w grupach zawodowych po przeliczeniu na pełne etaty, w tym: | 161 | 152 |
| - pracownicy umysłowi (na stanowiskach nierobotniczych) | 119 | 108 |
| - pracownicy fizyczni (na stanowiskach robotniczych) | 42 | 44 |

Informacje o transakcjach z jednostkami powiązаныmi

| Nazwa jednostki i opis powiązania | stan należności na dzień 31.12.2023 r. | przychody P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązany w roku 2023 z tytułu odsetek od pożyczek | przychody P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązany w roku 2023 z tytułu odsetek od obligacji | przychody P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązany w roku 2023 z tytułu udzielonego poręczenia | przychody P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązany w roku 2023 z tytułu robót budowlanych | przychody P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązany w roku 2023 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) | | - | - | - | - | 13 554,76 |
| San Development Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | 6 774 358,96 | 201 531,39 | - | 590 297,43 | 376 758,43 | 3 400,00 |
| Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | 1 954 665,52 | 154 421,94 | - | - | - | 1 200,00 |
| Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | 83 243 170,54 | 1 171 918,58 | 3 033 370,86 | 403 923,40 | 2 100 000,00 | 1 200,00 |
| Galeria Kluczbork Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | 1 001 422,65 | 50 557,57 | - | 253 869,62 | - | 1 200,00 |
| Galeria Galena Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | 59 427 280,76 | 3 007 964,91 | - | 743 831,60 | - | 9 479,41 |
| P.A. NOVA Management Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | 1 624 829,63 | 89 406,54 | - | - | - | 198 408,91 |
| PAL Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 50,1% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | 233 910,02 | 1 191,72 | - | - | - | 26 520,00 |
| P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | 7 113 469,04 | 413 247,14 | - | 89 353,75 | - | 1 200,00 |
| P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | 2 029 387,45 | 136 888,12 | - | 18 726,48 | - | 1 200,00 |

| | | | | | | |
|--|---------------|--------------|---|------------|---------------|--------------|
| P.A. NOVA Invest Racibórz Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | 4 946 983,33 | 374 829,87 | - | - | 42 221,19 | 1 200,00 |
| PAL 2 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 50,1% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | 460,20 | - | - | - | - | 6 001,26 |
| PAL 1 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 50,1% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | 2 829,00 | - | - | - | - | 27 600,00 |
| P.A. NOVA Invest Pyskowice Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | 24 667 524,24 | 923 692,62 | | 35 290,90 | 31 745 535,82 | 6 751 281,98 |
| P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | 2 856 788,42 | 204 634,79 | - | 23 787,20 | - | 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) | - | - | - | - | - | 1 200,00 |
| Kancelaria Radcy Prawnego Macieja Bobkowskiego (Pan Bobkowski posiada 5,35% udziału w kapitale zakładowym P.A. NOVA S.A.) | 295,20 | | | | | 9 100,00 |
| A&U Formation Katarzyna Jurek-Lessaer (Pani Jurek-Lessaer jest członkiem Rady Nadzorczej P.A. NOVA S.A.) | | | | | | 308,94 |
| P.A. NOVA BT GmbH (P.A. NOVA S.A. posiada 98% w kapitale zakładowym spółki P.A. NOVA BT GmbH) | 3 219 925,66 | 131 794,15 | | | | |
| P.A. NOVA Invest Ząbkowice Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | 1 765 591,82 | 229 722,61 | | | | 1 460,08 |
| P.A. NOVA Invest Częstochowa Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | - | - | - | - | - | 1 200,00 |
| P.A. NOVA Invest Kłodzko 1 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | 32 203 513,86 | 2 472 499,65 | - | 240 976,68 | 7 657 000,00 | 1 079 982,04 |
| P.A. NOVA Invest Kłodzko 2 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | 22 032 658,57 | 1 642 528,99 | - | 187 908,32 | 7 650 000,00 | 398 430,00 |
| P.A. Nova Invest Dzierżoniów (dawniej: P.A. NOVA Invest Płock Sp. z o.o.) (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | 1 594 985,10 | 67 191,73 | | | | 1 550,00 |
| P.A. NOVA Invest Biała Podlaska Sp. z o.o. | 18 903 872,58 | 348 941,02 | - | - | 8 314 578,50 | 9 833,33 |

| | | | | | | |
|--|----------|------|---|---|---|--------|
| (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | | | | | | |
| P.A. NOVA Invest Piotrków Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | 1 004,26 | 4,26 | | | | 833,33 |
| P.A. NOVA Invest Świdnica 1 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | - | - | - | - | - | 603,33 |
| P.A. NOVA Invest Świdnica 2 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | - | - | | | | 603,33 |
| P.A. NOVA Invest 11 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | - | - | - | - | - | 603,33 |
| Tomasz Janik Prezes Zarządu P.A. NOVA S.A. (Spółka P.A. Nova S.A. posiada zobowiązanie wobec Pana Janika z tyt. emitowanych obligacji) | - | - | - | - | - | - |
| Ewa Bobkowska Wiceprezes Zarządu P.A. NOVA S.A. (Pani Bobkowska posiada 4,89% udziału w kapitale zakładowym P.A. NOVA S.A.; Spółka P.A. NOVA S.A. posiada zobowiązanie wobec Pani Bobkowskiej z tyt. emitowanych obligacji) | - | - | | | - | - |
| Stanisław Lessaer Wiceprezes Zarządu P.A. NOVA S.A. (Pan Lessaer posiada 6,38% udziału w kapitale zakładowym P.A. NOVA S.A.) | - | - | - | - | - | - |

| Nazwa jednostki i opis powiązania | stan zobowiązań na dzień 31.12.2023 | koszty P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym w roku 2023 z tytułu odsetek od pożyczek | koszty P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym w roku 2023 z tytułu odsetek od obligacji | koszty P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym w roku 2023 z tytułu udzielonego poręczenia | koszty P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym w roku 2023 z tytułu robót budowlanych | koszty P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym w roku 2023 z tytułu pozostałych |
|---|-------------------------------------|---|--|--|---|---|
| Budoprojekt Sp. z o.o. (Budoprojekt Sp. z o.o. posiada 2.436.000 akcji P.A. NOVA S.A. i prawo do 4.872.000 głosów na WZA) | 1 586 726,90 | 6 966,37 | - | - | - | 120 000,00 |
| San Development Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | - | - | - | - | - | - |
| Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym spółki Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.) | - | - | - | - | - | - |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|------------|
| Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | - | - | - | - | - | 316 338,48 |
| 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) | - | - | - | - | - | 273 342,30 |
| 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) | - | - | - | - | - | 269 923,40 |
| P.A. NOVA Invest Kłodzko 1 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | - | - | - | - | - | 15 644,91 |
| P.A. NOVA Invest Racibórz 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 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | - | - | - | - | - | 71 390,63 |
| P.A. NOVA Invest Częstochowa Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | - | - | - | - | - | 21 690,41 |
| P.A. NOVA Invest Biała Podlaska Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | - | - | - | - | - | 25 096,77 |
| P.A. NOVA Invest Dzierżoniów Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | - | - | - | - | - | 66,50 |
| PAL 1 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 51% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | - | - | - | - | - | - |
| P.A. NOVA Invest Pyskowice Sp. z o.o. | - | - | - | - | - | 9 376,43 |

| | | | | | | |
|--|--------------|---|------------|---|---|------------|
| (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) | - | - | - | - | - | 6 660,09 |
| Kancelaria Radcy Prawnego Macieja Bobkowskiego (Pan Bobkowski posiada 5,35% udziału w kapitale zakładowym P.A. NOVA S.A.) | 30 750,00 | - | - | - | - | 330 806,40 |
| A&U Formation Katarzyna Jurek-Lessaer (Pani Jurek-Lessaer jest członkiem Rady Nadzorczej P.A. NOVA S.A.) | 1 542,34 | - | - | - | - | 5 923,02 |
| 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. (Spółka P.A. Nova S.A. posiada zobowiązanie wobec Pana Janika z tyt. emitowanych obligacji) | 56 998,45 | - | 7 569,25 | - | - | - |
| Stanisław Lessaer Wiceprezes Zarządu P.A. NOVA S.A. (Pan Lessaer posiada 6,38% udziału w kapitale zakładowym P.A. NOVA S.A.) | - | - | - | - | - | - |
| Ewa Bobkowska Wiceprezes Zarządu P.A. NOVA S.A. (Pani Bobkowska posiada 4,89% udziału w kapitale zakładowym P.A. NOVA S.A.; Spółka P.A. NOVA S.A. posiada zobowiązanie wobec Pani Bobkowskiej z tyt. emitowanych obligacji) | 1 143 321,85 | - | 151 830,25 | - | - | - |

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 2022 roku, z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2023 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 2023.

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 2023

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 2023.

Zatwierdzenie sprawozdania finansowego do publikacji

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd w dniu 11 kwietnia 2024 roku i dopuszczone do publikacji po wydaniu opinii przez podmiot przeprowadzający badanie niniejszego sprawozdania.

Podpis osoby odpowiedzialnej za prowadzenie ksiąg rachunkowych:

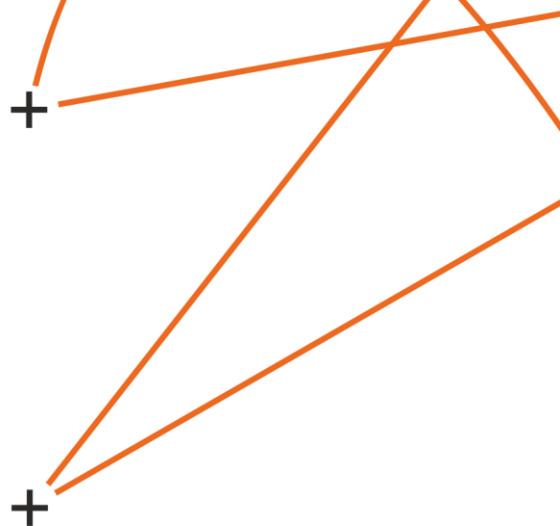
| Data | Imię i nazwisko | Funkcja | Podpis |
|------------|-----------------|-----------------------------------|--------|
| 2024-04-11 | Anna Szrozińska | Główny Księgowy Grupy Kapitałowej | |

Podpisy wszystkich Członków Zarządu:

| Data | Imię i nazwisko | Funkcja | Podpis |
|------------|-------------------|--------------------|--------|
| 2024-04-11 | Tomasz Janik | Prezes Zarządu | |
| 2024-04-11 | Ewa Bobkowska | Wiceprezes Zarządu | |
| 2024-04-11 | Stanisław Lessaer | Wiceprezes Zarządu | |

