



***INFORMACJA DODATKOWA ORAZ POZOSTAŁE INFORMACJE
DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA
FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ P.A. NOVA S.A.
ZA III KWARTAŁ 2025 ROKU***

Gliwice, dnia 20 listopada 2025 r.

SPIS TREŚCI:

I. Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej P.A. NOVA sporządzone na dzień 30 września 2025 r.

II. Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego za III kwartał 2025 r.

1. Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu sprawozdania.
2. Kwota i rodzaj pozycji wpływających na aktywa, zobowiązania, kapitał własny, wynik netto lub przepływy pieniężne, które są nietypowe ze względu na ich rodzaj, wartość lub częstotliwość.
3. Informacje o segmentach zgodnie z wymogami MSR.
4. Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Grupy w III kw. 2025 r.
5. Informacje o odpisach aktualizujących wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania i odwróceniu odpisów z tego tytułu.
6. Informacje o odpisach aktualizujących z tytułu utraty wartości aktywów finansowych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych lub innych aktywów oraz odwróceniu takich odpisów.
7. Informacje o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw.
8. Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego.
9. Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych.
10. Informacje o istotnym zobowiązaniu z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych.
11. Informacje o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych.
12. Wskazanie korekt błędów poprzednich okresów.
13. Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych Emitenta.
14. Informacje o niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszeniu istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki, w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego.
15. Informacje o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli zostały zawarte na warunkach innych niż rynkowe, wraz ze wskazaniem ich wartości.
16. Informacje o zmianie sposobu (metody) ustalenia wartości godziwej - w przypadku instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej.
17. Informacja dotycząca zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów.
18. Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.
19. Informacje dotyczące wypłaconej lub zadeklarowanej w Grupie dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję, z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane.
20. Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu 30.09.2025 r., nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Grupy Kapitałowej P.A. NOVA.
21. Informacja dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych Spółki, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego.
22. Inne informacje mogące w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego Emitenta.

III. Pozostałe informacje dodatkowe do sprawozdania finansowego za III kwartał 2025 r.

1. *Podstawowe informacje o Emitencie.*
2. *Opis organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji i ewentualnych zmian w Grupie Kapitałowej.*
3. *Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Kapitałowej P.A. NOVA w III kwartale 2025 r., wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących.*
4. *Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających istotny wpływ na osiągnięte wyniki finansowe Grupy Kapitałowej P.A. NOVA.*
5. *Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników za dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych.*
6. *Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy na dzień przekazania raportu kwartalnego wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez te podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu oraz wskazanie zmian w strukturze własności znacznych pakietów akcji Emitenta w okresie od przekazania poprzedniego raportu okresowego.*
7. *Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania, w okresie od przekazania poprzedniego raportu okresowego.*
8. *Wskazanie istotnych postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczących zobowiązań lub wierzytelności Emitenta lub jego jednostki zależnej.*
9. *Informacje o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe.*
10. *Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostki od niego zależne poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.*
11. *Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.*
12. *Inne informacje, które zdaniem Emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta.*

I. Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej P.A. NOVA sporządzone na dzień 30 września 2025 r.

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	3 kwartały / 2025 okres od 2025-01-01 do 2025-09-30	3 kwartały / 2024 okres od 2024-01-01 do 2024-09-30	3 kwartały / 2025 okres od 2025-01-01 do 2025-09-30	3 kwartały / 2024 okres od 2024-01-01 do 2024-09-30
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	192 234	208 533	45 376	48 733
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	33 605	37 821	7 932	8 839
Zysk (strata) brutto	22 383	23 868	5 283	5 578
Zysk (strata) netto	18 038	17 687	4 258	4 133
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(16 515)	30 311	(3 898)	7 083
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	20	(752)	5	(176)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	25 538	(37 095)	6 028	(8 669)
Przepływy pieniężne netto, razem	9 043	(7 536)	2 135	(1 761)
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł/ EUR)	1,80	1,77	0,43	0,41
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł/EUR)	1,80	1,77	0,43	0,41
	<i>dzień</i> 30.09.2025	<i>dzień</i> 31.12.2024	<i>dzień</i> 30.09.2025	<i>dzień</i> 31.12.2024
Aktywa, razem	987 738	943 018	231 364	220 692
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	481 443	447 378	112 771	104 699
Zobowiązania długoterminowe	302 859	347 383	70 940	81 297
Zobowiązania krótkoterminowe	178 584	99 995	41 831	23 402
Kapitał własny	506 295	495 640	118 592	115 993
Kapitał zakładowy	10 000	10 000	2 342	2 340
Liczba akcji (w szt.)	10 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR)	50,63	49,56	11,86	11,60
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR)	50,63	49,56	11,86	11,60
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł/EUR)	0,75	0,65	0,18	0,15

Analizując wyniki finansowe należy zwrócić uwagę na fakt, że jednostka dominująca (P.A. NOVA SA), której udział w przychodach i wynikach jest największy, realizuje roboty budowlane dla spółek celowych jako generalny wykonawca projektów deweloperskich Grupy. Przychody i wyniki z tej działalności budowlanej ulegają wyłączeniu w skonsolidowanym

sprawozdaniu finansowym. Efekty finansowe tych projektów deweloperskich odzwierciedlone są w długim okresie w przychodach i wynikach skonsolidowanych jako wpływy z tytułu czynszu najmu lub jednorazowo w momencie sprzedaży obiektu. Znaczna wartość transakcji sprzedaży może powodować istotne wahania przychodów i wyników Grupy pomiędzy poszczególnymi latami obrachunkowymi.

Oceniając wyniki finansowe Grupy Kapitałowej P.A. NOVA należy więc brać pod uwagę nie tylko przychody danego roku obrachunkowego, ale również wartość projektów w realizacji i przeznaczonych do sprzedaży, gdyż tylko wtedy uśrednione wartości przychodów i osiągnięte marże oddadzą prawdziwy obraz rezultatów działalności Grupy.

II. INFORMACJA DODATKOWA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA III KW. 2025 R.

1. Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu sprawozdania

Skonsolidowany raport kwartalny P.A.NOVA S.A. za okres sprawozdawczy od dnia 01.01.2025 r. do dnia 30.09.2025 r. zawiera:

- a. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej (bilans) Grupy Kapitałowej P.A. NOVA na dzień 30.09.2025 r. oraz na koniec okresów porównawczych tj. 31.12.2024 r. oraz 30.09.2024 r.
- b. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów (rachunek zysków i strat) Grupy kapitałowej P.A. NOVA oraz skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 01.01.2025 r. do 30.09.2025 r. jak również za okresy porównawcze poprzedniego roku tj. od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. oraz od 01.01.2024 r. do 30.09.2024 r.
- c. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym Grupy Kapitałowej P.A. NOVA za okres od 01.01.2025 r. do 30.09.2025 r., za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r., jak również za okres porównawczy od 01.01.2024 r. do 30.09.2024 r.
- d. skonsolidowaną informację dodatkową oraz inne informacje o zakresie określonym w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 6 czerwca 2025 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.
- e. kwartalną informację finansową, zgodnie z zapisami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 6 czerwca 2025 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

Sprawozdanie finansowe oraz porównywalne historyczne informacje finansowe zostały sporządzone zgodnie z przyjętymi i stosowanymi przez Spółkę zasadami rachunkowości opartymi o zasady wynikające z Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej.

