

skorygowany

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Skonsolidowany raport roczny SRR 2023

(rok)

(zgodnie z § 60 ust. 2 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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSR zatwierdzonych w UE
w walucie zł

data przekazania: 2024-04-11

P.A. NOVA SPÓŁKA AKCYJNA

(pełna nazwa emitenta)

P.A. NOVA S.A.

(skrótowa nazwa emitenta)

Budownictwo (bud)

(sektor wg klasyfikacji GPW w Warszawie)

44-100

(kod pocztowy)

Gliwice

(miejscowość)

Górnych Wałów

(ulica)

42

(numer)

32 4004100

(telefon)

(fax)

biuro@panova.pl

(e-mail)

www.panova.pl

(www)

6310200417

(NIP)

003529385

(REGON)

2594008TBOIVL14UFL47

(LEI)

0000272669

(KRS)

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

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	2023	2022	2023	2022
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	350 500,00	206 101,00	77 400,00	43 961,00
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	62 271,00	45 157,00	13 751,00	9 632,00
III. Zysk (strata) brutto	42 936,00	27 391,00	9 481,00	5 842,00
IV. Zysk (strata) netto	34 557,00	22 251,00	7 631,00	4 746,00
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	40 917,00	14 750,00	9 036,00	3 146,00
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-1 982,00	-9 721,00	-438,00	-2 073,00
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-31 662,00	-11 648,00	-6 992,00	-2 484,00
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	7 273,00	-6 619,00	1 606,00	-1 412,00
IX. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł/ EUR)	3,46	2,23	0,76	0,47
X. Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł/EUR)	3,46	2,23	0,76	0,47
XI. Aktywa, razem	919 882,00	947 682,00	211 564,00	202 069,00
XII. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	442 249,00	514 335,00	101 713,00	109 669,00
XIII. Zobowiązania długoterminowe	253 716,00	302 746,00	58 352,00	64 553,00
XIV. Zobowiązania krótkoterminowe	188 533,00	211 589,00	43 361,00	45 116,00
XV. Kapitał własny	477 633,00	433 347,00	109 851,00	92 400,00
XVI. Kapitał zakładowy	10 000,00	10 000,00	2 300,00	2 132,00
XVII. Liczba akcji (w szt.)	10 000 000,00	10 000 000,00	10 000 000,00	10 000 000,00
XVIII. Wartość księgową na jedną akcję (w zł/EUR)	47,76	43,33	10,99	9,24
XIX. Rozwodniona wartość księgową na jedną akcję (w zł/EUR)	47,76	43,33	10,99	9,24
XX. 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 z badania
	Sprawozdanie biegłego rewidenta z badania - podpisy
	Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2023 rok
	Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2023 rok - podpisy
	Sprawozdanie z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej za 2023 rok
	Sprawozdanie z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej za 2023 rok - podpisy
	Ocena Rady Nadzorczej dot. sprawozdań
	Oświadczenie Rady Nadzorczej dot. wyboru 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 ze skonsolidowanym raportem rocznym Grupy Kapitałowej P.A. NOVA za rok 2023.

Miniony rok był dla naszej 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.

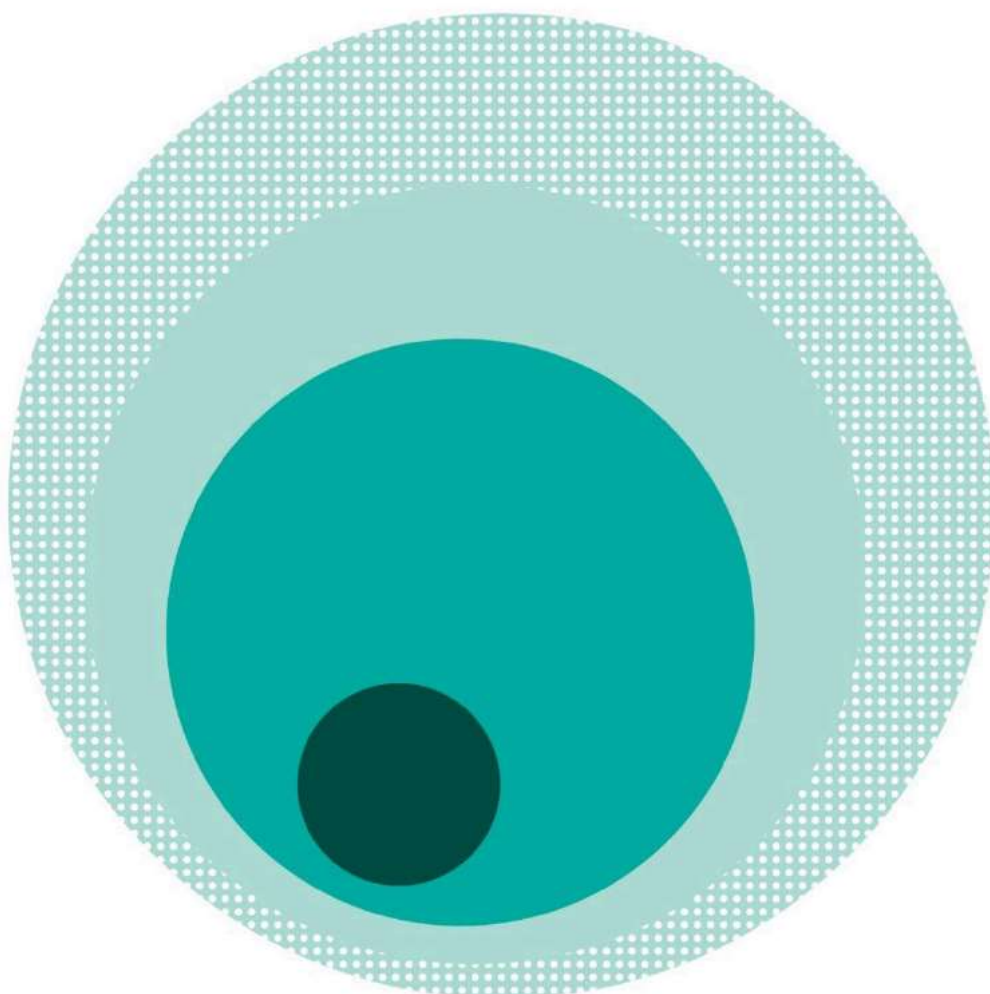
Chciałbym w tym miejscu podziękować wszystkim pracownikom Grupy Kapitałowej, dzięki których zaangażowaniu realizacja wszystkich tych projektów jest możliwa. Podziękowania należą się również naszym akcjonariuszom, instytucjom finansowym i wszystkim partnerom handlowym, których wsparcie jest niezbędne 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

GRUPA KAPITAŁOWA PA NOVA

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

11.04.2024 R.



SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej Jednostki dominującej P.A. Nova S.A.

Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej P.A. Nova („Grupa Kapitałowa”), w której Jednostką dominującą jest P.A. Nova S.A. („Jednostka dominująca”), które zawiera skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2023 r. oraz skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skonsolidowane 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 („skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2023 r. oraz jej skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych 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 Grupę Kapitałową przepisami prawa oraz statutem Jednostki dominującej.

Niniejsza opinia jest spójna ze sprawozdaniem dodatkowym dla Komitetu Audytu, które wydaliśmy dnia 11 kwietnia 2023 r.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn. zm. oraz uchwałą rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego nr 38/I/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. 2023 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Spółek Grupy Kapitałowej 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 skonsolidowanego 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 skonsolidowanego 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

Grupa Kapitałowa 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 Grupy Kapitałowej oraz element szacunku, który wiąże się z wyceną kontraktów długoterminowych.

Szczegóły stosowanej przez Grupę Kapitałową polityki rachunkowości w zakresie początkowego ujmowania i wyceny kontraktów długoterminowych na dzień bilansowy zostały ujawnione we wprowadzeniu do skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Dodatkowe ujawnienia dotyczące kontraktów zostały zaprezentowane w notach 2.1.4., 4.2.1.1. i 4.2.1.6. skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Nasze procedury w kwestii zidentyfikowanego kluczowego ryzyka obejmowały między innymi:

- a) zweryfikowanie polityki rachunkowości Grupy Kapitałowej 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.

Nieruchomości inwestycyjne

Grupa Kapitałowa w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wykazuje nieruchomości inwestycyjne w kwocie 637.062 TPLN co stanowi 69,25% sumy bilansowej Grupy. Zagadnienie zostało uznane jako kluczowe ze względu na wartość pozycji, a także ze względu na element subiektywnego osądu kierownictwa Jednostki dominującej dotyczącego utraty wartości tych inwestycji.

Szczegóły stosowanej przez Grupę Kapitałową polityki rachunkowości w zakresie początkowego ujmowania i wyceny nieruchomości inwestycyjnych zostały ujawnione we wprowadzeniu do skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Dodatkowe ujawnienia dotyczące nieruchomości inwestycyjnych zostały zaprezentowane w nocy 1.2. skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Nasze procedury w kwestii zidentyfikowanego kluczowego ryzyka obejmowały między innymi:

- a) omówienie procesów funkcjonujących w Grupie Kapitałowej dotyczących analizy utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych,
- b) identyfikację przesłanek do utraty wartości konkretnych nieruchomości inwestycyjnych,
- c) weryfikację wartości nieruchomości inwestycyjnych 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) weryfikację wymaganych ujawnień w tym obszarze sprawozdania finansowego.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki dominującej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Grupy Kapitałowej zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz obowiązującymi Grupę Kapitałową przepisami prawa i statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd Jednostki dominującej uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Grupy Kapitałowej 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 Jednostki dominującej albo zamierza dokonać likwidacji Grupy Kapitałowej, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późn.zm.). Członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Grupy Kapitałowej.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy skonsolidowane 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

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

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędem, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Grupy Kapitałowej;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Jednostki dominującej;

- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Jednostki dominującej 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 Grupy Kapitałowej 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 skonsolidowanym 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 Grupa Kapitałowa zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację;
- uzyskujemy wystarczające odpowiednie dowody badania odnośnie do informacji finansowych jednostek lub działalności gospodarczych wewnątrz Grupy Kapitałowej w celu wyrażenia opinii na temat skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania Grupy Kapitałowej i pozostajemy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej Jednostki dominującej 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 Jednostki dominującej 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 Jednostki dominującej ustaliliśmy te sprawy, które były najbardziej znaczące podczas badania skonsolidowanego 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 przeważąłyby korzyści takiej informacji dla interesu publicznego.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej 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 Jednostki dominującej

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

Zarząd Jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej wraz z wyodrębnioną częścią spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje Innych informacji. W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się z Innymi informacjami, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy inne informacje nie są istotnie niespójne ze skonsolidowanym 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 Grupy Kapitałowej zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Ponadto jesteśmy zobowiązani do wydania opinii, czy Grupa Kapitałowa w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego zawarła wymagane informacje.

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej uzyskaliśmy przed momentem sporządzenia niniejszego sprawozdania z badania. Raport Roczny będzie jednak dostępny po tej dacie. W przypadku, kiedy stwierdzimy istotne zniekształcenie w Raporcie Rocznym jesteśmy zobowiązani poinformować o tym Radę Nadzorczą Jednostki dominującej.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

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

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości oraz paragrafem 71 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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

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

Opinia o oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego

Naszym zdaniem w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego Grupa Kapitałowa zawarła informacje określone w paragrafie 70 ust. 6 pkt. 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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Opinia na temat zgodności oznakowania skonsolidowanego sprawozdania finansowego, sporządzonego w jednolitym elektronicznym formacie raportowania, z wymogami rozporządzenia o standardach technicznych dotyczących specyfikacji jednolitego elektronicznego formatu raportowania.

W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostaliśmy zaangażowani do przeprowadzania usługi atestacyjnej dającej racjonalną pewność w celu wyrażenia opinii, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej na dzień i za rok zakończony 31 grudnia 2023 r., sporządzone w jednolitym elektronicznym formacie raportowania, zawarte w pliku o nazwie [nva-2023-12-31-pl] („skonsolidowane sprawozdanie finansowe w formacie ESEF”), zostało oznakowane zgodnie z wymogami określonymi w rozporządzeniu delegowanym Komisji (UE) nr 2019/815 z dnia 17 grudnia 2018 r., uzupełniającym dyrektywę 2004/109/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w odniesieniu do regulacyjnych standardów technicznych dotyczących specyfikacji jednolitego elektronicznego formatu raportowania (Dz. Urz. UE L 143 z 29.05.2019, str. 1, z późn. zm.) („Rozporządzenie ESEF”).

Identyfikacja kryteriów i opis przedmiotu usługi

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe w formacie ESEF zostało sporządzone przez Zarząd Jednostki dominującej w celu spełnienia wymogów dotyczących oznakowania oraz wymogów technicznych dotyczących specyfikacji jednolitego elektronicznego formatu raportowania, które są określone w Rozporządzeniu ESEF.

Przedmiotem naszej usługi atestacyjnej jest zgodność oznakowania skonsolidowanego sprawozdania finansowego w formacie ESEF z wymogami Rozporządzenia ESEF, a wymogi określone w tych regulacjach stanowią, naszym zdaniem, odpowiednie kryteria do sformułowania przez nas opinii.

Odpowiedzialność Zarządu oraz Rady Nadzorczej Jednostki dominującej

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego w formacie ESEF zgodnie z wymogami dotyczącymi oznakowania oraz wymogami technicznymi dotyczącymi specyfikacji jednolitego elektronicznego formatu raportowania, które są określone w Rozporządzeniu ESEF. Odpowiedzialność ta obejmuje wybór i zastosowanie odpowiednich znaczników XBRL, przy użyciu taksonomii określonej w tych regulacjach.

Odpowiedzialność Zarządu Jednostki dominującej obejmuje również zaprojektowanie, wdrożenie i utrzymanie systemu kontroli wewnętrznej zapewniającego sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego w formacie ESEF, wolnego od istotnych niezgodności z wymogami Rozporządzenia ESEF.

Członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej, obejmującego również sporządzenie sprawozdań finansowych zgodnie z formatem wynikającym z obowiązujących przepisów prawa.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Naszym celem było wyrażenie opinii, na podstawie przeprowadzonej usługi atestacyjnej dającej racjonalną pewność, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe w formacie ESEF zostało oznakowane zgodnie z wymogami Rozporządzenia ESEF.

Usługę wykonaliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Usług Atestacyjnych Innych niż Badanie i Przegląd 3001PL - „Badanie sprawozdań finansowych sporządzonych w jednolitym elektronicznym formacie raportowania” przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 1975/32a/2021 z dnia 17 grudnia 2021 r. (dalej: „KSUA 3001PL”) oraz, gdzie jest to stosowne, zgodnie z Krajowym Standardem Usług Atestacyjnych Innych niż Badanie i Przegląd 3000 (Z) w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Atestacyjnych 3000 (Zmienionego) – „Usługi atestacyjne inne niż badania lub przeglądy historycznych informacji finansowych” przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3436/52e/2019 z dnia 8 kwietnia 2019 r., z późn. zm. (dalej: „KSUA 3000 (Z)”).

Standard ten nakłada na biegłego rewidenta obowiązek zaplanowania i wykonania procedur w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe w formacie ESEF zostało przygotowane zgodnie z określonymi kryteriami.

Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że usługa przeprowadzona zgodnie z KSUA 3001PL oraz, gdzie jest to stosowne, zgodnie z KSUA 3000 (Z), zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie.

Wybór procedur zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od jego oszacowania ryzyka wystąpienia istotnych zniekształceń spowodowanych oszustwem lub błędem. Przeprowadzając oszacowanie tego ryzyka, biegły rewident bierze pod uwagę kontrolę wewnętrzną związaną ze sporządzeniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego w formacie ESEF w celu zaplanowania stosownych procedur, które mają zapewnić biegłemu rewidentowi wystarczające i odpowiednie do okoliczności dowody. Ocena funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej nie została przeprowadzona w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności jej działania.

Podsumowanie wykonanych prac

Zaplanowane i przeprowadzone przez nas procedury obejmowały między innymi:

- uzyskanie zrozumienia procesu sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego w formacie ESEF, obejmującego proces wyboru i zastosowania przez Spółkę znaczników XBRL i zapewniania zgodności z Rozporządzeniem ESEF, w tym zrozumienie mechanizmów systemu kontroli wewnętrznej związanych z tym procesem;
- uzgodnienie oznakowanych informacji zawartych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w formacie ESEF do zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
- przy użyciu specjalistycznego narzędzia informatycznego ocenę spełnienia standardów technicznych dotyczących specyfikacji jednolitego elektronicznego formatu raportowania, ocenę kompletności oznakowania informacji w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w formacie ESEF znacznikami XBRL;
- ocenę, czy zastosowane znaczniki XBRL z taksonomii określonej w Rozporządzeniu ESEF zostały odpowiednio zastosowane oraz, czy użyto rozszerzeń taksonomii w sytuacjach, gdy w podstawowej taksonomii określonej w Rozporządzeniu ESEF nie zidentyfikowano odpowiednich elementów;
- ocenę prawidłowości zakotwiczenia zastosowanych rozszerzeń taksonomii w podstawowej taksonomii określonej w Rozporządzeniu ESEF;

Uważamy, że uzyskane przez nas dowody stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii na temat zgodności oznakowania z wymogami rozporządzenia ESEF.

Wymogi etyczne, w tym niezależność

Przeprowadzając usługę biegły rewident i firma audytorska przestrzegali wymogów niezależności i innych wymogów etycznych określonych w Kodeksie IESBA. Kodeks IESBA oparty jest na podstawowych zasadach dotyczących uczciwości, obiektywizmu, zawodowych kompetencji i należytej staranności, zachowania poufności oraz profesjonalnego postępowania. Przestrzegaliśmy również innych wymogów niezależności i etyki, które mają zastosowanie dla niniejszej usługi atestacyjnej w Polsce.

Wymogi kontroli jakości

Przeprowadzając usługę biegły rewident i firma audytorska przestrzegali wymogów niezależności i innych wymogów etycznych określonych w Kodeksie IESBA. Kodeks IESBA oparty jest na podstawowych zasadach dotyczących uczciwości, obiektywizmu, zawodowych kompetencji i należytej staranności, zachowania poufności oraz profesjonalnego postępowania. Przestrzegaliśmy również innych wymogów niezależności i etyki, które mają zastosowanie dla niniejszej usługi atestacyjnej w Polsce.

Firma audytorska stosuje krajowe standardy kontroli jakości wprowadzone uchwałą Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego nr 38/I/2022 z dnia 15 listopada 2022 r. Krajowy Standard Kontroli Jakości 1 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Zarządzania Jakością (PL) 1 wymaga, aby firma audytorska zaprojektowała, wdrożyła i stosowała system zarządzania jakością, w tym polityki lub procedury odnośnie zgodności z wymogami etycznymi, standardami zawodowymi oraz mającymi zastosowanie wymogami prawnymi i regulacyjnymi.

