



## **JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

### **P.A. NOVA Spółka Akcyjna**

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

## **ZA 2021 ROK**

## SPIS TREŚCI

<i>Sprawozdanie z sytuacji finansowej P.A. NOVA S.A. na dzień 31 grudnia 2021 roku</i> .....	4
<i>Sprawozdanie z całkowitych dochodów P.A. NOVA S.A. za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2021 roku</i> .....	6
<i>Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym P.A. NOVA S.A. za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2021 roku</i> .....	8
<i>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych P.A. NOVA S.A. za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2021 roku</i> .....	10
<b><i>Dodatkowe informacje i noty objaśniające do sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31 grudnia 2021 roku</i></b> .....	12
<b>INFORMACJE OGÓLNE</b> .....	12
<b>OKRESY PREZENTOWANE</b> .....	12
<b>SKŁAD ORGANÓW SPÓŁKI NA DZIEŃ 31.12.2021 R.</b> .....	12
<b>INFORMACJA O KONSOLIDACJI</b> .....	13
<b>PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI</b> .....	13
<i>Oświadczenie o zgodności</i> .....	13
<i>Podstawa sporządzenia</i> .....	14
<i>Połączenia jednostek gospodarczych</i> .....	14
<i>Wartość godziwa</i> .....	19
<i>Wycena aktywów i pasywów</i> .....	20
<i>Podatki</i> .....	27
<i>Przychody z umów z klientami</i> .....	28
<i>Ujęcie przychodów i kosztów oraz inne zasady ustalenia wyniku finansowego</i> .....	31
<i>Zysk netto na akcję</i> .....	32
<i>Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w roku 2021</i> .....	32
<i>Standardy i interpretacje, jakie zostały już opublikowane, ale jeszcze nie weszły w życie</i> .....	32
<b>PODSTAWOWE OSĄDY RACHUNKOWE I PODSTAWY SZACOWANIA NIEPEWNOŚCI</b> .....	33
<i>Szacowanie utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych</i> .....	33
<i>Szacowanie utraty wartości udziałów w spółkach zależnych</i> .....	34
<i>Szacowanie rezerw na naprawy gwarancyjne</i> .....	34
<i>Szacowanie przychodów i kosztów kontraktów długoterminowych</i> .....	34
<i>Szacowanie rezerw na świadczenia emerytalne</i> .....	34
<i>Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego</i> .....	34
<i>Wartość godziwa instrumentów finansowych</i> .....	35
<i>Stawki amortyzacyjne</i> .....	35
<i>Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi</i> .....	35
<i>Rezerwy na sprawy sporne</i> .....	36
<b>SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI</b> .....	36
<i>Podział na segmenty</i> .....	36
<i>Informacje o transakcjach z ważniejszymi klientami zewnętrznymi</i> .....	37

<b>NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....</b>	<b>37</b>
<b>1. Aktywa trwałe.....</b>	<b>37</b>
1.1. Rzeczowe aktywa trwałe .....	37
<i>Zmiany rzeczowych aktywów trwałych .....</i>	<i>37</i>
1.2. Nieruchomości inwestycyjne .....	39
1.3. Wartości niematerialne .....	40
<i>Zmiany wartości niematerialnych.....</i>	<i>40</i>
1.4. Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności .....	41
1.5. Długoterminowe aktywa finansowe .....	41
1.6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego .....	43
1.7. Długoterminowe należności .....	45
1.8. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe .....	45
<b>2. Aktywa obrotowe .....</b>	<b>46</b>
2.1. Zapasy .....	46
2.2. Należności krótkoterminowe .....	46
2.3. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe .....	48
2.4. Należności z tytułu podatku dochodowego .....	48
2.5. Krótkoterminowe aktywa finansowe .....	48
2.6. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	50
<b>3. Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży.....</b>	<b>50</b>
<b>4. Kapitały własne.....</b>	<b>50</b>
<b>5. Zobowiązania długoterminowe .....</b>	<b>51</b>
5.1. Długoterminowe rezerwy .....	51
5.1.1. Rezerwy na świadczenia pracownicze .....	51
5.2. Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego.....	51
5.3. Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki.....	53
5.4. Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe .....	54
5.5. Długoterminowe zobowiązania .....	55
5.6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe .....	56
<b>6. Zobowiązania krótkoterminowe.....</b>	<b>56</b>
6.1. Krótkoterminowe rezerwy .....	56
6.1.1. Krótkoterminowe rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne .....	56
6.2. Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki.....	57
6.3. Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe.....	57
6.4. Krótkoterminowe zobowiązania.....	58
6.5. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe .....	60
6.6. Zobowiązania z tytułu podatku .....	60
<b>7. Zobowiązania dotyczące aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży.....</b>	<b>60</b>

<b>8. Przychody ze sprzedaży, koszt własny sprzedaży</b> .....	60
<b>8.1. Analiza przychodów według rodzajów i działów organizacyjnych</b> .....	60
<b>9. Pozostałe przychody i koszty operacyjne</b> .....	62
<b>10. Przychody i koszty finansowe</b> .....	63
<b>11. Podatek dochodowy i inne obciążenia wyniku finansowego</b> .....	65
<b>12. Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych</b> .....	66
<b>13. RYZYKA</b> .....	66
<b>AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, OBCIĄŻENIA MAJĄTKU</b> .....	69
<b>Klasyfikacja instrumentów finansowych</b> .....	72
<b>INNE INFORMACJE</b> .....	74
<b>Informacje o zatrudnieniu</b> .....	74
<b>Informacje o transakcjach z jednostkami powiązаныmi</b> .....	74
<b>Informacje na temat zmiany zasad rachunkowości w roku obrotowym</b> .....	77
<b>Informacje o postępowaniach toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej</b> .....	78
<b>Informacje o wynagrodzeniu firmy audytorskiej, która przeprowadziła badanie sprawozdania finansowego</b> ....	78
<b>Informacje o wynagrodzeniu Zarządu i Rady Nadzorczej</b> .....	78
<b>Wpływ pandemii na sprawozdanie finansowe</b> .....	78
<b>Zdarzenia po dacie bilansu</b> .....	79
<b>Atak Rosji na Ukrainę</b> .....	79
<b>Zatwierdzenie sprawozdania finansowego do publikacji</b> .....	79

## Sprawozdanie z sytuacji finansowej P.A. NOVA S.A. na dzień 31 grudnia 2021 roku

Nr noty	A K T Y W A	Okres zakończony 31.12.2021 PLN	Okres zakończony 31.12.2020 PLN
1.	<b>Aktywa trwałe (długoterminowe)</b>	<b>338 169 494,49</b>	<b>349 452 454,02</b>
1.1.	Rzeczowe aktywa trwałe	19 251 710,47	14 369 955,38
1.2.	Nieruchomości inwestycyjne	27 245 260,08	27 450 935,55
	Wartość firmy	-	-
1.3.	Wartości niematerialne	31 100,00	5 688,43
1.4.	Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-
1.5.	Długoterminowe aktywa finansowe, w tym:	259 804 608,18	287 434 650,36
	w jednostkach powiązanych	259 747 808,18	287 374 250,36
	w pozostałych jednostkach	56 800,00	60 400,00
1.6.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 842 955,00	4 415 663,00
1.7.	Długoterminowe należności, w tym:	17 727 138,93	15 332 858,10
	od jednostek powiązanych	17 727 138,93	15 332 858,10
	od pozostałych jednostek	-	-
1.8.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 266 721,83	442 703,20
2.	<b>Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)</b>	<b>120 577 961,57</b>	<b>39 307 257,60</b>
2.1.	Zapasy	248 348,90	113 971,48
2.2.	Należności krótkoterminowe, w tym:	40 601 042,90	20 851 820,28
	z tytułu dostaw i usług	22 945 651,12	15 885 565,37
	od jednostek powiązanych	502 673,06	3 361 881,84
	od pozostałych jednostek	22 442 978,06	12 523 683,53
	pozostałe należności	17 655 391,78	4 966 254,91
	od jednostek powiązanych	-	-
	od pozostałych jednostek	17 655 391,78	4 966 254,91
2.3.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	58 630 429,92	14 471 532,80
2.4.	Należności z tytułu podatku dochodowego	-	249 314,00
2.5.	Krótkoterminowe aktywa finansowe, w tym:	4 093 466,00	-
	w jednostkach powiązanych	4 093 466,00	-
	w pozostałych jednostkach	-	-
2.6.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17 004 673,85	3 620 619,04
3.	<b>Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>Aktywa razem</b>	<b>458 747 456,06</b>	<b>388 759 711,62</b>

Nr noty	K A P I T A Ł W Ł A S N Y I Z O B O W I Ą Z A N I A	Okres zakończony 31.12.2021 PLN	Okres zakończony 31.12.2020 PLN
4.	<b>Kapitał własny</b>	<b>327 329 748,32</b>	<b>319 287 986,03</b>
	Kapitał (fundusz) podstawowy	10 000 000,00	10 000 000,00
	Należne wpłaty na kapitał zakładowy (wielkość ujemna)	-	-
	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	(576 846,95)	(576 846,95)
	Kapitał zapasowy	153 777 176,24	149 083 078,74
	Kapitał rezerwowy	7 365 538,23	7 365 538,23
	Kapitał z aktualizacji wyceny	-	-

	Kapitał mniejszości	-	-
	Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	-	-
	Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną	142 856 001,16	142 856 001,16
	Zysk/strata z lat ubiegłych i roku bieżącego, w tym:	13 907 879,64	10 560 214,85
	zysk/strata z lat ubiegłych	1 786 664,19	6 917 263,32
	zysk/strata okresu bieżącego	12 121 215,45	3 642 951,53
<b>5.</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>57 965 765,77</b>	<b>20 405 378,16</b>
5.1., 5.1.1.	Długoterminowe rezerwy	1 016 475,05	1 461 478,16
5.2.	Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20 093 486,70	12 506 983,46
5.3.	Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki, w tym:	-	-
	kredyty	-	-
	pożyczki	-	-
5.4.	Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	33 677 347,15	4 275 521,95
5.5.	Długoterminowe zobowiązania	2 351 164,47	1 222 016,25
5.6.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	827 292,40	939 378,34
<b>6.</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>73 451 941,97</b>	<b>49 066 347,43</b>
6.1., 6.1.1.	Krótkoterminowe rezerwy	6 490 313,32	6 058 332,81
6.2.	Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki, w tym:	29 030 382,37	11 343 484,37
	kredyty	28 693 723,07	11 015 046,96
	pożyczki	336 659,30	328 437,41
6.3.	Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	400 489,97	3 616 406,40
6.4.	Krótkoterminowe zobowiązania, w tym:	37 353 233,25	27 245 254,46
	z tytułu dostaw i usług	32 355 095,67	24 942 221,73
	od jednostek powiązanych	25 160,32	52 182,75
	od pozostałych jednostek	32 329 935,35	24 890 038,98
	pozostałe zobowiązania	4 998 137,58	2 303 032,73
	od jednostek powiązanych	-	-
	od pozostałych jednostek	4 998 137,58	2 303 032,73
6.5.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	177 523,06	799 585,39
6.6.	Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	-	3 284,00
<b>7.</b>	<b>Zobowiązania dotyczące aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>	<b>458 747 456,06</b>	<b>388 759 711,62</b>

	Wartość księgowa	327 329 748,32	319 287 986,03
	Liczba akcji (w szt.)	10 000 000	10 000 000
	Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	32,73	31,93
	Rozwodniona liczba akcji (w szt.)	10 000 000	10 000 000
	Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	32,73	31,93

**Sprawozdanie z całkowitych dochodów P.A. NOVA S.A. za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2021 roku**

Nr noty		Rok 2021	Rok 2020
		(01.01.2021 – 31.12.2021)	(01.01.2020 – 31.12.2020)
		PLN	PLN
	<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>120 403 965,71</b>	<b>96 825 406,13</b>
8.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	111 680 586,21	89 147 909,50
8.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	8 723 379,50	7 677 496,63
	<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>109 654 969,89</b>	<b>88 583 301,94</b>
8.	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	102 546 736,71	82 115 149,64
8.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	7 108 233,18	6 468 152,30
	<b>Zysk (strata) brutto na sprzedaży</b>	<b>10 748 995,82</b>	<b>8 242 104,19</b>
8.	Koszty sprzedaży	549 532,89	491 758,30
8.	Koszty ogólnego zarządu	6 245 659,20	5 602 016,39
	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>3 953 803,73</b>	<b>2 148 329,50</b>
9.	Pozostałe przychody operacyjne	1 150 335,37	1 149 489,47
	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	23 682,11	-
	Dotacje	112 085,94	227 839,95
	Inne przychody operacyjne	1 014 567,32	921 649,52
9.	Pozostałe koszty operacyjne	1 443 084,56	1 035 538,90
	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	61 033,42
	Aktualizacja wyceny wartości aktywów niefinansowych	730 773,45	367 226,42
	Inne koszty operacyjne	712 311,11	607 279,06
	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>3 661 054,54</b>	<b>2 262 280,07</b>
10.	Przychody finansowe	13 542 236,50	7 332 581,00
	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	5 801 456,16	522 512,22
	od jednostek powiązanych	5 801 456,16	522 512,22
	Odsetki, w tym:	3 585 246,16	3 858 823,11
	od jednostek powiązanych	3 583 459,68	3 819 973,89
	Zysk ze zbycia inwestycji	-	-
	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
	Inne	4 155 534,18	2 951 245,67
10.	Koszty finansowe	4 166 494,59	4 611 648,54
	Odsetki, w tym:	882 802,78	1 140 664,52
	dla jednostek powiązanych	15 720,51	20 911,73
	Strata ze zbycia inwestycji	-	-
	Aktualizacja wartości inwestycji	2 539 038,64	950 033,92
	Inne	744 653,17	2 520 950,10

	<b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej</b>	<b>13 036 796,45</b>	<b>4 983 212,53</b>
	<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>13 036 796,45</b>	<b>4 983 212,53</b>
11.	Podatek dochodowy	915 581,00	1 340 261,00
	część bieżąca	(409 429,00)	864 472,00
	część odroczone	1 325 010,00	475 789,00
	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-
	Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-	-
	<b><u>Zysk (strata) netto</u></b>	<b>12 121 215,45</b>	<b>3 642 951,53</b>
	Zysk (strata) na jedną akcję (w zł/gr na jedną akcję)	1,21	0,36
	Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł/gr na jedną akcję)	1,21	0,36
	<b>Inne całkowite dochody, w tym:</b>	-	-
	podlegające przekwalifikowaniu do rachunku zysków i strat	-	-
	niepodlegające przekwalifikowaniu do rachunku zysków i strat	-	-
	<b><u>Razem całkowite dochody netto (zysk/strata netto skorygowany o inne dochody)</u></b>	<b>12 121 215,45</b>	<b>3 642 951,53</b>



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

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

**SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁACH WŁASNYCH  
za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2020 roku**

	Przypadający na akcjonariuszy/udziałowców spółki									Udziały mniejszości	Kapitał własny ogółem
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zysk/ strata z lat ubiegłych	Zysk/ strata z roku bieżącego	Razem		
<b>Saldo na dzień 01.01.2020 roku</b>	<b>10 000 000,00</b>	<b>142 856 001,16</b>	<b>(576 846,95)</b>	<b>119 051 429,80</b>	<b>7 365 538,23</b>	-	<b>28 806 649,79</b>	-	<b>307 502 772,03</b>	-	<b>307 502 772,03</b>
Zmiany zasad polityki rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta błędów podstawowych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo na dzień 01.01.2020 roku po korektach (po przekształceniu)</b>	<b>10 000 000,00</b>	<b>142 856 001,16</b>	<b>(576 846,95)</b>	<b>119 051 429,80</b>	<b>7 365 538,23</b>	-	<b>28 806 649,79</b>	-	<b>307 502 772,03</b>	-	<b>307 502 772,03</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym</b>	-	-	-	<b>30 031 648,94</b>	-	-	<b>(21 889 386,47)</b>	<b>3 642 951,53</b>	<b>11 785 214,00</b>	-	<b>11 785 214,00</b>
Zysk/ strata za rok obrotowy	-	-	-	-	-	-	-	3 642 951,53	3 642 951,53	-	3 642 951,53
<b>Inne całkowite dochody netto z tytułu :</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
wycena inwestycji dostępnych do sprzedaży	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
wycena kredytu	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
podatek odroczony od wyceny kredytu	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
wycena odsetek od pożyczek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
podatek odroczony od wyceny odsetek od pożyczek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wycena kontraktów długoterminowych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Podatek odroczony od wyceny kontraktów długoterminowych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Całkowite dochody netto</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>3 642 951,53</b>	<b>3 642 951,53</b>	-	<b>3 642 951,53</b>
Przeniesienie zysków na kapitał zapasowy	-	-	-	25 913 269,77	-	-	(25 913 269,77)	-	-	-	-
Przeniesienie zysków na kapitał rezerwowy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pokrycie kapitałem zapasowym straty z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Połączenie ze spółką BIS	-	-	-	4 118 379,17	-	-	4 023 883,30	-	8 142 262,47	-	8 142 262,47
Pozostałe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo na dzień 31.12.2020 roku</b>	<b>10 000 000,00</b>	<b>142 856 001,16</b>	<b>(576 846,95)</b>	<b>149 083 078,74</b>	<b>7 365 538,23</b>	-	<b>6 917 263,32</b>	<b>3 642 951,53</b>	<b>319 287 986,03</b>	-	<b>319 287 986,03</b>

**Sprawozdanie z przepływów pieniężnych P.A. NOVA S.A. za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2021 roku**

	Rok 2021 (01.01.2021 – 31.12.2021) PLN	Rok 2020 (01.01.2020 – 31.12.2020) PLN
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>12 121 215,45</b>	<b>3 642 951,53</b>
Korekty razem	(57 635 615,00)	51 550 452,24
Udział w (zyskach) stratach netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-	-
Zysk (strata) przypadający na udziały niekontrolujące	-	-
Amortyzacja	1 651 955,23	1 825 886,24
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	(282 813,80)	2 357,95
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(8 036 502,51)	(2 952 593,04)
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	9 499 113,91	7 906 538,62
Zmiana stanu rezerw	(13 022,60)	(150 299,30)
Zmiana stanu zapasów	(134 377,42)	420 325,00
Zmiana stanu należności	(21 963 945,45)	1 623 116,97
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem zmiany stanu zobowiązań z tytułu pożyczek, kredytów i leasingu	8 084 721,70	(15 445 159,62)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(47 717 492,54)	58 854 387,45
Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu podatku odroczonego	996 872,24	408 650,32
Podatek bieżący wykazany w rachunku zysków i strat	(409 429,00)	864 472,00
Zapłacony podatek dochodowy	655 198,00	(1 806 116,00)
Inne korekty	34 107,24	(1 114,35)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(45 514 399,55)</b>	<b>55 193 403,77</b>
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
<b>Wpływy</b>	<b>20 320 247,61</b>	<b>9 831 367,54</b>
Odsetki otrzymane, w tym:	1 588 609,34	1 041 679,33
od jednostek powiązanych	1 588 609,34	129 486,28
od pozostałych jednostek	-	912 193,05
Dywidendy otrzymane	5 801 456,16	522 512,22
od jednostek powiązanych	5 801 456,16	522 512,22
od pozostałych jednostek	-	-
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych (akcji/udziałów)	-	-
Wpływy ze sprzedaży aktywów trwałych, wartości niematerialnych i nieruchomości inwestycyjnych	58 082,11	379 401,14
Splata udzielonych pożyczek	12 872 100,00	7 887 774,85
od jednostek powiązanych	12 872 100,00	1 656 285,88
od pozostałych jednostek	-	6 231 488,97
Obligacje / jednostki uczestnictwa w funduszach	-	-
Lokaty	-	-
Wpływy dotyczące instrumentów pochodnych	-	-
Pozostałe	-	-
<b>Wydatki</b>	<b>6 732 695,08</b>	<b>17 097 937,97</b>
Nabycie aktywów finansowych (akcji/udziałów)	42 000,00	5 100,00
od jednostek powiązanych	42 000,00	5 100,00
od pozostałych jednostek	-	-

Nabycie rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i nieruchomości inwestycyjnych	6 555 695,08	4 755 547,47
Udzielone pożyczki	135 000,00	12 337 290,50
od jednostek powiązanych	135 000,00	12 337 290,50
od pozostałych jednostek	-	-
Obligacje / jednostki uczestnictwa w funduszach	-	-
Lokaty	-	-
Wydatki dotyczące instrumentów pochodnych	-	-
Pozostałe	-	-
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>13 587 552,53</b>	<b>(7 266 570,43)</b>
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
<b>Wpływy</b>	<b>59 851 682,53</b>	<b>43 115 697,41</b>
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów)	-	-
Wpływy ze sprzedaży akcji własnych	-	-
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	30 000 000,00	-
Otrzymane kredyty	28 693 723,07	42 437 617,63
Otrzymane pożyczki	750 000,00	-
Pozostałe	407 959,46	678 079,78
<b>Wydatki</b>	<b>14 540 780,70</b>	<b>94 513 455,48</b>
Dywidendy wypłacone	-	-
Nabycie akcji (udziałów) własnych	-	-
Splata kredytów	11 015 046,96	71 042 978,23
Splata pożyczek	750 000,00	945 368,88
Splata dłużnych papierów wartościowych	-	20 000 000,00
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	728 254,13	872 855,57
Odsetki od kredytów, pożyczek, dłużnych papierów wartościowych	844 165,38	1 159 030,96
Odsetki od zobowiązań finansowych	78 867,84	39 391,64
Pozostałe	1 124 446,39	453 830,20
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>45 310 901,83</b>	<b>(51 397 758,07)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)</b>	<b>13 384 054,81</b>	<b>(3 470 924,73)</b>
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	13 384 054,81	(3 470 924,73)
Różnice kursowe z przeliczenia rachunku przepływów pieniężnych	-	-
zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
Środki pieniężne na początek okresu	3 620 619,04	7 091 543,77
Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym:	17 004 673,85	3 620 619,04
o ograniczonej możliwości dysponowania	3 131 536,92	1 243 879,60

## **Dodatkowe informacje i noty objaśniające do sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31 grudnia 2021 roku**

### **INFORMACJE OGÓLNE**

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

Podstawowym przedmiotem działalności Emitenta jest:

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

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

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

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

Okres sprawozdawczy	Kurs na ostatni dzień okresu
01.01.2021 - 31.12.2021	4,5994
01.01.2020 - 31.12.2020	4,6148

### **OKRESY PREZENTOWANE**

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na dzień 31.12.2021 roku i obejmuje okres 12 miesięcy, tj. od dnia 01.01.2021 roku do dnia 31.12.2021 roku.

