



**JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE**

P.A. NOVA Spółka Akcyjna

z siedzibą w Gliwicach przy ul. Górnych Wałów 42

ZA 2022 ROK

SPIS TREŚCI

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

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

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

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

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

Nr noty	K A P I T A Ł W Ł A S N Y I Z O B O W I A Z A N I A	Okres zakończony 31.12.2022 PLN	Okres zakończony 31.12.2021 PLN
3.	Kapitał własny	342 484 476,05	327 329 748,32
	Kapitał (fundusz) podstawowy	10 000 000,00	10 000 000,00
	Należne wpłaty na kapitał zakładowy (wielkość ujemna)	-	-

	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	(576 846,95)	(576 846,95)
	Kapitał zapasowy	159 916 674,29	153 777 176,24
	Kapitał rezerwowy	7 365 538,23	7 365 538,23
	Kapitał z aktualizacji wyceny	-	-
	Kapitał mniejszości	-	-
	Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	-	-
	Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną	142 856 001,16	142 856 001,16
	Zysk/strata z lat ubiegłych i roku bieżącego, w tym:	22 923 109,32	13 907 879,64
	zysk/strata z lat ubiegłych	1 786 664,19	1 786 664,19
	zysk/strata okresu bieżącego	21 136 445,13	12 121 215,45
4.	Zobowiązania długoterminowe	51 233 173,53	57 965 765,77
4.1., 4.1.1.	Długoterminowe rezerwy	1 145 611,82	1 016 475,05
4.2.	Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14 718 524,36	20 093 486,70
4.3.	Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki, w tym:	-	-
	kredyty	-	-
	pożyczki	-	-
4.4.	Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	34 535 230,57	33 677 347,15
4.5.	Długoterminowe zobowiązania	53 979,68	2 351 164,47
4.6.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	779 827,10	827 292,40
5.	Zobowiązania krótkoterminowe	95 623 793,55	73 451 941,97
5.1., 5.1.1.	Krótkoterminowe rezerwy	6 643 619,02	6 490 313,32
5.2.	Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki, w tym:	29 122 105,36	29 030 382,37
	kredyty	28 759 943,75	28 693 723,07
	pożyczki	362 161,61	336 659,30
5.3.	Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	1 965 555,03	400 489,97
5.4.	Krótkoterminowe zobowiązania, w tym:	57 428 491,53	37 353 233,25
	z tytułu dostaw i usług	30 607 332,11	32 355 095,67
	od jednostek powiązanych	31 408,05	25 160,32
	od pozostałych jednostek	30 575 924,06	32 329 935,35
	pozostałe zobowiązania	26 821 159,42	4 998 137,58
	od jednostek powiązanych	-	-
	od pozostałych jednostek	26 821 159,42	4 998 137,58
5.5.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	449 723,61	177 523,06
5.6.	Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	14 299,00	-
6.	Zobowiązania dotyczące aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	-	-
	Kapitał własny i zobowiązania razem	489 341 443,13	458 747 456,06

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dodatkowe informacje i noty objaśniające do sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31 grudnia 2022 roku

INFORMACJE OGÓLNE

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

Podstawowym przedmiotem działalności Emitenta jest:

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

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

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

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

Okres sprawozdawczy	Kurs na ostatni dzień okresu
01.01.2022 - 31.12.2022	4,6899
01.01.2021 - 31.12.2021	4,5994

OKRESY PREZENTOWANE

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

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

Dla danych prezentowanych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym oraz w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych zaprezentowano porównywalne dane finansowe za okres od 01.01.2021 roku do 31.12.2021 roku.

ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

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

SKŁAD ORGANÓW SPÓŁKI NA DZIEŃ 31.12.2022 R.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

INFORMACJA O KONSOLIDACJI

P.A. NOVA S.A. jest Jednostką dominującą w Grupie Kapitałowej, która sporządzająca skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 05.04.2023 roku.

PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

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

Oświadczenie o zgodności

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

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

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

Podstawa sporządzenia

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

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

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

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

- Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy” - Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2018–2020: Jednostka zależna stosująca MSSF po raz pierwszy - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć” – aktualizacja referencji do Założeń Konceptyjnych - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe” - Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2018–2020: Opłaty w ramach testu 10% przy zaprzestaniu ujmowania zobowiązań finansowych - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później;
- Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” - Przychody osiągnięte przed oddaniem do użytkowania - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później;
- Zmiany do MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe” - Umowy rodzące obciążenia – koszty wypełnienia obowiązków umownych - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później;
- Zmiany do MSR 41 „Rolnictwo” - Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2018–2020: Opodatkowanie przy ustalaniu wartości godziwej - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później.

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

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

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

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

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

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

Połączenia jednostek gospodarczych

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

Pozycje bilansowe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

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

- a) Co do punktu 8a – w związku z planowaną przyszłą realizacją inwestycji na tych nieruchomościach Spółka oczekuje długoterminowego wzrostu wartości tych nieruchomości, a ponadto grunty te nie są przeznaczone do odsprzedaży,

- b) Co do punktu 8e – po nabyciu gruntu trwa proces dostosowywania go (proces formalno –prawny oraz proces budowlany) do przyszłego użytkowania w sposób właściwy dla Nieruchomości Inwestycyjnych opisanych w poz. 2.

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

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

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

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

Aktywa finansowe – udziały w jednostkach zależnych

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

Utrata wartości aktywów finansowych – udziały w jednostkach zależnych

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

Aktywa finansowe - pozostałe

Aktywa finansowe klasyfikowane są do następujących kategorii wyceny:

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

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

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

- na głównym rynku dla danego składnika aktywów bądź zobowiązania,

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

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

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

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

Wycena na moment początkowego ujęcia

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

Zaprzestanie ujmowania

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

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

Wycena po początkowym ujęciu

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

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

Instrumenty dłużne – aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie

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

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

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych zamortyzowanym kosztem Spółka klasyfikuje:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

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

Zysk lub stratę z wyceny inwestycji dłużnych do wartości godziwej ujmuje się w wyniku finansowym. Dywidendy ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów wtedy, gdy powstaje uprawnienie jednostki do otrzymania dywidendy.