PANOVA

Since 1987



***SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI
I GRUPY KAPITAŁOWEJ P.A. NOVA
ZA 2023 ROK***

KWIECIEŃ 2024

Spis treści

| | |
|---|-----------|
| 1. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE I GRUPIE KAPITAŁOWEJ P.A. NOVA | 7 |
| 1.1. PODSTAWOWE INFORMACJE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ | 7 |
| 1.2. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI..... | 7 |
| 1.3. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA ZE WSKAZANIEM JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI | 7 |
| 1.4. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA..... | 10 |
| 1.5. ORGANY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ I SPÓŁEK ZALEŻNYCH..... | 12 |
| 1.5.1. ZARZĄD JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ I SPÓŁEK ZALEŻNYCH | 12 |
| 1.5.2. RADA NADZORCZA..... | 20 |
| 1.6. PROKURENCI JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ I SPÓŁEK ZALEŻNYCH | 21 |
| 1.7. INFORMACJE O POSIADANYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ DOMINUJĄCĄ ODDZIAŁACH (ZAKŁADACH)..... | 22 |
| 1.8. INFORMACJE O POWIĄZANIACH ORGANIZACYJNYCH I KAPITAŁOWYCH GRUPY KAPITAŁOWEJ | 22 |
| 2. CZYNNIKI I ZDARZENIA WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2023 ROKU | 23 |
| 2.1. INFORMACJA O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH, TOWARACH ORAZ USŁUGACH GRUPY KAPITAŁOWEJ..... | 23 |
| 2.2. RYNKI ZBYTU ORAZ ŹRÓDŁA ZAOPATRZENIA W TOWARY I USŁUGI | 24 |
| 2.3. SYTUACJA FINANSOWA ORAZ STAN MAJĄTKOWY SPÓŁKI (DANE JEDNOSTKOWE)..... | 25 |
| 2.3.1. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW | 26 |
| 2.3.2. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ | 26 |
| 2.3.3. SPRAWOZDANIE Z PRZEPEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH..... | 27 |
| 2.3.4. SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI..... | 27 |
| 2.3.5. KLUCZOWE WSKAŹNIKI EFEKTYWNOŚCI ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA..... | 28 |
| 2.4. SYTUACJA FINANSOWA ORAZ STAN MAJĄTKOWY GRUPY KAPITAŁOWEJ (DANE SKONSOLIDOWANE) | 31 |
| 2.4.1. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW | 31 |
| 2.4.2. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ | 32 |
| 2.4.3. SPRAWOZDANIE Z PRZEPEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH..... | 33 |
| 2.4.4. SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI..... | 33 |
| 2.4.5. KLUCZOWE WSKAŹNIKI EFEKTYWNOŚCI ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ GRUPY KAPITAŁOWEJ..... | 34 |
| 2.5. ZDARZENIA I UMOWY ZNACZĄCE DLA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ | 37 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 2.5.1 | ISTOTNE ZDARZENIA W DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ..... | 37 |
| 2.5.2. | ISTOTNE ZDARZENIA W DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ..... | 39 |
| 2.5.3. | INNE ISTOTNE ZDARZENIA I UMOWY ZNACZĄCE DLA DZIAŁALNOŚCI EMITENTA..... | 40 |
| 2.6. | INFORMACJE O KREDYTACH, POŻYCZKACH, PORĘCZENIACH I GWARANCJACH 44 | |
| 2.6.1. | ZACIĄgniĘTE I WYPOWIEDZIANE KREDYTY I POŻYCZKI, UZYSKANE PORĘCZENIA I GWARANCJE..... | 44 |
| 2.6.2. | UDZIELONE PRZEZ EMITENTA POŻYCZKI, PORĘCZENIA I GWARANCJE..... | 48 |
| 2.7. | TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE | 50 |
| 2.8. | OPIS ISTOTNYCH RYZYK I ZAGROŻEŃ DLA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ | 50 |
| 2.9. | OCENA CZYNNIKÓW I NIETYPOWYCH ZDARZEŃ MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI ZA ROK OBROTOWY | 53 |
| 2.10. | INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH W ZAKRESIE RYZYK, NA JAKIE JEST NARAŻONE EMITENT ORAZ PRZYJĘTYCH PRZEZ EMITENTA CELACH I METODACH ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM..... | 53 |
| 2.11. | OCENA DOTYCZĄCA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI ORAZ OKREŚLENIE EWENTUALNYCH ZAGROŻEŃ I DZIAŁAŃ, JAKIE EMITENT PODJĄŁ LUB ZAMIERZA PODJĄĆ W CELU PRZECIWDZIAŁANIA TYM ZAGROŻENIOM | 53 |
| 2.12. | OBJAŚNIENIE RÓŻNIC POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI WYKAZANYMI W RAPORCIE ROCZNYM A WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI WYNIKÓW ZA DANY ROK..... | 53 |
| 2.13. | ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA SPÓŁKĄ I GRUPĄ KAPITAŁOWĄ..... | 53 |
| 3. | AKCJE P.A. NOVA SA | 54 |
| 3.1. | ZNACZNI AKCJONARIUSZE EMITENTA NA DZIEŃ 31.12.2023 R. | 54 |
| 3.2. | DYWIDENDA..... | 54 |
| 3.3. | OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ EMITENTA ŚRODKÓW Z EMISJI..... | 55 |
| 3.4. | INFORMACJE O NABYCIE AKCJI WŁASNYCH | 55 |
| 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 | 55 |
| 3.6. | INFORMACJE O UMOWACH, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ W PRZYSZŁOŚCI NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH POSIADANYCH AKCJI PRZEZ DOTYCHCZASOWYCH AKCJONARIUSZY | 56 |
| 3.7. | WSKAZANIE POSIADACZY WSZELKICH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, KTÓRE DAJĄ SPECJALNE UPRAWNIENIA KONTROLNE W STOSUNKU DO P.A. NOVA SA | 56 |
| 3.8. | INFORMACJE O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH | 56 |
| 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 | 56 |
| 4. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO | 57 |
| 4.1. ZBIÓR ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO STOSOWANY PRZEZ EMITENTA | 57 |
| 4.2. STOSOWANIE ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO | 57 |
| 4.3. SYSTEM KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH I SKONSOLIDOWANYCH SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH..... | 60 |
| 4.4. POSIADACZE ZNACZNYCH PAKIETÓW | 60 |
| 4.5. POSIADACZE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH DAJĄCYCH SPECJALNE UPRAWNIENIA KONTROLNE WRAZ Z OPISEM TYCH UPRAWNIENI | 60 |
| 4.6. OGRANICZENIA DOTYCZĄCE WYKONYWANIA PRAWA GŁOSU | 61 |
| 4.7. OGRANICZENIA DOTYCZĄCE PRZENOSZENIA PRAW WŁASNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH EMITENTA | 61 |
| 4.8. OPIS ZASAD DOTYCZĄCYCH POWOŁYWANIA I ODWOŁYWANIA OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH ORAZ ICH UPRAWNIENI | 61 |
| 4.9. ZASADY ZMIANY STATUTU LUB UMOWY SPÓŁKI EMITENTA | 61 |
| 4.10. SPOSÓB DZIAŁANIA WALNEGO ZGROMADZENIA I JEGO ZASADNICZE UPRAWNIENIA ORAZ OPIS PRAW AKCJONARIUSZY I SPOSOBU ICH WYKONYWANIA... | 62 |
| 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 | 63 |
| 4.12. INFORMACJE DOTYCZĄCE KOMITETU AUDYTU | 65 |
| 5. PERSPEKTYWY ROZWOJU SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ P.A. NOVA..... | 66 |
| 5.1. INFORMACJE O PRZEWIDYWANYM ROZWOJU ORAZ SYTUACJI FINANSOWEJ SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ..... | 66 |
| 5.2. CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ..... | 67 |
| 5.3. OPIS PERSPEKTYW ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ ORAZ OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH | 68 |
| 6. DODATKOWE INFORMACJE..... | 69 |
| 6.1. WYNAGRODZENIA I NAGRODY NALEŻNE OSOBOM ZARZĄDZAJĄCYM I NADZORUJĄCYM W P.A. NOVA SA ZA 2023 ROK..... | 69 |
| 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 | 69 |
| 6.3. INFORMACJE O WSZELKICH ZOBOWIĄZANIACH WYNIKAJĄCYCH Z EMERYTUR I ŚWIADCZEŃ O PODOBNYM CHARAKTERZE DLA BYŁYCH OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH, NADZORUJĄCYCH LUB BYŁYCH CZŁONKÓW ORGANÓW ADMINISTRACYJNYCH | 69 |

| | |
|---|----|
| 6.4. INFORMACJA O POSTĘPOWANIACH TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ | 69 |
| 6.5. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU..... | 70 |
| 6.6. INFORMACJE O FIRMIE AUDYTORSKIEJ | 71 |

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 01.01.2023 r. do 31.12.2023 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;
- 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 2023 rok*

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

*Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA
za 2023 rok*

| | | | |
|--|---------|--------|--|
| <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 obiektu handlowego w Kłodzku |
| <i>P.A. NOVA Invest Kłodzko 2 Sp. z o.o.</i> | Gliwice | 100,0% | wynajem powierzchni handlowej w parku handlowym w Kłodzku |
| <i>P.A. NOVA Invest Dzierżoniów Sp. z o.o.</i> | Gliwice | 100,0% | wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi |
| <i>P.A. NOVA Invest Sanocka Sp. z o.o.</i> | Gliwice | 100,0% | wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi |
| <i>P.A. NOVA Invest Biała Podlaska Sp. z o.o.</i> | Gliwice | 100,0% | budowa, a następnie wynajem powierzchni obiektu handlowego w Białej Podlaskiej |
| <i>P.A. NOVA INVEST Świdnica 1 Sp. z o.o.</i> | Gliwice | 100,0% | wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi |
| <i>P.A. NOVA INVEST Świdnica 2 Sp. z o.o.</i> | Gliwice | 100,0% | wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi |
| <i>P.A. NOVA INVEST 11 Sp. z o.o.</i> | Gliwice | 20,0% | wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi |
| <i>P.A. NOVA Invest Nysa Sp. z o.o.</i> | Gliwice | 100,0% | wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi |
| Spółki pomocnicze | | | |
| <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.
- P.A. NOVA Invest Pyskowice Sp. z o.o.
- P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o.
- P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o.
- P.A. NOVA Invest Ząbkowice 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 Biała Podlaska Sp. z o.o.
- P.A. NOVA Management Sp. z o.o.
- P.A. NOVA BT GmbH

Z uwagi na kryterium istotności w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2023 rok nie zostały objęte konsolidacją następujące spółki:

- P.A. NOVA Invest Dzierżoniów Sp. z o.o.
- P.A. NOVA Invest Sanocka Sp. z o.o.
- P.A. NOVA INVEST Świdnica 1 Sp. z o.o.
- P.A. NOVA INVEST Świdnica 2 Sp. z o.o.
- P.A. NOVA INVEST 11 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

Powołanie spółki zależnej P.A. NOVA Invest Biała Podlaska Sp. z o.o.

W dniu 20.04.2023 r. został podpisany akt założycielski spółki z ograniczoną odpowiedzialnością – P.A. NOVA Invest Biała Podlaska Sp. z o.o. Wysokość kapitału zakładowego wynosi 5.000,00 zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy udział. 100% udziałów w kapitale zakładowym objął Emitent. Spółka P.A. NOVA Invest Biała Podlaska Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji obiektu handlowego w Białej Podlaskiej. Rejestracja spółki przez Sąd Rejonowy w Gliwicach nastąpiła w dniu 09.05.2023 r.

Powołanie spółki zależnej P.A. NOVA Invest Piotrków Sp. z o.o.

W dniu 20.04.2023 r. został podpisany akt założycielski spółki z ograniczoną odpowiedzialnością – P.A. NOVA Invest Piotrków Sp. z o.o. Wysokość kapitału zakładowego wynosi 5.000,00 zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy udział. 100% udziałów w kapitale zakładowym objął Emitent. Spółka P.A. NOVA Invest Piotrków Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji obiektu handlowego i wynajmu powierzchni usługowej. Rejestracja spółki przez Sąd Rejonowy w Gliwicach nastąpiła w dniu 09.05.2023 r.

Zmiana nazwy spółki zależnej P.A. NOVA Invest Płock Sp. z o.o. na P.A. NOVA Invest Dzierżonów Sp. z o.o.

W dniu 23.06.2023 r. nastąpiła zmiana nazwy spółki P.A. NOVA Invest Płock Sp. z o.o. na P.A. NOVA Invest Dzierżonów Sp. z o.o. Rejestracja zmiany nazwy spółki przez Sąd Rejonowy w Gliwicach nastąpiła w dniu 04.07.2023 r.

Powołanie spółki zależnej P.A. NOVA INVEST Świdnica 1 Sp. z o.o.

W dniu 30.06.2023 r. został podpisany akt założycielski spółki z ograniczoną odpowiedzialnością – P.A. NOVA INVEST Świdnica 1 Sp. z o.o. Wysokość kapitału zakładowego wynosi 5.000,00 zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy udział. 100% udziałów w kapitale zakładowym objął Emitent. Spółka P.A. NOVA Invest Świdnica 1 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji obiektu handlowego i wynajmu powierzchni usługowej. Rejestracja spółki przez Sąd Rejonowy w Gliwicach nastąpiła w dniu 01.08.2023 r.

Powołanie spółki zależnej P.A. NOVA INVEST 10 Sp. z o.o.

W dniu 30.06.2023 r. został podpisany akt założycielski spółki z ograniczoną odpowiedzialnością – P.A. NOVA INVEST 10 Sp. z o.o. Wysokość kapitału zakładowego wynosi 5.000,00 zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy udział. 100% udziałów w kapitale zakładowym objął Emitent. Głównym przedmiotem działalności spółki P.A. NOVA Invest 10 Sp. z o.o. jest realizacja projektów budowlanych. Rejestracja spółki przez Sąd Rejonowy w Gliwicach nastąpiła w dniu 03.08.2023 r.

Powołanie spółki zależnej P.A. NOVA INVEST 11 Sp. z o.o.

W dniu 30.06.2023 r. został podpisany akt założycielski spółki z ograniczoną odpowiedzialnością – P.A. NOVA INVEST 11 Sp. z o.o. Wysokość kapitału zakładowego wynosi 5.000,00 zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy udział. 100% udziałów w kapitale zakładowym objął Emitent. Głównym przedmiotem działalności spółki P.A. NOVA Invest 11 Sp. z o.o. jest realizacja projektów budowlanych. Rejestracja spółki przez Sąd Rejonowy w Gliwicach nastąpiła w dniu 01.08.2023 r.

Połączenie Emitenta z P.A. NOVA Inwestycje Sp. z o.o.

W dniu 28.07.2023 r. do siedziby Emitenta wpłynęło postanowienie Sądu Rejonowego w Gliwicach o rejestracji połączenia spółki P.A. NOVA Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gliwicach („Spółka Przejmowana”) z Emitentem.

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

Stosownie do treści art. 494 § 1 KSH Emitent wstąpił z dniem połączenia tj. z dniem 28.07.2023 r. we wszystkie prawa i obowiązki Spółki Przejmowanej.

Połączenie Emitenta z Supernova Sp. z o.o.

W dniu 28.07.2023 r. do siedziby Emitenta wpłynęło postanowienie Sądu Rejonowego w Gliwicach o rejestracji połączenia spółki Supernova Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gliwicach („Spółka Przejmowana”) z Emitentem.

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

Stosownie do treści art. 494 § 1 KSH Emitent wstąpił z dniem połączenia tj. z dniem 28.07.2023 r. we wszystkie prawa i obowiązki Spółki Przejmowanej.

Zmiana nazwy spółki zależnej P.A. NOVA INVEST 10 Sp. z o.o. na P.A. NOVA Invest Świdnica 2 Sp. z o.o.

W dniu 11.08.2023 r. nastąpiła zmiana nazwy spółki P.A. NOVA Invest 10 Sp. z o.o. na P.A. NOVA Invest Świdnica 2 Sp. z o.o. Rejestracja zmiany nazwy spółki przez Sąd Rejonowy w Gliwicach nastąpiła w dniu 04.10.2023 r.

Sprzedaż części udziałów w spółce zależnej P.A. NOVA INVEST 11 Sp. z o.o.

W dniu 01.02.2024 r. nastąpiła sprzedaż 80 udziałów w spółce P.A. NOVA INVEST 11 Sp. z o.o. na rzecz TOWER DEVELOPMENT Prosta Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie. Rejestracja zmiany w strukturze wspólników nastąpiła w dniu 25.03.2024 r.

Zmiana nazwy spółki zależnej P.A. NOVA Invest Piotrków Sp. z o.o. na P.A. NOVA Invest Sanocka Sp. z o.o.

W dniu 27.02.2024 r. nastąpiła zmiana nazwy spółki P.A. NOVA Invest Piotrków Sp. z o.o. na P.A. NOVA Invest Sanocka Sp. z o.o. Rejestracja zmiany nazwy spółki przez Sąd Rejonowy w Gliwicach nastąpiła w dniu 07.03.2024 r.

Powołanie spółki zależnej P.A. NOVA Invest Nysa Sp. z o.o.

W dniu 06.03.2024 r. został podpisany akt założycielski spółki z ograniczoną odpowiedzialnością – P.A. NOVA Invest Nysa Sp. z o.o. Wysokość kapitału zakładowego wynosi 5.000,00 zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy udział. 100% udziałów w kapitale zakładowym objął Emitent. Głównym przedmiotem działalności spółki P.A. NOVA Invest Nysa Sp. z o.o. jest realizacja projektów budowlanych. Rejestracja spółki nastąpiła w dniu 14.03.2024 r.

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

1.5.1. *ZARZĄD JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ I SPÓŁEK ZALEŻNYCH*

Jednostka dominująca P.A. NOVA SA

W okresie od dnia 01.01.2023 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 31.12.2023 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Zarządu Emitenta wchodzi:

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

Spółka zależna San Development Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2023 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 31.12.2023 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Zarządu spółki San Development Sp. z o.o. wchodzi:

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

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

W okresie od dnia 01.01.2023 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 31.12.2023 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Zarządu spółki Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. wchodzi:

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

Spółka zależna Galeria Galena Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2023 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 31.12.2023 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Zarządu spółki Galeria Galena Sp. z o.o. wchodzi:

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

Spółka zależna Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2023 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 31.12.2023 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Zarządu spółki Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. wchodzi:

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

Spółka zależna Galeria Kluczbork Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2023 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 31.12.2023 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Zarządu spółki Galeria Kluczbork Sp. z o.o. wchodzi:

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

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

W okresie od dnia 01.01.2023 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 31.12.2023 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Zarządu spółki P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o. wchodzi:

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

Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu.