Dzień przejścia na sprawozdawczość zgodną z MSR/MSSF został ustalony na dzień 1 stycznia 2006 r.

Przedstawione wybrane dane finansowe z bilansu, rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów środków pieniężnych zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- do przeliczenia poszczególnych pozycji aktywów i pasywów bilansu przyjęto ogłoszony przez NBP kurs średni EURO z dnia 30.09.2025 r. równy 4,2692 PLN, a dla danych porównawczych z dnia 31.12.2024 r. równy 4,2730 PLN;
- do przeliczenia wybranych wartości pozycji rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca, ustalonych przez NBP na te dni. W ten sposób wyliczona średnia za trzy kwartały 2025 r. wynosi 4,2365 PLN, a za trzy kwartały 2024 r. - 4,2791 PLN.

Przyjęte zasady rachunkowości

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 skrócone śródroczne 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 2021 poz. 217) i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 6 czerwca 2025 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

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 skrócone śródroczne 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. Skrócone śródroczne 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.

Założenie kontynuacji działalności

Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji, w ocenie kierownictwa jednostki dominującej, nie istnieje niepewność, która może powodować wątpliwości co do zdolności Grupy Kapitałowej do kontynuowania działalności.

Podstawa konsolidacji

Skrócone śródroczne 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 głosów 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 ujednolicenie zasad rachunkowości stosowanych przez daną jednostkę z zasadami stosowanymi przez pozostałe jednostki Grupy.

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

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

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

Połączenia jednostek gospodarczych

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

W 3. kwartale 2025 roku nie nastąpiło połączenie jednostek gospodarczych.

Pozycje bilansowe

Aktywa niematerialne wyceniane są według cen nabycia lub kosztów pozyskania po pomniejszeniu o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Odpisów

amortyzacyjnych dokonuje drogą systematycznego, planowego rozłożenia ich wartości początkowej na ustalony okres amortyzacji. Rozpoczęcie dokonywania odpisów amortyzacyjnych następuje w miesiącu następnym po miesiącu, w którym nastąpiło przyjęcie wartości niematerialnych i prawnych do użytkowania, zaś zakończenie - nie później niż z chwilą zrównania wartości odpisów amortyzacyjnych z wartością początkową. Stawki, okres i metody amortyzacji ustala się na dzień przyjęcia wartości niematerialnej i prawnej do użytkowania, uwzględniając między innymi tempo postępu techniczno-ekonomicznego, prawne i inne ograniczenia czasu użytkowania wartości niematerialnych i prawnych. Ustalona metoda amortyzacji pozostaje niezmienna przez cały okres użytkowania wartości niematerialnej i prawnej.

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

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

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

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

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

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

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

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta z bilansu po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia danego składnika aktywów z bilansu (obliczone, jako różnica pomiędzy

ewentualnymi wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danej pozycji) są ujmowane w zysku lub stracie okresu, w którym dokonano takiego usunięcia.

Środki trwałe w budowie obejmują inwestycje rozpoczęte dotyczące środków trwałych będących w toku budowy lub montażu i wycenia się je w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. W uzasadnionych przypadkach do ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych w budowie zalicza się różnice kursowe z wyceny należności i zobowiązań powstałe na dzień bilansowy oraz odsetki od zobowiązań finansujących wytworzenie lub nabycie środków trwałych. Środki trwałe w budowie nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy i przekazania środka trwałego do używania.

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

Nieruchomości inwestycyjne

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

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

1. Nieruchomości zabudowane obiektami handlowymi lub przemysłowymi, oddane do użytkowania i wynajmowane, z których czerpane są 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.

Aktywa finansowe – udziały w jednostkach zależnych

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

Utrata wartości aktywów finansowych – udziały w jednostkach zależnych

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

Aktywa finansowe - pozostałe

Aktywa finansowe klasyfikowane są do następujących kategorii wyceny:

- wyceniane według zamortyzowanego kosztu,

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

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

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

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

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

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

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

Wycena na moment początkowego ujęcia

Z wyjątkiem niektórych należności z tytułu dostaw i usług, w momencie początkowego ujęcia jednostka wycenia składnik aktywów finansowych w jego wartości godziwej, którą w

przypadku aktywów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy powiększa się o koszty transakcyjne, które można bezpośrednio przypisać do nabycia tych aktywów finansowych.

Zaprzestanie ujmowania

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

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

Wycena po początkowym ujęciu

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

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

Instrumenty dłużne – aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie

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

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

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych zamortyzowanym kosztem Grupa klasyfikuje:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

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

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

W sytuacji, gdy Grupa:

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

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

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

Utrata wartości aktywów finansowych - pozostałe

Grupa dokonuje oceny oczekiwanych strat kredytowych (ang. *expected credit losses*, „ECL”) związanych z instrumentami dłużnymi wycenianymi według amortyzowanego 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 oczekiwanym 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 oczekiwanym stratom kredytowym w całym okresie życia.

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

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

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

Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

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

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

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy występują przesłanki wskazujące na to, że odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości, który był ujęty w okresach poprzednich w odniesieniu do danego składnika aktywów jest zbędny, lub czy powinien zostać zmniejszony. Jeżeli takie przesłanki występują, Grupa szacuje wartość odzyskiwalną tego składnika aktywów. Poprzednio ujęty odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości ulega odwróceniu wtedy i tylko wtedy, gdy od momentu ujęcia ostatniego odpisu aktualizującego nastąpiła zmiana wartości szacunkowych stosowanych do ustalenia wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów. W takim przypadku, podwyższa się wartość bilansową składnika aktywów do wysokości jego wartości odzyskiwalnej. Podwyższona kwota nie może przekroczyć wartości bilansowej

składnika aktywów, jaka zostałaby ustalona (po uwzględnieniu umorzenia), gdyby w ubiegłych latach nie ujęto odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w odniesieniu do tego składnika aktywów. Odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości składnika aktywów ujmuje się niezwłocznie jako przychód. Po odwróceniu odpisu aktualizującego, w kolejnych okresach odpis amortyzacyjny dotyczący danego składnika jest korygowany w sposób, który pozwala w ciągu pozostałego okresu użytkowania tego składnika aktywów dokonywać systematycznego odpisania jego zweryfikowanej wartości bilansowej pomniejszonej o wartość końcową.

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

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

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

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

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

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

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

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

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

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

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

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

Środki pieniężne wykazuje się w wartości nominalnej. Wyrażone w walutach obcych wycenia się na dzień bilansowy według średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski na ten dzień.