W sytuacji, gdy Spółka:

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

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

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

Utrata wartości aktywów finansowych - pozostałe

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

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

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

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

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

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

Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

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

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

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

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

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

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

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

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

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aktywa trwale przeznaczone do zbycia

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

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

Kapitały

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

Pozostałe kapitały to:

- 1) Akcje własne wykazywane w cenie nabycia,
- 2) Kapitał stanowiący nadwyżkę ceny emisyjnej nad ceną nominalną akcji serii D oraz E,
- 3) Zyski zatrzymane, na które składają się przede wszystkim niepodzielone zyski z lat ubiegłych przeznaczone na kapitały zapasowy i rezerwy decyzjami akcjonariuszy (udziałowców), kapitał powstały wskutek przejścia na MSR/MSSF z dniem 1 stycznia 2006 r. oraz późniejsze korekty wyników finansowych za lata 2006 i 2007. Ponadto w zyskach zatrzymanych wykazuje się całkowite dochody okresu sprawozdawczego.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Leasing

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

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

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

Zasady amortyzacji środków trwałych użytkowanych na mocy leasingu finansowego powinny być spójne z zasadami stosowanymi przy amortyzacji własnych aktywów jednostki podlegających amortyzacji. Przy braku wystarczającej pewności, że leasingobiorca uzyska tytuł własności przed końcem okresu

leasingu, środki trwałe użytkowane na mocy umów leasingu finansowego są amortyzowane przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania środka trwałego lub okres leasingu.

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

Do rozliczeń międzyokresowych (pasywnych) zalicza się:

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

Podatki

Podatek dochodowy

Podatek bieżący

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

Podatek odroczony

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Podatek od towarów usług

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

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

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

Ocena niepewności co do rozliczeń podatkowych

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

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

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

Przychody z umów z klientami

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

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

Zasady te są stosowane przy wykorzystaniu modelu pięciu kroków:

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

Identyfikacja umowy z klientem

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

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

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

Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia

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

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

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

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

Ustalenie ceny transakcyjnej

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

Wynagrodzenie zmienne

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

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

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

Przypisanie ceny transakcyjnej do zobowiązań do wykonania świadczenia

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

Spełnianie zobowiązań do wykonania świadczenia

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

Wynagrodzenie zleceniodawcy a wynagrodzenie pośrednika

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

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

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

Wynagrodzenie zmienne

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

Jednostka szacuje kwotę wynagrodzenia zmiennego stosując metodę wartości najbardziej prawdopodobnej

Istotny komponent finansowania

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

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

Wynagrodzenie niepieniężne

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

Gwarancje

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

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

Aktywowane koszty doprowadzenia do zawarcia umowy

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

Aktywa z tytułu umowy

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

Należności

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

Zobowiązania z tytułu umowy

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

Aktywa z tytułu prawa do zwrotu

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

Zobowiązanie do zwrotu wynagrodzenia

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

Ujęcie przychodów i kosztów oraz inne zasady ustalenia wyniku finansowego

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

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

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

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

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

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

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

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

Zysk netto na akcję

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

PODSTAWOWE OSĄDY RACHUNKOWE I PODSTAWY SZACOWANIA NIEPEWNOŚCI

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

Podstawowymi wielkościami podlegającymi oszacowaniu przez Zarząd są rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz wartość firmy. Za szacowanie można również przyjąć 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 bieżącą i wpływa bezpośrednio na wynik finansowy danego okresu

Szacowanie rezerw na świadczenia emerytalne

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

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

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

Wartość godziwa instrumentów finansowych

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

Stawki amortyzacyjne

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

Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

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

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

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

Z dniem 15 lipca 2016 roku do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR). GAAR ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce. GAAR definiuje unikanie opodatkowania jako czynność dokonaną przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisy ustawy podatkowej. Zgodnie z GAAR taka czynność nie skutkuje osiągnięciem korzyści podatkowej, jeżeli sposób działania był sztuczny. Wszelkie występowanie (i)

nieuzasadnionego dzielenia operacji, (ii) angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, (iii) elementów wzajemnie się znoszących lub kompensujących oraz (iv) inne działania o podobnym działaniu do wcześniej wspomnianych, mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających przepisom GAAR. Nowe regulacje będą wymagać znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji.

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

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

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

Rezerwy na sprawy sporne

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

SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI

Podział na segmenty

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

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

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

Zarząd monitoruje oddzielnie wyniki operacyjne segmentów w celu podejmowania decyzji dotyczących alokacji zasobów, oceny skutków tej alokacji oraz wyników działalności. Podstawą oceny wyników działalności jest zysk lub strata na działalności operacyjnej z uwzględnieniem poniesionych kosztów finansowych. Koszty ogólnego zarządu, pozostałe koszty operacyjne, przychody finansowe oraz podatek dochodowy nie są alokowane do segmentów. Ceny transakcyjne stosowane przy transakcjach pomiędzy segmentami operacyjnymi są ustalane na zasadach rynkowych podobnie jak przy transakcjach ze stronami 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	31.12.2022	31.12.2021
a) środki trwałe (w tym)	12 101 780,74	12 535 066,76
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	732 893,28	600 892,08
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	9 944 272,22	10 281 052,80
- urządzenia techniczne i maszyny	269 139,55	241 555,73
- środki transportu	1 006 651,87	1 190 797,10
- inne środki trwałe	148 823,82	220 769,05
- inwestycje w obcych środkach trwałych	-	-

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

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

Zmiany rzeczowych aktywów trwałych

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

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

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

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

Wyszczególnienie	- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	- urządzenia techniczne i maszyny	- środki transportu	- inne środki trwałe	- inwestycje w obce środki trwałe	Razem środki trwałe
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	629 376,13	14 897 715,48	4 514 004,53	7 448 174,95	1 999 422,96	-	29 488 694,05
b) zwiększenia (z tytułu)	14 103,81	-	125 136,48	25 499,23	-	-	164 739,52
- nabycia	-	-	125 136,48	25 499,23	-	-	150 635,71
- przesunięcia wewnętrzne między grupami	-	-	-	-	-	-	-
- przejęcia z inwestycji (rozliczenie środków w budowie)	-	-	-	-	-	-	-
- przejęcia z inwestycji (rozliczenie nieruchomości inwestycyjnych)	-	-	-	-	-	-	-
- przejętych z leasingu	14 103,81	-	-	-	-	-	14 103,81
- aktywa trwałe klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	-	(540 425,54)	-	-	(540 425,54)
- likwidacji	-	-	-	-	-	-	-
- sprzedaży	-	-	-	(540 425,54)	-	-	(540 425,54)
- przemieszczenia wewnętrznego	-	-	-	-	-	-	-
- inne (likwidacja, wycofanie z ewidencji w wyniku inwentaryzacji)	-	-	-	-	-	-	-
- inne (kradzież)	-	-	-	-	-	-	-
- aktywa trwałe klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	-	-
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	643 479,94	14 897 715,48	4 639 141,01	6 933 248,64	1 999 422,96	-	29 113 008,03
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	37 057,38	4 279 882,08	4 030 866,50	5 392 612,90	1 704 690,34	-	15 445 109,20
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	5 530,48	336 780,60	366 718,78	349 838,64	73 963,57	-	1 132 832,07
- amortyzacja bieżąca	5 530,48	336 780,60	366 718,78	810 484,03	73 963,57	-	1 593 477,46