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

W okresie od dnia 01.01.2023 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 31.12.2023 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Zarządu spółki P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o. wchodzi:

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

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

W okresie od dnia 01.01.2023 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 31.12.2023 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Zarządu spółki P.A. NOVA Invest Racibórz sp. z o.o. wchodzi:

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

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

W okresie od dnia 01.01.2023 r. do dnia 28.02.2023 r. w skład Zarządu spółki P.A. NOVA Invest Pyskowice 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 31.12.2023 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Zarządu spółki P.A. NOVA Invest Pyskowice 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 01.01.2023 r. do dnia 31.12.2023 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 01.01.2023 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 31.12.2023 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Zarządu spółki P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o. wchodzi:

Pan Tomasz Janik – Prezes Zarządu,

Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,

Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu.

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

W okresie od dnia 01.01.2023 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 31.12.2023 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Zarządu spółki P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o. wchodzi:

Pan Tomasz Janik – Prezes Zarządu,

Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,

Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu.

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

W okresie od dnia 01.01.2023 r. do dnia 28.02.2023 r. w skład Zarządu spółki P.A. NOVA Invest Ząbkowice Sp. z o.o. wchodzi:

Pan Tomasz Janik – Prezes Zarządu,

Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,

Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,

Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu.

W okresie od dnia 01.03.2023 r. do dnia 31.12.2023 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Zarządu spółki P.A. NOVA Invest Ząbkowice Sp. z o.o. wchodzi:

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

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

W okresie od dnia 01.01.2023 r. do dnia 28.02.2023 r. w skład Zarządu spółki P.A. NOVA Invest Częstochowa Sp. z o.o. wchodzili:

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 31.12.2023 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Zarządu spółki P.A. NOVA Invest Częstochowa Sp. z o.o. wchodzi:

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

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

W okresie od dnia 01.01.2023 r. do dnia 28.02.2023 r. w skład Zarządu spółki P.A. NOVA Invest Kłodzko 1 Sp. z o.o. wchodzili:

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 31.12.2023 r. oraz na dzień 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 01.01.2023 r. do dnia 28.02.2023 r. w skład Zarządu spółki P.A. NOVA Invest Kłodzko 2 Sp. z o.o. wchodzili:

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 31.12.2023 r. oraz na dzień 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 Dzierżoniów Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2023 r. do dnia 28.02.2023 r. w skład Zarządu spółki P.A. NOVA Invest Dzierżoniów Sp. z o.o. wchodzili:

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 31.12.2023 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Zarządu spółki P.A. NOVA Invest Dzierżoniów 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 Sanocka Sp. z o.o.

W okresie od dnia 20.04.2023 r. do dnia 31.12.2023 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest Sanocka Sp. z o.o. wchodzili:

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

Spółka zależna P.A. NOVA Invest Biała Podlaska Sp. z o.o.

W okresie od dnia 20.04.2023 r. do dnia 31.12.2023 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest Biała Podlaska 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 Świdnica 1 Sp. z o.o.

W okresie od dnia 30.06.2023 r. do dnia 31.12.2023 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest Świdnica 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 Świdnica 2 Sp. z o.o.

W okresie od dnia 30.06.2023 r. do dnia 31.12.2023 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest Świdnica 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 11 Sp. z o.o.

W okresie od dnia 30.06.2023 r. do dnia 31.01.2024 r. w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest 11 Sp. z o.o. wchodzili:

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

W okresie od dnia 01.02.2024 r. do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest 11 Sp. z o.o. wchodzi:

Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Bartosz Kazimierczuk – Wiceprezes Zarządu.

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

W okresie od dnia 06.03.2024 r. do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest Nysa 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 01.01.2023 r. do dnia 31.12.2023 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki P.A. NOVA Management Sp. z o.o. wchodziła:

Pani Katarzyna Zdunek – Prezes Zarządu.

Spółka zależna PAL Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2023 r. do dnia 31.12.2023 r. w skład zarządu spółki PAL Sp. z o.o. wchodzili:

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

W okresie od dnia 01.01.2024 r. do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki PAL Sp. z o.o. wchodzi:

Pan Jacek Tajster – Członek Zarządu.

Spółka zależna PAL 1 Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2023 r. do dnia 31.12.2023 r. w skład zarządu spółki PAL 1 Sp. z o.o. wchodzili:

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

W okresie od dnia 01.01.2024 r. do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki PAL 1 Sp. z o.o. wchodzi:

Pan Jacek Tajster – Członek Zarządu.

Spółka zależna PAL 2 Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2023 r. do dnia 31.12.2023 r. w skład zarządu spółki PAL 2 Sp. z o.o. wchodzili:

Pani Gabriela Kozłowska – Członek Zarządu,

Pan Jacek Tajster – Członek Zarządu.

W okresie od dnia 01.01.2024 r. do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki PAL 2 Sp. z o.o. wchodzi:

Pan Jacek Tajster – Członek Zarządu.

1.5.2. RADA NADZORCZA

W okresie od dnia 01.01.2023 r. do dnia 31.12.2023 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.
- P.A. NOVA Invest Pyskowice Sp. z o.o.
- P.A. NOVA BT GmbH
- P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o.
- P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o.
- P.A. NOVA Invest Ząbkowice Sp. z o.o.
- 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 Dzierżoniów Sp. z o.o.
- P.A. NOVA Invest Sanocka Sp. z o.o.
- P.A. NOVA Invest Biała Podlaska Sp. z o.o.
- P.A. NOVA Invest Świdnica 1 Sp. z o.o.
- P.A. NOVA Invest Świdnica 2 Sp. z o.o.
- P.A. NOVA Invest 11 Sp. z o.o.
- P.A. NOVA Invest Nysa Sp. z o.o.
- P.A. NOVA Management 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 01.01.2023 r. do dnia 31.12.2023 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w spółce P.A. NOVA SA prokurentem był ustanowiony Pan Maciej Bobkowski (prokura samoistna).

W okresie od dnia 20.11.2023 r. do dnia 31.12.2023 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w spółce P.A. NOVA SA prokurentem był ustanowiony Pan Hugo Kollatay (prokura łączna).

W okresie od dnia 01.01.2023 r. do dnia 31.12.2023 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w spółce P.A. NOVA Management Sp. z o.o. prokurentem był ustanowiony Pan Tomasz Janik (prokura samoistna).

W okresie od dnia 01.01.2023 r. do dnia 31.12.2023 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w spółce Galeria Galena Sp. z o.o. prokurentem był ustanowiony Pan Aleksander Rutkowski (prokura łączna).

W okresie od dnia 01.01.2023 r. do dnia 31.12.2023 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w spółce PAL Sp. z o.o. prokurentem był ustanowiony Pan Krzysztof Jakacki (prokura samoistna).

W okresie od dnia 01.01.2023 r. do dnia 31.12.2023 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w spółce PAL 1 Sp. z o.o. prokurentem był ustanowiony Pan Krzysztof Jakacki (prokura samoistna).

W okresie od dnia 01.01.2023 r. do dnia 31.12.2023 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w spółce PAL 2 Sp. z o.o. prokurentem był ustanowiony Pan Krzysztof Jakacki (prokura samoistna).

W okresie od dnia 11.01.2024 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w spółce PAL Sp. z o.o. prokurentem była ustanowiona Żaneta Chorążak (prokura samoistna).

W okresie od dnia 11.01.2024 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w spółce PAL 1 Sp. z o.o. prokurentem była ustanowiona Żaneta Chorążak (prokura samoistna).

W okresie od dnia 11.01.2024 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w spółce PAL 2 Sp. z o.o. prokurentem była ustanowiona Żaneta Chorążak (prokura samoistna).

W okresie od dnia 01.01.2023 r. do dnia 31.12.2023 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania 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.
- P.A. NOVA Invest Pyskowice Sp. z o.o.
- P.A. NOVA BT GmbH
- P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o.
- P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o.
- P.A. NOVA Invest Ząbkowice Sp. z o.o.
- 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 Dzierżoniów Sp. z o.o.
- P.A. NOVA Invest Sanocka Sp. z o.o.
- P.A. NOVA Invest Biała Podlaska Sp. z o.o.
- P.A. NOVA Invest Świdnica 1 Sp. z o.o.
- P.A. NOVA Invest Świdnica 2 Sp. z o.o.
- P.A. NOVA Invest 11 Sp. z o.o.
- P.A. NOVA Invest Nysa 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.

W związku z zakończeniem realizacji prac budowlanych związanych z przebudową zakładu produkcyjnego Dr. Schumacher GmbH w Malsfeld oraz z budową osiedla mieszkaniowego w Bad Staffelstein w dniu 20.11.2023 r. został zlikwidowany zakład podatkowy powstały w związku z ponad 12 miesięczną obecnością Emitenta na rynku niemieckim.

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 2023 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, Przemyśle, Kluczborku, Kędzierzynie-Koźlu, Jaworznie, Kłodzku i Pyskowicach);
- 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 2023 roku działalność ta zapewniła ok. 25% przychodów Grupy Kapitałowej.

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

Własność spółek Grupy Kapitałowej na dzień 31.12.2023 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. |

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA
za 2023 rok**

| | | | |
|---|---|---------------------------------|--|
| 2. | Galeria handlowa Sanowa w Przemyślu | 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 Kłodzku | 7 tys. m ² | 29.03.2023 r. |
| 11. | Obiekt handlowy w Kłodzku | 9,8 tys. m ² | 29.03.2023 r. |
| 12. | Park handlowy w Pyskowicach | 7,9 tys. m ² | 07.03.2024 r. (park handlowy) 06.12.2023 r. (dyskont spożywczy) |
| Łączna posiadana (w ramach Grupy) powierzchnia najmu na 31.12.2023 r. | | 128,9 tys. m² | |

2.2. RYNKI ZBYTU ORAZ ŹRÓDŁA ZAOPATRZENIA W TOWARY I USŁUGI

Działalność projektowa i budowlana

W 2023 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 2023 roku jednostka dominująca współpracowała z jednym ze stałych, zewnętrznych klientów, których łączna wartość transakcji przyniosła przychód w wysokości 16% przychodów ze sprzedaży ogółem Grupy Kapitałowej. Usługi świadczone były w zakresie usług deweloperskich, budowlanych oraz projektowych.

W 2023 roku głównymi dostawcami materiałów i usług budowlanych dla Spółki i Grupy Kapitałowej były następujące firmy:

- HYDRO-TERM Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
- Julkan Andrzej Kołodziej, Sieroty,
- “Lumen Polska” Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu,
- Technet Invest Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Wiśle,
- Zdzisław Jeziorski Firma Elektryczna “POWER”, Zabrze,
- STRABAG PFS Sp. z o.o. z siedzibą w Pruszkowie,
- Andrzej Lembke ELKTRO-INSTAL, Rokitnica-Wieś,
- BURDA Sp. z o.o. z siedzibą w Zimnej Wódce,
- Tomasz Węgliński Technika Sanitarna i Grzewcza, Jeżowe,
- Zakład Usługowo-Handlowy HYDROGAZ Kuban Zenon, Częstochowa.

Działalność IT

Dział Nowych Technologii specjalizuje się w świadczeniu usług informatycznych oraz sprzedaży sprzętu i oprogramowania IT. Dzięki dostarczaniom rozwiązań klientom 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.

Dział Nowych Technologii zwiększył przychody z uwagi na wprowadzenie nowych produktów na rynek.

Najem i zarządzanie nieruchomościami

W zakresie wynajmu powierzchni handlowych głównymi najemcami w 2023 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 29.12.2023 r. równy 4,3480 PLN, a dla danych porównawczych z dnia 30.12.2022 r. równy 4,6899 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 2023 wynosi 4,5284 PLN, a za rok 2022 - 4,6883 PLN, przy czym przeliczenie pozycji E w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych dokonane zostało według kursu średniego NBP ustalonego na dzień 29.12.2023 r. oraz odpowiednio na 30.12.2022 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 2023 | | rok 2022 | |
|--|-----------------|------------|-----------------|------------|
| | PLN | EUR | PLN | EUR |
| Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów | 271 887 | 60 040 | 171 443 | 36 568 |
| Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów | 260 369 | 57 497 | 154 148 | 32 879 |
| Zysk ze sprzedaży | 2 691 | 594 | 9 559 | 2 039 |
| Zysk z działalności operacyjnej | 2 143 | 473 | 8 173 | 1 743 |
| Zysk brutto | 13 047 | 2 881 | 25 393 | 5 416 |
| Zysk netto | 11 449 | 2 528 | 21 074 | 4 495 |

Za zwiększenie przychodów Spółki odpowiada działalność budowlano-deweloperska, która stanowi ponad 90% obrotów Spółki. Marża nie uległa znaczącej zmianie, przy czym w roku 2022 była ona istotnie wyższa z uwagi na jednorazową transakcję sprzedaży gruntu w Kłodzku zrealizowaną na rzecz spółek celowych. Grunt znajdował się w portfelu Emitenta od wielu lat, a transakcja odbyła się po bieżącej wycenie rynkowej.

Biorąc pod uwagę rynek podwykonawców na budowach, Emitent zauważa stabilizację cen i wzrost konkurencyjności, co w przyszłości powinno poprawić osiągnięte wyniki.

Pozostałe działalności odnotowały podobną marżę r/r.

Spółka planuje w przyszłości kontynuowanie dywersyfikacji działalności budowlano-deweloperskiej poprzez realizację projektów zewnętrznych oraz na własny portfel.

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 2023 | | rok 2022 | |
|---|-----------------|------------|-----------------|------------|
| | PLN | EUR | PLN | EUR |
| Aktywa razem | 462 737 | 106 425 | 489 358 | 104 343 |
| Aktywa trwałe | 394 761 | 90 791 | 380 241 | 81 077 |
| Aktywa obrotowe | 67 976 | 15 634 | 54 867 | 33 021 |
| Kapitał własny i zobowiązania razem | 462 737 | 106 425 | 489 358 | 104 343 |
| Kapitał własny | 347 470 | 79 915 | 342 501 | 73 029 |
| Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | 115 267 | 26 510 | 146 857 | 31 313 |

Zmiana aktywów trwałych związana jest z uruchomieniem kolejnych projektów własnych (zmniejszenie nieruchomości inwestycyjnych oraz zwiększenie długoterminowych aktywów finansowych). Spółka wnosi udział własny do projektów deweloperskich w postaci pożyczek wewnątrzgrupowych.

W ramach aktywów obrotowych zanotowano wzrost wartości należności (zafakturowanie kilku końcowych etapów budów) i jednoczesny spadek krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych (efekt rozliczenia prowadzonych wycen kontraktów).

Kapitał własny uległ zwiększeniu dzięki wygenerowanemu zyskowi za okres bieżący. Wpływ na końcową wartość kapitałów miała również wypłata dywidendy dla akcjonariuszy.

Zmianie uległy pozostałe zobowiązania finansowe – to efekt spłaty części obligacji korporacyjnych wyemitowanych na potrzeby inwestycji własnych oraz przekwalifikowania pozostałej części z długoterminowych na krótkoterminowe (zapadalność w czerwcu 2024).