Dla danych prezentowanych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz pozycjach pozabilansowych zaprezentowano porównywalne dane finansowe na dzień 31.12.2020 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 01.01.2020 roku do 31.12.2020 roku.

### **ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI**

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

### **SKŁAD ORGANÓW SPÓŁKI NA DZIEŃ 31.12.2021 R.**

W okresie od dnia 01.01.2021 r. do dnia 31.12.2021 r. w skład Zarządu Emitenta wchodził:

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

- Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
- Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu.

W okresie od dnia 01.01.2021 r. do dnia 14.06.2021 r. skład Rady Nadzorczej Emitenta przedstawiał się następująco:

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

W okresie od dnia 15.06.2021 r. do dnia 31.12.2021 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 Grzegorz Chłopek – Członek Rady Nadzorczej.

## **INFORMACJA O KONSOLIDACJI**

P.A. NOVA S.A. jest Jednostką dominującą w Grupie Kapitałowej, która sporządzająca skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 14.04.2022 roku.

## **PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI**

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

### **Oświadczenie o zgodności**

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

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez UE („MSSF UE”). Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania MSSF, MSSF mające zastosowanie do tego sprawozdania finansowego nie różnią się od MSSF UE. MSSF UE obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”), a w zakresie nieuregulowanym powyższymi standardami zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2021 poz. 217) i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2018 r. poz. 757).

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

## **Podstawa sporządzenia**

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało przedstawione w złotych („PLN”), o ile nie wskazano inaczej. Jednostkowe sprawozdanie finansowe jest sprawozdaniem finansowym sporządzanym zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji, nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

## **Połączenia jednostek gospodarczych**

- 1) Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 15 lipca 2021 r. dokonany został wpis połączenia P.A NOVA S.A (spółki przejmującej) z Galeria Zamoyska sp. z o.o. (spółką przejmowaną). Połączenie Spółek nastąpiło w trybie art. 492 § 1 pkt 1) Kodeksu spółek handlowych („KSH”), tj. w drodze przejęcia, czyli przeniesienia całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą bez zmiany statutu Spółki Przejmującej oraz bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej, w związku z faktem, iż Spółka Przejmująca posiadała wszystkie udziały Spółki Przejmowanej.

Wobec powyższego, na podstawie art. 494 § 1 KSH z dniem połączenia P.A NOVA S.A stała się następcą prawnym i z mocy prawa wstąpiła we wszystkie prawa i obowiązki spółki Galeria Zamoyska Sp. z o.o. P.A NOVA S.A posiadała 100% udziałów w kapitale zakładowym Galeria Zamoyska Sp. z o.o. Spółki Uczestniczące dokonały połączenia w celu optymalizacji i uproszczenia struktury właścicielskiej, w tym ograniczenia kosztów działalności wynikających z funkcjonowania odrębnych struktur.

Plan połączenia został sporządzony na podstawie art. 499 Kodeksu spółek handlowych (zwanego dalej KSH). Połączenie odbyło się w trybie połączenia przez przejęcie uregulowanego w art. 492 § 1 pkt 1) KSH oraz art. 515 § 1 KSH, tj. poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej – Galeria Zamoyska Sp. z o.o. – na Spółkę Przejmującą – P.A. NOVA S.A., poprzez przejęcie bez podwyższenia kapitału zakładowego Spółki Przejmującej. Połączenie nastąpiło pod wspólną kontrolą (BCUCC). W związku z brakiem regulacji w MSSF/MSR w zakresie tego typu połączeń Spółka zdecydowała się na ujęcie tego połączenia w oparciu metodę księgową (book value method) bez zmiany danych porównawczych. Metoda wartości księgowych (book value method) polega na zsumowaniu poszczególnych pozycji kosztów i przychodów oraz aktywów i zobowiązań połączonych spółek w wartościach księgowych, według stanu na dzień połączenia, po uprzednim doprowadzeniu ich wartości do jednolitych metod wyceny i dokonaniu wzajemnych włączeń. Różnica między wartością księgową posiadanych przez spółkę udziałów w spółce przejmowanej oraz wartością księgową aktywami netto spółki przejmowanej została odniesiona na kapitał własny Spółki. Jednocześnie Spółka nie zmieniała danych porównawczych za poprzedni okres sprawozdawczy w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz pozostałych elementach sprawozdania finansowego. Poniżej przedstawiono wpływ połączenia na dane porównawcze w sytuacji gdyby Spółka zdecydowała się na zmianę tych danych

- 2) Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 15 lipca 2021 r. dokonany został wpis połączenia P.A NOVA S.A (spółki przejmującej) z P.A. NOVA Invest Kłodzko sp. z o.o. (spółką przejmowaną). Połączenie Spółek nastąpiło w trybie art. 492 § 1 pkt 1) Kodeksu spółek handlowych („KSH”), tj. w drodze przejęcia, czyli przeniesienia całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą bez zmiany statutu Spółki Przejmującej oraz bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej, w związku z faktem, iż Spółka Przejmująca posiadała wszystkie udziały Spółki Przejmowanej.

Wobec powyższego, na podstawie art. 494 § 1 KSH z dniem połączenia P.A NOVA S.A stała się następcą prawnym i z mocy prawa wstąpiła we wszystkie prawa i obowiązki spółki P.A. NOVA Invest Kłodzko Sp. z o.o. P.A NOVA S.A posiadała 100% udziałów w kapitale zakładowym P.A. NOVA Invest Kłodzko Sp. z o.o. Spółki Uczestniczące dokonały połączenia w celu optymalizacji i uproszczenia struktury właścicielskiej, w tym ograniczenia kosztów działalności wynikających z funkcjonowania odrębnych struktur.

Plan połączenia został sporządzony na podstawie art. 499 Kodeksu spółek handlowych (zwanego dalej KSH). Połączenie odbyło się w trybie połączenia przez przejęcie uregulowanego w art. 492 § 1 pkt 1) KSH oraz art. 515 § 1 KSH, tj. poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej – P.A. NOVA Invest Kłodzko Sp. z o.o. – na Spółkę Przejmującą – P.A. NOVA S.A., poprzez przejęcie bez podwyższenia kapitału zakładowego Spółki Przejmującej.

Połączenie nastąpiło pod wspólną kontrolą (BCUCC). W związku z brakiem regulacji w MSSF/MSR w zakresie tego typu połączeń Spółka zdecydowała się na ujęcie tego połączenia w oparciu metodę księgową (book value method) bez zmiany danych porównawczych. Metoda wartości księgowych (book value method) polega na zsumowaniu poszczególnych pozycji kosztów i przychodów oraz aktywów i zobowiązań połączonych spółek w wartościach księgowych, według stanu na dzień połączenia, po uprzednim doprowadzeniu ich wartości do jednolitych metod wyceny i dokonaniu wzajemnych włączeń. Różnica między wartością księgową posiadanych przez spółkę udziałów w spółce przejmowanej oraz wartością księgową aktywami netto spółki przejmowanej została odniesiona na kapitał własny Spółki. Jednocześnie Spółka nie zmieniła danych porównawczych za poprzedni okres sprawozdawczy w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz pozostałych elementach sprawozdania finansowego. Poniżej przedstawiono wpływ połączenia na dane porównawcze w sytuacji gdyby Spółka zdecydowała się na zmianę tych danych

Załączone noty stanowią integralną część niniejszego sprawozdania finansowego.

Poniżej przedstawiono przekształcenie sprawozdania z sytuacji finansowej, sprawozdania z całkowitych dochodów, sprawozdania ze zmian w kapitale własnym oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych za poprzedni okres sprawozdawczy wynikające z połączenia wyżej wymienionych spółek.

## Sprawozdanie z sytuacji finansowej na 31.12.2020 r.

A K T Y W A	P.A NOVA S.A	P.A Nova Invest Kłodzko Sp. z o.o.	Galeria Zamoyska Sp. z o.o.	Razem	Korekty kapitału i udziałów z połączenia	Korekty - wzajemne rozliczenia	Dane porównawcze
<b>Aktywa trwałe (długoterminowe)</b>	<b>349 452 454,02</b>	<b>4 427 926,00</b>	<b>1 140,00</b>	<b>353 881 520,02</b>	<b>(6 049 796,00)</b>	<b>(5 650 562,27)</b>	<b>342 181 161,75</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	14 369 955,38	4 263 270,00	-	18 633 225,38	-	-	18 633 225,38
Nieruchomości inwestycyjne	27 450 935,55	-	-	27 450 935,55	-	-	27 450 935,55
Wartość firmy	-	-	-	-	-	-	-
Wartości niematerialne	5 688,43	-	-	5 688,43	-	-	5 688,43
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-	-	-	-	-	-
Długoterminowe aktywa finansowe, w tym:	287 434 650,36	-	-	287 434 650,36	(6 049 796,00)	(5 486 114,27)	275 898 740,09
w jednostkach powiązanych	287 374 250,36	-	-	287 374 250,36	(6 049 796,00)	(5 486 114,27)	275 838 340,09
w pozostałych jednostkach	60 400,00	-	-	60 400,00	-	-	60 400,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 415 663,00	164 656,00	1 140,00	4 581 459,00	-	(164 448,00)	4 417 011,00
Długoterminowe należności, w tym:	15 332 858,10	-	-	15 332 858,10	-	-	15 332 858,10
od jednostek powiązanych	15 332 858,10	-	-	15 332 858,10	-	-	15 332 858,10
od pozostałych jednostek	-	-	-	-	-	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	442 703,20	-	-	442 703,20	-	-	442 703,20
<b>Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)</b>	<b>39 307 257,60</b>	<b>70 219,27</b>	<b>3 056 446,63</b>	<b>42 433 923,50</b>	<b>-</b>	<b>(2 905 403,83)</b>	<b>39 528 519,67</b>
Zapasy	113 971,48	-	-	113 971,48	-	-	113 971,48
Należności krótkoterminowe, w tym:	20 851 820,28	66 966,00	92,00	20 918 878,28	-	-	20 918 878,28
z tytułu dostaw i usług	15 885 565,37	-	-	15 885 565,37	-	-	15 885 565,37
od jednostek powiązanych	3 361 881,84	-	-	3 361 881,84	-	-	3 361 881,84
od pozostałych jednostek	12 523 683,53	-	-	12 523 683,53	-	-	12 523 683,53
pozostałe należności	4 966 254,91	66 966,00	92,00	5 033 312,91	-	-	5 033 312,91
od jednostek powiązanych	-	-	-	-	-	-	-
od pozostałych jednostek	4 966 254,91	66 966,00	92,00	5 033 312,91	-	-	5 033 312,91
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	14 471 532,80	2 600,00	2 400,00	14 476 532,80	-	-	14 476 532,80
Należności z tytułu podatku dochodowego	249 314,00	-	-	249 314,00	-	-	249 314,00
Krótkoterminowe aktywa finansowe, w tym:	-	-	2 905 403,83	2 905 403,83	-	(2 905 403,83)	-
w jednostkach powiązanych	-	-	2 905 403,83	2 905 403,83	-	(2 905 403,83)	-
w pozostałych jednostkach	-	-	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 620 619,04	653,27	148 550,80	3 769 823,11	-	-	3 769 823,11
<b>Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>388 759 711,62</b>	<b>4 498 145,27</b>	<b>3 057 586,63</b>	<b>396 315 443,52</b>	<b>(6 049 796,00)</b>	<b>(8 555 966,10)</b>	<b>381 709 681,42</b>

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	P.A NOVA S.A	P.A Nova Invest Kłodzko Sp. z o.o.	Galeria Zamoyska Sp. z o.o.	Razem	Korekty kapitału i udziałów z połączenia	Korekty - wzajemne rozliczenia	Dane porównawcze
<b>Kapitał własny</b>	<b>319 287 986,03</b>	<b>(994 469,00)</b>	<b>2 964 811,84</b>	<b>321 258 328,87</b>	<b>(6 049 796,00)</b>	<b>-</b>	<b>315 208 532,87</b>
Kapitał (fundusz) podstawowy	10 000 000,00	5 000,00	6 000 000,00	16 005 000,00	(6 005 000,00)	-	10 000 000,00
Należne wpłaty na kapitał zakładowy (wielkość ujemna)	-	-	-	-	-	-	-
Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	(576 846,95)	-	-	(576 846,95)	-	-	(576 846,95)
Kapitał zapasowy	149 083 078,74	638,50	1 050 507,47	150 134 224,71	-	-	150 134 224,71
Kapitał rezerwowy	7 365 538,23	-	-	7 365 538,23	-	-	7 365 538,23
Kapitał z aktualizacji wyceny	-	-	-	-	-	-	-
Kapitał mniejszości	-	-	-	-	-	-	-
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	-	-	-	-	-	-	-
Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną	142 856 001,16	-	-	142 856 001,16	-	-	142 856 001,16
Zysk/strata z lat ubiegłych i roku bieżącego, w tym:	10 560 214,85	(1 000 107,50)	(4 085 695,63)	5 474 411,72	(44 796,00)	-	5 429 615,72
zysk/strata z lat ubiegłych	6 917 263,32	(900 501,80)	(3 969 332,04)	2 047 429,48	(44 796,00)	-	2 002 633,48
zysk/strata okresu bieżącego	3 642 951,53	(99 605,70)	(116 363,59)	3 426 982,24	-	-	3 426 982,24
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>20 405 378,16</b>	<b>5 486 114,27</b>	<b>-</b>	<b>25 891 492,43</b>	<b>-</b>	<b>(5 650 562,27)</b>	<b>20 240 930,16</b>
Długoterminowe rezerwy	1 461 478,16	-	-	1 461 478,16	-	-	1 461 478,16
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 506 983,46	-	-	12 506 983,46	-	(164 448,00)	12 342 535,46
Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki, w tym:	-	5 486 114,27	-	5 486 114,27	-	(5 486 114,27)	-
kredyty	-	-	-	-	-	-	-
pożyczki	-	5 486 114,27	-	5 486 114,27	-	(5 486 114,27)	-
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	4 275 521,95	-	-	4 275 521,95	-	-	4 275 521,95
Długoterminowe zobowiązania	1 222 016,25	-	-	1 222 016,25	-	-	1 222 016,25
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	939 378,34	-	-	939 378,34	-	-	939 378,34
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>49 066 347,43</b>	<b>6 500,00</b>	<b>92 774,79</b>	<b>49 165 622,22</b>	<b>-</b>	<b>(2 905 403,83)</b>	<b>46 260 218,39</b>
Krótkoterminowe rezerwy	6 058 332,81	6 500,00	6 000,00	6 070 832,81	-	-	6 070 832,81
Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki, w tym:	11 343 484,37	-	-	11 343 484,37	-	-	11 343 484,37
kredyty	11 015 046,96	-	-	11 015 046,96	-	-	11 015 046,96
pożyczki	328 437,41	-	-	328 437,41	-	-	328 437,41



Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	3 616 406,40	-	86 513,79	<b>3 702 920,19</b>	-	(2 905 403,83)	797 516,36
Krótkoterminowe zobowiązania, w tym:	27 245 254,46	-	-	<b>27 245 254,46</b>	-	-	27 245 254,46
z tytułu dostaw i usług	24 942 221,73	-	-	<b>24 942 221,73</b>	-	-	24 942 221,73
wobec jednostek powiązanych	52 182,75	-	-	<b>52 182,75</b>	-	-	52 182,75
wobec pozostałych jednostek	24 890 038,98	-	-	<b>24 890 038,98</b>	-	-	24 890 038,98
pozostałe zobowiązania	2 303 032,73	-	-	<b>2 303 032,73</b>	-	-	2 303 032,73
wobec jednostek powiązanych	-	-	-	-	-	-	-
wobec pozostałych jednostek	2 303 032,73	-	-	<b>2 303 032,73</b>	-	-	2 303 032,73
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	799 585,39	-	-	<b>799 585,39</b>	-	-	799 585,39
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	3 284,00	-	261,00	<b>3 545,00</b>	-	-	3 545,00
<b>Zobowiązania dotyczące aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>	<b>388 759 711,62</b>	<b>4 498 145,27</b>	<b>3 057 586,63</b>	<b>396 315 443,52</b>	<b>(6 049 796,00)</b>	<b>(8 555 966,10)</b>	<b>381 709 681,42</b>

