



**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE**

GRUPY KAPITAŁOWEJ

P.A. NOVA

z siedzibą w Gliwicach przy ul. Górnych Wałów 42

ZA 2019 ROK

SPIS TREŚCI

<i>Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej P.A. NOVA na dzień 31 grudnia 2019 roku</i>	4
<i>Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej P.A. NOVA za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku</i>	7
<i>Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym Grupy Kapitałowej P.A. NOVA za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku</i>	9
<i>Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych Grupy Kapitałowej P.A. NOVA za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku</i>	12
<i>Dodatkowe informacje i objaśnienia do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego sporządzonego na dzień 31 grudnia 2019 roku</i>	14
INFORMACJE OGÓLNE	14
OKRESY PREZENTOWANE	16
PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI	18
<i>Oświadczenie o zgodności</i>	18
<i>Podstawa sporządzenia</i>	18
<i>Podstawa konsolidacji</i>	18
<i>Połączenia jednostek gospodarczych</i>	19
<i>Wartość firmy</i>	20
<i>Wartość godziwa</i>	20
<i>Wycena aktywów i pasywów</i>	21
<i>Podatki</i>	28
<i>Przychody z umów z klientami</i>	30
<i>Ujęcie przychodów i kosztów oraz zasady ustalenia wyniku finansowego</i>	33
<i>Zysk netto na akcję</i>	33
<i>Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w roku 2019</i>	33
<i>Interpretacja KIMSF 23 „Ujęcie niepewności w podatku dochodowym”</i>	34
<i>Standardy i interpretacje, jakie zostały już opublikowane, ale jeszcze nie weszły w życie</i>	34
PODSTAWOWE OSĄDY RACHUNKOWE I PODSTAWY SZACOWANIA NIEPEWNOŚCI	35
<i>Szacowanie utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych</i>	35
<i>Szacowanie utraty wartości udziałów w spółkach zależnych</i>	35
<i>Szacowanie rezerw na naprawy gwarancyjne</i>	36
<i>Szacowanie wartości firmy</i>	36
<i>Szacowanie przychodów i kosztów kontraktów długoterminowych</i>	36
<i>Szacowanie rezerw na świadczenia pracownicze</i>	37
<i>Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego</i>	37
<i>Wartość godziwa instrumentów finansowych</i>	37
<i>Stawki amortyzacyjne</i>	37
<i>Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi</i>	37
<i>Rezerwy na sprawy sporne</i>	38
SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI	38
<i>Podział na segmenty</i>	38
<i>Informacje o transakcjach z ważniejszymi klientami zewnętrznymi</i>	39

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	39
1. Aktywa trwałe	39
1.1. Rzeczowe aktywa trwałe	39
Zmiany rzeczowych aktywów trwałych	40
1.2. Nieruchomości inwestycyjne	41
1.2.1. Zastosowanie MSSF 16	42
1.3. Wartości niematerialne	44
Zmiany wartości niematerialnych	44
Wartość firmy jednostek podporządkowanych	46
1.4. Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	46
1.5. Długoterminowe aktywa finansowe	46
1.6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	48
1.7. Długoterminowe należności	50
1.8. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	51
2. Aktywa obrotowe	51
2.1. Zapasy	51
2.2. Należności krótkoterminowe	52
2.3. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	53
2.4. Należności z tytułu podatku dochodowego	54
2.5. Krótkoterminowe aktywa finansowe	54
2.6. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	56
3. Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	56
4. Kapitały własne	56
Akcje własne (wielkość ujemna)	57
Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną	57
5. Zobowiązania długoterminowe	57
5.1. Długoterminowe rezerwy	57
5.1.1. Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	57
5.2. Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	58
5.3. Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki	59
5.4. Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	60
5.5. Długoterminowe zobowiązania	61
5.6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	62
6. Zobowiązania krótkoterminowe	62
6.1. Krótkoterminowe rezerwy	62
6.1.1. Krótkoterminowe rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	63
6.2. Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki	63
6.3. Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	64
6.4. Krótkoterminowe zobowiązania	65
6.5. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	67
6.6. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	67
7. Zobowiązania dotyczące aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	67
8. Przychody ze sprzedaży, koszt własny sprzedaży	67

<i>Analiza przychodów według rodzajów i działów organizacyjnych</i>	67
<i>Analiza kosztu własnego</i>	68
9. <i>Pozostałe przychody i koszty operacyjne</i>	69
10. <i>Przychody i koszty finansowe</i>	70
11. <i>Podatek dochodowy i inne obciążenia wyniku finansowego</i>	72
12. <i>Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych</i>	73
13. <i>Klasyfikacja instrumentów finansowych</i>	74
<i>Ryzyka</i>	75
AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	78
INNE INFORMACJE	80
<i>Informacje o zatrudnieniu</i>	80
<i>Informacje o transakcjach Grupy z jednostkami powiązanymi (nieobjętymi konsolidacją)</i>	80
<i>Informacje o zmianach zasad rachunkowości w roku obrotowym</i>	82
<i>Informacje o postępowaniach toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej</i>	82
<i>Informacje o wynagrodzeniach Zarządu i Rady Nadzorczej</i>	83
ZDARZENIA PO DACIE BILANSU	83
ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	85

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej P.A. NOVA na dzień 31 grudnia 2019 roku

Nr noty	A K T Y W A	Okres zakończony 31/12/2019 TPLN	Okres zakończony 31/12/2018 TPLN
1.	Aktywa trwale (długoterminowe)	735 454	707 705
1.1.	Rzeczowe aktywa trwale	16 166	31 700
1.2., 1.2.1.	Nieruchomości inwestycyjne	680 522	649 102
	Wartość firmy	3 082	3 082
1.3.	Wartości niematerialne	208	577
1.4.	Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-
1.5.	Długoterminowe aktywa finansowe, w tym:	9 597	3 715
	w jednostkach powiązanych	8 814	1 628
	w pozostałych jednostkach	783	2 087
1.6.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	24 442	18 103
1.7.	Długoterminowe należności, w tym:	868	560
	od jednostek powiązanych	-	-
	od pozostałych jednostek	868	560
1.8.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	569	866
2.	Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	156 443	124 000
2.1.	Zapasy	20 096	11 326
2.2.	Należności krótkoterminowe, w tym:	28 437	46 867
	z tytułu dostaw i usług	23 197	23 066
	od jednostek powiązanych	72	110
	od pozostałych jednostek	23 125	22 956
	pozostałe należności	5 240	23 801
	od jednostek powiązanych	-	-
	od pozostałych jednostek	5 240	23 801
2.3.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	68 867	28 545
2.4.	Należności z tytułu podatku dochodowego	141	377
2.5.	Krótkoterminowe aktywa finansowe, w tym:	-	-
	w jednostkach powiązanych	-	-
	w pozostałych jednostkach	-	-
2.6.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	38 902	36 885
3.	Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	7 372	81 943
	Aktywa razem	899 269	913 648

Nr noty	KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	Okres zakończony	Okres zakończony
		31/12/2019	31/12/2018
		TPLN	TPLN
4.	Kapitał własny	394 010	355 955
	Kapitał (fundusz) podstawowy	10 000	10 000
	Należne wpłaty na kapitał zakładowy (wielkość ujemna)	-	-
	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	(577)	(577)
	Kapitał zapasowy	213 394	198 185
	Kapitał rezerwowy	7 365	7 365
	Kapitał z aktualizacji wyceny	(4 881)	(6 839)
	Kapitał mniejszości	805	(16)
	Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	(13)	(8)
	Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną	142 797	142 797
	Zysk/strata z lat ubiegłych i roku bieżącego, w tym:	25 120	5 048
	zysk/strata z lat ubiegłych	(10 930)	(12 622)
	zysk/strata okresu bieżącego	36 050	17 670
5.	Zobowiązania długoterminowe	341 121	344 017
5.1., 5.1.1.	Długoterminowe rezerwy	1 588	1 528
5.2.	Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	39 111	26 774
5.3.	Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki, w tym:	279 731	289 464
	kredyty	279 731	289 464
	pożyczki	-	-
5.4.	Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	1 812	22 352
5.5.	Długoterminowe zobowiązania	17 712	2 675
5.6.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 167	1 224
6.	Zobowiązania krótkoterminowe	164 138	165 317
6.1., 6.1.1.	Krótkoterminowe rezerwy	6 368	6 231
6.2.	Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki, w tym:	71 453	84 740
	kredyty	70 176	82 826
	pożyczki	1 277	1 914
6.3.	Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	20 852	873
6.4.	Krótkoterminowe zobowiązania, w tym:	51 506	60 857
	z tytułu dostaw i usług	44 861	40 372
	od jednostek powiązanych	688	962
	od pozostałych jednostek	44 173	39 410
	pozostałe zobowiązania	6 645	20 485
	od jednostek powiązanych	11	5

	od pozostałych jednostek	6 634	20 480
6.5.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	12 601	11 534
6.6.	Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	1 358	1 082
7.	Zobowiązania dotyczące aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	-	48 359
	Kapitał własny i zobowiązania razem	899 269	913 648

Wartość księgowa	394 010	355 955
Liczba akcji (w szt.)	10 000 000	10 000 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	39	36
Rozwodniona liczba akcji (w szt.)	10 000 000	10 000 000
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	39	36

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej P.A. NOVA za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku

Nr noty		Rok 2019	Rok 2018
		(01/01/2019 – 31/12/2019)	(01/01/2018 – 31/12/2018)
		TPLN	TPLN
	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	284 036	183 536
8.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	251 813	178 378
8.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	32 223	5 158
	Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	227 927	138 891
8.	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	199 744	134 838
8.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	28 183	4 053
	Zysk (strata) brutto na sprzedaży	56 109	44 645
8.	Koszty sprzedaży	644	980
8.	Koszty ogólnego zarządu	7 823	6 624
	Zysk (strata) ze sprzedaży	47 642	37 041
9.	Pozostałe przychody operacyjne	3 733	8 570
	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	583	84
	Dotacje	251	152
	Inne przychody operacyjne	2 899	8 334
9.	Pozostałe koszty operacyjne	5 342	10 700
	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	52	405
	Aktualizacja wyceny wartości aktywów niefinansowych	1 172	2 148
	Inne koszty operacyjne	4 118	8 147
	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	46 033	34 911
10.	Przychody finansowe	18 627	1 024
	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	6 323	291
	od jednostek powiązanych	423	291
	Odsetki, w tym:	909	442
	od jednostek powiązanych	549	130
	Zysk ze zbycia inwestycji	11 106	-
	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
	Inne	289	291
10.	Koszty finansowe	16 375	13 649
	Odsetki, w tym:	11 159	10 838
	dla jednostek powiązanych	66	70
	Strata ze zbycia inwestycji	-	-
	Aktualizacja wartości inwestycji	2 676	78
	Inne	2 540	2 733
	Zysk (strata) z działalności gospodarczej	48 285	22 286

	Zysk (strata) brutto	48 285	22 286
11.	Podatek dochodowy	11 433	4 632
	część bieżąca	7 256	4 778
	część odroczone	4 177	(146)
	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-
	Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-	-
	<u>Zysk (strata) netto</u>	36 852	17 654
	Zysk (strata) netto przypadający na udziały niekontrolujące	803	(16)
	Zysk (strata) netto przynależny akcjonariuszom jednostki	36 050	17 670
	Inne całkowite dochody, w tym:	1 958	(7 329)
	podlegające przekwalifikowaniu do rachunku zysków i strat	1 958	(7 329)
	niepodlegające przekwalifikowaniu do rachunku zysków i strat	-	-
	<u>Razem całkowite dochody netto (zysk/strata netto skorygowany o inne dochody)</u>	38 810	10 325

**SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁACH WŁASNYCH
za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019 roku**

	Przypadający na akcjonariuszy/udziałowców spółki										Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Różnice z przeliczenia jednostki zagranicznej	Zysk/ strata z lat ubiegłych	Zysk/ strata z roku bieżącego	Razem		
Saldo na dzień 01.01.2019 roku	10 000	142 797	(577)	198 185	7 365	(6 839)	(8)	5 048		355 971	(16)	355 955
Zmiany zasad polityki rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta błędów podstawowych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 01.01.2019 roku po korektach (po przekształceniu)	10 000	142 797	(577)	198 185	7 365	(6 839)	(8)	5 048	-	355 971	(16)	355 955
Zmiany w kapitale własnym	-	-	-	15 209	-	1 958	(5)	(15 978)	36 050	37 234	821	38 055
Zysk/ strata za rok obrotowy	-	-	-	-	-	-	-	-	36 050	36 050	(5)	36 045
Inne całkowite dochody netto z tytułu :	-	-	-	-	-	2 238	-	-	-	2 238	-	2 238
wycena kredytu	-	-	-	-	-	2 836	-	-	-	2 836	-	2 836
podatek odroczony od wyceny kredytu	-	-	-	-	-	(685)	-	-	-	(685)	-	(685)
wycena transakcji pochodnych	-	-	-	-	-	108	-	-	-	108	-	108
podatek odroczony od transakcji pochodnych	-	-	-	-	-	(21)	-	-	-	(21)	-	(21)
wycena odsetek od pożyczek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
podatek odroczony od wyceny odsetek od pożyczek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody netto	-	-	-	-	-	2 238	-	-	36 050	38 288	(5)	38 283
Przeniesienie zysków na kapitał zapasowy	-	-	-	17 639	-	-	-	(17 639)	-	-	-	-
Przeniesienie zysków na kapitał rezerwowy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pokrycie kapitałem zapasowym straty z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Objęcie akcji w ramach prawa poboru za wkład niepieniężny	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Objęcie konsolidacją utworzonej spółki zależnej zagranicznej	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Różnice powstałe z przeliczenia jednostki zagranicznej	-	-	-	-	-	-	(5)	-	-	(6)	826	820
Korekta związana ze sprzedażą udziałów spółek zależnych	-	-	-	(2 430)	-	(280)	-	1 661	-	-	-	-
Pozostałe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 31.12.2019 roku	10 000	142 797	(577)	213 394	7 365	(4 881)	(13)	(10 930)	36 050	393 205	805	394 010

**SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁACH WŁASNYCH
za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2018 roku**

	Przypadający na akcjonariuszy/udziałowców spółki										Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Różnice z przeliczenia jednostki zagranicznej	Zysk/ strata z lat ubiegłych	Zysk/ strata z roku bieżącego	Razem		
Saldo na dzień 01.01.2018 roku	10 000	142 797	(577)	171 535	7 209	491	(1)	14 541	-	345 995	(1)	345 994
Zmiany zasad polityki rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
Korekta błędów podstawowych										-		-
Saldo na dzień 01.01.2018 roku po korektach (po przekształceniu)	10 000	142 797	(577)	171 535	7 209	491	(1)	14 541	-	345 995	(1)	345 994
Zmiany w kapitale własnym	-	-	-	26 650	156	(7 330)	(7)	(27 163)	17 670	9 976	(15)	9 961
Zysk/ strata za rok obrotowy									17 670	17 670	(15)	17 655
Inne całkowite dochody netto z tytułu :	-	-	-	-	-	(7 330)	-	(357)	-	(7 687)	-	(7 687)
wycena inwestycji dostępnych do sprzedaży										-		-
wycena kredytu						(8 421)				(8 421)		(8 421)
podatek odroczony od wyceny kredytu						743				743		743
wycena transakcji pochodnych						429	-	(440)		(11)		(11)
podatek odroczony od transakcji pochodnych						(81)	-	83		2		2
wycena odsetek od pożyczek												
podatek odroczony od wyceny odsetek od pożyczek										-		-
Całkowite dochody netto	-	-	-	-	-	(7 330)	-	(357)	17 670	9 983	(15)	9 968
Przeniesienie zysków na kapitał zapasowy				26 650	-	-	-	(26 650)		-		-
Przeniesienie zysków na kapitał rezerwowy				-	156		-	(156)		-		-
Pokrycie kapitałem zapasowym straty z lat ubiegłych				-	-		-	-		-		-
Wyplata dywidendy				-	-		-	-		-		-
Objęcie akcji w ramach prawa poboru za wkład niepieniężny				-	-		-	-		-		-
wpłata na kapitał podstawowy				-	-		-	-		-		-
Objęcie konsolidacją utworzonej spółki zależnej zagranicznej				-	-		-	-		-		-
Różnice powstałe z przeliczenia jednostki zagranicznej				-	-		(7)	-		(7)	-	(7)
Pozostałe										-		-
Saldo na dzień 31.12.2018 roku	10 000	142 797	(577)	198 185	7 365	(6 839)	(8)	(12 622)	17 670	355 971	(16)	355 955

**Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych Grupy Kapitałowej P.A. NOVA za
okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku**

	Rok 2019 (01/01/2019 – 31/12/2019) TPLN	Rok 2018 (01/01/2018 – 31/12/2018) TPLN
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) netto	36 050	17 670
Korekty razem	(24 999)	(11 801)
Udział w (zyskach) stratach netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-	-
Zysk (strata) przypadający na udziały niekontrolujące	803	(16)
Amortyzacja	7 007	2 653
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	1 209	1 116
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	4 468	10 303
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	(8 966)	15
Zmiana stanu rezerw	197	(8 086)
Zmiana stanu zapasów	(8 771)	(6 151)
Zmiana stanu należności	9 384	(17 835)
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem zmiany stanu zobowiązań z tytułu pożyczek, kredytów i leasingu	(2 695)	20 581
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(38 247)	(6 479)
Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu podatku odroczonego	5 195	(69)
Podatek bieżący wykazany w rachunku zysków i strat	7 256	4 778
Zapłacony podatek dochodowy	(6 671)	(5 425)
Inne korekty	4 832	(7 186)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	11 051	5 869
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	62 057	2 685
Odsetki otrzymane, w tym:	969	-
od jednostek powiązanych	-	-
od pozostałych jednostek	969	-
Dywidendy otrzymane	6 323	291
od jednostek powiązanych	423	291
od pozostałych jednostek	5 900	-
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych (akcji/udziałów)	19 927	-
Wpływy ze sprzedaży aktywów trwałych, wartości niematerialnych i nieruchomości inwestycyjnych	22 515	2 394
Splata udzielonych pożyczek	12 323	-
od jednostek powiązanych	-	-
od pozostałych jednostek	12 323	-
Obligacje / jednostki uczestnictwa w funduszach	-	-
Lokaty	-	-
Wpływy dotyczące instrumentów pochodnych	-	-
Pozostałe	-	-
Wydatki	24 741	29 338
Nabycie aktywów finansowych (akcji/udziałów)	10	5

od jednostek powiązanych	10	5
od pozostałych jednostek	-	-
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i nieruchomości inwestycyjnych	19 389	29 330
Udzielone pożyczki	5 342	3
od jednostek powiązanych	142	3
od pozostałych jednostek	5 200	-
Obligacje / jednostki uczestnictwa w funduszach	-	-
Lokaty	-	-
Wydatki dotyczące instrumentów pochodnych	-	-
Pozostałe	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	37 316	(26 653)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	65 606	114 135
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów)	-	-
Wpływy ze sprzedaży akcji własnych	-	-
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	-	20 000
Otrzymane kredyty	59 600	92 556
Otrzymane pożyczki	5 331	472
Pozostałe	675	1 107
Wydatki	111 923	92 678
Dywidendy wypłacone	5 900	-
Nabycie akcji (udziałów) własnych	-	-
Splata kredytów	90 798	79 399
Splata pożyczek	1 661	215
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	977	1 595
Odsetki od kredytów, pożyczek, dłużnych papierów wartościowych	11 274	9 688
Odsetki od zobowiązań finansowych	73	-
Pozostałe	1 240	1 781
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	(46 317)	21 457
Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	2 050	673
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	2 017	824
zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(33)	151
Środki pieniężne na początek okresu	36 885	36 061
Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym:	38 902	36 885
o ograniczonej możliwości dysponowania	1 325	1 740

Dodatkowe informacje i objaśnienia do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego sporządzonego na dzień 31 grudnia 2019 roku

INFORMACJE OGÓLNE

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

P.A. NOVA SA powstała z przekształcenia P.A. NOVA Sp. z o.o., które nastąpiło w trybie art. 551 Kodeksu spółek handlowych na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 04.12.2006 r. w sprawie przekształcenia P.A. NOVA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną P.A. NOVA. W dniu 25.01.2007 r. P.A. NOVA SA została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000272669. Legitymuje się nr REGON 003529385.