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 przepłyów pieniężnych | rok 2023 | | rok 2022 | |
|---|-----------------|------------|-----------------|------------|
| | PLN | EUR | PLN | EUR |
| A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej | (14 493) | (3 200) | 91 389 | 19 493 |
| B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej | 49 948 | 11 030 | (92 407) | (19 710) |
| C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej | (32 725) | (7 227) | (12 584) | (2 684) |
| D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C) | 2 730 | 603 | (13 602) | (2 901) |
| E. Środki pieniężne na koniec okresu | 6 147 | 1 414 | 3 417 | 729 |

Ujemne przepływy z działalności operacyjnej to efekt wzrostu należności i spadku zobowiązań w związku z końcowymi etapami realizacji projektów budowlanych.

Dodatknie przepływy z działalności inwestycyjnej to efekt sprzedaży obiektu DIY w Płocku.

Wyższe, ujemne przepływy w ramach działalności finansowej wiążą się ze spłatą części kapitału obligacji, wyemitowanych w 2022 roku oraz mniejszego zapotrzebowania na krótkoterminowe kredyty.

2.3.4. SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI

W roku 2023 oraz analogicznym okresie roku poprzedniego przychody ze sprzedaży poszczególnych rodzajów działalności Spółki kształtowały się następująco:

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA
za 2023 rok**

| Rodzaj działalności (w tys. PLN) | rok 2023 | rok 2022 |
|---|-----------------|-----------------|
| Przychody ze sprzedaży usług budowlanych i deweloperskich oraz inwestycyjnych | 250 298 | 150 045 |
| Przychody ze sprzedaży usług Działu Projektowego | 7 561 | 6 040 |
| Przychody z najmu nieruchomości | 2 215 | 4 851 |
| Przychody ze sprzedaży usług Działu Informatycznego | 541 | 510 |
| Przychody ze sprzedaży pozostałych usług | - | - |
| Przychody ze sprzedaży towarów – Dział Informatyczny | 11 049 | 9 833 |
| Przychody ze sprzedaży towarów - pozostałe | 223 | 164 |
| Razem przychody ze sprzedaży | 271 887 | 171 443 |

Istotny wzrost przychodów głównej działalności Spółki związany jest z jednorazową sprzedażą obiektu typu DIY oraz prowadzeniem większej ilości projektów. Pozostałe działalności nie mają znaczącego wpływu na całokształt przychodów, przy czym należy zwrócić uwagę na dynamicznie rozwijający się dział informatyczny, który sukcesywnie zwiększa swoje obroty poprzez rozszerzenie portfolio oferowanych usług i towarów.

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 2023 | rok 2022 | rok 2023 | rok 2022 | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| WSKAŹNIKI ZYSKOWNOŚCI | | | | | |
| 1. Wskaźnik zyskowności sprzedaży | <u>11 449</u> | | | | |
| Zysk netto | 271 887 | <u>21 074</u> | 4,2% | 12,3% | -8,1% |
| Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów | | 171 443 | | | |

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA
za 2023 rok**

| | | | | | | |
|---------------------------------------|---|--------------------------|--------------------------|--------|--------|-------|
| 2. | Wskaźnik zyskowności ogółem majątku <u>Zysk netto</u> Przeciętny stan majątku | <u>11 449</u> 476 047 | <u>21 074</u> 474 052 | | | |
| | | | | 2,4% | 4,4% | -2,0% |
| 3. | Wskaźnik zyskowności kapitałów <u>Zysk netto</u> Przeciętny stan kapitałów własnych | <u>11 449</u> 344 985 | <u>21 074</u> 334 915 | | | |
| | | | | 3,3% | 6,3% | -3,0% |
| WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ | | | | | | |
| 4. | Wskaźnik pokrycia bieżących zobowiązań (wskaźnik płynności) <u>Aktywa obrotowe</u> Zobowiązania krótkoterminowe | <u>122 860</u> 94 086 | <u>109 116</u> 95 624 | | | |
| | | | | 130,6% | 114,1% | 16,5% |
| 5. | Wskaźnik szybki pokrycia bieżących zobowiązań <u>Aktywa obrotowe</u> Zobowiązania krótkoterminowe | <u>121 621</u> 94 086 | <u>107 921</u> 95 624 | | | |
| | | | | 129,3% | 112,9% | 16,4% |
| 6. | Wskaźnik bardzo szybki pokrycia bieżących zobowiązań <u>Inwestycje krótkoterminowe</u> Zobowiązania krótkoterminowe | <u>61 031</u> 94 086 | <u>5 391</u> 95 624 | | | |
| | | | | 64,9% | 5,6% | 59,3% |

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA
za 2023 rok**

| | | | | | | |
|----|---|----------------------------------|----------------------------------|-------------|-------------|------------|
| 7. | <p>Wskaźnik obrotu należności w razach</p> <p><u>Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów</u></p> <p>Przeciętny stan należności z tytułu dostaw i usług płatnych w terminie do 12 miesięcy minus VAT</p> | <p><u>271 887</u> 17 970</p> | <p><u>171 443</u> 13 904</p> | <p>15,1</p> | <p>12,3</p> | <p>2,8</p> |
| 8. | <p>Wskaźnik obrotu należności w dniach</p> <p><u>Liczba dni w okresie (365)</u></p> <p>Wskaźnik obrotu należności w razach</p> | <p><u>365</u> 15,1</p> | <p><u>365</u> 12,3</p> | <p>24,2</p> | <p>29,7</p> | <p>5,5</p> |
| 9. | <p>Wskaźnik obrotu zobowiązaniami w razach</p> <p><u>Koszt własny sprzedanych towarów i materiałów + koszt wytworzenia produktów</u></p> <p>Przeciętny stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług płatnych w terminie do 12 miesięcy minus VAT</p> | <p><u>269 196</u> 28 934</p> | <p><u>161 884</u> 25 594</p> | <p>9,3</p> | <p>6,3</p> | <p>3,0</p> |

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA
za 2023 rok**

| | | | | | | |
|--------------------------------|---|----------------|----------------|-------|-------|------|
| 10. | Wskaźnik obrotu | <u>365</u> | <u>365</u> | | | |
| | <u>Liczba dni w okresie (365)</u> | 9,3 | 6,3 | | | |
| | Wskaźnik obrotu zobowiązaniami w razach | | | 39,2 | 57,9 | 18,7 |
| WSKAŹNIKI WYPŁACALNOŚCI | | | | | | |
| 11. | Wskaźnik obciążenia majątku zobowiązaniami | <u>115 267</u> | <u>146 857</u> | | | |
| | | 462 737 | 489 357 | 24,9% | 30,0% | 5,1% |
| | <u>Zobowiązania ogółem</u> | | | | | |
| | Aktywa razem | | | | | |
| 12. | Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi | <u>355 010</u> | <u>350 290</u> | | | |
| | | 462 737 | 489 357 | 76,7% | 71,6% | 5,1% |
| | <u>Kapitały własne + Rezerwy</u> | | | | | |
| | Aktywa razem | | | | | |

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 29.12.2023 r. równy 4,3480 PLN, a dla danych porównawczych z dnia 30.12.2022 r. równy 4,6899 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 2023 wynosi 4,5284 PLN, a za rok 2022 - 4,6883 PLN, przy czym przeliczenie pozycji E w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych dokonane zostało według kursu średniego NBP ustalonego na dzień 29.12.2023 r. oraz odpowiednio na 30.12.2022 r.

2.4.1. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

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

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA
za 2023 rok**

wartość za okres w tysiącach

| Pozycja sprawozdania z całkowitych dochodów | rok 2023 | | rok 2022 | |
|--|-----------------|------------|-----------------|------------|
| | PLN | EUR | PLN | EUR |
| Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów | 350 500 | 77 400 | 206 101 | 43 961 |
| Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów | 276 641 | 61 090 | 150 577 | 32 118 |
| Zysk na sprzedaży | 63 721 | 14 071 | 46 662 | 9 953 |
| Zysk z działalności operacyjnej | 62 271 | 13 751 | 45 157 | 9 632 |
| Zysk brutto | 42 936 | 9 481 | 27 391 | 5 842 |
| Zysk netto | 34 557 | 7 631 | 22 251 | 4 746 |

W roku 2023 Grupa sprzedała obiekty zlokalizowane w Płocku oraz Ząbkowicach Śląskich (projekt realizowany w dwóch etapach). Zwiększone przychody zostały odnotowane również w segmencie generalnego wykonawstwa (realizacja poprzez P.A. NOVA S.A.). Polityka sprzedaży własnych obiektów, przy jednoczesnej budowie kolejnych pozwala utrzymać w tym obszarze obroty na stabilnym poziomie.

Na końcowy wynik, in minus miał wpływ koszt długu zewnętrznego, który w szczególności uległ zwiększeniu ze względu na wyemitowane, złotówkowe obligacje oparte o stawkę WIBOR.

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 2023 | | rok 2022 | |
|---|-----------------|------------|-----------------|------------|
| | PLN | EUR | PLN | EUR |
| Aktywa razem | 919 882 | 211 564 | 948 516 | 202 247 |
| Aktywa trwałe | 710 690 | 163 452 | 947 682 | 202 069 |
| Aktywa obrotowe | 209 192 | 48 112 | 122 771 | 26 177 |
| Kapitał własny i zobowiązania razem | 919 882 | 211 564 | 947 682 | 202 069 |

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA
za 2023 rok**

| | | | | |
|--|---------|---------|---------|---------|
| Kapitał własny | 477 633 | 109 851 | 433 347 | 92 400 |
| Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | 442 249 | 101 713 | 514 335 | 109 669 |

Aktywa trwałe odnotowały spadek w zakresie inwestycji własnych w związku z sprzedażą części portfela. Istotny wzrost rzeczowych aktywów trwałych związany jest z prowadzeniem nowych projektów w Pyskowicach oraz Białej Podlaskiej.

W ramach aktywów obrotowych odnotowano ruchy w zakresie należności oraz krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych, które związane są z rozliczeniem części kontraktów budowlanych prowadzonych przez spółkę dominującą.

Wzrost kapitałów własnych to efekt wypracowanego, bieżącego wyniku Grupy oraz znaczącej zmiany kursu EUR/PLN. W związku z umocnieniem się złotówki, zwiększeniu uległ kapitał z aktualizacji wyceny. Grupa poprzez tę pozycję realizuje swoją politykę zabezpieczeń związaną z wyceną długoterminowego długu zewnętrznego.

Zobowiązania długoterminowe uległy zmniejszeniu na skutek terminowych spłat oraz przekwalifikowania do krótkoterminowych zobowiązań finansowych, wyemitowanych przez P.A. NOVA S.A. obligacji (pozostały kapitał w wysokości 20,1 mln PLN).

Krótkoterminowe zobowiązania odnotowały spadek wartości w związku z rozliczeniem zaliczkowanych kontraktów. Część prowadzonych budów jest zaliczkowana przez Inwestorów, a następnie rozliczana fakturą końcową po odbiorze obiektu. Otrzymane wówczas płatności do czasu rozliczenia stanowią pozostałe zobowiązania.

2.4.3. SPRAWOZDANIE Z PRZEPIYWÓW 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 2023 | | rok 2022 | |
|--|-----------------|------------|-----------------|------------|
| | PLN | EUR | PLN | EUR |
| A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej | 40 917 | 9 036 | 14 750 | 1 900 |
| B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej | (1 982) | (438) | (9 792) | (2 088) |
| C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej | (31 662) | (6 992) | (11 648) | (1 208) |
| D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/- C) | 7 273 | 1 606 | (6 619) | (1 396) |
| E. Środki pieniężne na koniec okresu | 64 692 | 14 879 | 57 334 | 12 221 |

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 oraz wpływy z ich późniejszej odsprzedaży. Obrót wynajętymi nieruchomościami stanowi jedna z podstawowych działalności Grupy Kapitałowej. W

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA
za 2023 rok**

prezentowanym okresie odnotowano sprzedaż obiektów w Płocku oraz Ząbkowicach Śląskich, przy jednoczesnym wydatkowaniu środków na dokończenie realizacji w Kłodzku i rozpoczęciu nowych obiektów w Pyskowicach i Białej Podlaskiej.

W ramach działalności finansowanej Grupie udało się zmniejszyć dług, nie mniej jednak koszty jego obsługi okazały się większe r/r.

Końcowe przepływy netto pozwoliły Grupie na wygenerowanie dodatniego wpływu na stan środków pieniężnych.

2.4.4. SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI

W roku 2023 oraz analogicznym okresie roku poprzedniego przychody ze sprzedaży poszczególnych rodzajów działalności Grupy Kapitałowej kształtowały się następująco:

| Rodzaj działalności (w tys. PLN) | rok 2023 | rok 2022 |
|---|-----------------|-----------------|
| Przychody ze sprzedaży usług budowlanych i deweloperskich oraz inwestycyjnych (w tym ze sprzedaży mieszkań) | 243 703 | 99 926 |
| Przychody ze sprzedaży usług Działu Projektowego | 5 489 | 5 728 |
| Przychody z najmu nieruchomości | 86 640 | 87 939 |
| Przychody ze sprzedaży usług Działu Informatycznego | 541 | 510 |
| Przychody ze sprzedaży pozostałych usług | 2 849 | 1 998 |
| Przychody ze sprzedaży towarów – Dział Informatyczny | 11 029 | 9 833 |
| Przychody ze sprzedaży towarów - pozostałe | 249 | 166 |
| Razem przychody ze sprzedaży | 350 500 | 206 100 |

Zwiększone przychody szeroko rozumianego działu budowlano-deweloperskiego związane są ze sprzedażą dwóch obiektów handlowych oraz zwiększeniem portfela prowadzonego w ramach generalnego wykonawstwa. Pomimo sprzedaży części portfela na przełomie 2022/2023 oraz w samym 2023 roku udało się utrzymać przychody na podobnym poziomie. Wpływ na wspomniany stan miały waloryzacje czynszowe, które powiązane są ze wskaźnikami cenowymi w Polsce i UE.