Opinia na temat zgodności z wymogami Rozporządzenia ESEF

Podstawę sformułowania opinii biegłego rewidenta stanowią kwestie opisane powyżej, dlatego opinia powinna być czytana z uwzględnieniem tych kwestii.

Naszym zdaniem skonsolidowane sprawozdanie finansowe w formacie ESEF zostało oznakowane, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z wymogami Rozporządzenia ESEF.

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 Jednostki dominującej 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 Grupy Kapitałowej są zgodne z prawem i przepisami obowiązującymi w Polsce oraz że nie świadczyliśmy usług niebędących badaniem, które są zakazane na mocy art. 5 ust.1 Rozporządzenia UE oraz art.136 Ustawy o biegłych rewidentach

Wybór firmy audytorskiej

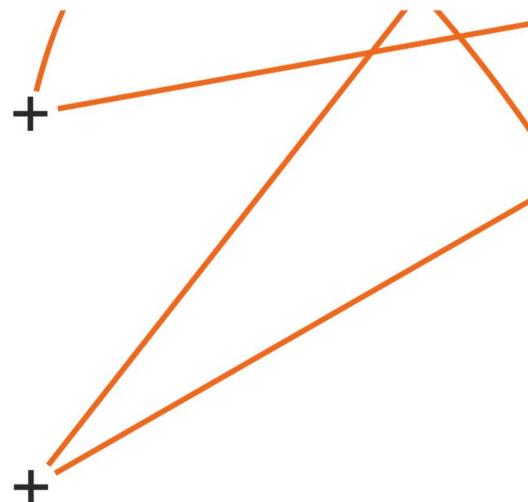
Zostaliśmy wybrani do badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej uchwałą Rady Nadzorczej Jednostki dominującej z dnia 23 maja 2022 r. Uchwała została zaktualizowana w dniu 7 czerwca 2023 r. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej badamy po raz siódmy.

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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Warszawa, 11.04.2024 r.



**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE**

GRUPY KAPITAŁOWEJ

P.A. NOVA

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

ZA 2023 ROK

SPIS TREŚCI

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej P.A. NOVA na dzień 31 grudnia 2023 roku	4
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej P.A. NOVA za okres od 1 stycznia 2023 do 31 grudnia 2023 roku	6
Skonsolidowane sprawozdanie z innych całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej P.A. NOVA za okres od 1 stycznia 2023 do 31 grudnia 2023 roku	7
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym Grupy Kapitałowej P.A. NOVA za okres od 1 stycznia 2023 do 31 grudnia 2023 roku	8
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych Grupy Kapitałowej P.A. NOVA za okres od 1 stycznia 2023 do 31 grudnia 2023 roku	9
Zmiany w sprawozdaniach finansowych poprzednich okresów	10
Dodatkowe informacje i objaśnienia do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego sporządzonego na dzień 31 grudnia 2023 roku	15
INFORMACJE OGÓLNE	15
INFORMACJA O KONSOLIDACJI	15
OKRESY PREZENTOWANE	17
SKŁAD ORGANÓW SPÓŁKI NA DZIEŃ 31.12.2023 R.	18
ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI	18
PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI	18
Oświadczenie o zgodności	18
Podstawa sporządzenia	19
Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w roku 2023 r.	19
Standardy i interpretacje, jakie zostały już opublikowane, ale jeszcze nie weszły w życie	20
Podstawa konsolidacji	20
Połączenia jednostek gospodarczych	22
Pozycje bilansowe	22
Podatki	
Przychody z umów z klientami	34
Ujęcie przychodów i kosztów oraz zasady ustalenia wyniku finansowego	38
Zysk netto na akcję	39
PODSTAWOWE OSĄDY RACHUNKOWE I PODSTAWY SZACOWANIA NIEPEWNOŚCI	39
Szacowanie utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych	39
Szacowanie utraty wartości udziałów w spółkach zależnych	40
Szacowanie rezerw na naprawy gwarancyjne	40
Szacowanie wartości firmy	40
Szacowanie przychodów i kosztów kontraktów długoterminowych	41
Szacowanie rezerw na świadczenia pracownicze	41
Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego	41
Wartość godziwa instrumentów finansowych	41
Stawki amortyzacyjne	41
Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi	42

Rezerwy na sprawy sporne.....	42
SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI	43
Podział na segmenty	43
NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	45
1.Aktywa trwałe	45
1.1.Rzeczowe aktywa trwałe	45
Zmiany rzeczowych aktywów trwałych.....	45
1.2.Nieruchomości inwestycyjne.....	47
1.3.Wartość firmy.....	48
1.4.Wartości niematerialne	48
1.5.Długoterminowe aktywa finansowe.....	50
1.6.Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	51
1.7.Długoterminowe należności	53
1.8.Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe.....	53
2.Aktywa obrotowe	54
2.1.Aktywa obrotowe inne niż aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	54
2.1.1.Zapasy.....	54
2.1.2.Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	54
2.1.3.Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe.....	56
2.1.4.Aktywa z tytułu umów (wycena kontraktów)	56
2.1.5.Należności z tytułu podatku dochodowego.....	56
2.1.6.Krótkoterminowe aktywa finansowe	57
2.1.7.Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	57
2.2.Aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	57
3.Kapitały własne	58
Wartość księgowa akcji.....	58
Akcje własne (wielkość ujemna)	58
Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną.....	58
4.Zobowiązania	59
4.1.Zobowiązania długoterminowe.....	59
4.1.1.Długoterminowe rezerwy	59
4.1.1.A. Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	59
4.1.1.Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	59
4.1.3.Długoterminowe zadłużenie finansowe	61
4.1.4.Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	62
4.1.5.Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe.....	62
4.1.6.Inne długoterminowe zobowiązania	62
4.2.Zobowiązania krótkoterminowe.....	63
4.2.1.Zobowiązania krótkoterminowe inne niż zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży	63
4.2.1.1. ..Krótkoterminowe rezerwy	63

4.2.1.1.A. Krótkoterminowe rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	63
4.2.1.2. ..Krótkoterminowe zadłużenie finansowe.....	63
4.2.1.3. ..Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	64
4.2.1.4. ..Krótkoterminowe zobowiązania.....	65
4.2.1.5. ..Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe.....	66
4.2.1.6. ..Zobowiązania z tytułu umów (wycena kontraktów).....	67
4.2.1.7. ..Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	67
5.Przychody ze sprzedaży, koszt własny sprzedaży.....	67
<i>Analiza przychodów według rodzajów i działań organizacyjnych</i>	67
<i>Analiza kosztu własnego</i>	68
6.Pozostałe przychody i koszty operacyjne	69
7.Przychody i koszty finansowe	69
8.Podatek dochodowy i inne obciążenia wyniku finansowego.....	71
9.Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych.....	73
10.Klasyfikacja instrumentów finansowych	74
11.Ryzyka.....	75
<i>Ryzyko walutowe</i>	76
<i>Ryzyko rynkowe</i>	78
<i>Ryzyko płynności</i>	78
<i>Ryzyko zmiany kursów walut</i>	79
<i>Ryzyko kredytowe</i>	81
<i>Ryzyko stóp procentowych</i>	82
<i>Atak Rosji na Ukrainę</i>	82
Należności i zobowiązania warunkowe.....	83
INNE INFORMACJE	84
<i>Informacje o zatrudnieniu</i>	84
<i>Informacje o transakcjach Grupy z jednostkami powiązаныmi (nieobjętymi konsolidacją)</i>	84
<i>Informacja o wynagrodzeniu firmy audytorskiej, która przeprowadziła badanie Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego</i>	86
<i>Informacje o wynagrodzeniach Zarządu i Rady Nadzorczej</i>	86
ZDARZENIA PO DACIE BILANSU	87
ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	88

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej P.A. NOVA na dzień 31 grudnia 2023 roku

Nr noty	A K T Y W A	Okres zakończony	Okres zakończony
		31.12.2023	31.12.2022
		TPLN	TPLN
1.	Aktywa trwałe (długoterminowe)	710 690	738 549
1.1.	Rzeczowe aktywa trwałe	44 729	18 129
1.2.	Nieruchomości inwestycyjne	637 062	692 223
1.3.	Wartość firmy	3 082	3 082
1.4.	Wartości niematerialne	10	55
1.5.	Długoterminowe aktywa finansowe	3 889	3 715
1.6.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13 529	16 435
1.7.	Długoterminowe należności	-	-
1.8.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8 389	4 910
2.	Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	209 192	209 133
2.1.	Aktywa obrotowe inne niż aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	128 432	122 771
2.1.1.	Zapasy	107	1 267
2.1.2.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	45 235	38 235
2.1.3.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 084	7 028
2.1.4.	Aktywa z tytułu umów (wycena kontraktów)	12 172	18 302
2.1.5.	Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 084	57
2.1.6.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	58	548
2.1.7.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	64 692	57 334
2.2.	Aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	80 760	86 362
	Aktywa razem	919 882	947 682

		Okres zakończony 31.12.2023	Okres zakończony 31.12.2022
Nr noty	KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	TPLN	TPLN
	Kapitał własny razem	477 633	433 347
3.	Kapitał własny właścicieli jednostki dominującej	478 671	434 336
	Kapitał podstawowy	10 000	10 000
	Udziały (akcje) własne	(577)	(577)
	Kapitał z aktualizacji wyceny	2 426	(13 136)
	Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną	142 844	142 844
	Zyski / straty zatrzymane	323 978	295 205
	Kapitał własny przypadający na udziały niekontrolujące	(1 038)	(989)
4.	Zobowiązania	442 249	514 335
4.1.	Zobowiązania długoterminowe	253 716	302 746
4.1.1.	Długoterminowe rezerwy	1 377	1 146
4.1.2.	Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	30 660	26 252
4.1.3.	Długoterminowe zadłużenie finansowe	206 012	259 861
4.1.4.	Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	11 092	11 109
4.1.5.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	735	780
4.1.6.	Inne długoterminowe zobowiązania	3 840	3 598
4.2.	Zobowiązania krótkoterminowe	188 533	211 589
4.2.1	Zobowiązania krótkoterminowe inne niż zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży	188 533	211 589
4.2.1.1.	Krótkoterminowe rezerwy	9 697	10 195
4.2.1.2.	Krótkoterminowe zadłużenie finansowe	119 815	97 493
4.2.1.3.	Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	672	36 217
4.2.1.4.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	53 325	63 717
4.2.1.5.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	444	383
4.2.1.6.	Zobowiązania z tytułu umów (wycena kontraktów)	1 751	125
4.2.1.7.	Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	2 829	3 459
4.2.2.	Zobowiązania dotyczące aktywów sklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	-	-
	Kapitał własny i zobowiązania razem	919 882	947 682

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej P.A. NOVA za okres od 1 stycznia 2023 do 31 grudnia 2023 roku

Nr noty	Działalność kontynuowana	Rok 2023	Rok 2022
		(01.01.2023 - 31.12.2023)	(01.01.2022 - 31.12.2022)
		TPLN	TPLN
5.	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	350 500	206 101
5.	Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	276 641	150 577
	Zysk (strata) brutto na sprzedaży	73 859	55 524
5.	Koszty sprzedaży	749	653
5.	Koszty ogólnego zarządu	9 389	8 209
6.	Pozostałe przychody	2 526	2 205
6.	Pozostałe koszty	3 976	3 710
	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	62 271	45 157
7.	Przychody finansowe	4 911	1 956
7.	Koszty finansowe	24 246	19 722
	Zysk (strata) brutto	42 936	27 391
8.	Podatek dochodowy	8 379	5 140
	Zysk (strata) netto z działalności gospodarczej	34 557	22 251
	Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-
	Zysk (strata) netto za rok obrotowy, w tym	34 557	22 251
	Zysk (strata) netto przypadający na udziały niekontrolowane	(272)	(674)
	Zysk (strata) netto przynależny akcjonariuszom jednostki	34 829	22 925

Zysk na akcję

	31.12.2023	31.12.2022
Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję	3,46	2,23
Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	3,46	2,23
Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej	-	-
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję	3,46	2,23
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	3,46	2,23
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej	-	-

**Skonsolidowane sprawozdanie z innych całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej P.A.
NOVA za okres od 1 stycznia 2023 do 31 grudnia 2023 roku**

	31.12.2023	31.12.2022
Zysk (strata) netto	34 557	22 251
Inne całkowite dochody, w tym:	15 562	(934)
podlegające przekwalifikowaniu do rachunku zysków i strat	15 562	(934)
wycena instrumentów zabezpieczających	15 562	(934)
niepodlegające przekwalifikowaniu do rachunku zysków i strat	-	-
zyski/straty z instrumentów kapitałowych	-	-
Razem całkowite dochody netto (zysk/strata netto skorygowany o inne dochody), w tym:	50 119	21 317
przypadające akcjonariuszom Jednostki Dominującej	50 391	21 991
przypadające na udziały niekontrolowane	(272)	(674)

**Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym Grupy Kapitałowej P.A.
NOVA za okres od 1 stycznia 2023 do 31 grudnia 2023 roku**

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zyski / straty zatrzymane	Razem	Udziały mniejszości	Kapitał własny ogółem
Saldo na dzień 01.01.2023 roku	10 000	142 844	(577)	(13 136)	295 205	434 336	(989)	433 347
Zmiany w kapitale własnym	-	-	-	15 562	28 773	44 335	(49)	44 286
Zysk/ strata za rok obrotowy	-	-	-	-	34 829	34 829	(272)	34 557
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	15 562	-	15 562	-	15 562
Całkowite dochody netto	-	-	-	15 562	34 829	50 391	(272)	50 119
Zmiany wynikające ze zmian udziałów własnościowych w jednostkach zależnych, które nie prowadzą do utraty kontroli	-	-	-	-	-	-	-	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	(6 480)	(6 480)	-	(6 480)
Pozostałe	-	-	-	-	424	424	223	647
Saldo na dzień 31.12.2023 roku	10 000	142 844	(577)	2 426	323 978	478 671	(1 038)	477 633

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zyski / straty zatrzymane	Razem	Udziały mniejszości	Kapitał własny ogółem
Saldo na dzień 01.01.2022 roku	10 000	142 844	(577)	(12 272)	280 571	420 556	(481)	420 085
Zmiany w kapitale własnym	-	-	-	(864)	14 634	13 770	(508)	13 262
Zysk/ strata za rok obrotowy	-	-	-	-	22 925	22 925	(674)	22 251
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	(934)	-	(934)	-	(934)
Całkowite dochody netto	-	-	-	(934)	22 925	21 991	(674)	21 317
Zmiany wynikające ze zmian udziałów własnościowych w jednostkach zależnych, które nie prowadzą do utraty kontroli	-	-	-	-	-	-	-	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	(5 982)	(5 982)	-	(5 982)
Pozostałe	-	-	-	70	(2 309)	(2 239)	166	(2 073)
Saldo na dzień 31.12.2022 roku	10 000	142 844	(577)	(13 136)	295 205	434 336	(989)	433 347

**Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych Grupy Kapitałowej P.A. NOVA
za okres od 1 stycznia 2023 do 31 grudnia 2023 roku**

	Rok 2023 (01/01/2023 - 31/12/2023) TPLN	Rok 2022 (01/01/2022 - 31/12/2022) TPLN
Przeptywy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) netto	34 557	22 251
Korekty razem	12 536	(339)
Amortyzacja	1 961	2 536
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	300	3 346
Korekty z tytułu kosztów finansowych	31 291	15 562
Korekty z tytułu przychodów finansowych	(20 227)	(912)
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	34 019	(89 186)
Zmiana stanu rezerw	(262)	1 644
Zmiana stanu zapasów	975	4 117
Zmiana stanu należności	(7 481)	4 870
Zmiana stanu zobowiązań	(51 780)	63 474
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych czynnych - aktywa z tytułu umów	15 278	(5 880)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych - pozostałe	(1 931)	(3 982)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych biernych - zobowiązania z tytułu umów	1 753	(75)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych biernych - pozostałe	(707)	(191)
Korekty wynikające z obciążeń z tytułu podatku dochodowego	9 350	5 152
Inne korekty z działalności operacyjnej	(3)	(814)
Przeptywy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	47 093	21 912
Zapłacony podatek dochodowy (zwrot), zaliczony do działalności operacyjnej	(6 176)	(7 162)
Przeptywy pieniężne netto z działalności operacyjnej	40 917	14 750
Przeptywy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy z tyt. odsetek otrzymanych	12	9
Wpływy z tyt. dywidend otrzymanych	623	810
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych		-
Wpływy ze sprzedaży aktywów trwałych, wartości niematerialnych i nieruchomości inwestycyjnych	37	208
Wpływy ze spłaty udzielonych pożyczek	1 830	-
Wydatki z tytułu nabycia aktywów finansowych	(20)	-
Wydatki z tytułu nabycia rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i nieruchomości inwestycyjnych	(862)	(10 744)
Wydatki z tyt. udzielonych pożyczek	(3 602)	(4)
Pozostałe wpływy i wydatki inwestycyjne	-	-
Przeptywy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1 982)	(9 721)
Przeptywy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z emisji akcji zwykłych	-	-
Wpływ z emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
Wpływy z tytułu otrzymanych kredytów i pożyczek	53 372	85 425
Wydatki z tytułu spłaty kredytów i pożyczek	(64 070)	(73 633)
Wydatki z tytułu wypłaconej dywidendy	(6 480)	(5 982)
Wydatki z tyt. spłaty zobowiązań dotyczących leasingu finansowego	(709)	(1 105)
Wydatki z tyt. spłaty odsetek od kredytów, pożyczek, zobowiązań finansowych, dłużnych papierów wartościowych	(16 923)	(14 451)
Pozostałe wpływy i wydatki z działalności finansowej	3 148	(1 902)
Przeptywy pieniężne netto z działalności finansowej	(31 662)	(11 648)
Przeptywy pieniężne netto, razem	7 273	(6 619)
Różnice kursowe z przeliczenia rachunku przepływów pieniężnych	85	7
Zmiana stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych po uwzględnieniu różnic kursowych	7 358	(6 612)
Środki pieniężne na początek okresu	57 334	63 946
Środki pieniężne na koniec okresu	64 692	57 334

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 Dominującej.

Dodatkowo, Grupa podjęła decyzję o skonsolidowaniu Spółki P.A. NOVA Management Sp. z o.o. od okresu sprawozdawczego zakończonego 31.12.2023 r., w związku z powyższym dokonano przekształcenia danych sprawozdawczych opublikowanych na dzień 31.12.2022 r.

Poniżej przedstawiono przekształcenie sprawozdania z sytuacji finansowej, sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych za poprzedni okres sprawozdawczy wynikające z wyżej przedstawionych zmian.

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ NA DZIEŃ 31.12.2022 R.

