



**JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE**

P.A. NOVA Spółka Akcyjna

z siedzibą w Gliwicach przy ul. Górnych Wałów 42

ZA 2023 ROK

SPIS TREŚCI

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

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

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

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

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

| Nr noty | K A P I T A Ł W Ł A S N Y I Z O B O W I Ą Z A N I A | Okres zakończony 31.12.2023 PLN | Okres zakończony 31.12.2022 PLN |
|-----------|---|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 3. | Kapitał własny | 347 469 555,60 | 342 500 444,00 |
| | Kapitał (fundusz) podstawowy | 10 000 000,00 | 10 000 000,00 |
| | Należne wpłaty na kapitał zakładowy (wielkość ujemna) | - | - |

| | | | |
|-----------------|--|-----------------------|-----------------------|
| | Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna) | (576 846,95) | (576 846,95) |
| | Kapitał zapasowy | 174 572 925,57 | 159 916 674,29 |
| | Kapitał rezerwowy | 7 365 538,23 | 7 365 538,23 |
| | Kapitał z aktualizacji wyceny | - | - |
| | Kapitał mniejszości | - | - |
| | Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej | - | - |
| | Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną | 142 856 001,16 | 142 856 001,16 |
| | Zysk/strata z lat ubiegłych i roku bieżącego, w tym: | 13 251 937,59 | 22 939 077,27 |
| | zysk/strata z lat ubiegłych | 1 802 632,14 | 1 864 527,79 |
| | zysk/strata okresu bieżącego | 11 449 305,45 | 21 074 549,48 |
| 4. | Zobowiązania długoterminowe | 21 181 547,16 | 51 233 173,53 |
| 4.1., 4.1.1. | Długoterminowe rezerwy | 1 377 063,99 | 1 145 611,82 |
| 4.2. | Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 15 018 589,36 | 14 718 524,36 |
| 4.3. | Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki, w tym: | - | - |
| | kredyty | - | - |
| | pożyczki | - | - |
| 4.4. | Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe | 4 035 743,38 | 34 535 230,57 |
| 4.5. | Długoterminowe zobowiązania | 15 000,00 | 53 979,68 |
| 4.6. | Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 735 150,43 | 779 827,10 |
| 5. | Zobowiązania krótkoterminowe | 94 085 887,10 | 95 623 793,55 |
| 5.1., 5.1.1. | Krótkoterminowe rezerwy | 6 162 736,63 | 6 643 619,02 |
| 5.2. | Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki, w tym: | 17 340 996,94 | 29 122 105,36 |
| | kredyty | 15 754 270,04 | 28 759 943,75 |
| | pożyczki | 1 586 726,90 | 362 161,61 |
| 5.3. | Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe | 20 802 565,22 | 1 965 555,03 |
| 5.4. | Krótkoterminowe zobowiązania, w tym: | 47 234 266,12 | 57 428 491,53 |
| | z tytułu dostaw i usług | 40 570 989,34 | 30 607 332,11 |
| | od jednostek powiązanych | 32 292,34 | 31 408,05 |
| | od pozostałych jednostek | 40 538 697,00 | 30 575 924,06 |
| | pozostałe zobowiązania | 6 663 276,78 | 26 821 159,42 |
| | od jednostek powiązanych | - | - |
| | od pozostałych jednostek | 6 663 276,78 | 26 821 159,42 |
| 5.5. | Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 2 545 305,19 | 449 723,61 |
| 5.6. | Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego | 17,00 | 14 299,00 |
| 6. | Zobowiązania dotyczące aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży | - | - |
| | Kapitał własny i zobowiązania razem | 462 736 989,86 | 489 357 411,08 |

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

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

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

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

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁACH WŁASNYCH
za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2023 roku

| | Przypadający na akcjonariuszy/udziałowców spółki | | | | | | | | | Udziały mniejszości | Kapitał własny ogółem |
|---|--|---|---------------------|-----------------------|---------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|
| | Kapitał podstawowy | Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej | Akcje własne | Kapitał zapasowy | Kapitał rezerwowy | Kapitał z aktualizacji wyceny | Zysk/ strata z lat ubiegłych | Zysk/ strata z roku bieżącego | Razem | | |
| Saldo na dzień 01.01.2023 roku | 10 000 000,00 | 142 856 001,16 | (576 846,95) | 159 916 674,29 | 7 365 538,23 | - | 22 939 077,27 | - | 342 500 444,00 | - | 342 500 444,00 |
| Zmiany zasad polityki rachunkowości | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Korekta błędów podstawowych | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Saldo na dzień 01.01.2023 roku po korektach (po przekształceniu) | 10 000 000,00 | 142 856 001,16 | (576 846,95) | 159 916 674,29 | 7 365 538,23 | - | 22 939 077,27 | - | 342 500 444,00 | - | 342 500 444,00 |
| Zmiany w kapitale własnym | - | - | - | 14 656 251,28 | - | - | (21 136 445,13) | 11 449 305,45 | 4 969 111,60 | - | 4 969 111,60 |
| Zysk/ strata za rok obrotowy | - | - | - | - | - | - | - | 11 449 305,45 | 11 449 305,45 | - | 11 449 305,45 |
| Inne całkowite dochody netto z tytułu : | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| wycena odsetek od pożyczek | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| podatek odroczony od wyceny odsetek od pożyczek | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Wycena kontraktów długoterminowych | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Podatek odroczony od wyceny kontraktów długoterminowych | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Całkowite dochody netto | - | - | - | - | - | - | - | 11 449 305,45 | 11 449 305,45 | - | - |
| Przeniesienie zysków na kapitał zapasowy | - | - | - | 14 656 251,28 | - | - | (14 656 251,28) | - | - | - | - |
| Przeniesienie zysków na kapitał rezerwowy | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Pokrycie kapitałem zapasowym straty z lat ubiegłych | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Wypłata dywidendy | - | - | - | - | - | - | (6 480 193,85) | - | (6 480 193,85) | - | (6 480 193,85) |
| Połączenie ze spółkami powiązanymi | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Pozostałe | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Saldo na dzień 31.12.2023 roku | 10 000 000,00 | 142 856 001,16 | (576 846,95) | 174 572 925,57 | 7 365 538,23 | - | 1 802 632,14 | 11 449 305,45 | 347 469 555,60 | - | 347 469 555,60 |

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

| | Przypadający na akcjonariuszy/udziałowców spółki | | | | | | | | | Udziały mniejszości | Kapitał własny ogółem |
|---|--|---|---------------------|-----------------------|---------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|
| | Kapitał podstawowy | Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej | Akcje własne | Kapitał zapasowy | Kapitał rezerwowy | Kapitał z aktualizacji wyceny | Zysk/ strata z lat ubiegłych | Zysk/ strata z roku bieżącego | Razem | | |
| Saldo na dzień 01.01.2022 roku | 10 000 000,00 | 142 856 001,16 | (576 846,95) | 153 777 176,24 | 7 365 538,23 | - | 13 907 879,64 | - | 327 329 748,32 | - | 327 329 748,32 |
| Zmiany zasad polityki rachunkowości | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Korekta błędów podstawowych | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Saldo na dzień 01.01.2022 roku po korektach (po przekształceniu) | 10 000 000,00 | 142 856 001,16 | (576 846,95) | 153 777 176,24 | 7 365 538,23 | - | 13 907 879,64 | - | 327 329 748,32 | - | 327 329 748,32 |
| Zmiany w kapitale własnym | - | - | - | 6 139 498,05 | - | - | (12 121 215,45) | 21 074 549,48 | 15 170 695,68 | - | 15 170 695,68 |
| Zysk/ strata za rok obrotowy | - | - | - | - | - | - | - | 21 136 445,13 | 21 136 445,13 | - | 21 136 445,13 |
| Inne całkowite dochody netto z tytułu : | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| wycena odsetek od pożyczek | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| podatek odroczony od wyceny odsetek od pożyczek | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Wycena kontraktów długoterminowych | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Podatek odroczony od wyceny kontraktów długoterminowych | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Całkowite dochody netto | - | - | - | - | - | - | - | 21 136 445,13 | 21 136 445,13 | - | 21 136 445,13 |
| Przeniesienie zysków na kapitał zapasowy | - | - | - | 6 139 498,05 | - | - | (6 139 498,05) | - | - | - | - |
| Przeniesienie zysków na kapitał rezerwowy | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Pokrycie kapitałem zapasowym straty z lat ubiegłych | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Wypłata dywidendy | - | - | - | - | - | - | (5 981 717,40) | - | (5 981 717,40) | - | (5 981 717,40) |
| Połączenie ze spółkami powiązanymi | - | - | - | - | - | - | 77 863,60 | (61 895,65) | 15 967,95 | - | 15 967,95 |
| Pozostałe | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Saldo na dzień 31.12.2022 roku | 10 000 000,00 | 142 856 001,16 | (576 846,95) | 159 916 674,29 | 7 365 538,23 | - | 1 864 527,79 | 21 074 549,48 | 342 500 444,00 | - | 342 500 444,00 |

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

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

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

Zmiany w sprawozdaniach finansowych poprzednich okresów

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

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

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

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ NA 31.12.2022

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

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

| KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA | P.A NOVA S.A | Korekty związane z połączeniem spółek | Razem |
|---|-----------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| Kapitał własny | 342 484 476,05 | 15 967,95 | 342 500 444,00 |
| Kapitał (fundusz) podstawowy | 10 000 000,00 | - | 10 000 000,00 |
| Należne wpłaty na kapitał zakładowy (wielkość ujemna) | - | - | - |
| Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna) | (576 846,95) | - | (576 846,95) |
| Kapitał zapasowy | 159 916 674,29 | - | 159 916 674,29 |
| Kapitał rezerwowy | 7 365 538,23 | - | 7 365 538,23 |
| Kapitał z aktualizacji wyceny | - | - | - |
| Kapitał mniejszości | - | - | - |
| Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej | - | - | - |
| Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną | 142 856 001,16 | - | 142 856 001,16 |
| Zysk/strata z lat ubiegłych i roku bieżącego, w tym: | 22 923 109,32 | 15 967,95 | 22 939 077,27 |
| zysk/strata z lat ubiegłych | 1 786 664,19 | 77 863,60 | 1 864 527,79 |
| zysk/strata okresu bieżącego | 21 136 445,13 | (61 895,65) | 21 074 549,48 |
| Zobowiązania długoterminowe | 51 233 173,53 | - | 51 233 173,53 |
| Długoterminowe rezerwy | 1 145 611,82 | - | 1 145 611,82 |
| Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 14 718 524,36 | - | 14 718 524,36 |
| Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki, w tym: | - | - | - |
| kredyty | - | - | - |
| pożyczki | - | - | - |
| Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe | 34 535 230,57 | - | 34 535 230,57 |
| Długoterminowe zobowiązania | 53 979,68 | - | 53 979,68 |
| Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 779 827,10 | - | 779 827,10 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 95 623 793,55 | - | 95 623 793,55 |
| Krótkoterminowe rezerwy | 6 643 619,02 | - | 6 643 619,02 |

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

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW (01.01.2022 - 31.12.2022)

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

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

SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH (01.01.2022 - 31.12.2022)

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

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

Dodatkowe informacje i noty objaśniające do sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31 grudnia 2023 roku

INFORMACJE OGÓLNE

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

Podstawowym przedmiotem działalności Emitenta jest:

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

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

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

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

| Okres sprawozdawczy | Kurs na ostatni dzień okresu |
|-------------------------|------------------------------|
| 01.01.2023 - 31.12.2023 | 4,3480 |
| 01.01.2022 - 31.12.2022 | 4,6899 |

OKRESY PREZENTOWANE

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

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

Dla danych prezentowanych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym oraz w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych zaprezentowano porównywalne dane finansowe za okres od 01.01.2022 roku do 31.12.2022 roku.

ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

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

SKŁAD ORGANÓW SPÓŁKI NA DZIEŃ 31.12.2023 R.

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

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

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

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

W okresie od dnia 01.01.2023 r. do dnia 31.12.2023 r. skład Rady Nadzorczej Emitenta przedstawiał się następująco:

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

INFORMACJA O KONSOLIDACJI

P.A. NOVA S.A. jest Jednostką dominującą w Grupie Kapitałowej, która sporządzająca skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 11.04.2024 roku.

PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

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

Oświadczenie o zgodności

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

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez UE („MSSF UE”). Na

dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania MSSF, MSSF mające zastosowanie do tego sprawozdania finansowego nie różnią się od MSSF UE. MSSF UE obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”), a w zakresie nieuregulowanym powyższymi standardami zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2023 poz. 120 z późn. zm.) i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2018 r. poz. 757).

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

Podstawa sporządzenia

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

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

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

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

- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” oraz zmiany do tego standardu – pierwsze zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 – informacje porównawcze - zatwierdzone przez UE - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” oraz wytyczne Rady MSSF w zakresie ujawnień dotyczących polityk rachunkowości w praktyce – kwestia istotności w odniesieniu do polityk rachunkowości - zatwierdzone przez UE - wymóg ujawniania istotnych informacji dotyczących zasad rachunkowości - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;
- Zmiany do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” – definicja wartości szacunkowych - zatwierdzone przez UE - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” – podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań wynikających z pojedynczej transakcji oraz globalny minimalny podatek dochodowy - zatwierdzone przez UE - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później.

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

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

- Zmiany do MSSF 16 „Leasing” – zobowiązania leasingowe w transakcjach sprzedaży i leasingu zwrotnego – zatwierdzone przez UE - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2024 roku lub później;
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” – klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe i długoterminowe – zatwierdzone przez UE - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2024 roku lub później;
- Zmiany do MSR 7 „Rachunek przepływów pieniężnych” oraz MSSF 7 „Instrumenty finansowe – ujawnianie informacji” – umowy finansowania zobowiązań wobec dostawców – zatwierdzone przez UE - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2024 roku lub później;
- Zmiany do MSR 21 „Skutki zmiany kursów wymiany walut obcych” – brak wymienialności - zatwierdzone przez UE - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2025 roku lub później;

Daty wejścia w życie są datami wynikającymi z treści standardów ogłoszonych przez Radę ds. Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej. Daty stosowania standardów w Unii Europejskiej mogą różnić się od dat stosowania wynikających z treści standardów i są ogłaszane w momencie zatwierdzenia do stosowania przez Unię Europejską. Spółka nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie. Spółka jest w trakcie analizy, jaki wpływ powyższe zmiany będą miały na jej sprawozdania finansowe.

Połączenia jednostek gospodarczych

W związku z brakiem regulacji w MSSF/MSR połączenie spółek pod wspólną kontrolą następuje w oparciu o metodę księgową (book value method). Metoda wartości księgowych (book value method) polega na zsumowaniu poszczególnych pozycji kosztów i przychodów oraz aktywów i zobowiązań połączonych spółek w wartościach księgowych, według stanu na dzień połączenia, po uprzednim doprowadzeniu ich wartości do jednolitych metod wyceny i dokonaniu wzajemnych włączeń. Różnica między wartością księgową posiadanych przez spółkę udziałów w spółce przejmowanej oraz wartością księgową aktywów netto spółki przejmowanej zostaje odniesiona na kapitał własny.

Pozycje bilansowe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aktywa finansowe – udziały w jednostkach zależnych

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

Utrata wartości aktywów finansowych – udziały w jednostkach zależnych

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

Aktywa finansowe - pozostałe

Aktywa finansowe klasyfikowane są do następujących kategorii wyceny:

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

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

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

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

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

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

Na każdą datę bilansową, w przypadku aktywów i zobowiązań występujących na poszczególne daty bilansowe w sprawozdaniu finansowym Grupa ocenia, czy miały miejsce transfery między poziomami

hierarchii poprzez ponowną ocenę klasyfikacji do poszczególnych poziomów, kierując się istotnością danych wejściowych z najniższego poziomu, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej traktowanej jako całość.

Wycena na moment początkowego ujęcia

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

Zaprzestanie ujmowania

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

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

Wycena po początkowym ujęciu

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

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

Instrumenty dłużne – aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie

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

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

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych zamortyzowanym kosztem Spółka klasyfikuje:

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

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

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

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

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

Przychody z tytułu odsetek, różnice kursowe oraz zyski i straty z tytułu utraty wartości ujmowane są w wyniku finansowym i obliczane w taki sam sposób jak w przypadku aktywów finansowych wycenianych

zamortyzowanym kosztem. Pozostałe zmiany wartości godziwej ujmowane są w przez inne całkowite dochody. W momencie zaprzestania ujmowania składnika aktywów finansowych łączny zysk lub strata uprzednio rozpoznana w innych całkowitych dochodach zostają przeklasyfikowane z pozycji kapitału własnego do wyniku finansowego.

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

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

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

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

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

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

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

W sytuacji, gdy Spółka:

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

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

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

Utrata wartości aktywów finansowych - pozostałe

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

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

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

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

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

Dywidendy ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów wtedy, gdy powstaje uprawnienie jednostki do otrzymania dywidendy, chyba że dywidendy te w oczywisty sposób stanowią odzyskanie części kosztów inwestycji.

Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją jakiegokolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników niefinansowych aktywów trwałych. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, lub w razie konieczności przeprowadzenia corocznego testu sprawdzającego, czy nastąpiła utrata wartości, Spółka dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów należy.

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

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

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

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

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

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

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

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

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

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

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

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

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

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

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

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

Rozliczenia międzyokresowe czynne to przede wszystkim rozliczenia międzyokresowe powstałe w związku z wyceną kontraktów długoterminowych (budowlanych i prac projektowych). Rozliczenia okresowe czynne oraz przychód z tytułu kontraktów wyceniane są zgodnie z MSSF 15. Podstawową zasadą MSSF 15 jest ujmowanie przychodów w momencie transferu dóbr i usług do klienta, w wartości odzwierciedlającej cenę oczekiwaną przez jednostkę, w zamian za przekazanie tych dóbr i usług.

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

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

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

Aktywa trwale przeznaczone do zbycia

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

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

Kapitały

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

Pozostałe kapitały to:

- 1) Akcje własne wykazywane w cenie nabycia,
- 2) Kapitał stanowiący nadwyżkę ceny emisyjnej nad ceną nominalną akcji serii D oraz E,

- 3) Zyski zatrzymane, na które składają się przede wszystkim niepodzielone zyski z lat ubiegłych przeznaczane na kapitały zapasowy i rezerwy decyzjami akcjonariuszy (udziałowców), kapitał powstały wskutek przejścia na MSR/MSSF z dniem 1 stycznia 2006 r. oraz późniejsze korekty wyników finansowych za lata 2006 i 2007. Ponadto w zyskach zatrzymanych wykazuje się całkowite dochody okresu sprawozdawczego.

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

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

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

Zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów wyceniane są w kwocie wymagającej zapłaty. Koszty finansowania zewnętrznego (prowizje, odsetki, różnice kursowe) zaciągniętego w związku ze współfinansowaniem nakładów na realizację majątku trwałego, do czasu oddania danego składnika majątkowego do użytkowania, są kapitalizowane i odnoszone na wartość tych składników majątku trwałego.

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

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

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

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz zobowiązania finansowe pierwotnie zakwalifikowane do kategorii wycenianych do wartości godziwej przez wynik finansowy. Zobowiązania finansowe są klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, jeżeli zostały nabyte dla celów sprzedaży w niedalekiej przyszłości.

Instrumenty pochodne, włączając wydzielone instrumenty wbudowane, są również klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu chyba, że są uznane za efektywne instrumenty zabezpieczające.

Zmiany w wartości godziwej instrumentów są ujmowane w zysku lub stracie jako koszty lub przychody finansowe, za wyjątkiem zmian z tytułu własnego ryzyka kredytowego dla zobowiązań finansowych pierwotnie zakwalifikowanych do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, które od 1 stycznia 2018 roku ujmują się w pozostałych całkowitych dochodach.

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

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

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

Leasing

Spółka stosuje przepisy MSSF 16 „Leasing” do ujmowania, wyceny, prezentacji i ujawniania leasingu. Umowa jest leasingiem lub zawiera leasing, jeżeli na jej mocy przekazuje się prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów na dany okres w zamian za wynagrodzenie.

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

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

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

Do rozliczeń międzyokresowych (pasywnych) zalicza się:

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

Podatki

Podatek dochodowy

Podatek bieżący

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych (podlegających zwrotowi

od organów podatkowych) z zastosowaniem stawek podatkowych i przepisów podatkowych, które prawnie lub faktycznie już obowiązywały na dzień bilansowy.

Podatek odroczony

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Podatek od towarów usług

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

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

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

Ocena niepewności co do rozliczeń podatkowych

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

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

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

Przychody z umów z klientami

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

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

Zasady te są stosowane przy wykorzystaniu modelu pięciu kroków:

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

Identyfikacja umowy z klientem

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

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

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

Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia

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

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

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

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

Ustalenie ceny transakcyjnej

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

Wynagrodzenie zmienne

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

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

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

Przypisanie ceny transakcyjnej do zobowiązań do wykonania świadczenia

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

Spełnianie zobowiązań do wykonania świadczenia

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

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

Wynagrodzenie zmienne

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

Jednostka szacuje kwotę wynagrodzenia zmiennego stosując metodę wartości najbardziej prawdopodobnej.

Istotny komponent finansowania

W przypadku umów z klientami, dla których okres pomiędzy przekazaniem przyrzeczonego dobra lub usługi klientowi a momentem zapłaty za dobro lub usługę przekracza jeden rok Spółka oceniła, że umowy zawierają istotny element finansowania ze względu na trudność w realizacji umowy. W celu ustalenia ceny transakcyjnej, Spółka koryguje przyrzeczoną kwotę wynagrodzenia o istotny komponent finansowania stosując stopę dyskontową, która zostałaby zastosowana w przypadku zawarcia oddzielnej transakcji finansowania pomiędzy jednostką a jej klientem w momencie zawarcia umowy. Spółka zdecydowała się nie korygować przyrzeczonej kwoty wynagrodzenia o wpływ istotnego elementu finansowania, jeżeli w momencie zawarcia umowy oczekuje, że okres od momentu przekazania przyrzeczonego dobra lub usługi klientowi do momentu zapłaty za dobro lub usługę przez klienta wyniesie nie więcej niż jeden rok. Dlatego też, dla krótkoterminowych zaliczek Spółka nie wydzieliła istotnego elementu finansowania.