#### Sprawozdanie z całkowitych dochodów (01.01.2020 – 31.12.2020)

	P.A NOVA S.A	P.A Nova Invest Kłodzko Sp. z o.o.	Galeria Zamoyska Sp. z o.o.	Razem	Korekty kapitału i udziałów	Korekty - wzajemne rozliczenia	Dane porównawcze
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>96 825 406,13</b>	-	-	<b>96 825 406,13</b>	-	(2 400,00)	<b>96 823 006,13</b>
Przychody netto ze sprzedaży produktów	89 147 909,50	-	-	<b>89 147 909,50</b>	-	(2 400,00)	89 145 509,50
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	7 677 496,63	-	-	<b>7 677 496,63</b>	-	-	7 677 496,63
<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>88 583 301,94</b>	-	-	<b>88 583 301,94</b>	-	-	<b>88 583 301,94</b>
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	82 115 149,64	-	-	<b>82 115 149,64</b>	-	-	82 115 149,64
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	6 468 152,30	-	-	<b>6 468 152,30</b>	-	-	6 468 152,30
<b>Zysk (strata) brutto na sprzedaży</b>	<b>8 242 104,19</b>	-	-	<b>8 242 104,19</b>	-	(2 400,00)	<b>8 239 704,19</b>
Koszty sprzedaży	491 758,30	-	-	<b>491 758,30</b>	-	-	491 758,30
Koszty ogólnego zarządu	5 602 016,39	18 795,00	49 584,86	<b>5 670 396,25</b>	-	(2 400,00)	5 667 996,25
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>2 148 329,50</b>	<b>(18 795,00)</b>	<b>(49 584,86)</b>	<b>2 079 949,64</b>	-	-	<b>2 079 949,64</b>
Pozostałe przychody operacyjne	1 149 489,47	0,16	44 429,62	<b>1 193 919,25</b>	-	-	1 193 919,25
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-	3 463,05	<b>3 463,05</b>	-	-	3 463,05
Dotacje	227 839,95	-	-	<b>227 839,95</b>	-	-	227 839,95
Inne przychody operacyjne	921 649,52	0,16	40 966,57	<b>962 616,25</b>	-	-	962 616,25
Pozostałe koszty operacyjne	1 035 538,90	-	28 417,35	<b>1 063 956,25</b>	-	-	1 063 956,25
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	61 033,42	-	-	<b>61 033,42</b>	-	-	61 033,42
Aktualizacja wyceny wartości aktywów niefinansowych	367 226,42	-	-	<b>367 226,42</b>	-	-	367 226,42
Inne koszty operacyjne	607 279,06	-	28 417,35	<b>635 696,41</b>	-	-	635 696,41
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>2 262 280,07</b>	<b>(18 794,84)</b>	<b>(33 572,59)</b>	<b>2 209 912,64</b>	-	-	<b>2 209 912,64</b>
Przychody finansowe	7 332 581,00	18 201,33	45 893,37	<b>7 396 675,70</b>	-	(215 694,91)	7 180 980,79
Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	522 512,22	-	-	<b>522 512,22</b>	-	-	522 512,22
od jednostek powiązanych	522 512,22	-	-	<b>522 512,22</b>	-	-	522 512,22
Odsetki, w tym:	3 858 823,11	-	-	<b>3 858 823,11</b>	-	(152 982,72)	3 705 840,39
od jednostek powiązanych	3 819 973,89	-	-	<b>3 819 973,89</b>	-	(152 982,72)	3 666 991,17
Zysk ze zbycia inwestycji	-	-	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości inwestycji	-	-	-	-	-	-	-
Inne	2 951 245,67	18 201,33	45 893,37	<b>3 015 340,37</b>	-	(62 712,19)	2 952 628,18
Koszty finansowe	4 611 648,54	117 967,19	103 816,37	<b>4 833 432,10</b>	-	(215 694,91)	4 617 737,19
Odsetki, w tym:	1 140 664,52	117 967,19	103 816,37	<b>1 362 448,08</b>	-	(152 982,72)	1 209 465,36
dla jednostek powiązanych	20 911,73	117 966,58	35 016,14	<b>173 894,45</b>	-	(152 982,72)	20 911,73
Strata ze zbycia inwestycji	-	-	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości inwestycji	950 033,92	-	-	<b>950 033,92</b>	-	-	950 033,92
Inne	2 520 950,10	-	-	<b>2 520 950,10</b>	-	(62 712,19)	2 458 237,91
<b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej</b>	<b>4 983 212,53</b>	<b>(118 560,70)</b>	<b>(91 495,59)</b>	<b>4 773 156,24</b>	-	-	<b>4 773 156,24</b>
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>4 983 212,53</b>	<b>(118 560,70)</b>	<b>(91 495,59)</b>	<b>4 773 156,24</b>	-	-	<b>4 773 156,24</b>
Podatek dochodowy	1 340 261,00	(18 955,00)	24 868,00	<b>1 346 174,00</b>	-	-	1 346 174,00
część bieżąca	864 472,00	-	261,00	<b>864 733,00</b>	-	-	864 733,00
część odroczone	475 789,00	(18 955,00)	24 607,00	<b>481 441,00</b>	-	-	481 441,00
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-	-	-	-	-	-
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-	-	-	-	-	-	-
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>3 642 951,53</b>	<b>(99 605,70)</b>	<b>(116 363,59)</b>	<b>3 426 982,24</b>	-	-	<b>3 426 982,24</b>
<b>Inne całkowite dochody, w tym:</b>	-	-	-	-	-	-	-
podlegające przekwalifikowaniu do rachunku zysków i strat	-	-	-	-	-	-	-
niepodlegające przekwalifikowaniu do rachunku zysków i strat	-	-	-	-	-	-	-
<b>Razem całkowite dochody netto (zysk/strata netto skorygowany o inne dochody)</b>	<b>3 642 951,53</b>	<b>(99 605,70)</b>	<b>(116 363,59)</b>	<b>3 426 982,24</b>	-	-	<b>3 426 982,24</b>

**SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁACH WŁASNYCH  
za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2020 roku**

	Przypadający na akcjonariuszy/udziałowców spółki									Udziały mniejszości	Kapitał własny ogółem
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zysk/ strata z lat ubiegłych	Zysk/ strata z roku bieżącego	Razem		
<b>Saldo na dzień 01.01.2020 roku</b>	<b>10 000 000,00</b>	<b>142 856 001,16</b>	<b>(576 846,95)</b>	<b>119 051 429,80</b>	<b>7 365 538,23</b>	<b>-</b>	<b>28 806 649,79</b>	<b>-</b>	<b>307 502 772,03</b>	<b>-</b>	<b>307 502 772,03</b>
Zmiany zasad polityki rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta błędów podstawowych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekty związane z połączeniem spółek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo na dzień 01.01.2020 roku po korektach (po przekształceniu)</b>	<b>10 000 000,00</b>	<b>142 856 001,16</b>	<b>(576 846,95)</b>	<b>119 051 429,80</b>	<b>7 365 538,23</b>	<b>-</b>	<b>28 806 649,79</b>	<b>-</b>	<b>307 502 772,03</b>	<b>-</b>	<b>307 502 772,03</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>31 082 794,91</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(26 804 016,31)</b>	<b>3 426 982,24</b>	<b>7 705 760,84</b>	<b>-</b>	<b>7 705 760,84</b>
Zysk/ strata za rok obrotowy	-	-	-	-	-	-	-	3 642 951,53	3 642 951,53	-	3 642 951,53
<b>Inne całkowite dochody netto z tytułu:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
wycena inwestycji dostępnych do sprzedaży	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
wycena odsetek od pożyczek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
podatek odroczony od wyceny odsetek od pożyczek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Całkowite dochody netto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 642 951,53</b>	<b>3 642 951,53</b>	<b>-</b>	<b>3 642 951,53</b>
Przeniesienie zysków na kapitał zapasowy	-	-	-	25 913 269,77	-	-	(25 913 269,77)	-	-	-	-
Przeniesienie zysków na kapitał rezerwowy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pokrycie kapitałem zapasowym straty z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wyplata dywidendy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Objęcie akcji w ramach prawa poboru za wkład niepieniężny	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Połączenie ze spółkami zależnymi				5 169 525,14			(890 746,54)	(215 969,29)	4 062 809,31	-	4 062 809,31
Pozostałe										-	-
<b>Saldo na dzień 31.12.2020 roku</b>	<b>10 000 000,00</b>	<b>142 856 001,16</b>	<b>(576 846,95)</b>	<b>150 134 224,71</b>	<b>7 365 538,23</b>	<b>-</b>	<b>2 002 633,48</b>	<b>3 426 982,24</b>	<b>315 208 532,87</b>	<b>-</b>	<b>315 208 532,87</b>

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (01.01.2020 – 31.12.2020)

	P.A NOVA S.A	P.A Nova Invest Kłodzko Sp. z o.o.	Galeria Zamoyska Sp. z o.o	Razem	Korekty-wzajemne rozliczenia	Dane porównawcze
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>						
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>3 642 951,53</b>	<b>(99 605,70)</b>	<b>(116 363,59)</b>	<b>3 426 982,24</b>	-	<b>3 426 982,24</b>
<b>Korekty razem</b>	<b>51 550 452,24</b>	<b>76 997,86</b>	<b>71 332,26</b>	<b>51 698 782,36</b>	<b>(2 900 000,00)</b>	<b>48 798 782,36</b>
Udział w (zyskach) stratach netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) przypadający na udziały niekontrolujące	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja	1 825 886,24	-	33 544,72	<b>1 859 430,96</b>	-	1 859 430,96
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	2 357,95	-	-	<b>2 357,95</b>	-	2 357,95
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(2 952 593,04)	117 967,19	28 229,80	<b>(2 806 396,05)</b>	(197 494,19)	(3 003 890,24)
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	7 906 538,62	(18 201,33)	(42 570,08)	<b>7 845 767,21</b>	18 201,33	7 863 968,54
Zmiana stanu rezerw	(150 299,30)	-	-	<b>(150 299,30)</b>	-	(150 299,30)
Zmiana stanu zapasów	420 325,00	-	-	<b>420 325,00</b>	-	420 325,00
Zmiana stanu należności	1 623 116,97	(3 567,00)	5 762,00	<b>1 625 311,97</b>	(2 900 000,00)	(1 274 688,03)
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem zmiany stanu zobowiązań z tytułu pożyczek, kredytów i leasingu	(15 445 159,62)	(246,00)	23 897,82	<b>(15 421 507,80)</b>	-	(15 421 507,80)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	58 854 387,45	-	(2 400,00)	<b>58 851 987,45</b>	-	58 851 987,45
Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu podatku odroczonego	408 650,32	(18 955,00)	24 607,00	<b>414 302,32</b>	-	414 302,32
Podatek bieżący wykazany w rachunku zysków i strat	864 472,00	-	261,00	<b>864 733,00</b>	-	864 733,00
Zapłacony podatek dochodowy	(1 806 116,00)	-	-	<b>(1 806 116,00)</b>	-	(1 806 116,00)
Inne korekty	(1 114,35)	-	-	<b>(1 114,35)</b>	179 292,86	178 178,51
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>55 193 403,77</b>	<b>(22 607,84)</b>	<b>(45 031,33)</b>	<b>55 125 764,60</b>	<b>(2 900 000,00)</b>	<b>52 225 764,60</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>						
<b>Wpływy</b>	<b>9 831 367,54</b>	-	<b>4 850 000,00</b>	<b>14 681 367,54</b>	(1 638 000,00)	<b>13 043 367,54</b>
Odsetki otrzymane, w tym:	1 041 679,33	-	-	<b>1 041 679,33</b>	-	1 041 679,33
od jednostek powiązanych	129 486,28	-	-	<b>129 486,28</b>	-	129 486,28
od pozostałych jednostek	912 193,05	-	-	<b>912 193,05</b>	-	912 193,05
Dywidendy otrzymane	522 512,22	-	-	<b>522 512,22</b>	-	522 512,22
od jednostek powiązanych	522 512,22	-	-	<b>522 512,22</b>	-	522 512,22
od pozostałych jednostek	-	-	-	-	-	-
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych (akcji/udziałów)	-	-	-	-	-	-
Wpływy ze sprzedaży aktywów trwałych, wartości niematerialnych i nieruchomości inwestycyjnych	379 401,14	-	4 850 000,00	<b>5 229 401,14</b>	-	5 229 401,14
Splata udzielonych pożyczek	7 887 774,85	-	-	<b>7 887 774,85</b>	(1 638 000,00)	6 249 774,85
od jednostek powiązanych	1 656 285,88	-	-	<b>1 656 285,88</b>	(1 638 000,00)	18 285,88
od pozostałych jednostek	6 231 488,97	-	-	<b>6 231 488,97</b>	-	6 231 488,97
Obligacje / jednostki uczestnictwa w funduszach	-	-	-	-	-	-
Lokaty	-	-	-	-	-	-
Wpływy dotyczące instrumentów pochodnych	-	-	-	-	-	-
Pozostałe	-	-	-	-	-	-
<b>Wydatki</b>	<b>17 097 937,97</b>	-	-	<b>17 097 937,97</b>	-	<b>17 097 937,97</b>
Nabycie aktywów finansowych (akcji/udziałów)	5 100,00	-	-	<b>5 100,00</b>	-	5 100,00
od jednostek powiązanych	5 100,00	-	-	<b>5 100,00</b>	-	5 100,00
od pozostałych jednostek	-	-	-	-	-	-
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i nieruchomości inwestycyjnych	4 755 547,47	-	-	<b>4 755 547,47</b>	-	4 755 547,47
Udzielone pożyczki	12 337 290,50	-	-	<b>12 337 290,50</b>	-	12 337 290,50
od jednostek powiązanych	12 337 290,50	-	-	<b>12 337 290,50</b>	-	12 337 290,50

od pozostałych jednostek	-	-	-	-	-	-
Obligacje / jednostki uczestnictwa w funduszach	-	-	-	-	-	-
Lokaty	-	-	-	-	-	-
Wydatki dotyczące instrumentów pochodnych	-	-	-	-	-	-
Pozostałe	-	-	-	-	-	-
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(7 266 570,43)</b>	<b>-</b>	<b>4 850 000,00</b>	<b>(2 416 570,43)</b>	<b>(1 638 000,00)</b>	<b>(4 054 570,43)</b>
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej						
<b>Wpływy</b>	<b>43 115 697,41</b>	<b>21 000,00</b>	<b>1 382,51</b>	<b>43 138 079,92</b>	<b>(21 000,00)</b>	<b>43 117 079,92</b>
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów)	-	-	-	-	-	-
Wpływy ze sprzedaży akcji własnych	-	-	-	-	-	-
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-	-	-
Otrzymane kredyty	42 437 617,63	-	-	42 437 617,63	-	42 437 617,63
Otrzymane pożyczki	-	21 000,00	-	21 000,00	(21 000,00)	-
Pozostałe	678 079,78	-	1 382,51	679 462,29	-	679 462,29
<b>Wydatki</b>	<b>94 513 455,48</b>	<b>0,61</b>	<b>4 663 419,83</b>	<b>99 176 875,92</b>	<b>(4 559 000,00)</b>	<b>94 617 875,92</b>
Dywidendy wypłacone	-	-	-	-	-	-
Nabycie akcji (udziałów) własnych	-	-	-	-	-	-
Splata kredytów	71 042 978,23	-	-	71 042 978,23	-	71 042 978,23
Splata pożyczek	945 368,88	-	1 638 000,00	2 583 368,88	(1 659 000,00)	924 368,88
Splata dłużnych papierów wartościowych	20 000 000,00	-	-	20 000 000,00	-	20 000 000,00
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	872 855,57	-	-	872 855,57	-	872 855,57
Odsetki od kredytów, pożyczek, dłużnych papierów wartościowych	1 159 030,96	-	125 419,83	1 284 450,79	-	1 284 450,79
Odsetki od zobowiązań finansowych	39 391,64	-	-	39 391,64	-	39 391,64
Pozostałe	453 830,20	0,61	2 900 000,00	3 353 830,81	(2 900 000,00)	453 830,81
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>(51 397 758,07)</b>	<b>20 999,39</b>	<b>(4 662 037,32)</b>	<b>(56 038 796,00)</b>	<b>4 538 000,00</b>	<b>(51 500 796,00)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)</b>	<b>(3 470 924,73)</b>	<b>(1 608,45)</b>	<b>142 931,35</b>	<b>(3 329 601,83)</b>	<b>-</b>	<b>(3 329 601,83)</b>
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(3 470 924,73)	(1 608,45)	142 931,35	(3 329 601,83)	-	(3 329 601,83)
Różnice kursowe z przeliczenia rachunku przepływów pieniężnych	-	-	-	-	-	-
zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-	-	-
Środki pieniężne na początek okresu	7 091 543,77	2 261,72	5 619,45	7 099 424,94	-	7 099 424,94
Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym:	<b>3 620 619,04</b>	<b>653,27</b>	<b>148 550,80</b>	<b>3 769 823,11</b>	<b>-</b>	<b>3 769 823,11</b>
o ograniczonej możliwości dysponowania	1 243 879,60	-	-	1 243 879,60	-	1 243 879,60

## Wartość godziwa

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

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

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

danych wejściowych. Wszystkie aktywa oraz zobowiązania, które są wyceniane do wartości godziwej lub ich wartość godziwa jest ujawniana w sprawozdaniu finansowym są klasyfikowane w hierarchii wartości godziwej w sposób opisany poniżej na podstawie najniższego poziomu danych wejściowych który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej traktowanej jako całość:

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

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

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

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

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

### **Wycena aktywów i pasywów**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Nieruchomości inwestycyjne**

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

1. Nieruchomości zabudowane obiektami handlowymi lub przemysłowymi, oddane do użytkowania i wynajmowane, z których czerpane są 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 Spółka oczekuje długoterminowego wzrostu wartości tych nieruchomości, a ponadto grunty te nie są przeznaczone do odsprzedaży,
- b) Co do punktu 8e – po nabyciu gruntu trwa proces dostosowywania go (proces formalno –prawny oraz proces budowlany) do przyszłego użytkowania w sposób właściwy dla Nieruchomości Inwestycyjnych opisanych w poz. 2.

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

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

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

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

## **Aktywa finansowe – udziały w jednostkach zależnych**

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

### *Utrata wartości aktywów finansowych – udziały w jednostkach zależnych*

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

## **Aktywa finansowe - pozostałe**

Aktywa finansowe klasyfikowane są do następujących kategorii wyceny:

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

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

### *Wycena na moment początkowego ujęcia*

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

### *Zaprzestanie ujmowania*

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

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

### *Wycena po początkowym ujęciu*

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

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

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

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

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

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych zamortyzowanym kosztem Spółka klasyfikuje:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

W sytuacji, gdy Spółka:

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

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

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

#### *Utrata wartości aktywów finansowych - pozostałe*

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Środki pieniężne i ich ekwiwalenty** obejmują środki pieniężne w kasie, depozyty bankowe i inne krótkoterminowe inwestycje o dużej płynności o pierwotnym terminie wymagalności do 3-ch miesięcy. Środki pieniężne wykazuje się w wartości nominalnej. Wyrażone w walutach obcych wycenia się na dzień bilansowy według średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski na ten dzień.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Kapitały**

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

Pozostałe kapitały to:

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

wyników finansowych za lata 2006 i 2007. Ponadto w zyskach zatrzymanych wykazuje się całkowite dochody okresu sprawozdawczego.

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

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

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

**Zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów** wyceniane są w zamortyzowanym koszcie.

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

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

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

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

Na dzień 31 grudnia 2021 roku żadne zobowiązania finansowe nie zostały zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

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

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

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

## **Leasing**

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

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

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

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

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

## **Podatki**

### *Podatek bieżący*

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

### *Podatek odroczony*

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

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

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

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

- Z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na zysk lub stratę brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową, oraz
- W przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany

w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

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

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

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

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

#### *Podatek od towarów usług*

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

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

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

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

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

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

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

#### **Przychody z umów z klientami**

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

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

Zasady te są stosowane przy wykorzystaniu modelu pięciu kroków:

- Zidentyfikowano umowę z klientem,
- Zidentyfikowano zobowiązania do wykonania świadczenia w ramach umowy z klientem,

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

#### *Identyfikacja umowy z klientem*

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

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

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

#### *Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia*

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

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

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

#### *Ustalenie ceny transakcyjnej*

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

#### *Wynagrodzenie zmienne*

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

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

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

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

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

#### *Spełnianie zobowiązań do wykonania świadczenia*

Spółka ujmuje przychody w momencie spełnienia (lub w trakcie spełniania) zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzeczonego dobra lub usługi klientowi. W odniesieniu do umów dotyczących usług ciągłych, na podstawie których Spółka ma prawo do otrzymania od klienta wynagrodzenia w kwocie, która odpowiada bezpośrednio wartości, jaką dla klienta ma świadczenie dotychczas wykonane, Spółka ujmuje przychód w kwocie, którą ma prawo zafakturować. W przypadku realizacji kontraktów długoterminowych (zobowiązań do spełnienia świadczenia w czasie), przychody ustalane są metodą pomiaru stopnia zaawansowania mierzonego za pomocą udziału kosztów poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia ustalenia przychodu w całkowitych kosztach wykonania usługi (metoda oparta o nakłady).

#### *Wynagrodzenie zleceniodawcy a wynagrodzenie pośrednika*

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

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

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

#### *Wynagrodzenie zmienne*

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

#### *Istotny komponent finansowania*

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

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

#### *Wynagrodzenie niepieniężne*

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

### *Gwarancje*

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

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

### *Aktywowane koszty doprowadzenia do zawarcia umowy*

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

### *Aktywa z tytułu umowy*

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

### *Należności*

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

### *Zobowiązania z tytułu umowy*

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

### *Aktywa z tytułu prawa do zwrotu*

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

### *Zobowiązanie do zwrotu wynagrodzenia*

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

### **Zysk netto na akcję**

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

### **Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w roku 2021**

Następujące zmiany do istniejących standardów opublikowanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz zatwierdzone przez UE, które weszły w życie w roku 2021:

- Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” – odroczenie zastosowania MSSF 9 „Instrumenty finansowe” – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później;
- Zmiany do MSR 39 Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena – reforma wskaźników referencyjnych stóp procentowych – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 9 Instrumenty finansowe – reforma wskaźników referencyjnych stóp procentowych mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe – reforma wskaźników referencyjnych stóp procentowych – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnienie informacji – reforma wskaźników referencyjnych stóp procentowych – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 16 Leasing – Ustępstwa czynszowe związane z Covid-19 – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 czerwca 2020 roku lub później; oraz reforma wskaźników referencyjnych stóp procentowych Faza 2 – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później.