A K T Y W A	Sprawozdanie opublikowane na 31.12.2022	połączenie Spółek oraz dane jednostkowe P.A. NOVA Management Sp. z o.o.	Korekty konsolidacyjne	Sprawozdanie na 31.12.2022 po przekształceniu
Aktywa trwałe (długoterminowe)	739 418	95	(964)	738 549
Rzeczowe aktywa trwałe	18 108	21	-	18 129
Nieruchomości inwestycyjne	692 223	-	-	692 223
Wartość firmy	3 082	-	-	3 082
Wartości niematerialne	14	41	-	55
Długoterminowe aktywa finansowe	4 658	-	(943)	3 715
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16 423	33	(21)	16 435
Długoterminowe należności	-	-	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 910	-	-	4 910
Aktywa obrotowe	209 098	49	(14)	209 133
Aktywa obrotowe inne niż aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	122 736	49	(14)	122 771
Zapasy	1 267	-	-	1 267
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	38 235	14	(14)	38 235
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7 014	-	-	7 028
Aktywa z tytułu umów (wycena kontraktów)	18 302	-	-	18 302
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	56	1	-	57
Krótkoterminowe aktywa finansowe	548	-	-	548
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	57 314	20	-	57 334
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	86 362	-	-	86 362
Aktywa razem	948 516	144	(978)	947 682

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	Sprawozdanie opublikowane na 31.12.2022	połączenie Spółek oraz dane jednostkowe P.A. NOVA Management Sp. z o.o.	Korekty konsolidacyjne	Sprawozdanie na 31.12.2022 po przekształceniu
Kapitał własny	434 568	(5 713)	4 492	433 347
Kapitał własny właścicieli jednostki dominującej	435 557	(5 713)	4 492	434 336
Kapitał (fundusz) podstawowy	10 000	555	(555)	10 000
Udziały (akcje) własne	(577)	-	-	(577)
Kapitał z aktualizacji wyceny	(13 136)	-	-	(13 136)
Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną	142 844	-	-	142 844
Zyski / straty zatrzymane	296 426	(6 268)	5 047	295 205
Kapitał własny przypadający na udziały niekontrolujące	(989)	-	-	(989)
Zobowiązania	513 948	5 857	(5 470)	514 335
Zobowiązania długoterminowe	302 765	5 437	(5 456)	302 746
Długoterminowe rezerwy	1 146	-	-	1 146
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	26 271	2	(21)	26 252
Długoterminowe zadłużenie finansowe	259 861	5 435	(5 435)	259 861
Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	11 109	-	-	11 109
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	780	-	-	780
Inne długoterminowe zobowiązania	3 598	-	-	3 598
Zobowiązania krótkoterminowe	211 183	420	(14)	211 589
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży	211 183	420	(14)	211 589
Krótkoterminowe rezerwy	10 195	-	-	10 195
Krótkoterminowe zadłużenie finansowe	97 493	-	-	97 493
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	36 217	-	-	36 217
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	63 311	420	(14)	63 717
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	357	-	-	357
Zobowiązania z tytułu umów (wycena kontraktów)	151	-	-	151
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	3 459	-	-	3 459
Zobowiązania dotyczące aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-
Kapitał własny i zobowiązania razem	948 516	144	(978)	947 682

	Sprawozdanie opublikowane na 31.12.2022	połączenie Spółek oraz dane jednostkowe P.A. NOVA Management Sp. z o.o.	Korekty konsolidacyjne	Sprawozdanie na 31.12.2022 po przekształceniu
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	206 100	3 224	(3 223)	206 101
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	150 566	2 827	(2 816)	150 577
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	55 534	397	(407)	55 524
Koszty sprzedaży	653	-	-	653
Koszty ogólnego zarządu	7 879	691	(361)	8 209
Pozostałe przychody operacyjne	2 233	25	(53)	2 205
Pozostałe koszty operacyjne	3 662	88	(40)	3 710
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	45 573	(356)	(60)	45 157
Przychody finansowe	2 211	11	(266)	1 956
Koszty finansowe	19 999	317	(594)	19 722
Zysk (strata) brutto	27 785	(662)	268	27 391
Podatek dochodowy	5 172	(32)	-	5 140
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	22 613	(630)	268	22 251
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	-	-
<u>Zysk (strata) netto za rok obrotowy, w tym</u>	22 613	(630)	268	22 251
<u>zysk / strata netto przypadający na udziały niekontrolujące</u>	(674)	-	-	(674)
<u>zysk / strata netto przynależny akcjonariuszom jednostki</u>	23 287	(630)	268	22 925

	Sprawozdanie opublikowane na 31.12.2022	Dane spółek	Korekty konsolidacyjne	Sprawozdanie na 31.12.2022 po przekształceni u
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	-	-	-	-
Zysk (strata) netto	22 613	(630)	268	22 251
Korekty razem	(560)	489	(268)	(339)
Amortyzacja	2 496	40	-	2 536
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	3 346	-	-	3 346
Korekty z tytułu kosztów finansowych	15 563	(259)	(260)	15 562
Korekty z tytułu przychodów finansowych	(1 173)	28	203	(912)
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(88 918)	(11)	(257)	(89 186)
Zmiana stanu rezerw	1 644	-	-	1 644
Zmiana stanu zapasów	4 117	-	-	4 117
Zmiana stanu należności	4 767	103	-	4 870
Zmiana stanu zobowiązań	63 400	74	-	63 474
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych czynnych (aktywa z tytułu umów)	(5 880)	-	-	(5 880)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych - pozostałe	(3 980)	(2)	-	(3 982)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych biernych - zobowiązania z tytułu umów	(75)	-	-	(75)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych biernych - pozostałe	(191)	-	-	(191)
Korekty wynikające z obciążenia z tytułu podatku dochodowego	5 171	(32)	13	5 152
Inne korekty z działalności operacyjnej	(847)	-	33	(814)
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	22 053	(141)	-	21 912
Zapłacony podatek dochodowy (zwrot), zaliczony do działalności operacyjnej	(7 162)	-	-	(7 162)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	14 891	(141)	-	14 750
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-	-	-	-
Wpływy z tyt. odsetek otrzymanych	9	-	-	9
Wpływy z tyt. dywidend otrzymanych	810	-	-	810
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych	-	-	-	-
Wpływy ze sprzedaży aktywów trwałych, wartości niematerialnych i nieruchomości inwestycyjnych	208	-	-	208
Wpływy ze spłaty udzielonych pożyczek	-	-	-	-
Wydatki z tytułu nabycia aktywów finansowych	-	-	-	-
Wydatki z tytułu nabycia rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i nieruchomości inwestycyjnych	(10 672)	(72)	-	(10 744)
Wydatki z tyt. udzielonych pożyczek	(146)	-	142	(4)
Pozostałe wpływy i wydatki inwestycyjne	-	-	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(9 791)	(72)	142	(9 721)
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	85 425	142	(142)	85 425
Wydatki z tytułu spłaty kredytów i pożyczek	(73 633)	-	-	(73 633)
Wydatki z tytułu wypłaconej dywidendy	(5 982)	-	-	(5 982)
Wydatki z tyt. spłaty zobowiązań dotyczących leasingu finansowego	(1 105)	-	-	(1 105)
Wydatki z tyt. spłaty odsetek od kredytów, pożyczek, zobowiązań finansowych, dłużnych papierów wartościowych	(14 450)	(1)	-	(14 451)
Pozostałe wpływy i wydatki z działalności finansowej	(1 902)	-	-	(1 902)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(11 647)	141	(142)	(11 648)
Przepływy pieniężne netto, razem	(6 547)	(72)	-	(6 619)
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(6 540)	(72)	-	(6 612)
Różnice kursowe z przeliczenia rachunku przepływów pieniężnych	7	-	-	7
zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-
Środki pieniężne na początek okresu	63 854	92	-	63 946
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:	57 314	20	-	57 334

Dodatkowe informacje i objaśnienia do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego sporządzonego na dzień 31 grudnia 2023 roku

INFORMACJE OGÓLNE

Nazwa, siedziba i podstawowy przedmiot działalności Emitenta

Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej P.A. NOVA („Grupa”, „Grupa Kapitałowa”) jest P.A. NOVA SA („Spółka”, „Emitent”, „P.A. NOVA”) z siedzibą w Polsce, w Gliwicach przy ulicy Górnych Wałów 42. Spółka jest notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od 20.07.2007 r.

Jednostką sporządzającą sprawozdanie finansowe jest P.A. NOVA S.A.

Biuro jednostki dominującej znajduje się w Gliwicach przy ul. Górnych Wałów 42.

Biuro jest podstawowym miejscem prowadzenia działalności gospodarczej.

P.A. NOVA S.A. w obecnej formie prawnej działa w oparciu o uchwałę 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.

Krajem rejestracji Emitenta jest Rzeczpospolita Polska.

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy Kapitałowej Emitenta jest:

- kompleksowa realizacja inwestycji w zakresie generalnego wykonawstwa obiektów budownictwa ogólnego i przemysłowego. Grupa ma ponad trzydziestoletnie doświadczenie w budowie obiektów handlowych, usługowych i przemysłowych;
- usługi projektowe, świadczone zarówno na rzecz Grupy, 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.

Jednostką dominującą najwyższego szczebla Grupy Kapitałowej jest P.A. NOVA S.A.

INFORMACJA O KONSOLIDACJI

P.A. NOVA S.A. jest Jednostką dominującą w Grupie Kapitałowej, która sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 11.04.2023 roku.

Grupa Kapitałowa objęta konsolidacją pełną składa się z następujących jednostek:

- **P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 - jednostka dominująca;**
- **San Development Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 - jednostka zależna,**

- w której P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów;
- **Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.** z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 - **jednostka zależna**, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów;
- **Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.** z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 - **jednostka zależna**, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów;
- **Galeria Galena Sp. z o.o.** z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 - **jednostka zależna**, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100 % udziałów;
- **Galeria Kluczbork Sp. z o.o.** z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 - **jednostka zależna**, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów;
- **P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o.** z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 - **jednostka zależna**, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów;
- **P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o.** z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 - **jednostka zależna**, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów;
- **P.A. NOVA Invest Racibórz Sp. z o.o.** z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 - **jednostka zależna**, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów;
- **P.A. NOVA Invest Częstochowa Sp. z o.o.** z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 - **jednostka zależna**, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów;
- **P.A. NOVA Invest Pyskowice Sp. z o.o.** (dawniej: Centrum Handlowe ZET Sp. z o.o.) z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 - **jednostka zależna**, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów;
- **P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o.** z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 - **jednostka zależna**, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów;
- **P.A. NOVA BT GmbH** z siedzibą w Sonnefeld (Niemcy) - **jednostka zależna**, w której P.A. NOVA S.A. posiada 98% udziałów;
- **P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o.** z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 - **jednostka zależna**, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów.
- **P.A. NOVA Invest Kłodzko 1 Sp. z o.o.** z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 - **jednostka zależna**, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów;
- **P.A. NOVA Invest Kłodzko 2 Sp. z o.o.** z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 - **jednostka zależna**, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów;
- **P.A. NOVA Invest Ząbkowice Sp. z o.o.** z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 - **jednostka zależna**, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów;
- **P.A. NOVA Invest Biała Podlaska Sp. z o.o.** z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 - **jednostka zależna**, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów;
- **P.A. NOVA Management Sp. z o.o.** z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 - **jednostka zależna**, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów.
- Spółka, która została zbyta na rzecz Torwell Investment Sp. z o.o. w 2022 r., tj.: **TI 17 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Aleja Jana Pawła II 27** (poprzednio P.A. NOVA Zielona Góra Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42); została objęta konsolidacją w okresie porównawczym 2022 wyłącznie w zakresie danych finansowych ujętych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów według stanu na koniec miesiąca kalendarzowego, w którym nastąpiło przeniesienie udziałów w spółce.

Poza wyżej wymienionymi spółkami objętymi konsolidacją, P.A. NOVA S.A. jest jednostką dominującą w stosunku do następujących podmiotów:

- **PAL Sp. z o.o.** z siedzibą we Wrocławiu, ul. Długosza 42-46 - **jednostka zależna**, w której P.A. NOVA S.A. posiada 50,1% udziałów;
- **PAL 1 Sp. z o.o.** z siedzibą we Wrocławiu, ul. Długosza 42-46 - **jednostka zależna**, w której P.A. NOVA S.A. posiada 50,1% udziałów;
- **PAL 2 Sp. z o.o.** z siedzibą we Wrocławiu, ul. Długosza 42-46 - **jednostka zależna**, w której P.A.

- NOVA S.A. posiada 50,1% udziałów;
- **P.A. NOVA Invest Sanocka Sp. z o.o.** z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 - jednostka zależna, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów;
 - **P.A. NOVA Invest Świdnica 1 Sp. z o.o.** z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 - jednostka zależna, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów;
 - **P.A. NOVA Invest Świdnica 2 Sp. z o.o.** z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 - jednostka zależna, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów;
 - **P.A. NOVA Invest 11 Sp. z o.o.** z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 - jednostka zależna, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów;
 - **P.A. NOVA Invest Nysa Sp. z o.o.** z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 - jednostka zależna, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów;
 - **P.A. NOVA Invest Dzierżoniów Sp. z o.o.** z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 - jednostka zależna, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów.

Wyżej wymienione Spółki nie zostały objęte konsolidacją z uwagi na kryterium istotności.

Podmioty powiązane z Grupą Kapitałową:

- Budoprojekt Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 - znaczący inwestor (posiada 24,36% udziałów w kapitale i 34,31% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy P.A. NOVA S.A.).

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przedstawione w **tysiącach złotych polskich**, jako że złoty polski jest podstawową walutą, w której denominowane są transakcje (operacje gospodarcze) Grupy.

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.

Poszczególne pozycje wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów oraz wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych przeliczono na euro według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez NBP obowiązujących na ostatni dzień każdego zakońzonego miesiąca okresu sprawozdawczego.

Kurs na ostatni dzień bilansowy:

- 31.12.2023 - 4,3480
- 31.12.2022 - 4,6899

Kurs średni w okresie:

- 01.01.2023-31.12.2023 - 4,5284
- 01.01.2022-31.12.2022 - 4,6883

OKRESY PREZENTOWANE

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.

W sprawozdaniu finansowym dokonano zmian prezentacji danych za okresy porównywalne, które zostały opisane w punkcie *Zmiany w sprawozdaniach finansowych poprzednich okresów*.

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:

- 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 podpisania niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego w skład Zarządu Emitenta wchodził:

- Pan Tomasz Janik - Prezes Zarządu,
- Pani Ewa Bobkowska - Wiceprezes Zarządu,
- Pan 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:

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

ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

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

PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Grupa 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 Grupy będą wpływać na decyzję głównych użytkowników sprawozdania finansowego ogólnego przeznaczenia podejmowane na podstawie takiego sprawozdania.

Oświadczenie o zgodności

Zarząd Spółki dominującej oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi w Grupie

zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy, jak również jej wynik finansowy.

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

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

Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w roku 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.

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

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

- Zmiany do 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. Dаты 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.

Grupa jest w trakcie oceny wpływu powyższych standardów i interpretacji na zastosowane zasady (politykę) rachunkowości i nie podjęła decyzji o wcześniejszym zastosowaniu żadnego standardu interpretacji wraz ze zmianami, które zostały opublikowane, ale nie weszły w życie.

Podstawa konsolidacji

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zawiera sprawozdanie finansowe jednostki dominującej oraz sprawozdania jednostek kontrolowanych przez jednostkę dominującą (czyli jej jednostek zależnych, co obejmuje także jednostki specjalnego przeznaczenia). Uznaje się, że kontrola występuje wówczas, gdy jednostka dominująca ma możliwość wpływania na politykę finansową i operacyjną podległej jednostki w celu osiągnięcia korzyści z jej działalności. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji

i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze. W celu eliminacji jakichkolwiek rozbieżności w stosowanych zasadach rachunkowości wprowadza się korekty.

Wszystkie znaczące salda i transakcje pomiędzy jednostkami Grupy, w tym niezrealizowane zyski wynikające z transakcji w ramach Grupy, zostały w całości wyeliminowane. Niezrealizowane straty są eliminowane, chyba że dowodzą wystąpienia utraty wartości.

Jednostki zależne podlegają konsolidacji w okresie od dnia objęcia nad nimi kontroli przez Grupę, a przestają być konsolidowane od dnia ustania kontroli. Sprawowanie kontroli przez jednostkę dominującą ma miejsce wtedy, gdy:

- posiada władzę nad danym podmiotem,
- podlega ekspozycji na zmienne zwroty lub posiada prawa do zmiennych zwrotów z tytułu swojego zaangażowania w danej jednostce,
- ma możliwość wykorzystania władzy w celu kształtowania poziomu generowanych zwrotów.

Grupa weryfikuje fakt sprawowania kontroli nad innymi jednostkami, jeżeli wystąpiła sytuacja wskazująca na zmianę jednego lub kilku z wyżej wymienionych warunków sprawowania kontroli.

W sytuacji, gdy Grupa posiada mniej niż większość praw głósów w danej jednostce, ale posiadane prawa głósu są wystarczające do jednostronnego kierowania istotnymi działaniami tej jednostki, oznacza to, że sprawuje nad nią władzę. W momencie oceny, czy prawa głósu w danej jednostce są wystarczające dla zapewnienia władzy, Grupa analizuje wszystkie istotne okoliczności, w tym:

- wielkość posiadanego pakietu praw głósu w porównaniu do rozmiaru udziałów i stopnia rozproszenia praw głósu posiadanych przez innych udziałowców;
- potencjalne prawa głósu posiadane przez Grupę, innych udziałowców lub inne strony;
- prawa wynikające z innych ustaleń umownych; a także
- dodatkowe okoliczności, które mogą dowodzić, że Grupa posiada lub nie posiada możliwości kierowania istotnymi działaniami w momencie podejmowania decyzji, w tym schematy głosowania zaobserwowane na poprzednich zgromadzeniach udziałowców.

Zmiany w udziale własnościowym jednostki dominującej, które nie skutkują utratą kontroli nad jednostką zależną są ujmowane jako transakcje kapitałowe. W takich przypadkach w celu odzwierciedlenia zmian we względnych udziałach w jednostce zależnej Grupa dokonuje korekty wartości bilansowej udziałów kontrolujących oraz udziałów niekontrolujących. Wszelkie różnice pomiędzy kwotą korekty udziałów niekontrolujących a wartością godziwą kwoty zapłaconej lub otrzymanej odnoszone są na kapitał własny i przypisywane do właścicieli jednostki dominującej.

W stosownych przypadkach w sprawozdaniach finansowych jednostek zależnych bądź stowarzyszonych dokonuje się korekt mających na celu ujednoczenie zasad rachunkowości stosowanych przez daną jednostkę z zasadami stosowanymi przez pozostałe jednostki Grupy.

Wszelkie transakcje, salda, przychody i koszty zachodzące między podmiotami powiązаныmi objętymi konsolidacją podlegają pełnej eliminacji konsolidacyjnej.

Udziały mniejszości w aktywach netto (z wyłączeniem wartości firmy) konsolidowanych podmiotów zależnych prezentowane są odrębnie od kapitału własnego Grupy.

W niniejszym sprawozdaniu finansowym dokonano eliminacji wszystkich sald istniejących na dzień sporządzenia sprawozdania pomiędzy jednostkami Grupy, natomiast wszelkie przychody i koszty poniesione wzajemnie przez jednostki z Grupy do dnia 27 czerwca 2008 r. nie podlegają eliminacjom konsolidacyjnym, z uwagi na fakt, że przed tą datą nie istniała Grupa Kapitałowa.