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 2023 | rok 2022 | rok 2023 | rok 2022 | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| WSKAŹNIKI ZYSKOWNOŚCI | | | | | |

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA
za 2023 rok**

| | | | | | | |
|---------------------------------------|---|---------------------------|---------------------------|------|-------|-------|
| 1. | Wskaźnik zyskowności sprzedaży <u>Zysk netto</u> Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów | <u>34 557</u> 350 500 | <u>22 251</u> 206 101 | 9,9% | 10,8% | -0,9% |
| 2. | Wskaźnik zyskowności ogółem majątku <u>Zysk netto</u> Przeciętny stan majątku | <u>34 557</u> 933 782 | <u>22 251</u> 909 955 | 3,7% | 2,4% | 1,3% |
| 3. | Wskaźnik zyskowności kapitałów własnych <u>Zysk netto</u> Przeciętny stan kapitałów własnych | <u>34 557</u> 455 490 | <u>22 251</u> 426 716 | 7,6% | 5,2% | 2,4% |
| WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ | | | | | | |
| | | rok 2023 | rok 2022 | | | |
| 4. | Wskaźnik pokrycia bieżących zobowiązań (wskaźnik płynności) <u>Aktywa obrotowe</u> Zobowiązania krótkoterminowe | <u>209 192</u> 188 533 | <u>209 133</u> 211 589 | 1,11 | 0,99 | 0,12 |
| 5. | Wskaźnik szybki pokrycia bieżących zobowiązań <u>Aktywa obrotowe - Zapasy - Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</u> Zobowiązania krótkoterminowe | <u>204 001</u> 188 533 | <u>200 838</u> 211 589 | 1,08 | 0,95 | 0,13 |

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA
za 2023 rok**

| | | | | | | |
|-----|--|--------------------------|--------------------------|------|------|------|
| 6. | Wskaźnik bardzo szybki pokrycia bieżących zobowiązań <u>Inwestycje krótkoterminowe</u> Zobowiązania krótkoterminowe | <u>64 750</u> 188 533 | <u>57 882</u> 211 589 | 0,34 | 0,27 | 0,07 |
| 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>350 500</u> 16 938 | <u>206 101</u> 17 539 | 20,7 | 11,8 | 8,9 |
| 8. | Wskaźnik obrotu należności w dniach <u>Liczba dni w okresie (365)</u> Wskaźnik obrotu należności w razach | <u>365</u> 20,7 | <u>365</u> 11,8 | 17,6 | 30,9 | 13,3 |
| 9. | Wskaźnik obrotu zobowiązaniami w razach <u>Koszt własny sprzedanych towarów i materiałów + koszt wytworzenia produktów</u> Przeciętny stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług płatnych w terminie do 12 miesięcy | <u>286 779</u> 31 609 | <u>159 439</u> 28 029 | 9,1 | 5,7 | 3,4 |
| 10. | Wskaźnik obrotu zobowiązaniami w dniach <u>Liczba dni w okresie (365)</u> Wskaźnik obrotu zobowiązaniami w razach | <u>365</u> 9,1 | <u>365</u> 5,7 | 40,1 | 64,0 | 23,9 |

| WSKAŹNIKI WYPŁACALNOŚCI | | | | | | |
|-------------------------|---|----------------|----------------|------|------|------|
| | | rok 2023 | rok 2022 | | | |
| 11. | Wskaźnik obciążenia majątku zobowiązaniami | <u>442 249</u> | <u>514 335</u> | 0,48 | 0,54 | 0,06 |
| | <u>Zobowiązania ogółem</u> | 919 882 | 947 682 | | | |
| | Aktywa razem | | | | | |
| 12. | Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi | <u>488 707</u> | <u>44 688</u> | 0,53 | 0,47 | 0,06 |
| | <u>Kapitały własne + Rezerwy</u> | 919 882 | 947 682 | | | |
| | Aktywa razem | | | | | |

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

Budowa centrum handlowego w Kłodzku

W dniu 29.03.2023 r. nastąpiło otwarcie dla klientów obiektu handlowego DIY o powierzchni najmu 9,8 tys. m² oraz parku handlowego w Kłodzku o powierzchni najmu 7 tys. m².

Budowa parku handlowego w Ząbkowicach Śląskich (II. etap)

W dniu 29.03.2023 r. nastąpiło otwarcie dla klientów parku handlowego w Ząbkowicach Śląskich o powierzchni najmu 1,5 tys. m².

Budowa parku handlowego w Ząbkowicach Śląskich (III. etap)

W czerwcu 2023 r. rozpoczęły się prace budowlane obejmujące realizację obiektu gastronomicznego w Ząbkowicach Śląskich o powierzchni najmu 0,18 tys. m².

Otwarcie obiektu dla klientów nastąpiło w dniu 20.12.2023 r.

Otwarcie parku handlowego w Pyskowicach

W lutym 2023 r. rozpoczęły się prace budowlane obejmujące realizację parku handlowego w Pyskowicach o powierzchni najmu 7,9 tys. m².

Otwarcie dyskontu spożywczego dla klientów nastąpiło w dniu 06.12.2023 r., a pozostałej części parku handlowego w dniu 07.03.2024 r.

Budowa obiektu handlowego w Białej Podlaskiej

We wrześniu 2023 r. rozpoczęły się prace budowlane obejmujące realizację obiektu handlowego DIY w Białej Podlaskiej o powierzchni najmu około 8,8 tys. m².

Otwarcie obiektu dla klientów jest planowane w czerwcu 2024 r.

REALIZACJE NA RZECZ PODMIOTÓW ZEWNĘTRZNYCH

Zawarcie umowy o roboty budowlane z Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. Sp. k.

W dniu 02.02.2023 r. do siedziby Spółki wpłynął podpisany egzemplarz umowy generalnego wykonawstwa robót budowlanych („Umowa”) pomiędzy P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach jako Wykonawcą i Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu jako Zamawiającym.

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

Wynagrodzenie ryczałtowe netto za wykonanie przedmiotu Umowy stanowi 16% przychodów grupy kapitałowej P.A. NOVA według ostatniego opublikowanego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego (w pełnych procentach).

Prace zakończono w dniu 23.11.2023 r.

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

W dniu 12.05.2023 r. do siedziby Spółki wpłynął podpisany egzemplarz umowy generalnego wykonawstwa robót budowlanych („Umowa”) pomiędzy P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach jako Wykonawcą i Polmarkus Sp. z o.o. z siedzibą w Pyskowicach jako Zamawiającym.

Przedmiotem Umowy jest rozbudowa budynku magazynowego POLMARKUS w Pyskowicach.

Wynagrodzenie ryczałtowe netto za wykonanie przedmiotu Umowy stanowi około 9% przychodów grupy kapitałowej P.A. NOVA według ostatniego opublikowanego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego (w pełnych procentach).

Strony ustaliły termin zakończenia prac na dzień 31.05.2024 r.

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

W dniu 17.05.2023 r. do siedziby Spółki wpłynął podpisany egzemplarz umowy generalnego wykonawstwa robót budowlanych („Umowa”) pomiędzy P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach jako Wykonawcą i ALDI Sp. z o.o. z siedzibą w Chorzowie jako Zamawiającym.

Przedmiotem Umowy jest utylizacja istniejących obiektów budowlanych, budowli i urządzeń budowlanych oraz wykonanie w stanie „pod klucz” budynku handlowego sieci ALDI.

Wynagrodzenie ryczałtowe netto za wykonanie przedmiotu Umowy stanowi około 4% przychodów grupy kapitałowej P.A. NOVA według ostatniego opublikowanego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego (w pełnych procentach).

Prace zakończono w dniu 12.12.2023 r.

Zawarcie umowy o roboty budowlane z Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. Sp. k.

W dniu 01.06.2023 r. do siedziby Spółki wpłynął podpisany egzemplarz umowy generalnego wykonawstwa robót budowlanych („Umowa”) pomiędzy P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach jako Wykonawcą i Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. Sp. j. z siedzibą we Wrocławiu jako Zamawiającym.

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

Wynagrodzenie ryczałtowe netto za wykonanie przedmiotu Umowy stanowi około 12% przychodów grupy kapitałowej P.A. NOVA według ostatniego opublikowanego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego (w pełnych procentach).

Prace zakończono w dniu 21.12.2023 r.

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

W dniu 19.12.2023 r. do siedziby Spółki wpłynęła umowa o roboty budowlane („Umowa”) pomiędzy P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach jako Wykonawcą i Lidl sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Jankowicach jako Zleceniodawcą.

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

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

Strony ustaliły termin zakończenia prac na dzień 19.07.2024 r.

2.5.2. ISTOTNE ZDARZENIA W DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ

Sytuacja finansowa Spółki i Grupy Kapitałowej w 2023 r. była stabilna. Pozyskane zewnętrzne źródła finansowania w postaci kredytów zapewniły finansowanie działań operacyjnych i strategicznych. Wszystkie zobowiązania z tytułu spłaty kredytów w 2023 roku były realizowane terminowo.

W 2023 roku w ramach Grupy Kapitałowej zostały zawarte następujące umowy kredytowe i aneksy do umów kredytowych:

Zawarcie umowy kredytowej przez spółkę zależną

W dniu 05.07.2023 r. Emitent powziął informację o zawarciu pomiędzy ING Bank Śląski SA z siedzibą w Katowicach jako Bankiem a spółką zależną Emitenta - P.A. NOVA Invest Pyskowice Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach jako Klientem umowy o kredyt dewizowy w wysokości 6.000.000,00 EUR z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji i refinansowanie poniesionych przez Klienta nakładów inwestycyjnych w ramach inwestycji polegającej na budowie parku handlowego w Pyskowicach.

Spłata całości zadłużenia ma nastąpić do dnia 30.04.2029 r.

W celu zabezpieczenia spłaty kredytu Klient zobowiązał się doprowadzić do ustanowienia następujących zabezpieczeń:

- 1) hipoteka umowna do kwoty 9.000.000,00 EUR na nieruchomości będącej przedmiotem Inwestycji;
- 2) przelew wierzytelności na rzecz Banku z tytułu umowy ubezpieczenia ryzyk budowlanych (w okresie budowy) oraz z tytułu ubezpieczenia mienia od wszystkich ryzyk (po zakończeniu budowy);
- 3) przelew wierzytelności z tytułu umów najmu;
- 4) podporządkowanie wszelkich pożyczek udzielonych Klientowi;
- 5) zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach Klienta;
- 6) oświadczenie o poddaniu się egzekucji złożone przez Emitenta jako Poręczyciela;
- 7) oświadczenie o poddaniu się egzekucji złożone przez Klienta.

Zawarcie aneksu do umowy o kredyt na rachunku bieżącym

W dniu 28.09.2023 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 dnia 13.06.2018 r., aneksem z dnia 24.06.2019 r., aneksem z dnia 18.06.2020 r., aneksem z dnia 29.06.2021 r., aneksem z dnia 03.06.2022 r. oraz aneksem z dnia 16.09.2022 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 30.09.2024 r.

Zawarcie przez spółkę zależną aneksu do umowy kredytowej

W dniu 27.10.2023 r. aneksu do umowy o kredyt inwestycyjny ("Umowa") pomiędzy spółką zależną Emitenta – P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o. jako Klientem a Santander Bank Polska S.A. z siedzibą w Warszawie jako Bankiem.

Na podstawie niniejszego aneksu zmianie uległ termin spłaty całości zadłużenia do dnia 29.09.2028 r.

Aktualne zadłużenie z tytułu Umowy wynosi 552.910,70 EUR.

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

- 1) oświadczenie o poddaniu się egzekucji złożone przez Klienta;
- 2) oświadczenie o poddaniu się egzekucji złożone przez Emitenta jako Poręczyciela.

Zawarcie aneksu do umowy wieloproduktowej

W dniu 18.12.2023 r. Spółka podpisała aneks do Umowy Wieloproduktowej („Umowa”), zawarty pomiędzy ING Bankiem Śląskim S.A. z siedzibą w Katowicach jako Bankiem, a Emitentem jako Klientem.

Na podstawie niniejszego Aneksu podwyższeniu ulega limit kredytowy do kwoty 21.000.000,00 PLN z sublimitem na kredyt w rachunku bieżącym, sublimitem na gwarancje bankowe oraz sublimitem na transakcje dyskontowe w formie finansowania dostawców.

Klient zobowiązał się do spłaty Kredytu w terminie do dnia 30.12.2024 r.

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

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

2.5.3. INNE ISTOTNE ZDARZENIA I UMOWY ZNACZĄCE DLA DZIAŁALNOŚCI EMITENTA

Zmiana udziału w ogólnej liczbie głosów na WZA Spółki - Powszechne Towarzystwo Emerytalne Allianz Polska S.A.

Zarząd spółki P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach ("Spółka") otrzymał zawiadomienie Powszechnego Towarzystwa Emerytalnego Allianz Polska S.A. sporządzone na podstawie art. 69

w związku z art. 87 ust. 1 pkt 2b Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz.U. 2022, poz. 2554) informujące, że w wyniku połączenia na podstawie art. 67 ustawy z dnia 28 sierpnia 1997 r. o organizacji i funkcjonowaniu funduszy emerytalnych (Dz. U. z 2020 r. poz. 105 z późn. zm.) oraz art. 492 § 1 pkt 1 KSH, w dniu 30.12.2022 r. ze spółką Aviva Powszechne Towarzystwo Emerytalne Aviva Santander Spółka Akcyjna zarządzające Drugim Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny (Drugi Allianz OFE), udział w kapitale zakładowym i w ogólnej liczbie głosów Emitenta na rachunkach Allianz OFE, Allianz DFE i Drugi Allianz OFE zwiększył się powyżej 5%.

Przed połączeniem, łącznie na rachunkach Allianz OFE i Allianz DFE zapisanych było 0 akcji, stanowiące 0,00% udziału w kapitale zakładowym spółki, co dawało prawo do wykonywania 0 głosów z akcji stanowiących 0,00% udziału w ogólnej liczbie głosów na WZA Spółki.

Na rachunku Drugiego Allianz OFE, zapisanych było 924.104 akcje, stanowiące 9,24% udziału w kapitale zakładowym spółki, co dawało prawo do wykonywania 924.104 głosów z akcji stanowiących 6,51% udziału w ogólnej liczbie głosów na WZA Spółki.

Po połączeniu stan na rachunkach Allianz OFE, Allianz DFE i Drugi Allianz OFE osiągnął łącznie poziom 924.104 akcje, stanowiące 9,24% udziału w kapitale zakładowym spółki, co daje prawo do wykonywania 924.104 głosów z akcji stanowiących 6,51% udziału w ogólnej liczbie głosów na WZA Spółki.

Jednocześnie Powszechne Towarzystwo Emerytalne Allianz Polska S.A., zarządzające łącznie Allianz OFE, Allianz DFE i Drugi Allianz OFE poinformowało, że:

- nie posiada podmiotów zależnych posiadających akcje Spółki,
- nie zachodzi sytuacja opisana w art. 69 ust. 4 pkt 6 ww. ustawy,
- nie posiada również instrumentów finansowych, o których mowa w art. 69b ust. 1 pkt 1) i 2) w/w ustawy.