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy Kapitałowej Emitenta jest:

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

Siedzibą jednostki dominującej są Gliwice, siedziba mieści się przy ul. Górnych Wałów 42.

Grupa Kapitałowa objęta konsolidacją pełną składa się z następujących jednostek:

P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 – jednostka dominująca;

San Development Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 – jednostka zależna, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100 % udziałów;

Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 – jednostka zależna, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100 % udziałów;

Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 – jednostka zależna, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100 % udziałów;

Galeria Galena Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 - jednostka zależna, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100 % udziałów;

Galeria Kluczbork Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 – jednostka zależna, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100 % udziałów;

P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 – jednostka zależna, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100 % udziałów;

P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 – jednostka zależna, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100 % udziałów;

P.A. NOVA Invest Racibórz Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 – jednostka zależna, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100 % udziałów;

P.A. NOVA Parki Handlowe BIS Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 – jednostka zależna, w której P.A. NOVA S.A. posiada 99,99% udziałów;

Galeria Zamoyska Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 – jednostka zależna, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100 % udziałów;

Centrum Handlowe ZET Sp. z o.o. w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 – jednostka zależna, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100 % udziałów;

P.A. NOVA Invest Kłodzko Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 – jednostka zależna, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100 % udziałów;

P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 – jednostka zależna, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100 % udziałów;

P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 – jednostka zależna, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100 % udziałów;

P.A. NOVA BT GmbH z siedzibą w Sonnefeld (Niemcy) – jednostka zależna, w której P.A. NOVA S.A. posiada 98% udziałów.

Spółki, które zostały zbyte na rzecz Torwell Investment Sp. z o.o. w 2019 r., tj.: **TI 9 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Aleja Jana Pawła II 27** (poprzednio P.A. NOVA Invest 3 Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42); **TI 10 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Aleja Jana Pawła II 27** (poprzednio P.A. NOVA Invest Krosno Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42); **TI 11 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Aleja Jana Pawła II 27** (poprzednio P.A. NOVA Invest Sosnowiec Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42); **P.A. NOVA Invest Kamienna Góra Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach**, ul. Górnych Wałów 42 zostały objęte konsolidacją wyłącznie w zakresie danych finansowych ujętych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów według stanu na koniec miesiąca kalendarzowego, w którym nastąpiło przeniesienie udziałów w danej spółce.

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

Supernova Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 – jednostka zależna, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100 % udziałów;

P.A. NOVA Management Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 – jednostka zależna, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100 % udziałów;

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

P.A. NOVA Inwestycje Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 – jednostka zależna, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100 % udziałów;

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

P.A. NOVA Invest Sanocka 6 Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 – jednostka zależna, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100 % udziałów;

P.A. NOVA Invest Zielona Góra Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 – jednostka zależna, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100 % udziałów;

P.A. NOVA Invest Częstochowa Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 – jednostka zależna, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100 % udziałów;

Spółki: Supernova Sp. z o.o., P.A. NOVA Management Sp. z o.o., PAL Sp. z o.o., P.A. NOVA Inwestycje Sp. z o.o., P.A. NOVA Invest Sanocka 6 Sp. z o.o., PAL 1 Sp. z o.o., P.A. NOVA Invest Zielona Góra Sp. z o.o. oraz P.A. NOVA Invest Częstochowa Sp. z o.o. nie zostały objęte konsolidacją z uwagi na kryterium istotności.

Udziały w wyżej wymienionych spółkach zostały w niniejszym sprawozdaniu wycenione zgodnie z MSSF 9, dla instrumentów kapitałowych tj. według ceny nabycia instrumentów kapitałowych.

Podmioty powiązane z Grupą Kapitałową:

Budoprojekt Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 – znaczący inwestor (posiada 24,36% udziałów

w kapitale i 34,31% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy P.A. NOVA S.A.).

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

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

Okres sprawozdawczy	Kurs na ostatni dzień okresu
01.01.2019-31.12.2019	4,2585
01.01.2018-31.12.2018	4,3000

OKRESY PREZENTOWANE

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na dzień 31.12.2019 roku i obejmuje okres 12 miesięcy, tj. od dnia 01.01.2019 roku do dnia 31.12.2019 roku.

Dla danych prezentowanych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz pozycjach pozabilansowych zaprezentowano porównywalne dane finansowe na dzień 31.12.2018 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 01.01.2018 roku do 31.12.2018 roku.

ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji, w ocenie kierownictwa jednostki dominującej, istnieje jednak niepewność, która może powodować wątpliwości co do zdolności grupy kapitałowej do kontynuowania działalności. Wskazana wątpliwość została opisana poniżej.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 13 marca 2020r. w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu zagrożenia epidemicznego (dalej rozporządzenie MZ - DZ.U.2020 poz.433) od dnia 14 marca do odwołania, ustanowiono w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 2000 m2 czasowe ograniczenie handlu detalicznego. Regulacje te dotknęły bezpośrednio obiekty handlowe będące w posiadaniu spółek Grupy Kapitałowej P.A. NOVA. Mają one bezpośredni wpływ na bieżącą sytuację finansową ze względu na istotne obniżenie poziomu wpływów z tytułu czynszu najmu. Kierownictwo spółek będących właścicielami obiektów handlowych ocenia, że sytuacja, w której będą obowiązywały ograniczenia w handlu detalicznym potrwa do końca czerwca br. Prognozowany spadek wpływów czynszowych w tym okresie wyniesie ok. 80%. Wynika to z faktu, iż tylko część najemców może prowadzić działalność handlową zgodnie z rozporządzeniem MZ, a wartość czynszu z lokali tych najemców stanowi ok. 20% łącznej sumy czynszów w obiekcie handlowym. Przyjęte regulacje wskazują na prawo pozostałych najemców do zaprzestania regulowania opłat czynszowych.

W konsekwencji takiego stanu rzeczy istotnemu pogorszeniu ulegnie sytuacja płynnościowa spółek będących właścicielami obiektów handlowych. Spadek przychodów o ok. 80% uniemożliwi realizację spłaty rat kredytowych kredytów inwestycyjnych zgodnie z harmonogramami umownymi. W prowadzonej analizie uwzględniono uzgodnione z bankami zawieszenie płatności rat kredytowych w zakresie kapitału jak i odsetek, do końca czerwca 2020 r. oraz do końca września 2020 r. (zgodnie z założeniami przyjętymi przez kierownictwo Grupy Kapitałowej P.A. NOVA. W konsekwencji takiego zawieszenia spłat, przesunięciu ulegnie ostateczny termin spłaty kredytów inwestycyjnych lub kwota raty balonowej oraz utrzymana zostanie zdolność spółek do regulowania bieżących zobowiązań wynikających z kosztów utrzymania obiektów. W zakresie tych kosztów, opłaty otrzymywane od najemców mogą je pokryć w całości, ew. deficyt z racji swojej skali może być pokryty środkami własnymi spółek zależnych. Rozmowy z bankami w zakresie czasowego zawieszenia płatności rat

kredytowych w większości zostały już zakończone lub są zaawansowane, a strony są zgodne co do konieczności dostosowania harmonogramów spłat do istotnie zmienionej sytuacji rynkowej.

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

Analiza wpływu bieżącej sytuacji na działalność i wyniki finansowe Grupy Kapitałowej P.A. NOVA w 2020 r. oparte są na następujących założeniach:

- Obiekty handlowe generują przychody z tyt. czynszu i opłaty serwisowej w pełnej wysokości w miesiącach I-II oraz VII-XII 2020 r. (założono, że po okresie ograniczenia handlu detalicznego przychody z najmu wrócą do poziomu sprzed okresu pandemii).
- Wpływy w okresie 3,5 miesięcy (III-VI) przyjęte są przy założeniu obowiązywania w tym okresie rozporządzenia MZ i zakładają funkcjonowanie jedynie części sklepów, zgodnie z ww. rozporządzeniem.
- Sklepy, które prowadzą działalność w tym okresie, płacą 100% czynszu i opłaty serwisowej zgodnie z obowiązującymi umowami najmu. Dla potrzeb analizy nie są założone żadne wpływy czynszowe z zamkniętych lokali.
- W odniesieniu do spłaty kredytów przyjęte zostały uzgodnione z bankami założenia zawieszenia spłaty rat kapitałowych i odsetkowych w okresie III-VI oraz IV-IX.
- W prognozie nie zostały ujęte żadne ew. ulgi w daninach publiczno-prawnych.

Po przyjęciu powyższych założeń, kierownictwo Grupy Kapitałowej P.A. NOVA szacuje, iż łączny spadek przychodów z tytułu najmu nieruchomości w sprawozdaniu skonsolidowanym za rok 2020 w porównaniu z rokiem ubiegłym, wynikający z epidemii koronawirusa wyniesie ok. 10,6 mln PLN. Skonsolidowany wynik na sprzedaży ulegnie z tego tytułu pogorszeniu o ok. 12 mln PLN, a saldo przepływów pieniężnych spadnie o ok. 3,5 mln PLN. Znaczące wahania kursu EUR nie stanowią istotnego ryzyka dla Grupy, gdyż zaciągnięte kredyty jak i czynsz w umowach najmu wyrażone są w tej walucie, następuje więc naturalny hedging obu tych strumieni pieniężnych.

W przypadku faktycznej realizacji założeń wskazanych w opisanym powyżej scenariuszu, w ocenie kierownictwa jednostki dominującej założenie kontynuacji działalności jest niezagrażone. W sytuacji, gdyby jednak któreś z kluczowych założeń przyjętych do analizy się nie zrealizowało w istotnym zakresie, istnieje ryzyko braku możliwości kontynuacji działalności przez Grupę Kapitałową spowodowane koniecznością pokrycia przez jednostkę dominującą zobowiązań finansowych spółek zależnych. Jako kluczowe założenia Grupa identyfikuje:

- Wydłużenie okresu czasowego ograniczenia handlu detalicznego powyżej 3 miesięcy
- Brak zawarcia przez Spółki zależne aneksów w zakresie czasowego zawieszenia płatności rat kredytowych
- Znaczące pogorszenie się sytuacji finansowej kluczowych najemców powodujące istotne obniżenie przychodów z najmu w okresie po pandemii.

Kierownictwo będzie nadal monitorować potencjalny wpływ i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla Grupy.

SKŁAD ORGANÓW SPÓŁKI NA DZIEŃ 31.12.2019 R.

Skład organów Grupy oraz zmiany w trakcie roku obrotowego zostały opisane w pkt. 1.5. Sprawozdania z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej.

INFORMACJA O KONSOLIDACJI

P.A. NOVA S.A. jest Jednostką dominującą w Grupie Kapitałowej, która sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 16.04.2020 roku.

PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

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

Oświadczenie o zgodności

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

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez UE („MSSF UE”). Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania MSSF, MSSF mające zastosowanie do tego sprawozdania finansowego nie różnią się od MSSF UE. MSSF UE obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”), a w zakresie nieuregulowanym powyższymi standardami zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2019 poz. 351 z późn. zm.) i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2018 r. poz. 757).

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

Podstawa sporządzenia

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

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

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

Podstawa konsolidacji

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zawiera sprawozdanie finansowe jednostki dominującej oraz sprawozdania jednostek kontrolowanych przez jednostkę dominującą (czyli jej jednostek zależnych,

co obejmuje także jednostki specjalnego przeznaczenia). Uznaje się, że kontrola występuje wówczas, gdy jednostka dominująca ma możliwość wpływania na politykę finansową i operacyjną podległej jednostki w celu osiągnięcia korzyści z jej działalności. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze. W celu eliminacji jakichkolwiek rozbieżności w stosowanych zasadach rachunkowości wprowadza się korekty.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Połączenia jednostek gospodarczych

W okresie sprawozdawczym nie miało miejsca połączenie jednostek gospodarczych.

Wartość firmy

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.

Wartość godziwa

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

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

Zarówno główny, jak i najbardziej korzystny rynek muszą być dostępne dla 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.

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

Niezależni rzeczoznawcy (na potrzeby sprzedaży, zabezpieczenia finansowania) są angażowani do przeprowadzenia wyceny znaczących aktywów takich jak nieruchomości, czy aktywa dostępne do sprzedaży. Na potrzeby ujawnienia wyników wyceny do wartości godziwej Grupa ustaliła klasy aktywów i zobowiązań na podstawie rodzaju, cech i ryzyka związanego z poszczególnymi składnikami aktywów i zobowiązań oraz poziom w hierarchii wartości godziwej, jak opisano powyżej.

Wycena aktywów i pasywów

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

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

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

Nieruchomości, które stanowiły rzeczowe składniki majątku trwałego w dniu „przejścia na MSR/MSSF” zostały przeszacowane do wartości godziwej. Przeszacowania dokonano w oparciu o wyceny sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego.

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

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

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

Inwestycje rozpoczęte dotyczą środków trwałych będących w toku budowy lub montażu i są wykazywane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia, pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Środki 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 Grupa wykazuje depozyty złożone na rachunkach bankowych, stanowiące zabezpieczenie wydanych gwarancji bankowych, które na okres zabezpieczenia stanowią własność banków. Zasada wyceny w wartości nominalnej, nieuwzględniającej zmiany wartości pieniądza w czasie wynika z faktu, że z tytułu lokowania depozytów w bankach, Grupa systematycznie otrzymuje odsetki od tych należności.

Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne, które stanowiły składniki majątku Grupy w dniu „przejścia na MSR/MSSF” zostały przeszacowane do wartości godziwej. Przeszacowania dokonano w oparciu o wyceny sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego.

Aktywa finansowe

Aktywa finansowe klasyfikowane są do następujących kategorii wyceny:

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

Jednostka klasyfikuje składnik aktywów finansowych na podstawie modelu biznesowego jednostki w zakresie zarządzania aktywami finansowymi oraz charakterystyki wynikających z umowy przepływów pieniężnych dla

składnika aktywów finansowych (tzw. „kryterium SPPI”). Jednostka dokonuje reklasyfikacji inwestycji w instrumenty dłużne wtedy i tylko wtedy, gdy zmianie ulega model zarządzania tymi aktywami.

Wycena na moment początkowego ujęcia

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

Zaprzestanie ujmowania

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

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

Wycena po początkowym ujęciu

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

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

Instrumenty dłużne – aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie

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

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

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych zamortyzowanym kosztem Grupa klasyfikuje:

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

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

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

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

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

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

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

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

W momencie początkowego ujęcia Grupa może dokonać nieodwołalnego wyboru dotyczącego ujmowania w innych całkowitych dochodach późniejszych zmian wartości godziwej inwestycji w instrument kapitałowy, który nie jest przeznaczony do obrotu ani nie jest warunkową zapłatą ujętą przez jednostkę przejmującą w ramach połączenia jednostek, do którego ma zastosowanie MSSF 3. Wybór taki dokonywany jest oddzielnie dla każdego instrumentu kapitałowego. Skumulowane zyski lub straty poprzednio ujęte w innych całkowitych dochodach nie podlegają przeklasyfikowaniu do wyniku finansowego. 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 Grupa:

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

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

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

Utrata wartości aktywów finansowych

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

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

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

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

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

Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych, które nie podlegają konsolidacji wycenia się zgodnie z MSSF 9 – według ceny nabycia.

Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

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

Wartość odzyskiwalna składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne odpowiada wartości godziwej pomniejszonej o koszty doprowadzenia do sprzedaży tego składnika aktywów lub odpowiednio ośrodka wypracowującego środki pieniężne, lub jego wartości użytkowej, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Wartość odzyskiwalną ustala się dla poszczególnych aktywów, chyba że dany składnik aktywów nie generuje samodzielnie wpływów pieniężnych, które są w większości niezależne od generowanych przez inne aktywa lub grupy aktywów. Jeśli wartość bilansowa składnika aktywów jest wyższa niż jego wartość

odzyskiwalna, ma miejsce utrata wartości i dokonuje się wówczas odpisu do ustalonej wartości odzyskiwalnej. Przy szacowaniu wartości użytkowej prognozowane przepływy pieniężne są dyskontowane do ich wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej przed uwzględnieniem skutków opodatkowania odzwierciedlającej bieżące rynkowe oszacowanie wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko typowe dla danego składnika aktywów. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości składników majątkowych używanych w działalności kontynuowanej ujmują się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, w pozostałej działalności operacyjnej.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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). Rozliczenia okresowe czynne oraz przychód z tytułu kontraktów wyceniane są zgodnie z MSSF 15.

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

Zasady te są stosowane przy wykorzystaniu modelu pięciu kroków:

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

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

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

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

Aktywa trwale przeznaczone do zbycia

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

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

Kapitały

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

Pozostałe kapitały to:

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

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

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

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

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

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

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

Zobowiązania 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, Grupa nie stosuje zasady wykazywania tych zobowiązań w wartości godziwej uwzględniającej zmianę wartości pieniądza w czasie. Wobec powyższego zobowiązania z tytułu dostaw i usług są w całości wykazywane jako krótkoterminowe.

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

Na dzień 31 grudnia 2019 roku żadne zobowiązania finansowe nie zostały zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

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

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

Grupa wyłącza ze swojego bilansu zobowiązania 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 Grupa ujmuje jako wygaśnięcie pierwotnego zobowiązania finansowego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego.

Przed 1 stycznia 2018 roku znaczące modyfikacje warunków umowy dotyczącej istniejącego zobowiązania finansowego Grupa ujmowała jako wygaśnięcie pierwotnego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego. Powstająca z tytułu zamiany różnica odnośnych wartości bilansowych wykazywana była w zysku lub stracie.

Od 1 stycznia 2018 roku 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

Umowy leasingu finansowego, które przenoszą na Grupę zasadniczo całe ryzyko i korzyści wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, są ujmowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień rozpoczęcia leasingu według niższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej środka trwałego stanowiącego przedmiot leasingu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych. Opłaty leasingowe są rozdzielane pomiędzy koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania z tytułu leasingu, w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe są ujmowane w zysku lub stracie, chyba że spełnione są wymogi kapitalizacji.

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.

Umowy leasingowe, zgodnie, z którymi leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie pożytki wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego oraz późniejsze raty leasingowe ujmowane są jako koszty operacyjne w zysku lub stracie metodą liniową przez okres trwania leasingu.

Warunkowe opłaty leasingowe są ujmowane jako koszt w okresie, w którym stają się należne.

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

Do rozliczeń międzyokresowych (pasywnych) zalicza się:

- otrzymane płatności z tytułu realizacji kontraktów długoterminowych niestanowiące przychodów faktycznie zrealizowanych,
- rozliczane w czasie dotacje (dotacje rozliczane są systematycznie w czasie użytkowania dotowanych środków trwałych jako przychody wykazywane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów).

Podatki

Podatek bieżący

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

Podatek odroczony

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

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

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

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

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

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

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

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

Grupa 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 prawny do przeprowadzenia kompensat należności ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku i odroczonego podatku dochodowego ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

Podatek od towarów usług

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

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

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

Ocena niepewności co do rozliczeń podatkowych

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

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

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

Przychody z umów z klientami

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

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

Zasady te są stosowane przy wykorzystaniu modelu pięciu kroków:

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

Identyfikacja umowy z klientem

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

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

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

Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia

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

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

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

Ustalenie ceny transakcyjnej

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

Wynagrodzenie zmienne

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

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

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

Przypisanie ceny transakcyjnej do zobowiązań do wykonania świadczenia

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

Spełnianie zobowiązań do wykonania świadczenia

Grupa ujmuje przychody w momencie spełnienia (lub w trakcie spełniania) zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzonego dobra lub usługi klientowi. W odniesieniu do umów dotyczących usług ciągłych, na podstawie których Grupa ma prawo do otrzymania od klienta wynagrodzenia w kwocie, która odpowiada bezpośrednio wartości, jaką dla klienta ma świadczenie dotychczas wykonane, Grupa ujmuje przychód w kwocie, którą ma prawo zafakturować.

Wynagrodzenie zleceniodawcy a wynagrodzenie pośrednika

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

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

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

Wynagrodzenie zmienne

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

Jednostka szacuje kwotę wynagrodzenia zmiennego stosując metodę wartości najbardziej prawdopodobnej

Istotny komponent finansowania

W przypadku umów z klientami, dla których okres pomiędzy przekazaniem przyrzonego dobra lub usługi klientowi a momentem zapłaty za dobro lub usługę przekracza jeden rok Grupa oceniła, że umowy zawierają istotny element finansowania ze względu na trudność w realizacji umowy. W celu ustalenia ceny transakcyjnej, Grupa koryguje przyrzoną kwotę wynagrodzenia o istotny komponent finansowania stosując stopę

dyskontową, która zostałaby zastosowana w przypadku zawarcia oddzielnej transakcji finansowania pomiędzy jednostką a jej klientem w momencie zawarcia umowy.

Grupa zdecydowała się nie korygować 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 Grupa nie wydzieliła istotnego elementu finansowania

Wynagrodzenie niepieniężne

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

Gwarancje

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

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

Aktywowane koszty doprowadzenia do zawarcia umowy

Grupa ujmuje dodatkowe koszty doprowadzenia do zawarcia umowy z klientem jako składnik aktywów, jeżeli spodziewa się, że koszty te odzyska. Dodatkowe koszty doprowadzenia do zawarcia umowy to koszty ponoszone przez jednostkę w celu doprowadzenia do zawarcia umowy z klientem, których jednostka nie poniosłaby, jeżeli umowa nie zostałaby zawarta. Dodatkowe koszty doprowadzenia do zawarcia umowy obejmują np. 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. Grupa ujmuje dodatkowe koszty doprowadzenia do zawarcia umowy jako koszty w momencie ich poniesienia.

Aktywa z tytułu umowy

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

Należności

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

Zobowiązania z tytułu umowy

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

Aktywa z tytułu prawa do zwrotu

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

Zobowiązanie do zwrotu wynagrodzenia

Grupa ujmuje zobowiązanie do zwrotu wynagrodzenia, jeżeli po jego otrzymaniu oczekuje, że zwróci jego część lub całość klientowi. Zobowiązanie do zwrotu wynagrodzenia wycenia się w kwocie otrzymanego wynagrodzenia (lub należności), do którego – zgodnie z oczekiwaniem jednostki – nie jest ona uprawniona (tj. w wysokości kwot nieujętych w cenie transakcyjnej). Zobowiązanie do zwrotu wynagrodzenia (oraz odpowiednia

zmiana ceny transakcyjnej oraz wynikająca z niej zmiana zobowiązania z tytułu umowy) jest aktualizowane na koniec każdego okresu sprawozdawczego w związku ze zmianami okoliczności.

Ujęcie przychodów i kosztów oraz zasady ustalenia wyniku finansowego

Przychody ze sprzedaży produktów oraz usług wykazywane są w wartościach netto (bez podatku od towarów i usług) wynikających z transakcji sprzedaży, z uwzględnieniem upustów i rabatów.

W przypadku realizacji kontraktów długoterminowych, 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.

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

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

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

Pozostałe 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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Zysk netto na akcję

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

Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w roku 2019

- MSSF „Leasing”

MSSF 16 wprowadza jednolity model rachunkowości leasingobiorcy i wymaga, aby leasingobiorca ujmował aktywa i zobowiązania wynikające z każdego leasingu z okresem przekraczającym 12 miesięcy, chyba że bazowy składnik aktywów ma niską wartość. W dacie rozpoczęcia leasingobiorca ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania bazowego składnika aktywów oraz zobowiązanie z tytułu leasingu, które odzwierciedla jego obowiązek dokonywania opłat leasingowych.

Grupa zastosowała przepisy MSSF 16 z tytułu ujmowania prawa wieczystego użytkowania gruntu retrospektywnie z łącznym efektem pierwszego zastosowania niniejszego standardu ujętego w dniu pierwszego zastosowania. Grupa postanawia w odniesieniu do poszczególnych umów wycenić składnik aktywów z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntu w kwocie równej zobowiązaniu z tytułu leasingu, skorygowanej o kwoty wszelkich przedpłat lub naliczonych opłat leasingowych odnoszących się do tego leasingu, ujętych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej bezpośrednio sprzed dnia pierwszego zastosowania.

Grupa przeanalizowała wszystkie obowiązujące umowy i tylko w przypadku prawa wieczystego użytkowania gruntów stwierdziła, że występuje leasing finansowy, wszystkie pozostałe umowy traktowała już wcześniej jako leasing finansowy. W przypadku aktywa z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów - przyjęto okres trwania leasingu tożsamy z długością nabytego użytkowania. Wysokość stopy dyskonta wyznaczono w oparciu o rynkowe stawki oprocentowania kredytów bankowych, ze szczególnym uwzględnieniem aktualnych umów kredytowych Grupy. Kształtowała się ona na poziomie 2,93%. Grupa zaprezentowała skutki wprowadzenia standardu w nocie 1.2.1.

Interpretacja KIMSF 23 „Ujęcie niepewności w podatku dochodowym”.

Odroczony podatek dochodowy ustala się przy zastosowaniu stawek i przepisów podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać wtedy, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany a zobowiązanie rozliczone, przyjmując za podstawę stawki i przepisy podatkowe, które obowiązywały prawnie lub faktycznie na koniec okresu sprawozdawczego. Zobowiązania i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzone są od różnic przejściowych pomiędzy wartością podatkową aktywów i zobowiązań, a ich wartością bilansową w sprawozdaniu finansowym, za wyjątkiem różnic przejściowych wynikających z początkowego ujęcia aktywa czy zobowiązania w transakcji niestanowiącej połączenia przedsięwzięć.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmuje się, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który umożliwi potrącenie różnic przejściowych lub wykorzystanie strat podatkowych. Kompensaty aktywów i zobowiązań z tytułu podatku odroczonego dokonuje się, gdy podmiot posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł do przeprowadzenia kompensaty należności i zobowiązań z tytułu bieżącego podatku dochodowego oraz gdy aktywa i zobowiązania z tytułu podatku odroczonego dotyczą podatku dochodowego nałożonego przez tę samą władzę podatkową. Prawdopodobieństwo realizacji aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego z przyszłymi zyskami podatkowymi opiera się na budżetach kontraktów. Grupa ujęła w księgach rachunkowych aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego do wysokości, do której jest prawdopodobne, iż osiągnie zysk do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Ocena niepewności co do rozliczeń podatkowych

Jeżeli w ocenie Grupy jest prawdopodobne, że podejście do kwestii podatkowej lub grupy kwestii podatkowych będzie zaakceptowane przez organ podatkowy, Grupa określa dochód do opodatkowania (stratę podatkową), podstawę opodatkowania, niewykorzystane straty podatkowe, niewykorzystane ulgi podatkowe i stawki podatkowe z uwzględnieniem podejścia do opodatkowania planowanego lub zastosowanego w swoim zeznaniu podatkowym. Jeżeli Grupa stwierdzi, że nie jest prawdopodobne, że organ podatkowy zaakceptuje podejście Grupy do kwestii podatkowej lub grupy kwestii podatkowych, wówczas Grupa odzwierciedla wpływ niepewności przy ustalaniu dochodu do opodatkowania (straty podatkowej), niewykorzystanych strat podatkowych, niewykorzystanych ulg podatkowych lub stawek podatkowych, określając naj-bardziej prawdopodobny scenariusz, będący pojedynczą kwotą spośród możliwych wyników.

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

- **MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe”** niezatwierdzony w UE; obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie,
- **MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”**, niezatwierdzony w UE; obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub po tej dacie,
- **Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”**, niezatwierdzone w UE; termin obowiązywania nie został ustalony,
- **Zmiany do MSSF 3 „Połączenia jednostek gospodarczych**, niezatwierdzone w UE; obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie,

- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” oraz MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”** – obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie,
- **Zmiany do Odniesień do Założeń Konceptyjnych MSSF**, niezatwierdzone w UE; obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie.
- **Zmiany do MSSF 9, MSR 39 i MSSF 7**: Reforma wskaźników referencyjnych stóp procentowych, niezatwierdzone w UE; obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie,
- **Zmiany do MSR 1 "Prezentacja sprawozdań finansowych: Podział zobowiązań na krótkoterminowe i długoterminowe"** (opublikowano dnia 23 stycznia 2020 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 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

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

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

PODSTAWOWE OSĄDY RACHUNKOWE I PODSTAWY SZACOWANIA NIEPEWNOŚCI

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

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

Szacowanie utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych

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

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

Szacowanie utraty wartości udziałów w spółkach zależnych

Grupa wycenia udziały w spółkach zależnych w cenie nabycia. Zgodnie z zapisami MSR 36, Grupa jest zobowiązana do corocznej identyfikacji wystąpienia ewentualnych przesłanek do utraty wartości w zakresie udziałów w jednostkach zależnych. Grupa identyfikuje przesłankę do przeprowadzenia testu na utratę wartości w przypadku, gdy wartość księgowa aktywów netto spółki zależnej jest niższa niż wartość udziałów w aktywach sprawozdania z sytuacji finansowej Grupy. W przypadku zaistnienia takiej przesłanki, Grupa dokonuje testu na utratę wartości polegającego na określeniu wartości odzyskiwanej jako sumy szacowanych zdyskontowanych

przyszłych przepływów pieniężnych które według osądu Zarządu Spółki dominującej wygeneruje spółka zależna. W przypadku, w którym wartość odzyskiwana jest niższa od wartości bilansowej, zgodnie z zapisami MSR 36 Grupa dokonuje odpisu aktualizującego.

Szacowanie rezerw na naprawy gwarancyjne

Specyfika działalności Spółki dominującej wymaga udzielania gwarancji usunięcia wad i usterek (gwarancja i rękojmia) z tytułu wykonywanych robót budowlanych. Równocześnie zleceniodawcy wymagają złożenia odpowiednich zabezpieczeń na wypadek nie wykonania zobowiązań gwarancyjnych. Zabezpieczenia ustalane są na poziomie określonym umownie w wysokości 1% wartości wykonanych prac. Doświadczenie Zarządu pokazuje, że faktyczna wartość kosztów ponoszonych przy usuwaniu wad i usterek w okresie gwarancyjnym kształtuje się na zupełnie innym (niższym) poziomie. Toteż rezerwy na naprawy gwarancyjne wykazywane są w wysokości oszacowanej przez Zarząd przy udziale osób bezpośrednio odpowiedzialnych za realizację poszczególnych zleceń (kierownicy budów).

Szacowanie wartości firmy

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

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

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

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

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

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

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

Szacowanie przychodów i kosztów kontraktów długoterminowych

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

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

Szacowanie rezerw na świadczenia pracownicze

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

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

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

Wartość godziwa instrumentów finansowych

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

Stawki amortyzacyjne

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

Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

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

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

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

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

Klauzulę GAAR należy stosować w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie oraz do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiągane. Wdrożenie powyższych przepisów umożliwi

polskim organom kontroli podatkowej kwestionowanie realizowanych przez podatników prawnych ustaleń i porozumień, takich jak restrukturyzacja i reorganizacja grupy.

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

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

Rezerwy na sprawy sporne

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

SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI

Podział na segmenty

Podział na segmenty działalności (MSSF 8) przedstawiono w poniższej tabeli. Obecnie Grupa prowadzi działalność również za granicą. Podziału przychodów dokonano w oparciu o podział na rynek krajowy oraz zagraniczny. Nadto Grupa sklasyfikowała swoją działalność według jej rodzajów. Niektóre z aktywów i zobowiązań nie mogą być przypisane do konkretnych segmentów, ponieważ dotyczą całej działalności Grupy – w takim przypadku zostały one wykazane w ostatniej kolumnie poniższej tabeli.

Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów:	
Rynek krajowy	248 352
Rynek zagraniczny	35 684

	obiekty komercyjne na własny rachunek (do wynajmu)	obiekty własne planowane / realizowane	obiekty budowlane do sprzedaży na zewnątrz	działalność projektowa	działalność informatyczna	działalność badawczo-rozwojowa	ogólne / nie przyporządkowane do żadnego segmentu
Aktywa niematerialne	3 082	-	1	18	-	185	4
Rzeczowe aktywa trwałe	166	305	1 446	46	53	4 071	10 079
Należności długoterminowe	408	-	-	-	-	-	460
Nieruchomości inwestycyjne	646 918	7 487	26 117	-	-	-	-
Długoterminowe aktywa finansowe	8 116	5	3	-	-	-	1 473
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	7 372	-	-	-	-	-	-
<u>Razem nakłady inwestycyjne (Aktywa trwałe + Aktywa dostępne do sprzedaży - Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego - Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe)</u>	<u>666 062</u>	<u>7 797</u>	<u>27 567</u>	<u>64</u>	<u>53</u>	<u>4 256</u>	<u>12 016</u>
Zapasy i należności krótkoterminowe	3 111	63	40 622	960	1 763	-	2 014
Inwestycje krótkoterminowe	30 773	2	904	-	-	-	7 223
Zadłużenie z tytułu kredytów i pożyczek	(310 287)	-	(21 248)	-	-	-	(19 649)
Aktywa własne	389 659	7 862	47 845	1 024	1 816	4 256	1 604

Przychody ze sprzedaży	81 576	-	190 172	2 943	6 779	-	2 566
Struktura % przychodów ze sprzedaży	29%	0%	68%	1%	2%	0%	1%
Koszt własny sprzedaży powiększony o koszty sprzedaży	33 820	-	179 304	5 728	6 564	2 332	823
Koszty finansowe	9 881	-	3 707	-	-	-	2 787
Wynik segmentu	37 875	=	7 161	(2 785)	215	(2 332)	(1 044)

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

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Aktywa trwałe

1.1. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe	31.12.2019	31.12.2018
a) środki trwałe (w tym)	15 855	17 516
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	597	517
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	10 955	11 295
- urządzenia techniczne i maszyny	977	1 378
- środki transportu	2 787	3 423
- inne środki trwałe	539	691
- inwestycje w obcych środkach trwałych	-	212
b) środki trwałe w budowie	311	14 184
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe razem	16 166	31 700

Rzeczowe aktywa trwałe (struktura własnościowa)	31.12.2019	31.12.2018
a) własne	13 545	28 602
b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu, w tym:	2 621	3 098
- leasingu	2 621	3 098
Rzeczowe aktywa trwałe bilansowe razem	16 166	31 700

Zmiany rzeczowych aktywów trwałych

Zmiany rzeczowych aktywów trwałych (wg grup rodzajowych) w okresie od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) w okresie od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 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	543	14 898	5 168	9 012	3 388	2 121	35 130
b) zwiększenia (z tytułu)	86	-	103	323	219	-	731
- nabycia	-	-	103	-	219	-	322
- przesunięcia wewnętrzne między grupami	-	-	-	-	-	-	-
- przyjętych z leasingu	86	-	-	323	-	-	409
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	(53)	(1 864)	(242)	-	(2 159)
- likwidacji	-	-	-	-	-	-	-
- sprzedaży	-	-	(53)	(1 864)	-	-	(1 917)
- przemieszczenia wewnętrznego	-	-	-	-	-	-	-
- inne (likwidacja, wycofanie z ewidencji w wyniku inwentaryzacji)	-	-	-	-	(242)	-	(242)
- inne	-	-	-	-	-	-	-
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	629	14 898	5 218	7 471	3 365	2 121	33 702
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	26	3 602	3 790	5 590	2 697	1 909	17 614
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	6	341	451	(906)	129	212	233
- amortyzacja bieżąca	6	341	504	958	367	212	2 388
- korekty lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-
- przesunięcia wewnętrzne między grupami	-	-	-	-	-	-	-
- amortyzacja sprzedanych środków trwałych	-	-	(53)	(1 864)	-	-	(1 917)
- amortyzacja zlikwidowanych środków trwałych	-	-	-	-	(238)	-	(238)
- inne	-	-	-	-	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	32	3 943	4 241	4 684	2 826	2 121	17 847
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	597	10 955	977	2 787	539	-	15 855

Zmiany rzeczowych aktywów trwałych (wg grup rodzajowych) w okresie od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) w okresie od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 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	524	11 280	4 166	6 941	2 969	2 121	28 001

b) zwiększenia (z tytułu)	19	3 618	1 006	2 211	1 654	-	8 508
- nabycia	-	1 912	1 006	181	1 294	-	4 393
- przesunięcia wewnętrzne między grupami	-	-	-	-	-	-	-
- przejęcia z inwestycji (rozliczenie środków w budowie)	19	1 706	-	-	360	-	2 085
- przejęcia z inwestycji (rozliczenie nieruchomości inwestycyjnych)	-	-	-	-	-	-	-
- przejętych z leasingu	-	-	-	2 030	-	-	2 030
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	(8)	(139)	(1 237)	-	(1 384)
- likwidacji	-	-	-	-	-	-	-
- sprzedaży	-	-	-	(139)	(1 237)	-	(1 376)
- przemieszczenia wewnętrznego	-	-	-	-	-	-	-
- inne (likwidacja, wycofanie z ewidencji w wyniku inwentaryzacji)	-	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	(8)	-	-	-	(8)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	543	14 898	5 164	9 013	3 386	2 121	35 125
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	22	3 331	3 243	4 943	2 257	1 696	15 492
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	4	272	543	647	438	213	2 117
- amortyzacja bieżąca	4	272	548	782	497	213	2 316
- korekty lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-
- przesunięcia wewnętrzne między grupami	-	-	-	-	-	-	-
- amortyzacja sprzedanych środków trwałych	-	-	-	(135)	(59)	-	(194)
- amortyzacja zlikwidowanych środków trwałych	-	-	(5)	-	-	-	(5)
- inne	-	-	-	-	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	26	3 603	3 786	5 590	2 695	1 909	17 609
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	517	11 295	1 378	3 423	691	212	17 516

1.2. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne	31.12.2019	31.12.2018
Nieruchomości użytkowane (wynajmowane)	500 136	599 704
Pozostałe nieruchomości inwestycyjne	180 386	49 398

Zmiany stanu nieruchomości inwestycyjnych	31.12.2019	31.12.2018
a) stan na początek okresu	649 102	708 279
b) zwiększenie (z tytułu)	67 023	55 031
- przekwalifikowane	3 986	3 552
- nabycie / wytworzenie	8 361	50 479

- przekwalifikowanie ze środków trwałych w budowie w związku z oddaniem do użytkowania	6 220	-
- objęcie konsolidacją	-	-
- aktywa trwałe klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	33 373	1 000
- prawo wieczystego użytkowania gruntów	15 083	
- nieruchomości inwestycyjne w budowie		
c) zmniejszenia (z tytułu)	35 603	114 208
- sprzedaży	15 263	37 798
- przekwalifikowanie do rzeczowych aktywów trwałych (w ramach jednostki dominującej oraz w związku ze sprzedażą do spółek objętych konsolidacją)	2 872	1 190
- likwidacja nakładów inwestycyjnych / koszty zamiany nieruchomości	-	113
- wydanie na potrzeby realizacji kontraktu deweloperskiego	5 845	1 422
- korekta wartości wydania na potrzeby realizacji kontraktu deweloperskiego	-	-
- aktywa trwałe klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	7 372	73 558
- amortyzacja rezydualna	4 251	127
- przejęcie z mocy prawa na własność gminy	-	-
- umorzenie wartości nieruchomości	-	-
-przekwalifikowanie z rzeczowych aktywów trwałych	-	-
d) stan na koniec okresu	680 522	649 102

Grupa dokonała weryfikacji wartości nieruchomości inwestycyjnych wykazanych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, celem identyfikacji ewentualnych przesłanek do utraty wartości tych aktywów. Na dzień 31.12.2019 nie zidentyfikowała utraty wartości tego składnika majątku.

1.2.1. Zastosowanie MSSF 16

	Dwanaście miesięcy zakończonych 31 grudnia 2019 (bez wpływu MSSF 16)	Zastosowanie MSSF 16	Dwanaście miesięcy zakończonych 31 grudnia 2019 (dane zaraportowane)
Przychody ze sprzedaży	284 036	-	284 036
Koszty operacyjne netto, w tym:	227 484	443	227 927
Amortyzacja	6 564	443	7 007
Usługi obce	125 206	-	125 206
Podatki i opłaty	5 913	-	5 913
Zysk ze zmniejszenia zakresu leasingu	-	-	-
Zysk z działalności operacyjnej	46 476	(443)	46 033
Przychody finansowe, w tym:	18 627	-	18 627
Różnice kursowe	56	-	56
Koszty finansowe, w tym:	15 928	447	16 375
Koszty odsetek	10 712	447	11 159
Udziały w zyskach/(stratach) netto jednostek rozliczanych metodą praw własności	-	-	-
Zysk brutto	49 175	(890)	48 285
Podatek dochodowy	11 433	-	11 433
Zysk netto	37 742	(890)	36 852

	Dwanaście miesięcy zakończonych 31 grudnia 2019 (bez wpływu MSSF 16)	Zastosowanie MSSF 16	Dwanaście miesięcy zakończonych 31 grudnia 2019 (dane zaraportowane)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	25 872	(14 821)	11 051
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	37 316	-	37 316
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(46 317)	-	(46 317)
Razem przepływy pieniężne netto	16 871	(14 821)	2 050
Środki pieniężne na koniec okresu	38 902	-	38 902

	12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2019 (bez wpływu MSSF 16)	Zastosowanie MSSF 16	12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2019 (dane zaraportowane)
Aktywa trwałe	723 253	12 201	735 454
Rzeczowe aktywa trwałe	16 082	84	16 166
Nieruchomości inwestycyjne	668 405	12 117	680 522
Wartości niematerialne	3 290	-	3 290
Należności długoterminowe i inne rozliczenia międzyokresowe	11 034	-	11 034
Aktywa z tytułu odroczonego podatku odroczonego	24 442	-	24 442
Aktywa obrotowe	154 430	2 013	156 443
Zapasy	20 096	-	20 096
Należności krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe	97 445	-	97 445
Środki pieniężne	39 414	(512)	38 902
Aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	4 847	2 525	7 372
Aktywa razem	885 055	14 214	899 269

	31 grudnia 2019 (bez wpływu MSSF 16)	Zastosowanie MSSF 16	31 grudnia 2019 (dane zaraportowane)
Kapitał własny	394 898	(888)	394 010
Zobowiązania długoterminowe;	326 019	15 102	341 121
Zobowiązania z tytułu kredytów i leasingu	280 989	15 102	296 091
w tym zobowiązania z tytułu leasingu	1 258	15 102	16 360
Zobowiązania krótkoterminowe	164 138	-	164 138
Zobowiązania z tytułu kredytów i leasingu	72 097	-	72 097
w tym zobowiązania z tytułu leasingu	644	-	644
Kapitał własny i zobowiązania razem	885 055	14 214	899 269

	31 grudnia 2018 (dane zaraportowane)	Zastosowanie MSSF 16	1 stycznia 2019 (dane z uwzględnieniem wpływu MSSF 16)
Aktywa trwałe	707 705	15 310	723 015
Rzeczowe aktywa trwałe	31 700	86	31 786
Nieruchomości inwestycyjne	649 102	15 224	664 326
Wartości niematerialne	3 659	-	3 659
Należności długoterminowe i inne rozliczenia międzyokresowe	5 141	-	5 141

Aktywa z tytułu odroczonego podatku odroczonego	18 103	-	18 103
Aktywa obrotowe	205 943	-	205 943
Zapasy	11 326	-	11 326
Należności krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe	75 789	-	75 789
Środki pieniężne	36 885	-	36 885
Aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	81 943	-	81 943
Aktywa razem	913 648	15 310	928 958

	31 grudnia 2018 (dane zaraportowane)	Zastosowanie MSSF 16	1 stycznia 2019 (dane z uwzględnieniem wpływu MSSF 16)
Kapitał własny	355 955	-	355 955
Zobowiązania długoterminowe;	344 017	15 310	359 327
Zobowiązania z tytułu kredytów i leasingu	291 160	15 310	306 470
w tym zobowiązania z tytułu leasingu	1 696	15 310	17 006
Zobowiązania krótkoterminowe	165 317	-	165 317
Zobowiązania z tytułu kredytów i leasingu	85 601	-	85 601
w tym zobowiązania z tytułu leasingu	861	-	861
Zobowiązania dotyczące aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	48 359	-	48 359
Kapitał własny i zobowiązania razem	913 648	15 310	928 958

1.3. Wartości niematerialne

Wartości niematerialne (struktura własnościowa)	31.12.2019	31.12.2018
a) własne	208	577
b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym leasingu	-	-
Wartości niematerialne razem:	208	577

Zmiany wartości niematerialnych

Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) w okresie od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.

	a	b	c	d	e	f
Wyszczególnienie	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	Inne aktywa niematerialne	Zaliczki na aktywa niematerialne	Aktywa niematerialne razem
a) wartość brutto aktywów niematerialnych na początek okresu	-	-	2 233	28	-	2 261
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-	-	-	-	-
- nabycia	-	-	-	-	-	-
- wytworzenia	-	-	-	-	-	-
- aktywa trwale klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	-

c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	-	-	-	-
- sprzedaży	-	-	-	-	-	2 261
- likwidacji	-	-	-	-	-	-
- aktywa trwale klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	-
d) wartość brutto aktywów niematerialnych na koniec okresu	-	-	2 233	28	-	2 261
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	-	1 656	28	-	1 684
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	-	-	369	-	-	369
- amortyzacja bieżąca	-	-	369	-	-	369
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	-	2 025	28	-	2 053
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	-	-	208	-	-	208

Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) w okresie od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.

	a	b	c	d	e	f
Wyszczególnienie	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	-	-	1 606	19	-	1 625
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-	627	-	-	627
- nabycia	-	-	627	-	-	627
- wytworzenia	-	-	-	-	-	-
- aktywa trwale klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	-	-	-	-
- sprzedaży	-	-	-	-	-	2 252
- likwidacji	-	-	-	-	-	-
- aktywa trwale klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	-
d) wartość brutto aktywów niematerialnych na koniec okresu	-	-	2 233	19	-	2 252
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	-	1 460	16	-	1 476
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	-	-	196	3	-	199
- amortyzacja bieżąca	-	-	196	3	-	199
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	-	1 656	19	-	1 675
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	-	-	577	-	-	577

Wartość firmy jednostek podporządkowanych

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

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

1.4. Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności

Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	31.12.2019	31.12.2018
Razem:	-	-

1.5. Długoterminowe aktywa finansowe

Długoterminowe aktywa finansowe	31.12.2019	31.12.2018
a) w jednostkach zależnych, w tym:	8 791	1 607
- udziały lub akcje	129	92
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	7 131	1 415
- odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone)	1 531	100
- 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:	23	21
- udziały lub akcje	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	5	3
- odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone)	18	18
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
g) pozostałych jednostkach, w tym:	783	2 087
- udziały lub akcje	36	1 511
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone)	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	747	576
Długoterminowe aktywa finansowe, razem	9 597	3 715

Zmiana stanu długoterminowych aktywów finansowych	31.12.2019	31.12.2018
a) stan na początek okresu	3 715	3 467
b) zwiększenia (z tytułu)	17 735	718
- nabycie/objęcie udziałów	36	5
- udzielenie pożyczek / objęcie obligacji	6 231	3
- naliczenie odsetek od pożyczki / objętych obligacji	621	134
- wycena udziałów / akcji / pożyczek	148	-
- przekwalifikowanie w długoterminowe	-	-
- wycena transakcji pochodnych	3 515	576
-przeznaczone do sprzedaży	7 184	

c) zmniejszenia (z tytułu)	11 853	470
- przekwalifikowanie w krótkoterminowe	-	-
- spłata pożyczek	5 028	-
- spłata odsetek	570	-
- odpisy aktualizujące	2 680	82
- wycena udziałów / akcji / pożyczek	231	19
- przeznaczenie do sprzedaży	-	-
- wycena transakcji pochodnych	3 344	66
- objęcie konsolidacją	-	303
	-	
d) stan na koniec okresu	9 597	3 715

Zmiana stanu odpisów aktualizujących długoterminowych aktywów finansowych (wg tytułów)	31.12.2019	31.12.2018
a) stan na początek okresu	3 378	3 296
b) zwiększenie (z tytułu)	2 698	82
odpisów aktualizujących	2 698	82
c) zmniejszenia (z tytułu)	18	-
rozwiązania odpisów aktualizujących	18	-
d) stan na koniec okresu	6 058	3 378

1.6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	31.12.2019	31.12.2018
a) Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	18 103	11 536
odniesionych na wynik finansowy	16 336	9 202
odniesionych na kapitał własny	1 767	2 334
odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-
b) Zwiększenia	12 013	10 010
odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu):	11 762	9 363
- odpisu aktualizującego	400	37
- wyceny pozycji w walutach obcych	39	32
- rezerw na naprawy gwarancyjne	2	-
- rezerw pozostałych	58	68
- kwot opodatkowanych, a nieujętych w rachunku zysków i strat dotyczących rozliczeń kontraktów budowlanych i deweloperskich	8 989	6 965
- kosztów podlegających odliczeniu od dochodu podatkowego w momencie ich zapłaty	-	-
- rezerw na koszty kontraktu	190	234
- niezapłaconych odsetek z tytułu kredytu	-	-

- niezapłaconych odsetek z tytułu pożyczek	-	6
- koszt poręczenia kredytu	-	-
- opodatkowania transakcji sprzedaży nieruchomości / usług przez jednostkę dominującą do spółek zależnych / współzależnych do wysokości kwoty nieuwzględnionej wyniku skonsolidowanym	-	-
- innych różnic przejściowych	837	-
- strat podatkowych podlegających odliczeniu od podstawy opodatkowania w przyszłych okresach	1 247	1 882
- wycena pożyczek	-	4
- korekt i kompensat konsolidacyjnych aktywów i rezerw na odroczone podatki dochodowe utworzonych w związku z transakcjami pomiędzy jednostką dominującą, a jednostkami zależnymi	-	135
odniesione na kapitał własny w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu):	251	647
- wycena instrumentów finansowych odniesiona w inne całkowite dochody	44	615
- wycena pożyczek	-	-
- wycena transakcji pochodnych	207	32
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	5 674	3 443
odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	4 966	2 229
- rozwiązania odpisu aktualizującego	8	31
- storna wyceny pozycji w walutach obcych	24	50
- rozwiązania rezerw na naprawy gwarancyjne	-	384
- rozwiązania pozostałych rezerw	291	67
- zapłaty odsetek z tytułu kredytu	6	9
- zapłaty odsetek z tytułu pożyczki	-	-
- ujęcia w rachunku zysków i strat z rozliczeń kontraktów budowlanych i deweloperskich opodatkowanych w poprzednich okresach	-	980
- 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	-	-
- korekt i kompensat konsolidacyjnych aktywów i rezerw na odroczone podatki dochodowe utworzonych w związku z transakcjami pomiędzy jednostką dominującą, a jednostkami zależnymi	457	708
- zmniejszenia różnicy pomiędzy wartością podatkową a wartością bilansową w związku z objęciem konsolidacją pełną	-	-
- odniesione na wynik finansowy okresu w związku ze stratą podatkową (z tytułu)	4 180	-
- wycena pożyczek	-	-

odniesione na kapitał własny w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu):	562	406
- wycena instrumentów finansowych odniesiona w inne całkowite dochody	367	38
- wycena pożyczek	-	368
- wycena transakcji pochodnych	195	
odniesione na kapitał własny w związku:	146	808
- strata podatkowa	146	808
	-	
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:	24 442	18 103
odniesionych na wynik finansowy	23 132	16 336
odniesionych na kapitał własny	1 310	1 767
odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-