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

1.2. Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

1.3. Wartości niematerialne

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

Zmiany wartości niematerialnych

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

Wyszczególnienie	a	b	c	d	e	f
	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	Inne aktywa niematerialne	Zaliczki na aktywa niematerialne	Aktywa niematerialne razem
a) wartość brutto aktywów niematerialnych na początek okresu	-	-	1 139 383,64	-	-	1 139 383,64
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-	-	-	-	-
- nabycia	-	-	-	-	-	-
- wytworzenia	-	-	-	-	-	-
- aktywa trwałe klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	-	-	-	-
- sprzedaży	-	-	-	-	-	-
- likwidacji	-	-	-	-	-	-
- aktywa trwałe klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	-
d) wartość brutto aktywów niematerialnych na koniec okresu	-	-	1 139 383,64	-	-	1 139 383,64
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	-	1 108 283,64	-	-	1 108 283,64
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	-	-	17 162,50	-	-	17 162,50
- amortyzacja bieżąca	-	-	17 162,50	-	-	17 162,50
- amortyzacja zlikwidowanych wartości niematerialnych i prawnych	-	-	-	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	-	1 125 446,14	-	-	1 125 446,14
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-	-	-
- zwiększenia	-	-	-	-	-	-
- zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-	-	-
j) wartość netto aktywów niematerialnych na koniec okresu	-	-	13 937,50	-	-	13 937,50

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

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

1.4. Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności

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

1.5. Długoterminowe aktywa finansowe

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

b) w jednostkach współzależnych, w tym:	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone)	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
c) w jednostkach stowarzyszonych, w tym:	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone)	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
d) w znaczącym inwestorze, w tym:	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone)	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
e) w jednostce dominującej, w tym:	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone)	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
f) w innych jednostkach powiązanych, w tym:	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone)	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
g) pozostałych jednostkach, w tym:	86 400,00	56 800,00
- udziały lub akcje	86 400,00	56 800,00

- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone)	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
Długoterminowe aktywa finansowe, razem	311 152 600,51	259 804 608,18

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

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

1.6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

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

- rozwiązania pozostałych rezerw	100 843,00	12 388,00
- zapłaty odsetek z tytułu kredytu	-	-
- zapłaty odsetek z tytułu pożyczki	289 405,00	-
- wycena kontraktów	-	-
- zapłaty kosztów podlegających zaliczeniu w KUP w momencie zapłaty	-	-
- zapłaty nieopłaconych kwot na ZFŚS	-	-
- rozliczenia na wynik dotacji zaliczonej do przychodów podatkowych w momencie otrzymania	-	-
- innych różnic przejściowych	-	-
- odliczenia strat podatkowych	1 373 287,00	59 687,00
- korekt i kompensat konsolidacyjnych aktywów i rezerw na odroczone podatki dochodowe utworzonych w związku z transakcjami pomiędzy jednostką dominującą, a jednostkami zależnymi	-	-
- rozwiązania rezerwy - roboty w toku	4 125 555,00	118 192,00
- odniesione na wynik finansowy okresu w związku ze stratą podatkową	-	-
- wycena pożyczek / obligacji / akcji	7 064,00	224 235,00
- koszt poręczenia kredytu		
odniesione na kapitał własny w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu):	-	-
- wycena instrumentów finansowych odniesiona w inne całkowite dochody	-	-
- wycena pożyczek	-	-
- wycena transakcji pochodnych	-	-
odniesione na kapitał własny w związku:	-	-
- strata podatkowa	-	-
odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	-	-
d) Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, razem, w tym:	5 297 546,00	10 842 955,00
odniesionych na wynik finansowy	5 297 546,00	10 842 955,00
odniesionych na kapitał własny	-	-
odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-

1.7. Długoterminowe należności

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

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

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

Długoterminowe należności (struktura walutowa)	31.12.2022	31.12.2021
a) w walucie polskiej (w zł)	19 606 997,67	17 727 138,93
b) w walutach obcych	-	-
- należności długoterminowe w EURO po przeliczeniu na zł	-	-
- należności długoterminowe w CZK po przeliczeniu na zł	-	-

1.8. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	31.12.2022	31.12.2021
czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	480 737,70	3 266 721,83
- koszty uruchomionych produktów bankowych / ubezpieczeniowych	157 558,06	266 518,73
- ubezpieczenia	-	-
- koszty pozyskania najemców	-	-
- podatki lokalne i opłaty za wieczyste użytkowanie rozliczane w czasie	-	-
- opłaty administracyjne	38 979,68	2 289 703,10
- koszty emisji papierów dłużnych	284 199,96	710 500,00
- koszty wykonania prac remontowych w lokalach najemców obiektu handlowego, nie zaliczone do wartości nieruchomości inwestycyjnych rozliczane w czasie	-	-

2. Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)

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

2.1.1. Zapasy

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

2.1.2. Należności krótkoterminowe

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

Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych	31.12.2022	31.12.2021
z tytułu dostaw i usług, w tym:	199 609,94	502 673,06
od jednostek zależnych	199 314,74	501 391,95
od jednostek współzależnych	-	-
od jednostek stowarzyszonych	-	-
od znaczącego inwestora	-	-
od jednostki dominującej	-	-
od innych jednostek powiązanych	295,20	1 281,11
inne, w tym:	-	-
od jednostek zależnych	-	-
od jednostek współzależnych	-	-
od jednostek stowarzyszonych	-	-
od znaczącego inwestora	-	-
od jednostki dominującej	-	-
od innych jednostek powiązanych	-	-
dochodzone na drodze sądowej, w tym:	-	-
od jednostek zależnych	-	-
od jednostek współzależnych	-	-
od jednostek stowarzyszonych	-	-
od znaczącego inwestora	-	-
od jednostki dominującej	-	-
od innych jednostek powiązanych	-	-

Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych netto, razem	199 609,94	502 673,06
odpisy aktualizujące wartość należności od jednostek powiązanych	1 083 501,97	-
Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych brutto, razem	1 283 111,91	502 673,06

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

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

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

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

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

2.1.3. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

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

2.1.4. Należności z tytułu podatku dochodowego

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

2.1.5. Krótkoterminowe aktywa finansowe

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

udzielone pożyczki	1 974 000,00	4 093 466,00
inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych aktywów finansowych	-	-
b) w jednostkach współzależnych, w tym:	-	-
udziały lub akcje	-	-
należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-
dłużne papiery wartościowe	-	-
inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
udzielone pożyczki	-	-
inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych aktywów finansowych	-	-
c) w jednostkach stowarzyszonych, w tym:	-	-
udziały lub akcje	-	-
należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-
dłużne papiery wartościowe	-	-
inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
udzielone pożyczki	-	-
inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych aktywów finansowych	-	-
d) w znaczącym inwestorze, w tym:	-	-
udziały lub akcje	-	-
należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-
dłużne papiery wartościowe	-	-
inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
udzielone pożyczki	-	-
inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych aktywów finansowych	-	-
e) w jednostce dominującej, w tym:	-	-
udziały lub akcje	-	-
należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-
dłużne papiery wartościowe	-	-
inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
udzielone pożyczki	-	-
inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych aktywów finansowych	-	-
f) w innych jednostkach powiązanych, w tym:	-	-

udziały lub akcje	-	-
należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-
dłużne papiery wartościowe	-	-
inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
udzielone pożyczki	-	-
inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych aktywów finansowych	-	-
g) w pozostałych jednostkach, w tym:	-	-
udziały lub akcje	-	-
należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-
dłużne papiery wartościowe	-	-
inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
udzielone pożyczki	-	-
inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych aktywów finansowych	-	-
Krótkoterminowe aktywa finansowe, razem	1 974 000,00	4 093 466,00

2.1.6. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

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

2.2. Aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

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

3. Kapitały własne

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

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

Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną	31.12.2022	31.12.2021
z emisji akcji serii D	89 961 001,16	89 961 001,16
z emisji akcji serii E	52 895 000,00	52 895 000,00

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

4. Zobowiązania długoterminowe

4.1. Długoterminowe rezerwy

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

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

4.1.1. Rezerwy na świadczenia pracownicze

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

4.2. Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego

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

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

4.3. Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki

Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki	31.12.2022	31.12.2021
Kredyty	-	-
wobec powiązanych jednostek	-	-

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

Zmiana stanu długoterminowych kredytów	31.12.2022	31.12.2021
a) stan na początek okresu	-	-
- kapitał	-	-
- odsetki	-	-
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-
- przekwalifikowanie do długoterminowych	-	-
- otrzymanie kredytu	-	-
- naliczenie odsetek	-	-
- różnice kursowe	-	-
- wycena kredytu	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-
- przekwalifikowanie do krótkoterminowych	-	-
- spłata kredytu	-	-
- spłata odsetek	-	-
- różnice kursowe	-	-
- wycena kredytu	-	-
- przekwalifikowanie do zobowiązań dotyczących aktywów przeznaczonych do sprzedaży	-	-
d) stan na koniec okresu	-	-
- kapitał	-	-
- odsetki	-	-

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

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

4.4. Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe

Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	31.12.2022	31.12.2021
wobec jednostek zależnych, w tym:	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej	-	-
umowy leasingu finansowego	-	-
wieczyste użytkowanie	-	-
wobec jednostek współzależnych, w tym:	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej	-	-
umowy leasingu finansowego	-	-
wieczyste użytkowanie	-	-
wobec jednostek stowarzyszonych, w tym:	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej	-	-
umowy leasingu finansowego	-	-
wieczyste użytkowanie	-	-
wobec znaczącego inwestora, w tym:	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej	-	-
umowy leasingu finansowego	-	-

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

4.5. Długoterminowe zobowiązania

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

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

4.6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

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

5. Zobowiązania krótkoterminowe

5.1. Krótkoterminowe rezerwy

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

5.1.1. Krótkoterminowe rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne

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

5.2. Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki

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

5.3. Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe

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

zobowiązania wekslowe	1 740 463,11	-
wobec jednostek współzależnych, w tym:	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
z tytułu dywidend	-	-
zobowiązania wekslowe	-	-
wobec jednostek stowarzyszonych, w tym:	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
z tytułu dywidend	-	-
zobowiązania wekslowe	-	-
wobec znaczącego inwestora, w tym:	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
z tytułu dywidend	-	-
zobowiązania wekslowe	-	-
wobec jednostki dominującej, w tym:	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
z tytułu dywidend	-	-
zobowiązania wekslowe	-	-
wobec innych jednostek powiązanych, w tym:	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
z tytułu dywidend	-	-
zobowiązania wekslowe	-	-
wobec pozostałych jednostek, w tym:	225 091,92	400 489,97
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
z tytułu dywidend	-	-
zobowiązania wekslowe	-	-
zabezpieczenie transakcji pochodnych	-	-
z tytułu leasingu	225 091,92	400 489,97
prowizja administracyjna od kredytu		
wieczyste użytkowanie	-	-
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe, razem	1 965 555,03	400 489,97

5.4. **Krótkoterminowe zobowiązania**

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

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

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

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

5.5. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

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

5.6. Zobowiązania z tytułu podatku

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

6. Zobowiązania dotyczące aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży

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

7. Przychody ze sprzedaży, koszt własny sprzedaży

7.1. Analiza przychodów według rodzajów i działów organizacyjnych

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

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

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

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

Analiza kosztu własnego sprzedaży

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

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

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

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

8. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

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

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

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

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

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

9. Przychody i koszty finansowe

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

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

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

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

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

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

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

10. Podatek dochodowy i inne obciążenia wyniku finansowego

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

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

11. Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

Wyliczając rezerwę z tytułu świadczeń pracowniczych Spółka przyjęła następujące założenia: stopę dyskontową na poziomie 6,8%, stopa wzrostu wynagrodzeń na poziomie 13,1% (2023 r.), 5,9% (2024) i 5% (w latach kolejnych) oraz wskaźnik rotacji pracowników na poziomie 7,5%. Zmiana wskaźników finansowych będących podstawą szacunku ma bezpośredni wpływ na stan zobowiązania z tytułu rezerwy. W związku z powyższym Spółka dokonała analizy wrażliwości dla każdego z założeń aktuarialnych przy założeniu zmiany:

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

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

Wyniki kalkulacji przedstawiają się następująco:

Wyszczególnienie	Wartość bilansowa	stopa dyskontowa		stopa wzrostu wynagrodzeń		wskaźnik rotacji	
		- 0,5%	+ 0,5%	- 0,5%	+ 0,5%	- 0,5%	+ 0,5%
odprawy emerytalne	144 852,17	152 618,58	137 653,50	137 553,83	152 660,03	148 997,93	140 928,45
odprawy rentowe	23 615,00	24 041,94	22 341,16	22 332,17	24 044,21	23 880,28	22 485,82
niewykorzystane urlopy	996 042,17	996 042,17	996 042,17	996 042,17	996 042,17	996 042,17	996 042,17
Razem	1 164 059,34	1 172 702,69	1 156 036,83	1 155 928,17	1 172 746,41	1 168 920,38	1 159 456,44

12. RYZYKA

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

Ryzyko rynkowe

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

Ryzyko płynności

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

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

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Spółki na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku według daty zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności bez uwzględnienia płatności odsetkowych.

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

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

Ryzyko zmiany kursów walut

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

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

- i. kurs na 31.12.2022 r. wynosił 4,6899 (1 EUR – PLN)
- ii. kurs na 31.12.2021 r. wynosił 4,5994 (1 EUR – PLN)

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

Poniższa tabela prezentuje ekspozycję Spółki na ryzyko kursowe oraz analizę wrażliwości na ryzyko zmiany kursów walutowych, gdyby kursy aktyw/zobowiązań finansowych w walutach obcych dla EUR w okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2022 roku były 5% wyższe/nizsze, przedstawia poniższa tabela:

Stan na 31.12.2022

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

Stan na 31.12.2021

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

Ryzyko kredytowe

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

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

Pozycja bilansowa	31.12.2022	31.12.2021
udzielone pożyczki	157 025 625,43	107 403 653,80
obligacje	51 932 146,53	48 980 193,68
pozostałe należności handlowe	22 637 059,73	22 945 651,12
środki pieniężne	3 407 276,73	17 004 673,85

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

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

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

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

Ryzyko stóp procentowych

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

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

Stan na 31.12.2022

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

Stan na 31.12.2021

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

AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, OBCIĄŻENIA MAJĄTKU

Zobowiązania warunkowe wynikają z następujących zdarzeń:

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

a) W dniu 27.09.2011 r. spółka zależna Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. jako Kredytobiorca podpisała umowę kredytu na współfinansowanie inwestycji Galeria Handlowa Odrzańskie Ogrody w Kędzierzynie-Koźlu. Kredyt został udzielony do kwoty 106.400.000,00 zł. Na mocy podpisanych przez P.A. NOVA S.A. w dniu 03.11.2011 r. dokumentów zabezpieczeń, P.A. NOVA S.A. udzieliła poręczenia kredytu do czasu osiągnięcia przez spółkę określonych w umowie kredytu wskaźników. Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytu na dzień 31.12.2022 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 51.350.394,57 zł.

b) W dniu 12.04.2013 r. spółka zależna P.A. NOVA INVEST 1 Sp. z o.o. jako Kredytobiorca podpisała umowę kredytu na współfinansowanie budowy hali produkcyjno-montażowej wraz z zapleczem socjalno-biurowym w Rybniku. Kredyt Inwestycyjny został udzielony do kwoty 5.300.000,00 EUR. Na podstawie aneksu z 06.05.2019 bank podwyższył kwotę finansowania z pozostającej do spłaty 3.531.949,05 EUR do 4.200.000,00 EUR. Na mocy podpisanych przez P.A. NOVA S.A. w dniu 12.04.2013 r. dokumentów zabezpieczeń, P.A. NOVA S.A. zobowiązana jest do dofinansowania spółki w przypadku nie osiągnięcia przez spółkę określonych w umowie kredytu wskaźników. Ponadto został ustanowiony zastaw rejestrowy na udziałach spółki P.A. NOVA INVEST 1, objętych przez P.A. NOVA. Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytu na dzień 31.12.2022 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 11.661.605,84 zł.

c) W dniu 16.10.2014 r. spółka zależna P.A. NOVA INVEST 2 Sp. z o.o. jako Kredytobiorca podpisała umowę kredytową na współfinansowanie budowy hali produkcyjno-magazynowej wraz z zapleczem socjalno-biurowym w Siechnicach. Kredyt inwestycyjny został udzielony do kwoty 1.080.000,00 EUR. Na mocy podpisanych przez P.A. NOVA S.A. w dniu 16.10.2014 r. dokumentów zabezpieczeń, P.A. NOVA S.A. zobowiązana jest do dofinansowania spółki, w przypadku nie osiągnięcia przez spółkę określonych w umowie kredytu wskaźników. Ponadto został ustanowiony zastaw rejestrowy na udziałach spółki P.A. NOVA INVEST 2. Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytu na dzień 31.12.2022 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 2.329.526,94 zł.

d) W dniu 19 marca 2014 r. spółka zależna Galeria Galena Sp. z o.o. zawarła umowę inwestycyjną udzielenia pożyczki oraz umowy kredytowej z Bankiem Ochrony Środowiska S.A., w celu współfinansowania budowy galerii handlowej Galena w Jaworznie. Udzielone zostały następujące produkty finansowe: Pożyczka JESSICA w wysokości 72.000.000,00 PLN, Kredyt Odnawialny do kwoty 9.500.000,00 PLN, Kredyt Nieodnawialny do kwoty 13.652.244,66 EUR, jednak nie większej niż 57.050.000,00 PLN. Ponadto w dniu 29.11.2018r. spółka zależna zawarła kolejną umowę kredytu inwestycyjnego z BOŚ S.A. w celu finansowania i refinansowania nakładów na budowę parku handlowego w Jaworznie w wysokości 1.830.123,86 EUR (nie więcej niż 7.890.579,00 PLN). W ramach zabezpieczenia P.A. NOVA S.A. udzieliła poręczenia w wysokości 108.000.000,00 PLN (w ramach pożyczki), 114.100.000,00 PLN (dla kredytu na galerię) oraz 11.840.000,00 PLN (dla kredytu na park). Ponadto został ustanowiony zastaw rejestrowy na udziałach Galerii Galena. Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytu na dzień 31.12.2022 r. wynosiła 43.606.226,96 zł z tytułu Pożyczki Jessica, 38.654.288,71 zł z tytułu kredytu na galerię oraz 6.530.819,41 zł z tytułu kredytu na park handlowy.