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

- Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć” – aktualizacja referencji do Założeń Konceptyjnych – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później;

- Zmiany do MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe – Przychody osiągnięte przed oddaniem do użytkowania – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później;
- Zmiany do MSR 37 Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe – Umowy rodzące obciążenia – koszty wypełnienia obowiązków umownych – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 1 Zastosowanie MSSF po raz pierwszy, MSSF 9 Instrumenty finansowe, MSR 41 Rolnictwo – Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2018-2020 (opublikowano 14 maja 2020 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później;
- Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych – Podział zobowiązań na krótkoterminowe i długoterminowe (opublikowano dnia 23 stycznia 2020 roku) oraz wytyczne Rady MSSF w zakresie ujawnień dotyczących polityk rachunkowości w praktyce – wymóg ujawniania istotnych informacji dotyczących zasad rachunkowości - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;
- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;
- Zmiany do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” – definicja wartości szacunkowych – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” – podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań wynikających z pojedynczej transakcji – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później.

Daty wejścia w życie są datami wynikającymi z treści standardów ogłoszonych przez Radę ds. Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej. 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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Specyfika działalności Spółki wymaga udzielania gwarancji usunięcia wad i usterek (gwarancja i rękojmia) z tytułu wykonywanych robót budowlanych. Równocześnie zlecniodawcy wymagają złożenia odpowiednich zabezpieczeń na wypadek nie wykonania zobowiązań gwarancyjnych. Zabezpieczenia ustalane są na poziomie określonym umownie w wysokości 0,8% wartości wykonanych prac. Doświadczenie Zarządu pokazuje, że faktyczna wartość kosztów ponoszonych przy usuwaniu wad i usterek w okresie gwarancyjnym kształtuje się na zupełnie innym (niższym) poziomie. Toteż rezerwy na naprawy gwarancyjne wykazywane są w wysokości oszacowanej przez Zarząd przy udziale osób bezpośrednio odpowiedzialnych za realizację poszczególnych zleceń (kierownicy budów).

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

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

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

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

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

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

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

## **Wartość godziwa instrumentów finansowych**

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

## **Stawki amortyzacyjne**

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

## **Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi**

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

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

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

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

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

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

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

## Rezerwy na sprawy sporne

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

## SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI

### Podział na segmenty

Podział na segmenty działalności (MSSF 8) przedstawiono w poniższej tabeli. Niektóre z aktywów i zobowiązań nie mogą być przypisane do konkretnych segmentów, ponieważ dotyczą całej działalności Spółki – w takim przypadku zostały one wykazane w ostatniej kolumnie poniższej tabeli. Sprzedaż kierowana realizowana jest w ponad 99% na rynek polski.

	obiekty komercyjne na własny rachunek (do wynajmu)	obiekty własne planowane / realizowane	obiekty budowlane do sprzedaży na zewnątrz	działalność projektowa	działalność informatyczna	działalność badawczo-rozwojowa	ogólne / nie przyporządkowane do żadnego segmentu
Aktywa niematerialne	-	-	-	-	-	-	31 100
Rzeczowe aktywa trwałe	-	6 716 644	712 182	116 236	24 238	3 178 518	8 503 892
Należności długoterminowe	20 993 861	-	-	-	-	-	-
Nieruchomości inwestycyjne	-	18 449 569	8 795 691	-	-	-	-
Długoterminowe aktywa finansowe	258 781 534	15 000	107 325	-	-	-	900 750
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	-	-
<b><u>Razem nakłady inwestycyjne (Aktywa trwałe + Aktywa dostępne do sprzedaży – Aktywa z tytułu odroczonego podatku - Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe)</u></b>	<b><u>279 775 395</u></b>	<b><u>25 181 213</u></b>	<b><u>9 615 198</u></b>	<b><u>116 236</u></b>	<b><u>24 238</u></b>	<b><u>3 178 518</u></b>	<b><u>9 435 742</u></b>
Zapasy i należności krótkoterminowe	250 346	10 109 756	22 202 945	1 346 745	398 407	-	6 541 193
Inwestycje krótkoterminowe	-	-	4 093 466	-	-	-	17 004 674
Zadłużenie z tytułu kredytów i pożyczek	-	-	(25 655 985)	-	-	-	(3 374 397)
<b>Aktywa własne</b>	<b>280 025 741</b>	<b>35 290 969</b>	<b>10 255 623</b>	<b>1 462 981</b>	<b>422 646</b>	<b>3 178 518</b>	<b>29 607 212</b>
Przychody ze sprzedaży	1 920 131	-	101 052 493	8 392 752	9 032 332	-	6 258
	2%	0%	84%	7%	8%	0%	0%
Koszt własny sprzedaży powiększony o koszty sprzedaży	1 332 702	-	89 903 856	7 848 630	8 242 707	2 198 968	677 640
Koszty finansowe	20 334	64 817	3 912 891	-	-	-	168 453
<b>Wynik segmentu</b>	<b><u>567 095</u></b>	<b><u>(64 817)</u></b>	<b><u>7 235 746</u></b>	<b><u>544 121</u></b>	<b><u>789 626</u></b>	<b><u>(2 198 968)</u></b>	<b><u>(839 834)</u></b>

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

## Informacje o transakcjach z ważniejszymi klientami zewnętrznymi

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

## NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 1. Aktywa trwałe

#### 1.1. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe	31.12.2021	31.12.2020
a) środki trwałe (w tym)	12 535 066,76	14 043 584,85
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	600 892,08	592 318,75
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	10 281 052,80	10 617 833,40
- urządzenia techniczne i maszyny	241 555,73	483 138,03
- środki transportu	1 190 797,10	2 055 562,05
- inne środki trwałe	220 769,05	294 732,62
- inwestycje w obcych środkach trwałych	-	-
b) środki trwałe w budowie	6 716 643,71	326 370,53
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
<b>Rzeczowe aktywa trwałe razem</b>	<b>19 251 710,47</b>	<b>14 369 955,38</b>

Rzeczowe aktywa trwałe (struktura własnościowa)	31.12.2021	31.12.2020
a) własne	18 488 195,80	12 645 874,50
b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu, w tym:	763 514,67	1 724 080,88
- leasingu	763 514,67	1 724 080,88
<b>Rzeczowe aktywa trwałe bilansowe razem</b>	<b>19 251 710,47</b>	<b>14 369 955,38</b>

### Zmiany rzeczowych aktywów trwałych

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) w okresie od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r.

Wyszczególnienie	- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	- urządzenia techniczne i maszyny	- środki transportu	- inne środki trwałe	- inwestycje w obce środki trwałe	Razem środki trwałe
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	629 376,13	14 897 715,48	4 514 004,53	7 448 174,95	1 999 422,96	-	29 488 694,05
b) zwiększenia (z tytułu)	14 103,81	-	125 136,48	25 499,23	-	-	164 739,52
- nabycia	-	-	125 136,48	25 499,23	-	-	150 635,71
- przesunięcia wewnętrzne między grupami	-	-	-	-	-	-	-
- przejęcia z inwestycji (rozliczenie środków w budowie)	-	-	-	-	-	-	-
- przejęcia z inwestycji (rozliczenie nieruchomości inwestycyjnych)	-	-	-	-	-	-	-
- przejętych z leasingu	14 103,81	-	-	-	-	-	14 103,81
- aktywa trwałe klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	-	(540 425,54)	-	-	(540 425,54)
- likwidacji	-	-	-	-	-	-	-
- sprzedaży	-	-	-	(540 425,54)	-	-	(540 425,54)
- przemieszczenia wewnętrznego	-	-	-	-	-	-	-
- inne (likwidacja, wycofanie z ewidencji w wyniku inwentaryzacji)	-	-	-	-	-	-	-

- inne (kradzież)	-	-	-	-	-	-	-
- aktywa trwale klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	-	-
<b>d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu</b>	<b>643 479,94</b>	<b>14 897 715,48</b>	<b>4 639 141,01</b>	<b>6 933 248,64</b>	<b>1 999 422,96</b>	-	<b>29 113 008,03</b>
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	37 057,38	4 279 882,08	4 030 866,50	5 392 612,90	1 704 690,34	-	15 445 109,20
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	5 530,48	336 780,60	366 718,78	349 838,64	73 963,57	-	1 132 832,07
- amortyzacja bieżąca	5 530,48	336 780,60	366 718,78	810 484,03	73 963,57	-	1 593 477,46
- korekty lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-
- przesunięcia wewnętrzne między grupami	-	-	-	-	-	-	-
- amortyzacja sprzedanych środków trwałych	-	-	-	(430 391,95)	-	-	(430 391,95)
- amortyzacja zlikwidowanych środków trwałych	-	-	-	(30 253,44)	-	-	(30 253,44)
- inne	-	-	-	-	-	-	-
<b>g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu</b>	<b>42 587,86</b>	<b>4 616 662,68</b>	<b>4 397 585,28</b>	<b>5 742 451,54</b>	<b>1 778 653,91</b>	-	<b>16 577 941,27</b>
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-	-	-	-
- zwiększenia	-	-	-	-	-	-	-
- zmniejszenia	-	-	-	-	-	-	-
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-	-	-	-
<b>j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu</b>	<b>600 892,08</b>	<b>10 281 052,80</b>	<b>241 555,73</b>	<b>1 190 797,10</b>	<b>220 769,05</b>	-	<b>12 535 066,76</b>

**Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) w okresie od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r.**

Wyszczególnienie	- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	- urządzenia techniczne i maszyny	- środki transportu	- inne środki trwałe	- inwestycje w obce środki trwałe	Razem środki trwałe
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	629 376,13	14 897 715,48	5 067 749,20	7 468 340,62	2 035 807,46	-	30 098 988,89
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-	11 327,47	148 731,05	-	-	160 058,52
- nabycia	-	-	11 327,47	-	-	-	11 327,47
- przesunięcia wewnętrzne między grupami	-	-	-	-	-	-	-
- przejęcia z inwestycji (rozliczenie środków w budowie)	-	-	-	-	-	-	-
- przejęcia z inwestycji (rozliczenie nieruchomości inwestycyjnych)	-	-	-	-	-	-	-
- przejętych z leasingu	-	-	-	148 731,05	-	-	148 731,05
- aktywa trwale klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	(565 072,14)	(168 896,72)	(36 384,50)	-	(770 353,36)
- likwidacji	-	-	-	-	-	-	-
- sprzedaży	-	-	-	(168 896,72)	-	-	(168 896,72)
- przemieszczenia wewnętrznego	-	-	-	-	-	-	-
- inne (likwidacja, wycofanie z ewidencji w wyniku inwentaryzacji)	-	-	(565 072,14)	-	(36 384,50)	-	(601 456,64)
- inne (kradzież)	-	-	-	-	-	-	-
- aktywa trwale klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	-	-
<b>d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu</b>	<b>629 376,13</b>	<b>14 897 715,48</b>	<b>4 514 004,53</b>	<b>7 448 174,95</b>	<b>1 999 422,96</b>	-	<b>29 488 694,05</b>
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	32 492,06	3 943 057,06	4 094 557,48	4 680 898,57	1 658 772,14	-	14 409 777,31
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	4 565,32	336 825,02	(63 690,98)	711 714,33	45 918,20	-	1 035 331,89
- amortyzacja bieżąca	4 565,32	336 825,02	482 870,15	873 011,05	79 517,15	-	1 776 788,69
- korekty lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-
- przesunięcia wewnętrzne między grupami	-	-	-	-	-	-	-

- amortyzacja sprzedanych środków trwałych	-	-	-	(161 296,72)	-	-	(161 296,72)
- amortyzacja zlikwidowanych środków trwałych	-	-	(546 561,13)	-	(33 598,95)	-	(580 160,08)
- inne	-	-	-	-	-	-	-
<b>g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu</b>	<b>37 057,38</b>	<b>4 279 882,08</b>	<b>4 030 866,50</b>	<b>5 392 612,90</b>	<b>1 704 690,34</b>	<b>-</b>	<b>15 445 109,20</b>
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-	-	-	-
- zwiększenia	-	-	-	-	-	-	-
- zmniejszenia	-	-	-	-	-	-	-
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-	-	-	-
<b>j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu</b>	<b>592 318,75</b>	<b>10 617 833,40</b>	<b>483 138,03</b>	<b>2 055 562,05</b>	<b>294 732,62</b>	<b>-</b>	<b>14 043 584,85</b>

## 1.2. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne	31.12.2021	31.12.2020
Nieruchomości użytkowane (wynajmowane)	-	-
Pozostałe nieruchomości inwestycyjne	27 245 260,08	27 450 935,55

Zmiany stanu nieruchomości inwestycyjnych	31.12.2021	31.12.2020
a) stan na początek okresu	27 450 935,55	29 617 990,10
b) zwiększenie (z tytułu)	4 984 455,84	5 023 633,90
- przekwalifikowane	-	-
- nabycie / wytworzenie	8 634,00	4 719 220,00
- przekwalifikowanie ze środków trwałych w budowie w związku z oddaniem do użytkowania	-	-
- objęcie konsolidacją	-	-
- aktywa trwale klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-
- prawo wieczystego użytkowania gruntów	-	304 413,90
- nieruchomości inwestycyjne w budowie	-	-
- połączeniu spółek	4 263 270,00	-
- korekta nakładów inwestycyjnych	712 551,84	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	5 190 131,31	7 190 688,45
- sprzedaży	-	362 667,86
- przekwalifikowanie do rzeczowych aktywów trwałych (w ramach jednostki dominującej oraz w związku ze sprzedażą do spółek objętych konsolidacją)	-	-
- likwidacja nakładów inwestycyjnych / koszty zamiany nieruchomości	-	-
- wydanie na potrzeby realizacji kontraktu deweloperskiego	5 139 695,39	4 719 220,00
- korekta wartości wydania na potrzeby realizacji kontraktu deweloperskiego	-	-
- aktywa trwale klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-
- amortyzacja rezydualna/amortyzacja prawa wieczystego użytkowania gruntu	-	-
- przejęcie z mocy prawa na własność gminy	-	48 870,14
- korekta nakładów inwestycyjnych	-	-
- prawo wieczystego użytkowania gruntów - sprzedaż	-	1 958 465,52
- umorzenie wartości nieruchomości	50 435,92	101 464,93
-przekwalifikowanie z rzeczowych aktywów trwałych	-	-
d) stan na koniec okresu	27 245 260,08	27 450 935,55



Spółka dokonała weryfikacji wartości nieruchomości inwestycyjnych wykazanych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, celem identyfikacji ewentualnych przesłanek do utraty wartości tych aktywów. Na dzień 31.12.2021 nie zidentyfikowała utraty wartości tego składnika majątku.

### 1.3. Wartości niematerialne

Wartości niematerialne (struktura własnościowa)	31.12.2021	31.12.2020
a) własne	31 100,00	5 688,43
b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym leasingu	-	-
Wartości niematerialne razem:	31 100,00	5 688,43

### Zmiany wartości niematerialnych

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

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

*Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) w okresie od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r.*

Wyszczególnienie	a	b	c	d	e	f
	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	Inne aktywa niematerialne	Zaliczki na aktywa niematerialne	Aktywa niematerialne razem
a) wartość brutto aktywów niematerialnych na początek okresu	-	-	2 232 857,69	-	-	2 232 857,69
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-	10 500,00	-	-	10 500,00
- nabycia	-	-	10 500,00	-	-	10 500,00
- wytworzenia	-	-	-	-	-	-
- aktywa trwałe klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	(1 137 424,05)	-	-	(1 137 424,05)

- sprzedaży	-	-	-	-	-
- likwidacji	-	-	(1 137 424,05)	-	(1 137 424,05)
- aktywa trwałe klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-
d) wartość brutto aktywów niematerialnych na koniec okresu	-	-	1 105 933,64	-	1 105 933,64
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	-	2 024 612,90	-	2 024 612,90
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	-	-	(924 367,69)	-	(924 367,69)
- amortyzacja bieżąca	-	-	213 056,36	-	213 056,36
- amortyzacja zlikwidowanych wartości niematerialnych i prawnych	-	-	(1 137 424,05)	-	(1 137 424,05)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	-	1 100 245,21	-	1 100 245,21
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-	-
- zwiększenia	-	-	-	-	-
- zmniejszenia	-	-	-	-	-
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-	-
j) wartość netto aktywów niematerialnych na koniec okresu	-	-	5 688,43	-	5 688,43

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

Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	31.12.2021	31.12.2020
Razem:	-	-

#### 1.5. Długoterminowe aktywa finansowe

Długoterminowe aktywa finansowe	31.12.2021	31.12.2020
a) w jednostkach zależnych, w tym:	259 747 808,18	287 374 250,36
- udziały lub akcje	103 363 960,70	109 371 756,70
- dłużne papiery wartościowe	48 980 193,68	48 159 117,66
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	86 973 757,46	109 129 151,70
- odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone)	20 429 896,34	20 714 224,30
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
b) w jednostkach współzależnych, w tym:	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone)	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
c) w jednostkach stowarzyszonych, w tym:	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone)	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-

d) w znaczącym inwestorze, w tym:	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone)	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
e) w jednostce dominującej, w tym:	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone)	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
f) w innych jednostkach powiązanych, w tym:	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone)	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
g) pozostałych jednostkach, w tym:	56 800,00	60 400,00
- udziały lub akcje	56 800,00	60 400,00
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone)	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe ( wg rodzaju)	-	-
Długoterminowe aktywa finansowe, razem	259 804 608,18	287 434 650,36

<b>Zmiana stanu długoterminowych aktywów finansowych</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
a) stan na początek okresu	287 434 650,36	301 671 460,37
b) zwiększenia (z tytułu)	5 109 310,18	16 776 962,07
- nabycie/objęcie udziałów	42 000,00	5 100,00
- udzielenie pożyczek / objęcie obligacji	135 000,00	12 346 977,70
- naliczenie odsetek od pożyczki / objętych obligacji	3 583 459,68	3 825 845,57
- wycena udziałów / akcji / pożyczek / obligacji	1 348 850,50	485 095,90
- przekwalifikowanie w długoterminowe	-	-
- wycena transakcji pochodnych	-	-
-przeznaczone do sprzedaży	-	-
- połączenie z spółką zależną	-	113 942,90

c) zmniejszenia (z tytułu)	32 739 352,36	31 013 772,08
- przekwalifikowanie w krótkoterminowe	6 544 063,55	-
- spłata pożyczek	12 872 100,00	7 869 488,97
- spłata odsetek	1 588 609,34	1 041 679,33
- odpisy aktualizujące / umorzenie	88 441,09	948 460,08
- wycena udziałów / akcji / pożyczek / obligacji	220 948,74	2 808 024,72
- przeznaczenie do sprzedaży	-	-
- wycena transakcji pochodnych	-	-
- objęcie konsolidacją	-	-
- połączenie z spółką zależną	11 425 189,64	18 346 118,98
d) stan na koniec okresu	259 804 608,18	287 434 650,36

<b>Zmiana stanu odpisów aktualizujących długoterminowych aktywów finansowych</b>	31.12.2021	31.12.2020
a) stan na początek okresu	6 159 967,34	5 935 177,72
b) zwiększenie (z tytułu)	92 041,09	224 789,62
odpisów aktualizujących	92 041,09	99 998,40
połączenie spółek	-	124 791,22
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-
rozwiązania odpisów aktualizujących	-	-
d) stan na koniec okresu	6 252 008,43	6 159 967,34

## 1.6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

<b>Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	31.12.2021	31.12.2020
a) Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	4 415 663,00	16 884 988,00
odniesionych na wynik finansowy	4 415 663,00	16 884 988,00
odniesionych na kapitał własny	-	-
odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-
b) Zwiększenia	6 915 970,00	786 475,00
odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu):	6 915 970,00	786 475,00
- odpisu aktualizującego	-	-
- wyceny pozycji w walutach obcych	4 606,00	6 046,00
- rezerw na naprawy gwarancyjne	-	-
- rezerw pozostałych	12 483,00	137 617,00
- wycena kontraktów	-	129 173,00
- kosztów podlegających odliczeniu od dochodu podatkowego w momencie ich zapłaty	31 704,00	-
- rezerw na koszty kontraktu	67 731,00	-
- niezapłaconych odsetek z tytułu kredytu	-	-
- niezapłaconych odsetek z tytułu pożyczek	1 562,00	-
- koszt poręczenia kredytu	-	-
- rezerwa - roboty w toku	6 187 640,00	-
- innych różnic przejściowych	684,00	-