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

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

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

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

Aktywa trwałe przeznaczone do zbycia

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

Kapitały

Kapitał własny obejmuje:

A. Kapitał własny właścicieli jednostki dominującej:

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

B. Kapitał własny przypadający na udziały niekontrolujące.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Grupa wyłącza ze swojego bilansu zobowiązanie finansowe, gdy zobowiązanie wygasło – to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł.

Zastąpienie dotychczasowego instrumentu dłużnego przez instrument o zasadniczo różnych warunkach dokonywane pomiędzy tymi samymi podmiotami Grupa ujmuje jako wygaśnięcie pierwotnego zobowiązania finansowego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego.

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

Leasing

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

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

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

Do rozliczeń międzyokresowych (pasywnych) zalicza się:

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

Podatki

Podatek dochodowy

Podatek bieżący

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

Podatek odroczony

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

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

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

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

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

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

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana,

przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień bilansowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień bilansowy.

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

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

Podatek od towarów usług

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

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

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

Ocena niepewności co do rozliczeń podatkowych

Jeżeli w ocenie 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.

Dobra lub usługi 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 oczekiwaniem 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 oczekiwaniem 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. W przypadku realizacji kontraktów długoterminowych (zobowiązań do spełnienia świadczenia w czasie), przychody ustalane są metodą pomiaru stopnia

zaawansowania mierzonego za pomocą udziału kosztów poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia ustalenia przychodu w całkowitych kosztach wykonania usługi (metoda oparta o nakłady).

Wynagrodzenie zleceniodawcy a wynagrodzenie pośrednika

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

Grupa jest zleceniodawcą, jeśli sprawuje kontrolę nad przyrzeczonym dobrem lub usługą przed ich przekazaniem klientowi. Jednostka nie musi jednak działać jako zleceniodawca, jeśli uzyskuje tytuł prawny do produktu tylko chwilowo, zanim zostanie on przeniesiony na klienta. Jednostka występująca w umowie jako zleceniodawca może sama wypełnić zobowiązanie do wykonania świadczenia lub może powierzyć wypełnienie tego zobowiązania lub jego części innemu podmiotowi (np. podwykonawcy) w jej imieniu. W takiej sytuacji Grupa ujmuje przychody w kwocie wynagrodzenia brutto, do którego – zgodnie z jej oczekiwaniem – 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 takim przypadku Grupa ujmuje przychody w kwocie jakiegokolwiek opłaty lub prowizji, do której – zgodnie z jej oczekiwaniem – będzie uprawniona w zamian za zapewnienie dostarczenia dóbr lub usług przez inny podmiot.

Wynagrodzenie zmienne

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

Jednostka szacuje kwotę wynagrodzenia zmiennego stosując metodę wartości najbardziej prawdopodobnej

Istotny komponent finansowania

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

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 została 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

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

Przychody ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, jeżeli nastąpiło zwiększenie przyszłych korzyści ekonomicznych lub zmniejszenie stanu zobowiązań. Wysokość przychodu ustala się wg wartości godziwej zapłaty otrzymanej bądź należnej po uwzględnieniu rabatów. Pozostałe przychody to przychody niezwiązane w sposób bezpośredni z podstawową działalnością jednostki.

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

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

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

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

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

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

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

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

Zysk netto na akcję

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

PODSTAWOWE OSĄDY RACHUNKOWE I PODSTAWY SZACOWANIA NIEPEWNOŚCI

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

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

Szacowanie utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych

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

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

Szacowanie utraty wartości udziałów w spółkach zależnych

Grupa wycenia udziały w spółkach zależnych w cenie nabycia. Zgodnie z zapisami MSR 36, Grupa jest zobowiązana do corocznej identyfikacji wystąpienia ewentualnych przesłanek do utraty wartości w zakresie udziałów w jednostkach zależnych. Grupa identyfikuje przesłankę do przeprowadzenia testu na utratę wartości w przypadku, gdy wartość księgowa aktywów

netto spółki zależnej jest niższa niż wartość udziałów w aktywach sprawozdania z sytuacji finansowej Grupy. W przypadku zaistnienia takiej przesłanki, Grupa dokonuje testu na utratę wartości polegającego na określeniu wartości odzyskiwanej jako sumy szacowanych zdyskontowanych przyszłych przepływów pieniężnych które według osądu Zarządu Spółki dominującej wygeneruje spółka zależna. W przypadku, w którym wartość odzyskiwana jest niższa od wartości bilansowej, zgodnie z zapisami MSR 36 Grupa dokonuje odpisu aktualizującego.

Szacowanie rezerw na naprawy gwarancyjne

Specyfika działalności Spółki dominującej wymaga udzielania gwarancji usunięcia wad i usterek (gwarancja i rękojmia) z tytułu wykonywanych robót budowlanych. Równocześnie zleceńdawcy wymagają złożenia odpowiednich zabezpieczeń na wypadek nie wykonania zobowiązań gwarancyjnych. Zabezpieczenia ustalane są na poziomie określonym umownie w wysokości 0,5% wartości wykonanych prac. Doświadczenie Zarządu pokazuje, że faktyczna wartość kosztów ponoszonych przy usuwaniu wad i usterek w okresie gwarancyjnym kształtuje się na zupełnie innym (niższym) poziomie. Toteż rezerwy na naprawy gwarancyjne wykazywane są w wysokości oszacowanej przez Zarząd przy udziale osób bezpośrednio odpowiedzialnych za realizację poszczególnych zleceń (kierownicy budów).

Szacowanie wartości firmy

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

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

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

Głównym aktywem San Development Sp. z o.o. jest nieruchomość komercyjna położona w Przemyśle, na której w momencie nabycia planowano realizację centrum handlowego (obiekt oddano do użytkowania w 2010 r.). Wartość tej nieruchomości została określona poprzez oszacowanie przez rzeczoznawcę w dniu 11.07.2008 r. 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.

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 notce Klasyfikacja instrumentów finansowych.

Stawki amortyzacyjne

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

Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

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

prawnej przepisów podatkowych, zarówno pomiędzy organami państwowymi jak i organami państwowymi i przedsiębiorstwami.

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności (na przykład kwestie celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. Te warunki powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest większe niż w krajach o bardziej dojrzałym systemie podatkowym. W konsekwencji, kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu kontroli podatkowej.

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

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

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

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

Rezerwy na sprawy sporne

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

2. Kwota i rodzaj pozycji wpływających na aktywa, zobowiązania, kapitał własny, wynik netto lub przepływy pieniężne, które są nietypowe ze względu na ich rodzaj, wartość lub częstotliwość

Nie wystąpiły.

3. Informacje o segmentach zgodnie z wymogami MSR

Podział na segmenty działalności przedstawiono w poniższej tabeli. 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.

Koszty finansowe Jednostki dominującej ponoszone głównie w związku z korzystaniem z kredytów w rachunkach bieżących zostały alokowane na poszczególne segmenty proporcjonalnie do przychodów Jednostki dominującej.