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

Kredytobiorca przeznaczył wszystkie kwoty uzyskane na zrefinansowanie istniejącego zadłużenia w Banku mBank Hipoteczny S.A. Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytu na dzień 31.12.2022 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 70.253.294,80 zł.

f) W dniu 13.11.2020 r. spółka zależna Galeria Kluczbork Sp. z o.o. jako Kredytobiorca podpisała umowę kredytu z mBank S.A. na refinansowanie dotychczasowego kredytu inwestycyjnego. Kredyt został udzielony w kwocie 6.417.971,06 EURO. Na mocy podpisanych przez P.A. NOVA S.A. dokumentów zabezpieczeń P.A. NOVA S.A. zobowiązana jest do dofinansowania spółki w przypadku nie osiągnięcia przez spółkę określonych w umowie kredytu wskaźników. Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytu na dzień 31.12.2022 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 26.547.197,99.

g) W dniu 22.06.2018 r. została zawarta umowa o kredyt inwestycyjny z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie inwestycji polegającej na zakupie hali przemysłowo-magazynowej w Zaczerniu pomiędzy P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o. (Kredytobiorca) a Santander Bank Polska S.A. z siedzibą we Wrocławiu. Na podstawie w/w umowy bank udzielił Kredytobiorcy kredytu w łącznej wysokości 1.090.000,00 EUR. Emitent udzielił poręczenia za zobowiązania spółki celowej wynikające z umowy kredytu. Ponadto został ustanowiony zastaw rejestrowy na udziałach Kredytobiorcy. Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytu na dzień 31.12.2022 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 32.928.329,94.

h) W dniu 28.07.2022 r. spółka zależna P.A. NOVA Invest Kłodzko 1 Sp. z o.o. jako Kredytobiorca podpisała umowę kredytu z PEKAO S.A. na budowę obiektu handlowego w Kłodzku. Kredyt został udzielony do kwoty 6.778.000,00 EURO (nie więcej niż 29.820.000,00 PLN). Na mocy podpisanych dokumentów zabezpieczeń Emitent udzielił poręczenia za zobowiązania spółki celowej wynikające z umowy kredytu. Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytu na dzień 31.12.2022 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 23.664.759,05.

i) W dniu 28.07.2022 r. spółka zależna P.A. NOVA Invest Kłodzko 2 Sp. z o.o. jako Kredytobiorca podpisała umowę kredytu z PEKAO S.A. na budowę parku handlowego w Kłodzku. Kredyt został udzielony do kwoty 5.523.000,00 EURO (nie więcej niż 24.301.000,00 PLN). Na mocy podpisanych dokumentów zabezpieczeń Emitent udzielił poręczenia za zobowiązania spółki celowej wynikające z umowy kredytu. Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytu na dzień 31.12.2022 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 16.363.380,17.

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

a) W dniu 06.11.2008 r. P.A. NOVA S.A. zawarła z Towarzystwem Ubezpieczeń Euler Hermes S.A. umowę o udzielenie gwarancji kontraktowych. Wartość limitu, uwzględniająca zawarte aneksy do umowy wynosi 28.000.000,00 zł. Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2022 r. wynosiła 1.301.204,57 zł.

b) W dniu 16.09.2015 r. Emitent zawarł z Korporacją Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych S.A. z siedzibą w Warszawie umowę generalną o udzielanie ubezpieczeniowych gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego. Wartość limitu, uwzględniająca zawarte aneksy do umowy wynosi 10.000.000,00 zł. Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2022 r. wynosiła 6.618.267,08 zł.

c) W dniu 03.11.2016 r. Emitent zawarł z Generali Towarzystwem Ubezpieczeń S.A. z siedzibą w Warszawie umowę ramową o udzielanie gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego. Wartość limitu, uwzględniająca zawarte aneksy do umowy wynosi 8.000.000,00 zł. Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2022 r. wynosiła 3.839.140,25 zł.

d) W dniu 08.09.2017 r. Emitent zawarł z ING Bank Śląski S.A. umowę wieloproduktową w zakresie korzystania z gwarancji udzielanych przez bank z limitem odnawialnym. Wartość limitu, uwzględniająca zawarte aneksy do umowy wynosi 10.000.000,00 zł. Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2022 r. wynosiła 1.491.999,66 zł.

e) W dniu 21.05.2018 r. Emitent zawarł z Allianz Polska S.A. umowę o udzielanie gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego do kwoty 8.000.000,00 zł. Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2022 r. wynosiła 1.235.098,95 zł.

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

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

Obciążenia majątku wykazano w tabeli poniżej.

Opis obciążonego składnika majątkowego	Wartość składnika majątkowego wykazana w aktywach na 31.12.2022 r. [PLN]	Rodzaj zabezpieczenia / obciążenia	Rodzaj wierzytelności, wierzyciel
Nieruchomość w Gliwicach	5 032 742,30	hipoteka łączna umowna do kwoty 15.000.000,00 zł	umowa wieloproduktowa; ING Bank Śląski S.A.
Nieruchomość w Gliwicach	2 925 204,11	hipoteka umowna 3.000.000,00 PLN	
Weksel		weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową	
Polisa ubezpieczeniowa		cesja praw z polisy ubezpieczeniowej - nieruchomości w Gliwicach	
Nieruchomość w Gliwicach	-	hipoteka umowna 3.000.000,00 PLN	
Nieruchomość w Przemyślu	3 714 697,30	hipoteka umowna do kwoty 6.000.000,00 PLN	
		oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 31.500.000,00 PLN	
Samochody w leasingu	588 800,43	weksel, brak tytułu własność przedmiotu	umowy leasingu; VW Leasing, ING Lease
Nieruchomość w Płocku	54 249 633,19	hipoteka umowna 8.600.000,00 EUR	kredyt obrotowy walutowy z przeznaczeniem na budowę obiektu handlowego w Płocku; Santander Bank Polska S.A.
		przelew wierzytelności z umów ubezpieczenia oraz umowy najmu	
		oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 8.572.500,00 EUR	
Udziały w spółce San Development Sp. z o.o.	40 525 000,00	zastaw	kredyt inwestycyjny na refinansowanie zadłużenia przez spółkę San Development Sp. z o.o. ; mBank S.A.
Pożyczki udzielone spółce San Development Sp. z o.o. wraz z odsetkami	3 089 224,23	umowa podporządkowania	
Poręczenie - wartość zadłużenia spółki San Development Sp. z o.o.	70 253 294,80	umowa kredytowa	
Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 700.000,00 EUR		umowa wsparcia	
Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 25.280.000,00 EUR		umowa zastawnicza	
Udziały w spółce Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.	11 400 926,00	zastaw	kredyt inwestycyjny na realizację przez spółkę Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. obiektu handlowego w Kędzierzynie Koźlu; PKO Bank Polski S.A.
Pożyczki udzielone spółce Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. wraz z odsetkami	17 259 009,47	umowa podporządkowania	
Obligacje wyemitowane przez Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. wraz z odsetkami	51 569 416,26	umowa podporządkowania	