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.

Poniżej opisano połączenia, jakie nastąpiły w roku 2023.

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 przejścia, 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 Dominującej.

W okresie porównawczym 2022 nie nastąpiło połączenie jednostek gospodarczych.

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 przejściu, wynika z wystąpienia na dzień przejścia nadwyżki kosztu przejścia jednostki nad udziałem Grupy w wartości godziwej netto dających się zidentyfikować

aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych jednostki zależnej, stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia ujmowanych na dzień przejęcia. Za przejęcie przyjmuje się również objęcie kontroli nad jednostką wykazywaną w sprawozdaniu finansowym jako jednostka zależna.

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

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

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

Środki trwałe umarzane 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.

Środki trwałe w budowie obejmują inwestycje rozpoczęte dotyczące środków trwałych będących w toku budowy lub montażu i wycenia się je 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. Środki trwałe w budowie nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy i przekazania środka trwałego do używania.

Należności długoterminowe wycenia się według wartości nominalnej. W pozycji tej Grupa 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, ponieważ Grupa systematycznie otrzymuje odsetki od tych należności.

Nieruchomości inwestycyjne

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

W Grupie 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 korzyści w postaci czynszów,
2. Nieruchomości (grunty) nabyte w celu wybudowania na nich obiektów handlowych lub przemysłowych w celu ich przyszłego wynajmu i czerpania korzyści 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 Grupa oczekuje długoterminowego wzrostu wartości tych nieruchomości, a ponadto grunty te nie są przeznaczone do odsprzedaży,
- b) Co do punktu 8e - po nabyciu gruntu trwa proces dostosowywania go (proces formalno -prawny oraz proces budowlany) do przyszłego użytkowania w sposób właściwy dla Nieruchomości Inwestycyjnych opisanych w poz. 2.

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

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

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

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

Aktywa finansowe - udziały w jednostkach zależnych

Udziały wycenia się zgodnie z MSSF 9, dla instrumentów kapitałowych tj. według ceny nabycia instrumentów kapitałowych.

Utrata wartości aktywów finansowych - udziały w jednostkach zależnych

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

Aktywa finansowe - pozostałe

Aktywa finansowe klasyfikowane są do następujących kategorii wyceny:

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

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

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

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

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

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

- Poziom 3 - Techniki wyceny, dla których najniższy poziom danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej jako całości jest nieobserwowalny.

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

Wycena na moment początkowego ujęcia

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

Zaprzestanie ujmowania

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

- Prawa do uzyskania przepływów pieniężnych z aktywów finansowych wygasły, lub
- Prawa do uzyskania przepływów pieniężnych z aktywów finansowych zostały przeniesione a Grupa 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 Grupa 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 Grupa 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.

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.

W sytuacji, gdy Grupa:

- 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

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

W przypadku pozostałych aktywów finansowych, Grupa 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, Grupa wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe z tytułu instrumentu finansowego w kwocie równej oczekiwany stratom kredytowym w całym okresie życia.

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

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. Grupa 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 Grupa 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 Grupa wykorzystuje macierz rezerw zbudowaną o historyczne poziomy spłacalności należności od odbiorców, które poddawane są okresowemu dopasowaniu w celu jej aktualizacji.

Odpis na oczekiwane straty kredytowe wycenia się w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w całym okresie życia należności. Emitent i spółki przyjęły 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 i spółki Grupy Kapitałowej dokonują kalkulacji w oparciu o następujące elementy:

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

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 Grupy 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 własny (aktywa netto) stanowi udział pozostały w aktywach jednostki po odjęciu wszystkich jej zobowiązań.

Kapitał podstawowy wykazywany jest według wartości nominalnej.

Udziały (akcje) własne wykazywane są w cenie nabycia.

Kapitał z aktualizacji wyceny obejmuje różnice z wyceny długoterminowych aktywów finansowych.

Nadwyżka ceny emisyjnej nad ceną nominalną to kwota równa nadwyżce cen obejmowania akcji Jednostki Dominującej ponad ich wartość nominalną.

Zyski (straty) zatrzymane obejmują kapitały rezerwowe i kapitał zapasowy, niepodzielone zyski i straty z lat ubiegłych oraz wynik netto bieżącego roku obrotowego.

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: 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 finansowe wyceniane są w kwocie wymagającej zapłaty.

Koszty finansowania zewnętrznego (prowizje, odsetki, różnice kursowe) zaciągniętego w związku ze współfinansowaniem nakładów na realizację majątku trwałego, do czasu oddania danego składnika majątkowego do użytkowania, są kapitalizowane i odnoszone na wartość tych składników majątku trwałego.

Grupa 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 zobowiązań finansowych, co do których Grupa stosuje politykę zabezpieczeń (w szczególności kredyty) powstałe różnice kursowe odnoszone są na kapitał z aktualizacji wyceny instrumentów finansowych pod warunkiem spełnienia kryterium efektywności.

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.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania 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, Grupa 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.

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.

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

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

Leasing

Spółka stosuje przepisy MSSF 16 „Leasing” do ujmowania, wyceny, prezentacji i ujawniania leasingu. Umowa jest leasingiem lub zawiera leasing, jeżeli na jej mocy przekazuje się prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów na dany okres w zamian za wynagrodzenie. Spółka nie traktuje jako leasing umów krótkoterminowych i o nieznacznej wartości. Spółka występuje głównie jako leasingobiorca. W dacie rozpoczęcia leasingu Spółka wycenia składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania według kosztu a zobowiązanie leasingowe w wysokości wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty w tej dacie.

Zasady amortyzacji środków trwałych użytkowanych na mocy leasingu 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:

- rozliczane w czasie dotacje (dotacje rozliczane są systematycznie w czasie użytkowania dotowanych środków trwałych jako przychody wykazywane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów)
- otrzymane płatności oraz wystawione faktury, które nie zostały zakwalifikowane do przychodów okresu sprawozdawczego
- rozliczenia związane z ulgą na złe długi.

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.

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

Podatek od towarów usług

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

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

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

Ocena niepewności co do rozliczeń podatkowych

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

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

Przychody z umów z klientami

Grupa 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

Grupa 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;
- Grupa jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane;
- Grupa 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 Grupa otrzyma wynagrodzenie, które będzie jej przysługiwało w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.

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

Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia

W momencie zawarcia umowy Grupa 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 Grupy 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 Grupa uwzględnia warunki umowy oraz stosowane przez nią zwyczajowe praktyki handlowe. Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które - zgodnie z oczekiwaniami Grupy - 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, Grupa oszacowuje kwotę wynagrodzenia, do którego będzie uprawniona w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług na rzecz klienta. Grupa 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 Grupa 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 Grupa albo uzyskuje premię za wyniki, albo nie).

Grupa 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

Grupa 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 oczekiwaniami Grupy - przysługuje jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi.

Spełnianie zobowiązań do wykonania świadczenia

Grupa 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 Grupa ma prawo do otrzymania od klienta wynagrodzenia w kwocie, która odpowiada bezpośrednio wartości, jaką dla klienta ma świadczenie dotychczas wykonane, Grupa 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, Grupa określa czy charakter przyrzeczenia Grupy stanowi zobowiązanie do wykonania świadczenia polegającego na dostarczeniu określonych dóbr lub usług (w tym przypadku Grupa jest zleceniodawcą) czy też na zleceniu innemu podmiotowi dostarczenia tych dóbr lub usług (w tym przypadku Grupa jest pośrednikiem).

Grupa jest zleceniodawcą, jeśli sprawuje kontrolę nad przyrzeczonym 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 Grupa ujmuje przychody w kwocie wynagrodzenia brutto, do którego - zgodnie z jej oczekiwaniami - będzie uprawniona w zamian za przekazane dobra lub usługi.

Grupa działa jako pośrednik, jeśli jej zobowiązanie do wykonania świadczenia polega na zapewnieniu dostarczenia dóbr lub usług przez inny podmiot. W taki przypadku Grupa ujmuje przychody w kwocie jakiegokolwiek opłaty lub prowizji, do której - zgodnie z jej oczekiwaniami - 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 przyrzonego dobra lub usługi klientowi a momentem zapłaty za dobro lub usługę przekracza jeden rok Grupa oceniła, że umowy zawierają istotny element finansowania ze względu na trudność w realizacji umowy. W celu ustalenia ceny transakcyjnej, Grupa koryguje przyrzoną kwotę wynagrodzenia o istotny komponent finansowania stosując stopę dyskontową, która zostałaby zastosowana w przypadku zawarcia oddzielnej transakcji finansowania pomiędzy jednostką a jej klientem w momencie zawarcia umowy.

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

Wynagrodzenie niepieniężne

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

Gwarancje

Grupa udziela gwarancji na sprzedane produkty, które stanowi zapewnienie klienta, że dany produkt jest zgodny z ustaloną przez strony specyfikacją. Grupa 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

Grupa 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. Grupa ujmuje dodatkowe koszty doprowadzenia do zawarcia umowy jako koszty w momencie ich poniesienia.

Aktywa z tytułu umowy

W ramach aktywów z tytułu umowy Grupa 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). Grupa 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 Grupa 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). Grupa 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 Grupa ujmuje jako koszt (strata z tytułu utraty wartości).

Zobowiązania z tytułu umowy

W ramach zobowiązań z tytułu umowy Grupa 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 Grupa ujmuje prawo do odzyskania produktów od klientów po wywiązaniu się ze zobowiązania do zwrotu zapłaty.

Zobowiązanie do zwrotu wynagrodzenia

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

Ujęcie przychodów i kosztów oraz zasady ustalenia wyniku finansowego

Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych stanowi podstawową działalność GK PA Nova i w związku z tym przychody i koszty związane z taką sprzedażą są prezentowane w działalności podstawowej.

Przychody ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, jeżeli nastąpiło zwiększenie przyszłych korzyści ekonomicznych lub zmniejszenie stanu zobowiązań. Wysokość przychodu ustala się wg wartości godziwej zapłaty otrzymanej bądź należnej po uwzględnieniu rabatów.

Pozostałe przychody to przychody niezwiązane w sposób bezpośredni z podstawową działalnością jednostki.

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

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), koszty zbycia nieruchomości, 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 Grupy, a w szczególności: koszty zarządu oraz koszty działów pracujących na potrzeby całej Grupy.

Pozostałe koszty operacyjne obejmują koszty niezwiązane bezpośrednio ze zwykłą działalnością jednostki.

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 skonsolidowane 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 Grupie, 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 na doświadczeniach historycznych i innych czynnikach uznawanych za istotne. Rzeczywiste wyniki mogą odbiegać od przyjętych wartości szacunkowych. Szacunki i leżące u ich podstaw założenia podlegają bieżącej weryfikacji. Zmianę wielkości szacunkowych ujmuje się w okresie, w którym nastąpiła weryfikacja, jeśli dotyczy ona wyłącznie tego okresu, lub w okresie bieżącym i okresach przyszłych, jeśli zmiana dotyczy ich na równi z okresem bieżącym.

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

Szacowanie utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych

Grupa 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, Grupa 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 Grupa przyjmuje szacowane przychody z tytułu umów najmu oraz ewentualnego planowanego zbycia nieruchomości inwestycyjnej.

Szacowanie utraty wartości udziałów w spółkach zależnych

Grupa wycenia udziały w spółkach zależnych w cenie nabycia. Zgodnie z zapisami MSR 36, Grupa jest zobowiązana do corocznej identyfikacji wystąpienia ewentualnych przesłanek do utraty wartości w zakresie udziałów w jednostkach zależnych. Grupa 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 Grupy. W przypadku zaistnienia takiej przesłanki, Grupa dokonuje testu na utratę wartości polegającego na określeniu wartości odzyskiwanej jako sumy szacowanych zdyskontowanych przyszłych przepływów pieniężnych które według osądu Zarządu Spółki dominującej wygeneruje spółka zależna. W przypadku, w którym wartość odzyskiwana jest niższa od wartości bilansowej, zgodnie z zapisami MSR 36 Grupa dokonuje odpisu aktualizującego.

Szacowanie rezerw na naprawy gwarancyjne

Specyfika działalności Spółki dominującej 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 wartości firmy

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym występuje wartość firmy, która powstała na skutek nabycia udziałów w jednostce zależnej za cenę wyższą od obecnej wartości aktywów netto przypadającej na jednostkę dominującą. Nabycie nastąpiło w dwóch etapach:

1. 27 czerwca 2008 r. - P.A. NOVA S.A. objęła kontrolę nad spółką San Development Sp. z o.o. w wyniku pozyskania 47,7% udziałów, co dało łącznie udział w kapitale spółki zależnej równy 81%;
2. 26 czerwca 2009 r. - P.A. NOVA S.A. nabyła kolejne 19% udziałów, osiągając jednocześnie 100% udziałów w kapitale spółki San Development Sp. z o.o.

Wartość aktywów netto na podstawie, której ustalono wartość firmy została ustalona dwukrotnie, w datach nabywania kolejnych pakietów udziałów w następujący sposób:

Głównym aktywem San Development Sp. z o.o. jest nieruchomość komercyjna położona w Przemysłu, na której w momencie nabycia planowano realizację centrum handlowego (obiekt oddano do użytkowania w 2010r.). Wartość tej nieruchomości została określona poprzez oszacowanie przez rzeczoznawcę w dniu 11.07.2008r. Wycena została sporządzona przed rozpoczęciem prac budowlanych bezpośrednio związanych z realizacją inwestycji. Wycenę tę zastosowano zarówno do określenia aktywów netto na dzień 27 czerwca 2008 r. jak i na dzień 26 czerwca 2009 r.

W celu ustalenia wartości aktywów netto od wartości rynkowej nieruchomości odjęto koszty przystosowania nieruchomości do realizacji inwestycji mające wpływ na wielkość wyceny; ujemne kapitały własne San Development; koszty finansowania odpowiednio do 27 czerwca 2008 r. oraz przy drugim oszacowaniu do 26 czerwca 2009 r.

Do ustalania wartości aktywów netto na dzień 26 czerwca 2009 r. nie brano pod uwagę nakładów inwestycyjnych na realizację obiektu budowlanego, przyjmując założenie, że nakłady te są równe ich wartości rynkowej.

Co do ustalonych w powyższy sposób wartości na potrzeby rocznych sprawozdań finansowych wykonuje się testy na utratę wartości firmy.

Szacowanie przychodów i kosztów kontraktów długoterminowych

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

Wybrana przez Grupę 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 pracownicze

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

Grupa 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 Grupa 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. Grupa corocznie dokonuje weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków.

Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

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

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

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

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

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

Grupa 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, Grupa ujmuje te rozliczenia uwzględniając ocenę niepewności.

Rezerwy na sprawy sporne

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

SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI

Podział na segmenty

Podział na segmenty działalności (MSSF 8) przedstawiono w poniższej tabeli. Obecnie Grupa prowadzi działalność głównie na rynku krajowym. Nadto Grupa sklasyfikowała swoją działalność według jej rodzajów. Niektóre z aktywów i zobowiązań nie mogą być przypisane do konkretnych segmentów, ponieważ dotyczą całej działalności Grupy - w takim przypadku zostały one wykazane w ostatniej kolumnie poniższej tabeli.

Grupa 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.

	działalność związana z wynajmem	działalność budowlana (obiekty własne oraz sprzedaż zewnętrzna	działalność projektowa	działalność informatycz na	działalność badawczo- rozwojowa	ogólne / nie przyporząd kowane do żadnego segmentu	Razem
Aktywa niematerialne oraz wartość firmy	3 082	-	-	-	-	10	3 092
Rzeczowe aktywa trwałe	96	33 391	80	73	2 896	8 193	44 729
Długoterminowe należności	-	-	-	-	-	-	-
Nieruchomości inwestycyjne	599 903	37 159	-	-	-	-	637 062
Długoterminowe aktywa finansowe	1 810	1 595	-	-	-	484	3 889
Aktywa przeznaczane do sprzedaży	80 760	-	-	-	-	-	80 760
<u>Razem nakłady inwestycyjne*</u>	<u>685 651</u>	<u>72 145</u>	<u>80</u>	<u>73</u>	<u>2 896</u>	<u>8 687</u>	<u>769 532</u>
Zapasy i należności krótkoterminowe (z wyłączeniem krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych)	6 680	35 141	1 858	1 182	-	481	45 342
Inwestycje krótkoterminowe	56 443	2 098	-	-	-	6 209	64 750
Zadłużenie z tytułu kredytów i pożyczek	(301 709)	-	-	-	-	(1 587)	(303 296)
Aktywa własne	447 066	109 384	1 938	1 255	2 896	13 790	576 328
Przychody ze sprzedaży	89 489	243 703	5 489	11 570	-	249	350 500
Struktura % przychodów ze sprzedaży	26%	70%	2%	3%	0%	0%	100%
Koszt własny sprzedaży powiększony o koszty sprzedaży	37 491	220 007	5 586	11 173	1 602	1 531	277 390
Koszty finansowe	14 186	9 187	234	430	-	209	24 246
Wynik segmentu	<u>37 812</u>	<u>14 509</u>	<u>(331)</u>	<u>(33)</u>	<u>(1 602)</u>	<u>(1 491)</u>	<u>48 864</u>
Struktura % wyniku	77%	30%	-1%	0%	-3%	-3%	100%

*Na kwotę nakładów inwestycyjnych składają się aktywa trwałe i aktywa dostępne do sprzedaży pomniejszone o aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz długoterminowe rozliczenia międzyokresowe.

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)	13 377	12 139
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	858	733
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	9 608	9 944
- urządzenia techniczne i maszyny	535	290
- środki transportu	2 195	1 007
- inne środki trwałe	181	165
- inwestycje w obcych środkach trwałych	-	-
b) środki trwałe w budowie	31 352	5 990
Rzeczowe aktywa trwałe razem	44 729	18 129

Rzeczowe aktywa trwałe (struktura własnościowa)	31.12.2023	31.12.2022
a) własne	42 532	17 540
b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu, w tym:	2 197	589
- leasingu	2 197	589
Rzeczowe aktywa trwałe bilansowe razem	44 729	18 129

Zmiany rzeczowych aktywów trwałych

Zmiany rzeczowych aktywów trwałych (wg grup rodzajowych) w okresie od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.