Dane w tys. PLN

<i>Opis pozycji</i>	<i>Działalność związana z wynajmem (obiekty pracujące)</i>	<i>Działalność budowlana (obiekty własne oraz sprzedaż zewnętrzna)</i>	<i>Działalność projektowa</i>	<i>Działalność informatyczna</i>	<i>Działalność badawczo-rozwojowa</i>	<i>Pozycje nie przyporządkowane do żadnego segmentu (związane z całością działalności Grupy)</i>
Aktywa niematerialne oraz wartość firmy	3 082	27	10	27	-	513
Rzeczowe aktywa trwałe	278	39 714	143	169	2 806	7 577
Długoterminowe należności	-	-	-	-	-	-
Nieruchomości inwestycyjne	676 022	21 157	-	-	-	-
Długoterminowe aktywa finansowe	523	-	-	-	-	102
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	79 542	-	-	-	-	35
Razem nakłady inwestycyjne (Aktywa trwałe + Aktywa dostępne do sprzedaży - Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego)	759 447	60 898	153	196	2 806	8 227
Zapasy i należności krótkoterminowe (z wyłączeniem krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych)	6 006	36 326	1 565	1 117	-	908
Inwestycje krótkoterminowe	59 300	604	-	-	-	9 230

Zadłużenie z tytułu kredytów i pożyczek	(298 391)	(22 976)	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	71 453	110 138	4 969	5 674	-	-
Koszt własny sprzedaży plus koszty sprzedaży	34 011	104 649	5 139	5 043	1 157	1 882
Amortyzacja	3 294	726	136	27	70	279
Koszty finansowe	10 494	3 029	222	232	-	42
Wynik finansowy segmentu	26 948	2 460	(392)	399	(1 157)	(1 924)
EBITDA	40 736	6 215	(34)	658	(1 087)	(1 603)

4. Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Grupy w III kw. 2025 r.

Sezonowość sprzedaży jest charakterystyczna dla branży budowlanej, w której działa jednostka dominująca. Analizując wyniki finansowe należy jednak zwrócić uwagę na fakt, że jednostka dominująca realizuje kontrakty średnio- i długoterminowe (powyżej pół roku), czyli na przestrzeni kilku kwartałów sprawozdawczych. Realizowane kontrakty charakteryzują się dużymi wahaniami przychodów w poszczególnych etapach ich realizacji.

Ponadto Grupa prowadzi działalność w zakresie sprzedaży posiadanych nieruchomości inwestycyjnych, których znaczna wartość powoduje jednorazowe zwiększenia przychodów w przypadku zrealizowania transakcji w poszczególnych okresach rozliczeniowych.

Oceniając wyniki finansowe P.A. NOVA SA należy więc brać pod uwagę łącznie okresy kilku kwartałów, gdyż tylko wtedy uśrednione wartości przychodów i osiągnięte marże oddadzą prawdziwy obraz rezultatów działalności jednostki dominującej.

5. Informacje o odpisach aktualizujących wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania i odwróceniu odpisów z tego tytułu

Nie wystąpiły.

6. Informacje o odpisach aktualizujących z tytułu utraty wartości aktywów finansowych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych lub innych aktywów oraz odwróceniu takich odpisów

Nie wystąpiły.

7. Informacje o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw

<i>Zmiana stanu pozostałych rezerw długoterminowych (wg tytułów)</i>	<i>Okres od 01/01/2025 do 30/09/2025</i>
a) stan na początek okresu	1 102
b) zwiększenia (z tytułu)	1 083
- utworzenie rezerwy na nieponiesione koszty realizacji kontraktu, związane z przychodami zarachowanymi w okresie sprawozdawczym	1 083
- utworzenie rezerw na odsetki	-

- utworzenie rezerwy na nierozliczone koszty działalności obiektu handlowego	-
- utworzenie rezerw na inne koszty	-
c) zmniejszenia	497
- wykorzystanie (z tytułu)	497
odsetki	-
poniesienie wydatków na naprawy gwarancyjne	497
poniesienie innych wydatków	-
rozwiązanie (z tytułu)	-
- nie wystąpienia zdarzeń, na które utworzono rezerwy	-
d) stan na koniec okresu	1 688

<i>Zmiana stanu pozostałych rezerw krótkoterminowych (wg tytułów)</i>	<i>Okres od 01/01/2025 do 30/09/2025</i>
a) stan na początek okresu	8 302
b) zwiększenia (z tytułu)	1 114
- utworzenie rezerwy na nieponiesione koszty realizacji kontraktu, związane z przychodami zarachowanymi w okresie sprawozdawczym	424
- utworzenie rezerw na odsetki	-
- różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	-
- utworzenie rezerw na inne koszty	10
- wycena rezerw	680
c) zmniejszenia	1 485
- wykorzystanie (z tytułu)	1 440
poniesienia wydatków, na które utworzono rezerwy	758
wycena rezerw	682
- rozwiązanie (z tytułu)	45
nie wystąpienia zdarzeń, na które utworzono rezerwy	45
d) stan na koniec okresu	7 931

8. Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Stan rezerw i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego przedstawia poniższa tabela:

<i>Opis pozycji</i>	<i>Stan na koniec okresu sprawozdawczego w tys. zł</i>	<i>Stan na początek okresu sprawozdawczego w tys. zł</i>
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 004	14 707
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	28 309	33 960

9. Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych
Nie wystąpiły.

10. Informacje o istotnym zobowiązaniu z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych
Nie wystąpiły.

11. Informacje o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych
Nie wystąpiły.

12. Wskazanie korekt błędów poprzednich okresów
Nie wystąpiły.

13. Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych Emitenta
Nie wystąpiły.

14. Informacje o niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszeniu istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki, w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego
Nie wystąpiły.

15. Informacje o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę przez niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli zostały zawarte na warunkach innych niż rynkowe, wraz ze wskazaniem ich wartości
Nie wystąpiły.

16. Informacje o zmianie sposobu (metody) ustalenia wartości godziwej - w przypadku instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej
Nie wystąpiły.

17. Informacja dotycząca zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów
Nie wystąpiły.

18. Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty nie udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Emitent posiada łącznie (wraz z akcjami własnymi nabytymi w wyniku realizowania uchwał podjętych przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 12.05.2009 r. oraz w dniu 04.08.2011 r.) 30.071 sztuk akcji własnych, co stanowi 0,3007% kapitału zakładowego i 0,2118% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

19. Informacje dotyczące wypłaconej lub zadeklarowanej w Grupie dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję, z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane.

W III kwartale 2025 r. P.A. NOVA S.A. nie wypłacała dywidendy.

W dniu 25.06.2025 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie P.A. NOVA S.A. podjęło uchwałę o podziale zysku osiągniętego w roku obrotowym 2024 oraz w sprawie ustalenia dnia dywidendy i dnia wypłaty dywidendy.