Poręczenie - wartość zadłużenia spółki Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.	51 350 394,57	umowa poręczenia	
Udziały w spółce Galeria Kluczbork Sp. z o.o.	3 150 000,00	zastaw	kredyt inwestycyjny na refinansowanie dotychczasowego kredytu inwestycyjnego; Galeria Kluczbork Sp. z o.o.; mBank S.A.
Pożyczki udzielone spółce Galeria Kluczbork Sp. z o.o. wraz z odsetkami	2 642 766,93	umowa podporządkowania	
Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 2.600.000,00 PLN		umowa ramowa	
Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 10.000.000,00 EUR		umowa kredytowa	
Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 700.000,00 EUR		umowa wsparcia	
Poręczenie - wartość zadłużenia spółki Galeria Kluczbork Sp. z o.o.	26 547 197,99	umowa kredytowa	
Udziały w spółce P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o.	2 250 000,00	zastaw	kredyt inwestycyjny na realizację przez spółkę P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o. hali w Rybniku; mBank S.A.
Pożyczki udzielone spółce P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o. wraz z odsetkami	5 527 777,78	umowa podporządkowania	
Poręczenie - wartość zadłużenia spółki P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o.	11 661 605,84	umowa gwarancyjna	
Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 5.200.000,00 EUR oraz do kwoty 1.500.000,00 PLN		umowa kredytowa	
Udziały w spółce P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o.	500 000,00	zastaw	kredyt inwestycyjny na realizację przez spółkę P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o. hali w Siechnicach; mBank S.A.
Pożyczki udzielone spółce P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o. wraz z odsetkami	2 087 273,07	umowa podporządkowania	
Poręczenie - wartość zadłużenia spółki P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o.	2 329 526,94	umowa gwarancyjna	
Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 2.070.000,00 EUR		umowa zastawnicza	
Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 700.000,00 PLN		umowa gwarancyjna	
Udziały w spółce Galeria Galena Sp. z o.o.	44 025 000,00	zastaw	umowa pożyczki Jessica na finansowanie projektu Galeria Galena Sp. z o.o. - obiekt handlowy w Jaworznie; Bank Ochrony Środowiska S.A. / kredyty inwestycyjne na finansowanie projektów Galeria Galena Sp. z o.o. - obiekty handlowe w Jaworznie; Bank Ochrony Środowiska S.A.
Pożyczki udzielone spółce Galeria Galena Sp. z o.o. wraz z odsetkami	49 333 074,97	umowa podporządkowania	
Poręczenie - wartość zadłużenia spółki Galeria Galena Sp. z o.o.	88 791 335,08	umowa pożyczki / umowy kredytowe	
pełnomocnictwo do rachunku bieżącego	537,94	umowy kredytowe	
Udziały w spółce P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o.	5 000,00	zastaw	walutowy kredyt inwestycyjny z przeznaczeniem na zakup nieruchomości - hali; P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o.; Santander Bank Polska
Pożyczki udzielone spółce P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o. wraz z odsetkami	2 810 561,50	umowa podporządkowania	
Poręczenie - wartość zadłużenia spółki P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o.	2 928 329,94	umowa poręczenia	
Nieruchomości w Raciborzu (własność P.A. NOVA Invest Racibórz Sp. z o.o.) oraz Rybniku (własność P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o.)	34 464 592,37	hipoteka umowna łączna do kwoty 19.500.000,00 PLN	Umowa o kredyt w rachunku bieżącym; mBank S.A.
Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 19.500.000,00 PLN		umowa kredytowa	
Udziały w spółce P.A. NOVA Invest Kłodzko 1 Sp. z o.o.	5 000,00	zastaw	Umowa kredytów związana z realizacją projektu - obiekt handlowy w Kłodzku; P.A. NOVA Invest Kłodzko 1 Sp. z o.o.; PEKAO S.A.
Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 10.167.000,00 EURO, do kwoty 12.884.700,00 EUR, do kwoty 18.451.500,00 EUR oraz do kwoty 8.250.000,00 PLN		umowa kredytowa, umowa poręczenia, umowa wsparcia	
Poręczenie - wartość zadłużenia spółki P.A. NOVA Invest Kłodzko 1 Sp. z o.o.	23 664 759,05	umowa poręczenia	
Zobowiązanie do pokrycia kwoty przekroczenia kosztów realizacji projektu		umowa wsparcia	
Udziały w spółce P.A. NOVA Invest Kłodzko 2 Sp. z o.o.	5 000,00	zastaw	Umowa kredytów związana z realizacją projektu - park handlowy w Kłodzku; P.A. NOVA Invest Kłodzko 2 Sp. z o.o.; PEKAO S.A.
Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 10.167.000,00 EURO, do kwoty 12.884.700,00 EUR, do kwoty 18.451.500,00 EUR oraz do kwoty 8.250.000,00 PLN		umowa kredytowa, umowa poręczenia, umowa wsparcia	
Poręczenie - wartość zadłużenia spółki P.A. NOVA Invest Kłodzko 2 Sp. z o.o.	16 363 380,17	umowa poręczenia	
Zobowiązanie do pokrycia kwoty przekroczenia kosztów realizacji projektu		umowa wsparcia	