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	783	14 898	5 023	7 264	2 729	-	30 697
b) zwiększenia (z tytułu)	134	-	639	1 898	100	-	2 771
- nabycia	-	-	376	-	100	-	476
- przesunięcia wewnętrzne między grupami	-	-	-	-	-	-	-
- przejęcia z inwestycji (rozliczenie środków w budowie)	-	-	8	-	-	-	8
- przejęcia z inwestycji (rozliczenie nieruchomości inwestycyjnych)	-	-	-	-	-	-	-
- przejętych z leasingu	134	-	255	1 898	-	-	2 287
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	296	529	94	-	919
- likwidacji	-	-	204	-	94	-	298
- sprzedaży	-	-	92	529	-	-	621
- przemieszczenia wewnętrznego	-	-	-	-	-	-	-
- inne (likwidacja, wycofanie z ewidencji w wyniku inwentaryzacji)	-	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-	-	-

d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	917	14 898	5 366	8 633	2 735	-	32 549
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	50	4 953	4 734	6 257	2 565	-	18 559
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	9	337	97	181	(11)	-	613
- amortyzacja bieżąca	9	337	393	710	83	-	1 532
- korekty lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-
- przesunięcia wewnętrzne między grupami	-	-	-	-	-	-	-
- amortyzacja sprzedanych środków trwałych	-	-	(93)	(529)	-	-	(622)
- amortyzacja zlikwidowanych środków trwałych	-	-	(203)	-	(94)	-	(297)
- inne	-	-	-	-	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	59	5 290	4 831	6 438	2 554	-	19 172
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	858	9 608	535	2 195	181	=	13 377

Zmiany rzeczowych aktywów trwałych (wg grup rodzajowych) w okresie od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.

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	14 898	4 859	6 937	2 770	2 121	32 228
b) zwiększenia (z tytułu)	141	-	198	594	-	-	933
- nabycia	-	-	135	-	-	-	135
- przesunięcia wewnętrzne między grupami	-	-	-	-	-	-	-
- przejęcia z inwestycji (rozliczenie środków w budowie)	-	-	6	-	-	-	6
- przejęcia z inwestycji (rozliczenie nieruchomości inwestycyjnych)	-	-	57	-	-	-	57
- przejętych z leasingu	141	-	-	594	-	-	735
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	(27)	(267)	(23)	-	(317)
- likwidacji	-	-	(4)	-	-	-	(4)
- sprzedaży	-	-	(15)	(267)	(23)	-	(305)
- przemieszczenia wewnętrznego	-	-	-	-	-	-	-
- inne (likwidacja, wycofanie z ewidencji w wyniku inwentaryzacji)	-	-	(16)	-	-	-	(16)
- inne	-	-	-	-	-	-	-
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	784	14 898	5 084	7 798	2 793	2 121	33 478

e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	43	4 617	4 597	5 745	2 512	2 121	19 635
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	8	337	197	1 046	116	-	1 704
- amortyzacja bieżąca	8	337	161	778	93	-	1 387
- korekty lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-
- przesunięcia wewnętrzne między grupami	-	-	-	-	-	-	-
- amortyzacja sprzedanych środków trwałych	-	-	15	267	23	-	305
- amortyzacja zlikwidowanych środków trwałych	-	-	12	-	-	-	12
- inne	-	-	-	-	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	51	4 954	4 794	6 791	2 628	2 121	21 339
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	733	9 944	290	1 007	165	-	12 139

1.2. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne	31.12.2023	31.12.2022
Nieruchomości użytkowane (wynajmowane)	609 598	599 973
Pozostałe nieruchomości inwestycyjne	27 464	92 250

Zmiany stanu nieruchomości inwestycyjnych	31.12.2023	31.12.2022
a) stan na początek okresu	692 223	660 296
b) zwiększenie (z tytułu)	102 055	87 256
- przekwalifikowane	-	-
- nabycie / wytworzenie	34 792	87 256
- przekwalifikowanie ze środków trwałych w budowie w związku z oddaniem do użytkowania	12 025	-
- objęcie konsolidacją	-	-
- aktywa trwałe klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	54 250	-
- prawo wieczystego użytkowania gruntów	988	2
- nieruchomości inwestycyjne w budowie	-	-
- korekta nakładów inwestycyjnych	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	157 216	55 331
- sprzedaży	68 728	-
- 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 trwałe klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	86 082	54 250

- amortyzacja rezydualna/amortyzacja prawa wieczystego użytkowania gruntu	375	1 048
- przejęcie z mocy prawa na własność gminy	-	-
- korekta nakładów inwestycyjnych	-	-
- prawo wieczystego użytkowania gruntów - sprzedaż	1 985	2
- umorzenie wartości nieruchomości	46	31
-przekwalifikowanie z rzeczowych aktywów trwałych	-	-
d) stan na koniec okresu	637 062	692 223

Kluczowe założenia przyjęte przez Zarząd do wyceny wartości końcowej nieruchomości inwestycyjnych:

- Data, na którą określono wartości końcowe: 31.12.2029
- Wskaźnik, na podstawie którego dokonano kalkulacji wartości końcowej: NOI (net operating income)
- kurs EUR przyjęty do wyceny: 4,3190 PLN
- zakres przyjętej stopy kapitalizacji: 7,25 - 10,25 % (w zależności od rodzaju obiektu)

Grupa 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.

Zgodnie z wymogami MSR 40 Grupa informuje, iż wartość godziwa posiadanych i funkcjonujących nieruchomości inwestycyjnych, oszacowana na podstawie operatów szacunkowych wynosi ok. 720 mln PLN. Grupa bada wartość portfela nieruchomości inwestycyjnych z założeniem ich wartości rezydualnej w perspektywie najbliższych 5 lat. W przypadku, gdy wartość rezydualna jest niższa niż wykazana w jednostkowym sprawozdaniu finansowym spółki będącej właścicielem danego obiektu, Grupa dokonuje odpisu aktualizującego. Wartość brutto funkcjonujących nieruchomości inwestycyjnych na początek 2023 roku wynosiła 697,3 mln PLN. Na koniec okresu sprawozdawczego wartość brutto wynosiła 691,8 mln PLN. Skumulowana wartość amortyzacji wynosiła odpowiednio 7,9 mln PLN na początek okresu oraz 8,1 mln PLN na koniec okresu sprawozdawczego.

1.3. Wartość firmy

Wartość firmy jednostek podporządkowanych w kwocie 3 082 tys. zł wynika z nadwyżki ceny nabycia udziałów w firmie San Development Sp. z o.o. nad wartością aktywów netto tej jednostki ustaloną na:

- 1) Dzień objęcia kontroli, tj. na 27 czerwca 2008 r. na kwotę 2 269 tys. zł,
- 2) Dzień objęcia kolejnego pakietu udziałów, tj. na dzień 26 czerwca 2009 r. na kwotę 813 tys. zł.

1.4. Wartości niematerialne

Wartości niematerialne (struktura własnościowa)	31.12.2023	31.12.2022
a) własne	10	55
b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym leasingu	-	-
Wartości niematerialne razem:	10	55

Zmiany wartości niematerialnych

Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) w okresie od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.

	A	B	C
Wyszczególnienie	Oprogramowanie komputerowe	Inne aktywa niematerialne	Aktywa niematerialne razem
a) wartość brutto aktywów niematerialnych na początek okresu	1 217	28	1 245
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	1 217	28	1 245
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	1 162	28	1 190
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	45	-	45
- amortyzacja bieżąca	45	-	45
- amortyzacja zlikwidowanych wartości niematerialnych i prawnych	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	1 207	28	1 235
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	10	-	10

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

	A	B	C
Wyszczególnienie	Oprogramowanie komputerowe	Inne aktywa niematerialne	Aktywa niematerialne razem
a) wartość brutto aktywów niematerialnych na początek okresu	1 155	28	1 183
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-	-
- nabycia	61	-	-
- 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	1 216	28	1 244
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	1 124	28	1 152
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	37	-	37
- amortyzacja bieżąca	37	-	37
- amortyzacja zlikwidowanych wartości niematerialnych i prawnych	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	1 161	28	1 189
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	55	-	55

1.5. Długoterminowe aktywa finansowe

Długoterminowe aktywa finansowe	31.12.2023	31.12.2022
a) w jednostkach zależnych, w tym:	1 881	82
- udziały lub akcje	60	40
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	1 764	4
- odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone)	57	38
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
b) pozostałych jednostkach, w tym:	2 008	3 633
- udziały lub akcje	202	86
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone)	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	1 806	3 547
Długoterminowe aktywa finansowe, razem	3 889	3 715

Zmiana stanu długoterminowych aktywów finansowych	31.12.2023	31.12.2022
a) stan na początek okresu	3 715	447
b) zwiększenia (z tytułu)	14 865	4 580
- nabycie/objęcie udziałów	20	-
- udzielenie pożyczek / objęcie obligacji	3 603	8
- naliczenie odsetek od pożyczki / objętych obligacji	68	259
- wycena udziałów / akcji / pożyczek	117	30
- przekwalifikowanie w długoterminowe	-	-
- wycena transakcji pochodnych	11 057	4 283
- przeznaczone do sprzedaży	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	14 691	1 312
- przekwalifikowanie w krótkoterminowe	-	-
- spłata pożyczek	1 803	-
- spłata odsetek	50	-
- odpisy aktualizujące	-	268
- wycena udziałów / akcji / pożyczek	41	4
- przeznaczenie do sprzedaży	-	-
- wycena transakcji pochodnych	12 797	1 035
- objęcie konsolidacją	-	-
- sprzedaż udziałów	-	5
d) stan na koniec okresu	3 889	3 715

Zmiana stanu odpisów aktualizujących długoterminowych aktywów finansowych	31.12.2023	31.12.2022

a) stan na początek okresu	7 065	6 832
b) zwiększenie (z tytułu)	155	263
odpisów aktualizujących	155	263
c) zmniejszenia (z tytułu)	5 332	30
rozwiązania odpisów aktualizujących	5 322	30
d) stan na koniec okresu	1 898	7 065

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:	16 435	13 444
odniesionych na wynik finansowy	11 832	9 908
odniesionych na kapitał własny	4 603	3 536
odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-
b) Zwiększenia	3 956	11 629
odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu):	2 822	7 650
- odpisu aktualizującego	14	26
- wyceny pozycji w walutach obcych	159	19
- rezerw na naprawy gwarancyjne	23	30
- rezerw pozostałych	110	212
- kwot opodatkowanych, a nieujętych w rachunku zysków i strat dotyczących rozliczeń kontraktów budowlanych i deweloperskich	2 445	6 971
- kosztów podlegających odliczeniu od dochodu podatkowego w momencie ich zapłaty	2	61
- rezerw na koszty kontraktu	-	110
- niezapłaconych odsetek z tytułu kredytu	10	114
- niezapłaconych odsetek z tytułu pożyczek	-	5
- koszt poręczenia kredytu	-	-
- rezerwa - roboty w toku	-	-
- opodatkowania transakcji sprzedaży nieruchomości / usług przez jednostkę dominującą do spółek zależnych / współzależnych do wysokości kwoty nieuwzględnionej wyniku skonsolidowanym	-	-
- innych różnic przejściowych	-	-
- strat podatkowych podlegających odliczeniu od podstawy opodatkowania w przyszłych okresach	22	35
- wycena pożyczek	-	-
- amortyzacja rezydualna	-	-
- korekt i kompensat konsolidacyjnych aktywów i rezerw na odroczonego podatku dochodowego utworzonych w związku z transakcjami między jednostką dominującą, a jednostkami zależnymi	37	67
odniesione na kapitał własny w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu):	1 134	3 979
- wycena instrumentów finansowych odniesiona w inne całkowite dochody	1 130	3 273
- wycena pożyczek	-	-
- wycena transakcji pochodnych	4	706
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	6 862	8 638
odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	2 947	5 726
- rozwiązania odpisu aktualizującego	39	96
- storna wyceny pozycji w walutach obcych	105	20
- rozwiązania rezerw na naprawy gwarancyjne	-	-
- rozwiązania pozostałych rezerw	169	146
- zapłaty odsetek z tytułu kredytu	3	-
- zapłaty odsetek z tytułu pożyczki	5	289
- ujęcia w rachunku zysków i strat z rozliczeń kontraktów budowlanych i deweloperskich opodatkowanych w poprzednich okresach	-	-
- zapłaty kosztów podlegających zaliczeniu w KUP w momencie zapłaty	71	-
- zapłaty nieopłaconych kwot na ZFŚS	-	-
- rozliczenia na wynik dotacji zaliczonej do przychodów podatkowych w momencie otrzymania	-	-
- innych różnic przejściowych	-	280
- odliczenia strat podatkowych	42	1 449
- 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	2 513	3 306
- odniesione na wynik finansowy okresu w związku ze stratą podatkową (z tytułu)	-	-
- wycena pożyczek	-	140
odniesione na kapitał własny w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu):	3 915	2 912
- wycena instrumentów finansowych odniesiona w inne całkowite dochody	2 924	2 824
- wycena pożyczek	-	-
- wycena transakcji pochodnych	991	88
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:	13 529	16 435
odniesionych na wynik finansowy	11 707	11 832
odniesionych na kapitał własny	1 822	4 603
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:	-	-
- wynagrodzenie z tytułu poręczenia kredytu	-	-
b) od pozostałych jednostek, w tym:	-	-
- depozyty pieniężne zabezpieczające wydane gwarancje bankowe	-	-
- depozyt zabezpieczający spłaty kredytu	-	-
- wynagrodzenie z tytułu poręczenia kredytu	-	-

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)	-	-
b) w walutach obcych	-	-
- należności długoterminowe w EURO po przeliczeniu na zł	-	-

1.8. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe:	31.12.2023	31.12.2022
od jednostek pozostałych, w tym:	8 389	4 910
- koszty uruchomionych produktów bankowych / ubezpieczeniowych	304	158
- ubezpieczenia	138	-
- koszty pozyskania najemców	9	19
- podatki lokalne i opłaty za wieczyste użytkowanie rozliczane w czasie	-	-
- opłaty administracyjne	838	1 031
- koszty emisji papierów dłużnych	-	284
- koszty wykonania prac poza terenem obiektu handlowego, nie zaliczone do wartości nieruchomości inwestycyjnych rozliczane w czasie	7 100	3 418

2. Aktywa obrotowe

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

2.1.1. Zapasy

Zapasy	31.12.2023	31.12.2022
materiały	60	74
półprodukty i produkty w toku	34	18
produkty gotowe	-	1 166
towary	13	9
Zapasy, razem	107	1 267

2.1.2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności krótkoterminowe	31.12.2023	31.12.2022
od jednostek powiązanych, w tym:	119	78
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	119	72
- do 12 miesięcy	119	72
- powyżej 12 miesięcy	-	-
inne	-	6
dochodzone na drodze sądowej	-	-
od pozostałych jednostek, w tym:	45 116	38 157
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	26 546	14 930
- do 12 miesięcy	18 828	9 657
- powyżej 12 miesięcy	7 718	5 273
z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	4 301	7 175
inne	14 269	16 052
dochodzone na drodze sądowej	-	-
Należności krótkoterminowe netto, razem	45 235	38 235
odpisy aktualizujące wartość należności	8 404	6 695
Należności krótkoterminowe brutto, razem	53 639	44 930

Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych	31.12.2023	31.12.2022
z tytułu dostaw i usług, w tym:	119	72
od jednostek zależnych	-	10
od jednostek współzależnych	-	-
od jednostek stowarzyszonych	-	-
od znaczącego inwestora	-	-
od jednostki dominującej	-	-
od innych jednostek powiązanych	119	62
inne, w tym:	-	6
od jednostek zależnych	-	-
od jednostek współzależnych	-	-
od jednostek stowarzyszonych	-	-
od znaczącego inwestora	-	-

od jednostki dominującej	-	6
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	-	-
czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, 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	119	78
odpisy aktualizujące wartość należności od jednostek powiązanych	-	-
Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych brutto, razem	119	78

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych	31.12.2023	31.12.2022
a) Stan na początek okresu	6 695	6 439
b) zwiększenia (z tytułu)	2 698	1 599
- utworzenie odpisów	2 698	1 599
c) zmniejszenia (z tytułu)	989	1 343
- wykorzystanie	98	7
- rozwiązanie	891	1 336
d) Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu	8 404	6 695

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	16 415	4 350
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	337	2 673
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	17	23
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	109	53
powyżej 1 roku	7 772	5 418
należności przeterminowane (brutto)	8 999	7 682
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (brutto)	33 649	20 199
odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	7 103	5 269
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (netto)	26 546	14 930

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	1 494	1 922
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	801	433
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	575	248
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	1 555	365

powyżej 1 roku	4 574	4 714
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (brutto)	8 999	7 682
odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane	7 103	5 269
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (netto)	1 896	2 413

2.1.3. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	31.12.2023	31.12.2022
Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:		
- ubezpieczenia majątkowe	852	655
- opłaty administracyjne	-	158
- koszty finansowe rozliczane w czasie	342	420
- koszty pozyskania najemców	11	10
- koszty wykonania prac remontowych w lokalach najemców obiektu handlowego, nie zaliczone do wartości nieruchomości inwestycyjnych rozliczane w czasie	2 420	1 406
- inne koszty rozliczane w czasie	1 306	1 093
- koszty uruchomionych produktów bankowych / ubezpieczeniowych / leasingowych	-	3 286
- koszty wykonania prac poza terenem obiektu handlowego, nie zaliczone do wartości nieruchomości inwestycyjnych rozliczane w czasie	153	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, razem	5 084	7 028

f

2.1.4. Aktywa z tytułu umów (wycena kontraktów)

Aktywa z tytułu umów (wycena kontraktów)	31.12.2023	31.12.2022
- wycena kontraktów długoterminowych	12 172	18 302
Aktywa z tytułu umów (wycena kontraktów), razem	12 172	18 302

2.1.5. Należności z tytułu podatku dochodowego

Należności z tytułu podatku dochodowego	31.12.2023	31.12.2022
w kraju	1 084	57
za granicą	-	-
Należności z tytułu podatku dochodowego, razem:	1 084	57

2.1.6. Krótkoterminowe aktywa finansowe

Krótkoterminowe aktywa finansowe	31.12.2023	31.12.2022
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)	58	548
odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych aktywów finansowych	-	-
Krótkoterminowe aktywa finansowe, razem	58	548

2.1.7. 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:	64 692	57 334
środki pieniężne w kasie i na rachunkach	53 617	56 798
środki na rachunkach VAT Split Payment	5 054	536
inne środki pieniężne	6 021	-
b) inne aktywa pieniężne	-	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	64 692	57 334

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty - struktura walutowa	31.12.2023	31.12.2022
a) w walucie polskiej	56 723	50 825
b) w walutach obcych	7 969	6 509
euro (EUR)	7 969	6 509
korona czeska (CZK)	-	-
dolar amerykański (USD)	-	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	64 692	57 334

2.2. Aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	31.12.2023	31.12.2022
Razem:	80 760	86 362

Na dzień bilansowy Grupa zakwalifikowała do aktywów przeznaczonych do sprzedaży dwa obiekty handlowe znajdujące się w Kłodzku.

Na dzień 31.12.2022 r. Grupa zakwalifikowała do aktywów przeznaczonych do sprzedaży dwa obiekty handlowe znajdujące się w Ząbkowicach Śląskich oraz Płocku.