Wynagrodzenie niepieniężne

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

Gwarancje

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

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

Aktywowane koszty doprowadzenia do zawarcia umowy

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

Aktywa z tytułu umowy

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

Należności

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

Zobowiązania z tytułu umowy

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

Aktywa z tytułu prawa do zwrotu

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

Zobowiązanie do zwrotu wynagrodzenia

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

Ujęcie przychodów i kosztów oraz inne zasady ustalenia wyniku finansowego

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

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

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

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

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

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

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

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

Zysk netto na akcję

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

PODSTAWOWE OSĄDY RACHUNKOWE I PODSTAWY SZACOWANIA NIEPEWNOŚCI

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

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

Szacowanie utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych

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

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

Szacowanie utraty wartości udziałów w spółkach zależnych

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

Szacowanie rezerw na naprawy gwarancyjne

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

Szacowanie przychodów i kosztów kontraktów długoterminowych

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

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

Szacowanie rezerw na świadczenia emerytalne

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

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

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

Wartość godziwa instrumentów finansowych

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

Stawki amortyzacyjne

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowego majątku trwałego oraz aktywów niematerialnych. Spółka

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

Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

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

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

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

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

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

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

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

Rezerwy na sprawy sporne

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

SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI

Podział na segmenty

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

| | działalność związana z wynajmem | działalność budowlana (obiekty własne oraz sprzedaż zewnętrzna) | działalność projektowa | działalność IT | działalność badawczo-rozwojowa | ogólne / nie przyporządkowane do żadnego segmentu |
|---|---------------------------------|---|------------------------|------------------|--------------------------------|---|
| Aktywa niematerialne | - | - | - | - | - | - |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 86 612 | 4 215 116 | 80 194 | 73 487 | 2 896 044 | 8 168 528 |
| Należności długoterminowe | 20 964 228 | - | - | - | - | - |
| Nieruchomości inwestycyjne | 305 351 | 18 466 952 | - | - | - | - |
| Długoterminowe aktywa finansowe | 242 625 923 | 35 727 699 | - | - | - | 2 209 282 |
| Aktywa przeznaczone do sprzedaży | - | - | - | - | - | - |
| Razem nakłady inwestycyjne | 263 982 113 | 58 409 766 | 80 194 | 73 487 | 2 896 044 | 10 377 810 |
| Zapasy i należności krótkoterminowe | 50 018 | 42 966 060 | 1 857 529 | 1 182 328 | - | 502 |
| Inwestycje krótkoterminowe | 54 883 763 | - | - | - | - | 6 146 601 |
| Zadłużenie z tytułu kredytów i pożyczek | (15 754 270) | - | - | - | - | (1 586 727) |
| Aktywa własne | 303 161 624 | 101 375 826 | 1 937 723 | 1 255 816 | 2 896 044 | 14 938 186 |
| | | - | | | | |
| Przychody ze sprzedaży | 2 214 835 | 252 593 805 | 5 488 575 | 11 589 815 | - | - |
| | 1% | 93% | 2% | 4% | 0% | 0% |
| Koszt własny sprzedaży powiększony o koszty sprzedaży | 1 574 006 | 239 592 365 | 5 588 998 | 11 172 595 | 1 601 575 | 1 587 710 |
| Koszty finansowe | 2 558 551 | 9 833 779 | 233 908 | 430 429 | - | 208 439 |
| Wynik segmentu | (1 917 722) | 3 167 661 | (334 331) | (13 209) | (1 601 575) | (1 796 148) |

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

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

Informacje o transakcjach z ważniejszymi klientami zewnętrznymi

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

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Aktywa trwałe

1.1. Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

Zmiany rzeczowych aktywów trwałych

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

| Wyszczególnienie | - grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu) | -budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej | -urządzenia techniczne i maszyny | -środki transportu | -inne środki trwałe | - inwestycje w obce środki trwałe | Razem środki trwałe |
|---|---|--|----------------------------------|--------------------|---------------------|-----------------------------------|---------------------|
| a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu | 782 984,73 | 14 897 715,48 | 4 786 206,67 | 7 260 318,24 | 1 974 272,74 | - | 29 701 497,86 |
| b) zwiększenia (z tytułu) | 134 004,96 | - | 625 035,76 | 1 898 279,98 | 100 291,00 | - | 2 757 611,70 |
| - nabycia | - | - | 361 699,08 | - | 100 291,00 | - | 461 990,08 |

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

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

| Wyszczególnienie | - grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu) | - budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej | - urządzenia techniczne i maszyny | - środki transportu | - inne środki trwałe | - inwestycje w obce środki trwałe | Razem środki trwałe |
|--|---|---|-----------------------------------|---------------------|----------------------|-----------------------------------|----------------------|
| a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu | 643 479,94 | 14 897 715,48 | 4 628 880,01 | 6 933 248,64 | 1 999 422,96 | - | 29 102 747,03 |
| b) zwiększenia (z tytułu) | 139 504,79 | - | 187 949,55 | 594 174,57 | - | - | 921 628,91 |
| - nabycia | - | - | 125 065,34 | - | - | - | 125 065,34 |
| - przesunięcia wewnętrzne między grupami | - | - | - | - | - | - | - |
| - przejęcia z inwestycji | - | - | 6 095,85 | - | - | - | 6 095,85 |
| - przejęcia z magazynu | - | - | 56 788,36 | - | - | - | 56 788,36 |
| - przyjętych z leasingu | 139 504,79 | - | - | 594 174,57 | - | - | 733 679,36 |
| - aktywa trwałe klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | - | - | - | - | - | - | - |
| c) zmniejszenia (z tytułu) | - | - | 30 622,89 | 267 104,97 | 25 150,22 | - | 322 878,08 |
| - likwidacji | - | - | - | - | - | - | - |
| - sprzedaży | - | - | 14 935,58 | 267 104,97 | 25 150,22 | - | 307 190,77 |
| - przemieszczenia wewnętrznego | - | - | - | - | - | - | - |
| - inne (likwidacja, wycofanie z ewidencji w wyniku inwentaryzacji) | - | - | 15 687,31 | - | - | - | 15 687,31 |
| - aktywa trwałe klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | - | - | - | - | - | - | - |
| d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu | <u>782 984,73</u> | <u>14 897 715,48</u> | <u>4 847 452,45</u> | <u>7 794 528,18</u> | <u>2 024 573,18</u> | - | <u>30 347 254,02</u> |
| e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu | 42 587,86 | 4 616 662,68 | 4 387 324,28 | 5 742 451,54 | 1 778 653,91 | - | 16 567 680,27 |
| f) amortyzacja za okres (z tytułu) | 7 503,59 | 336 780,58 | 190 988,62 | 1 045 424,77 | 97 095,45 | - | 1 677 793,01 |
| - amortyzacja bieżąca | 7 503,59 | 336 780,58 | 160 365,73 | 778 319,80 | 71 945,23 | - | 1 354 914,93 |
| - korekty lat ubiegłych | - | - | - | - | - | - | - |
| - amortyzacja sprzedanych środków trwałych | - | - | 14 935,58 | 267 104,97 | 25 150,22 | - | 307 190,77 |
| - amortyzacja zlikwidowanych środków trwałych | - | - | 15 687,31 | - | - | - | 15 687,31 |
| - inne | - | - | - | - | - | - | - |
| g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu | <u>50 091,45</u> | <u>4 953 443,26</u> | <u>4 578 312,90</u> | <u>6 787 876,31</u> | <u>1 875 749,36</u> | - | <u>18 245 473,28</u> |
| h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu | - | - | - | - | - | - | - |
| - zwiększenia | - | - | - | - | - | - | - |
| - zmniejszenia | - | - | - | - | - | - | - |
| i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu | - | - | - | - | - | - | - |
| j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu | <u>732 893,28</u> | <u>9 944 272,22</u> | <u>269 139,55</u> | <u>1 006 651,87</u> | <u>148 823,82</u> | - | <u>12 101 780,74</u> |

1.2. Nieruchomości inwestycyjne

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

| Zmiany stanu nieruchomości inwestycyjnych | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|---------------|---------------|
| a) stan na początek okresu | 25 596 702,44 | 27 245 260,08 |
| b) zwiększenie (z tytułu) | 63 933 990,96 | 58 582 958,18 |
| - przekwalifikowane | - | - |
| - nabycie / wytworzenie | 651 512,74 | 58 582 958,18 |
| - przekwalifikowanie ze środków trwałych w budowie w związku z oddaniem do użytkowania | 8 044 663,43 | - |
| - objęcie konsolidacją | - | - |
| - aktywa trwale klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | 54 249 633,19 | - |
| - prawo wieczystego użytkowania gruntów | 988 181,60 | - |
| - nieruchomości inwestycyjne w budowie | - | - |
| - połączeniu spółek | - | - |
| - korekta nakładów inwestycyjnych | - | - |
| c) zmniejszenia (z tytułu) | 70 758 390,70 | 60 231 515,82 |
| - sprzedaży | 68 727 663,10 | 5 900 926,50 |
| - przekwalifikowanie do rzeczowych aktywów trwałych (w ramach jednostki dominującej oraz w związku ze sprzedażą do spółek objętych konsolidacją) | - | - |
| - likwidacja nakładów inwestycyjnych / koszty zamiany nieruchomości | - | - |
| - wydanie na potrzeby realizacji kontraktu deweloperskiego | - | - |
| - korekta wartości wydania na potrzeby realizacji kontraktu deweloperskiego | - | - |
| - aktywa trwale klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | - | 54 249 633,19 |
| - amortyzacja rezydualna/amortyzacja prawa wieczystego użytkowania gruntu | - | 49 830,91 |
| - przejęcie z mocy prawa na własność gminy | - | - |
| - korekta nakładów inwestycyjnych | - | - |
| - prawo wieczystego użytkowania gruntów - sprzedaż | 1 984 646,75 | - |
| - umorzenie wartości nieruchomości | 46 080,85 | 31 125,22 |
| -przekwalifikowanie z rzeczowych aktywów trwałych | - | - |
| d) stan na koniec okresu | 18 772 302,70 | 25 596 702,44 |

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

1.3. Wartości niematerialne

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

Zmiany wartości niematerialnych

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

| Wyszczególnienie | a | b | c | d | e | f |
|--|--------------------------------------|---------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------------|----------------------------|
| | Koszty zakończonych prac rozwojowych | Wartość firmy | Oprogramowanie komputerowe | Inne aktywa niematerialne | Zaliczki na aktywa niematerialne | Aktywa niematerialne razem |
| a) wartość brutto aktywów niematerialnych na początek okresu | - | - | 1 139 383,64 | - | - | 1 139 383,64 |
| b) zwiększenia (z tytułu) | - | - | - | - | - | - |
| - nabycia | - | - | - | - | - | - |
| - wytworzenia | - | - | - | - | - | - |
| - aktywa trwale klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | - | - | - | - | - | - |
| c) zmniejszenia (z tytułu) | - | - | - | - | - | - |
| - sprzedaży | - | - | - | - | - | - |
| - likwidacji | - | - | - | - | - | - |
| - aktywa trwale klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | - | - | - | - | - | - |
| d) wartość brutto aktywów niematerialnych na koniec okresu | - | - | 1 139 383,64 | - | - | 1 139 383,64 |
| e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu | - | - | 1 125 446,14 | - | - | 1 125 446,14 |
| f) amortyzacja za okres (z tytułu) | - | - | 13 937,50 | - | - | 13 937,50 |
| - amortyzacja bieżąca | - | - | 13 937,50 | - | - | 13 937,50 |
| - amortyzacja zlikwidowanych wartości niematerialnych i prawnych | - | - | - | - | - | - |
| g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu | - | - | 1 139 383,64 | - | - | 1 139 383,64 |
| h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu | - | - | - | - | - | - |
| - zwiększenia | - | - | - | - | - | - |
| - zmniejszenia | - | - | - | - | - | - |
| i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu | - | - | - | - | - | - |
| j) wartość netto aktywów niematerialnych na koniec okresu | - | - | - | - | - | - |