Zgodnie z treścią ww. uchwały:

- dywidenda przypadająca na jedną akcję wynosi 75 groszy,
- dzień dywidendy został ustalony na dzień 19.09.2025 r.;
- termin wypłaty dywidendy został ustalony na dzień 12.12.2025 r.;
- liczba akcji objętych dywidendą wynosi 9.969.529 akcji.

Nie istnieje uprzywilejowanie akcji co do wypłat dywidendy.

20. Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu 30.09.2025 r., nieuwjętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Grupy Kapitałowej P.A. NOVA

Nie wystąpiły.

21. Informacja dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych Spółki, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego

Zobowiązania warunkowe wobec podmiotów spoza Grupy wynikają z następujących zdarzeń:

- a) 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. Obecny limit wynosi 10.000.000,00 zł. Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 30.09.2025 r. wynosiła 9.046.215,39 zł, a wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2024r wynosiła 7.249.783,17zł.
- b) 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. Obecny limit wynosi 17.000.000,00 zł. Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 30.09.2025 r. wynosiła 11.686.829,56 zł, a wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2024 r. wynosiła 5.927.582,10 zł.
- c) W dniu 08.09.2017 r. Emitent zawarł z ING Bank Śląski S.A. umowę wieloproduktową m.in. w zakresie korzystania z gwarancji udzielanych przez Bank. Limit linii na gwarancje został określony na kwotę 10.000.000,00 zł. Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2024 r. oraz 30.09.2025 r. wynosiła 0,00 zł.
- g) W dniu 02.12.2021 r. Emitent zawarł z CREDENDO umowę o udzielanie gwarancji ubezpieczeniowych do kwoty 10.000.000,00 zł. Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 30.09.2025 r. wynosiła 4.960.128,97 zł, a wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2024r wynosiła 5.359.428,07 zł.
- h) W dniu 15.06.2022 r. Emitent zawarł z UNIQA Towarzystwem Ubezpieczeń umowę generalną o gwarancje ubezpieczeniowe do kwoty 10.000.000,00 zł. Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 30.09.2025 r. wynosiła 3.373.327,40 zł, a wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2024 r. wynosiła 6.849.034,36 zł.

- i) W dniu 23.02.2024 r. Emitent zawarł z mBank S.A. umowę ramową dla linii wieloproduktowej w zakresie udzielania gwarancji bankowych do kwoty 10.000.000,00 zł. Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2024 r. oraz 30.09.2025 r. wynosi 234.946,08 zł.

22. Inne informacje mogące w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego Emitenta.

Nie wystąpiły.

III. POZOSTAŁE INFORMACJE DODATKOWE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA III KWARTAŁ 2025 R.

1. Podstawowe informacje o Emitencie

Nazwa (firma):	P.A. NOVA Spółka Akcyjna
Kraj siedziby Emitenta:	Rzeczpospolita Polska
Siedziba i adres:	ul. Górnych Wałów 42, 44-100 Gliwice
Numer telefonu:	+48 32 4004 100
Poczta elektroniczna:	biuro@panova.pl
Strona internetowa:	www.panova.pl
Numer klasyfikacji statystycznej REGON:	003529385
Numer identyfikacji podatkowej NIP:	631-020-04-17
Numer KRS:	0000272669

Najważniejsze daty w historii P.A. NOVA S.A. przedstawiono poniżej.

1987	<i>Powstanie spółki Budoprojekt, głównego udziałowca P.A. NOVA S.A.</i>
1990	<i>Założenie spółki P.A. NOVA Sp. z o.o.</i>
1994	<i>Rozpoczęcie współpracy z koncernem paliwowym DEA w zakresie projektowania i budowy stacji paliw (zrealizowano ponad 40 obiektów)</i>
2002	<i>Rozpoczęcie współpracy z sieciami handlowymi w zakresie realizacji obiektów handlowych (Kaufland, Tesco, Netto, Aldi, Biedronka)</i>
od 2007	<i>Rozpoczęcie realizacji obiektów handlowych na własny rachunek</i>
25.01.2007	<i>Rejestracja przed Sąd Rejonowy w Gliwicach P.A. NOVA jako spółki akcyjnej</i>
20.07.2007	<i>Debiut P.A. NOVA S.A. na rynku głównym GPW</i>
27.06.2008	<i>Powstanie Grupy Kapitałowej P.A. NOVA (w wyniku nabycia pakietu akcji San Development Sp. z o.o.)</i>
2011	<i>Utworzenie Działu Najmu</i>

2012	<i>Utworzenie Działu Zarządzania Nieruchomościami</i>
od 2012	<i>Wejście w segment budownictwa związany z realizacją obiektów przemysłowych</i>
od 2021	<i>Rozpoczęcie współpracy z sieciami handlowymi w zakresie realizacji obiektów DIY (Castorama, Leroy Merlin)</i>

Obiekty deweloperskie wykonane na własny rachunek w ramach Grupy Kapitałowej zestawiono w poniższej tabeli:

L.p.	Opis obiektu	Powierzchnia najmu	Data otwarcia
1	Budynek handlowo-usługowy w Raciborzu	1,4 tys. m ²	2007 r.
2	Galeria handlowa w Andrychowie	1,3 tys. m ²	2008 r., obiekt sprzedany w dniu 14.10.2014 r.
3	Park handlowy w Chorzowie	3,4 tys. m ²	obiekt sprzedany w dniu 30.11.2022 r.
4	Galeria handlowa Sanowa w Przemyśle	21,9 tys. m ²	26.10.2010 r.
5	Park handlowy w Stalowej Woli	2,7 tys. m ²	2011r., obiekt sprzedany w dniu 14.10.2014 r.
6	Galeria handlowa Miodowa w Kluczborku	10,3 tys. m ²	2012 r.
7	Galeria handlowa Odrzańskie Ogrody w Kędzierzynie-Koźlu	21,7 tys. m ²	2012 r.
8	Park handlowy w Myszkowie	1,9 tys. m ²	spółka będąca właścicielem obiektu sprzedana w dniu 14.08.2019 r.
9	Hala produkcyjno-montażowa w Rybniku	8,1 tys. m ²	01.04.2014 r.
10	Hala produkcyjno-montażowa w Siechnicach	2,5 tys. m ²	31.12.2014 r.
11	Hala produkcyjno-magazynowa w Wilkowicach	7,6 tys. m ²	11.09.2015 r., obiekt sprzedany w dn. 22.06.2016 r.
12	Park handlowy w Krośnie	2,6 tys. m ²	spółka będąca właścicielem obiektu sprzedana w dniu 26.09.2019 r.
13	Park handlowy w Kamiennej Górze	4,3 tys. m ²	spółka będąca właścicielem obiektu sprzedana w dniu 08.11.2019 r.
14	Galeria handlowa Galena w Jaworznie	31,3 tys. m ²	20.11.2015 r.
15	Hala produkcyjno-magazynowa w Zaczerniu k. Rzeszowa	2,5 tys. m ²	30.12.2016 r.
16	Park handlowy w Sosnowcu	2,7 tys. m ²	spółka będąca właścicielem obiektu sprzedana w dniu 26.09.2020 r.
17	Hala przemysłowa w Wilkowicach	12,4 tys. m ²	obiekt sprzedany w dniu 23.11.2021 r.