1.7. Długoterminowe należności

Długoterminowe należności	31.12.2019	31.12.2018
a) od jednostek powiązanych, w tym:	-	-
- wynagrodzenie z tytułu poręczenia kredytu	-	-
b) od pozostałych jednostek, w tym:	868	560
- depozyty pieniężne zabezpieczające wydane gwarancje bankowe	460	460
- depozyt zabezpieczający spłaty kredytu	100	100
- wynagrodzenie z tytułu poręczenia kredytu	308	
c) odpisy aktualizujące wartości należności	-	-
Długoterminowe należności brutto:	868	560
Zmiana stanu długoterminowych należności (wg tytułów)	31.12.2019	31.12.2018
stan na początek okresu	560	6 960
zwiększenia (z tytułu)	815	-
- sprzedaży nieruchomości do spółki współzależnej	-	-
- przekazanie na depozyty bankowe	-	-
- naliczenie odsetek od depozytów	-	-
- przekwalifikowanie depozytu jako długoterminowy	-	-
- naliczenie prowizji za poręczenia kredytów spółkom celowym	280	-
- wycena pozycji w walutach obcych	-	-
- przeznaczenie do sprzedaży	535	

	-	
zmniejszenia (z tytułu)	507	6 400
- rozwiązanie depozytów bankowych	-	6 400
- przekwalifikowanie depozytu jako krótkoterminowy	-	-
- spłata należności	507	-
- wycena pozycji w walutach obcych	-	-
stan na koniec okresu	868	560

Zmiana stanu odpisów aktualizujących długoterminowych należności (wg tytułów)	31.12.2019	31.12.2018
a) stan na początek okresu	-	-
b) zwiększenie (z tytułu)	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-
d) stan na koniec okresu	-	-

Długoterminowe należności (struktura walutowa)	31.12.2019	31.12.2018
a) w walucie polskiej (w zł)	868	560
b) w walutach obcych	-	-
- należności długoterminowe w EURO po przeliczeniu na zł	-	-
- należności długoterminowe w USD po przeliczeniu na zł	-	-

1.8. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	31.12.2019	31.12.2018
czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	569	866
- koszty uruchomionych produktów bankowych / ubezpieczeniowych	265	219
- ubezpieczenia	-	-
- koszty pozyskania najemców	72	374
- podatki lokalne i opłaty za wieczyste użytkowanie rozliczane w czasie	-	-
- opłaty administracyjne	232	273
- koszty wykonania prac poza terenem obiektu handlowego, nie zaliczone do wartości nieruchomości inwestycyjnych rozliczane w czasie	-	-

2. Aktywa obrotowe

2.1. Zapasy

Zapasy	31.12.2019	31.12.2018
materiały	3	5
półprodukty i produkty w toku	-	11 201
produkty gotowe	19 552	-
towary	541	120
Zapasy, razem	20 096	11 326

2.2. Należności krótkoterminowe

Należności krótkoterminowe	31.12.2019	31.12.2018
od jednostek powiązanych, w tym:	72	110
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	72	110
- do 12 miesięcy	72	110
- powyżej 12 miesięcy	-	-
inne	-	-
dochodzone na drodze sądowej	-	-
od pozostałych jednostek, w tym:	28 365	46 757
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	23 125	22 956
- do 12 miesięcy	18 527	17 528
- powyżej 12 miesięcy	4 598	5 428
z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	3 212	7 713
inne	2 028	16 088
dochodzone na drodze sądowej	-	-
Należności krótkoterminowe netto, razem	28 437	46 867
odpisy aktualizujące wartość należności	4 690	4 439
Należności krótkoterminowe brutto, razem	33 127	51 306

Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych	31.12.2019	31.12.2018
z tytułu dostaw i usług, w tym:	72	110
od jednostek zależnych	9	39
od jednostek współzależnych	-	-
od jednostek stowarzyszonych	-	-
od znaczącego inwestora	-	-
od jednostki dominującej	-	31
od innych jednostek powiązanych	63	40
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	72	110
odpisy aktualizujące wartość należności od jednostek powiązanych	-	-
Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych brutto, razem	72	110

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych	31.12.2019	31.12.2018
a) Stan na początek okresu	4 439	3 921
b) zwiększenia (z tytułu)	1 255	2 264
- utworzenie odpisów	1 255	2 264
	-	
c) zmniejszenia (z tytułu)	1 004	1 746
- wykorzystanie	138	373
- rozwiązanie	866	1 373
	-	
d) Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu	4 690	4 439

Należności od pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług (brutto) – o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty:	31.12.2019	31.12.2018
do 1 miesiąca	5 458	13 413
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	9 823	286
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	200	336
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	200	416
powyżej 1 roku	4 190	5 501
należności przeterminowane (brutto)	7 277	6 651
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (brutto)	27 148	26 603
odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	4 023	3 647
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (netto)	23 125	22 956

Należności od pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług, przeterminowane (brutto)- z podziałem na okres przeterminowania	31.12.2019	31.12.2018
do 1 miesiąca	2 305	1 508
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	559	458
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	283	385
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	369	1 667
powyżej 1 roku	3 761	2 633
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (brutto)	7 277	6 651
odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane	4 023	3 647
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (netto)	3 254	3 004

2.3. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	31.12.2019	31.12.2018
czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	1 132	11 451

- ubezpieczenia majątkowe	645	461
- podatki lokalne i opłaty za wieczyste użytkowanie rozliczane w czasie	17	11
- opłaty administracyjne	1	-
- koszty finansowe rozliczane w czasie	143	211
- koszty wykonania prac poza terenem obiektu handlowego, nie zaliczone do wartości nieruchomości inwestycyjnych rozliczane w czasie	-	10 369
- koszty pozyskania najemców	287	364
- inne koszty rozliczane w czasie	39	35
pozostałe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	67 735	17 094
- wycena kontraktów długoterminowych	67 735	17 094
- rozliczenia międzyokresowe przychodów	-	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, razem	68 867	28 545

2.4. Należności z tytułu podatku dochodowego

Należności z tytułu podatku dochodowego	31.12.2019	31.12.2018
w kraju	141	377
za granicą	-	-
Należności z tytułu podatku dochodowego, razem:	141	377

2.5. Krótkoterminowe aktywa finansowe

Krótkoterminowe aktywa finansowe	31.12.2019	31.12.2018
a) w jednostkach zależnych, 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	-	-
b) w jednostkach współzależnych, w tym:	-	-
udziały lub akcje	-	-
należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-
dłużne papiery wartościowe	-	-
inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
udzielone pożyczki	-	-
inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych aktywów finansowych	-	-
c) w jednostkach stowarzyszonych, w tym:	-	-

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

udzielone pożyczki	288	288
inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych aktywów finansowych	(288)	(288)
Krótkoterminowe aktywa finansowe, razem	-	-

2.6. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	31.12.2019	31.12.2018
a) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, w tym:	38 902	36 885
środki pieniężne w kasie i na rachunkach	38 789	36 338
inne środki pieniężne	113	547
	-	-
b) inne aktywa pieniężne	-	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	38 902	36 885

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty - struktura walutowa	31.12.2019	31.12.2018
a) w walucie polskiej	28 440	30 443
b) w walutach obcych	10 462	6 442
euro (EUR)	10 462	6 442
korona czeska (CZK)	-	-
dolar amerykański (USD)	-	-
	-	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	38 902	36 885

3. Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	31.12.2019	31.12.2018
Razem:	7 372	81 943

4. Kapitały własne

Kapitał zakładowy w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym wykazany jest w wysokości kapitału zakładowego jednostki dominującej P.A. NOVA S.A.

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

Seria D	Na okaziciela	Bez uprzywilejowania	brak	2 500 000	2 500 000	gotówką	2007.08.08	2007.01.25
Seria E	Na okaziciela	Bez uprzywilejowania	brak	2 000 000	2 000 000	gotówką	2011.01.21	2011.01.21
Kapitał zakładowy, razem					10 000 000			
Wartość nominalna jednej akcji (w zł)		1,00						

Akcje własne (wielkość ujemna)

Udziały (akcje) własne	31.12.2019	31.12.2018
Udziały (akcje) własne nabyte w ramach programu skupu udziałów (akcji) własnych	(577)	(577)

Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną

	31.12.2019	31.12.2018
Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną	142 797	142 797

5. Zobowiązania długoterminowe

5.1. Długoterminowe rezerwy

Zmiana stanu pozostałych rezerw długoterminowych (wg tytułów)	31.12.2019	31.12.2018
a) stan na początek okresu	1 528	3 478
b) zwiększenia (z tytułu)	314	70
- utworzenie rezerw na naprawy gwarancyjne w związku z oddaniem do użytkowania obiektów budowlanych	264	-
- utworzenie rezerw na świadczenia emerytalne i podobne	50	70
c) zmniejszenia (z tytułu)	254	2 020
- wykorzystanie	254	-
- rozwiązanie	-	2 020
- przekwalifikowanie do krótkoterminowych	-	-
- aktualizacja rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	-	-
d) stan na koniec okresu	1 588	1 528

5.1.1. Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne

Zmiana stanu rezerw na świadczenia emerytalne i podobne	31.12.2019	31.12.2018
a) stan na początek okresu	238	168
b) zwiększenia (z tytułu)	51	70
- aktualizacja naliczeń	51	70
	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-
- aktualizacja naliczeń	-	-
	-	-
d) stan na koniec okresu	289	238

5.2. Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Zmiana stanu zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	31.12.2019	31.12.2018
Stan zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	26 774	20 808
odniesionego na wynik finansowy	24 726	17 809
odniesionego na kapitał własny	1 051	2 002
odniesionego na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	997	997
Zwiększenia:	17 916	10 088
odniesione na wynik finansowy okresu z tytułu dodatnich różnic przejściowych, w tym:	15 799	9 952
- amortyzacja podatkowa	2 833	2 686
- nieotrzymane odsetki od pożyczek	-	25
- wycena inwestycji	11 818	7 183
- wycena pożyczek	-	49
- wycena należności / zobowiązań	-	4
- wycena rachunku w EUR	2	5
- naliczenie poręczenia kredytów	-	-
- nieotrzymane odsetki od depozytu	-	-
- różnice kursowe	-	-
- wycena transakcji pochodnych	-	-
- korekt i kompensat konsolidacyjnych aktywów i rezerw na odroczonego podatku dochodowego utworzonych w związku z transakcjami pomiędzy jednostką dominującą, a jednostkami zależnymi	1 146	-
odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu):	2 117	136
- wycena instrumentów finansowych odniesiona w inne całkowite dochody	1 449	27
- wycena transakcji pochodnych	668	109
- wycena pożyczek	-	-
	-	-
odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu):	-	-
	-	-
	-	-
Zmniejszenia:	5 579	4 122
odniesione na wynik finansowy okresu w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi, w tym:	3 704	3 035
- amortyzacja podatkowa	-	22
- nieotrzymane odsetki od pożyczek	-	-
- wycena rachunku w EUR	5	-
- otrzymane odsetki od depozytu	-	4
- wycena pożyczek	-	-
- wycena transakcji pochodnych	-	-
- wycena inwestycji	3 699	2 282
- korekt i kompensat konsolidacyjnych aktywów i rezerw na odroczonego podatku dochodowego utworzonych w związku z transakcjami pomiędzy jednostką dominującą, a jednostkami zależnymi	-	727

odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu):	1 875	1 087
- wycena instrumentów finansowych odniesiona w inne całkowite dochody	1 233	933
- wycena transakcji pochodnych	635	147
- wycena pożyczek	-	-
- amortyzacja podatkowa	7	7
odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu):	-	-
	-	
	-	
Stan zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, razem	39 111	26 774
odniesionego na wynik finansowy	36 821	24 726
odniesionego na kapitał własny	1 293	1 051
odniesionego na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	997	997

5.3. Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki

Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki	31.12.2019	31.12.2018
Kredyty	279 731	289 464
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	279 731	289 464
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	279 731	289 464

Zmiana stanu długoterminowych kredytów	31.12.2019	31.12.2018
a) stan na początek okresu	289 464	330 066
- kapitał	289 464	330 066
- odsetki	-	-
b) zwiększenia (z tytułu)	43 845	56 217

- przekwalifikowanie do długoterminowych	13 415	-
- otrzymanie kredytu	6 264	27 320
- naliczenie odsetek	-	-
- różnice kursowe	483	323
- wycena kredytu	23 683	28 574
c) zmniejszenia (z tytułu)	53 578	96 819
- przekwalifikowanie do krótkoterminowych	27 412	47 609
- spłata kredytu	-	-
- spłata odsetek	-	-
- różnice kursowe	96	131
- wycena kredytu	26 070	20 478
- przekwalifikowanie do zobowiązań dotyczących aktywów przeznaczonych do sprzedaży	-	28 601
d) stan na koniec okresu	279 731	289 464
- kapitał	279 731	289 464
- odsetki	-	-

Zmiana stanu długoterminowych pożyczek	31.12.2019	31.12.2018
a) stan na początek okresu	-	-
- kapitał	-	-
- odsetki	-	-
- wycena pożyczek	-	-
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-
- otrzymanie pożyczki	-	-
- naliczenie odsetek	-	-
- wycena pożyczek	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-
- przekwalifikowanie do krótkoterminowych	-	-
- spłata pożyczki	-	-
- spłata odsetek	-	-
- wycena pożyczek	-	-
d) stan na koniec okresu	-	-
- kapitał	-	-
- odsetki	-	-
- wycena pożyczek	-	-

5.4. Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe

Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	31.12.2019	31.12.2018
wobec jednostek zależnych, w tym:	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej	-	-

umowy leasingu finansowego	-	-
wobec jednostek współzależnych, w tym:	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej	-	-
umowy leasingu finansowego	-	-
wobec jednostek stowarzyszonych, w tym:	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej	-	-
umowy leasingu finansowego	-	-
wobec znaczącego inwestora, w tym:	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej	-	-
umowy leasingu finansowego	-	-
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	-	-
wobec innych jednostek powiązanych, w tym:	-	830
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	830
z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej	-	-
umowy leasingu finansowego	-	-
	-	
wobec pozostałych jednostek, w tym:	1 812	21 522
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	19 378
z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej	-	-
umowy leasingu finansowego	1 258	1 696
kaucje najemców	-	-
zabezpieczenie transakcji pochodnych	554	448
	-	
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe, razem	1 812	22 352

5.5. Długoterminowe zobowiązania

Zmiana stanu długoterminowych zobowiązań	31.12.2019	31.12.2018
a) Stan na początek okresu	2 675	3 279

b) zwiększenia z tytułu:	15 937	866
- kaucji najemców	786	717
- przekwalifikowanie na długoterminowe	43	149
- opłat administracyjnych	5	-
- zobowiązania z tytułu leasingu - użytkowanie wieczyste - MSSF 16	15 103	-
c) zmniejszenia z tytułu:	900	1 470
- zwrotu kaucji najemców	232	716
- przebiegowania na krótkoterminowe	348	522
- wykorzystanie kaucji	320	232
d) Stan na koniec okresu	17 712	2 675

Zobowiązania długoterminowe, o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty	31.12.2019	31.12.2018
powyżej 1 roku do 3 lat	1 252	1 447
powyżej 3 do 5 lat	647	668
powyżej 5 lat	15 813	560
Zobowiązania długoterminowe, razem	17 712	2 675

5.6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	31.12.2019	31.12.2018
biernie rozliczenia międzyokresowe kosztów, tym:	-	-
długoterminowe (wg tytułów)	-	-
rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:	1 167	1 224
długoterminowe (wg tytułów)	1 167	1 224
- rozliczana w czasie dotacja na dofinansowanie zakupów inwestycyjnych	1 167	1 224
- rozliczana w czasie wartość z przeszacowania aktywów trwałych przejętych z leasingu	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe, razem	1 167	1 224

6. Zobowiązania krótkoterminowe

6.1. Krótkoterminowe rezerwy

Zmiana stanu pozostałych rezerw krótkoterminowych (wg tytułów)	31.12.2019	31.12.2018
a) stan na początek okresu	6 231	12 367
b) zwiększenia (z tytułu)	1 873	1 428
- utworzenie rezerwy na nieponiesione koszty realizacji kontraktów, związane z przychodami zarachowanymi w okresie sprawozdawczym	1 364	888
- utworzenie rezerwy na odsetki z tytułu kredytów	217	343
- utworzenie rezerwy na niewykorzystane urlopy i świadczenia pracownicze	-	1
- utworzenie rezerwy na sprawy sądowe	-	-
- utworzenie rezerw pozostałych	292	196