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

| Wyszczególnienie | a | b | c | d | e | f |
|--|--------------------------------------|---------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------------|----------------------------|
| | Koszty zakończonych prac rozwojowych | Wartość firmy | Oprogramowanie komputerowe | Inne aktywa niematerialne | Zaliczki na aktywa niematerialne | Aktywa niematerialne razem |
| a) wartość brutto aktywów niematerialnych na początek okresu | - | - | 1 139 383,64 | - | - | 1 139 383,64 |
| b) zwiększenia (z tytułu) | - | - | - | - | - | - |
| - nabycia | - | - | - | - | - | - |
| - wytworzenia | - | - | - | - | - | - |
| - aktywa trwale klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | - | - | - | - | - | - |

| | | | | | | |
|--|---|---|--------------|---|---|--------------|
| c) zmniejszenia (z tytułu) | - | - | - | - | - | - |
| - sprzedaży | - | - | - | - | - | - |
| - likwidacji | - | - | - | - | - | - |
| - aktywa trwale klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | - | - | - | - | - | - |
| d) wartość brutto aktywów niematerialnych na koniec okresu | - | - | 1 139 383,64 | - | - | 1 139 383,64 |
| e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu | - | - | 1 108 283,64 | - | - | 1 108 283,64 |
| f) amortyzacja za okres (z tytułu) | - | - | 17 162,50 | - | - | 17 162,50 |
| - amortyzacja bieżąca | - | - | 17 162,50 | - | - | 17 162,50 |
| - amortyzacja zlikwidowanych wartości niematerialnych i prawnych | - | - | - | - | - | - |
| g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu | - | - | 1 125 446,14 | - | - | 1 125 446,14 |
| h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu | - | - | - | - | - | - |
| - zwiększenia | - | - | - | - | - | - |
| - zmniejszenia | - | - | - | - | - | - |
| i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu | - | - | - | - | - | - |
| j) wartość netto aktywów niematerialnych na koniec okresu | - | - | 13 937,50 | - | - | 13 937,50 |

1.4. Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności

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

1.5. Długoterminowe aktywa finansowe

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

| | | |
|--|----------------|----------------|
| - inne papiery wartościowe (wg rodzaju) | - | - |
| - udzielone pożyczki | - | - |
| - odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone) | - | - |
| - inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju) | - | - |
| | | |
| d) w znaczącym inwestorze, w tym: | - | - |
| - udziały lub akcje | - | - |
| - dłużne papiery wartościowe | - | - |
| - inne papiery wartościowe (wg rodzaju) | - | - |
| - udzielone pożyczki | - | - |
| - odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone) | - | - |
| - inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju) | - | - |
| | | |
| e) w jednostce dominującej, w tym: | - | - |
| - udziały lub akcje | - | - |
| - dłużne papiery wartościowe | - | - |
| - inne papiery wartościowe (wg rodzaju) | - | - |
| - udzielone pożyczki | - | - |
| - odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone) | - | - |
| - inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju) | - | - |
| | | |
| f) w innych jednostkach powiązanych, w tym: | - | - |
| - udziały lub akcje | - | - |
| - dłużne papiery wartościowe | - | - |
| - inne papiery wartościowe (wg rodzaju) | - | - |
| - udzielone pożyczki | - | - |
| - odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone) | - | - |
| - inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju) | - | - |
| | | |
| g) pozostałych jednostkach, w tym: | 202 000,00 | 86 400,00 |
| - udziały lub akcje | 202 000,00 | 86 400,00 |
| - dłużne papiery wartościowe | - | - |
| - inne papiery wartościowe (wg rodzaju) | - | - |
| - udzielone pożyczki | - | - |
| - odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone) | - | - |
| - inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju) | - | - |
| | | |
| Długoterminowe aktywa finansowe, razem | 335 446 665,85 | 311 152 600,51 |

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

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

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

1.6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

| Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|--------------|---------------|
| a) Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym: | 5 297 546,00 | 10 842 955,00 |
| odniesionych na wynik finansowy | 5 297 546,00 | 10 842 955,00 |
| | | |
| odniesionych na kapitał własny | - | - |
| | | |
| odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy | - | - |
| | | |
| b) Zwiększenia | 1 112 615,00 | 350 745,00 |

| | | |
|--|---------------------|---------------------|
| odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu): | 1 112 615,00 | 350 745,00 |
| - odpisu aktualizującego | - | - |
| - wyceny pozycji w walutach obcych | 41 356,00 | 2 073,00 |
| - rezerw na naprawy gwarancyjne | 22 800,00 | 30 400,00 |
| - rezerw pozostałych | 7 614,00 | 13 680,00 |
| -wycena kontraktów | 398 161,00 | 51 718,00 |
| - kosztów podlegających odliczeniu od dochodu podatkowego w momencie ich zapłaty | - | 61 173,00 |
| - rezerw na koszty kontraktu | - | 110 427,00 |
| - niezapłaconych odsetek z tytułu kredytu | - | - |
| - niezapłaconych odsetek z tytułu pożyczek | - | 4 846,00 |
| - koszt poręczenia kredytu | - | - |
| - rezerwa - roboty w toku | - | - |
| - innych różnic przejściowych | - | - |
| - strat podatkowych podlegających odliczeniu od podstawy opodatkowania w przyszłych okresach | - | - |
| - wycena pożyczek / obligacji / akcji | 642 684,00 | 76 428,00 |
| - amortyzacja rezydualna | - | - |
| | | |
| odniesione na kapitał własny w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu): | - | - |
| - wycena instrumentów finansowych odniesiona w inne całkowite dochody | - | - |
| - wycena pożyczek | - | - |
| - wycena transakcji pochodnych | - | - |
| odniesione na kapitał własny: | - | - |
| - w związku ze stratą podatkową | - | - |
| | | |
| odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu) | - | - |
| | | |
| c) Zmniejszenia | 2 692 429,00 | 5 896 154,00 |
| odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu) | 2 692 429,00 | 5 896 154,00 |
| - rozwiązania odpisu aktualizującego | - | - |
| - storna wyceny pozycji w walutach obcych | 7 412,00 | - |
| - rozwiązania rezerw na naprawy gwarancyjne | - | - |
| - rozwiązania pozostałych rezerw | 77 806,00 | 100 843,00 |
| - zapłaty odsetek z tytułu kredytu | - | - |
| - zapłaty odsetek z tytułu pożyczki | 5 473,00 | 289 405,00 |
| - wycena kontraktów | - | - |
| - zapłaty kosztów podlegających zaliczeniu w KUP w momencie zapłaty | 56 198,00 | - |
| - zapłaty nieopłaconych kwot na ZFŚS | - | - |
| - rozliczenia na wynik dotacji zaliczonej do przychodów podatkowych w momencie otrzymania | - | - |
| - innych różnic przejściowych | - | - |
| - odliczenia strat podatkowych | 12 432,00 | 1 373 287,00 |

| | | |
|---|--------------|--------------|
| - korekt i kompensat konsolidacyjnych aktywów i rezerw na odroczone podatki dochodowe utworzonych w związku z transakcjami pomiędzy jednostką dominującą, a jednostkami zależnymi | - | - |
| - rozwiązania rezerwy - roboty w toku | 2 512 736,00 | 4 125 555,00 |
| - odniesione na wynik finansowy okresu w związku ze stratą podatkową | - | - |
| - wycena pożyczek / obligacji / akcji | 20 372,00 | 7 064,00 |
| - koszt poręczenia kredytu | | |
| | | |
| odniesione na kapitał własny w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu): | - | - |
| - wycena instrumentów finansowych odniesiona w inne całkowite dochody | - | - |
| - wycena pożyczek | - | - |
| - wycena transakcji pochodnych | - | - |
| odniesione na kapitał własny w związku: | - | - |
| - strata podatkowa | - | - |
| | | |
| odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu) | - | - |
| | | |
| d) Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, razem, w tym: | 3 717 732,00 | 5 297 546,00 |
| odniesionych na wynik finansowy | 3 717 732,00 | 5 297 546,00 |
| | | |
| odniesionych na kapitał własny | - | - |
| | | |
| odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy | - | - |

1.7. Długoterminowe należności

| Długoterminowe należności | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|---------------|---------------|
| a) od jednostek powiązanych, w tym: | 20 964 227,55 | 19 606 997,67 |
| - wynagrodzenie z tytułu poręczenia kredytu | 20 964 227,55 | 19 606 997,67 |
| b) od pozostałych jednostek, w tym: | - | - |
| - depozyty pieniężne zabezpieczające wydane gwarancje bankowe | - | - |
| - depozyt zabezpieczający spłaty kredytu | - | - |
| - wynagrodzenie z tytułu poręczenia kredytu | - | - |
| c) odpisy aktualizujące wartości należności | - | - |
| Długoterminowe należności brutto: | 20 964 227,55 | 19 606 997,67 |

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

| Długoterminowe należności (struktura walutowa) | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|---------------|---------------|
| a) w walucie polskiej (w zł) | 20 964 227,55 | 19 606 997,67 |
| b) w walutach obcych | - | - |
| - należności długoterminowe w EURO po przeliczeniu na zł | - | - |
| - należności długoterminowe w CZK po przeliczeniu na zł | - | - |

1.8. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

| Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|------------|------------|
| czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym: | 339 760,29 | 480 737,70 |
| - koszty uruchomionych produktów bankowych / ubezpieczeniowych | 303 738,02 | 157 558,06 |
| - ubezpieczenia | 36 022,27 | - |
| - koszty pozyskania najemców | - | - |
| - podatki lokalne i opłaty za wieczyste użytkowanie rozliczane w czasie | - | - |
| - opłaty administracyjne | - | 38 979,68 |
| - koszty emisji papierów dłużnych | - | 284 199,96 |

2. Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)

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

2.1.1. Zapasy

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

2.1.2. Należności krótkoterminowe

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

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

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

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

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

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

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

2.1.3. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

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

| | | |
|--|---------------|---------------|
| - koszty wykonania prac poza terenem obiektu handlowego, nie zaliczone do wartości nieruchomości inwestycyjnych rozliczane w czasie | | - |
| - koszty pozyskania najemców | | - |
| - inne koszty rozliczane w czasie | 453 673,20 | 423 527,50 |
| - koszty wykonania prac remontowych w lokalach najemców obiektu handlowego, nie zaliczone do wartości nieruchomości inwestycyjnych rozliczane w czasie | - | - |
| | | |
| pozostałe rozliczenia międzyokresowe, w tym: | 13 525 642,40 | 23 628 780,82 |
| - wycena kontraktów długoterminowych | 13 525 642,40 | 23 628 780,82 |
| - rozliczenia międzyokresowe przychodów | - | |
| - koszty uruchomionych produktów bankowych / ubezpieczeniowych/ leasingowych | - | - |
| | | |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, razem | 14 764 792,02 | 24 822 939,00 |