18	Park handlowy w Sosnowcu II	1,8 tys. m ²	spółka będąca właścicielem obiektu sprzedana w dniu 26.09.2019 r.
19	Park handlowy w Jaworznie	3,3 tys. m ²	03/04.2019 r.
20	Park handlowy w Zielonej Górze	3 tys. m ²	spółka będąca właścicielem obiektu sprzedana w dniu 30.11.2022 r.
21	Park handlowy w Częstochowie	2 tys. m ²	obiekt sprzedany w dniu 30.11.2022 r.
22	Park handlowy w Ząbkowicach Śląskich	9,7 tys. m ²	obiekt sprzedany w dniu 01.02.2023 r.
23	Obiekt DIY w Płocku	10,9 tys. m ²	obiekt sprzedany w dniu 26.04.2023 r.
24	Park handlowy w Ząbkowicach (II. etap)	1,5 tys. m ²	obiekt sprzedany w dniu 21.12.2023 r.
25	Obiekt DIY w Kłodzku	9,7 tys. m ²	29.03.2023 r.
26	Park handlowy w Kłodzku	7 tys. m ²	obiekt sprzedany w dniu 23.05.2024 r.
27	Park handlowy w Pyskowicach	7,9 tys. m ²	07.03.2024 r. (park handlowy) 06.12.2023 r. (dyskont spożywczy)
28	Obiekt DIY w Białej Podlaskiej	8,8 tys. m ²	19.06.2024 r.
29	Obiekt DIY w Dzierżonowie	8,2 tys. m ²	25.09.2025 r.
łącznie zrealizowana powierzchnia najmu		212,4 tys. m ²	
łącznie posiadana (w ramach Grupy) powierzchnia najmu na dzień publikacji		137,6 tys. m ²	

2. Opis organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji i ewentualnych zmian w Grupie Kapitałowej

Grupa Kapitałowa P.A. NOVA obejmuje jednostkę dominującą P.A. NOVA S.A., której główny przedmiot działalności stanowi projektowanie i realizacja obiektów handlowych i przemysłowych oraz spółki celowe, tworzone w celu realizacji, a następnie zarządzania konkretną inwestycją.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Grupy Kapitałowej P.A. NOVA wchodzi jednostka dominująca P.A. NOVA S.A. oraz następujące spółki zależne:

<i>Nazwa spółki zależnej</i>	<i>Siedziba</i>	<i>Posiadany kapitał (%)</i>	<i>Przedmiot działalności</i>
Spółki celowe			
San Development Sp. z o.o.	Gliwice	100,0%	wynajem powierzchni handlowej w Galerii Sanowa w Przemyśle
Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.	Gliwice	100,0%	wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi

<i>Galeria Galena Sp. z o.o.</i>	Gliwice	100,0%	wynajem powierzchni handlowej w galerii handlowej Galena w Jaworznie
<i>Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.</i>	Gliwice	100,0%	wynajem powierzchni handlowej w galerii handlowej Odrzańskie Ogrody w Kędzierzynie-Koźlu
<i>Galeria Kluczbork Sp. z o.o.</i>	Gliwice	100,0%	wynajem powierzchni handlowej w Galerii Miodowej w Kluczborku
<i>P.A. NOVA INVEST 1 Sp. z o.o.</i>	Gliwice	100,0%	wynajem powierzchni usługowej hali produkcyjno-montażowej w Rybniku
<i>P.A. NOVA INVEST 2 Sp. z o.o.</i>	Gliwice	100,0%	wynajem powierzchni usługowej hali produkcyjno-magazynowej w Siechnicach
<i>P.A. NOVA Invest Racibórz Sp. z o.o.</i>	Gliwice	100,0%	wynajem powierzchni handlowo-usługowej w budynku usługowym w Raciborzu
<i>P.A. NOVA Invest Pyskowice Sp. z o.o.</i>	Gliwice	100,0%	wynajem powierzchni usługowej parku handlowego w Pyskowicach
<i>P.A. NOVA BT GmbH</i>	Sonnefeld (Niemcy)	98%	sprzedaż lokali mieszkalnych
<i>P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o.</i>	Gliwice	100,0%	wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
<i>P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o.</i>	Gliwice	100,0%	wynajem powierzchni usługowej hali przemysłowej w Zaczerniu
<i>P.A. NOVA Invest Ząbkowice Sp. z o.o.</i>	Gliwice	100,0%	wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
<i>P.A. NOVA Invest Częstochowa Sp. z o.o.</i>	Gliwice	100,0%	wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
<i>P.A. NOVA Invest Dzierżoniów Sp. z o.o.</i>	Gliwice	100,0%	wynajem powierzchni handlowej w obiekcie DIY w Dzierżoniowie
<i>P.A. NOVA Invest Kłodzko 1 Sp. z o.o.</i>	Gliwice	100,0%	wynajem powierzchni obiektu handlowego w Kłodzku
<i>P.A. NOVA Invest Kłodzko 2 Sp. z o.o.</i>	Gliwice	100,0%	wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
<i>P.A. NOVA Invest Biała Podlaska Sp. z o.o.</i>	Gliwice	100,0%	wynajem powierzchni handlowej obiektu DIY w Białej Podlaskiej
<i>P.A. NOVA Invest Sanocka Sp. z o.o.</i>	Gliwice	100,0%	budowa osiedla mieszkaniowego w Przemyśle
<i>P.A. NOVA Invest Biała Podlaska 2 Sp. z o.o.</i>	Gliwice	100,0%	budowa obiektu handlowego w Białej Podlaskiej, a następnie wynajem powierzchni handlowej

<i>P.A. NOVA Invest Dzierżoniów 2 Sp. z o.o.</i>	Gliwice	100,0%	wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
<i>P.A. NOVA Invest 11 Sp. z o.o.</i>	Gliwice	100,0%	wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
<i>P.A. NOVA Invest Nysa Sp. z o.o.</i>	Gliwice	100,0%	budowa parku handlowego w Nysie, a następnie wynajem powierzchni handlowej
<i>Spółki pomocnicze</i>			
<i>PAL Sp. z o.o.</i>	Wrocław	50,1%	usługi operatorskie tj. dystrybucja energii – DEE, serwis, eksploatacja
<i>PAL 1 Sp. z o.o.</i>	Wrocław	51%	dystrybucja i handel energią elektryczną
<i>PAL 2 Sp. z o.o.</i>	Wrocław	51%	dystrybucja i handel energią elektryczną

Konsolidacją pełną zostały objęte:

- San Development Sp. z o.o.
- Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.
- Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.
- Galeria GALENA Sp. z o.o.
- Galeria Kluczbork Sp. z o.o.
- P.A. NOVA INVEST 1 Sp. z o.o.
- P.A. NOVA INVEST 2 Sp. z o.o.
- P.A. NOVA INVEST Racibórz Sp. z o.o.
- P.A. NOVA Invest Pyskowice Sp. z o.o.
- P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o.
- P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o.
- P.A. NOVA BT GmbH
- P.A. NOVA Invest Częstochowa Sp. z o.o.
- P.A. NOVA Invest Ząbkowice Sp. z o.o.
- P.A. NOVA Invest Kłodzko 1 Sp. z o.o.
- P.A. NOVA Invest Kłodzko 2 Sp. z o.o.
- P.A. NOVA Invest Dzierżoniów Sp. z o.o.
- P.A. NOVA Invest Biała Podlaska Sp. z o.o.
- P.A. NOVA Invest Sanocka Sp. z o.o.
- P.A. NOVA Invest Biała Podlaska 2 Sp. z o.o.
- P.A. NOVA Invest Dzierżoniów 2 Sp. z o.o.
- P.A. NOVA Invest Nysa Sp. z o.o.
- P.A. NOVA INVEST 11 Sp. z o.o.

Z uwagi na kryterium istotności w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 3Q 2025 roku nie zostały objęte konsolidacją następujące spółki:

- PAL Sp. z o.o.
- PAL 1 Sp. z o.o.
- PAL 2 Sp. z o.o.

3. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Kapitałowej P.A.NOVA S.A. w III kwartale 2025 r. wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń jej dotyczących.

Istotne zdarzenia dotyczące Spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta, które miały miejsce w III kwartale 2025 r. oraz w okresie do sporządzenia niniejszego sprawozdania zestawiono poniżej:

1. Zawarcie umowy kredytowej przez spółkę zależną Emitenta (raport bieżący nr 13/2025 z dnia 05.08.2025 r.)

W dniu 5 sierpnia 2025 r. powziął informację o zawarciu umowy kredytowej pomiędzy spółką zależną Emitenta – P.A. NOVA Invest Biała Podlaska 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach („Kredytobiorca”) z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie („Bank”) na finansowanie kosztów Projektu polegającego na budowie parku handlowego w Białej Podlaskiej.

W ramach zawartej umowy Bank udzielił Kredytobiorcy:

- a) kredytu budowlanego w maksymalnej kwocie 2.600.000 EUR („Kredyt Budowlany”), oraz
- b) kredytu inwestycyjnego w maksymalnej kwocie 3.500.000 EUR („Kredyt Inwestycyjny”).

Kredytobiorca dokona spłaty zobowiązań:

- z tytułu Kredytu Budowlanego - do dnia 30 marca 2027 r.,
- z tytułu Kredytu Inwestycyjnego – do dnia 30 marca 2032 r.

Stopa oprocentowania Kredytu będzie ustalana jako suma stałej marży odsetkowej oraz stopy EURIBOR ustalonej dla danego okresu odsetkowego.

W celu zabezpieczenia spłaty Kredytu Kredytobiorca zobowiązał się doprowadzić do ustanowienia następujących zabezpieczeń:

- 1) hipoteka umowna do kwoty 5.250.000,00 EUR na nieruchomości będącej przedmiotem Inwestycji;
 - 2) przelew wierzytelności z tytułu umów najmu oraz polis ubezpieczeniowych;
 - 3) podporządkowanie wszelkich pożyczek udzielonych Kredytobiorcy;
 - 4) zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach Kredytobiorcy;
 - 5) oświadczenie o poddaniu się egzekucji złożone przez Emitenta jako Poręczyciela;
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji złożone przez Kredytobiorcę.

2. Zawarcie aneksu do umowy ramowej dla linii wieloproduktowej (raport bieżący nr 14/2025 z dnia 30.09.2025 r.)

W dniu 30 września 2025 r. wpłynął do siedziby Spółki podpisany aneks do umowy ramowej dla linii wieloproduktowej pomiędzy mBankiem S.A. Oddział Korporacyjny w Katowicach jako Bankiem, a Emitentem jako Kredytobiorcą.

O zawarciu umowy, o której mowa w zdaniu poprzednim, Emitent informował raportem bieżącym nr 4/2024 z dnia 24.02.2024 r. Na podstawie ww. umowy Bank udostępnił Emitentowi limit na gwarancje bankowe do kwoty 10.000.000,00 PLN o maksymalnym okresie ważności do 31.01.2030 r.

Na podstawie zawartego aneksu do umowy ramowej dla linii wieloproduktowej Strony dokonały następujących zmian:

- podwyższono limit linii wieloproduktowej do 23.000.000,00 PLN,
- w ramach linii wieloproduktowej Bank udzielił kredytu w rachunku bieżącym z sublimitem do 13.000.000,00 PLN,

- ustalono termin spłaty zobowiązań Kredytobiorcy do dnia 30.09.2026 r.
- ustalono termin ważności gwarancji bankowych do dnia 30.09.2031 r.

W związku z zawarciem niniejszego aneksu nastąpiła całkowita spłata kredytu udzielonego na podstawie Umowy o kredyt w rachunku bieżącym nr 11/062/17/Z/VV.

4. Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających istotny wpływ na osiągnięte wyniki finansowe Grupy Kapitałowej P.A. NOVA S.A.

Nie wystąpiły.

5. Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników za dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych

P.A. NOVA S.A. nie publikowała prognoz na III kwartał 2025 r.

6. Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy na dzień przekazania raportu kwartalnego wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez te podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu oraz wskazanie zmian w strukturze własności znacznych pakietów akcji emitenta w okresie od przekazania poprzedniego raportu okresowego

<i>Akcjonariusz</i>	<i>Liczba posiadanych akcji</i>	<i>Procentowy udział w kapitale zakładowym</i>	<i>Liczba głosów</i>	<i>Procentowy udział w liczbie głosów</i>	<i>Zmiany w strukturze własności w % („+” wzrost, „-” spadek)</i>
Budoprojekt Sp. z o.o.	2.436.000	24,36%	4.872.000	34,31%	
Ewa i Grzegorz Bobkowsky	934.780	9,35%	1.669.780	11,76%	
Stanisław Lessaer i Katarzyna Jurek-Lessaer	897.248	8,97%	1.527.248	10,76%	
Maciej Bobkowski	535.250	5,35%	934.040	6,58%	
Allianz	924.014	9,24%	924.014	6,51%	
PKO BP	1.160.000	11,60%	1.160.000	8,17%	
Generali OFE	1.073.297	10,73%	1.073.297	7,56%	
<i>Razem akcjonariusze posiadający ponad 5%</i>	<i>7.960.589</i>	<i>79,60%</i>	<i>12.160.379</i>	<i>85,64%</i>	

7. Zestawienie zmian stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta, zgodnie z posiadanymi przez Emitenta informacjami, w okresie od przekazania poprzedniego raportu okresowego

<i>Akcjonariusz</i>	<i>Pełniona funkcja</i>	<i>Liczba posiadanych akcji</i>	<i>Procentowy udział w kapitale zakładowym</i>	<i>Liczba głosów</i>	<i>Procentowy udział w liczbie głosów</i>	<i>Zmiany w strukturze własności w % („+” wzrost, „-” spadek)*</i>
Ewa Bobkowska **	Wiceprezes Zarządu	934.780	9,35%	1.669.780	11,76%	
Stanisław Lessaer	Wiceprezes Zarządu	897.248	8,97%	1.527.248	10,76%	
Katarzyna Jurek-Lessaer	Członek RN					
Tomasz Janik	Prezes Zarządu	4.090	0,041%	4.090	0,029%	

* W porównaniu do informacji podanych w Sprawozdaniu za 1 półrocze 2025.