- przekwalifikowanie z długoterminowych	-	-
- utworzenie rezerwy na przewidywaną stratę		-
c) zmniejszenia	1 736	7 564
- wykorzystanie (z tytułu)	1 670	4 390
poniesienie wydatków na które utworzono rezerwy	1 670	4 390
	-	
- rozwiązanie (z tytułu)	66	3 174
nie wystąpienia zdarzeń, na które utworzono rezerwy	66	3 174
	-	
d) stan na koniec okresu	6 368	6 231

6.1.1. Krótkoterminowe rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne

Zmiana stanu rezerw na świadczenia emerytalne i podobne	31.12.2019	31.12.2018
a) stan na początek okresu	1 200	1 199
b) zwiększenia (z tytułu)	-	1
- aktualizacja naliczeń	-	1
	-	
c) zmniejszenia (z tytułu)	67	-
- aktualizacja naliczeń	67	-
	-	
d) stan na koniec okresu	1 133	1 200

6.2. Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki

Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki	31.12.2019	31.12.2018
Kredyty	70 176	82 826
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	70 176	82 826
Pożyczki	1 277	1 914
wobec powiązanych jednostek, w tym:	1 277	1 914
wobec jednostek zależnych	-	-
wobec jednostek współzależnych	-	-
wobec jednostek stowarzyszonych	-	-
wobec znaczącego inwestora	1 277	1 914

wobec jednostki dominującej	-	-
wobec innych jednostek powiązanych	-	-
wobec pozostałych jednostek	-	-
Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki, razem	71 453	84 740

6.3. Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe

Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	31.12.2019	31.12.2018
Wobec jednostek powiązanych	830	-
wobec jednostek zależnych, w tym:	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
z tytułu dywidend	-	-
zobowiązania wekslowe	-	-
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:	830	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	830	-
z tytułu dywidend	-	-
zobowiązania wekslowe	-	-
wobec pozostałych jednostek, w tym:	20 022	873
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	19 378	-

z tytułu dywidend	-	-
zobowiązania wekslowe	-	-
zabezpieczenie transakcji pochodnych	-	12
z tytułu leasingu	644	861
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe, razem	20 852	873

6.4. Krótkoterminowe zobowiązania

Krótkoterminowe zobowiązania	31.12.2019	31.12.2018
Wobec jednostek powiązanych	699	967
wobec jednostek zależnych, w tym:	76	24
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	64	21
- do 12 miesięcy	64	21
- powyżej 12 miesięcy	-	-
zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
inne (wg rodzaju)	11	3
wobec jednostek współzależnych, w tym:	-	14
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	14
- do 12 miesięcy	-	14
- 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:	-	2
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-

- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
inne (wg rodzaju)	-	2
wobec innych jednostek powiązanych, w tym:	623	927
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	623	927
- do 12 miesięcy	623	927
- powyżej 12 miesięcy	-	-
zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
inne (wg rodzaju)	-	-
wobec pozostałych jednostek, w tym:	50 807	59 890
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	44 173	39 410
- do 12 miesięcy	31 461	25 637
- powyżej 12 miesięcy	12 712	13 773
zaliczki otrzymane na dostawy	2 435	1 573
zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych	1 679	9 816
inne (wg rodzaju)	2 520	9 091
- z tytułu wynagrodzeń	261	520
- leasing	-	-
- ZFŚS	1 100	1 115
- zobowiązanie z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej	-	-
- zobowiązania związane z realizacją inwestycji własnej	201	-
- pozostałe	958	7 456
Krótkoterminowe zobowiązania, razem	51 506	60 857

Zobowiązania od pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług (brutto) – o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty:	31.12.2019	31.12.2018
do 1 miesiąca	23 672	19 124
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	2 077	1 401
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	121	468
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	3 556	1 179
powyżej 1 roku	12 712	13 953
zobowiązania przeterminowane	2 035	3 285
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, razem	44 173	39 410

Zobowiązania od pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług, przeterminowane (brutto)- z podziałem na okres przeterminowania	31.12.2019	31.12.2018
do 1 miesiąca	1 934	3 101
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	5	59

powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	4	10
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	5	24
powyżej 1 roku	87	91
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem	2 035	3 285

6.5. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	31.12.2019	31.12.2018
bieżne rozliczenia międzyokresowe kosztów, tym:	253	228
krótkoterminowe (wg tytułów)	253	228
- ulga na złe długi	221	215
- sprzedaż bonów	32	13
rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:	12 348	11 306
krótkoterminowe (wg tytułów)	12 348	11 306
- naliczone kary	-	-
- otrzymane płatności / wystawione faktury, nie zakwalifikowane do przychodów okresu sprawozdawczego	12 083	11 015
- wycena kontraktów	120	211
- sprzedaż bonów	145	80
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, razem	12 601	11 534

6.6. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego

Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	31.12.2019	31.12.2018
w kraju	1 358	1 082
za granicą	-	-
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego, razem:	1 358	1 082

7. Zobowiązania dotyczące aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży

Zobowiązania dotyczące aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	31.12.2019	31.12.2018
Razem:	-	48 359

8. Przychody ze sprzedaży, koszt własny sprzedaży

Analiza przychodów według rodzajów i działów organizacyjnych

Przychody	31.12.2019	31.12.2018
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży usług	251 813	178 378
Przychody ze sprzedaży towarów	32 223	5 158
Razem przychody z działalności kontynuowanej	284 036	183 536
Działalność zaniechana		
Przychody ze sprzedaży usług	-	-
Przychody ze sprzedaży towarów	-	-

Razem przychody z działalności zaniechanej	-	-
--	---	---

Przychody ze sprzedaży usług według poszczególnych działów organizacyjnych	31.12.2019	31.12.2018
Przychody ze sprzedaży usług budowlanych i deweloperskich	164 190	93 832
w tym: od jednostek powiązanych	27 632	336
Przychody ze sprzedaży usług projektowych	2 943	2 590
w tym: od jednostek powiązanych	-	-
Przychody ze sprzedaży usług informatycznych	649	615
w tym: od jednostek powiązanych	84	84
Przychody usług inwestycyjnych	-	-
w tym: od jednostek powiązanych	-	-
Przychody usług wynajmu	81 576	78 433
w tym: od jednostek powiązanych	150	106
Przychody pozostałe	2 455	2 908
w tym: od jednostek powiązanych	557	567
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem	251 813	178 378
w tym: od jednostek powiązanych	28 423	1 093

Przychody ze sprzedaży towarów według poszczególnych działów organizacyjnych	31.12.2019	31.12.2018
Przychody ze sprzedaży - dział informatyczny	6 130	5 136
w tym: od jednostek powiązanych	12	7
Przychody ze sprzedaży – mieszkania	25 982	-
w tym: od jednostek powiązanych	-	-
Pozostałe przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	111	22
w tym: od jednostek powiązanych	6	1
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów, razem	32 223	5 158
w tym: od jednostek powiązanych	18	8

W analizowanym okresie sprawozdawczym jednostka dominująca współpracowała z jednym z stałych, zewnętrznych klientów, których łączna wartość transakcji przyniosła przychód w wysokości ok. 15,6% sprzedaży ogółem. Usługi świadczone były w zakresie usług budowlanych, deweloperski i projektowych.

Analiza kosztu własnego

Analiza kosztów wytworzenia produktów według rodzaju	31.12.2019	31.12.2018
amortyzacja	7 007	2 653
zużycie materiałów i energii	37 283	31 403
usługi obce	125 206	92 720
podatki i opłaty	5 913	6 336
wynagrodzenia	17 687	20 330
ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	3 561	4 199
pozostałe koszty rodzajowe	4 461	4 663

Koszty według rodzaju, razem	201 118	162 304
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych (dotyczących działalności operacyjnej)	13 195	(3 906)
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby (wielkość ujemna)	(6 085)	(15 956)
w tym: środki trwałe	-	-
w tym: nieruchomości inwestycyjne	(6 085)	(15 956)
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	(644)	(980)
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	(7 840)	(6 624)
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	199 744	134 838

Analiza kosztów sprzedanych towarów i materiałów	31.12.2019	31.12.2018
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	28 183	4 053

Razem koszt własny sprzedaży	227 927	138 891
-------------------------------------	----------------	----------------

9. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne	31.12.2019	31.12.2018
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	583	83
Dotacje	251	152
Inne pozostałe przychody operacyjne	2 899	8 335

Na inne pozostałe przychody operacyjne składają się:	31.12.2019	31.12.2018
inne przychody dotyczące niefinansowych aktywów trwałych	-	-
rozwiązanie odpisów aktualizujących aktywa niefinansowe	493	688
rozwiązanie rezerw na zobowiązania	42	5 279
nadwyżki i odszkodowania dotyczące rzeczowego majątku trwałego i obrotowego	69	205
przychody z tytułu najmu nieruchomości inwestycyjnej	1 628	1 575
otrzymane darowizny	31	-
sprawy sądowe	58	67
pozostałe	578	521

Pozostałe koszty operacyjne	31.12.2019	31.12.2018
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	52	405
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	1 172	2 148
Inne pozostałe koszty operacyjne	4 118	8 147

Na inne pozostałe koszty operacyjne składają się:	31.12.2019	31.12.2018
inne koszty dotyczące niefinansowych aktywów trwałych	4	-
odpisy aktualizujące aktywa niefinansowe	-	-
rezerwa na zobowiązania	57	5 349
niedobory i szkody dotyczące rzeczowego majątku trwałego i obrotowego	15	82

koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych	2 395	567
przekazane darowizny	34	26
sprawy sądowe	148	71
pozostałe	1 465	2 052
przejęcie z mocy prawa na własność gminy	-	-
utrata wartości środka trwałego w budowie - zaprzestanie inwestycji	-	-
nakłady w obcym środku trwałym	-	-
VAT od nieodpłatnie przekazanych środków trwałych	-	-
zwolnienie z długu Skarb Państwa	-	-

10. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe	31.12.2019	31.12.2018
Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	6 323	291
od jednostek powiązanych	423	291
Odsetki, w tym:	909	442
od jednostek powiązanych	549	130
Zysk ze zbycia inwestycji	11 106	-
Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
Inne	289	291

Przychody finansowe z tytułu odsetek	31.12.2019	31.12.2018
z tytułu udzielonych pożyczek / wyemitowanych obligacji	617	121
od jednostek powiązanych, w tym:	549	121
od jednostek zależnych	549	121
od jednostek współzależnych	-	-
od jednostek stowarzyszonych	-	-
od znaczącego inwestora	-	-
od jednostki dominującej	-	-
od innych jednostek powiązanych	-	-
od pozostałych jednostek	68	-
pozostałe odsetki	292	321
od jednostek powiązanych, w tym:	-	8
od jednostek zależnych	-	-
od jednostek współzależnych	-	-
od jednostek stowarzyszonych	-	-
od znaczącego inwestora	-	-
od jednostki dominującej	-	8
od innych jednostek powiązanych	-	-
od pozostałych jednostek	292	313
Przychody finansowe z tytułu odsetek, razem	909	442

Inne przychody finansowe	31.12.2019	31.12.2018
dodatnie różnice kursowe, w tym:	56	214
zrealizowane	71	129
niezrealizowane	(15)	85
rozwiązane rezerwy	-	-
wynagrodzenie za udzielenie poręczeń spółkom zależnym	189	-
zysk z przejęcia kontroli nad spółką	-	-
pozostałe	44	35
wycena	-	42
	-	
Inne przychody finansowe, razem	289	291

Koszty finansowe	31.12.2019	31.12.2018
Odsetki w tym:	11 159	10 838
dla jednostek powiązanych	66	70
Strata ze zbycia inwestycji	-	-
Aktualizacja wartości inwestycji	2 676	78
Inne	2 540	2 733

Koszty finansowe z tytułu odsetek	31.12.2019	31.12.2018
od kredytów i pożyczek	10 578	10 362
dla jednostek powiązanych, w tym:	66	70
dla jednostek zależnych	-	-
dla jednostek współzależnych	-	-
dla jednostek stowarzyszonych	-	-
dla znaczącego inwestora	66	70
dla jednostki dominującej	-	-
dla innych jednostek powiązanych	-	-
dla innych jednostek	10 512	10 292
pozostałe odsetki	581	476
dla jednostek powiązanych, w tym:	-	-
dla jednostek zależnych	-	-
dla jednostek współzależnych	-	-
dla jednostek stowarzyszonych	-	-
dla znaczącego inwestora	-	-
dla jednostki dominującej	-	-
dla innych jednostek powiązanych	-	-
dla innych jednostek	581	476
Koszty finansowe z tytułu odsetek, razem	11 159	10 838

Inne koszty finansowe	31.12.2019	31.12.2018
ujemne różnice kursowe, w tym:	892	1 284
zrealizowane	870	1 309
niezrealizowane	22	(25)
utworzone rezerwy (z tytułu)	-	-
koszty gwarancji bankowych	432	380
opłaty w związku z obecnością na GPW	-	-
odpisy aktualizujące wartość pożyczek	4	4
prowinie od kredytów bankowych / emisji obligacji	757	715
inne	455	170
wycena	-	180
Inne koszty finansowe, razem	2 540	2 733

11. Podatek dochodowy i inne obciążenia wyniku finansowego

Podatek dochodowy bieżący	31.12.2019	31.12.2018
Zysk (strata) brutto	48 285	22 286
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	-	-
Korekty konsolidacyjne – doliczenie zysków / odliczenie strat zrealizowanych/poniesionych przez P.A. NOVA S.A. podlegających opodatkowaniu podatkiem dochodowym / zmniejszających podstawę opodatkowania, wyłączonych w sprawozdaniu skonsolidowanym	-	-
amortyzacja nie stanowiąca kosztów uzyskania przychodów	5 453	1 114
amortyzacja „podatkowa” nie odniesiona w rachunek zysków i strat	(16 260)	(15 311)
inne koszty rodzajowe odliczane od dochodu po dokonaniu zapłaty	(1)	-
wynagrodzenia i koszty ZUS zaliczone do kosztów uzyskania przychodów w innym okresie niż do kosztów w rachunku zysków i strat	(36)	(44)
koszty reprezentacji i reklamy nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	1	13
inne koszty rodzajowe nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	795	866
zmiana stanu rezerw (wzrost / spadek) wyłączona z wyniku podatkowego	(185)	(953)
odpisy aktualizujące - utworzenie	3 967	2 327
odpisy aktualizujące - rozwiązanie	(537)	(710)
odpisane należności nieściągalne	133	491
odpisane wartości ewidencyjne środków trwałych wykupionych z leasingu	-	-
przekazane darowizny	34	26
raty leasingowe nie zaliczone do kosztów w rachunku zysków i strat, stanowiące koszty uzyskania przychodów	(977)	(671)
dotacje zaliczone do przychodów podatkowych w poprzednich okresach	-	-
zarachowane do przychodów, nieotrzymane odsetki	(688)	(3 294)
odsetki otrzymane zarachowane do przychodów poprzednich okresów	1 057	1 079
odsetki zapłacone zarachowane wyłączone z kosztów uzyskania przychodów	(320)	(54)
zarachowane do kosztów, niezapłacone odsetki	208	675

koszty finansowe leasingu	73	42
różnice kursowe niezrealizowane	39	(111)
niezrealizowane zyski / straty z wyceny aktywów finansowych	(639)	(55)
przeszacowana wartość sprzedanej nieruchomości wpływająca na obniżenie zysku ze sprzedaży nieruchomości, nie stanowiąca podatkowych kosztów uzyskania przychodów	-	-
różnice wynikające z innego w czasie zaliczenia do przychodów i kosztów (w szczególności kontraktów długoterminowych)	(2 625)	(17 021)
dywidendy wyłączone z opodatkowania (zwolnione lub podatek pobrany przez płatnika)	(423)	(291)
nieodpłatne świadczenia podlegające opodatkowaniu	-	-
inne przychody (pozostałe operacyjne i finansowe) niepodlegające opodatkowaniu	(3 775)	(4 078)
inne koszty (pozostałe operacyjne i finansowe) niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	4 668	4 945
inne koszty stanowiące koszty uzyskania przychodów, nie będące kosztami ujętymi w rachunku zysków i strat	(5 992)	21 677
odliczenia od dochodu strat poniesionych w latach ubiegłych	(954)	(414)
zyski kapitałowe - koszty pośrednie	-	222
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	31 301	12 756
Podatek dochodowy według stawki 19%	5 947	2 424
Zwiększenia, zaniechania, zwolnienia, odliczenia i obniżki podatku	160	33
Podatek dochodowy bieżący ujęty (wykazany) w deklaracji podatkowej, w tym:	7 256	4 778
wykazany w rachunku zysków i strat	7 288	4 778
dotyczący pozycji, które zmniejszyły lub zwiększyły kapitał własny	-	-
dotyczący pozycji, które zmniejszyły lub zwiększyły wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-
zwrot podatku	(32)	-
podatek pobrany i zapłacony przez płatników (dywidendy)	-	-
podatek odroczony	4 177	(146)
Podatek wykazany w rachunku zysków i strat	11 433	4 632

12. Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

Wyliczając rezerwę z tytułu świadczeń pracowniczych Grupa przyjęła następujące założenia: stopę dyskontową na poziomie 2%, stopa wzrostu wynagrodzeń na poziomie 5% oraz wskaźnik rotacji pracowników na poziomie 6%. Zmiana wskaźników finansowych będących podstawą szacunku ma bezpośredni wpływ na stan zobowiązania z tytułu rezerwy. W związku z powyższym Grupa dokonała analizy wrażliwości dla każdego z założeń aktuarialnych przy założeniach zmiany:

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

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

Wyniki kalkulacji przedstawiają się następująco:

Wyszczególnienie	Wartość bilansowa	stopa dyskontowa		stopa wzrostu wynagrodzeń		wskaźnik rotacji	
		- 0,5%	+ 0,5%	- 0,5%	+ 0,5%	- 0,5%	+ 0,5%
odprawy emerytalne	302	320	286	287	319	313	293
odprawy rentowe	28	29	26	26	29	29	27
niewykorzystane urlopy	1 092	1 092	1 092	1 092	1 092	1 092	1 092
Razem	1 422	1 441	1 404	1 405	1 440	1 433	1 411

13. Klasyfikacja instrumentów finansowych

Aktywa finansowe według pozycji bilansowej	Klasyfikacja instrumentów finansowych wg MSSF 9 (wartość księgowa) wg stanu na 31.12.2019			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	-	-	-	165
Pożyczki	-	-	8 685	-
Kaucje długoterminowe i inne należności długoterminowe	-	-	868	-
Należności z tytułu dostaw i usług	-	-	23 197	-
Wycena pozostałych instrumentów - instrumenty pochodne	-	-	747	-
Inne należności niż wymienione powyżej, będące aktywami finansowymi	-	-	-	-
Krótkoterminowe papiery wartościowe	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	-	-	-	-
Środki pieniężne	-	-	-	38 902

Zobowiązania finansowe według pozycji bilansowej	Klasyfikacja instrumentów finansowych wg MSSF 9 (wartość księgowa) wg stanu na 31.12.2019		
	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	-	349 907	-
<i>Długoterminowe</i>	-	279 731	-
<i>Krótkoterminowe</i>	-	70 176	-
Pożyczki	-	1 277	-
Leasing finansowy	-	1 902	-
Kaucje długoterminowe i inne zobowiązania długoterminowe	-	17 712	-
Dłużne papiery wartościowe	-	20 208	-
Wycena pozostałych instrumentów - instrumenty pochodne	-	-	554
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	44 860	-
Inne zobowiązania niż wymienione powyżej, będące zobowiązaniami finansowymi	-	-	-

Aktywa finansowe według pozycji bilansowej	Klasyfikacja instrumentów finansowych wg MSSF 9 (wartość księgowa) wg stanu na 31.12.2018			Pozostałe
	wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	wyceniane w wartości godziwej ze zmianami w kapitale	wyceniane w wartości godziwej ze zmianami w kapitale	
<u>Aktywa finansowe</u>				
Udziały i akcje	-	-	-	1 603
Pożyczki	-	-	1 536	-
Kaucje długoterminowe i inne należności długoterminowe	-	-	560	-
Należności z tytułu dostaw i usług	-	-	23 066	-
Wycena pozostałych instrumentów - instrumenty pochodne	-	-	-	-
Inne należności niż wymienione powyżej, będące aktywami finansowymi	-	-	-	-
Krótkoterminowe papiery wartościowe	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	-	-	-	-
Środki pieniężne	-	-	-	36 885

Zobowiązania finansowe według pozycji bilansowej	Klasyfikacja instrumentów finansowych wg MSSF 9 (wartość księgowa) wg stanu na 31.12.2018		
	wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	wyceniane w wartości godziwej ze zmianami w kapitale	wyceniane w wartości godziwej ze zmianami w kapitale
			rachunkowość zabezpieczeń
<u>Zobowiązania finansowe</u>			
Kredyty bankowe	-	372 290	-
<i>Długoterminowe</i>	-	289 464	-
<i>Krótkoterminowe</i>	-	82 826	-
Pożyczki	-	1 914	-
Leasing finansowy	-	2 557	-
Kaucje długoterminowe i inne zobowiązania długoterminowe	-	2 675	-
Dłużne papiery wartościowe	-	20 208	-
Wycena pozostałych instrumentów - instrumenty pochodne	-	-	448
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	40 372	-
Inne zobowiązania niż wymienione powyżej, będące zobowiązaniami finansowymi	-	-	-

Ryzyka

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

Ryzyko rynkowe

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

Ryzyko płynności

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

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

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Grupy na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku według daty zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności bez uwzględnienia płatności odsetkowych.

31.12.2019	Na żądanie	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Oprocentowane kredyty i pożyczki	-	7 962	63 491	166 416	113 315	351 184
Wyemitowane obligacje	-	-	20 000	-	-	20 000
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	25 749	3 677	11 217	1 495	42 138
Instrumenty pochodne	-	-	-	359	195	554
Pozostałe zobowiązania finansowe	-	-	644	1 258	-	1 902

31.12.2018	Na żądanie	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Oprocentowane kredyty i pożyczki	-	31 749	71 075	138 834	179 232	420 890
Wyemitowane obligacje	-	-	-	20 000	-	20 000
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	20 525	1 647	11 916	2 037	36 125
Instrumenty pochodne	-	-	-	303	145	448
Pozostałe zobowiązania finansowe	-	-	861	1 696	-	2 557

Ryzyko zmiany kursów walut

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

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

- i. kurs na 31.12.2018 r. wynosił 4,3000 (1 EUR – PLN)
- ii. kurs na 31.12.2019 r. wynosił 4,2585 (1 EUR – PLN)

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

Poniższa tabela prezentuje ekspozycję Grupy na ryzyko kursowe oraz analizę wrażliwości na ryzyko zmiany kursów walutowych, gdyby kursy aktyw/zobowiązań finansowych wrażliwych w walutach obcych dla EUR w okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2019 roku były 5% wyższe/niższe, przedstawia poniższa tabela:

Stan na 31.12.2019

Instrumenty finansowe według pozycji bilansowych	Wartość księgową instrumentów finansowych	Wpływ na wynik finansowy przed opodatkowaniem (wzrost 5%)	Wpływ na inne całkowite dochody (wzrost 5%)	Wpływ na wynik finansowy przed opodatkowaniem (spadek 5%)	Wpływ na inne całkowite dochody (spadek 5%)
<u>Aktywa finansowe</u>					
Udziały i akcje	165	-	-	-	-
Pożyczki	8 685	6	-	(5)	-

Należności z tytułu dostaw i usług	23 197	229	-	(229)	-
Inne należności niż wymienione powyżej, będące aktywami finansowymi	868	-	-	-	-
Krótkoterminowe papiery wartościowe	-	-	-	-	-
Wycena pozostałych instrumentów – instrumenty pochodne	747	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	-	-	-	-	-
Środki pieniężne	38 902	523	-	(523)	-
<u>Zobowiązania finansowe</u>	-	-	-	-	-
Kredyty bankowe	349 907	12 689	-	(12 689)	-
<i>Długoterminowe</i>	279 731	11 471	-	(11 471)	-
<i>krótkoterminowe</i>	70 176	1 218	-	(1 218)	-
Pożyczki	1 277	-	-	-	-
Leasing	1 902	-	-	-	-
Kaucje długoterminowe i inne zobowiązania długoterminowe	17 712	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	20 208	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	44 861	94	-	(94)	-
Inne zobowiązania niż wymienione powyżej, będące zobowiązaniami finansowymi	554	-	-	-	-

Stan na 31.12.2018

Instrumenty finansowe według pozycji bilansowych	Wartość księgowa instrumentów finansowych	Wpływ na wynik finansowy przed opodatkowaniem (wzrost 5%)	Wpływ na inne całkowite dochody (wzrost 5%)	Wpływ na wynik finansowy przed opodatkowaniem (spadek 5%)	Wpływ na inne całkowite dochody (spadek 5%)
<u>Aktywa finansowe</u>					
Udziały i akcje	1 603	-	-	-	-
Pożyczki	1 536	-	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług	23 066	31	-	(31)	-
Inne należności niż wymienione powyżej, będące aktywami finansowymi	560	-	-	-	-
Krótkoterminowe papiery wartościowe	-	-	-	-	-
Wycena pozostałych instrumentów – instrumenty pochodne	576	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	-	-	-	-	-
Środki pieniężne	36 885	322	-	(322)	-
<u>Zobowiązania finansowe</u>	-	-	-	-	-
Kredyty bankowe	418 977	15 115	-	(15 115)	-
<i>Długoterminowe</i>	318 066	13 078	-	(13 078)	-
<i>krótkoterminowe</i>	100 911	2 037	-	(2 037)	-
Pożyczki	1 914	-	-	-	-
Leasing	2 557	-	-	-	-
Kaucje długoterminowe i inne zobowiązania długoterminowe	2 675	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	20 208	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	40 372	147	-	(147)	-
Inne zobowiązania niż wymienione powyżej, będące zobowiązaniami finansowymi	448	-	-	-	-

Ryzyko kredytowe

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

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

Pozycja bilansowa	31.12.2019	31.12.2018
udzielone pożyczki	8 685	1 536
obligacje	-	-
należności handlowe	23 197	23 066
środki pieniężne	38 902	36 885

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

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

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

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.

AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

1. Zobowiązania warunkowe wobec podmiotów spoza Grupy wynikają z następujących zdarzeń:
 - a. W dniu 06.11.2008 r. P.A. NOVA S.A. zawarła z Towarzystwem Ubezpieczeń Euler Hermes S.A. umowę o udzielenie gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego w wysokości 10.000.000,00 zł, zmienionej aneksem z dnia 01.12.2011 r. do kwoty 20.000.000,00 zł. W dniu 27.10.2014 r. został zawarty aneks do w/w umowy zwiększający wysokość limitu odnawialnego do kwoty 28.000.000,00 zł. Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2019 r. wynosiła 15.618.709,40 zł.
 - b. W dniu 09.07.2013 r. Emitent zawarł z mBank S.A. umowę ramową w zakresie korzystania z gwarancji udzielanych przez Bank. Limit linii na gwarancje został określony na kwotę 2.000.000,00 zł. W dniu 03.10.2013 r. Emitent zawarł aneks do umowy ramowej z mBank S.A., zwiększający limit udzielanych gwarancji do kwoty 7.500.000,00 zł. W dniu 07.07.2014 r. Emitent zawarł aneks do umowy ramowej z mBank S.A. określający termin ważności linii na gwarancje do dnia 15.04.2020 r. W dniu 25.06.2015 r. P.A. NOVA S.A. podpisała kolejny aneks do umowy ramowej przedłużający ważność linii do dnia 15.04.2021 r. Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2019 r. wynosiła 919.919,40 zł.
 - c. W dniu 16.09.2015 r. Emitent zawarł z Korporacją Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych S.A. z siedzibą w Warszawie umowę generalną o udzielanie ubezpieczeniowych gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego w wysokości 10.000.000,00 zł. Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2019 r. wynosiła 1.544.800,00 zł.
 - d. W dniu 03.11.2016 r. Emitent zawarł z Generali Towarzystwem Ubezpieczeń S.A. z siedzibą w Warszawie umowę ramową o udzielanie gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego w wysokości 8.000.000,00 zł. Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2019 r. wynosiła 2.921.982,03 zł.
 - e. W dniu 08.09.2017 r. Emitent zawarł z ING Bank Śląski S.A. umowę wieloproduktową w zakresie korzystania z gwarancji udzielanych przez bank z limitem odnawialnym w wysokości 10.000.000,00 zł. Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2019 r. wynosiła 2.157.888,78 zł.
 - f. 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 31.12.2019 r. wynosiła 1.235.098,95 zł.

g. W dniu 09.08.2019 r. Emitent zawarł z AXA Ubezpieczenia TUIR S.A. umowę o udzielanie gwarancji w ramach limitu do kwoty 5.000.000,00 zł. Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2019 r. wynosiła 2.109.781,17 zł.

2. Obciążenia majątku wykazanego w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z sytuacji finansowej wykazano w tabeli poniżej

Opis obciążonego składnika majątkowego	Wartość składnika majątkowego wykazana w aktywach na 31.12.2019 r. [TPLN]	rodzaj zabezpieczenia / obciążenia	rodzaj wierzytelności, wierzyciel
Nieruchomość w Zamościu o pow. 38.942m2 (własność spółki Galeria Zamoycka Sp. z o.o.)	7 372	hipoteka łączna umowna do kwoty 18.000.000,00 PLN	kredyt obrotowy w rachunku kredytowym rewolwingowy Podkarpacki Bank Spółdzielczy
Nieruchomość w Kłodzku	1 638		
Weksel		weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową	
środki na rachunkach bankowych	11	zastaw finansowy na prawach do środków na rachunkach bankowych oraz pełnomocnictwo dla Banku	
Nieruchomość w Gliwicach o pow. 740 m2 zabudowana budynkiem o pow. użytkowej 1.047 m2	5 574	hipoteka łączna umowna do kwoty 15.000.000,00 zł oraz hipoteka łączna umowna do kwoty 15.000.000,00 zł na nieruchomości w Chorzowie (własność Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.)	umowa wieloproduktowa; ING Bank Śląski S.A.
Depozyt pieniężny	460	depozyt	gwarancja bankowa; mBank S.A.
Samochody w leasingu	2 621	weksel, brak tytułu własność przedmiotu	umowy leasingu: mLeasing Sp. z o.o., VW Leasing, Getin Leasing, ING Lease
Nieruchomość w Chorzowie o powierzchni 8.896m ² zabudowana budynkiem o pow. użytkowej 3.470 m ²	12 396	hipoteka łączna umowna do kwoty 6.086.187 PLN na nieruchomości położonej w Chorzowie	kredyt złotowy na refinansowanie kredytu inwestycyjnego udzielonego przez inny bank; ING Bank Śląski S.A.
Depozyt pieniężny Spółki Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.	100	depozyt	
Nieruchomość w Przemyślu o powierzchni 38.021m ² zabudowana budynkiem o pow. użytkowej 57.620 m ²	155 720	hipoteka umowna do kwoty 40.000.000,00 EUR	kredyt inwestycyjny przeznaczony na refinansowanie obecnego zadłużenia oraz budowę kina w funkcjonującej galerii handlowej przez spółkę San Development Sp. z o.o.; mBank Hipoteczny S.A.
Środki pieniężne na rachunkach bankowych Spółki San Development Sp. z o.o.	9 091	Ograniczenie w dysponowaniu środkami pieniężnymi spółki celowej wynikające z zawartych umów kredytowych	
Nieruchomość w Kędzierzynie Koźlu o powierzchni 32.640m ² zabudowana budynkiem o pow. użytkowej 50.847m ²	140 656	hipoteka kaucyjna do kwoty stanowiącej równowartość w EUR kwoty PLN 223.800.000,00	kredyt inwestycyjny na realizację przez spółkę Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. obiektu handlowego w Kędzierzynie Koźlu; PKO Bank Polski S.A.
Środki pieniężne na rachunkach bankowych Spółki Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.	4 363	Ograniczenie w dysponowaniu środkami pieniężnymi spółki celowej wynikające z zawartych umów kredytowych	
Nieruchomość w Kluczborku o powierzchni 33.843m ² zabudowana budynkiem o pow. użytkowej 11.912m ²	41 394	hipoteka umowna ustanowiona do kwoty 10.950.000 EUR oraz hipoteka umowna do kwoty 2.600.000 PLN	kredyt inwestycyjny na refinansowanie dotychczasowego kredytu inwestycyjnego; mBank Hipoteczny S.A.
Środki pieniężne na rachunkach bankowych Spółki Galeria Kluczbork Sp. z o.o.	1 114	Ograniczenie w dysponowaniu środkami pieniężnymi spółki celowej wynikające z zawartych umów kredytowych	
Nieruchomość w Rybniku	28 735	hipoteka do kwoty 5.200.000 EUR oraz hipoteka do kwoty 1.500.000 PLN	kredyt inwestycyjny na realizację przez spółkę P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o. obiektu handlowego w Rybniku; mBank S.A.
Środki pieniężne na rachunkach bankowych Spółki P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o.	876	Ograniczenie w dysponowaniu środkami pieniężnymi spółki celowej wynikające z zawartych umów kredytowych	
Nieruchomość w Siechnicach	6 596	hipoteka do kwoty 1.620.000,00 EUR oraz 1.750.000 PLN	kredyt inwestycyjny na realizację przez spółkę P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o. obiektu handlowego w Siechnicach; mBank S.A.
Środki pieniężne na rachunkach bankowych Spółki P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o.	852	Ograniczenie w dysponowaniu środkami pieniężnymi spółki celowej wynikające z zawartych umów kredytowych	
Nieruchomość w Jaworznie	225 731	hipoteka umowna do kwoty 108 000 000,00 PLN hipoteka umowna do kwoty: 1) 114.100.000,00 PLN 2) 14.250.000,00 PLN	umowa inwestycyjna udzielenia pożyczki Jessica oraz kredytu inwestycyjnego na finansowanie projektu rewitalizacyjnego

Środki pieniężne na rachunkach bankowych Spółki Galeria Galena Sp. z o.o.	13 039	Ograniczenie w dysponowaniu środkami pieniężnymi spółki celowej wynikające z zawartych umów kredytowych	realizowanego przez Galeria Galena Sp. z o.o. poprzez budowę obiektu handlowego w Jaworznie / kredyt inwestycyjny na finansowanie i refinansowanie budowy parku handlowego przez Galeria Galena Sp. z o.o. (Bank Ochrony Środowiska S.A.)
Nieruchomości w Zaczerniu	6 313	hipoteka umowna do kwoty 9.457.500,00 PLN	walutowy kredyt inwestycyjny z przeznaczeniem na zakup nieruchomości - hali; P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o.; Santander Bank Polska
Nieruchomości w Wilkowicach	29 906	hipoteka umowna łączna do kwoty 10.000.000,00 EUR	walutowy kredyt inwestycyjny z przeznaczeniem na zakup nieruchomości - hali; P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o.; Santander Bank Polska
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.)	31 753	hipoteka umowna łączna do kwoty 19.500.000,00 PLN	Umowa o kredyt w rachunku bieżącym; mBank S.A.