2.1.4. Należności z tytułu podatku dochodowego

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

2.1.5. Krótkoterminowe aktywa finansowe

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

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

| | | |
|--|---------------|--------------|
| udzielone pożyczki | - | - |
| inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju) | - | - |
| odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych aktywów finansowych | - | - |
| Krótkoterminowe aktywa finansowe, razem | 54 883 762,72 | 1 974 000,00 |

2.1.6. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

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

2.2. Aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

| | | |
|---|------------|---------------|
| Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Razem: | - | 54 249 633,19 |

3. Kapitały własne

| Kapitał zakładowy (struktura) [w zł] | | | | | | | | |
|--------------------------------------|-------------------------|---|--|--------------|---|---|------------------|------------------------------|
| Seria/emisja | Rodzaj akcji | Rodzaj uprzywilejowania akcji | Rodzaj ograniczenia praw do akcji | Liczba akcji | Wartość serii/emisji wg wartości nominalnej | Sposób pokrycia kapitału | Data rejestracji | Prawo do dywidendy (od daty) |
| Seria A | Imienne uprzywilejowane | Co do głosu- 1 akcja uprawnia do 2 głosów | Ograniczenie zbywalności zgodnie ze Statutem | 500 000 | 500 000 | Akcje powstały w związku z przekształceniem spółki z o.o. w spółkę akcyjną. 400.000 akcji zostało pokryte ze środków spółki | 2007.01.25 | 2007.01.25 |

| | | | | | | | | |
|---------------------------------------|-------------------------|---|--|-----------|------------|---|------------|------------|
| Seria B | Imienne uprzywilejowane | Co do głosu- 1 akcja uprawnia do 2 głosów | Ograniczenie zbywalności zgodnie ze Statutem | 3 700 000 | 3 700 000 | Ze środków spółki z kapitału zapasowego | 2007.04.19 | 2007.01.25 |
| Seria C | Na okaziciela | Bez uprzywilejowania | brak | 1 300 000 | 1 300 000 | gotówką | 2007.04.19 | 2007.01.25 |
| Seria D | Na okaziciela | Bez uprzywilejowania | brak | 2 500 000 | 2 500 000 | gotówką | 2007.08.08 | 2007.01.25 |
| Seria E | Na okaziciela | Bez uprzywilejowania | brak | 2 000 000 | 2 000 000 | gotówką | 2011.01.21 | 2011.01.21 |
| Kapitał zakładowy, razem | | | | | 10 000 000 | | | |
| Wartość nominalna jednej akcji (w zł) | | 1,00 | | | | | | |

| Akcje własne | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|--------------|--------------|
| Akcje własne nabyte w ramach programu skupu akcji własnych | (576 846,95) | (576 846,95) |

| Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|---------------|---------------|
| z emisji akcji serii D | 89 961 001,16 | 89 961 001,16 |
| z emisji akcji serii E | 52 895 000,00 | 52 895 000,00 |

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

4. Zobowiązania długoterminowe

4.1. Długoterminowe rezerwy

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

4.1.1. Rezerwy na świadczenia pracownicze

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

4.2. Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego

| Zmiana stanu zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|---------------|---------------|
| Stan zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym: | 14 718 524,36 | 20 093 486,70 |
| odniesionego na wynik finansowy | 14 294 999,00 | 19 662 870,00 |
| odniesionego na kapitał własny | 423 525,36 | 430 616,70 |
| odniesionego na wartość firmy lub ujemną wartość firmy | - | - |
| | | |
| Zwiększenia: | 2 822 185,00 | 1 386 260,00 |
| odniesione na wynik finansowy okresu z tytułu dodatnich różnic przejściowych, w tym: | 2 822 185,00 | 1 386 260,00 |
| - amortyzacja podatkowa | - | - |
| - nieotrzymane odsetki od pożyczek | 2 117 434,00 | 1 016 445,00 |
| - wycena inwestycji / kontraktów długoterminowych | - | 12 432,00 |
| - wycena pożyczek / obligacji / kredytu | 53 385,00 | 337 379,00 |
| - wycena należności / zobowiązań | - | 20 004,00 |
| - wycena rachunku w EUR | - | - |
| - naliczenie poręczenia kredytów | - | - |
| - nieotrzymane odsetki od depozytu | - | - |
| - różnice kursowe | - | - |
| - wycena transakcji pochodnych | - | - |
| - dostosowanie lokali dla najemców | - | - |
| - pozostałe | 651 366,00 | |
| - różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej | - | - |
| odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu): | - | - |
| - wycena instrumentów finansowych odniesiona w inne całkowite dochody | - | - |
| - wycena transakcji pochodnych | - | - |
| - wycena pożyczek | - | - |
| | | |
| odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu): | - | - |

| | | |
|--|---------------|---------------|
| Zmniejszenia: | 2 522 120,00 | 6 761 222,34 |
| odniesione na wynik finansowy okresu w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi, w tym: | 2 515 028,00 | 6 754 131,00 |
| - amortyzacja podatkowa | - | - |
| - nieotrzymane odsetki od pożyczek | - | - |
| - wycena rachunku w EUR | - | - |
| - otrzymane odsetki od depozytu | - | - |
| - wycena pożyczek / obligacji / kredytu | 389 709,00 | - |
| - wycena transakcji pochodnych | - | - |
| - wycena inwestycji / kontraktów długoterminowych | 1 924 155,00 | 6 396 767,00 |
| - wycena rozrachunków | 27 713,00 | - |
| - różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej | - | - |
| - poręczenia udzielone spółkom | 173 451,00 | 357 364,00 |
| - przekwalifikowanie do zobowiązań dotyczących aktywów przeznaczonych do sprzedaży | - | - |
| - połączenie spółek | - | - |
| - dostosowanie lokali dla najemców | - | - |
| odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu): | 7 092,00 | 7 091,34 |
| - wycena instrumentów finansowych odniesiona w inne całkowite dochody | - | - |
| - wycena transakcji pochodnych | - | - |
| - wycena pożyczek | - | - |
| - amortyzacja podatkowa | 7 092,00 | 7 091,34 |
| odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu): | - | - |
| Stan zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, razem | 15 018 589,36 | 14 718 524,36 |
| odniesionego na wynik finansowy | 14 602 156,00 | 14 294 999,00 |
| odniesionego na kapitał własny | 416 433,36 | 423 525,36 |
| odniesionego na wartość firmy lub ujemną wartość firmy | - | - |

4.3. Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki

| Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|------------|------------|
| Kredyty | - | - |
| wobec powiązanych jednostek | - | - |
| wobec jednostek współzależnych | - | - |
| wobec jednostek zależnych | - | - |
| wobec jednostek stowarzyszonych | - | - |
| wobec znaczącego inwestora | - | - |
| wobec jednostki dominującej | - | - |
| wobec innych jednostek powiązanych | - | - |
| wobec pozostałych jednostek | - | - |
| Pożyczki | - | - |

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

| Zmiana stanu długoterminowych kredytów | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|------------|------------|
| a) stan na początek okresu | - | - |
| - kapitał | - | - |
| - odsetki | - | - |
| b) zwiększenia (z tytułu) | - | - |
| - przekwalifikowanie do długoterminowych | - | - |
| - otrzymanie kredytu | - | - |
| - naliczenie odsetek | - | - |
| - różnice kursowe | - | - |
| - wycena kredytu | - | - |
| c) zmniejszenia (z tytułu) | - | - |
| - przekwalifikowanie do krótkoterminowych | - | - |
| - spłata kredytu | - | - |
| - spłata odsetek | - | - |
| - różnice kursowe | - | - |
| - wycena kredytu | - | - |
| - przekwalifikowanie do zobowiązań dotyczących aktywów przeznaczonych do sprzedaży | - | - |
| d) stan na koniec okresu | - | - |
| - kapitał | - | - |
| - odsetki | - | - |

| Zmiana stanu długoterminowych pożyczek | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|------------|------------|
| a) stan na początek okresu | - | - |
| - kapitał | - | - |
| - odsetki | - | - |
| - wycena pożyczek | - | - |
| b) zwiększenia (z tytułu) | - | - |
| - otrzymanie pożyczki | - | - |
| - naliczenie odsetek | - | - |
| - wycena pożyczek | - | - |
| c) zmniejszenia (z tytułu) | - | - |
| - przekwalifikowanie do krótkoterminowych | - | - |

| | | |
|--------------------------|---|---|
| - spłata pożyczki | - | - |
| - spłata odsetek | - | - |
| - wycena pożyczek | - | - |
| - połączenie spółek | - | - |
| d) stan na koniec okresu | - | - |
| - kapitał | - | - |
| - odsetki | - | - |
| - wycena pożyczek | - | - |

4.4. Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe

| Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| wobec jednostek zależnych, w tym: | - | - |
| z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | - | - |
| z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej | - | - |
| umowy leasingu finansowego | - | - |
| wieczyste użytkowanie | - | - |
| | | |
| wobec jednostek współzależnych, w tym: | - | - |
| z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | - | - |
| z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej | - | - |
| umowy leasingu finansowego | - | - |
| wieczyste użytkowanie | - | - |
| | | |
| wobec jednostek stowarzyszonych, w tym: | - | - |
| z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | - | - |
| z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej | - | - |
| umowy leasingu finansowego | - | - |
| wieczyste użytkowanie | - | - |
| | | |
| wobec znaczącego inwestora, w tym: | - | - |
| z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | - | - |
| z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej | - | - |
| umowy leasingu finansowego | - | - |
| wieczyste użytkowanie | - | - |
| | | |
| wobec jednostki dominującej, w tym: | - | - |
| z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | - | - |
| z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej | - | - |
| umowy leasingu finansowego | - | - |
| z tytułu wynagrodzeń za poręczenie kredytu | - | - |
| wieczyste użytkowanie | - | - |

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

4.5. Długoterminowe zobowiązania

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

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

4.6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

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

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

5. Zobowiązania krótkoterminowe

5.1. Krótkoterminowe rezerwy

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

5.1.1. Krótkoterminowe rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne

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

5.2. Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki

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

5.3. Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe

| Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|--------------|--------------|
| Wobec jednostek powiązanych | 1 201 121,73 | 1 740 463,11 |
| wobec jednostek zależnych, w tym: | - | 1 740 463,11 |
| z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | - | - |
| z tytułu dywidend | - | - |
| zobowiązania wekslowe | - | 1 740 463,11 |
| | | |
| wobec jednostek współzależnych, w tym: | - | - |
| z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | - | - |
| z tytułu dywidend | - | - |
| zobowiązania wekslowe | - | - |
| | | |
| wobec jednostek stowarzyszonych, w tym: | - | - |
| z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | - | - |
| z tytułu dywidend | - | - |
| zobowiązania wekslowe | - | - |
| | | |

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

5.4. Krótkoterminowe zobowiązania

| Krótkoterminowe zobowiązania | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|------------|------------|
| Wobec jednostek powiązanych | 32 292,34 | 31 408,05 |
| wobec jednostek zależnych, w tym: | - | 1 230,00 |
| z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności: | - | 1 230,00 |
| - do 12 miesięcy | - | 1 230,00 |
| - powyżej 12 miesięcy | - | - |
| zaliczki otrzymane na dostawy | - | - |
| inne (wg rodzaju) | - | - |
| | | |
| wobec jednostek współzależnych, w tym: | - | - |
| z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności: | - | - |
| - do 12 miesięcy | - | - |
| - powyżej 12 miesięcy | - | - |
| zaliczki otrzymane na dostawy | - | - |

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

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

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

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

5.5. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

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

5.6. Zobowiązania z tytułu podatku

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

6. Zobowiązania dotyczące aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży

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

7. Przychody ze sprzedaży, koszt własny sprzedaży

7.1. Analiza przychodów według rodzajów i działów organizacyjnych

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

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

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

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

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

Przychody Spółki pochodziły w ponad 99% z rynku krajowego.