Umowa sprzedaży nieruchomości – Park Handlowy w Ząbkowicach Śląskich – etap I

W dniu 01.02.2023 r. spółka zależna Emitenta – P.A. NOVA Invest Ząbkowice Sp. z o.o.:

- dokonała wcześniejszej spłaty leasingu oraz odkupu nieruchomości od mLeasing Sp. z o.o.,
- zawarła jako Sprzedający umowę sprzedaży nieruchomości zabudowanej obiektem handlowo-usługowym z mLeasing Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie jako Kupującym i podmiotem z grupy LCP z siedzibą w Warszawie jako Korzystającym.

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

Zawiadomienie o zmianie udziału w ogólnej liczbie głosów na WZA Spółki - Generali Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A.

Zarząd spółki P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach („Emitent”, „Spółka”) otrzymał zawiadomienie Generali Powszechnego Towarzystwa Emerytalnego S.A., sporządzone na podstawie art. 69 w związku z art. 87 ust. 1 pkt. 2b Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz.U. 2022, poz. 2554) informujące, że w wyniku przejęcia zarządzania NNLife Otwartym Funduszem Emerytalnym oraz NNLife Dobrowolnym Funduszem Emerytalnym przez Generali PTE S.A., udział w kapitale zakładowym oraz w ogólnej liczbie głosów Emitenta na rachunkach funduszy: Generali OFE, Generali DFE, NNLife OFE oraz NNLife DFE przekroczył próg 5%.

Przed przejęciem zarządzania, łącznie Generali OFE i Generali DFE posiadały 0 akcji, co stanowiło 0,00% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz 0 głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowiło 0,00% udziału w ogólnej liczbie głosów.

Łącznie NNLife OFE i NNLife DFE posiadały 1 073 297 akcji, co stanowiło 10,73% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz 1 073 297 głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowiło 7,56% udziału w ogólnej liczbie głosów.

Po przejęciu zarządzania, fundusze Generali OFE, Generali DFE, NNLife OFE i NNLife DFE posiadały łącznie 1 073 297 akcji, co stanowiło 10,73% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz 1 073 297 głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowiło 7,56% udziału w ogólnej liczbie głosów, w tym NNLife OFE posiadał 1 073 297 akcji, co stanowiło 10,73% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz 1 073 297 głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowiło 7,56% udziału w ogólnej liczbie głosów.

Rezygnacja Wiceprezesa Zarządu Spółki

W dniu 28.02.2023 roku Pana Przemysław Żur złożył oświadczenie o rezygnacji z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu P.A. NOVA S.A. z dniem 28.02.2023 roku.

Przyczyną rezygnacji były względy natury osobistej.

Zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości – obiekt handlowy w Płocku

W dniu 26.04.2023 r. została zawarta umowa sprzedaży nieruchomości zabudowanej obiektem handlowo-usługowym w Płocku pomiędzy Emitentem jako Sprzedającym a TI 14 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie jako Kupującym („Umowa”).

Wartość netto umowy sprzedaży stanowi 30% przychodów grupy kapitałowej P.A. NOVA według ostatniego opublikowanego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego (w pełnych procentach).

Umowa, o której mowa powyżej, została zawarta w związku ze spełnieniem się warunku zawartego w warunkowej umowie sprzedaży nieruchomości zabudowanej obiektem handlowo-usługowym w Płocku pomiędzy Emitentem jako Sprzedającym a TI 14 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie jako Kupującym.

Ponadto w związku z zawarciem Umowy Emitent będzie zobowiązany do przedterminowego wykupu Obligacji („Obowiązkowa Amortyzacja”) w ten sposób, że po przeprowadzeniu Obowiązkowej Amortyzacji wartość nominalna każdej Obligacji wyniesie 670 (sześćset siedemdziesiąt) złotych. Obowiązkowa Amortyzacja ma nastąpić w terminie do 14 dni roboczych od dnia uzyskania wpływu ze sprzedaży nieruchomości.

Podjęcie uchwały o przedterminowym częściowym wykupie obligacji serii B

W związku ze spełnieniem się warunku przeprowadzenia obowiązkowej amortyzacji obligacji serii B („Obligacje”), zawartego w Warunkach Emisji Obligacji w dniu 27.04.2023 r., podjęto uchwałę o przedterminowym, częściowym wykupie obligacji serii B (kod ISIN: PLPANVA00062), na żądanie Emitenta, w ten sposób, że po przeprowadzeniu obowiązkowej amortyzacji wartość nominalna każdej Obligacji wyniesie 670 (sześćset siedemdziesiąt) złotych.

Wcześniejszy wykup Obligacji został wykonany w dniu 18.05.2023 r. W tym dniu Emitent wypłacił kwotę 330 (słownie trzysta trzydzieści złotych) za każdą Obligację.

Przedterminowy wykup Obligacji zrealizowany został za pośrednictwem KDPW, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w ramach KDPW.

Dniem ustalenia uprawnionych był 11.05.2023 r.

Jednocześnie Zarząd wskazał, iż podstawę przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta stanowi punkt 16 Warunków Emisji Obligacji.

Zmiana stanu posiadania znacznego pakietu akcji - Powszechne Towarzystwo Emerytalne Allianz Polska S.A.

Zarząd P.A. NOVA S.A. (Spółka) w dniu 16.05.2023 roku otrzymał zawiadomienie od Powszechnego Towarzystwa Emerytalnego Allianz Polska S.A. z siedzibą w Warszawie zarządzającego Allianz Polska Otwartym Funduszem Emerytalnym (dalej: Allianz OFE), przekazane na podstawie art. 69 ust. 1 pkt 1) w związku z art. 87 ust. 1 pkt 2b) ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2554 z późn. zm; "Ustawa"), iż na podstawie art. 69 ust. 1 ustawy z dnia 28 sierpnia 1997 r. o organizacji i funkcjonowaniu funduszy emerytalnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2342 z późn. zm.) w dniu 12.05.2023 r., w wyniku likwidacji Drugiego Allianz Polska Otwartego Funduszu Emerytalnego (dalej: Drugi Allianz OFE) w drodze przeniesienia jego aktywów do Allianz OFE udział w ogólnej liczbie głosów Spółki na rachunkach Allianz OFE wynosi powyżej 5%.

Zgodnie z otrzymanym zawiadomieniem:

"Przed likwidacją Drugiego Allianz OFE łączny stan na rachunkach Allianz OFE i Drugi Allianz OFE wynosił 924014 akcji Spółki, co stanowiło łącznie 9,24% udziału w kapitale zakładowym Spółki i dawało prawo do wykonywania 924014 głosów stanowiących 6,51% udziału w ogólnej liczbie głosów na WZA Spółki.

Po likwidacji Drugiego Allianz OFE na rachunku Allianz OFE, zapisanych było 924014 akcji, stanowiących 9,24% udziału w kapitale zakładowym Spółki, co daje prawo do wykonywania 924014 głosów stanowiących 6,51% udziału w ogólnej liczbie głosów na WZA Spółki.

Jednocześnie Powszechne Towarzystwo Emerytalne Allianz Polska S.A., zarządzające Allianz OFE poinformowało, że:

- nie posiada podmiotów zależnych posiadających akcje Spółki,
- nie zachodzi sytuacja opisana w art. 69 ust. 4 pkt 6 Ustawy,
- nie posiada również instrumentów finansowych, o których mowa w art. 69b ust. 1 pkt 1) i 2) Ustawy."

Zawiadomienie o zmianie udziału w ogólnej liczbie głosów na WZA Spółki - Generali Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A.

Zarząd spółki P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach („Emitent”, „Spółka”) otrzymał zawiadomienie Generali Powszechnego Towarzystwa Emerytalnego S.A., sporządzone na podstawie art. 69 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz.U. 2022, poz. 2554) informujące, że w dniu 21 lipca 2023 r. nastąpiło zakończenie likwidacji NNLife Otwartego Funduszu Emerytalnego (dalej „NNLife OFE”). W dacie zakończenia likwidacji NNLife OFE nastąpiło przeniesienie jego aktywów do Generali Otwartego Funduszu Emerytalnego (dalej „Generali OFE”), w związku z tym udział Generali OFE w kapitale zakładowym oraz w ogólnej liczbie głosów spółki P.A. NOVA SA (dalej „Spółka”) przekroczył próg 5%.

Przed likwidacją NNLife OFE, łącznie Generali OFE i NNLife OFE posiadały 1 073 297 akcji, co stanowiło 10,73% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz 1 073 297 głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowiło 7,56% udziału w ogólnej liczbie głosów, w tym Generali OFE posiadał 0 akcji, co stanowiło 0,00% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz 0 głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowiło 0,00% udziału w ogólnej liczbie głosów.

Po likwidacji NNLife OFE, Generali OFE posiada łącznie 1 073 297 akcji, co stanowiło 10,73% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz 1 073 297 głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowiło 7,56% udziału w ogólnej liczbie głosów.

Zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości – Park Handlowy w Ząbkowicach Śląskich – etap II

W dniu 21.12.2023 r. Emitent zawarł jako Sprzedający umowę sprzedaży nieruchomości zabudowanej obiektami handlowo-usługowymi w Ząbkowicach Śląskich z podmiotem z grupy LCP z siedzibą w Warszawie jako Kupującym.

Wartość netto umowy sprzedaży stanowi około 4,5% przychodów grupy kapitałowej P.A. NOVA według ostatniego opublikowanego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

UMOWY UBEZPIECZENIA

Emitent zawarł z UNIQA Towarzystwem Ubezpieczeń S.A. następujące umowy ubezpieczenia z terminem obowiązywania od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 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 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.:

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

Ponadto Emitent zawarł w 2023 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 2023 r.

UMOWY O WSPÓŁPRACY

P.A. NOVA SA nie zawarła innych istotnych umów o współpracy lub kooperacji w 2023 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 31.12.2023 r. przedstawiono w poniższej tabeli:

| <i>Bank</i> | <i>Kwota</i> | <i>Kwota wykorzystania na dzień 31.12.2023 r.</i> | <i>Oprocentowanie</i> | <i>Termin spłaty</i> | <i>Uwagi</i> |
|-------------|---------------|---|-----------------------|----------------------|--|
| mBank SA | 13 000 000 zł | 4 797 510,70 zł | WIBOR ON+1,7% | 30.09.2024 | 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 2023 rok**

| | | | | | |
|--------------------|---------------|-----------------|----------------|------------|--|
| ING Bank Śląski SA | 9 000 000 zł | 1 752 534,14 zł | WIBOR 1M+1,7% | 30.12.2024 | Na podstawie aneksu z dn. 18.12.2023 r. do umowy wieloproduktowej z 08.09.2017 r. z przeznaczeniem na bieżącą działalność Emitenta |
| ING Bank Śląski SA | 10 000 000 zł | 9 204 225,20 zł | WIBOR 1M+1,80% | 30.12.2024 | Na podstawie aneksu z dn. 18.12.2023 r. do umowy wieloproduktowej z 08.09.2017 r. z przeznaczeniem na finansowanie dostawców |

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

| <i>Podmiot</i> | <i>Bank</i> | <i>Kwota kredytu pozostała do spłaty na dzień 31.12.2023 r.</i> | <i>Oprocentowanie w skali roku</i> | <i>Termin spłaty</i> | <i>Uwagi</i> |
|------------------------------|--------------------|---|------------------------------------|----------------------|---|
| San Development Sp. z o.o. | mBank SA | 14 049 620,95 EUR (61 087 751,89 PLN) | EURIBOR 1M +2,50% | 20.05.2026 | Zawarcie umowy było związane z refinansowaniem kredytu inwestycyjnego dot. galerii handlowej Galeria Sanowa w Przemysłu |
| Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. | PKO Bank Polski SA | 9 231 632,04 EUR (40 139 136,11 PLN) | EURIBOR 3M+2,65% | 30.06.2024 | Umowa związana z koniecznością współfinansowania budowy Centrum Handlowego Odrzańskie Ogrody w Kędzierzynie-Koźlu |
| Galeria Kluczbork Sp. z o.o. | mBank SA | 6 329 520,06 EUR (27 520 753,22 PLN) | EURIBOR 1M +2,80% | 20.09.2027 | Zawarcie umowy było związane z refinansowaniem kredytu inwestycyjnego dot. galerii handlowej Galeria Miodowa w Kluczborku |

*Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA
za 2023 rok*

| | | | | | |
|---------------------------------------|----------------------------|---|--|--|--|
| P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o. | mBank SA | 1 953 260,73 EUR (8 492 777,65 PLN) | EURIBOR 1M+2,30% | 31.03.2025 | 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 | 427 111,43 EUR (1 857 080,50 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 | 39 792 340,16 PLN - pożyczka Jessica; 7 520 098,98 EUR (32 697 390,36 PLN) – kredyt inwestycyjny; 1 270 555,22 EUR (5 524 374,10 PLN – kredyt inwestycyjny – park handlowy) | Pożyczka Jessica WIBOR 3M – 2,5% Kredyt inwestycyjny EURIBOR 3M+2,80% | 29.03.2024 | 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 | 537 161,63 EUR (2 335 578,77 PLN) | EURIBOR 1M+1,80% | 29.09.2028 | Umowa o kredyt inwestycyjny z dnia 22.06.2018 r. na finansowanie zakupu nieruchomości hali przemysłowej w Zaczerniu |
| P.A. NOVA Invest Kłodzko 1 Sp. z o.o. | Bank Polska Kasa Opieki SA | 6 100 624,12 EUR (26 525 513,67 PLN) | EURIBOR 1M+2,7% | 30.09.2028 | Umowa o kredyt inwestycyjny z dnia 28 lipca 2022 r. |
| P.A. NOVA Invest Kłodzko 2 Sp. z o.o. | Bank Polska Kasa Opieki SA | 5 028 018,39 EUR (21 861 823,96 PLN) | EURIBOR 1M+2,7% | 30.09.2028 | Umowa o kredyt inwestycyjny z dnia 28 lipca 2022 r. |
| P.A. NOVA Invest Pyskowice Sp. z o.o. | ING Bank Śląski SA | 4 161 371,91 EUR (18 093 645,06 PLN) | EURIBOR 1M + 1,9% | 31.12.2024 (kredyt budowlany), 30.04.2029 (kredyt inwestycyjny) | Zawarcie umowy było związane z finansowaniem inwestycji i refinansowaniem nakładów na budowę parku handlowego w Pyskowicach |

POŻYCZKI

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

| Pożyczkodawca | Kwota pożyczek na dzień 31.12.2023 r. | Oprocentowanie w skali roku | Termin spłaty |
|------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|---------------|
| Budoprojekt Sp. z o.o. | 1 580 000,00 zł | WIBOR 1M + 2% | 30.06.2024 |