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 dwóch 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 dwóch 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							

Wartość księgowa akcji

	31.12.2023	31.12.2022
Wartość księgowa	477 633	433 347
Liczba akcji / udziałów (w szt.)	10 000 000	10 000 000
Wartość księgowa na jedną /en akcję / udział (w zł)	48	43
Rozwodniona liczba akcji / udziałów (w szt.)	10 000 000	10 000 000
Rozwodniona wartość księgowa na jedną /en akcję / udział (w zł)	48	43

Akcje własne (wielkość ujemna)

Udziały (akcje) własne	31.12.2023	31.12.2022
Udziały (akcje) własne nabyte w ramach programu skupu udziałów (akcji) własnych	(577)	(577)

Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną

	31.12.2023	31.12.2022
Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną	142 844	142 844

4. Zobowiązania

4.1. Zobowiązania długoterminowe

4.1.1. Długoterminowe rezerwy

Zmiana stanu pozostałych rezerw długoterminowych (wg tytułów)	31.12.2023	31.12.2022
a) stan na początek okresu	1 146	1 016
b) zwiększenia (z tytułu)	1 211	746
- utworzenie rezerw na naprawy gwarancyjne w związku z oddaniem do użytkowania obiektów budowlanych	1 100	746
- utworzenie rezerw na świadczenia emerytalne i podobne	111	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	980	617
- wykorzystanie	980	586
- rozwiązanie	-	-
- przekwalifikowanie do krótkoterminowych	-	-
- aktualizacja rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	-	31
d) stan na koniec okresu	1 377	1 146

4.1.1.A. 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	166	197
b) zwiększenia (z tytułu)	111	-
- aktualizacja naliczeń	111	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	31
- aktualizacja naliczeń	-	31
d) stan na koniec okresu	277	166

4.1.2. 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:	26 252	27 482
odniesionego na wynik finansowy	23 843	25 838
odniesionego na kapitał własny	1 412	647
odniesionego na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	997	997
Zwiększenia:	8 968	2 860
odniesione na wynik finansowy okresu z tytułu dodatnich różnic przejściowych, w tym:	5 618	891
- amortyzacja podatkowa	333	64
- nieotrzymane odsetki od pożyczek	11	19
- wycena inwestycji	-	12
- wycena pożyczek	-	317
- wycena należności / zobowiązań	-	20
- wycena rachunku w EUR	120	95

- naliczenie poręczenia kredytów	-	-
- nieotrzymane odsetki od depozytu	-	1
- różnice kursowe	-	-
- wycena transakcji pochodnych	-	-
- dostosowanie lokali dla najemców	1 158	363
- różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	651	-
- korekt i kompensat konsolidacyjnych aktywów i rezerw na odroczone podatki dochodowe utworzonych w związku z transakcjami pomiędzy jednostką dominującą, a jednostkami zależnymi	3 345	-
odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu):	3 350	1 969
- wycena instrumentów finansowych odniesiona w inne całkowite dochody	1 427	155
- wycena transakcji pochodnych	1 923	1 814
- wycena pożyczek	-	-
odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu):	-	-
	-	-
Zmniejszenia:	4 560	4 090
odniesione na wynik finansowy okresu w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi, w tym:	2 073	2 886
- amortyzacja podatkowa	-	388
- nieotrzymane odsetki od pożyczek	-	-
- wycena rachunku w EUR	125	86
- otrzymane odsetki od depozytu	-	-
- wycena pożyczek	-	-
- wycena transakcji pochodnych	-	-
- wycena inwestycji	1 698	2 273
- wycena rozrachunków	28	
- różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	-	-
- przekwalifikowanie do zobowiązań dotyczących aktywów przeznaczonych do sprzedaży	-	-
- dostosowanie lokali dla najemców	222	-
- korekt i kompensat konsolidacyjnych aktywów i rezerw na odroczone podatki dochodowe utworzonych w związku z transakcjami pomiędzy jednostką dominującą, a jednostkami zależnymi	-	139
odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu):	2 487	1 204
- wycena instrumentów finansowych odniesiona w inne całkowite dochody	237	-
- wycena transakcji pochodnych	2 243	1 197
- wycena pożyczek	-	-
- amortyzacja podatkowa	7	7
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	30 660	26 252
odniesionego na wynik finansowy	27 388	23 843
odniesionego na kapitał własny	2 275	1 412
odniesionego na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	997	997

4.1.3. Długoterminowe zadłużenie finansowe

Długoterminowe zadłużenie	31.12.2023	31.12.2022
a) wobec innych jednostek powiązanych, w tym:	-	1 821
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	1 821
z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej	-	-
z tytułu kredytów	-	-
z tytułu pożyczek	-	-
	-	-
b) wobec pozostałych jednostek, w tym:	206 012	258 040
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	28 696
z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej	-	-
z tytułu kredytów	203 636	225 578
z tytułu pożyczek	-	-
zabezpieczenie transakcji pochodnych	2 376	3 766
Długoterminowe zadłużenie finansowe, razem	259 861	259 861

Zmiana stanu długoterminowych kredytów	31.12.2023	31.12.2022
a) stan na początek okresu	225 578	242 050
- kapitał	225 578	242 050
- odsetki	-	-
b) zwiększenia (z tytułu)	71 893	78 712
- przekwalifikowanie do długoterminowych	51 620	23 962
- otrzymanie kredytu	4 679	-
- naliczenie odsetek	-	-
- różnice kursowe	978	2 189
- wycena kredytu	14 616	52 561
c) zmniejszenia (z tytułu)	93 835	95 184
- przekwalifikowanie do krótkoterminowych	58 835	44 941
- spłata kredytu	-	-
- spłata odsetek	-	-
- różnice kursowe	42	-
- wycena kredytu	34 958	50 243
- przekwalifikowanie do zobowiązań dotyczących aktywów przeznaczonych do sprzedaży	-	-
d) stan na koniec okresu	203 636	225 578
- kapitał	203 636	225 578
- 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	-	-
d) stan na koniec okresu	-	-
- kapitał	-	-
- odsetki	-	-
- wycena pożyczek	-	-

4.1.4. Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu

Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	31.12.2023	31.12.2022
użytkowanie wieczyste	9 738	10 846
pozostałe	1 354	263
Razem:	11 092	11 109

4.1.5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	31.12.2023	31.12.2022
bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	-	-
rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:	735	780
- rozliczana w czasie dotacja na dofinansowanie zakupów inwestycyjnych	735	780
- rozliczana w czasie wartość z przeszacowania aktywów trwałych przejętych z leasingu	-	-
Razem	735	780

4.1.6. Inne długoterminowe zobowiązania

Inne długoterminowe zobowiązania	31.12.2023	31.12.2022
kaucje najemców	2 919	2 567
opłaty administracyjne	838	42
opłaty z tytułu odrolnienia nieruchomości	-	989
Inne długoterminowe zobowiązania	83	-
Razem	3 840	3 598

Zobowiązania długoterminowe, o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty	31.12.2023	31.12.2022
powyżej 1 roku do 3 lat	1 472	1 243
powyżej 3 do 5 lat	890	1 025
powyżej 5 lat	1 478	1 330
Zobowiązania długoterminowe, razem	3 840	3 598

4.2. Zobowiązania krótkoterminowe

4.2.1. Zobowiązania krótkoterminowe inne niż zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży

4.2.1.1. Krótkoterminowe rezerwy

Zmiana stanu pozostałych rezerw krótkoterminowych (wg tytułów)	31.12.2023	31.12.2022
a) stan na początek okresu	10 195	8 678
b) zwiększenia (z tytułu)	5 303	3 025
- utworzenie rezerwy na nieponiesione koszty realizacji kontraktów, związane z przychodami zarachowanymi w okresie sprawozdawczym	9	1 274
- utworzenie rezerwy na odsetki z tytułu kredytów	3 546	998
- utworzenie rezerwy na niewykorzystane urlopy i świadczenia pracownicze	786	410
- utworzenie rezerwy na sprawy sądowe	131	-
- utworzenie rezerw pozostałych	579	342
- przekwalifikowanie z długoterminowych	-	-
- utworzenie rezerwy na przewidywaną stratę	147	-
- wycena rezerw	105	-
- różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	-	1
c) zmniejszenia	5 801	1 508
- wykorzystanie (z tytułu)	5 100	879
poniesienie wydatków, na które utworzono rezerwy	4 764	879
wycena rezerw	336	-
- rozwiązanie (z tytułu)	701	629
niewystąpienia zdarzeń, na które utworzono rezerwy	698	629
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	3	-
d) stan na koniec okresu	9687	10 195

4.2.1.1.A. 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	1 115
b) zwiększenia (z tytułu)	336	2
- aktualizacja naliczeń	336	2
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	119
- aktualizacja naliczeń	-	119
d) stan na koniec okresu	1 334	998

4.2.1.2. Krótkoterminowe zadłużenie finansowe

Krótkoterminowe zadłużenie finansowe	31.12.2023	31.12.2022
Wobec jednostek powiązanych:	2 788	362
wobec jednostek zależnych, w tym:	-	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
- z tytułu dywidend	-	-
- zobowiązania wekslowe	-	-
- kredyty	-	-

- pożyczki		
wobec jednostek współzależnych, w tym:	-	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
- z tytułu dywidend	-	-
- zobowiązania wekslowe	-	-
- kredyty	-	-
- pożyczki	-	-
wobec jednostek stowarzyszonych, w tym:	-	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
- z tytułu dywidend	-	-
- zobowiązania wekslowe	-	-
- kredyty	-	-
- pożyczki	-	-
wobec znaczącego inwestora, w tym:	1 587	362
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
- z tytułu dywidend	-	-
- zobowiązania wekslowe	-	-
- kredyty	-	-
- pożyczki	1 587	362
wobec jednostki dominującej, w tym:	-	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
- z tytułu dywidend	-	-
- zobowiązania wekslowe	-	-
- kredyty	-	-
- pożyczki		
wobec innych jednostek powiązanych, w tym:	1 201	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	1 201	-
- z tytułu dywidend	-	-
- zobowiązania wekslowe	-	-
- kredyty		
- pożyczki		
wobec pozostałych jednostek, w tym:	117 027	97 131
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	18 930	-
- z tytułu dywidend	-	-
- zobowiązania wekslowe	-	-
- zabezpieczenie transakcji pochodnych	-	34
- prowizja administracyjna od kredytu	24	26
- kredyty	98 073	97 493
- pożyczki	-	-
Krótkoterminowe zadłużenie finansowe, razem	119 815	97 493

4.2.1.3. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu

Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	31.12.2023	31.12.2022
wobec jednostek powiązanych	-	-
wobec pozostałych jednostek	672	36 217
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu, razem:	672	36 217

4.2.1.4. Krótkoterminowe zobowiązania

Krótkoterminowe zobowiązania	31.12.2023	31.12.2022
Wobec jednostek powiązanych	2 075	1 803
wobec jednostek zależnych, w tym:	-	-
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
inne	-	-
wobec jednostek współzależnych, w tym:	-	-
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
inne	-	-
wobec jednostek stowarzyszonych, w tym:	-	-
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
inne	-	-
wobec znaczącego inwestora, w tym:	-	-
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
Inne	-	-
wobec jednostki dominującej, w tym:	-	-
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
inne	-	-
wobec innych jednostek powiązanych, w tym:	2 075	1 803
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	2 075	1 803
- do 12 miesięcy	2 075	1 803
- powyżej 12 miesięcy	-	-
zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
inne	-	-
wobec pozostałych jednostek, w tym:	51 250	61 914

z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	41 947	31 932
- do 12 miesięcy	31 442	21 709
- powyżej 12 miesięcy	10 505	10 223
zaliczki otrzymane na dostawy	-	13 733
zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych	5 823	2 389
inne (wg rodzaju)	3 480	13 860
- z tytułu wynagrodzeń	1 693	1 423
- ZFŚS	-	133
- zobowiązanie z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej	-	-
- zobowiązania związane z realizacją inwestycji własnej	-	10 000
- zobowiązania z tytułu odrolnienia nieruchomości	121	-
- pozostałe	1 666	2 304
Krótkoterminowe zobowiązania, razem	53 325	63 717

Zobowiązania 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	22 159	19 702
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	5 692	460
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	1 360	951
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	1 850	311
powyżej 1 roku	10 489	10 223
zobowiązania przeterminowane	397	285
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, razem	41 947	31 932

Zobowiązania od pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług, przeterminowane (brutto)- z podziałem na okres przeterminowania	31.12.2023	31.12.2022
do 1 miesiąca	331	253
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	34	-
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	-	-
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	-	-
powyżej 1 roku	32	32
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem	397	285

4.2.1.5. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	31.12.2023	31.12.2022
bieżne rozliczenia międzyokresowe kosztów, tym:	243	232
krótkoterminowe (wg tytułów)	243	232
- ulga na złe długi	243	232
- sprzedaż bonów	-	-
rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:	201	151
krótkoterminowe (wg tytułów)	201	151
- naliczone kary	-	-
- otrzymane płatności / wystawione faktury, nie zakwalifikowane do przychodów okresu sprawozdawczego	201	151
- sprzedaż bonów	-	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, razem	444	383

4.2.1.6. Zobowiązania z tytułu umów (wycena kontraktów)

Zobowiązania z tytułu umów (wycena kontraktów)	31.12.2023	31.12.2022
- wycena kontraktów długoterminowych	1 751	125
Zobowiązania z tytułu umów (wycena kontraktów), razem	151	125

4.2.1.7. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego

Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	31.12.2023	31.12.2022
w kraju	2 829	3 459
za granicą	-	-
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego, razem:	2 829	3 459

5. Przychody ze sprzedaży, koszt własny sprzedaży

Analiza przychodów według rodzajów i działów organizacyjnych

Przychody	31.12.2023	31.12.2022
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży usług	335 862	195 417
Przychody ze sprzedaży towarów	14 638	10 684
Razem przychody z działalności kontynuowanej	350 500	206 101
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	121 958	97 244
w tym: od jednostek powiązanych	13	-
Przychody ze sprzedaży usług projektowych	5 489	5 728
w tym: od jednostek powiązanych	-	86
Przychody ze sprzedaży usług informatycznych	541	510
w tym: od jednostek powiązanych	117	123
Przychody usług inwestycyjnych	118 385	1 957
w tym: od jednostek powiązanych	-	-
Przychody usług wynajmu	86 640	87 938
w tym: od jednostek powiązanych	69	73
Przychody pozostałe	2 849	2 040
w tym: od jednostek powiązanych	850	482
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem	335 862	195 417
w tym: od jednostek powiązanych	1 049	764

Przychody ze sprzedaży towarów według poszczególnych działów organizacyjnych	31.12.2023	31.12.2022
--	------------	------------

Przychody ze sprzedaży - dział informatyczny	11 029	9 833
w tym: od jednostek powiązanych	6	6
Przychody ze sprzedaży - mieszkania	3 360	725
w tym: od jednostek powiązanych	-	-
Pozostałe przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	249	126
w tym: od jednostek powiązanych	1	29
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów, razem	14 638	10 684
w tym: od jednostek powiązanych	7	35

Grupa, zgodnie z MSSF 15, ujmuje wycenę kontraktów długoterminowych w zakresie działalności budowlanej, deweloperskiej oraz projektowej. Przychody osiągnięte w 2023 roku w związku z wyceną ww. kontraktów pomniejszone zostały o ok. 12,4 mln PLN, a łączna wartość przychodów obejmujących wycenę oraz poziom zafakturowania wyniosła ok. 127 mln. W analizowanym okresie sprawozdawczym Grupa odnotowała przychody w wysokości ok. 17% w ramach jednorazowej sprzedaży transakcji obiektu typu DIY. Ponadto jednostka dominująca współpracowała z jednym z stałych, zewnętrznych klientów, których łączna wartość transakcji przyniosła przychód w wysokości około 16 % sprzedaży ogółem. Usługi świadczone były w zakresie usług budowlanych, deweloperski i projektowych.

Analiza kosztu własnego

Analiza kosztów wytworzenia produktów według rodzaju	31.12.2023	31.12.2022
amortyzacja	1 961	2 496
zużycie materiałów i energii	31 605	33 289
usługi obce	142 710	121 560
podatki i opłaty	6 582	5 665
wynagrodzenia	19 139	10 768
ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	4 270	2 892
pozostałe koszty rodzajowe	4 008	4 132
Koszty według rodzaju, razem	210 275	180 802
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych (dotyczących działalności operacyjnej)	69 193	6 642
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby (wielkość ujemna)	(4 888)	(39 434)
w tym: środki trwałe	-	-
w tym: nieruchomości inwestycyjne	(4 888)	(39 434)
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	(749)	(653)
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	(9 389)	(8 209)
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	264 442	139 148
Analiza kosztów sprzedanych towarów i materiałów	31.12.2023	31.12.2022
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	12 199	11 429
Razem koszt własny sprzedaży	276 641	150 577

6. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne	31.12.2023	31.12.2022
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	85	110
Dotacje	45	48
Inne pozostałe przychody operacyjne	2 396	2 047

Na inne pozostałe przychody operacyjne składają się:	31.12.2023	31.12.2022
inne przychody dotyczące niefinansowych aktywów trwałych	-	-
rozwiązanie odpisów aktualizujących aktywa niefinansowe	353	1 068
rozwiązanie rezerw na zobowiązania	760	205
nadwyżki i odszkodowania dotyczące rzeczowego majątku trwałego i obrotowego	187	258
przychody z tytułu najmu nieruchomości inwestycyjnej	-	8
otrzymane darowizny	-	-
sprawy sądowe	47	57
kary, grzywny, odszkodowania	124	-
pozostałe	253	433
umorzenie zobowiązań	634	-
sprzedaż użytkowania wieczystego	6	18
Przychody z gwarancji	32	-

Pozostałe koszty operacyjne	31.12.2023	31.12.2022
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	1 550	794
Inne pozostałe koszty operacyjne	2 426	2 916

Na inne pozostałe koszty operacyjne składają się:	31.12.2023	31.12.2022
inne koszty dotyczące niefinansowych aktywów trwałych	161	-
odpisy aktualizujące aktywa niefinansowe	71	-
rezerwa na zobowiązania	828	1 273
niedobory i szkody dotyczące rzeczowego majątku trwałego i obrotowego	107	227
koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych	113	260
przekazane darowizny	25	15
utrata wartości środka trwałego w budowie - zaprzestanie inwestycji	-	6
sprawy sądowe	77	257
pozostałe	955	857
umorzenie należności	89	21

7. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe	31.12.2023	31.12.2022
Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	623	810
od jednostek powiązanych	623	810
Odsetki, w tym:	1 761	329
od jednostek powiązanych	68	2
Zysk ze zbycia inwestycji	-	-

Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
Inne	2 527	817

Przychody finansowe z tytułu odsetek	31.12.2023	31.12.2022
z tytułu udzielonych pożyczek / wyemitowanych obligacji	80	2
od jednostek powiązanych, w tym:	68	2
od jednostek zależnych	68	2
od jednostek współzależnych	-	-
od jednostek stowarzyszonych	-	-
od znaczącego inwestora	-	-
od jednostki dominującej	-	-
od innych jednostek powiązanych	-	-
od pozostałych jednostek	12	-
pozostałe odsetki	1 681	327
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	1 681	327
Przychody finansowe z tytułu odsetek, razem	1 761	329