- strat podatkowych podlegających odliczeniu od podstawy opodatkowania w przyszłych okresach	609 560,00	-
- wycena pożyczek / obligacji	-	513 639,00
- amortyzacja rezydualna	-	-
odniesione na kapitał własny w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu):	-	-
- wycena instrumentów finansowych odniesiona w inne całkowite dochody	-	-
- wycena pożyczek	-	-
- wycena transakcji pochodnych	-	-
odniesione na kapitał własny:	-	-
- w związku ze stratą podatkową	-	-
odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	-	-
c) Zmniejszenia	488 678,00	13 255 800,00
odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	488 678,00	13 255 800,00
- rozwiązania odpisu aktualizującego	-	-
- storna wyceny pozycji w walutach obcych	3 876,00	-
- rozwiązania rezerw na naprawy gwarancyjne	70 300,00	20 900,00
- rozwiązania pozostałych rezerw	12 388,00	149 910,00
- zapłaty odsetek z tytułu kredytu	-	-
- zapłaty odsetek z tytułu pożyczki	-	778 922,00
- wycena kontraktów	-	244 580,00
- zapłaty kosztów podlegających zaliczeniu w KUP w momencie zapłaty	-	-
- zapłaty nieopłaconych kwot na ZFŚS	-	-
- rozliczenia na wynik dotacji zaliczonej do przychodów podatkowych w momencie otrzymania	-	-
- innych różnic przejściowych	-	-
- odliczenia strat podatkowych	59 687,00	4 507 753,00
- korekt i kompensat konsolidacyjnych aktywów i rezerw na odroczony podatek dochodowy utworzonych w związku z transakcjami pomiędzy jednostką dominującą, a jednostkami zależnymi	-	-
- rozwiązania rezerwy - roboty w toku	118 192,00	7 543 574,00
- odniesione na wynik finansowy okresu w związku ze stratą podatkową	-	-
- wycena pożyczek / obligacji	224 235,00	10 161,00
- koszt poręczenia kredytu	-	-
odniesione na kapitał własny w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu):	-	-
- wycena instrumentów finansowych odniesiona w inne całkowite dochody	-	-
- wycena pożyczek	-	-
- wycena transakcji pochodnych	-	-
odniesione na kapitał własny w związku:	-	-
- strata podatkowa	-	-
odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	-	-

d) Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, razem, w tym:	10 842 955,00	4 415 663,00
odniesionych na wynik finansowy	10 842 955,00	4 415 663,00
odniesionych na kapitał własny	-	-
odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-

### 1.7. Długoterminowe należności

Długoterminowe należności	31.12.2021	31.12.2020
a) od jednostek powiązanych, w tym:	17 727 138,93	15 332 858,10
- wynagrodzenie z tytułu poręczenia kredytu	17 727 138,93	15 332 858,10
b) od pozostałych jednostek, w tym:	-	-
- depozyty pieniężne zabezpieczające wydane gwarancje bankowe	-	-
- depozyt zabezpieczający spłaty kredytu	-	-
- wynagrodzenie z tytułu poręczenia kredytu	-	-
c) odpisy aktualizujące wartości należności	-	-
Długoterminowe należności brutto:	17 727 138,93	15 332 858,10

Zmiana stanu odpisów aktualizujących długoterminowych należności (wg tytułów)	31.12.2021	31.12.2020
a) stan na początek okresu	-	-
b) zwiększenie (z tytułu)	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-
d) stan na koniec okresu	-	-

Długoterminowe należności (struktura walutowa)	31.12.2021	31.12.2020
a) w walucie polskiej (w zł)	17 727 138,93	15 332 858,10
b) w walutach obcych	-	-
- należności długoterminowe w EURO po przeliczeniu na zł	-	-
- należności długoterminowe w CZK po przeliczeniu na zł	-	-

### 1.8. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	31.12.2021	31.12.2020
czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	3 266 721,83	442 703,20
- koszty uruchomionych produktów bankowych / ubezpieczeniowych	266 518,73	278 990,70
- ubezpieczenia	-	-
- koszty pozyskania najemców	-	-
- podatki lokalne i opłaty za wieczyste użytkowanie rozliczane w czasie	-	-
- opłaty administracyjne	2 289 703,10	163 712,50
- koszty emisji papierów dłużnych	710 500,00	-
- koszty wykonania prac remontowych w lokalach najemców obiektu handlowego, nie zaliczone do wartości nieruchomości inwestycyjnych rozliczane w czasie	-	-

## 2. Aktywa obrotowe

### 2.1. Zapasy

Zapasy	31.12.2021	31.12.2020
materiały	-	-
półprodukty i produkty w toku	-	-
produkty gotowe	-	-
towary	248 348,90	113 971,48
Zapasy, razem	248 348,90	113 971,48

### 2.2. Należności krótkoterminowe

Należności krótkoterminowe	31.12.2021	31.12.2020
od jednostek powiązanych, w tym:	502 673,06	3 361 881,84
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	502 673,06	3 361 881,84
- do 12 miesięcy	502 673,06	3 361 881,84
- powyżej 12 miesięcy	-	-
inne	-	-
dochodzone na drodze sądowej	-	-
od pozostałych jednostek, w tym:	40 098 369,84	17 489 938,44
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	22 442 978,06	12 523 683,53
- do 12 miesięcy	17 887 185,23	7 558 098,62
- powyżej 12 miesięcy	4 555 792,83	4 965 584,91
z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	6 487 227,58	1 624 434,39
inne	11 168 164,20	3 341 820,52
dochodzone na drodze sądowej	-	-
Należności krótkoterminowe netto, razem	40 601 042,90	20 851 820,28
odpisy aktualizujące wartość należności	2 779 661,37	2 210 684,09
Należności krótkoterminowe brutto, razem	43 380 704,27	23 062 504,37

Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych	31.12.2021	31.12.2020
z tytułu dostaw i usług, w tym:	502 673,06	3 361 881,84
od jednostek zależnych	501 391,95	3 361 635,84
od jednostek współzależnych	-	-
od jednostek stowarzyszonych	-	-
od znaczącego inwestora	-	-
od jednostki dominującej	-	-
od innych jednostek powiązanych	1 281,11	246,00
inne, w tym:	-	-
od jednostek zależnych	-	-
od jednostek współzależnych	-	-
od jednostek stowarzyszonych	-	-
od znaczącego inwestora	-	-
od jednostki dominującej	-	-
od innych jednostek powiązanych	-	-
dochodzone na drodze sądowej, w tym:	-	-

od jednostek zależnych	-	-
od jednostek współzależnych	-	-
od jednostek stowarzyszonych	-	-
od znaczącego inwestora	-	-
od jednostki dominującej	-	-
od innych jednostek powiązanych	-	-
Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych netto, razem	502 673,06	3 361 881,84
odpisy aktualizujące wartość należności od jednostek powiązanych	-	-
Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych brutto, razem	502 673,06	3 361 881,84

<b>Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych</b>	31.12.2021	31.12.2020
a) Stan na początek okresu	2 210 684,09	1 539 880,05
b) zwiększenia (z tytułu)	647 735,43	832 864,89
- utworzenie odpisów	647 735,43	832 864,89
c) zmniejszenia (z tytułu)	78 758,15	162 060,85
- wykorzystanie	33 261,11	61 805,50
- rozwiązanie	45 497,04	100 255,35
d) Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu	2 779 661,37	2 210 684,09

<b>Należności od pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług (brutto) – o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty:</b>	31.12.2021	31.12.2020
do 1 miesiąca	16 281 168,84	7 389 377,16
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	691 526,10	54 971,96
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	21 071,22	23 644,59
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	504 989,73	229 634,28
powyżej 1 roku	4 555 792,83	4 965 584,91
należności przeterminowane (brutto)	2 630 124,54	2 071 154,72
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (brutto)	24 684 673,26	14 734 367,62
odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	2 241 695,20	2 210 684,09
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (netto)	22 442 978,06	12 523 683,53

<b>Należności od pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług, przeterminowane (brutto)- z podziałem na okres przeterminowania</b>	31.12.2021	31.12.2020
do 1 miesiąca	225 499,87	97 980,44
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	247 968,97	41 470,78
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	6 117,20	29 086,69
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	11 347,16	26 915,86
powyżej 1 roku	2 139 191,34	1 875 700,95
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (brutto)	2 630 124,54	2 071 154,72
odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane	2 241 695,20	1 875 700,95
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (netto)	388 429,34	195 453,77



### 2.3. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	31.12.2021	31.12.2020
czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	1 147 861,79	1 784 394,94
- ubezpieczenia majątkowe	949 874,56	478 708,60
- podatki lokalne i opłaty za wieczyste użytkowanie rozliczane w czasie	-	-
- opłaty administracyjne	40 081,32	1 154 772,64
- koszty finansowe rozliczane w czasie	157 905,91	150 913,70
- koszty wykonania prac poza terenem obiektu handlowego, nie zaliczone do wartości nieruchomości inwestycyjnych rozliczane w czasie	-	-
- koszty pozyskania najemców	-	-
- inne koszty rozliczane w czasie	-	-
- koszty wykonania prac remontowych w lokalach najemców obiektu handlowego, nie zaliczone do wartości nieruchomości inwestycyjnych rozliczane w czasie	-	-
pozostałe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	57 482 568,13	12 687 137,86
- wycena kontraktów długoterminowych	57 254 538,13	12 687 137,86
- rozliczenia międzyokresowe przychodów	228 030,00	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, razem	58 630 429,92	14 471 532,80

### 2.4. Należności z tytułu podatku dochodowego

Należności z tytułu podatku dochodowego	31.12.2021	31.12.2020
w kraju	-	249 314,00
za granicą	-	-
Należności z tytułu podatku dochodowego, razem:	-	249 314,00

### 2.5. Krótkoterminowe aktywa finansowe

Krótkoterminowe aktywa finansowe	31.12.2021	31.12.2020
a) w jednostkach zależnych, w tym:	4 093 466,00	-
udziały lub akcje	-	-
należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-
dłużne papiery wartościowe	-	-
inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
udzielone pożyczki	4 093 466,00	-
inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych aktywów finansowych	-	-
b) w jednostkach współzależnych, w tym:	-	-
udziały lub akcje	-	-
należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-
dłużne papiery wartościowe	-	-
inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
udzielone pożyczki	-	-
inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych aktywów finansowych	-	-

c) w jednostkach stowarzyszonych, w tym:	-	-
udziały lub akcje	-	-
należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-
dłużne papiery wartościowe	-	-
inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
udzielone pożyczki	-	-
inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych aktywów finansowych	-	-
d) w znaczącym inwestorze, w tym:	-	-
udziały lub akcje	-	-
należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-
dłużne papiery wartościowe	-	-
inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
udzielone pożyczki	-	-
inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych aktywów finansowych	-	-
e) w jednostce dominującej, w tym:	-	-
udziały lub akcje	-	-
należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-
dłużne papiery wartościowe	-	-
inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
udzielone pożyczki	-	-
inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych aktywów finansowych	-	-
f) w innych jednostkach powiązanych, w tym:	-	-
udziały lub akcje	-	-
należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-
dłużne papiery wartościowe	-	-
inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
udzielone pożyczki	-	-
inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych aktywów finansowych	-	-
g) w pozostałych jednostkach, w tym:	-	-
udziały lub akcje	-	-
należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-
dłużne papiery wartościowe	-	-
inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
udzielone pożyczki	-	288 194,66
inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych aktywów finansowych	-	(288 194,66)
Krótkoterminowe aktywa finansowe, razem	4 093 466,00	-

## 2.6. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	31.12.2021	31.12.2020
a) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, w tym:	17 004 673,85	3 620 619,04
środki pieniężne w kasie i na rachunkach	14 795 038,27	2 632 937,40
środki na rachunkach VAT Split Payment	2 209 635,58	987 681,64
inne środki pieniężne	-	-
b) inne aktywa pieniężne	-	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	17 004 673,85	3 620 619,04

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty - struktura walutowa	31.12.2021	31.12.2020
a) w walucie polskiej	16 342 786,43	2 839 758,07
b) w walutach obcych	661 887,42	780 860,97
euro (EUR)	661 887,42	780 860,97
korona czeska (CZK)	-	-
dolar amerykański (USD)	-	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	17 004 673,85	3 620 619,04

## 3. Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	31.12.2021	31.12.2020
Razem:	-	-

## 4. Kapitały własne

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

<b>Akcje własne</b>	31.12.2021	31.12.2020
Akcje własne nabyte w ramach programu skupu akcji własnych	(576 846,95)	(576 846,95)

<b>Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną</b>	31.12.2021	31.12.2020
z emisji akcji serii D	89 961 001,16	89 961 001,16
z emisji akcji serii E	52 895 000,00	52 95 000,00

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

## **5. Zobowiązania długoterminowe**

### **5.1. Długoterminowe rezerwy**

<b>Zmiana stanu pozostałych rezerw długoterminowych (wg tytułów)</b>	31.12.2021	31.12.2020
a) stan na początek okresu	1 461 478,16	1 588 237,69
b) zwiększenia (z tytułu)	422 701,52	339 990,96
- utworzenie rezerw na naprawy gwarancyjne w związku z oddaniem do użytkowania obiektów budowlanych	422 701,52	339 990,96
- utworzenie rezerw na świadczenia emerytalne i podobne	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	867 704,63	466 750,49
- wykorzystanie	792 701,52	449 990,96
- rozwiązanie	-	-
- przekwalifikowanie do krótkoterminowych	-	-
- aktualizacja rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	75 003,11	16 759,53
d) stan na koniec okresu	1 016 475,05	1 461 478,16

#### **5.1.1. Rezerwy na świadczenia pracownicze**

<b>Zmiana stanu rezerw na świadczenia emerytalne i podobne</b>	31.12.2021	31.12.2020
a) stan na początek okresu	271 478,16	288 237,69
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-
- aktualizacja naliczeń	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	75 003,11	16 759,53
- aktualizacja naliczeń	75 003,11	16 759,53
d) stan na koniec okresu	196 475,05	271 478,16

### **5.2. Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

<b>Zmiana stanu zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	31.12.2021	31.12.2020
Stan zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	12 506 983,46	23 717 894,14
odniesionego na wynik finansowy	12 069 272,00	23 273 092,00
odniesionego na kapitał własny	437 711,46	444 802,14
odniesionego na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-

Zwiększenia:	8 724 309,00	1 186 659,00
odniesione na wynik finansowy okresu z tytułu dodatnich różnic przejściowych, w tym:	8 724 309,00	1 186 659,00
- amortyzacja podatkowa	-	-
- nieotrzymane odsetki od pożyczek	218 702,00	539 201,00
- wycena inwestycji	8 505 607,00	76 597,00
- wycena pożyczek / obligacji	-	-
- wycena należności / zobowiązań	-	68 809,00
- wycena rachunku w EUR	-	-
- naliczenie poręczenia kredytów	-	502 052,00
- nieotrzymane odsetki od depozytu	-	-
- różnice kursowe	-	-
- wycena transakcji pochodnych	-	-
- dostosowanie lokali dla najemców	-	-
- różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	-	-
odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu):	-	-
- wycena instrumentów finansowych odniesiona w inne całkowite dochody	-	-
- wycena transakcji pochodnych	-	-
- wycena pożyczek	-	-
odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu):	-	-
Zmniejszenia:	1 137 805,76	12 397 569,68
odniesione na wynik finansowy okresu w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi, w tym:	1 130 711,00	12 390 479,00
- amortyzacja podatkowa	-	-
- nieotrzymane odsetki od pożyczek	-	-
- wycena rachunku w EUR	-	-
- otrzymane odsetki od depozytu	-	-
- wycena pożyczek / obligacji	3 909,00	19 885,00
- wycena transakcji pochodnych	-	-
- wycena inwestycji	59 687,00	12 370 594,00
- wycena rozrachunków	55 500,00	-
- różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	-	-
- poręczenia udzielone spółkom	1 011 615,00	-
- przekwalifikowanie do zobowiązań dotyczących aktywów przeznaczonych do sprzedaży	-	-
- połączenie spółek	-	-
- dostosowanie lokali dla najemców	-	-
odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu):	7 094,76	7 090,68
- wycena instrumentów finansowych odniesiona w inne całkowite dochody	-	-
- wycena transakcji pochodnych	-	-
- wycena pożyczek	-	-
- amortyzacja podatkowa	7 094,76	7 090,68
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	20 093 486,70	12 506 983,46
odniesionego na wynik finansowy	19 662 870,00	12 069 272,00
odniesionego na kapitał własny	430 616,70	437 711,46
odniesionego na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-

### 5.3. Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki

Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki	31.12.2021	31.12.2020
Kredyty	-	-
wobec powiązanych jednostek	-	-
wobec jednostek współzależnych	-	-
wobec jednostek zależnych	-	-
wobec jednostek stowarzyszonych	-	-
wobec znaczącego inwestora	-	-
wobec jednostki dominującej	-	-
wobec innych jednostek powiązanych	-	-
wobec pozostałych jednostek	-	-
Pożyczki	-	-
wobec powiązanych jednostek	-	-
wobec jednostek współzależnych	-	-
wobec jednostek zależnych	-	-
wobec jednostek stowarzyszonych	-	-
wobec znaczącego inwestora	-	-
wobec jednostki dominującej	-	-
wobec innych jednostek powiązanych	-	-
wobec pozostałych jednostek	-	-
Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki, razem	-	-

Zmiana stanu długoterminowych kredytów	31.12.2021	31.12.2020
a) stan na początek okresu	-	-
- kapitał	-	-
- odsetki	-	-
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-
- przekwalifikowanie do długoterminowych	-	-
- otrzymanie kredytu	-	-
- naliczenie odsetek	-	-
- różnice kursowe	-	-
- wycena kredytu	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-
- przekwalifikowanie do krótkoterminowych	-	-
- spłata kredytu	-	-
- spłata odsetek	-	-
- różnice kursowe	-	-
- wycena kredytu	-	-
- przekwalifikowanie do zobowiązań dotyczących aktywów przeznaczonych do sprzedaży	-	-

d) stan na koniec okresu	-	-
- kapitał	-	-
- odsetki	-	-

Zmiana stanu długoterminowych pożyczek	31.12.2021	31.12.2020
a) stan na początek okresu	-	27 056 829,90
- kapitał	-	22 960 750,00
- odsetki	-	4 096 079,90
- wycena pożyczek	-	
b) zwiększenia (z tytułu)	-	344 110,14
- otrzymanie pożyczki	-	-
- naliczenie odsetek	-	344 110,14
- wycena pożyczek	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	27 400 940,04
- przekwalifikowanie do krótkoterminowych	-	-
- spłata pożyczki	-	-
- spłata odsetek	-	-
- wycena pożyczek	-	-
- połączenie spółek	-	27 400 940,04
d) stan na koniec okresu	-	-
- kapitał	-	-
- odsetki	-	-
- wycena pożyczek	-	-

#### 5.4. Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe

Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	31.12.2021	31.12.2020
wobec jednostek zależnych, w tym:	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej	-	-
umowy leasingu finansowego	-	-
wieczyste użytkowanie	-	-
wobec jednostek współzależnych, w tym:	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej	-	-
umowy leasingu finansowego	-	-
wieczyste użytkowanie	-	-
wobec jednostek stowarzyszonych, w tym:	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej	-	-
umowy leasingu finansowego	-	-
wieczyste użytkowanie	-	-
wobec znaczącego inwestora, w tym:	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-

z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej	-	-
umowy leasingu finansowego	-	-
wieczyste użytkowanie	-	-
wobec jednostki dominującej, w tym:	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej	-	-
umowy leasingu finansowego	-	-
z tytułu wynagrodzeń za poręczenie kredytu	-	-
wieczyste użytkowanie	-	-
wobec innych jednostek powiązanych, w tym:	2 216 842,08	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	2 216 842,08	-
z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej	-	-
umowy leasingu finansowego	-	-
wieczyste użytkowanie	-	-
wobec pozostałych jednostek, w tym:	31 460 505,07	4 275 521,95
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	27 794 557,92	-
z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej	-	-
umowy leasingu finansowego	49 461,67	467 103,30
kaucje najemców	-	-
zabezpieczenie transakcji pochodnych	-	-
wieczyste użytkowanie	3 616 485,48	3 808 418,65
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe, razem	33 677 347,15	4 275 521,95