Analiza kosztu własnego sprzedaży

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

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

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

8. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

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

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

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

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

9. Przychody i koszty finansowe

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

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

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

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

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

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

10. Podatek dochodowy i inne obciążenia wyniku finansowego

| Podatek dochodowy bieżący | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|-----------------|-----------------|
| Zysk (strata) brutto | 13 047 257,45 | 25 393 435,14 |
| Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym (wg tytułów) (pozycje ze znakiem + zwiększają podstawę opodatkowania, ze znakiem – zmniejszają podstawę opodatkowania) | - | - |
| Strata podatkowa jednostki dominującej i spółek zależnych do rozliczenia w okresach następnych | - | - |
| amortyzacja niestanowiąca kosztów uzyskania przychodów | 873 831,96 | 835 205,43 |
| amortyzacja podatkowa nieodniesiona w rachunek zysków i strat | (5 116,88) | (265 733,20) |
| inne koszty rodzajowe odliczane od dochodu po dokonaniu zapłaty | - | - |
| wynagrodzenia i koszty ZUS zaliczone do kosztów uzyskania przychodów w innym okresie niż do kosztów w rachunku zysków i strat | (380 061,61) | 191 620,34 |
| koszty reprezentacji i reklamy niestanowiące kosztów uzyskania przychodów | - | 1 947,10 |
| inne koszty rodzajowe nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów | 745 260,64 | 544 962,83 |
| zmiana stanu rezerw (wzrost/spadek) wyłączona z wyniku podatkowego | 197 642,55 | 282 442,47 |
| odpisy aktualizujące – utworzenie | 4 486 805,98 | 3 278 017,44 |
| odpisy aktualizujące - rozwiązanie | (65 605,78) | (14 663,89) |
| Odpisane należności nieściągalne | 811,19 | 10 782,78 |
| Odpisane wartości ewidencyjne środków trwałych wykupionych z leasingu | - | - |
| przekazane darowizny | 25 070,31 | 14 871,20 |
| raty leasingowe niezaliczone do kosztów w rachunku zysków i strat, stanowiące koszty uzyskania przychodów | (572 377,89) | (495 767,12) |
| dotacje zaliczone do przychodów podatkowych w poprzednich okresach | - | - |
| zarachowane do przychodów, nieotrzymane odsetki | (15 829 059,79) | (12 068 176,96) |
| odsetki otrzymane zarachowane do przychodów poprzednich okresów | 2 292 679,67 | 6 755 916,57 |
| odsetki zapłacone zarachowane do kosztów poprzednich okresów | (82 415,11) | 19 161,21 |
| zarachowane do kosztów, niezapłacone odsetki | (4 673,10) | 42 602,31 |
| koszty finansowe leasingu | 82 468,31 | 30 543,10 |
| różnice kursowe niezrealizowane | - | (124 216,83) |
| niezrealizowane zyski / straty z wyceny aktywów finansowych | 2 118 752,52 | 347 284,24 |
| przeszacowana wartość sprzedanej nieruchomości wpływająca na obniżenie zysku ze sprzedaży nieruchomości, niestanowiąca podatkowych kosztów uzyskania przychodów | - | - |
| różnice wynikające z innego w czasie zaliczenia do przychodów i kosztów kontraktów długoterminowych | (1 072 392,96) | 12 184 513,46 |
| dywidendy wyłączone z opodatkowania | (4 966 069,49) | (6 210 361,18) |
| nieodpłatne świadczenia podlegające opodatkowaniu | - | - |
| inne przychody operacyjne podlegające opodatkowaniu w innych okresach | - | - |
| inne przychody (pozostałe operacyjne i finansowe) niepodlegające opodatkowaniu | (172 268,24) | (254 927,73) |
| inne przychody (pozostałe operacyjne i finansowe) zarachowane do poprzednich okresów, podlegające opodatkowaniu | 671 033,21 | 235 766,51 |
| inne koszty (pozostałe operacyjne i finansowe) niestanowiące kosztów uzyskania przychodów | 1 627 227,50 | 333 843,87 |
| koszty / przychody zagranicznego zakładu podatkowego wyłączone z opodatkowania | 409 442,38 | 491 031,43 |

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Inne koszty stanowiące koszty uzyskania przychodów, nie będące kosztami ujętymi w rachunku zysków i strat | - | (2 889 237,55) |
| Odliczenia od dochodu strat poniesionych w latach ubiegłych | (3 428 242,82) | (6 898 867,72) |
| | | |
| Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym | 0,00 | 21 771 995,25 |
| Podatek dochodowy według stawki 19% / 9% | - | 4 136 679,00 |
| Zwiększenia, zaniechania, zwolnienia, odliczenia i obniżki podatku | - | - |
| Podatek dochodowy bieżący ujęty (wykazany) w deklaracji podatkowej, w tym: | (281 927,00) | 4 148 439,00 |
| podatek z innych źródeł | - | 3 113 749,00 |
| podatek z zysków kapitałowych | - | 1 020 391,00 |
| korekta lat ubiegłych | (281 927,00) | - |
| podatek od nieruchomości komercyjnych | - | 14 299,00 |
| podatek pobrany i zapłacony przez płatników (dywidendy) | - | - |
| podatek odroczone | 1 879 879,00 | 170 446,66 |
| Podatek wykazany w rachunku zysków i strat | 1 597 952,00 | 4 318 885,66 |

11. Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

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

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

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

Wyniki kalkulacji przedstawiają się następująco:

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

12. RYZYKA

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

Ryzyko rynkowe

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

Ryzyko płynności

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

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

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Spółki na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku według daty zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności bez uwzględnienia płatności odsetkowych.

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

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

Ryzyko zmiany kursów walut

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

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

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

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

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

Stan na 31.12.2023

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

Stan na 31.12.2022

| Instrumenty finansowe według pozycji bilansowych | Wartość księgowa instrumentów finansowych | Wpływ na wynik finansowy przed opodatkowaniem (wzrost 5%) | Wpływ na inne całkowite dochody (wzrost 5%) | Wpływ na wynik finansowy przed opodatkowaniem (spadek 5%) | Wpływ na inne całkowite dochody (spadek 5%) |
|---|---|---|---|---|---|
| Aktywa finansowe | | | | | |
| Udziały lub akcje | 102 194 828,55 | 5 862,37 | - | (5 862,38) | - |
| Pożyczki | 157 025 625,43 | 1 132 427,49 | - | (1 132 427,03) | - |
| Należności z tytułu dostaw i usług (pozostałe) | 22 637 059,73 | 178 113,95 | - | (178 113,95) | - |
| Inne należności niż wymienione powyżej, będące aktywami finansowymi | 19 606 997,67 | - | - | - | - |
| Krótkoterminowe papiery wartościowe | - | - | - | - | - |
| Wycena pozostałych instrumentów – instrumenty pochodne | - | - | - | - | - |
| Dłużne papiery wartościowe | 51 932 146,53 | - | - | - | - |
| Środki pieniężne | 3 416 754,68 | 37 441,29 | - | (37 441,29) | - |
| Zobowiązania finansowe | - | - | - | - | - |
| Kredyty bankowe | 28 759 943,75 | 1 340 138,93 | - | (1 340 138,93) | - |
| <i>długoterminowe</i> | - | - | - | - | - |
| <i>krótkoterminowe</i> | 28 759 943,75 | 1 340 138,93 | - | (1 340 138,93) | - |
| Pożyczki | 362 161,61 | - | - | - | - |
| Leasing | 487 688,41 | - | - | - | - |
| Kaucje długoterminowe i inne zobowiązania długoterminowe | 53 979,68 | - | - | - | - |
| Dłużne papiery wartościowe | 30 028 500,00 | - | - | - | - |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 33 027 819,75 | 66 949,25 | - | (66 949,25) | - |
| Inne zobowiązania niż wymienione powyżej, będące zobowiązaniami finansowymi | 1 740 463,11 | 21 877,61 | - | (21 877,61) | - |

Ryzyko kredytowe

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

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

| Pozycja bilansowa | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| udzielone pożyczki | 178 235 851,13 | 157 025 625,43 |
| Obligacje | 54 883 762,72 | 51 932 146,53 |
| pozostałe należności handlowe | 22 492 821,90 | 11 058 230,32 |
| środki pieniężne | 6 146 601,11 | 3 416 754,68 |

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

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

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

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

Ryzyko stóp procentowych

Narażenie Spółki na ryzyka wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim zaciągniętych kredytów oraz wyemitowanych obligacji. W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmianę stóp procentowych na dzień 31.12.2023 r., przyjęto założenie, że zmiana poziomu stóp procentowych może wynosić +/- 3 punkty procentowe (na podstawie danych historycznych i posiadanej wiedzy).

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

Stan na 31.12.2023

| Pozycja bilansowa | Średnia wartość księgowa instrumentów finansowych | Szacowana zmiana stóp procentowych + 3 p.p | Szacowana zmiana stóp procentowych - 3 p.p |
|--------------------------------|---|--|--|
| Długoterminowe kredyty | - | | |
| Krótkoterminowe kredyty celowe | 6 212 570,63 | 186 377,12 | (186 377,12) |
| Kredyt w rachunku bieżącym | 11 325 027,90 | 339 750,84 | (339 750,84) |
| Dłużne papiery wartościowe | 22 592 325,00 | 677 769,75 | (677 769,75) |

Stan na 31.12.2022

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

AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, OBCIĄŻENIA MAJĄTKU

Zobowiązania warunkowe wynikają z następujących zdarzeń:

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

a) W dniu 27.09.2011 r. spółka zależna Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. jako Kredytobiorca podpisała umowę kredytu na współfinansowanie inwestycji Galeria Handlowa Odrzańskie Ogrody w Kędzierzynie-Koźlu. Kredyt został udzielony do kwoty 106.400.000,00 zł. Na mocy podpisanych przez P.A. NOVA S.A. w dniu 03.11.2011 r. dokumentów zabezpieczeń, P.A. NOVA S.A. udzieliła poręczenia kredytu do czasu osiągnięcia przez spółkę określonych w umowie kredytu wskaźników. Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytu na dzień 31.12.2023 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 40.139.136,11 zł.

b) W dniu 12.04.2013 r. spółka zależna P.A. NOVA INVEST 1 Sp. z o.o. jako Kredytobiorca podpisała umowę kredytu na współfinansowanie budowy hali produkcyjno-montażowej wraz z zapleczem socjalno-biurowym w Rybniku. Kredyt Inwestycyjny został udzielony do kwoty 5.300.000,00 EUR. Na podstawie aneksu z 06.05.2019 bank podwyższył kwotę finansowania z pozostającej do spłaty 3.531.949,05 EUR do 4.200.000,00 EUR. Na mocy podpisanych przez P.A. NOVA S.A. w dniu 12.04.2013 r. dokumentów zabezpieczeń, P.A. NOVA S.A. zobowiązana jest do dofinansowania spółki w przypadku nie osiągnięcia przez spółkę określonych w umowie kredytu wskaźników. Ponadto został ustanowiony zastaw rejestrowy na udziałach spółki P.A. NOVA INVEST 1, objętych przez P.A. NOVA. Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytu na dzień 31.12.2023 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 8.492.777,65 zł.