Inne przychody finansowe	31.12.2023	31.12.2022
dodatnie różnice kursowe, w tym:	1 585	550
zrealizowane	1 585	550
niezrealizowane	-	-
rozwiązane rezerwy	-	-
wynagrodzenie za udzielenie poręczeń spółkom zależnym	-	-
zysk z przejęcia kontroli nad spółką	-	-
pozostałe	656	267
wycena	286	-
Inne przychody finansowe, razem	2 527	817

Koszty finansowe	31.12.2023	31.12.2022
Odsetki w tym:	17 758	15 202
dla jednostek powiązanych	166	205
Strata ze zbycia inwestycji	-	-
Aktualizacja wartości inwestycji	-	207
Inne	6 488	4 313

Koszty finansowe z tytułu odsetek	31.12.2023	31.12.2022
od kredytów i pożyczek	13 164	10 444
dla jednostek powiązanych, w tym:	7	26
dla jednostek zależnych	-	-
dla jednostek współzależnych	-	-

dla jednostek stowarzyszonych	-	-
dla znaczącego inwestora	7	26
dla jednostki dominującej	-	-
dla innych jednostek powiązanych	-	-
dla innych jednostek	13 157	10 418
pozostałe odsetki	4 594	4 758
dla jednostek powiązanych, w tym:	159	179
dla jednostek zależnych	-	-
dla jednostek współzależnych	-	-
dla jednostek stowarzyszonych	-	-
dla znaczącego inwestora	-	-
dla jednostki dominującej	-	-
dla innych jednostek powiązanych	159	179
dla innych jednostek	4 435	4 579
Koszty finansowe z tytułu odsetek, razem	17 758	15 202

Inne koszty finansowe	31.12.2023	31.12.2022
ujemne różnice kursowe, w tym:	1 538	2 366
zrealizowane	1 538	2 364
niezrealizowane	-	2
utworzone rezerwy (z tytułu)	-	-
koszty gwarancji bankowych	354	465
opłaty w związku z obecnością na GPW	-	-
odpisy aktualizujące wartość pożyczek	1 205	-
provizje od kredytów bankowych / emisji obligacji	2 347	1 028
inne	29	454
wycena	1 015	-
Inne koszty finansowe, razem	4 323	4 313

8. Podatek dochodowy i inne obciążenia wyniku finansowego

Podatek dochodowy bieżący	31.12.2023	31.12.2022
Zysk (strata) brutto	42 936	27 391
Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym (wg tytułów) (pozycje ze znakiem + zwiększają podstawę opodatkowania, ze znakiem – zmniejszają podstawę opodatkowania)	-	-
Strata podatkowa jednostki dominującej i spółek zależnych do rozliczenia w okresach następujących	-	-
Korekty konsolidacyjne – doliczenie zysków / odliczenie strat zrealizowanych/poniesionych przez P.A. NOVA S.A. podlegających opodatkowaniu podatkiem dochodowym / zmniejszających podstawę opodatkowania, wyłączonych w sprawozdaniu skonsolidowanym	-	-
amortyzacja niestanowiąca kosztów uzyskania przychodów	758	942
amortyzacja podatkowa nieodniesiona w rachunek zysków i strat	(1 642)	(603)
inne koszty rodzajowe odliczane od dochodu po dokonaniu zapłaty	1	-

wynagrodzenia i koszty ZUS zaliczone do kosztów uzyskania przychodów w innym okresie niż do kosztów w rachunku zysków i strat	(269)	192
koszty reprezentacji i reklamy niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	-	2
inne koszty rodzajowe nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	(1 038)	570
zmiana stanu rezerw (wzrost/spadek) wyłączona z wyniku podatkowego	632	1 648
odpisy aktualizujące - utworzenie	5 022	1 649
odpisy aktualizujące - rozwiązanie	(159)	(985)
Odpisane należności nieściągalne	(18)	11
Odpisane wartości ewidencyjne środków trwałych wykupionych z leasingu	158	-
przekazane darowizny	(110)	15
raty leasingowe niezaliczone do kosztów w rachunku zysków i strat, stanowiące koszty uzyskania przychodów	(572)	(496)
dotacje zaliczone do przychodów podatkowych w poprzednich okresach	-	-
zarachowane do przychodów, nieotrzymane odsetki	(1 238)	(333)
odsetki otrzymane zarachowane do przychodów poprzednich okresów	1 993	-
odsetki zapłacone zarachowane do kosztów poprzednich okresów	(912)	19
zarachowane do kosztów, niezapłacone odsetki	(5)	42
koszty finansowe leasingu	82	30
różnice kursowe niezrealizowane	9	(123)
niezrealizowane zyski / straty z wyceny aktywów finansowych	3 898	21
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	557	(3 036)
dywidendy wyłączone z opodatkowania	(4 966)	(810)
nieodpłatne świadczenia podlegające opodatkowaniu	-	-
inne przychody operacyjne podlegające opodatkowaniu w innych okresach	(622)	(1 797)
inne przychody (pozostałe operacyjne i finansowe) niepodlegające opodatkowaniu	(1 097)	292
inne przychody (pozostałe operacyjne i finansowe) zarachowane do poprzednich okresów, podlegające opodatkowaniu	671	2 885
inne koszty (pozostałe operacyjne i finansowe) niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	3 017	491
koszty / przychody zagranicznego zakładu podatkowego wyłączone z opodatkowania	409	(1 928)
Inne koszty stanowiące koszty uzyskania przychodów, nie będące kosztami ujętymi w rachunku zysków i strat	(2 650)	(8 644)
Odliczenia od dochodu strat poniesionych w latach ubiegłych	(4 608)	-
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	40 237	17 445
Podatek dochodowy według stawki 19%	7 645	3 315

Zwiększenia, zaniechania, zwolnienia, odliczenia i obniżki podatku	-	-
Podatek dochodowy bieżący ujęty (wykazany) w deklaracji podatkowej, w tym:	8 018	5 667
podatek z innych źródeł	8 177	4 619
podatek z zysków kapitałowych	4	1 020
korekta lat ubiegłych	(366)	(22)
podatek od nieruchomości komercyjnych	203	50
podatek pobrany i zapłacony przez płatników (dywidendy)	-	-
podatek odroczone	361	(527)
Podatek wykazany w rachunku zysków i strat	8 379	5 140

9. Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

Wyliczając rezerwę z tytułu świadczeń pracowniczych Grupa przyjęła następujące założenia: stopę dyskontową na poziomie 5,2%, stopę 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 Grupa dokonała analizy wrażliwości dla każdego z założeń aktuarialnych przy założeniach zmiany:

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

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

Wyniki kalkulacji przedstawiają się następująco:

Wyszczególnienie	Wartość bilansowa	stopa dyskontowa		stopa wzrostu wynagrodzeń		wskaźnik rotacji	
		- 0,5%	+ 0,5%	- 0,5%	+ 0,5%	- 0,5%	+ 0,5%
odprawy emerytalne	302	320	286	287	319	313	293
odprawy rentowe	28	29	26	26	29	29	27
niewykorzystane urlopy	1 092	1 092	1 092	1 092	1 092	1 092	1 092
Razem	1 422	1 441	1 404	1 405	1 440	1 434	1 412

10. 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	-	-	-	262
Pożyczki	-	-	1 821	-
Kaucje długoterminowe i inne należności długoterminowe	-	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług	-	-	26 665	-
Wycena pozostałych instrumentów - instrumenty pochodne	-	1 864	-	-
Inne należności niż wymienione powyżej, będące aktywami finansowymi	-	-	-	-
Krótkoterminowe papiery wartościowe	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	-	-	-	-
Środki pieniężne	-	-	-	64 692

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	-	55 547	246 162
<i>Długoterminowe</i>	-	35 661	167 975
<i>Krótkoterminowe</i>	-	19 886	78 187
Pożyczki	-	1 587	-
Leasing finansowy	-	2 026	-
Kaucje długoterminowe i inne zobowiązania długoterminowe	-	3 840	-
Dłużne papiery wartościowe	-	20 131	-
Wycena pozostałych instrumentów - instrumenty pochodne	-	-	2 376
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	44 022	-
Inne zobowiązania niż wymienione powyżej, będące zobowiązaniami finansowymi	-	9 762	-

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 zamortyzowanym koszcie	
Aktywa finansowe				
Udziały i akcje	-	-	-	126
Pożyczki	-	-	4	-
Kaucje długoterminowe i inne należności długoterminowe	-	-	100	-
Należności z tytułu dostaw i usług	-	-	15 002	-
Wycena pozostałych instrumentów - instrumenty pochodne	-	4 095	-	-
Inne należności niż wymienione powyżej, będące aktywami finansowymi	-	-	-	-
Krótkoterminowe papiery wartościowe	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	-	-	-	-
Środki pieniężne	-	-	-	57 334

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 zamortyzowanym koszcie	wyceniane w wartości godziwej ze zmianami w kapitale rachunkowość zabezpieczeń
Zobowiązania finansowe			
Kredyty bankowe	-	112 394	210 255
<i>Długoterminowe</i>	-	39 474	186 104
<i>Krótkoterminowe</i>	-	72 920	24 151
Pożyczki	-	362	-
Leasing finansowy	-	36 480	-
Kaucje długoterminowe i inne zobowiązania długoterminowe	-	3 598	-
Dłużne papiery wartościowe	-	30 517	-
Wycena pozostałych instrumentów - instrumenty pochodne	-	-	3 800
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	33 735	-
Inne zobowiązania niż wymienione powyżej, będące zobowiązaniami finansowymi	-	10 872	-

11. Ryzyka

Z działalnością prowadzoną przez Grupę związane jest wiele różnego rodzaju ryzyk finansowych. Jako główne Zarząd Spółki dominującej identyfikuje: **ryzyko walutowe, ryzyko rynkowe, ryzyko płynności, ryzyko zmiany kursów walutowych, ryzyko kredytowe, ryzyko stóp procentowych oraz wpływ ataku Rosji na Ukrainę.**

Ryzyko walutowe

Strategia zarządzania ryzykiem walutowym w kontekście rachunkowości zabezpieczeń

Z uwagi na to, że Grupa Kapitałowa P.A. NOVA jest polską grupą kapitałową, notowaną na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, jej walutą funkcjonalną oraz walutą prezentacji sprawozdań finansowych jest polski złoty (PLN).

Grupa Kapitałowa jest właścicielem obiektów komercyjnych w postaci parków handlowych, obiektów przemysłowych oraz galerii handlowych. Głównym źródłem przychodów z tego segmentu działalności Grupy są przychody z wynajmu powierzchni handlowych. Zgodnie z powszechnie obowiązującą praktyką rynkową - umowy najmu powierzchni handlowych, których stroną jako wynajmujący są spółki z Grupy P.A. NOVA są zawierane w głównej mierze w walucie EURO (lub w walucie PLN ustalanych według kursu EURO). Oznacza to, że znacząca część przychodów generowanych przez Grupę jest generowana w innej walucie niż waluta prezentacji sprawozdania finansowego, tym samym Grupa pozostaje w ekspozycji na ryzyko walutowe.

Jednocześnie Grupa P.A. NOVA finansuje budowę obiektów komercyjnych w postaci parków handlowych, obiektów przemysłowych oraz galerii handlowych kredytami zaciąganymi w walucie EURO. Spłata rat kredytowych następuje w walucie EURO, czyli w walucie odmiennej od waluty prezentacji w sprawozdaniu finansowym Grupy P.A. NOVA.

Zaciągnięte walutowe zobowiązania finansowe wyceniane są na każdy dzień bilansowy po średnim kursie walutowym ogłaszanych przez NBP z tego dnia. W konsekwencji Grupa Kapitałowa narażona jest na występowanie różnic kursowych mogących powodować dodatkową zmienność wyniku finansowego (tzw. niedopasowanie księgowo). Konieczność wyceny i spłaty zobowiązań z tytułu kredytu w walucie odmiennej od waluty prezentacji w sprawozdaniu finansowym sprawia, iż Grupa w ramach działalności finansowej pozostaje w ekspozycji na ryzyko walutowe jednak w sposób przeciwstawny do ekspozycji na ryzyko walutowe wynikającej z prowadzonej działalności operacyjnej tj. z generowania przychodów w walucie EURO.

Celem podejmowanych przez Grupę, działań zabezpieczających przed ryzykiem zmiany kursu walut EUR/PLN jest zagwarantowanie określonego poziomu wartości złotowej generowanych przez nią przychodów ze sprzedaży denominowanych lub indeksowanych do kursu EUR.

Grupa zaciąga zobowiązania finansowe w EUR - walucie, od której uzależnione są jej przychody ze sprzedaży (prognozowane przyszłe transakcje sprzedaży usługi najmu powierzchni handlowych). Grupa dąży więc do naturalnego ograniczenia wpływu ryzyka walutowego wynikającego ze zmienności kursu EUR/PLN na przyszłe przychody ze sprzedaży w części proporcjonalnej do wielkości zaciągniętego zobowiązania finansowego w EUR.

W efekcie posiadania powyższego zabezpieczenia, Grupa uzyskuje niezmienny, w okresie trwania zabezpieczenia, kurs wymiany natychmiastowej (spot) dla przyszłych przychodów ze sprzedaży równy kursowi z dnia wyznaczenia zobowiązania finansowego (pożyczki) jako instrumentu zabezpieczającego.

Powyższe zabezpieczenie odnosi się do przychodów ze sprzedaży uzależnionych od kursu EUR/PLN, których wystąpienie jest oczekiwane w i po planowanych datach zapadalności instrumentu zabezpieczającego (datach spłat rat kapitałowych pożyczki).

Opis typu powiązania zabezpieczającego

Zabezpieczenie przyszłych, wysoce prawdopodobnych przepływów pieniężnych związanych ze sprzedażą produktów i usług denominowanych w lub indeksowanych do kursu EUR/PLN.

Opis instrument zabezpieczającego

Instrumentami zabezpieczającymi są zaciągnięte przez Grupę Kapitałową zobowiązania finansowe (pożyczki) denominowane w EUR tj. pozycja pieniężna w postaci zobowiązania finansowego w walucie obcej. Celem zaciągania zobowiązania w walucie obcej jest minimalizowanie skutków późniejszych wahań kursów walut w związku z otrzymywaniem w przyszłości strumieni pieniężnych w walucie obcej z działalności operacyjnej tj. z tytułu najmu powierzchni.

Opis pozycji zabezpieczanej

Pozycją zabezpieczaną jest nieujęte jeszcze uprawdopodobniona przyszła transakcja w postaci przyszłych przepływów pieniężnych z tytułu umów najmu powierzchni handlowych w parkach, obiektach przemysłowych i galeriach handlowych. Pozycję zabezpieczaną stanowi określony, pierwszy wolumen przychodów ze sprzedaży produktów i usług denominowanych w lub indeksowanych do kursu EUR/PLN, generowanych w danym miesiącu kalendarzowym, od dnia w którym nastąpiła spłata kapitału zobowiązania finansowego (kredytu)

Opis powiązania ekonomicznego

Powiązanie ekonomiczne instrumentu zabezpieczającego z pozycją zabezpieczaną wynika z faktu, iż oba strumienie pieniężne zarówno ze strony instrumentu zabezpieczającego oraz pozycji zabezpieczanej będą w tej samej walucie (EURO). Jako, że oba strumienie pieniężne są strumieniami w tej samej walucie a ich charakter jest przeciwstawny, zarówno wzrost kursu waluty jak i spadek kursu waluty każdorazowo spowoduje, że cel zarządzania ryzykiem zostanie osiągnięty (tj. kompensacji wpływu zmiany kursu walut).

Możliwość niedopasowania ekonomicznego tych przepływów może wystąpić tylko w sytuacji kiedy to w danym okresie przepływy z tytułu instrumentu zabezpieczającego będą wyższe niż przepływy z tytułu przepływów z tytułu pozycji zabezpieczanej. W praktyce taka sytuacja będzie rzadko spotykana ze względu na to, iż zgodnie z przyjętym przez grupę P.A. NOVA modelem biznesowym finansowania inwestycji, przewidywane przepływy z tytułu najmu (pozycja zabezpieczana) są znacznie wyższe od przepływów z tytułu spłaty zobowiązań finansowych (instrument zabezpieczający).

Opis metoda oceny skuteczności powiązań zabezpieczających

Grupa stosuje metodę kompensacji. Metoda kompensacji pozwala na określenie efektywności zabezpieczenia w trakcie jego trwania.

Metoda kompensacji polega na porównaniu szacunkowych przyszłych przepływów wynikających z pozycji zabezpieczanej wyrażone w EURO z szacunkowymi przepływami wynikającymi z instrumentu zabezpieczającego wyrażonymi w EURO. Jednocześnie przyjmuje się założenie, że jeżeli szacowane przyszłe przepływy pieniężne wynikające z pozycji zabezpieczanej wyrażone w EURO są wyższe bądź równe szacowanym przyszłym przepływom pieniężnym z tytułu instrumentu zabezpieczającego wyrażonym w EURO to wskaźnik zabezpieczenia wynosi 100% a to oznacza, że zabezpieczenie jest doskonale efektywne.

Źródła nieefektywności zabezpieczenia

W przypadku gdy szacowane przyszłe przepływy pieniężne wynikające z pozycji zabezpieczanej wyrażone w EURO są niższe niż szacowane przyszłe przepływy pieniężne z tytułu instrumentu zabezpieczającego wyrażone w EURO, wskaźnik efektywności jest mniejszy niż 100% a proporcjonalna część ekspozycji na ryzyko walutowe wynikająca z instrumentu zabezpieczającego jest nieefektywna.

Wpływ rachunkowości zabezpieczeń na sprawozdanie Grupy został zaprezentowany w poniższej tabeli:

Saldo kredytu w PLN	Termin spłaty	Wycena bilansowa kredytu	Pozycja w sprawozdaniu z sytuacji	Obiekty, których przychody są zabezpieczane	Saldo na dzień kapitału z aktualizacji	Pozostałe całkowite dochody z tytułu
---------------------	---------------	--------------------------	-----------------------------------	---	--	--------------------------------------

		(instrument zabezpieczający)	finansowej gdzie ujęty jest instrument zabezpieczający		wyceny dotyczące instrumentu zabezpieczającego	zabezpieczenia powstałe w okresie sprawozdawczym
26 526	28.09.2028	1 917	Krótko i długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki	Park handlowy w Kłodzku	1 917	1 917
21 862	28.09.2028	1 485		Obiekt DIY w Kłodzku	1 485	1 485
2 336	29.09.2028	(7)		Hala przemysłowa w Zaczerniu	(7)	174
32 697	29.03.2034	(607)		Galeria Galena w Jaworznie	(607)	2 353
5 524	29.03.2034	(68)		Park Handlowy w Jaworznie	(68)	393
61 088	20.05.2026	1 501		Galeria Sanowa w Przemysłu	1 501	4 049
8 493	31.03.2025	(252)		Hala przemysłowa w Rybniku	(252)	785
1 857	30.05.2025	(77)		Hala przemysłowa w Siechnicach	(77)	150
27 521	20.09.2027	832		Galeria Miodowa w Kluczborku	832	1 795
40 139	30.06.2024	(1 882)		Galeria Odrzańskie Ogrody w Kędzierzynie-Koźlu	(1 882)	3 336

Ryzyko rynkowe

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 płynności

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

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Grupy 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	-	30 452	69 208	163 661	39 975	303 296
Wyemitowane obligacje	-	17	20 100	-	-	20 117
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (pozostałe)	-	28 248	3 210	8 307	2 182	41 947
Instrumenty pochodne	-	-	-	2 376	-	2 376
Pozostałe zobowiązania finansowe	-	-	696	1 354	-	2 050

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	-	7 383	90 050	176 293	49 285	323 011
Wyemitowane obligacje	-	29	-	30 000	-	30 029
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (pozostałe)	-	20 425	1 262	8 400	1 823	31 910
Instrumenty pochodne	-	-	34	3 766	-	3 800
Pozostałe zobowiązania finansowe	-	-	36 243	263	-	36 506

Ryzyko zmiany kursów walut

Grupa 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.