GWARANCJE BANKOWE I UBEZPIECZENIOWE

Na dzień 31.12.2023 r. Emitent posiadał następujące linie gwarancyjne (w zakresie finansowych gwarancji bankowych i ubezpieczeniowych):

| Bank | Wysokość limitu | Wykorzystanie limitu na dzień 31.12.2023 r. | Uwagi |
|--------------------|-----------------|---|--|
| ING Bank Śląski SA | 2 000 000,00 zł | 1 842 124,83 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 31.12.2023 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 | 2 434 333,17 zł | Umowa generalna o udzielanie ubezpieczeniowych gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego z dnia 16.09.2015 r. |
| Generali TU SA | 12 000 000,00 zł | 11 320 510,21 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 | 1 097 170,00 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 2023 rok*

| | | | |
|--|------------------|-----------------|--|
| UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń SA | 10 000 000,00 zł | 5 065 364,42 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 | 587 378,97 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 31.12.2023 r. przedstawiono w tabeli poniżej:

| Pożyczkobiorca | Kwota pożyczek na dzień 31.12.2023 r. | Oprocentowanie w skali roku | Termin spłaty |
|--------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|---------------|
| San Development Sp. z o.o. | 1 718 388,40 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 |
| | 2 100 000,00 zł | WIBOR 3M + 2% | 31.12.2028 |
| P.A. NOVA Management Sp. z o.o. | 803 000,00 zł | WIBOR 1M + 2% | 31.12.2025 |
| | 617 000,00 zł | WIBOR 3M + 2% | 31.12.2028 |
| P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o. | 4 800 000,00 zł | WIBOR 1M + 2% | 01.01.2025 |
| 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 |

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA
za 2023 rok**

| | | | |
|--|------------------|----------------|------------|
| 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 | 708 652,76 EUR | Stopa stała 3% | 31.12.2024 |
| | 26 500,00 EUR | EURIBOR 3M +2% | 31.12.2024 |
| P.A. NOVA Invest Ząbkowice Sp. z o.o. | 5 000,00 zł | WIBOR 3M + 2% | 31.12.2028 |
| | 386 407,07 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 |
| | 2 340 000,00 zł | WIBOR 3M + 2% | 31.12.2028 |
| P.A. NOVA Invest Biała Podlaska Sp. z o.o. | 13 002 000,00 zł | WIBOR 3M + 2% | 31.12.2028 |
| P.A. NOVA Invest Pyskowice Sp. z o.o. | 19 995 000,00 zł | WIBOR 3M + 2% | 31.12.2028 |

PORĘCZENIA

Poniżej zestawienie poręczeń udzielonych przez Emitenta w związku z umowami kredytowymi zawartymi przez spółki zależne Grupy Kapitałowej na dzień 31.12.2023 r.:

| Podmiot | Bank | Wartość poręczenia na dzień 31.12.2023 r. | Uwagi |
|-------------------------------|--------------------|---|---|
| Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. | PKO Bank Polski SA | 9 231 632,04 EUR (40 139 136,11 PLN) | Umowa poręczenia za zobowiązania Kredytobiorcy wynikające z umowy kredytowej. |
| Galeria Kluczbork Sp. z o.o. | mBank SA | 6 329 520,06 EUR (27 520 753,22 PLN) | Umowa poręczenia za zobowiązania Kredytobiorcy wynikające z umowy kredytowej. |
| P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o. | mBank SA | 1 953 260,73 EUR (8 492 777,65 PLN) | Umowa poręczenia za zobowiązania Kredytobiorcy wynikające z umowy kredytowej. |

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA
za 2023 rok**

| | | | |
|---------------------------------------|------------------------------------|--|---|
| P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o. | mBank SA | 427 111,43 EUR (1 857 080,50 PLN) | Umowa poręczenia za zobowiązania Kredytobiorcy wynikające z umowy kredytowej. |
| Galeria Galena Sp. z o.o. | Bank Ochrony Środowiska Sp. z o.o. | 39 792 340,16 PLN - pożyczka Jessica; 7 520 098,98 EUR (32 697 390,36 PLN) – kredyt inwestycyjny; 1 270 555,22 EUR (5 524 374,10 PLN – kredyt inwestycyjny – park handlowy) | Umowa poręczenia za zobowiązania Kredytobiorcy wynikające z umowy kredytowej. |
| San Development Sp. z o.o. | mBank SA | 14 049 620,95 EUR (61 087 751,89 PLN) | Umowa poręczenia za zobowiązania Kredytobiorcy wynikające z umowy kredytowej. |
| P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o. | Santander Bank Polska SA | 537 161,63 EUR (2 335 578,77 PLN) | Umowa poręczenia za zobowiązania Kredytobiorcy wynikające z umowy kredytowej. |
| P.A. NOVA Invest Kłodzko 1 Sp. z o.o. | Bank Polska Kasa Opieki SA | 6 100 624,12 EUR (26 525 513,67 PLN) | Umowa poręczenia za zobowiązania Kredytobiorcy wynikające z umowy kredytowej. |
| P.A. NOVA Invest Kłodzko 2 Sp. z o.o. | Bank Polska Kasa Opieki SA | 5 028 018,39 EUR (21 861 823,96 PLN) | Umowa poręczenia za zobowiązania Kredytobiorcy wynikające z umowy kredytowej. |
| P.A. NOVA Invest Pyskowice Sp. z o.o. | ING Bank Śląski SA | 4 161 371,91 EUR (18 093 645,06 PLN) | Umowa poręczenia za zobowiązania Kredytobiorcy wynikające z umowy kredytowej. |

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

W 2023 r. nie zawierano transakcji z podmiotami powiązanyymi, których warunki odbiegałyby od standardów rynkowych.

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

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

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM RYNKOWYM

Ryzyko związane z 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 obiekty 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.

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.

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 ograniczyć opisane ryzyko poprzez zawieranie umów sprzedaży projektów deweloperskich z przyszłymi nabywcami przed pozyskaniem gruntu na ich realizację.

Ryzyko związane z procesem uzyskiwania decyzji administracyjnych, możliwością ich zaskarżenia oraz brakiem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Działalność budowlana oraz deweloperska prowadzona przez Grupę P.A. NOVA wymaga uzyskiwania licznych decyzji administracyjnych, które umożliwiają realizację projektów budowlanych, między innymi takich jak decyzje w sprawie lokalizacji, decyzje o warunkach zagospodarowania i zabudowy (w przypadku braku planów zagospodarowania przestrzennego), pozwolenia na budowę, pozwolenia na użytkowanie wybudowanego obiektu, decyzje wynikające z przepisów Prawa Ochrony Środowiska.

Ze względu na obowiązek uzyskania powyższych decyzji administracyjnych Grupa Emitenta nie może wykluczyć ryzyka ich nieuzyskania albo istotnego przedłużenia postępowań dotyczących ich wydania, co mogłoby skutkować niemożnością bądź znacznym opóźnieniem realizacji projektów budowlanych, bądź deweloperskich, a w konsekwencji mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową oraz wyniki Grupy Emitenta.

Ponadto, nie można wykluczyć ryzyka niemożności realizacji projektów budowlanych na obszarach, gdzie nie zostały przyjęte plany zagospodarowania przestrzennego i gdzie możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania została uniemożliwiona bądź znacząco ograniczona.

Ryzyko utraty płynności

Grupa P.A. NOVA prowadzi ostrożną politykę w zakresie zarządzania ryzykiem utraty płynności, utrzymując poziom środków finansowych wystarczający do prowadzenia bieżącej działalności i regulowania wymagalnych zobowiązań. Dostępność finansowania bieżącej działalności

operacyjnej wynika z uzyskanych przez Grupę Emitenta kredytów bankowych, w tym kredytów w rachunku bieżącym, opisanych w punkcie 2.6.1 Sprawozdania.

Bieżące przepływy pieniężne Grupy są stale monitorowane i w razie zaistnienia zapotrzebowania na środki finansowe podejmowana jest decyzja o ewentualnym wykorzystaniu dostępnego finansowania dłużnego.

Ryzyko podatkowe związane z transakcjami z podmiotami powiązаныmi

Emitent oraz jego spółki zależne zawierały i będą w przyszłości zawierać transakcje jako podmioty powiązane. W opinii Emitenta wszystkie takie transakcje zostały zawarte na warunkach rynkowych. Nie można jednak wykluczyć ryzyka zakwestionowania przez organy podatkowe rynkowego charakteru ww. transakcji, co skutkowałoby wzrostem zobowiązań podatkowych Emitenta i Grupy Emitenta, a tym samym miałyby negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki Grupy.

Szczegółowy opis ryzyk znajduje się w Prospekcie Emisyjnym zatwierdzonym przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 06.12.2010 r., opublikowanym na stronie internetowej Emitenta <https://www.panova.pl/relacje-inwestorskie/prospekty/>.

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 2023 r., zostały wymienione w punkcie 2.5 niniejszego 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 2023 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 31.12.2023 R.

Kapitał zakładowy P.A. NOVA SA na dzień 31.12.2023 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
- 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 Bobkowscy | 934.780 | 9,35% | 1.669.780 | 11,76% |
| Stanisław Lessaer i Katarzyna Jurek-Lessaer | 897.248 | 9,15% | 1.527.248 | 10,76% |
| Maciej Bobkowski | 535.250 | 5,35% | 934.250 | 6,58% |
| OFE PKO BP Bankowy | 1.163.739 | 11,64% | 1.163.739 | 8,19 % |
| OFE Generali | 1.073.297 | 10,73% | 1.073.297 | 7,56% |
| OFE Allianz | 924.014 | 9,24% | 924.014 | 6,51% |
| OFE Nationale-Nederlanden | 563.623 | 5,64% | 563.623 | 3,97% |
| <i>Razem akcjonariusze posiadający ponad 5%</i> | <i>8.527.951</i> | <i>85,46%</i> | <i>12.727.741</i> | <i>89,64%</i> |

3.2. DYWIDENDA

Na dzień publikacji sprawozdania nie podjęto uchwały o wypłacie dywidendy z zysku za rok 2023. 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 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 2023 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 31.12.2023 r.

| <i>Akcjonariusz</i> | <i>Pełniona funkcja</i> | <i>Liczba posiadanych akcji</i> | <i>Wartość nominalna akcji w PLN</i> |
|-------------------------|-------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|
| Tomaz Janik | Prezes Zarządu | 4.090 | 4.090 |
| Ewa Bobkowska * | Wiceprezes Zarządu | 934.780 | 934.780 |
| Stanisław Lessaer | Wiceprezes Zarządu | 637.900 | 637.900 |
| Katarzyna Jurek-Lessaer | Członek Rady Nadzorczej | 259.348 | 276.780 |

* wraz z współmałżonkiem

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 31.12.2023 r. przedstawia się następująco:

| <i>Udziałowiec</i> | <i>Liczba posiadanych udziałów</i> | <i>Procentowy udział w kapitale zakładowym</i> | <i>Liczba głosów</i> | <i>Procentowy udział w liczbie głosów</i> |
|--------------------|------------------------------------|--|----------------------|---|
|--------------------|------------------------------------|--|----------------------|---|

| | | | | |
|-------------------------|------|------|------|------|
| Ewa Bobkowska | 385 | 22% | 385 | 22% |
| Stanisław Lessaer | 525 | 30% | 525 | 30% |
| Maciej Bobkowski | 210 | 12% | 210 | 12% |
| Grzegorz Bobkowski | 472 | 27% | 472 | 27% |
| Katarzyna Jurek-Lessaer | 105 | 6% | 105 | 6% |
| Przemysław Żur | 35 | 2% | 35 | 2% |
| Maria Podgórnik | 17 | 1% | 17 | 1% |
| Łącznie: | 1749 | 100% | 1749 | 100% |

3.6. INFORMACJE O UMOWACH, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ W PRZYSZŁOŚCI NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH POSIADANYCH AKCJI PRZEZ DOTYCHCZASOWYCH AKCJONARIUSZY

Emitent nie posiada informacji o takich umowach.

3.7. WSKAZANIE POSIADACZY WSZELKICH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, KTÓRE DAJĄ SPECJALNE UPRAWNIENIA KONTROLNE W STOSUNKU DO P.A. NOVA SA

Nie występują papiery wartościowe dające specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do P.A. NOVA SA poza uprzywilejowaniem akcji serii A i B, których posiadaczom przysługują dwa głosy na jedną akcję na walnym zgromadzeniu.

Poza powyższym należy zwrócić uwagę na fakt, iż główny akcjonariusz Spółki P.A. NOVA SA – firma Budoprojekt Sp. z o.o. jest kontrolowany przez pozostałych głównych akcjonariuszy P.A. NOVA SA.

3.8. INFORMACJE O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH

W Grupie Kapitałowej P.A. NOVA nie został utworzony system kontroli programów akcji pracowniczych.

3.9. WSKAZANIE OGRANICZEŃ DOTYCZĄCYCH PRZENOSZENIA PRAWA WŁASNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH P.A. NOVA SA ORAZ WSZELKICH OGRANICZEŃ W ZAKRESIE WYKONYWANIA PRAWA GŁOSU PRZYPADAJĄCYCH NA AKCJE P.A. NOVA SA

Ograniczenia wynikające ze statutu Spółki

Zbycie akcji imiennych po 04.12.2009 r. jest dopuszczalne z zastrzeżeniem prawa pierwszeństwa na rzecz pozostałych akcjonariuszy posiadających akcje imienne. Akcjonariusz zgłasza zamiar zbycia akcji imiennych Zarządowi na piśmie. Zarząd ma obowiązek poinformować o zamiarze zbycia pozostałych akcjonariuszy, którym przysługuje prawo pierwszeństwa, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia. Korzystający z prawa pierwszeństwa zgłaszają Zarządowi w formie pisemnej chęć nabycia akcji w terminie 30 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o zamiarze zbycia.

Akcje imienne na wniosek zainteresowanego akcjonariusza mogą być zamienione na akcje na okaziciela. Taka zamiana wymaga zgody Walnego Zgromadzenia.

Zamiana akcji na okaziciela na akcje imienne jest niedopuszczalna.

Umowy zakazu sprzedaży akcji typu „lock-up”

Na dzień sprawozdawczy oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie obowiązują żadne umowy zakazu sprzedaży akcji typu „lock-up”.

4. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO

4.1. ZBIÓR ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO STOSOWANY PRZEZ EMITENTA

Stanowisko Emitenta odnośnie stosowania Dobrych Praktyk Spółek notowanych na GPW, które zaczęły obowiązywać od 01.07.2021 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 2023 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 uwzględni 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 uwzględni tematyki ESG. Mając na uwadze rosnące znaczenie zagadnień środowiskowych i raportowania niefinansowego oraz wzrost oczekiwań inwestorów w zakresie polityki informacyjnej w tym obszarze, Spółka rozpoczęła 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 Objasniać, 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 spełnione: udział kobiet w zarządzie wynosi 33,33%, 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 spełnione: udział kobiet w zarządzie wynosi 33,33%, 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 UPRAWNIEŃ

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. Wyboru Przewodniczącego Zgromadzenia dokonuje się w głosowaniu tajnym oddając kolejno głos na każdego ze zgłoszonych kandydatów. Przewodniczącym zostaje osoba, na którą oddano największą liczbę głosów.
7. Przewodniczący kieruje przebiegiem Zgromadzenia zgodnie z przyjętym porządkiem obrad, przepisami prawa, Statutem i Regulaminem.
8. Do zadań Przewodniczącego należy w szczególności:
 - 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

W okresie od dnia 31.12.2023 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 31.12.2023 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 posiedzeniach Rady Nadzorczej można uczestniczyć również przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

Rada Nadzorcza może obradować i podejmować uchwały także w ten sposób, że część Członków Rady Nadzorczej wykonują swoje czynności za pomocą środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

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 2023 r. odbyło się siedem posiedzeń Komitetu Audytu.

W 2023 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 2023 z wymogami ESEF oraz dokonaniu oceny sprawozdania z realizacji polityki wynagrodzeń za rok 2023.

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 2023 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 w obszarze projektowania i generalnego wykonawstwa na rynku budownictwa kubaturowego,
2. Dalsza dywersyfikacja działalności deweloperskiej w obszarze handlowym, przemysłowym i mieszkaniowym
3. Zachowanie płynności aktywów w celu zapewnienia stabilnego poziomu nowych inwestycji i zdolności wypłaty dywidendy

Rozwój działalności w obszarze generalnego wykonawstwa na rynku budownictwa kubaturowego,

Emitent zamierza wykorzystać posiadane kompetencje i zasoby do zwiększenia zakresu usług realizowanych dla podmiotów trzecich na rynku projektowania i budownictwa kubaturowego. Umożliwi to optymalne wykorzystanie zdolności produkcyjnych Emitenta i pozwoli uniezależnić wykorzystanie własnych zasobów ludzkich od dostępności kapitału na inwestycje własne.

Dalsza dywersyfikacja działalności deweloperskiej w obszarze handlowym, przemysłowym i mieszkaniowym

Jednym z głównych celów Spółki i Grupy Kapitałowej jest zdobycie znaczącej pozycji na rynku usług deweloperskich w zakresie realizacji obiektów handlowych w miejscowościach o liczbie ludności wynoszącej około 10-100 tys. mieszkańców. P.A. NOVA koncentruje się na kompleksowej realizacji obiektów handlowych, obejmujących parki handlowe, markety budowlane oraz inne obiekty handlu wielkopowierzchniowego, poprzez zacieśnianie współpracy z czołowymi sieciami handlowymi działającymi na rynku krajowym.

W związku z dużym zainteresowaniem inwestorów realizacją obiektów przemysłowych Grupa P.A. NOVA zaangażowała się w ten segment działalności zarówno poprzez realizację takich obiektów na własny rachunek w formule najmu długoterminowego. Z uwagi na rosnący potencjał na rynku nieruchomości przemysłowych, Emitent w ramach Grupy Kapitałowej rozwija działalność w tym sektorze, poszukując interesujących gruntów pod tego rodzaju zabudowę.

Emitent zamierza rozszerzyć swoją działalność jako deweloper poprzez wykorzystanie części posiadanego portfela nieruchomości do inwestycji na rynku mieszkaniowym. Dywersyfikacja ta ma umożliwić ustabilizowanie przychodów z usług deweloperskich w sytuacji niekorzystnych warunków makroekonomicznych na rynku nieruchomości handlowych oraz pozwolić na poszerzenie kompetencji budowlanych.

Zachowanie płynności aktywów w celu zapewnienia stabilnego poziomu nowych inwestycji i zdolności wypłaty dywidendy

Emitent prowadzi inwestycje własne w oparciu o środki własne oraz finansowanie bankowe i źródła dodatkowe takie jak obligacje korporacyjne.

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. Proces prowadzenia sprzedaży gotowych obiektów skoordynowany jest z procesem przygotowania nowych inwestycji w celu zapewnienia stabilnych przepływów finansowych umożliwiających obsługę nowych inwestycji oraz wypłatę dywidendy.

5.2. CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ

Czynniki zewnętrzne

Istotne dla rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej czynniki zewnętrzne to:

- ogólna sytuacja ekonomiczna i siła nabywcza gospodarstw domowych;
- sytuacja w sektorze bankowym i związana z tym dostępność kredytów;
- kursy wymiany walut (głównie EURO);
- podaż obiektów deweloperskich i zainteresowanie ich nabyciem przez inwestorów;

- koniunktura na rynku usług budowlanych i deweloperskich w Polsce w następnych latach;
- poziom cen produktów i usług budowlanych wpływający na wysokość kosztów bezpośrednich realizowanych kontraktów;
- poziom stóp procentowych, który wpływa na poziom aktywności gospodarczej oraz koszt kapitału;
- koszty zatrudnienia oraz dostępność wykwalifikowanych pracowników.

Czynniki wewnętrzne

Efekty finansowe Spółki i Grupy w najbliższych latach będą w dużej mierze wynikać z:

- kontynuacji współpracy z sieciami handlowymi - na rok 2024 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 2023 roku P.A. NOVA SA zrealizowała kolejne obiekty na własny rachunek:

- park handlowy w Pyskowicach - obiekt obejmujący 11 lokali handlowych o łącznej powierzchni najmu 7,9 tys. m² został otwarty dla klientów w dniu 06.12.2023 r. (dyskont spożywczy) oraz w dniu 07.03.2024 r. (pozostała część parku handlowego);
- park handlowy w Ząbkowicach Śląskich (II etap) – obiekt obejmujący 2 lokale o łącznej powierzchni najmu 1,5 tys. m² został otwarty dla klientów w dniu 29.03.2023 r.
- obiekt gastronomiczny w Ząbkowicach Śląskich - obiekt o powierzchni najmu 0,18 tys. m² otwarto dla klientów w dniu 20.12.2023 r.;
- rozpoczęto budowę obiektu handlowego w Białej Podlaskiej – otwarcie obiektu o powierzchni najmu 8,8 tyś. m² dla klientów jest planowane na czerwiec 2024 r.

Poza inwestycjami realizowanymi na własny rachunek Emitent zawarł również umowę na realizację obiektu handlowo-usługowego dla sieci LIDL, umowę na realizację obiektu handlowo-usługowego dla sieci Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. Sp. k., umowę na realizację rozbudowy budynku magazynowego z POLMARKUS Sp. z o.o. oraz umowę na realizację parku handlowego z „PROGRESS XXIII” Sp. z o.o.

Emitent planuje kontynuację współpracy z sieciami handlowymi zarówno w zakresie kontraktów deweloperskich jak i budowlanych. Z uwagi na posiadane doświadczenie w realizacji obiektów typu retail park, Spółka dominująca planuje poszukiwanie realizacji tego typu w formule Generalnego Wykonawcy. W 2024 roku P.A. NOVA zakłada również realizację inwestycji w obszarze budownictwa mieszkaniowego.

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 2023 ROK

| <i>Imię i nazwisko</i> | <i>Pełniona funkcja</i> | <i>Łączna wartość należnych wynagrodzeń brutto* za 2023 rok</i> |
|-------------------------|------------------------------------|---|
| Tomasz Janik | Prezes Zarządu | 660 806,17 zł |
| Ewa Bobkowska | Wiceprezes Zarządu | 583 260,00 zł |
| Stanisław Lessaer | Wiceprezes Zarządu | 583 260,00 zł |
| Przemysław Żur | Wiceprezes Zarządu | 97 210,00 zł |
| Rafał Adamus | Przewodniczący Rady Nadzorczej | 81 656,40 zł |
| Paweł Ruka | Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej | 58 326,00 zł |
| Agnieszka Bobkowska | Sekretarz Rady Nadzorczej | 58 326,00 zł |
| Katarzyna Jurek-Lessaer | Członek Rady Nadzorczej | 58 326,00 zł |
| Piotr Zamora | Członek Rady Nadzorczej | 58 326,00 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 2023 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 KUKE 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 KUKE 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 KUKE 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 KUKE gwarancji na rzecz PKP S.A.

Na dzień 31.12.2023 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 31.12.2023 r. toczy się postępowanie sądowe z powództwa Galeria Galena Sp. z o.o. przeciwko Skarbowi Państwa – Dyrektorowi Okręgowego Urzędu Górniczego w Katowicach, Tauron Wydobycie SA z siedzibą w Jaworznie, Spółka Restrukturyzacji Kopalń SA z siedzibą w Bytomiu, Holding KW Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach oraz Nieruchomości KW Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach.

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

6.5. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

P.A. NOVA SA 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 2023

Zgodnie ze statutem Spółki, Rada Nadzorcza uchwałą nr 1 z dnia 23 maja 2022 r. dokonała wyboru firmy audytorskiej do badania sprawozdań finansowych Spółki i Grupy Kapitałowej za poszczególne lata 2022 - 2024. Wybrany audytorem jest firma UHY ECA Audyt Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Warszawie przy u. Połczyńskiej 31A, 01-377 Warszawa.

Firmy UHY ECA Audyt Sp. z o.o. Sp. k. oraz UHY ECA Audyt Sp. z o.o. pismem z dnia 31.05.2023 r. zawiadomiły P.A. Nova S.A. o planowanym na dzień 1 lipca 2023 r. przeniesieniu zorganizowanej części przedsiębiorstwa w zakresie działu audytu ze spółki UHY ECA Audyt Sp. z o.o. Sp. k. do spółki UHY ECA Audyt Sp. z o.o.

Zgodnie ze statusem Spółki, Rada Nadzorcza uchwałą nr. 1 z dnia 07.06.2023 r. wyraziła zgodę na wstąpienie UHY ECA Audyt Sp. z o.o. w miejsce UHY ECA Audyt Sp. z o.o. Sp. k. do umowy z dnia 20.07.2022 r. oraz wyraziła zgodę na przeprowadzenie przez UHY ECA Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy u. Połczyńskiej 31A, 01-377 Warszawa, badania sprawozdań finansowych Spółki i Grupy Kapitałowej.

Audyt jest wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod nr 3886. 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 2023 r. - przeprowadzenie przeglądu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2023 r. - przeprowadzenie badania i oceny jednostkowego sprawozdania finansowego za 2023 r., - przeprowadzenie badania i oceny skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2023 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 2023 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2023 r. | 19 500,00 zł |

*Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA
za 2023 rok*

| | | | |
|---|------------|--|--------------|
| Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. | 11.07.2022 | - przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2023 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2023 r. | 19 500,00 zł |
| Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. | 11.07.2022 | - przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2023 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2023 r. | 19 500,00 zł |
| Galeria Kluczbork Sp. z o.o. | 11.07.2022 | - przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2023 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2023 r. | 19 500,00 zł |
| Galeria Galena Sp. z o.o. | 11.07.2022 | - przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2023 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2023 r. | 19 500,00 zł |
| P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o. | 11.07.2022 | - przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2023 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2023 r. | 17 000,00 zł |
| P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o. | 11.07.2022 | - przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2023 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2023 r. | 17 000,00 zł |
| P.A. NOVA Invest Racibórz Sp. z o.o. | 11.07.2022 | - przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2023 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2023 r. | 17 000,00 zł |
| P.A. NOVA Invest Pyskowice Sp. z o.o. | 09.03.2023 | - badanie sprawozdania finansowego za 2023 r. | 17 000,00 zł |
| P.A. Nova Invest Zaczernie Sp. z o.o. | 11.07.2022 | - przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2023 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2023 r. | 17 000,00 zł |
| P.A. NOVA Invest Częstochowa Sp. z o.o. | 11.07.2022 | - przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2023 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2023 r. | 17 000,00 zł |

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA
za 2023 rok**

| | | | |
|---|------------|--|----------------------|
| P.A. NOVA Invest Kłodzko 1 Sp. z o.o. | 11.07.2022 | - przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2023 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2023 r. | 17 000,00 zł |
| P.A. NOVA Invest Kłodzko 2 Sp. z o.o. | 11.07.2022 | - przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2023 r. - badanie sprawozdania finansowego za 2023 r. | 17 000,00 zł |
| P.A. NOVA Invest Ząbkowice Sp. z o.o. | 24.02.2023 | - badanie sprawozdania finansowego za 2023 r. | 17 000,00 zł |
| P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o. | 24.03.2023 | - badanie sprawozdania finansowego za 2023 r. | 8 000,00 zł |
| Łącznie: | | | 447 500,00 zł |

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.;
- 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.

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

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

| <i>Spółka</i> | <i>Data zawarcia umowy</i> | <i>Zakres</i> | <i>Kwota netto</i> |
|---------------|----------------------------|--|--------------------|
| P.A. NOVA SA | 19.07.2022 | - przeprowadzenie przeglądu jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2022 r. | 189 000,00 zł |

*Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA
za 2023 rok*

| | | | |
|----------------------------------|------------|--|--------------|
| | | <ul style="list-style-type: none"> - 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 | |
| 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 |
| Galeria Galena 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 |
| P.A. NOVA Invest 1 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. | 17 000,00 zł |
| P.A. NOVA Invest 2 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. | 17 000,00 zł |

*Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA
za 2023 rok*

| | | | |
|--|------------|--|----------------------|
| 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 |
| Łącznie: | | | 441 500,00 zł |

Podpisy wszystkich Członków Zarządu:

| <i>Data</i> | <i>Imię i nazwisko</i> | <i>Funkcja</i> | <i>Podpis</i> |
|---------------|------------------------|--------------------|---------------|
| 11.04.2024 r. | Tomasz Janik | Prezes Zarządu | |
| 11.04.2024 r. | Ewa Bobkowska | Wiceprezes Zarządu | |
| 11.04.2024 r. | Stanisław Lessaer | Wiceprezes Zarządu | |

Gliwice, dnia 11 kwietnia 2024 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 2023 i jednostkowe sprawozdanie finansowe P.A. NOVA S.A. za rok 2023** 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. 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

Katarzyna Jurek – Lessaer

Piotr Zamora

Gliwice, dnia 11 kwietnia 2024 r.

OŚWIADCZENIE RADY NADZORCZEJ

Rada Nadzorcza spółki **P.A. NOVA Spółka Akcyjna** z siedzibą w (44-100) Gliwicach przy ulicy Górnych Wałów 42, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000272669, NIP 6310200417, REGON 003529385 („**Rada Nadzorcza**”), działając na podstawie §70 ust. 1 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim z dnia 29 marca 2018 r. (Dz.U.2018.757) niniejszym oświadcza, że **wybór firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego sprawozdania finansowego za rok 2023**, to jest UHY ECA Audyt Sp. z o.o. 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

Katarzyna Jurek – Lessaer

Piotr Zamora

Gliwice, dnia 11 kwietnia 2024 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

Gliwice, dnia 11 kwietnia 2024 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 2023** 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