INNE INFORMACJE

Informacje o zatrudnieniu

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

Informacje o zatrudnieniu przedstawia poniższa tabela:

Informacje o zatrudnieniu	31.12.2019	31.12.2018
Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie w grupach zawodowych po przeliczeniu na pełne etaty, w tym:	182	198
- pracownicy umysłowi (na stanowiskach nierobotniczych)	134	145
- pracownicy fizyczni (na stanowiskach robotniczych)	48	53

Informacje o transakcjach Grupy z jednostkami powiązаныmi (nieobjętymi konsolidacją)

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

Nazwa jednostki i opis powiązania	stan zobowiązań na dzień 31.12.2019 r.	koszty Grupy P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązаныm w roku 2019 z tytułu odsetek od pożyczek	koszty Grupy P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązаныm w roku 2019 z tytułu odsetek od obligacji	koszty Grupy P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązаныm w roku 2019 z tytułu udzielonego poręczenia	koszty Grupy P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązаныm w roku 2019 z tytułu robót budowlanych	koszty Grupy P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązаныm w roku 2019 z tytułu pozostałych
Budoprojekt Sp. z o.o. (Budoprojekt Sp. z o.o. posiada 2.436.000 akcji P.A. NOVA S.A. i prawo do 4.872.000 głosów na WZA)	1 277	66	-	-	-	120
Supernova Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym spółki Supernova Sp. z o.o.)	-	-	-	-	-	-
P.A. NOVA Management Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym spółki P.A. NOVA Management Sp. z o.o.)	72	-	-	-	-	2 567
PAL Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 50,1% w kapitale zakładowym spółki PAL Sp. z o.o.)	244	-	-	-	-	2 836
P.A. NOVA Inwestycje Sp. z o.o.	8	-	-	-	-	26

(P.A. NOVA S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym spółki P.A. NOVA Inwestycje Sp. z o.o.)						
PAL 1 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 50,1% w kapitale zakładowym spółki PAL 1 Sp. z o.o.)	307	-	-	-	-	3 592
P.A. NOVA Invest Sanocka 6 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym spółki P.A. NOVA Invest Sanocka 6 Sp. z o.o.)	-	-	-	-	-	-
P.A. NOVA Invest Zielona Góra Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym spółki P.A. NOVA Invest Zielona Góra Sp. z o.o.)	-	-	-	-	-	-
P.A. NOVA Invest Częstochowa Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym spółki P.A. NOVA Invest Częstochowa Sp. z o.o.)	-	-	-	-	-	-
Tomasz Janik Prezes Zarządu P.A. NOVA S.A.	59	-	3	-	-	-
Przemysław Żur Wiceprezes Zarządu P.A. NOVA S.A.	296	-	16	-	-	-
Ewa Bobkowska Wiceprezes Zarządu P.A. NOVA S.A. (Pani Bobkowska posiada 4,89% udziału w kapitale zakładowym P.A. NOVA S.A.)	474	-	26	-	-	-
Stanisław Lessaer Wiceprezes Zarządu P.A. NOVA S.A. (Pan Lessaer posiada 6,38% udziału w kapitale zakładowym P.A. NOVA S.A.)	-	-	-	-	-	-
A&U Formation Katarzyna Jurek-Lessaer (Pani Jurek-Lessaer jest członkiem Rady Nadzorczej P.A. NOVA S.A.)	10	-	-	-	-	91
Kancelaria Rady Prawnego Macieja Bobkowskiego (Pan Bobkowski posiada 5,35% udziału w kapitale zakładowym P.A. NOVA S.A.)	41	-	-	-	-	468

Nazwa jednostki i opis powiązania	stan należności na dzień 31.12.2019 r.	przychody Grupy P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanych w roku 2019 z tytułu odsetek od pożyczek	przychody Grupy P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanych w roku 2019 z tytułu odsetek od obligacji	przychody Grupy P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanych w roku 2019 z tytułu udzielonego poręczenia	przychody Grupy P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanych w roku 2019 z tytułu robót budowlanych	przychody Grupy P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanych w roku 2019 z tytułu pozostałych
Budoprojekt Sp. z o.o. (Budoprojekt Sp. o.o. posiada 2.436.000 akcji P.A. NOVA S.A. i prawo do 4.872.000 głosów na WZA)	18	-	-	-	-	4
Supernova Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym spółki Supernova Sp. z o.o.)	2 833	82	-	-	-	-
P.A. NOVA Management Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym spółki P.A. NOVA Management Sp. z o.o.)	396	13	-	-	-	88
PAL Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 50,1% w kapitale zakładowym spółki PAL Sp. z o.o.)	25	-	-	-	-	524
P.A. NOVA Inwestycje Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym spółki P.A. NOVA Inwestycje Sp. z o.o.)	1 198	39	-	-	-	1

PAL 1 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 50,1% w kapitale zakładowym spółki PAL 1 Sp. z o.o.)	43	-	-	-	-	451
P.A. NOVA Invest Sanocka 6 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym spółki P.A. NOVA Onvest Sanocka 6Sp. z o.o.)	855	7	-	-	-	619
P.A. NOVA Invest Zielona Góra Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	109	0	-	-	-	1
P.A. NOVA Invest Częstochowa Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki)	-	-	-	-	-	0
Tomasz Janik Prezes Zarządu P.A. NOVA S.A.	-	-	-	-	-	-
Przemysław Żur Wiceprezes Zarządu P.A. NOVA S.A.	-	-	-	-	-	-
Ewa Bobkowska Prezes 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.)	-	-	-	-	-	2
A&U Formation Katarzyna Jurek-Lessaer (Pani Jurek-Lessaer jest członkiem Rady Nadzorczej P.A. NOVA S.A.)	-	-	-	-	-	-
Kancelaria Radcy Prawnego Macieja Bobkowskiego (Pan Bobkowski posiada 5,35% udziału w kapitale zakładowym P.A. NOVA S.A.)	-	-	-	-	-	1

Informacje o zmianach zasad rachunkowości w roku obrotowym

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku, z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2019 roku i później.

Grupa zastosowała po raz pierwszy MSSF 16 Leasing („MSSF 16”). Pozostałe nowe lub zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2019 roku nie mają istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

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 2019.

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

Informacje zamieszczono w pkt. 6.6. Sprawozdania Zarządu z Działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA S.A. za rok 2019.

Informacje o wynagrodzeniach 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 2019.

ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

W dniu 23 stycznia 2020 roku nastąpił przedterminowy wykup 200.000 sztuk obligacji serii A na łączną kwotę 20.000.000,00 złotych, zarejestrowanych w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. pod numerem ISIN PLPANVA00047 wyemitowanych przez jednostkę dominującą. Wykupione papiery wartościowe podlegają umorzeniu, co powoduje całkowite wygaśnięcie wszelkich praw i obowiązków wynikających z tych obligacji.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 13 marca 2020r. w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu zagrożenia epidemicznego (dalej rozporządzenie MZ - DZ.U.2020 poz.433) od dnia 14 marca do odwołania, ustanowiono w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 2000 m² czasowe ograniczenie handlu detalicznego. Regulacje te dotknęły bezpośrednio obiekty handlowe będące w posiadaniu spółek Grupy Kapitałowej P.A. NOVA. Mają one bezpośredni wpływ na bieżącą sytuację finansową ze względu na istotne obniżenie poziomu wpływów z tytułu czynszu najmu. Kierownictwo spółek będących właścicielami obiektów handlowych ocenia, że sytuacja, w której będą obowiązywały ograniczenia w handlu detalicznym potrwa do końca czerwca br. Prognozowany spadek wpływów czynszowych w tym okresie wyniesie ok. 80%. Wynika to z faktu, iż tylko część najemców może prowadzić działalność handlową zgodnie z rozporządzeniem MZ, a wartość czynszu z lokali tych najemców stanowi ok. 20% łącznej sumy czynszów w obiekcie handlowym. Przyjęte regulacje wskazują na prawo pozostałych najemców do zaprzestania regulowania opłat czynszowych.

W konsekwencji takiego stanu rzeczy istotnemu pogorszeniu ulegnie sytuacja płynnościowa spółek będących właścicielami obiektów handlowych. Spadek przychodów o ok. 80% uniemożliwi realizację spłaty rat kredytowych kredytów inwestycyjnych zgodnie z harmonogramami umownymi. W prowadzonej analizie uwzględniono uzgodnione z bankami zawieszenie płatności rat kredytowych w zakresie kapitału jak i odsetek, do końca czerwca 2020 r. oraz do końca września 2020 r. W konsekwencji takiego zawieszenia spłat, przesunięciu ulegnie ostateczny termin spłaty kredytów inwestycyjnych lub kwota raty balonowej oraz utrzymana zostanie zdolność spółek do regulowania bieżących zobowiązań wynikających z kosztów utrzymania obiektów. W zakresie tych kosztów, opłaty otrzymywane od najemców mogą je pokryć w całości, ew. deficyt z racji swojej skali może być pokryty środkami własnymi spółki. Rozmowy z bankami w zakresie czasowego zawieszenia płatności rat kredytowych w większości zostały już zakończone lub są zaawansowane, a strony są zgodne co do konieczności dostosowania harmonogramów spłat do istotnie zmienionej sytuacji rynkowej. Sytuacja istotnego ograniczenia możliwości prowadzenia sprzedaży przez większość najemców oznacza też zwiększone ryzyko pogorszenia ich sytuacji finansowej i zachwiania płynności. Z tego też powodu spółki przyjęły strategię ograniczania obciążeń nakładanych na najemców w okresie, w którym nie mogą prowadzić normalnej działalności operacyjnej.

Analiza wpływu bieżącej sytuacji na działalność i wyniki finansowe Grupy Kapitałowej P.A. NOVA w 2020 r. oparte są na następujących założeniach:

- Obiekty handlowe generują przychody z tyt. czynszu i opłaty serwisowej w pełnej wysokości w miesiącach I-II oraz VII-XII 2020 r. (założono, że po okresie ograniczenia handlu detalicznego przychody z najmu wrócą do poziomu sprzed okresu pandemii).
- Wpływy w okresie 3,5 miesięcy (III-VI) przyjęte są przy założeniu obowiązywania w tym okresie rozporządzenia MZ i zakładają funkcjonowanie jedynie części sklepów, zgodnie z ww. rozporządzeniem.
- Sklepy, które prowadzą działalność w tym okresie, płacą 100% czynszu i opłaty serwisowej zgodnie z obowiązującymi umowami najmu. Dla potrzeb analizy nie są założone żadne wpływy czynszowe z zamkniętych lokali.
- W odniesieniu do spłaty kredytów przyjęte zostały uzgodnione z bankami założenia zawieszenia spłaty rat kapitałowych i odsetkowych w okresie III-VI oraz IV-IX.
- W prognozie nie zostały ujęte żadne ew. ulgi w daninach publiczno-prawnych.

Po przyjęciu powyższych założeń, kierownictwo Grupy Kapitałowej P.A. NOVA szacuje, iż łączny spadek przychodów z tytułu najmu nieruchomości w sprawozdaniu skonsolidowanym za rok 2020 w porównaniu z

rokiem ubiegłym, wynikający z epidemii koronawirusa wyniesie ok. 10,6 mln PLN. Skonsolidowany wynik na sprzedaży ulegnie z tego tytułu pogorszeniu o ok. 12 mln PLN, a saldo przepływów pieniężnych spadnie o ok. 3,5 mln PLN. Znaczące wahania kursu EUR nie stanowią istotnego ryzyka dla Grupy, gdyż zaciągnięte kredyty jak i czynsz w umowach najmu wyrażone są w tej walucie, następuje więc naturalny hedging obu tych strumieni pieniężnych.

W przypadku faktycznej realizacji założeń wskazanych w opisanym powyżej scenariuszu, w ocenie kierownictwa jednostki dominującej założenie kontynuacji działalności jest niezagrożone. W sytuacji gdyby jednak któreś z kluczowych założeń przyjętych do analizy się nie zrealizowało w istotnym zakresie, istnieje ryzyko braku możliwości kontynuacji działalności przez Grupę Kapitałową spowodowane koniecznością pokrycia przez jednostkę dominującą zobowiązań finansowych spółek zależnych. Jako kluczowe założenia Grupa identyfikuje:

- Wydłużenie okresu czasowego ograniczenia handlu detalicznego powyżej 3 miesięcy
- Brak zawarcia przez Spółki zależne aneksów w zakresie czasowego zawieszenia płatności rat kredytowych
- Znaczące pogorszenie się sytuacji finansowej kluczowych najemców powodujące istotne obniżenie przychodów z najmu w okresie po pandemii.

Kierownictwo uważa taką sytuację za zdarzenie nie powodujące korekt w sprawozdaniu finansowym za rok 2019, lecz za zdarzenie po dacie bilansu wymagające dodatkowych ujawnień. Kierownictwo jednostki dominującej będzie nadal monitorować potencjalny wpływ i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla Grupy.

P.A. NOVA S.A. (dalej: „Emitent” albo „Spółka Przejmująca”), działając w oparciu o art. 504 § 1 i § 2 Kodeksu spółek handlowych (zwanej dalej "KSH"), zawiadomiła – po raz pierwszy – o zamiarze połączenia P.A. NOVA Spółki Akcyjnej jako Spółki Przejmującej z P.A. NOVA Parki Handlowe Bis Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą przy ulicy Górnych Wałów 42, 44-100 Gliwice, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000596563 prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, NIP 5272700091, REGON 146858072, wysokość kapitału zakładowego wynosi 100.000,00 złotych (włacony w całości) (dalej: „P.A. NOVA Parki Handlowe Bis” albo „Spółka Przejmowana”).

Połączenie Emitenta ze Spółką Przejmowaną nastąpi w oparciu o następujące zasady:

Połączenie będzie dokonane zgodnie z art. 492 § 1 pkt 1 KSH, poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą.

Z uwagi na to, iż Spółka Przejmująca posiada 100 % udziałów w Spółce Przejmowanej, połączenie odbędzie się bez podwyższenia kapitału zakładowego Spółki Przejmującej. Z uwagi na to, że Spółka Przejmująca posiada 100 % udziałów Spółki Przejmowanej, połączenie zostanie dokonane w trybie uproszczonym na podstawie art. 516 § 1, 5, 6 KSH. Nie przewiduje się powzięcia uchwały Walnego Zgromadzenia Spółki Przejmującej o połączeniu, albowiem zgodnie z treścią art. 516 § 1 w zw. z art. 516 § 6 KSH, połączenie może nastąpić bez podjęcia uchwały Walnego Zgromadzenia Spółki Przejmującej, a wymóg podjęcia uchwały nie wynika ze statutu Spółki Przejmującej.

W wyniku połączenia nie przewiduje się szczególnych korzyści dla członków organów łączących się Spółek oraz innych osób uczestniczących w połączeniu, o którym mowa w art. 499 § 1 pkt 6 KSH.

W związku z planowanym połączeniem nie zostaną przyznane żadne szczególne korzyści, o których mowa w art. 499 § 1 pkt 5 KSH.

W związku z faktem, iż Emitent posiada 100 % udziałów w Spółce przejmowanej, na podstawie art. 516 § 6 KSH w związku z art. 516 § 5 KSH nie jest wymagane poddanie Planu połączenia badaniu przez biegłego w zakresie poprawności i rzetelności oraz sporządzenie przez biegłego stosownej opinii.

Na podstawie art. 516 § 6 KSH w związku z art. 516 § 5 KSH sporządzenie sprawozdań zarządów każdej z łączących się spółek uzasadniających połączenie, w tym w szczególności stosunek wymiany udziałów lub akcji nie jest wymagane. Plan połączenia z dnia 16.12.2019 r. (zwany dalej "Planem Połączenia") został udostępniony do publicznej wiadomości zgodnie z art. 500 § 2(1) KSH, począwszy od dnia 16.12.2019 r. na stronie internetowej Emitenta pod adresem: <https://www.panova.pl> w zakładce "Relacje inwestorskie".

Na podstawie art. 499 KSH, w związku z tym, że Emitent, jako spółka publiczna, zgodnie z przepisami o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych publikuje i udostępnia akcjonariuszom półroczne sprawozdania finansowe, nie jest wymagane sporządzenie przez Spółkę Przejmującą informacji o jej stanie księgowym sporządzonej dla celów

połączenia (o której mowa w art. 499 § 2 pkt 4 KSH), a tym samym nie została ona sporządzona i dołączona do Planu Połączenia.

Z uwagi na fakt, iż ogłoszenie Planu Połączenia w Monitorze Sądowym i Gospodarczym w trybie przewidzianym przez postanowienia art. 500 § 2 KSH nie jest konieczne, stosownie do postanowień art. 500 § 2(1) KSH, w treści pierwszego zawiadomienia o zamiarze połączenia Emitent nie zamieszcza informacji, o której mowa w art. 504 § 2 pkt 1 KSH.

Niniejsze zawiadomienie jest pierwszym zawiadomieniem o zamiarze połączenia i dokonywane jest w sposób przewidziany dla zwoływania walnych zgromadzeń Emitenta, tj. w trybie art. 402(1) § 1 KSH, poprzez ogłoszenie na stronie internetowej Emitenta oraz w sposób określony dla przekazywania informacji bieżących zgodnie z przepisami o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego obrotu oraz o spółkach publicznych.

ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Jednostki dominującej (P.A. NOVA S.A.) w dniu 16.04.2020 roku i dopuszczone do publikacji po wydaniu opinii przez podmiot, któremu zlecono badanie niniejszego sprawozdania.

Podpis osoby odpowiedzialnej za prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
2020-04-16	Tomasz Janik	Prezes Zarządu	

Podpisy wszystkich Członków Zarządu:

Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
2020-04-16	Tomasz Janik	Prezes Zarządu	
2020-04-16	Ewa Bobkowska	Wiceprezes Zarządu	
2020-04-16	Stanisław Lessaer	Wiceprezes Zarządu	
2020-04-16	Przemysław Żur	Wiceprezes Zarządu	