c) W dniu 16.10.2014 r. spółka zależna P.A. NOVA INVEST 2 Sp. z o.o. jako Kredytobiorca podpisała umowę kredytową na współfinansowanie budowy hali produkcyjno-magazynowej wraz z zapleczem socjalno-biurowym w Siechnicach. Kredyt inwestycyjny został udzielony do kwoty 1.080.000,00 EUR. Na mocy podpisanych przez P.A. NOVA S.A. w dniu 16.10.2014 r. dokumentów zabezpieczeń, P.A. NOVA S.A. zobowiązana jest do dofinansowania spółki, w przypadku nie osiągnięcia przez spółkę określonych w umowie kredytu wskaźników. Ponadto został ustanowiony zastaw rejestrowy na udziałach spółki P.A. NOVA INVEST 2. Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytu na dzień 31.12.2023 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 1.857.080,50 zł.

d) W dniu 19 marca 2014 r. spółka zależna Galeria Galena Sp. z o.o. zawarła umowę inwestycyjną udzielenia pożyczki oraz umowy kredytowej z Bankiem Ochrony Środowiska S.A., w celu współfinansowania budowy galerii handlowej Galena w Jaworznie. Udzielone zostały następujące produkty finansowe: Pożyczka JESSICA w wysokości 72.000.000,00 PLN, Kredyt Odnawialny do kwoty 9.500.000,00 PLN, Kredyt Nieodnawialny do kwoty 13.652.244,66 EUR, jednak nie większej niż 57.050.000,00 PLN. Ponadto w dniu 29.11.2018r. spółka zależna zawarła kolejną umowę kredytu inwestycyjnego z BOŚ S.A. w celu finansowania i refinansowania nakładów na budowę parku handlowego w Jaworznie w wysokości 1.830.123,86 EUR (nie więcej niż 7.890.579,00 PLN). W ramach zabezpieczenia P.A. NOVA S.A. udzieliła poręczenia w wysokości 108.000.000,00 PLN (w ramach pożyczki), 114.100.000,00 PLN (dla kredytu na galerię) oraz 11.840.000,00 PLN (dla kredytu na park). Ponadto został ustanowiony zastaw rejestrowy na udziałach Galerii Galena. Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytu na dzień 31.12.2023 r. wynosiła 39.792.340,16 zł z tytułu Pożyczki Jessica, 32.697.390,37 zł z tytułu kredytu na galerię oraz 5.524.374,10 zł z tytułu kredytu na park handlowy.

e) W dniu 13.11.2020 r. została zawarta umowa kredytowa pomiędzy spółką zależną Emitenta – San Development Sp. z o.o. („Kredytobiorca”) a mBank S.A. z siedzibą w Warszawie („Bank”). W ramach zawartej umowy Bank udzielił Kredytobiorcy kredytu hipotecznego w kwocie 16.852.820,95 EUR. Kredytobiorca przeznaczył wszystkie kwoty uzyskane na zrefinansowanie istniejącego zadłużenia w Banku mBank Hipoteczny S.A. Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytu na dzień 31.12.2023 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 61.087.751,89 zł.

f) W dniu 13.11.2020 r. spółka zależna Galeria Kluczbork Sp. z o.o. jako Kredytobiorca podpisała umowę kredytu z mBank S.A. na refinansowanie dotychczasowego kredytu inwestycyjnego. Kredyt

został udzielony w kwocie 6.417.971,06 EURO. Zgodnie z aneksem zawartym 13.03.2023 Bank wyraził zgodę na podwyższenie kwoty kredytu o 1.000.000,00 EUR. Na mocy podpisanych przez P.A. NOVA S.A. dokumentów zabezpieczeń P.A. NOVA S.A. zobowiązana jest do dofinansowania spółki w przypadku nie osiągnięcia przez spółkę określonych w umowie kredytu wskaźników. Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytu na dzień 31.12.2023 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 27.520.753,22.

g) W dniu 22.06.2018 r. została zawarta umowa o kredyt inwestycyjny z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie inwestycji polegającej na zakupie hali przemysłowo-magazynowej w Zaczerniu pomiędzy P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o. (Kredytobiorca) a Santander Bank Polska S.A. z siedzibą we Wrocławiu. Na podstawie w/w umowy bank udzielił Kredytobiorcy kredytu w łącznej wysokości 1.090.000,00 EUR. Emitent udzielił poręczenia za zobowiązania spółki celowej wynikające z umowy kredytu. Ponadto został ustanowiony zastaw rejestrowy na udziałach Kredytobiorcy. Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytu na dzień 31.12.2023 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 2.335.578,77.

h) W dniu 28.07.2022 r. spółka zależna P.A. NOVA Invest Kłodzko 1 Sp. z o.o. jako Kredytobiorca podpisała umowę kredytu z PEKAO S.A. na budowę obiektu handlowego w Kłodzku. Kredyt został udzielony do kwoty 6.778.000,00 EURO (nie więcej niż 29.820.000,00 PLN). Na mocy podpisanych dokumentów zabezpieczeń Emitent udzielił poręczenia za zobowiązania spółki celowej wynikające z umowy kredytu. Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytu na dzień 31.12.2023 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 26.525.513,67.

i) W dniu 28.07.2022 r. spółka zależna P.A. NOVA Invest Kłodzko 2 Sp. z o.o. jako Kredytobiorca podpisała umowę kredytu z PEKAO S.A. na budowę parku handlowego w Kłodzku. Kredyt został udzielony do kwoty 5.523.000,00 EURO (nie więcej niż 24.301.000,00 PLN). Na mocy podpisanych dokumentów zabezpieczeń Emitent udzielił poręczenia za zobowiązania spółki celowej wynikające z umowy kredytu. Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytu na dzień 31.12.2023 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 21.861.823,96.

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

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

a) W dniu 06.11.2008 r. P.A. NOVA S.A. zawarła z Towarzystwem Ubezpieczeń Euler Hermes S.A. umowę o udzielenie gwarancji kontraktowych. Wartość limitu, uwzględniająca zawarte aneksy do umowy wynosi 28.000.000,00 zł. Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2023 r. wynosiła 1.301.204,57 zł.

b) W dniu 16.09.2015 r. Emitent zawarł z Korporacją Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych S.A. z siedzibą w Warszawie umowę generalną o udzielanie ubezpieczeniowych gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego. Wartość limitu, uwzględniająca zawarte aneksy do umowy wynosi 10.000.000,00 zł. Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2023 r. wynosiła 2.434.333,17 zł.

c) W dniu 03.11.2016 r. Emitent zawarł z Generali Towarzystwem Ubezpieczeń S.A. z siedzibą w Warszawie umowę ramową o udzielanie gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego.

Wartość limitu, uwzględniająca zawarte aneksy do umowy wynosi 12.000.000,00 zł. Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2023 r. wynosiła 11.320.510,21 zł.

d) W dniu 08.09.2017 r. Emitent zawarł z ING Bank Śląski S.A. umowę wieloproduktową w zakresie korzystania z gwarancji udzielanych przez bank z limitem odnawialnym. Wartość limitu, uwzględniająca zawarte aneksy do umowy wynosi 2.000.000,00 zł. Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2023 r. wynosiła 1.842.124,83 zł.

e) W dniu 21.05.2018 r. Emitent zawarł z Allianz Polska S.A. umowę o udzielanie gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego do kwoty 8.000.000,00 zł. Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2023 r. wynosiła 1.097.170,00 zł.

f) W dniu 09.08.2019 r. Emitent zawarł z Uniqa T.U. S.A. umowę o udzielanie gwarancji. Wartość limitu, uwzględniająca zawarte aneksy do umowy wynosi 10.000.000,00 zł. Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2023 r. wynosiła 5.065.364,42 zł.

g) W dniu 02.12.2021 r. Emitent zawarł z Credendo Excess & Surety Société Anonyme umowę o udzielanie gwarancji w ramach limitu do kwoty 10.000.000,00 zł. Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2023 r. wynosiła 587.378,97 zł.

Obciążenia majątku wykazano w tabeli poniżej.

| Opis obciążonego składnika majątkowego | Wartość składnika majątkowego wykazana w aktywach na 31.12.2023 r. [PLN] | Rodzaj zabezpieczenia / obciążenia | Rodzaj wierzytelności, wierzyciel |
|---|--|--|---|
| Nieruchomość w Gliwicach | 4 852 424,66 | hipoteka łączna umowna do kwoty 15.000.000,00 zł | umowa wieloproduktowa; ING Bank Śląski S.A. |
| Nieruchomość w Gliwicach | 2 844 099,35 | hipoteka umowna łączna 3.000.000,00 PLN | |
| Weksel | | weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową | |
| Polisa ubezpieczeniowa | | cesja praw z polisy ubezpieczeniowej - nieruchomości w Gliwicach | |
| Nieruchomość w Gliwicach | - | hipoteka umowna łączna 3.000.000,00 PLN | |
| | | oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 31.500.000,00 PLN | |
| Aktywa trwałe w leasingu | 2 370 086,61 | brak tytułu własność przedmiotu | umowy leasingu; VW Leasing, ING Lease; mLeasing |
| Udziały w spółce San Development Sp. z o.o. | 40 525 000,00 | zastaw | kredyt inwestycyjny na refinansowanie zadłużenia przez spółkę San Development Sp. z o.o.; mBank S.A. |
| Pożyczki udzielone spółce San Development Sp. z o.o. wraz z odsetkami | 1 790 755,62 | umowa podporządkowania | |
| Poreczenie - wartość zadłużenia spółki San Development Sp. z o.o. | 61 087 751,89 | umowa kredytowa | |
| Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 700.000,00 EUR | | umowa wsparcia | |
| Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 25.280.000,00 EUR | | umowa zastawnicza | |
| Udziały w spółce Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. | 11 400 926,00 | zastaw | kredyt inwestycyjny na realizację przez spółkę Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. obiektu handlowego w Kędzierzynie Koźlu; PKO Bank Polski S.A. |
| Pożyczki udzielone spółce Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. wraz z odsetkami | 20 530 928,05 | umowa podporządkowania | |
| Obligacje wyemitowane przez Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. wraz z odsetkami | 54 602 787,12 | umowa podporządkowania | |
| Poreczenie - wartość zadłużenia spółki Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. | 40 139 136,11 | umowa poręczenia | |
| Udziały w spółce Galeria Kluczbork Sp. z o.o. | 3 150 000,00 | zastaw | kredyt inwestycyjny na rzecz Gallerii Kluczbork Sp. z o.o. w celu |
| Pożyczki udzielone spółce Galeria Kluczbork Sp. z o.o. wraz z odsetkami | 0,00 | umowa podporządkowania | |