## 5.5. Długoterminowe zobowiązania

Inne długoterminowe zobowiązania	31.12.2021	31.12.2020
kaucje najemców	289 215,33	15 000,00
opłaty administracyjne	2 061 949,14	1 207 016,25
wieczyste użytkowanie	-	-
	-	-
	-	-
	-	-
Razem	2 351 164,47	1 222 016,25

Zobowiązania długoterminowe, o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty	31.12.2021	31.12.2020
powyżej 1 roku do 3 lat	550 670,94	358 182,37
powyżej 3 do 5 lat	770 934,00	303 101,02
powyżej 5 lat	1 029 559,53	560 732,86
Zobowiązania długoterminowe, razem	2 351 164,47	1 222 016,25



## 5.6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	31.12.2021	31.12.2020
biernie rozliczenia międzyokresowe kosztów, tym:	-	-
długoterminowe (wg tytułów)	-	-
rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:	827 292,40	939 378,34
długoterminowe (wg tytułów)	827 292,40	939 378,34
- rozliczana w czasie dotacja na dofinansowanie zakupów inwestycyjnych	827 292,40	939 378,34
- rozliczana w czasie wartość z przeszacowania aktywów trwałych przejętych z leasingu	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe, razem	827 292,40	939 378,34

## 6. Zobowiązania krótkoterminowe

### 6.1. Krótkoterminowe rezerwy

Zmiana stanu pozostałych rezerw krótkoterminowych (wg tytułów)	31.12.2021	31.12.2020
a) stan na początek okresu	6 058 332,81	6 081 872,58
b) zwiększenia (z tytułu)	1 493 280,51	1 061 300,00
- utworzenie rezerwy na nieponiesione koszty realizacji kontraktów, związane z przychodami zarachowanymi w okresie sprawozdawczym	636 479,54	280 000,00
- utworzenie rezerwy na odsetki z tytułu kredytów	-	-
- utworzenie rezerwy na niewykorzystane urlopy i świadczenia pracownicze	799 800,97	724 300,00
- utworzenie rezerwy na sprawy sądowe	-	-
- utworzenie rezerw pozostałych	57 000,00	57 000,00
- przekwalifikowanie z długoterminowych	-	-
- utworzenie rezerwy na przewidywaną stratę	-	-
c) zmniejszenia	1 061 300,00	1 084 839,77
- wykorzystanie (z tytułu)	1 061 300,00	1 057 000,00
poniesienie wydatków na które utworzono rezerwy	1 061 300,00	1 057 000,00
- rozwiązanie (z tytułu)	-	27 839,77
nie wystąpienia zdarzeń na które utworzono rezerwy	-	27 839,77
różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	-	-
d) stan na koniec okresu	6 490 313,32	6 058 332,81

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

Zmiana stanu rezerw na świadczenia emerytalne i podobne	31.12.2021	31.12.2020
a) stan na początek okresu	1 105 532,81	1 133 372,58
b) zwiększenia (z tytułu)	9 800,97	-
- aktualizacja naliczeń	9 800,97	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	27 839,77
- aktualizacja naliczeń	-	27 839,77
d) stan na koniec okresu	1 115 333,78	1 105 532,81

## 6.2. Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki

Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki	31.12.2021	31.12.2020
Kredyty	28 693 723,07	11 015 046,96
wobec powiązanych jednostek, w tym:	-	-
wobec jednostek zależnych	-	-
wobec jednostek współzależnych	-	-
wobec jednostek stowarzyszonych	-	-
wobec znaczącego inwestora	-	-
wobec jednostki dominującej	-	-
wobec innych jednostek powiązanych	-	-
wobec pozostałych jednostek	28 693 723,07	11 015 046,96
Pożyczki	336 659,30	328 437,41
wobec powiązanych jednostek, w tym:	336 659,30	328 437,41
wobec jednostek zależnych	-	-
wobec jednostek współzależnych	-	-
wobec jednostek stowarzyszonych	-	-
wobec znaczącego inwestora	336 659,30	328 437,41
wobec jednostki dominującej	-	-
wobec innych jednostek powiązanych	-	-
wobec pozostałych jednostek	-	-
Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki, razem	29 030 382,37	11 343 484,37

## 6.3. Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe

Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	31.12.2021	31.12.2020
Wobec jednostek powiązanych	-	2 905 403,83
wobec jednostek zależnych, w tym:	-	2 905 403,83
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
z tytułu dywidend	-	-
zobowiązania wekslowe	-	2 905 403,83
wobec jednostek współzależnych, w tym:	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
z tytułu dywidend	-	-
zobowiązania wekslowe	-	-
wobec jednostek stowarzyszonych, w tym:	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
z tytułu dywidend	-	-
zobowiązania wekslowe	-	-
wobec znaczącego inwestora, w tym:	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-

z tytułu dywidend	-	-
zobowiązania wekslowe	-	-
wobec jednostki dominującej, w tym:	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
z tytułu dywidend	-	-
zobowiązania wekslowe	-	-
wobec innych jednostek powiązanych, w tym:	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
z tytułu dywidend	-	-
zobowiązania wekslowe	-	-
wobec pozostałych jednostek, w tym:	400 489,97	711 002,57
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
z tytułu dywidend	-	-
zobowiązania wekslowe	-	-
zabezpieczenie transakcji pochodnych	-	-
z tytułu leasingu	400 489,97	711 002,57
provizja administracyjna od kredytu		
wieczyste użytkowanie	-	-
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe, razem	400 489,97	3 616 406,40

#### 6.4. Krótkoterminowe zobowiązania

Krótkoterminowe zobowiązania	31.12.2021	31.12.2020
Wobec jednostek powiązanych	25 160,32	52 182,75
wobec jednostek zależnych, w tym:	-	-
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
inne (wg rodzaju)	-	-
wobec jednostek współzależnych, w tym:	-	-
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
inne (wg rodzaju)	-	-
wobec jednostek stowarzyszonych, w tym:	-	-
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-

- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
inne (wg rodzaju)	-	-
wobec znaczącego inwestora, w tym:	-	10 762,50
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	10 762,50
- do 12 miesięcy	-	10 762,50
- powyżej 12 miesięcy	-	-
zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
inne (wg rodzaju)	-	-
wobec jednostki dominującej, w tym:	-	-
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
inne (wg rodzaju)	-	-
wobec innych jednostek powiązanych, w tym:	25 160,32	41 420,25
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	25 160,32	41 420,25
- do 12 miesięcy	25 160,32	41 420,25
- powyżej 12 miesięcy	-	-
zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
inne (wg rodzaju)	-	-
wobec pozostałych jednostek, w tym:	37 328 072,93	27 193 071,71
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	32 329 935,35	24 890 038,98
- do 12 miesięcy	23 768 264,36	14 472 710,45
- powyżej 12 miesięcy	8 561 670,99	10 417 328,53
zaliczki otrzymane na dostawy	2 014 530,00	-
zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych	1 061 659,66	728 943,04
inne (wg rodzaju)	1 921 947,92	1 574 089,69
- z tytułu wynagrodzeń	508 783,70	73 901,41
- leasing	-	-
- ZFŚS	937 526,74	1 078 545,86
- zobowiązanie z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej	-	-
- zobowiązania związane z realizacją inwestycji własnej	-	-
- pozostałe	475 637,48	421 642,42
Krótkoterminowe zobowiązania, razem	37 353 233,25	27 245 254,46

<b>Zobowiązania wobec pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług (brutto) – o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty:</b>	31.12.2021	31.12.2020
do 1 miesiąca	15 809 217,30	10 208 492,47
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	5 774 151,84	2 990 486,97
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	565 846,24	287 458,29

powyżej 6 miesięcy do 1 roku	1 433 295,03	896 168,37
powyżej 1 roku	8 561 670,99	10 417 328,53
zobowiązania przeterminowane	185 753,95	90 104,35
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, razem	32 329 935,35	24 890 038,98

Zobowiązania wobec pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług, przeterminowane (brutto)- z podziałem na okres przeterminowania	31.12.2021	31.12.2020
do 1 miesiąca	172 537,77	85 450,75
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	13 216,18	2 582,52
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	-	22,00
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	-	-
powyżej 1 roku	-	2 049,08
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem	185 753,95	90 104,35

## 6.5. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	31.12.2021	31.12.2020
bieżne rozliczenia międzyokresowe kosztów, tym:	-	-
krótkoterminowe (wg tytułów)	-	-
- ulga na złe długi	-	-
- sprzedaż bonów	-	-
rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:	177 523,06	799 585,39
krótkoterminowe (wg tytułów)	177 523,06	799 585,39
- naliczone kary	-	-
- otrzymane płatności / wystawione faktury, nie zakwalifikowane do przychodów okresu sprawozdawczego	-	-
- wycena kontraktów	177 523,06	799 585,39
- sprzedaż bonów	-	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, razem	177 523,06	799 585,39

## 6.6. Zobowiązania z tytułu podatku

Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	31.12.2021	31.12.2020
w kraju	-	3 284,00
za granicą	-	-
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego, razem:	-	3 284,00

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

Zobowiązania dotyczące aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	31.12.2021	31.12.2020
Razem:	-	-

## 8. Przychody ze sprzedaży, koszt własny sprzedaży

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

Przychody	31.12.2021	31.12.2020
Działalność kontynuowana		

Przychody ze sprzedaży usług	14 751 233,70	3 715 921,07
Przychody ze sprzedaży towarów	8 723 379,50	7 677 496,63
Przychody z kontraktów długoterminowych (przychody ze zobowiązań do wykonania świadczenia w czasie)	96 929 352,51	85 431 988,43
Razem przychody z działalności kontynuowanej	120 403 965,71	96 825 406,13
Działalność zaniechana	-	-
Przychody ze sprzedaży usług	-	-
Przychody ze sprzedaży towarów	-	-
Przychody z kontraktów długoterminowych (przychody ze zobowiązań do wykonania świadczenia w czasie)	-	-
Razem przychody z działalności zaniechanej	-	-

<b>Przychody ze sprzedaży usług według poszczególnych działów organizacyjnych</b>	31.12.2021	31.12.2020
Przychody ze sprzedaży usług budowlanych i deweloperskich	101 720 662,18	81 414 975,22
w tym: od jednostek powiązanych	32 814 385,40	13 814 911,57
Przychody ze sprzedaży usług projektowych	8 392 751,66	5 741 380,93
w tym: od jednostek powiązanych	(78 694,21)	379 412,08
Przychody ze sprzedaży usług informatycznych	426 686,35	672 988,76
w tym: od jednostek powiązanych	95 020,00	84 430,00
Przychody usług inwestycyjnych	-	-
w tym: od jednostek powiązanych	-	-
Przychody usług wynajmu	1 134 228,02	1 318 564,59
w tym: od jednostek powiązanych	60 527,84	105 374,37
Przychody pozostałe	6 258,00	-
w tym: od jednostek powiązanych	6 258,00	-
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem	111 680 586,21	89 147 909,50
w tym: od jednostek powiązanych	32 897 497,03	14 384 128,02

<b>Przychody ze sprzedaży towarów według poszczególnych działów organizacyjnych</b>	31.12.2021	31.12.2020
Przychody ze sprzedaży - dział informatyczny	8 605 645,88	7 585 061,36
w tym: od jednostek powiązanych	26 358,00	7 190,00
Pozostałe przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	117 733,62	92 435,27
w tym: od jednostek powiązanych	30 025,20	13 258,93
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów, razem	8 723 379,50	7 677 496,63
w tym: od jednostek powiązanych	56 383,20	20 448,93

W analizowanym okresie sprawozdawczym Spółka współpracowała z dwoma stałymi, zewnętrznymi klientami, z którymi obroty przekroczyły w 2021 roku 10% łącznej wartości przychodów. Łączna wartość transakcji przyniosła przychód w wysokości ok. 50% sprzedaży ogółem (odpowiednio 38% oraz 12%). Usługi świadczone były w zakresie usług budowlanych, deweloperski i projektowych. Przychody Spółki pochodziły w ponad 99% z rynku krajowego.

### **Analiza kosztu własnego sprzedaży**

<b>Analiza kosztów wytworzenia produktów według rodzaju</b>	31.12.2021	31.12.2020
amortyzacja	1 651 955,23	1 825 886,24
zużycie materiałów i energii	17 054 997,58	6 531 535,89
usługi obce	71 888 739,27	58 141 699,24
podatki i opłaty	482 444,69	506 051,45
wynagrodzenia	15 125 605,90	13 409 950,34
ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	3 127 528,70	2 890 312,17

pozostałe koszty rodzajowe	1 479 370,62	1 345 120,16
Koszty według rodzaju, razem	110 810 641,99	84 650 555,49
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych (dotyczących działalności operacyjnej)	4 017 133,85	3 572 868,84
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby (wielkość ujemna)	(5 485 847,04)	(14 500,00)
w tym: środki trwałe	-	-
w tym: nieruchomości inwestycyjne	(5 485 847,04)	(14 500,00)
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	(549 532,89)	(491 758,30)
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	(6 245 659,20)	(5 602 016,39)
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	102 546 736,71	82 115 149,64

<b>Analiza kosztów sprzedanych towarów i materiałów</b>	31.12.2021	31.12.2020
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	7 108 233,18	6 468 152,30

<b>Razem koszt własny sprzedaży</b>	<b>109 654 969,89</b>	<b>88 583 301,94</b>
-------------------------------------	-----------------------	----------------------

## 9. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	31.12.2021	31.12.2020
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	23 682,11	-
Dotacje	112 085,94	227 839,95
Inne pozostałe przychody operacyjne	1 014 567,32	921 649,52

Na inne pozostałe przychody operacyjne składają się:	31.12.2021	31.12.2020
inne przychody dotyczące niefinansowych aktywów trwałych	-	-
rozwiązanie odpisów aktualizujących aktywa niefinansowe	19 935,83	162 060,85
rozwiązanie rezerw na zobowiązania	122 202,14	101 599,30
nadwyżki i odszkodowania dotyczące rzeczowego majątku trwałego i obrotowego	286 072,80	99 542,54
przychody z tytułu najmu nieruchomości inwestycyjnej	14 783,00	43 400,00
otrzymane darowizny / nagrody	-	-
sprawy sądowe	4 215,72	825,35
kary, grzywny, odszkodowania	-	17 653,66
pozostałe	116 769,95	29 329,74
umorzenie zobowiązań	348 722,28	467 238,08
sprzedaż użytkowania wieczystego		
przychody z gwarancji	101 865,60	

<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	31.12.2021	31.12.2020
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	61 033,42
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	730 773,45	367 226,42
Inne pozostałe koszty operacyjne	712 311,11	607 279,06

Na inne pozostałe koszty operacyjne składają się:	31.12.2021	31.12.2020
inne koszty dotyczące niefinansowych aktywów trwałych	-	-
odpisy aktualizujące aktywa niefinansowe	-	-
rezerwa na zobowiązania	57 000,00	57 000,00

niedobory i szkody dotyczące rzeczowego majątku trwałego i obrotowego	142 960,00	87 869,01
koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych	309 240,39	167 747,63
przekazane darowizny	9 145,10	7 499,75
sprawy sądowe	39 145,61	17 184,32
pozostałe	110 198,33	70 377,36
umorzenie należności	44 621,68	199 600,99
przejęcie z mocy prawa na własność gminy	-	-
utrata wartości środka trwałego w budowie - zaprzestanie inwestycji	-	-
nakłady w obcym środku trwałym	-	-
VAT od nieodpłatnie przekazanych środków trwałych	-	-
zwolnienie z długu Skarb Państwa	-	-

## 10. Przychody i koszty finansowe

<b>Przychody finansowe</b>	31.12.2021	31.12.2020
Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	5 801 456,16	522 512,22
od jednostek powiązanych	5 801 456,16	522 512,22
Odsetki, w tym:	3 585 246,16	3 858 823,11
od jednostek powiązanych	3 583 459,68	3 819 973,89
Zysk ze zbycia inwestycji	-	-
Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
Inne	4 155 534,18	2 951 245,67

<b>Przychody finansowe z tytułu odsetek</b>	31.12.2021	31.12.2020
z tytułu udzielonych pożyczek / wyemitowanych obligacji	3 583 459,68	3 830 414,87
od jednostek powiązanych, w tym:	3 583 459,68	3 819 879,39
od jednostek zależnych	3 583 459,68	3 819 879,39
od jednostek współzależnych	-	-
od jednostek stowarzyszonych	-	-
od znaczącego inwestora	-	-
od jednostki dominującej	-	-
od innych jednostek powiązanych	-	-
od pozostałych jednostek	-	10 535,48
pozostałe odsetki	1 786,48	28 408,24
od jednostek powiązanych, w tym:	-	94,50
od jednostek zależnych	-	94,50
od jednostek współzależnych	-	-
od jednostek stowarzyszonych	-	-
od znaczącego inwestora	-	-
od jednostki dominującej	-	-
od innych jednostek powiązanych	-	-
od pozostałych jednostek	1 786,48	28 313,74
Przychody finansowe z tytułu odsetek, razem	3 585 246,16	3 858 823,11

<b>Inne przychody finansowe</b>	31.12.2021	31.12.2020
---------------------------------	------------	------------



dodatnie różnice kursowe, w tym:	353 139,24	(0,02)
zrealizowane	352 290,01	(0,02)
niezrealizowane	849,23	-
rozwiązane rezerwy	-	-
wynagrodzenie za udzielenie poręczeń spółkom zależnym	2 859 694,84	2 950 587,78
zysk z przejęcia kontroli nad spółką	-	-
pozostałe	-	657,91
wycena	942 700,10	-
Inne przychody finansowe, razem	4 155 534,18	2 951 245,67

<b>Koszty finansowe</b>	31.12.2021	31.12.2020
Odsetki w tym:	882 802,78	1 140 664,52
dla jednostek powiązanych	13 949,23	20 911,73
Strata ze zbycia inwestycji	-	-
Aktualizacja wartości inwestycji	2 539 038,64	950 033,92
Inne	744 653,17	2 520 950,10

<b>Koszty finansowe z tytułu odsetek</b>	31.12.2021	31.12.2020
od kredytów i pożyczek	740 159,23	947 524,13
dla jednostek powiązanych, w tym:	13 107,15	19 529,22
dla jednostek zależnych	-	-
dla jednostek współzależnych	-	-
dla jednostek stowarzyszonych	-	-
dla znaczącego inwestora	13 107,15	19 529,22
dla jednostki dominującej	-	-
dla innych jednostek powiązanych	-	-
dla innych jednostek	727 052,08	927 994,91
pozostałe odsetki	142 643,55	193 140,39
dla jednostek powiązanych, w tym:	842,08	1 382,51
dla jednostek zależnych	-	1 382,51
dla jednostek współzależnych	-	-
dla jednostek stowarzyszonych	-	-
dla znaczącego inwestora	-	-
dla jednostki dominującej	-	-
dla innych jednostek powiązanych	842,08	-
dla innych jednostek	141 801,47	191 757,88
Koszty finansowe z tytułu odsetek, razem	882 802,78	1 140 664,52

<b>Inne koszty finansowe</b>	31.12.2021	31.12.2020
ujemne różnice kursowe, w tym:	70 325,44	2 357,93
zrealizowane	70 246,48	2 357,93
niezrealizowane	78,96	-
utworzone rezerwy (z tytułu)	-	-

koszty gwarancji bankowych	303 865,69	287 343,99
opłaty w związku z obecnością na GPW	-	-
odpisy aktualizujące wartość pożyczek	-	-
prowinzje od kredytów bankowych / emisji obligacji / leasingu	355 168,99	234 152,16
inne	15 293,05	29 368,98
wycena	-	1 967 727,04
Inne koszty finansowe, razem	744 653,17	2 520 950,10