** wraz z współmałżonkiem/ką

8. Wskazanie istotnych postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczących zobowiązań lub wierzytelności Emitenta lub jego jednostki zależnej.

1) W dniu 16.05.2018 r. Emitent złożył w Sądzie Okręgowym w Warszawie XVI Wydział Gospodarczy pozew przeciwko Polskim Kolejom Państwowym S.A. („PKP S.A.”, „Pozwany”) o zasądzenie od Pozwanego kwoty 100.000,00 zł wraz z kosztami procesu i ustawowymi odsetkami. Dochodzona przez Emitenta kwota to równowartość pierwszej raty spłaty dokonanej przez Spółkę na rzecz KUKI S.A. zgodnie z zawartym porozumieniem, o którym Emitent informował raportem bieżącym nr 7/2018 z dn. 13.04.2018 r., które to porozumienie zawarto w związku z wypłatą przez KUKI S.A. środków na rzecz PKP S.A.

Złożony pozew ma na celu ustalenie przez sąd zasadności odstąpienia przez Emitenta od umowy zawartej z PKP S.A. na wykonanie robót budowlano-montażowych dla zadania pn. „Rewitalizacja budynku zabytkowego dworca kolejowego Sosnowiec Maczki ...”, z winy leżącej po stronie Pozwanego, bezpodstawność naliczenia przez PKP S.A. kary umownej w wysokości 7.777.000,00 zł, nadużycie praw z gwarancji dobrego wykonania umowy nr RW/GW/41/285/4004/2016 z dnia 12.08.2016 r. na kwotę 3.885.500,00 zł oraz bezpodstawne wzbogacenie na skutek wypłaty przez KUKI S.A. środków z w/w gwarancji.

2) Na dzień 30.09.2025 r. toczy się postępowanie sądowe z powództwa Galeria Galena Sp. z o.o. przeciwko Skarbowi Państwa – Dyrektorowi Okręgowego Urzędu Górniczego w Katowicach, Tauron Wydobycie S.A. z siedzibą w Jaworznie, Spółka Restrukturyzacji Kopalń S.A. z siedzibą w Bytomiu, Holding KW Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach oraz Nieruchomości KW Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach.

Roszczenie dochodzone w tym postępowaniu dotyczy zwrotu poniesionych przez Galerię Galena Sp. z o.o. kosztów zabezpieczenia obiektu budowlanego przed wpływami eksploatacji górniczej i opieka na kwotę 22.785.341,66 zł.

9. Informacje o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe.

Nie wystąpiły.

10. Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostki od niego zależne poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.

Nie wystąpiły w III kwartale 2025 r.

11. Czynniki, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.

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

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM RYNKOWYM

- Ryzyko związane z sytuacją społeczno-ekonomiczną w Polsce;
- Ryzyko związane z wojną na Ukrainie;
- Ryzyko związane z kształtowaniem się kursów walutowych;
- Ryzyko zmiany stóp procentowych;
- Ryzyko wzrostu cen materiałów budowlanych i usług budowlanych;
- Ryzyko związane z wpływem aktualnej sytuacji makroekonomicznej na dostępność finansowania dłużnego.

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE BEZPOŚREDNIO Z DZIAŁALNOŚCIĄ GRUPY EMITENTA

- Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich;
- Ryzyko związane z procesem uzyskiwania decyzji administracyjnych, możliwością ich zaskarżenia oraz brakiem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- Ryzyko związane z realizacją kontraktów budowlanych i karami umownymi;
- Ryzyko związane z brakiem umów długoterminowych w portfolio zamówień Grupy Emitenta;
- Ryzyko związane z uzależnieniem od odbiorców;
- Ryzyko związane z uzależnieniem od dostawców;
- Ryzyko braku możliwości nabywania w przyszłości dostatecznej ilości gruntów;
- Ryzyko związane z jakością nabywanych gruntów;
- Ryzyko związane z zatrudnianiem pracowników i utrzymywaniem profesjonalnej kadry;
- Ryzyko awarii systemów informatycznych;
- Ryzyko związane z sezonowością prowadzenia prac budowlanych;
- Ryzyko niezrealizowania celów strategicznych założonych przez Grupę Emitenta;
- Ryzyko niedoszacowania cen kontraktów;
- Ryzyko niewywiązywania się zleceńodawców z terminów płatności;
- Ryzyko związane z procesem pozyskiwania nowych kontraktów;
- Ryzyko utraty płynności;
- Ryzyko związane z uzależnieniem Grupy Emitenta od osób zajmujących kluczowe stanowiska;
- Ryzyko związane z czasowym wstrzymaniem realizacji kontraktów w wyniku awarii, zniszczenia lub utraty majątku;
- Ryzyko związane z serwisem gwarancyjnym;
- Ryzyko związane z ochroną środowiska;

- Ryzyko związane z wypadkami przy pracy na terenie budowy;
- Ryzyko związane z posiadanymi uprawnieniami;
- Ryzyko związane z zatrudnianiem i utratą podwykonawców;
- Ryzyko związane z brakiem stabilności polskiego systemu prawnego i podatkowego;
- Ryzyko związane z możliwością naruszenia przepisów prawa pracy oraz roszczeniami pracowniczymi;
- Ryzyko związane z nieefektywnością systemu ksiąg wieczystych i ewidencji gruntów;
- Ryzyko związane z istotnymi szkodami nieobjętymi ubezpieczeniem bądź przekraczającymi wysokość odszkodowania z tytułu ubezpieczenia;
- Ryzyko związane z roszczeniami reprivatyzacyjnymi;
- Ryzyko związane z możliwością wywłaszczania spółek z Grupy Kapitałowej z posiadanych nieruchomości na cele publiczne;
- Ryzyko podatkowe związane z transakcjami z podmiotami powiązanymi.

Szczegółowy opis ryzyk znajduje się w Prospekcie Emisyjnym zatwierdzonym przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 06.12.2010 r., opublikowanym na stronie internetowej Emitenta.

12. Inne informacje, które zdaniem Emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta.

Nie występują.

.....
Tomasz Janik
Prezes Zarządu

.....
Ewa Bobkowska
Wiceprezes Zarządu

.....
Stanisław Lessaer
Wiceprezes Zarządu