| | | | |
|--|---------------|---|---|
| Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 2.600.000,00 PLN | | umowa ramowa | finansowania bieżącej działalności lub inwestycji związanej z galerią handlową; mBank S.A. |
| Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 10.000.000,00 EUR | | umowa kredytowa | |
| Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 700.000,00 EUR | | umowa wsparcia | |
| Poręczenie - wartość zadłużenia spółki Galeria Kluczbork Sp. z o.o. | 27 520 753,22 | umowa kredytowa | kredyt inwestycyjny na realizację przez spółkę P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o. hali w Rybniku; mBank S.A. |
| Udziały w spółce P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o. | 2 250 000,00 | zastaw | |
| Pożyczki udzielone spółce P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o. wraz z odsetkami | 5 941 024,92 | umowa podporządkowania | |
| Poręczenie - wartość zadłużenia spółki P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o. | 8 492 777,65 | umowa gwarancyjna | |
| Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 5.200.000,00 EUR oraz do kwoty 1.500.000,00 PLN | | umowa kredytowa | |
| Udziały w spółce P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o. | 500 000,00 | zastaw | kredyt inwestycyjny na realizację przez spółkę P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o. hali w Siechnicach; mBank S.A. |
| Pożyczki udzielone spółce P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o. wraz z odsetkami | 1 924 161,19 | umowa podporządkowania | |
| Poręczenie - wartość zadłużenia spółki P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o. | 1 857 080,50 | umowa gwarancyjna | |
| Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 2.070.000,00 EUR | | umowa zastawnicza | |
| Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 700.000,00 PLN | | umowa gwarancyjna | |
| Udziały w spółce Galeria Galena Sp. z o.o. | 44 025 000,00 | zastaw | umowa pożyczki Jessica na finansowanie projektu Galeria Galena Sp. z o.o. - obiekt handlowy w Jaworznie; Bank Ochrony Środowiska S.A. / kredyty inwestycyjne na finansowanie projektów Galeria Galena Sp. z o.o. - obiekty handlowe w Jaworznie; Bank Ochrony Środowiska S.A. |
| Pożyczki udzielone spółce Galeria Galena Sp. z o.o. wraz z odsetkami | 52 341 039,88 | umowa podporządkowania | |
| Poręczenie - wartość zadłużenia spółki Galeria Galena Sp. z o.o. | 78 014 104,62 | umowa pożyczki / umowy kredytowe | |
| pełnomocnictwo do rachunku bieżącego | 747,94 | umowy kredytowe | |
| Udziały w spółce P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o. | 5 000,00 | zastaw | |
| Pożyczki udzielone spółce P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o. wraz z odsetkami | 2 690 536,29 | umowa podporządkowania | walutowy kredyt inwestycyjny z przeznaczeniem na zakup nieruchomości - hali; P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o.; Santander Bank Polska |
| Poręczenie - wartość zadłużenia spółki P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o. | 2 335 578,77 | umowa poręczenia | |
| Nieruchomości w Raciborzu (własność P.A. NOVA Invest Racibórz Sp. z o.o.) oraz Rybniku (własność P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o.) | 34 464 592,37 | hipoteka umowna łączna do kwoty 19.500.000,00 PLN | Umowa o kredyt w rachunku bieżącym; mBank S.A. |
| Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 19.500.000,00 PLN | | umowa kredytowa | |
| Udziały w spółce P.A. NOVA Invest Kłodzko 1 Sp. z o.o. | 5 000,00 | zastaw | Umowa kredytów związana z realizacją projektu - obiekt handlowy w Kłodzku; P.A. NOVA Invest Kłodzko 1 Sp. z o.o.; PEKAO S.A. |
| Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 10.167.000 EUR, do kwoty 12.884.700 EUR, do kwoty 18.451.500 EUR oraz do kwoty 8.250.000 PLN | | umowa kredytowa, umowa poręczenia, umowa wsparcia | |
| Pożyczki udzielone spółce P.A. NOVA Invest Kłodzko 1 Sp. z o.o. wraz z odsetkami | 31 919 185,46 | umowa podporządkowania | |
| Poręczenie - wartość zadłużenia spółki P.A. NOVA Invest Kłodzko 1 Sp. z o.o. | 26 525 513,67 | umowa poręczenia | |
| Udziały w spółce P.A. NOVA Invest Kłodzko 2 Sp. z o.o. | 5 000,00 | zastaw | Umowa kredytów związana z realizacją projektu - park handlowy w Kłodzku; P.A. NOVA Invest Kłodzko 2 Sp. z o.o.; PEKAO S.A. |
| Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 10.167.000,00 EURO, do kwoty 12.884.700,00 EUR, do kwoty 18.451.500,00 EUR oraz do kwoty 8.250.000,00 PLN | | umowa kredytowa, umowa poręczenia, umowa wsparcia | |
| Poręczenie - wartość zadłużenia spółki P.A. NOVA Invest Kłodzko 2 Sp. z o.o. | 21 814 518,85 | umowa poręczenia | |
| Pożyczki udzielone spółce P.A. NOVA Invest Kłodzko 2 Sp. z o.o. wraz z odsetkami | 21 861 823,96 | umowa poręczenia | |
| Poręczenie - wartość zadłużenia spółki P.A. NOVA Invest Pyskowice Sp. z o.o. | 18 093 645,06 | umowa kredytowa | |
| Oświadczenie o poddaniu się egzekucji - 9.000.000 EUR | | | |
| Pożyczki udzielone spółce P.A. NOVA Invest Pyskowice Sp. z o.o. wraz z odsetkami | 20 918 692,62 | | |
| Udziały w spółce P.A. NOVA Invest Pyskowice Sp. z o.o. | 5 000,00 | | Umowa kredytu - finansowanie projektu budowy parku handlowego w Pyskowicach; P.A. NOVA Invest Pyskowice Sp. z o.o.; ING Bank Śląski S.A. |

Klasyfikacja instrumentów finansowych

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

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

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

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

INNE INFORMACJE

Informacje o zatrudnieniu

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

Informacje o transakcjach z jednostkami powiązаныmi

| Nazwa jednostki i opis powiązania | stan należności na dzień 31.12.2023 r. | przychody P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązany w roku 2023 z tytułu odsetek od pożyczek | przychody P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązany w roku 2023 z tytułu odsetek od obligacji | przychody P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązany w roku 2023 z tytułu udzielonego poręczenia | przychody P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązany w roku 2023 z tytułu robót budowlanych | przychody P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązany w roku 2023 z tytułu pozostałych |
|--|--|---|--|--|---|---|
| Budoprojekt Sp. z o.o. (Budoprojekt Sp. z o.o. posiada 2.436.000 akcji P.A. NOVA S.A. i prawo do 4.872.000 głosów na WZA) | | - | - | - | - | 13 554,76 |
| San Development Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | 6 774 358,96 | 201 531,39 | - | 590 297,43 | 376 758,43 | 3 400,00 |
| Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | 1 954 665,52 | 154 421,94 | - | - | - | 1 200,00 |
| Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | 83 243 170,54 | 1 171 918,58 | 3 033 370,86 | 403 923,40 | 2 100 000,00 | 1 200,00 |
| Galeria Kluczbork Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | 1 001 422,65 | 50 557,57 | - | 253 869,62 | - | 1 200,00 |
| Galeria Galena Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | 59 427 280,76 | 3 007 964,91 | - | 743 831,60 | - | 9 479,41 |
| P.A. NOVA Management Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | 1 624 829,63 | 89 406,54 | - | - | - | 198 408,91 |
| PAL Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 50,1% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | 233 910,02 | 1 191,72 | - | - | - | 26 520,00 |
| P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | 7 113 469,04 | 413 247,14 | - | 89 353,75 | - | 1 200,00 |
| P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | 2 029 387,45 | 136 888,12 | - | 18 726,48 | - | 1 200,00 |

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

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

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

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|------------|
| Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | - | - | - | - | - | 316 338,48 |
| Galeria Kluczbork Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | - | - | - | - | - | - |
| Galeria Galena Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | - | - | - | - | - | - |
| P.A. NOVA Management Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | - | - | - | - | - | 273 342,30 |
| PAL Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 50,1% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | - | - | - | - | - | - |
| P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | - | - | - | - | - | - |
| P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | - | - | - | - | - | - |
| PAL 2 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 51% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | - | - | - | - | - | 269 923,40 |
| P.A. NOVA Invest Kłodzko 1 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | - | - | - | - | - | 15 644,91 |
| P.A. NOVA Invest Racibórz Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | - | - | - | - | - | - |
| P.A. NOVA Invest Kłodzko 2 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | - | - | - | - | - | 71 390,63 |
| P.A. NOVA Invest Częstochowa Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | - | - | - | - | - | 21 690,41 |
| P.A. NOVA Invest Biała Podlaska Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | - | - | - | - | - | 25 096,77 |
| P.A. NOVA Invest Dzierżoniów Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | - | - | - | - | - | 66,50 |
| PAL 1 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 51% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | - | - | - | - | - | - |
| P.A. NOVA Invest Pyskowice Sp. z o.o. | - | - | - | - | - | 9 376,43 |

| | | | | | | |
|--|--------------|---|------------|---|---|------------|
| (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | | | | | | |
| P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | - | - | - | - | - | - |
| P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | - | - | - | - | - | 6 660,09 |
| Kancelaria Radcy Prawnego Macieja Bobkowskiego (Pan Bobkowski posiada 5,35% udziału w kapitale zakładowym P.A. NOVA S.A.) | 30 750,00 | - | - | - | - | 330 806,40 |
| A&U Formation Katarzyna Jurek-Lessaer (Pani Jurek-Lessaer jest członkiem Rady Nadzorczej P.A. NOVA S.A.) | 1 542,34 | - | - | - | - | 5 923,02 |
| P.A. NOVA BT GmbH (P.A. NOVA S.A. posiada 98% w kapitale zakładowym spółki P.A. NOVA BT GmbH) | - | - | - | - | - | - |
| P.A. NOVA Invest Ząbkowice Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) | - | - | - | - | - | - |
| Tomasz Janik Prezes Zarządu P.A. NOVA S.A. (Spółka P.A. Nova S.A. posiada zobowiązanie wobec Pana Janika z tyt. emitowanych obligacji) | 56 998,45 | - | 7 569,25 | - | - | - |
| Stanisław Lessaer Wiceprezes Zarządu P.A. NOVA S.A. (Pan Lessaer posiada 6,38% udziału w kapitale zakładowym P.A. NOVA S.A.) | - | - | - | - | - | - |
| Ewa Bobkowska Wiceprezes Zarządu P.A. NOVA S.A. (Pani Bobkowska posiada 4,89% udziału w kapitale zakładowym P.A. NOVA S.A.; Spółka P.A. NOVA S.A. posiada zobowiązanie wobec Pani Bobkowskiej z tyt. emitowanych obligacji) | 1 143 321,85 | - | 151 830,25 | - | - | - |

Informacje na temat zmiany zasad rachunkowości w roku obrotowym

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku, z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2023 roku i później.

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

Informacje zamieszczono w pkt. 6.4. Sprawozdania Zarządu z Działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA S.A. za rok 2023.

Informacje o wynagrodzeniu firmy audytorskiej, która przeprowadziła badanie sprawozdania finansowego

Informacje zamieszczono w pkt. 6.6. Sprawozdania Zarządu z Działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA S.A. za rok 2023

Informacje o wynagrodzeniu Zarządu i Rady Nadzorczej

Informacje zamieszczono w pkt. 6.1. Sprawozdania Zarządu z Działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA S.A. za rok 2023.

Zatwierdzenie sprawozdania finansowego do publikacji

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

Podpis osoby odpowiedzialnej za prowadzenie ksiąg rachunkowych:

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

Podpisy wszystkich Członków Zarządu:

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