Grupa 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 Grupy 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/nizsze, 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 i akcje	60	-	-	-	-
Pożyczki	1 821	-	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług	26 546	216	-	(216)	-
Inne należności niż wymienione powyżej, będące aktywami finansowymi	-	-	-	-	-
Krótkoterminowe papiery wartościowe	-	-	-	-	-
Wycena pozostałych instrumentów - instrumenty pochodne	1 806	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	-	-	-	-	-
Środki pieniężne	64 692	398	-	(398)	-
Zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-
Kredyty bankowe	301 709	12 308	-	(12 308)	-
<i>Długoterminowe</i>	203 636	8 399	-	(8 399)	-
<i>Krótkoterminowe</i>	98 073	3 909	-	(3 909)	-
Pożyczki	362	-	-	-	-
Leasing	2 026	-	-	-	-
Kaucje długoterminowe i inne zobowiązania długoterminowe	3 840	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	20 131	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	41 947	22	-	(22)	-
Wycena pozostałych instrumentów - instrumenty pochodne	2 376	-	-	-	-
Inne zobowiązania niż wymienione powyżej, będące zobowiązaniami finansowymi	9 762	-	-	-	-

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 i akcje	126	-	-	-	-
Pożyczki	4	-	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług	14 930	178	-	(178)	-
Inne należności niż wymienione powyżej, będące aktywami finansowymi	-	-	-	-	-
Krótkoterminowe papiery wartościowe	-	-	-	-	-
Wycena pozostałych instrumentów - instrumenty pochodne	3 547	-	-	-	-

Dłużne papiery wartościowe	-	-	-	-	-
Środki pieniężne	57 334	325	-	(325)	-
<u>Zobowiązania finansowe</u>	-	-	-	-	-
Kredyty bankowe	322 649	13 854	-	(13 854)	-
<i>Długoterminowe</i>	225 578	9 305	-	(9 305)	-
<i>Krótkoterminowe</i>	97 071	4 549	-	(4 549)	-
Pożyczki	362	-	-	-	-
Leasing	36 480	-	-	-	-
Kaucje długoterminowe i inne zobowiązania długoterminowe	3 598	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	30 517	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	31 932	67	-	(67)	-
Wycena pozostałych instrumentów - instrumenty pochodne	3 800	-	-	-	-
Inne zobowiązania niż wymienione powyżej, będące zobowiązaniami finansowymi	10 872	-	-	-	-

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe jest to ryzyko poniesienia przez Grupę strat finansowych na skutek niewypetnienia przez klienta lub kontrahenta będącego stroną instrumentu finansowego swoich kontraktowych zobowiązań. Ryzyko kredytowe jest głównie związane z należnościami Grupy 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	1 821	42
obligacje	-	-
pozostałe należności handlowe	26 546	14 930
środki pieniężne	64 692	57 334

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

Struktura wiekowa należności wraz z informacją na temat odpisów aktualizujących wartość należności została przedstawiona w nocie 2.1.2.

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

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 korzysta w większości z zabezpieczonych kredytów w walucie EUR, zmniejszając tym samym ryzyko zmian stóp procentowych. W przypadku zadłużenia w PLN wpływ zmian stóp procentowych został zaprezentowany w tabeli poniżej:

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	33 118	994	(994)
Krótkoterminowe kredyty celowe	6 213	186	(186)
Kredyty w rachunku bieżącym	11 325	340	(340)
Dłużne papiery wartościowe	20 117	604	(604)

Grupa Emitenta na bieżąco monitoruje sytuację rynkową, a w przypadku ewentualnego istotnego wzrostu zadłużenia w przyszłości, w szczególności z tytułu kredytów bankowych lub wprowadzenia innych instrumentów finansowych (np. obligacji), rozważy działania mające na celu wprowadzenie odpowiednich instrumentów finansowych, pozwalających na ograniczenie wpływu zmian stopy procentowej na osiągnięte wyniki finansowe.

Atak Rosji na Ukrainę

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 przełożył 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 Grupy. Grupa nie świadczyła i nie świadczy usług na rzecz podmiotów z Rosji, Białorusi lub Ukrainy, nie posiada spółek zależnych ani aktywów w żadnym z tych Państw, nie jest też powiązana z żadnymi organizacjami lub osobami, które byłyby objęte sankcjami.

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

- wzrost cen materiałów budowlanych, co przekłada 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 Grupy, 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.

Należności i zobowiązania warunkowe

Wykaz udzielonych poręczeń dla innych podmiotów w podziale wg jednostek	31.12.2023	31.12.2022
a) od jednostek powiązanych, z tytułu:	-	-
b) od pozostałych jednostek, z tytułu:	-	-
- otrzymanych gwarancji i poręczeń	17 938	23 573
- pozostałe	-	-
Razem:	17 938	23 573

Wykaz udzielonych poręczeń dla innych podmiotów w podziale wg jednostek*	30.06.2023	31.12.2022
a) jednostki powiązane	285 930	293 889
- San Development Sp. z o.o.	61 088	70 253
- Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.	40 139	51 350
- Galeria Kluczbork Sp. z o.o.	27 521	26 547
- P.A. Nova Invest 1 Sp. z o.o.	8 493	11 662
- P.A. Nova Invest 2 Sp. z o.o.	1 857	2 330
- Galeria Galena Sp. z o.o.	78 014	88 791
- P.A. Nova Invest Zaczernie Sp. z o.o.	2 336	2 928
- P.A. Nova Invest Kłodzko 1 Sp. z o.o.	26 526	23 665
- P.A. Nova Invest Kłodzko 2 Sp. z o.o.	21 862	16 363
- P.A. Nova Invest Pyskowice Sp. z o.o.	18 094	-
b) pozostałe jednostki	-	-
Razem:	285 930	293 889

*spłata poręczeń uwarunkowana jest spłatą finansowania zewnętrznego

Zobowiązania warunkowe	30.06.2023	31.12.2022
- z tytułu gwarancji należytego wykonania umów	7 877	10 977
- z tytułu usunięcia wad i usterek	15 771	14 282
Razem:	23 648	25 259

Aktywa stanowiące zabezpieczenia zobowiązań	30.06.2023	31.12.2022
- rzeczowe aktywa trwałe	22 560	8 547
- nieruchomości inwestycyjne	609 598	730 483
- aktywa finansowe	-	-
- pozostałe aktywa	80 759	-
Pozostałe zobowiązania warunkowe razem	712 917	739 030

INNE INFORMACJE

Informacje o zatrudnieniu

W Grupie Kapitałowej P.A. NOVA w spółkach objętych konsolidacją, umowy o pracę zawiera wyłącznie P.A. NOVA S.A., pozostałe spółki są spółkami specjalnego przeznaczenia tworzonymi w celu realizacji poszczególnych inwestycji i nie zatrudniają pracowników.

Informacje o zatrudnieniu przedstawia poniższa tabela:

Informacje o zatrudnieniu	31.12.2023	31.12.2022
Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie w grupach zawodowych po przeliczeniu na pełne etaty, w tym:		
- pracownicy umysłowi (na stanowiskach nierobotniczych)	184	149
- pracownicy fizyczni (na stanowiskach robotniczych)	142	111
	42	38

Informacje o transakcjach Grupy z jednostkami powiązanymi (nieobjętymi konsolidacją)

Transakcje jednostki dominującej z podmiotami powiązanymi wchodzącymi w skład grupy kapitałowej zostały ujawnione w nocy z informacjami o transakcjach z jednostkami powiązanymi w jednostkowym sprawozdaniu finansowym jednostki dominującej.

Nazwa jednostki i opis powiązania	stan należności na dzień 31.12.2023 r.	przychody Grupy P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym w roku 2023 z tytułu odsetek od pożyczek	przychody Grupy P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym w roku 2023 z tytułu odsetek od obligacji	przychody Grupy P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym w roku 2023 z tytułu udzielonego poręczenia	przychody Grupy P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym w roku 2023 z tytułu robót budowlanych	przychody Grupy 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)	-	-	-	-	-	23
P.A. NOVA Invest Sanocka Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	1	-	-	-	-	3
P.A. NOVA Invest Świdnica 1 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	-	-	-	-	-	2
PAL Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 50,1% w kapitale zakładowym spółki PAL Sp. z o.o.)	250	1	-	-	-	240
P.A. NOVA Invest Świdnica 2 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	-	-	-	-	-	2
PAL 1 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 51% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	19	-	-	-	-	222
PAL 2 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 51% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	15	-	-	-	-	270
A&U Formation Katarzyna Jurek-Lessaer (Pani Jurek-Lessaer jest członkiem Rady Nadzorczej P.A. NOVA S.A.)	-	-	-	-	-	0

Stanisław Lessaer						
Wiceprezes Zarządu P.A. NOVA S.A. (Pan Lessaer posiada 6,38% udziału w kapitale zakładowym P.A. NOVA S.A.)	-	-	-	-	-	-
P.A. NOVA Invest Dzierżoniów Sp. z o.o.	1					
(P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	595	67	-	-	-	2
P.A. NOVA Invest 11 Sp. z o.o.						
(P.A. NOVA S.A. posiada 20% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	-	-	-	-	-	2
Kancelaria Radcy Prawnego Macieja Bobkowskiego						
(Pan Bobkowski posiada 5,35% udziału w kapitale zakładowym P.A. NOVA S.A.)	0	-	-	-	-	9

Nazwa jednostki i opis powiązania	stan zobowiązań na dzień 31.12.2023 r.	koszty Grupy P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym w roku 2023 z tytułu odsetek od pożyczek	koszty Grupy P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym w roku 2023 z tytułu odsetek od obligacji	koszty Grupy P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym w roku 2023 z tytułu udzielonego poręczenia	koszty Grupy P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym w roku 2023 z tytułu robót budowlanych	koszty Grupy 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)	1 587	7	-	-	-	120
PAL Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 50,1% w kapitale zakładowym spółki PAL Sp. z o.o.)	1 493	-	-	-	-	3 444
PAL 1 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 51% w kapitale zakładowym spółki PAL 1 Sp. z o.o.)	289	-	-	-	-	3 696
A&U Formation Katarzyna Jurek-Lessaer (Pani Jurek-Lessaer jest członkiem Rady Nadzorczej P.A. NOVA S.A.)	-	-	-	-	-	6
Kancelaria Radcy Prawnego Macieja Bobkowskiego (Pan Bobkowski posiada 5,35% udziału w kapitale zakładowym P.A. NOVA S.A.)	52	-	-	-	-	543
Tomasz Janik Prezes Zarządu P.A. NOVA S.A.	57	-	8	-	-	-
Ewa Bobkowska Wiceprezes Zarządu P.A. NOVA S.A. (Pani Bobkowska posiada 4,89% udziału w kapitale zakładowym P.A. NOVA S.A.)	1 143	-	152	-	-	-
PAL 2 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 51% w kapitale zakładowym spółki PAL 2 Sp. z o.o.)	52	-	-	-	-	2 589

Informacja o wynagrodzeniu firmy audytorskiej, która przeprowadziła badanie Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Dnia 23.05.2022 r. Rada Nadzorcza Jednostki Dominującej podjęła uchwałę w sprawie wyboru UHY ECA Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialność Sp. k. do dokonania przeglądu półrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego P.A. NOVA S.A. oraz półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy P.A. NOVA, a także do badania rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki oraz rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej P.A. NOVA S.A. w latach 2022-2024. Za czynności wykonane w roku 2023 Biegły Rewident otrzymał wynagrodzenie w wysokości 189 tys. PLN netto, natomiast w roku 2022 189 tys. PLN netto.

Ponadto, Biegły Rewident otrzymał również wynagrodzenie za przegląd oraz badanie sprawozdań finansowych Spółek zależnych - informacje te szerzej opisane są w pkt. 6.6. Sprawozdania Zarządu z Działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA S.A. za rok 2023.

Informacje o wynagrodzeniach Zarządu i Rady Nadzorczej

Informacje o wysokości wynagrodzenia w PLN	Funkcja	31.12.2023	31.12.2022
Zarząd			
Tomasz Janik	Prezes Zarządu	660 806,17	581 844,00
Ewa Bobkowska	Wiceprezes Zarządu	583 260,00	513 960,00
Stanisław Lessaer	Wiceprezes Zarządu	583 260,00	509 925,16
Przemysław Żur	Wiceprezes Zarządu	97 210,00	513 960,00
Rada Nadzorcza			
Rafał Adamus	Przewodniczący Rady Nadzorczej	81 656,40	71 282,03
Paweł Ruka	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	58 326,00	50 915,76
Agnieszka Bobkowska	Sekretarz Rady Nadzorczej	58 326,00	50 915,76
Katarzyna Jurek-Lessaer	Członek Rady Nadzorczej	58 326,00	50 915,76
Piotr Zamora	Członek Rady Nadzorczej	58 326,00	5 233,00
Grzegorz Chłopek	Członek Rady Nadzorczej	0,00	42 429,80

Pan Przemysław Żur pełnił funkcję Wiceprezesa Zarządu do dnia 28.02.2023 r.

Pan Grzegorz Chłopek pełnił funkcję Członka Rady Nadzorczej do dnia 27.10.2022 r.

Pan Piotr Zamora pełni funkcję Członka Rady Nadzorczej od dnia 24.11.2022 r.

ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

Dnia 11.01.2024 r. Jednostka Dominująca P.A. NOVA S.A. zawarła umowę o generalne wykonawstwo inwestycji centrum handlowego w Chojnicach wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną ze Spółką Progress XXIII Sp. z o.o. z siedzibą we Warszawie.

Dnia 01.02.2024 r. została zawarta umowa sprzedaży udziałów Spółki P.A. Invest 11 Sp. z o.o.. Wskutek podpisania wspomnianej umowy, Jednostka Dominująca P.A. Nova S.A. pozostała w posiadaniu 20% udziałów o łącznej wartości 2.000 PLN.

Dnia 19.02.2024 r. do siedziby Jednostki Dominującej P.A. NOVA S.A. wpłynął podpisany egzemplarz umowy o roboty budowlane ze Spółką Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu.

Dnia 28.02.2024 r. został zawarty aneks nr 7 do umowy kredytowej z dnia 12.04.2013 r. Dokument został podpisany pomiędzy Spółką zależną P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o. oraz mBank S.A. Na mocy aneksu termin spłaty kredytu został ustalony na dzień 31.03.2025 r.

Dnia 29.02.2024 r. została zawarta umowa ramowa dla linii wielopunktowej pomiędzy Jednostką Dominującą P.A. NOVA S.A. oraz mBank S.A. umowa ramowa dla linii wielopunktowej. W ramach umowy Bank udostępnił Spółce limit na gwarancje bankowe do kwoty 10.000.000,00 PLN o maksymalnym okresie ważności do 30.01.2030 r.

ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej P.A. NOVA S.A. w dniu 11 kwietnia 2024 roku i dopuszczone do publikacji po wydaniu opinii przez podmiot, któremu zlecono badanie niniejszego sprawozdania.

Podpis osoby odpowiedzialnej za prowadzenie ksiąg rachunkowych:

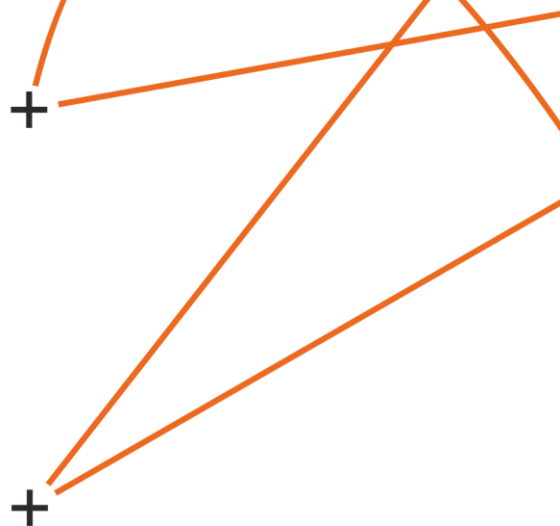
Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
2024-04-11	Anna Szrozińska	Główny Księgowy Grupy Kapitałowej	

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 NABYCIU 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. 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 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. wchodził:

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. wchodził:

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. wchodził:

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. wchodził:

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

Dział Nowych Technologii jest oficjalnym dystrybutorem oprogramowania Autodesk i PTC w Polsce.

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 trwale	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 trwale 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 PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

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

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

Pozycja sprawozdania z przepłyów 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%	29.03.2034	Zawarcie umowy inwestycyjnej pożyczki JESSICA, umowy kredytu nieodnawialnego jest związane ze współfinansowaniem budowy galerii Galena w Jaworznie; zawarto również umowę kredytu nieodnawialnego na współfinansowanie budowy parku handlowego w Jaworznie
P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o.	Santander Bank Polska SA	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.
CREDESCO – 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 ZAGROŻEŃ DLA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM RYNKOWYM

Ryzyko związane z 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:

<i>Akcjonariusz</i>	<i>Liczba posiadanych akcji</i>	<i>Procentowy udział w kapitale zakładowym</i>	<i>Liczba głosów</i>	<i>Procentowy udział w liczbie głosów</i>
Budoprojekt Sp. z o.o.	2.436.000	24,36%	4.872.000	34,31%
Ewa i Grzegorz 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 UPRAWNIEN

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 zawieszeni 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 §71 ust. 1 pkt. 12 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 Grupy Kapitałowej P.A. NOVA S.A. za rok 2023 i skonsolidowane sprawozdanie finansowe P.A. NOVA S.A. za rok 2023** są zgodne z księgami i 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 Spółki należące do Grupy Kapitałowej P.A. NOVA S.A. prowadzą księgi w sposób należyty, a zdarzenia gospodarcze są poprawnie odzwierciedlone w ewidencjach księgowości. Sporządzone na ich podstawie sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej i skonsolidowane sprawozdanie finansowe P.A. NOVA 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 §71 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 skonsolidowanego 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 skonsolidowanego 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. Emitent 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 skonsolidowane 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 Grupy kapitałowej Emitenta, jej wynik finansowy, a roczne sprawozdanie zarządu z działalności Grupy zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy, 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 §71 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 skonsolidowanego 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 skonsolidowanego 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