Klasyfikacja instrumentów finansowych

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

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

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

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

INNE INFORMACJE

Informacje o zatrudnieniu

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

Informacje o transakcjach z jednostkami powiązаныmi

Nazwa jednostki i opis powiązania	stan zobowiązań na dzień 31.12.2022 r.	koszty P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązany w roku 2022 z tytułu odsetek od pożyczek	koszty P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązany w roku 2022 z tytułu odsetek od obligacji	koszty P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązany w roku 2022 z tytułu udzielonego poręczenia	koszty P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązany w roku 2022 z tytułu robót budowlanych	koszty P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązany w roku 2022 z tytułu pozostałych
Budoprojekt Sp. z o.o. (Budoprojekt Sp. z o.o. posiada 2.436.000 akcji P.A. NOVA S.A. i prawo do 4.872.000 głosów na WZA)	362 161,61	25 502,31	-	-	-	120 000,00
San Development Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	-	-	-	-	-	-
Supernova Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	-	-	-	-	-	-
Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym spółki Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.)	-	-	-	-	-	1 000,00
Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	-	-	-	-	-	-
Galeria Kluczbork Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	-	-	-	-	-	-
Galeria Galena Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	-	-	-	-	-	-
P.A. NOVA Management Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	-	-	-	-	-	358 685,89
PAL Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 50,1% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	-	-	-	-	-	-
P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	-	-	-	-	-	-

P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	-	-	-	-	-	-
PAL 2 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 51% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	-	-	-	-	-	727 402,22
P.A. NOVA Invest Kłodzko 1 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	615,00	-	-	-	-	2 500,00
P.A. NOVA Invest Racibórz Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	-	-	-	-	-	-
P.A. NOVA Inwestycje Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	-	-	-	-	-	-
P.A. NOVA Invest Kłodzko 2 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 99,99% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	615,00	-	-	-	-	2 500,00
P.A. NOVA Invest Częstochowa Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	1 302 742,47	-	-	-	-	2 742,47
PAL 1 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 51% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	-	-	-	-	-	-
Centrum Handlowe ZET Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	-	-	-	-	-	-
P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	-	-	-	-	-	-
P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	437 720,64	-	-	-	-	20 462,52
Kancelaria Radcy Prawnego Macieja Bobkowskiego (Pan Bobkowski posiada 5,35% udziału w kapitale zakładowym P.A. NOVA S.A.)	30 178,05	-	-	-	-	285 223,31
A&U Formation Katarzyna Jurek-Lessaer (Pani Jurek-Lessaer jest członkiem Rady Nadzorczej P.A. NOVA S.A.)	-	-	-	-	-	26 299,81
P.A. NOVA BT GmbH (P.A. NOVA S.A. posiada 98% w kapitale zakładowym spółki P.A. NOVA BT GmbH)	-	-	-	-	-	-
P.A. NOVA Invest Ząbkowice Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	-	-	-	-	-	-

Tomasz Janik Prezes Zarządu P.A. NOVA S.A.	85 088,25	-	8 324,05	-	-	-
Stanisław Lessaer Wiceprezes Zarządu P.A. NOVA S.A. (Pan Lessaer posiada 6,38% udziału w kapitale zakładowym P.A. NOVA S.A.)	406,17	-	-	-	-	-
Ewa Bobkowska Wiceprezes Zarządu P.A. NOVA S.A. (Pani Bobkowska posiada 4,89% udziału w kapitale zakładowym P.A. NOVA S.A.)	1 707 138,72	-	166 970,65	-	-	-

Nazwa jednostki i opis powiązania	stan należności na dzień 31.12.2022 r.	przychody P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym w roku 2022 z tytułu odsetek od pożyczek	przychody P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym w roku 2022 z tytułu odsetek od obligacji	przychody P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym w roku 2022 z tytułu udzielonego poręczenia	przychody P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym w roku 2022 z tytułu robót budowlanych	przychody P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym w roku 2022 z tytułu pozostałych
Budoprojekt Sp. z o.o. (Budoprojekt Sp. z o.o. posiada 2.436.000 akcji P.A. NOVA S.A. i prawo do 4.872.000 głosów na WZA)	-	-	-	-	-	19 365,52
San Development Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	7 520 132,86	314 761,08	-	649 648,19	128 571,32	10 075,00
P.A. NOVA Invest Plock Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	4 009,88	9,88	-	-	-	1 477,42
Supernova Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	3 245 784,99	175 655,79	-	-	-	-
Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym spółki Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.)	1 800 843,58	691 956,39	-	18 382,22	-	16 750,00
Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	75 544 828,70	975 671,80	2 589 222,58	489 525,08	-	4 975,00
Galeria Kluczbork Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	4 621 430,46	170 568,20	-	245 379,34	-	1 002 075,00
Galeria Galena Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	55 695 539,25	2 727 882,64	-	825 619,38	-	29 025,00
P.A. NOVA Management Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	913 365,15	56 547,08	-	-	-	146 418,30
PAL Sp. z o.o.	2 718,30	-	-	-	-	482 166,00

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

(P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)						
P.A. NOVA Invest Kłodzko 2 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	18 897 221,26	843 489,86	-	30 231,40	22 350 000,00	8 188 200,00
Ewa Bobkowska Wiceprezes Zarządu P.A. NOVA S.A. (Pani Bobkowska posiada 4,89% udziału w kapitale zakładowym P.A. NOVA S.A.)	-	-	-	-	-	-
Stanisław Lessaer Wiceprezes Zarządu P.A. NOVA S.A. (Pan Lessaer posiada 6,38% udziału w kapitale zakładowym P.A. NOVA S.A.)	139,99	-	-	-	-	-

Informacje na temat zmiany zasad rachunkowości w roku obrotowym

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku, z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2022 roku i później.

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

Informacje zamieszczono w pkt. 6.4. Sprawozdania Zarządu z Działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA S.A. za rok 2022.

Informacje o wynagrodzeniu firmy audytorskiej, która przeprowadziła badanie sprawozdania finansowego

Informacje zamieszczono w pkt. 6.6. Sprawozdania Zarządu z Działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA S.A. za rok 2022

Informacje o wynagrodzeniu Zarządu i Rady Nadzorczej

Informacje zamieszczono w pkt. 6.1. Sprawozdania Zarządu z Działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA S.A. za rok 2022.

Zatwierdzenie sprawozdania finansowego do publikacji

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

Podpis osoby odpowiedzialnej za prowadzenie ksiąg rachunkowych:

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

Podpisy wszystkich Członków Zarządu:

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