## 11. Podatek dochodowy i inne obciążenia wyniku finansowego

Podatek dochodowy bieżący	31.12.2021	31.12.2020
Zysk (strata) brutto	13 036 796,45	4 983 212,53
Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym (wg tytułów) (pozycje ze znakiem + zwiększają podstawę opodatkowania, ze znakiem – zmniejszają podstawę opodatkowania)	-	-
Strata podatkowa jednostki dominującej i spółek zależnych do rozliczenia w okresach następnym	-	-
amortyzacja niestanowiąca kosztów uzyskania przychodów	971 814,41	927 523,91
amortyzacja podatkowa nieodniesiona w rachunek zysków i strat	-	-
inne koszty rodzajowe odliczane od dochodu po dokonaniu zapłaty	-	-
wynagrodzenia i koszty ZUS zaliczone do kosztów uzyskania przychodów w innym okresie niż do kosztów w rachunku zysków i strat	(68 970,09)	71 133,53
koszty reprezentacji i reklamy niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	1 140,40	-
inne koszty rodzajowe nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	469 437,77	344 510,75
zmiana stanu rezerw (wzrost/spadek) wyłączona z wyniku podatkowego	(13 022,60)	(150 299,30)
odpisy aktualizujące - utworzenie	3 269 812,09	1 782 898,81
odpisy aktualizujące - rozwiązanie	(19 935,83)	(162 060,85)
Odpisane należności nieściągalne	44 621,68	199 600,99
Odpisane wartości ewidencyjne środków trwałych wykupionych z leasingu	-	-
przekazane darowizny	9 145,10	7 499,75
raty leasingowe niezaliczone do kosztów w rachunku zysków i strat, stanowiące koszty uzyskania przychodów	(682 052,02)	(871 917,89)
dotacje zaliczone do przychodów podatkowych w poprzednich okresach	-	-
zarachowane do przychodów, nieotrzymane odsetki	(3 583 459,70)	(3 830 414,87)
odsetki otrzymane zarachowane do przychodów poprzednich okresów	1 588 609,34	1 041 679,33
odsetki zapłacone zarachowane do kosztów poprzednich okresów	12 721,75	(23 036,05)
zarachowane do kosztów, niezapłacone odsetki	29 392,41	19 529,22
koszty finansowe leasingu	14 051,70	39 391,64
różnice kursowe niezrealizowane	78,96	3 852,49
niezrealizowane zyski / straty z wyceny aktywów finansowych	(466 886,39)	1 967 727,04
przeszacowana wartość sprzedanej nieruchomości wpływająca na obniżenie zysku ze sprzedaży nieruchomości, niestanowiąca podatkowych kosztów uzyskania przychodów	-	-
różnice wynikające z innego w czasie zaliczenia do przychodów i kosztów kontraktów długoterminowych	(12 622 933,91)	20 603 773,57
dywidendy wyłączone z opodatkowania	(5 801 456,16)	(522 512,22)
nieodpłatne świadczenia podlegające opodatkowaniu	-	-
inne przychody (pozostałe operacyjne i finansowe) niepodlegające opodatkowaniu	(165 374,81)	(4 096 370,68)
inne przychody (pozostałe operacyjne i finansowe) zarachowane do poprzednich okresów, podlegające opodatkowaniu	465 414,01	308 206,27
inne koszty (pozostałe operacyjne i finansowe) niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	244 772,22	252 845,19

koszty / przychody zagranicznego zakładu podatkowego wyłączone z opodatkowania	533 885,76	(9 055 476,25)
Inne koszty stanowiące koszty uzyskania przychodów, nie będące kosztami ujętymi w rachunku zysków i strat	-	(208 000,00)
Odliczenia od dochodu strat poniesionych w latach ubiegłych	-	(8 535 765,26)
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	(2 732 397,46)	5 097 531,66
Podatek dochodowy według stawki 19% / 9%	-	968 531,00
Zwiększenia, zaniechania, zwolnienia, odliczenia i obniżki podatku	-	-
Podatek dochodowy bieżący ujęty (wykazany) w deklaracji podatkowej, w tym:	(409 429,00)	864 472,00
podatek z innych źródeł	-	968 531,00
podatek z zysków kapitałowych	-	-
korekta lat ubiegłych	(409 429,00)	(113 818,00)
podatek od nieruchomości komercyjnych	-	9 759,00
podatek pobrany i zapłacony przez płatników (dywidendy)	-	-
podatek odroczony	1 325 010,00	475 789,00
Podatek wykazany w rachunku zysków i strat	915 581,00	1 340 261,00

## 12. Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

Wyliczając rezerwę z tytułu świadczeń pracowniczych Spółka przyjęła następujące założenia: stopę dyskontową na poziomie 1,4%, stopa wzrostu wynagrodzeń na poziomie 5% oraz wskaźnik rotacji pracowników na poziomie 6%. Zmiana wskaźników finansowych będących podstawą szacunku ma bezpośredni wpływ na stan zobowiązania z tytułu rezerwy. W związku z powyższym Spółka dokonała analizy wrażliwości dla każdego z założeń aktuarialnych przy założeniach zmiany:

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

Analizę przeprowadzono w oparciu o założenie, iż wszystkie pozostałe zmienne aktuarialne pozostają niezmiennione. Wyniki kalkulacji przedstawiają się następująco:

Wyszczególnienie	Wartość bilansowa	stopa dyskontowa		stopa wzrostu wynagrodzeń		wskaźnik rotacji	
		- 0,5%	+ 0,5%	- 0,5%	+ 0,5%	- 0,5%	+ 0,5%
odprawy emerytalne	178 330,79	189 826,72	167 809,86	167 865,02	189 646,56	185 002,84	172 076,92
odprawy rentowe	23 518,40	24 624,75	22 490,56	22 495,34	24 608,64	24 424,81	22 665,51
niewykorzystane urlopy	1 109 959,64	1 109 959,64	1 109 959,64	1 109 959,64	1 109 959,64	1 109 959,64	1 109 959,64
<b>Razem</b>	<b>1 311 808,83</b>	<b>1 324 411,11</b>	<b>1 300 260,06</b>	<b>1 300 320,00</b>	<b>1 324 214,84</b>	<b>1 319 387,29</b>	<b>1 304 702,07</b>

## 13. RYZYKA

Z działalnością prowadzoną przez Spółkę związane jest wiele różnego rodzaju ryzyk finansowych. Jako główne Zarząd Spółki identyfikuje: **ryzyko rynkowe, ryzyko płynności, ryzyko zmiany kursów walutowych, ryzyko kredytowe, ryzyko stóp procentowych, ryzyko związane z pandemią oraz wojną rosyjsko-ukraińską**.

Wszystkie zidentyfikowane ryzyka w okresie sprawozdawczym były analizowane ze względu na nietypową sytuację ogólnoswiatową związaną z pandemią COVID-19 oraz związane z atakiem Rosji na Ukrainę. Szczegółowy opis ryzyka związanego z pandemią COVID-19 oraz obszary ryzyka wynikające z wywołanej przez Rosję wojny na Ukrainie, znajdują się w pkt. 2.8 Sprawozdania z działalności za rok 2021. Dodatkowo informacje na temat ataku Rosji na Ukrainę znajdują się w opisie zdarzeń po dniu bilansowym niniejszego sprawozdania.

## Ryzyko rynkowe

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

## Ryzyko płynności

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

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

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Spółki na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku według daty zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności bez uwzględnienia płatności odsetkowych.

31.12.2021	Na żądanie	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Oprocentowane kredyty i pożyczki	-	-	29 030 382,37	-	-	29 030 382,37
Wyemitowane obligacje	-	11 040,00	-	30 000 000,00	-	30 011 400,00
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	21 608 529,46	1 999 141,27	7 345 483,10	1 216 187,89	32 169 341,72
Pozostałe zobowiązania finansowe	-	-	400 489,97	49 461,67	-	449 951,64

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

## Ryzyko zmiany kursów walut

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

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

i. kurs na 31.12.2021 r. wynosił 4,5994 (1 EUR – PLN)

ii. kurs na 31.12.2020 r. wynosił 4,6148 (1 EUR – PLN)

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

Poniższa tabela prezentuje ekspozycję Spółki na ryzyko kursowe oraz analizę wrażliwości na ryzyko zmiany kursów walutowych, gdyby kursy aktyw/zobowiązań finansowych wrażliwych w walutach obcych dla EUR w okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2021 roku były 5% wyższe/nizsze, przedstawia poniższa tabela:

## Stan na 31.12.2021

Instrumenty finansowe według pozycji bilansowych	Wartość księgowa instrumentów finansowych	Wpływ na wynik finansowy przed opodatkowaniem (wzrost 5%)	Wpływ na inne całkowite dochody (wzrost 5%)	Wpływ na wynik finansowy przed opodatkowaniem (spadek 5%)	Wpływ na inne całkowite dochody (spadek 5%)
<u>Aktywa finansowe</u>					
Pożyczki	107 403 653,80	212 741,89	-	(212 741,89)	-

Należności z tytułu dostaw i usług	22 945 651,11	193 543,51	-	(193 543,51)	-
Inne należności niż wymienione powyżej, będące aktywami finansowymi	17 727 138,93	-	-	-	-
Krótkoterminowe papiery wartościowe	-	-	-	-	-
Wycena pozostałych instrumentów – instrumenty pochodne	-	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	48 980 193,68	-	-	-	-
Środki pieniężne	17 004 673,85	33 094,37	-	(33 094,37)	-
<b>Zobowiązania finansowe</b>	-	-	-	-	-
Kredyty bankowe	28 693 723,07	-	-	-	-
<i>długoterminowe</i>	-	-	-	-	-
<i>Krótkoterminowe</i>	28 693 723,07	-	-	-	-
Pożyczki	336 659,30	-	-	-	-
Leasing finansowy	449 951,64	-	-	-	-
Kaucje długoterminowe i inne zobowiązania długoterminowe	2 351 164,47	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	30 011 400,00	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	32 355 095,67	33 313,04	-	(33 313,04)	-
Inne zobowiązania niż wymienione powyżej, będące zobowiązaniami finansowymi	-	-	-	-	-

## Ryzyko kredytowe

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

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

Pozycja bilansowa	31.12.2021	31.12.2020
udzielone pożyczki	107 403 653,80	129 843 376,00
obligacje	48 980 193,68	48 159 117,66
należności handlowe	22 945 651,12	15 885 565,37
środki pieniężne	17 004 673,85	3 620 619,04

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

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

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

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

## Ryzyko stóp procentowych

Narażenie Spółki na ryzyka wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim zaciągniętych kredytów oraz wyemitowanych obligacji. W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmianę stóp procentowych na dzień 31.12.2021 r., przyjęto założenie, że zmiana poziomu stóp procentowych może wynosić +/- 3 punkty procentowe (na podstawie danych historycznych i posiadanej wiedzy).

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

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

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

Zobowiązania warunkowe wynikają z następujących zdarzeń:

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

a) W dniu 27.09.2011 r. spółka zależna Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. jako Kredytobiorca podpisała umowę kredytu na współfinansowanie inwestycji Galeria Handlowa Odrzańskie Ogrody w Kędzierzynie-Koźlu. Kredyt został udzielony do kwoty 106.400.000,00 zł. Na mocy podpisanych przez P.A. NOVA S.A. w dniu 03.11.2011 r. dokumentów zabezpieczeń, P.A. NOVA S.A. udzieliła poręczenia kredytu do czasu osiągnięcia przez spółkę określonych w umowie kredytu wskaźników. Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytu na dzień 31.12.2021 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 57.600.731,47 zł.

b) W dniu 12.04.2013 r. spółka zależna P.A. NOVA INVEST 1 Sp. z o.o. jako Kredytobiorca podpisała umowę kredytu na współfinansowanie budowy hali produkcyjno-montażowej wraz z zapleczem socjalno-biurowym w Rybniku. Kredyt Inwestycyjny został udzielony do kwoty 5.300.000,00 EUR. Na podstawie aneksu z 06.05.2019 bank podwyższył kwotę finansowania z pozostającej do spłaty 3.531.949,05 EUR do 4.200.000,00 EUR. Na mocy podpisanych przez P.A. NOVA S.A. w dniu 12.04.2013 r. dokumentów zabezpieczeń, P.A. NOVA S.A. zobowiązana jest do dofinansowania spółki w przypadku nie osiągnięcia przez spółkę określonych w umowie kredytu wskaźników. Ponadto został ustanowiony zastaw rejestrowy na udziałach spółki P.A. NOVA INVEST 1, objętych przez P.A. NOVA. Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytu na dzień 31.12.2021 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 13.694.038,31 zł.

c) W dniu 16.10.2014 r. spółka zależna P.A. NOVA INVEST 2 Sp. z o.o. jako Kredytobiorca podpisała umowę kredytową na współfinansowanie budowy hali produkcyjno-magazynowej wraz z zapleczem socjalno-biurowym w Siechnicach. Kredyt inwestycyjny został udzielony do kwoty 1.080.000,00 EUR. Na mocy podpisanych przez P.A. NOVA S.A. w dniu 16.10.2014 r. dokumentów zabezpieczeń, P.A. NOVA S.A. zobowiązana jest do dofinansowania spółki, w przypadku nie osiągnięcia przez spółkę określonych w umowie kredytu wskaźników. Ponadto został ustanowiony zastaw rejestrowy na udziałach spółki P.A. NOVA INVEST 2. Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytu na dzień 31.12.2021 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 2.604.692,79 zł.

d) W dniu 19 marca 2014 r. spółka zależna Galeria Galena Sp. z o.o. zawarła umowę inwestycyjną udzielenia pożyczki oraz umowy kredytowej z Bankiem Ochrony Środowiska S.A., w celu współfinansowania budowy galerii handlowej Galena w Jaworznie. Udzielone zostały następujące produkty finansowe: Pożyczka JESSICA w wysokości 72.000.000,00 PLN, Kredyt Odnawialny do kwoty 9.500.000,00 PLN, Kredyt Nieodnawialny do kwoty 13.652.244,66 EUR, jednak nie większej niż 57.050.000,00 PLN. Ponadto w dniu 29.11.2018r. spółka zależna zawarła kolejną umowę kredytu inwestycyjnego z BOŚ S.A. w celu finansowania i refinansowania nakładów na budowę parku handlowego w Jaworznie w wysokości 1.830.123,86 EUR (nie więcej niż 7.890.579,00 PLN). W ramach zabezpieczenia P.A. NOVA S.A. udzieliła poręczenia w wysokości 108.000.000,00 PLN (w ramach pożyczki), 114.100.000,00 PLN (dla kredytu na galerię) oraz 11.840.000,00 PLN (dla kredytu na park). Ponadto został ustanowiony zastaw rejestrowy na udziałach Galerii Galena. Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytu na dzień 31.12.2021 r. wynosiła 47.102.289,86 zł z tytułu Pożyczki Jessica, 40.952.123,55 zł z tytułu kredytu na galerię oraz 6.919.049,16 zł z tytułu kredytu na park handlowy.

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

Kredytobiorca przeznaczył wszystkie kwoty uzyskane na zrefinansowanie istniejącego zadłużenia w Banku mBank Hipoteczny S.A. Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytu na dzień 31.12.2021 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 73.082.285,65 zł.

f) W dniu 31.08.2017 r. spółka zależna Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. jako Kredytobiorca podpisała umowę kredytu na refinansowanie dotychczasowego kredytu inwestycyjnego. P.A. NOVA udzieliła poręczenia według prawa cywilnego, stanowiącego zabezpieczenie spłaty ww. kredytu. Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytu na dzień 31.12.2021 r. wynosiła 2.432.452,74 zł.

k) W dniu 13.11.2020 r. spółka zależna Galeria Kluczbork Sp. z o.o. jako Kredytobiorca podpisała umowę kredytu z mBank S.A. na refinansowanie dotychczasowego kredytu inwestycyjnego. Kredyt został udzielony w kwocie 6.417.971,06 EURO. Na mocy podpisanych przez P.A. NOVA S.A. dokumentów zabezpieczeń P.A. NOVA S.A. zobowiązana jest do dofinansowania spółki w przypadku nie osiągnięcia przez spółkę określonych w umowie kredytu wskaźników. Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytu na dzień 31.12.2021 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 27.676.153,87.

l) W dniu 22.06.2018 r. została zawarta umowa o kredyt inwestycyjny z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie inwestycji polegającej na zakupie hali przemysłowo-magazynowej w Zaczerniu pomiędzy P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o. (Kredytobiorca) a Santander Bank Polska S.A. z siedzibą we Wrocławiu. Na podstawie w/w umowy bank udzielił Kredytobiorcy kredytu w łącznej wysokości 1.090.000,00 EUR. Emitent udzielił poręczenia za zobowiązania spółki celowej wynikające z umowy kredytu. Ponadto został ustanowiony zastaw rejestrowy na udziałach Kredytobiorcy. Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytu na dzień 31.12.2021 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 3.161.567,68.

m) W dniu 27.12.2019 r. spółka zależna P.A. NOVA Invest Zielona Góra Sp. z o.o. jako Kredytobiorca podpisała umowę kredytu z mBank S.A. na zakup parku handlowego w Zielonej Górze. Kredyt został udzielony w kwocie 2.712.014,98 EURO. Na mocy podpisanych dokumentów zabezpieczeń Emitent udzielił poręczenia za zobowiązania spółki celowej wynikające z umowy kredytu. Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytu na dzień 31.12.2021 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 10.729.604,92.

n) W dniu 29.05.2020 r. spółka zależna P.A. NOVA Invest Częstochowa Sp. z o.o. jako Kredytobiorca podpisała umowę kredytu z ING Bank Śląski S.A. na zakup parku handlowego w Częstochowie. Kredyt został udzielony w kwocie 1.904.088,00 EURO. Na mocy podpisanych dokumentów zabezpieczeń Emitent udzielił poręczenia za zobowiązania spółki celowej wynikające z umowy kredytu. Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytu na dzień 31.12.2021 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 7.869.657,16.

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

a) W dniu 06.11.2008 r. P.A. NOVA S.A. zawarła z Towarzystwem Ubezpieczeń Euler Hermes S.A. umowę o udzielenie gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego w wysokości 10.000.000,00 zł, zmienionej aneksem z dnia 01.12.2011 r. do kwoty 20.000.000,00 zł. W dniu 27.10.2014 r. został zawarty aneks do w/w umowy zwiększający wysokość limitu odnawialnego do kwoty 28.000.000,00 zł. Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2021 r. wynosiła 5.208.883,20 zł.

b) W dniu 16.09.2015 r. Emitent zawarł z Korporacją Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych S.A. z siedzibą w Warszawie umowę generalną o udzielanie ubezpieczeniowych gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego w wysokości 5.000.000,00 zł. Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2021 r. wynosiła 1.527.392,75 zł.

c) W dniu 03.11.2016 r. Emitent zawarł z Generali Towarzystwem Ubezpieczeń S.A. z siedzibą w Warszawie umowę ramową o udzielanie gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego w wysokości 6.500.000,00 zł. Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2021 r. wynosiła 5.943.618,60 zł.

d) W dniu 08.09.2017 r. Emitent zawarł z ING Bank Śląski S.A. umowę wieloproduktową w zakresie korzystania z gwarancji udzielanych przez bank z limitem odnawialnym w wysokości 10.000.000,00 zł. Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2021 r. wynosiła 2.926.000,62 zł.

e) W dniu 21.05.2018 r. Emitent zawarł z Allianz Polska S.A. umowę o udzielanie gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego do kwoty 8.000.000,00 zł. Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2021 r. wynosiła 1.235.098,95 zł.

f) W dniu 09.08.2019 r. Emitent zawarł z AXA Ubezpieczenia TUIR S.A. umowę o udzielanie gwarancji w ramach limitu do kwoty 8.000.000,00 zł. Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2021 r. wynosiła 5.318.450,22 zł.

g) W dniu 02.12.2021 r. Emitent zawarł z Credendo Excess & Surety Société Anonyme umowę o udzielanie gwarancji w ramach limitu do kwoty 10.000.000,00 zł. Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2021 r. wynosiła 2.930.778,97 zł.

Obciążenia majątku wykazano w tabeli poniżej.

Opis obciążonego składnika majątkowego	Wartość składnika majątkowego wykazana w aktywach na 31.12.2021 r. [PLN]	Rodzaj zabezpieczenia / obciążenia	Rodzaj wierzytelności, wierzyciel
Nieruchomość w Gliwicach	5 213 059,94	hipoteka łączna umowna do kwoty 15.000.000,00 zł	umowa wieloproduktowa; ING Bank Śląski S.A.
Nieruchomość w Chorzowie (własność Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. oraz nieruchomość w Częstochowie (własność P.A. NOVA Invest Częstochowa Sp. z o.o.))	25 719 909,00	hipoteka łączna umowna do kwoty 15.000.000,00 zł na nieruchomości w Chorzowie oraz do kwoty 12.000.000,00 zł na nieruchomości w Częstochowie	
Weksel		weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową	
Polisa ubezpieczeniowa		cesja praw z polisy ubezpieczeniowej - nieruchomości w Gliwicach, Chorzowie oraz Częstochowie	
Nieruchomość w Płocku	11 836 090,67	hipoteka umowna do kwoty 9.000.000,00 PLN	
Nieruchomość w Przemysłu	3 714 697,30	hipoteka umowna do kwoty 6.000.000,00 PLN	
		oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 31.500.000,00 PLN, do kwoty 15.000.000,00 PLN oraz do kwoty 12.000.000,00 PLN	
Nieruchomość w Gliwicach	-	hipoteka umowna 3.000.000,00 PLN	
Samochody w leasingu	763 514,67	weksel, brak tytułu własność przedmiotu	umowy leasingu; VW Leasing, ING Lease
Pożyczki udzielone spółce Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. wraz z odsetkami	11 598 733,86	umowa podporządkowania	kredyt złotowy na refinansowanie kredytu inwestycyjnego udzielonego przez inny bank; ING Bank Śląski S.A.
Poręczenie wg prawa cywilnego - wartość zadłużenia spółki Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.	2 639 900,22	umowa kredytowa	
Udziały w spółce San Development Sp. z o.o.	40 525 000,00	zastaw	kredyt inwestycyjny na refinansowanie zadłużenia przez spółkę San Development Sp. z o.o. ; mBank S.A.
Pożyczki udzielone spółce San Development Sp. z o.o. wraz z odsetkami	7 362 101,53	umowa podporządkowania	
Poręczenie - wartość zadłużenia spółki San Development Sp. z o.o.	73 856 218,96	umowa kredytowa	
Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 700.000,00 EUR		umowa wsparcia	
Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 25.280.000,00 EUR		umowa zastawnicza	
Udziały w spółce Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.	11 400 926,00	zastaw	kredyt inwestycyjny na realizację przez spółkę Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. obiektu handlowego w Kędzierzynie Koźlu; PKO Bank Polski S.A.
Pożyczki udzielone spółce Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. wraz z odsetkami	16 118 727,92	umowa podporządkowania	
Obligacje wyemitowane przez Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. wraz z odsetkami	48 980 193,68	umowa podporządkowania	
Poręczenie - wartość zadłużenia spółki Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.	60 498 647,91	umowa poręczenia	
Udziały w spółce Galeria Kluczbork Sp. z o.o.	3 150 000,00	zastaw	kredyt inwestycyjny na refinansowanie dotychczasowego kredytu inwestycyjnego; Galeria Kluczbork Sp. z o.o.; mBank S.A.
Pożyczki udzielone spółce Galeria Kluczbork Sp. z o.o. wraz z odsetkami	2 321 213,98	umowa podporządkowania	
Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 9.630.000,00 EUR		umowa zastawnicza	
Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 700.000,00 EUR		umowa wsparcia	



Poręczenie - wartość zadłużenia spółki Galeria Kluczbork Sp. z o.o.	28 045 434,07	umowa kredytowa	
Udziały w spółce P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o.	2 250 000,00	zastaw	
Pożyczki udzielone spółce P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o. wraz z odsetkami	5 194 059,27	umowa podporządkowania	kredyt inwestycyjny na realizację przez spółkę P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o. hali w Rybniku; mBank S.A.
Poręczenie - wartość zadłużenia spółki P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o.	14 443 579,51	umowa gwarancyjna	
Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 5.200.000,00 EUR oraz do kwoty 1.500.000,00 PLN		umowa kredytowa	
Udziały w spółce P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o.	500 000,00	zastaw	
Pożyczki udzielone spółce P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o. wraz z odsetkami	1 963 302,45	umowa podporządkowania	kredyt inwestycyjny na realizację przez spółkę P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o. hali w Siechnicach; mBank S.A.
Poręczenie - wartość zadłużenia spółki P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o.	2 717 504,55	umowa gwarancyjna	
Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 2.070.000,00 EUR		umowa zastawnicza	
Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 700.000,00 PLN		umowa gwarancyjna	
Udziały w spółce Galeria Galena Sp. z o.o.	44 025 000,00	zastaw	umowa pożyczki Jessica na finansowanie projektu Galeria Galena Sp. z o.o. - obiekt handlowy w Jaworznie: Bank Ochrony Środowiska S.A. / kredyty inwestycyjne na finansowanie projektów Galeria Galena Sp. z o.o. - obiekty handlowe w Jaworznie: Bank Ochrony Środowiska S.A.
Pożyczki udzielone spółce Galeria Galena Sp. z o.o. wraz z odsetkami	45 057 490,03	umowa podporządkowania	
Poręczenie - wartość zadłużenia spółki Galeria Galena Sp. z o.o.	97 969 879,63	umowa pożyczki / umowy kredytowe	
pełnomocnictwo do rachunku bieżącego	617,94	umowy kredytowe	
Udziały w spółce P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o.	5 000,00	zastaw	walutowy kredyt inwestycyjny z przeznaczeniem na zakup nieruchomości - hali; P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o.; Santander Bank Polska
Pożyczki udzielone spółce P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o. wraz z odsetkami	2 634 869,06	umowa podporządkowania	
Poręczenie - wartość zadłużenia spółki P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o.	3 249 935,85	umowa poręczenia	
Udziały w kapitale zakładowym	5 000,00	zastaw rejestrowy do kwoty 5.720.000,00 EUR	
Pożyczki udzielone przez PA NOVA SA wraz z odsetkami	5 932 190,19	umowa wsparcia	kredyt inwestycyjny na finansowanie inwestycji spółka P.A. NOVA Invest Zielona Góra Sp. z o.o. - obiekt handlowy w Zielonej Górze; mBank S.A.
Poręczenie - wartość zadłużenia spółki P.A. NOVA Invest Zielona Góra Sp. z o.o.	10 887 196,93	umowa poręczenia	
Pożyczki udzielone przez PA NOVA SA wraz z odsetkami	4 061 290,52	umowa podporządkowania	kredyt dewizowy na finansowanie inwestycji - park handlowy w Częstochowie; P.A. NOVA Invest Częstochowa Sp. z o.o. ING Bank Śląski S.A.
Poręczenie - wartość zadłużenia spółki P.A. NOVA Invest Częstochowa Sp. z o.o.	8 002 080,60	umowa poręczenia	
		Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 2.856.132,00 EUR	
Gwarancja zapłaty		gwarancja zapłaty do kwoty 190.650,00 PLN	Porozumienie trójstronne z Obudex Sp. z o.o. oraz Bauder Polska Sp. z o.o.
Nieruchomości w Raciborzu (własność P.A. NOVA Invest Racibórz Sp. z o.o.) oraz Rybniku (własność P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o.)	34 464 592,37	hipoteka umowna łączna do kwoty 19.500.000,00 PLN	Umowa o kredyt w rachunku bieżącym; mBank S.A.
Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 19.500.000,00 PLN		umowa kredytowa	

## Klasyfikacja instrumentów finansowych

Aktywa finansowe według pozycji bilansowej	Klasyfikacja instrumentów finansowych wg MSSF 9 (wartość księgowa) wg stanu na 31.12.2021			Pozostałe
	wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	wyceniane w wartości godziwej ze zmianami w kapitale	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	
<b>Aktywa finansowe</b>				
Udziały i akcje	-	-	-	103 420 760,70
Pożyczki	-	-	107 403 653,80	-
Kaucje długoterminowe i inne należności długoterminowe	-	-	17 727 138,93	-
Należności z tytułu dostaw i usług	-	-	22 945 651,12	-
Wycena pozostałych instrumentów - instrumenty pochodne	-	-	-	-

Inne należności niż wymienione powyżej, będące aktywami finansowymi	-	-	-	-
Krótkoterminowe papiery wartościowe	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	-	-	48 980 193,68	-
Środki pieniężne	-	-	-	17 004 673,85

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

Aktywa finansowe według pozycji bilansowej	Klasyfikacja instrumentów finansowych wg MSSF 9 (wartość księgowa) wg stanu na 31.12.2020			Pozostałe
	wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	wyceniane w wartości godziwej ze zmianami w kapitale	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	
<b>Aktywa finansowe</b>				
Udziały i akcje	-	-	-	109 432 156,70
Pożyczki	-	-	129 843 376,00	-
Kaucje długoterminowe i inne należności długoterminowe	-	-	15 332 858,10	-
Należności z tytułu dostaw i usług	-	-	15 885 565,37	-
Wycena pozostałych instrumentów - instrumenty pochodne	-	-	-	-
Inne należności niż wymienione powyżej, będące aktywami finansowymi	-	-	-	-
Krótkoterminowe papiery wartościowe	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	-	-	48 159 117,66	-
Środki pieniężne	-	-	-	3 620 619,04

Zobowiązania finansowe według pozycji bilansowej	Klasyfikacja instrumentów finansowych wg MSSF 9 (wartość księgowa) wg stanu na 31.12.2020		
	wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	wyceniane w wartości godziwej ze zmianami w kapitale
			rachunkowość zabezpieczeń
<b>Zobowiązania finansowe</b>			
Kredyty bankowe	-	11 015 046,96	-
<i>Długoterminowe</i>	-	-	-

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

## INNE INFORMACJE

### Informacje o zatrudnieniu

Informacje o zatrudnieniu	31.12.2021	31.12.2020
Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie w grupach zawodowych po przeliczeniu na pełne etaty, w tym:	149	152
- pracownicy umysłowi (na stanowiskach nierobotniczych)	111	108
- pracownicy fizyczni (na stanowiskach robotniczych)	38	44

### Informacje o transakcjach z jednostkami powiązаныmi

Nazwa jednostki i opis powiązania	stan zobowiązań na dzień 31.12.2021 r.	koszty P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym w roku 2021 z tytułu odsetek od pożyczek	koszty P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym w roku 2021 z tytułu odsetek od obligacji	koszty P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym w roku 2021 z tytułu udzielonego poręczenia	koszty P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym w roku 2021 z tytułu robót budowlanych	koszty P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym w roku 2021 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)	336 659,30	13 107,15	-	-	-	120 000,00
San Development Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	-	-	-	-	-	-
Galeria Zamoyska Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	-	-	-	-	-	-
Supernova Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	-	-	-	-	-	-
Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym spółki Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.)	-	-	-	-	-	-
Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	-	-	-	-	-	-
Galeria Kluczbork Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	-	-	-	-	-	-
Galeria Galena Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	-	-	-	-	-	-

P.A. NOVA Management Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	107,82	-	-	-	-	40 080,56
PAL Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 50,1% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	-	-	-	-	-	-
P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	-	-	-	-	-	-
P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	-	-	-	-	-	-
PAL 2 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 51% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	-	-	-	-	-	182 363,55
P.A. NOVA Invest Racibórz Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	-	-	-	-	-	-
P.A. NOVA Inwestycje Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	-	-	-	-	-	-
PAL 1 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 51% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	-	-	-	-	-	-
Centrum Handlowe ZET Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	-	-	-	-	-	-
P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	-	-	-	-	-	-
P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	-	-	-	-	-	-
Kancelaria Radcy Prawnego Macieja Bobkowskiego (Pan Bobkowski posiada 5,35% udziału w kapitale zakładowym P.A. NOVA S.A.)	24 600,00	-	-	-	-	295 448,47
A&U Formation Katarzyna Jurek-Lessaer (Pani Jurek-Lessaer jest członkiem Rady Nadzorczej P.A. NOVA S.A.)	452,50	-	-	-	-	40 350,00
P.A. NOVA BT GmbH (P.A. NOVA S.A. posiada 98% w kapitale zakładowym spółki P.A. NOVA BT GmbH)	-	-	-	-	-	-
P.A. NOVA Invest Ząbkowice Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	-	-	-	-	-	-
Tomasz Janik Prezes Zarządu P.A. NOVA S.A.	85 032,30	-	32,30	-	-	-
Stanisław Lessaer Wiceprezes Zarządu P.A. NOVA S.A. (Pan Lessaer posiada 6,38% udziału w kapitale zakładowym P.A. NOVA S.A.)	-	-	-	-	-	-
Przemysław Żur Wiceprezes Zarządu P.A. NOVA S.A.	426 161,88	-	161,88	-	-	-

Ewa Bobkowska Wiceprezes Zarządu P.A. NOVA S.A. (Pani Bobkowska posiada 4,89% udziału w kapitale zakładowym P.A. NOVA S.A.)	1 705 647,90	-	647,90	-	-	-
--	--------------	---	--------	---	---	---

Nazwa jednostki i opis powiązania	stan należności na dzień 31.12.2021 r.	przychody P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym w roku 2021 z tytułu odsetek od pożyczek	przychody P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym w roku 2021 z tytułu odsetek od obligacji	przychody P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym w roku 2021 z tytułu udzielonego poręczenia	przychody P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym w roku 2021 z tytułu robót budowlanych	przychody P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym w roku 2021 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)	-	-	-	-	-	12 913,28
San Development Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	10 985 588,25	156 214,96	-	671 412,65	55 587,91	52 616,16
Supernova Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	3 070 129,20	56 631,08	-	-	-	-
Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym spółki Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.)	11 868 045,00	237 646,79	-	23 629,45	-	109 112,20
Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	71 320 056,24	314 554,70	821 076,02	545 305,59	666 222,41	234 107,70
Galeria Kluczbork Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	4 054 123,17	54 990,85	-	254 894,07	-	59 162,56
Galeria Galena Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	50 574 279,93	879 464,09	-	884 607,53	37 411,38	584 382,61
P.A. NOVA Management Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	750 931,67	16 699,65	-	-	-	137 295,92
PAL Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 50,1% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	2 718,30	-	-	-	-	26 520,00
P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	6 162 836,36	120 824,56	-	132 072,59	16 856,10	77 363,54
P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	2 027 503,74	40 023,13	-	24 639,49	-	22 776,42
PAL 2 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 51% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	-	-	-	-	-	-
P.A. NOVA Invest Racibórz Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	4 421 267,22	109 592,18	-	-	11 339,61	73 022,67
P.A. NOVA Inwestycje Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	1 208 595,23	26 835,29	-	-	-	1 200,00
P.A. NOVA Invest Kłodzko Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-

(P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)						
PAL 1 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 51% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	2 829,00	-	-	-	-	27 600,00
Centrum Handlowe ZET Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	18 641,85	246,44	-	-	-	1 595,41
P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	2 749 775,26	59 830,81	-	30 171,01	-	16 169,52
P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	-	272 219,58	-	121 214,18	-	214 935,66
Kancelaria Radcy Prawnego Macieja Bobkowskiego (Pan Bobkowski posiada 5,35% udziału w kapitale zakładowym P.A. NOVA S.A.)	246,00	-	-	-	-	6 538,00
A&U Formation Katarzyna Jurek-Lessaer (Pani Jurek-Lessaer jest członkiem Rady Nadzorczej P.A. NOVA S.A.)	-	-	-	-	-	367,89
P.A. NOVA BT GmbH (P.A. NOVA S.A. posiada 98% w kapitale zakładowym spółki P.A. NOVA BT GmbH)	6 544 063,55	178 560,83	-	-	-	-
P.A. NOVA Invest Ząbkowice Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	2 058,12	17,82	-	-	-	1 280,65
P.A. NOVA Invest Zielona Góra Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	6 108 034,62	141 371,24	-	98 938,96	-	9 076,98
P.A. NOVA Invest Częstochowa Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	4 184 201,82	96 659,66	-	72 809,32	-	5 995,33
P.A. NOVA Invest Kłodzko 1 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	-	-	-	-	-	877,61
P.A. NOVA Invest Kłodzko 2 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	-	-	-	-	-	877,61
Ewa Bobkowska Wiceprezes Zarządu P.A. NOVA S.A. (Pani Bobkowska posiada 4,89% udziału w kapitale zakładowym P.A. NOVA S.A.)	-	-	-	-	-	-
Stanisław Lessaer Wiceprezes Zarządu P.A. NOVA S.A. (Pan Lessaer posiada 6,38% udziału w kapitale zakładowym P.A. NOVA S.A.)	-	-	-	-	-	367,89

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

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok

zakończony 31 grudnia 2020 roku, z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2021 roku i później.

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

Informacje zamieszczono w pkt. 6.4. Sprawozdania Zarządu z Działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA S.A. za rok 2021

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

Informacje zamieszczono w pkt. 6.6. Sprawozdania Zarządu z Działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA S.A. za rok 2021

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

Informacje zamieszczono w pkt. 6.1. Sprawozdania Zarządu z Działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA S.A. za rok 2021.

### ***Wpływ pandemii na sprawozdanie finansowe***

Zgodnie z kolejnymi rozporządzeniami Rady Ministrów, w roku 2020 oraz 2021 ustanawiane były w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 2000 m<sup>2</sup> czasowe ograniczenie handlu detalicznego. Regulacje te dotknęły bezpośrednio obiekty handlowe będące w posiadaniu spółek Grupy Kapitałowej P.A. NOVA. Miały one bezpośredni wpływ na bieżącą sytuację finansową ze względu na istotne obniżenie poziomu wpływów z tytułu czynszu najmu.

W konsekwencji takiego stanu rzeczy istotnemu pogorszeniu uległa sytuacja płynnościowa spółek będących właścicielami obiektów handlowych. W przypadku części obiektów zawnioskowano o zawieszenie rat kapitałowych w okresie II – IV 2021r. W konsekwencji takiego zawieszenia spłat, przesunięciu uległ ostateczny termin spłaty kredytów inwestycyjnych lub kwota raty balonowej oraz utrzymana została zdolność spółek do regulowania bieżących zobowiązań wynikających z kosztów utrzymania obiektów. W zakresie tych kosztów, opłaty otrzymywane od najemców pokrywały je w całości, ew. deficyt z racji swojej skali mógł być pokryty środkami własnymi spółek zależnych.

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

Powyższa sytuacja nie miała bezpośredniego wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe ze względu na fakt, że obiekty handlowe istotnie dotknięte regulacjami dotyczącymi czasowego ograniczenia handlu detalicznego należą do spółek zależnych, jednak Spółka odnotowała wpływ pandemii na skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Łączny spadek przychodów z tytułu najmu nieruchomości w sprawozdaniu skonsolidowanym za rok 2021 wynikający z epidemii koronawirusa wyniósł ok. 7,2 mln PLN. Skonsolidowany wynik na sprzedaży uległ z tego tytułu pogorszeniu o ok. 4,6 mln PLN. Znaczące wahania kursu EUR nie stanowią istotnego ryzyka dla Grupy, gdyż zaciągnięte kredyty jak i czynsz w umowach najmu wyrażone są w tej walucie, następuje więc naturalny hedging obu tych strumieni pieniężnych.

Sytuacja pandemiczna w III i IV 2021r. uległa poprawie ze względu na wdrożony program szczepień przeciwko COVID-19 i łagodniejszy wariant. Nie doszło w tym okresie do kolejnych lockdownów, obiekty handlowe funkcjonowały bez przerw, czynsze i raty kredytowe regulowane były zgodnie z harmonogramami. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania zniesionych zostało większość restrykcji dotyczących funkcjonowania obiektów w okresie pandemii. Zarząd Spółki przyjmuje założenie że do końca 2022 r. nie wystąpią już ograniczenia w prowadzeniu działalności wywołane przez pandemię COVID, a aktualna sytuacja nie wpływa na możliwość kontynuowania działalności przez Spółkę.

## Zdarzenia po dacie bilansu

### 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 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,
- ograniczona dostępność lub opóźnienia dostaw stali i konstrukcji stalowych, co może przełożyć się na zaburzenia w harmonogramach realizowanych budów,
- 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.

Obserwowany jest również wzrost stóp procentowych oraz istotne wahania kursów walutowych, analiza wpływu tych czynników została zaprezentowana w pkt. 13 niniejszego sprawozdania.

### Zatwierdzenie sprawozdania finansowego do publikacji

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd w dniu 14 kwietnia 2022 roku i dopuszczone do publikacji po wydaniu opinii przez podmiot przeprowadzający badanie niniejszego sprawozdania.

Podpis osoby odpowiedzialnej za prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
2022-04-14	Tomasz Janik	Prezes Zarządu	

Podpisy wszystkich Członków Zarządu:

Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
2022-04-14	Tomasz Janik	Prezes Zarządu	
2022-04-14	Ewa Bobkowska	Wiceprezes Zarządu	
2022-04-14	Stanisław Lessaer	Wiceprezes Zarządu	
2022-04-14	Przemysław Żur	Wiceprezes Zarządu	