



MW RAFIN MARIAN WCISŁO
SPÓŁKA KOMANDYTOWA

41 - 200 Sosnowiec, Al. Zwycięstwa 3, tel.: 32-266-94-21, 32-266-70-31, telefax: 32-266-84-14

<http://www.rafin.com.pl>

e-mail: biuro@rafin.com.pl

NIP 644 - 326 - 26 - 18

Bank Przemysłowo - Handlowy S.A. I O/Sosnowiec 51106000760000320001096469

Nr Regon 240233103

AUDYTOR

KRS 0000341862



RWTUV

O P I N I A

NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

I. Dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej P.A. NOVA Spółki Akcyjnej w Gliwicach.

II. Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego

P.A. NOVA Spółki Akcyjnej z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42, na które składa się:

- | | |
|---|-------------------|
| 1) sprawozdanie z sytuacji finansowej (bilansu) na dzień 31.12.2009 r., które po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą | 212.924.311,41 zł |
| 2) sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 01.01.2009 r. do 31.12.2009 r., wykazujące zysk netto w wysokości | 18.420.113,95 zł |
| 3) sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od 01.01.2009 r. do 31.12.2009 r., wykazujące wzrost kapitału własnego o kwotę | 18.313.243,92 zł |
| 4) sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2009 r. do 31.12.2009 r., wykazujące zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę | 14.209.712,87 zł |
| 5) dodatkowe informacje i noty objaśniające do sprawozdania finansowego. | |

Za sporządzenie tego sprawozdania finansowego odpowiada Prezes P.A.NOVA SA w Gliwicach.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o rzetelności, prawidłowości i jasności tego sprawozdania finansowego oraz prawidłowości ksiąg rachunkowych, stanowiących podstawę jego sporządzenia.

III. Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1) przepisów rozdziału 7 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2009r. Nr 152, poz. 1223 z późn. zmianami),
- 2) wiedzy i doświadczenia wynikającego z norm wykonywania zawodu biegłego rewidenta wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w okresie ich obowiązywania.

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu.

W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez P.A. NOVA SA w Gliwicach zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wyrywkowy – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego.

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia miarodajnej opinii.

IV. Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, obejmujące dane liczbowe i objaśnienia słowne:

- a) przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej badanej Spółki P.A.NOVA SA w Gliwicach na dzień 31.12.2009 r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2009r. do 31.12.2009 r.,
- b) „zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach prawidłowo, to jest zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości, wynikającymi z Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacji ogłoszonych w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach – stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych”¹.

¹ W brzmieniu ustalonym przez pkt. B załącznika nr 1 do uchwały nr 335/27/2005 KRBR z 11 października 2005r.



- c) jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu P.A.NOVA SA w Gliwicach.
- V. Sprawozdanie z działalności jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

Kluczowy biegły rewident


.....
mgr Janina HUL
Nr ewid. 7758

Podmiot uprawniony

MW RAFIN Marian Wcisło
SPÓŁKA KOMANDYTOWA
41-200 Sosnowiec, al. Zwycięstwa 3
Podmiot uprawniony nr 3076 

P R E Z E S
Biegły Rewident


Marian Wcisło
nr ewid. 5424

Sosnowiec, dnia 26 lutego 2010 r.



MW RAFIN MARIAN WCISŁO
SPÓŁKA KOMANDYTOWA

41 - 200 Sosnowiec, Al. Zwycięstwa 3, tel.: 32-266-94-21, 32-266-70-31, telefax: 32-266-84-14

<http://www.rafin.com.pl>

e-mail: biuro@rafin.com.pl

NIP 644 - 326 - 26 - 18

Bank Przemysłowo - Handlowy S.A. I O/Sosnowiec 51106000760000320001096469

Nr Regon 240233103

AUDYTOR

KRS 0000341862



RWTG

Sosnowiec, dnia 26 lutego 2010 r.

KLAUZULA WERYFIKACJI

Sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 r. na dzień 31 grudnia 2009 r. przez:

P.A. NOVA Spółkę Akcyjną w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42

– zostało zweryfikowane.

W sprawozdaniu tym sprawozdanie z sytuacji finanso-

wej wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumę

212.924.311,41 zł

a sprawozdanie z całkowitych dochodów –

zysk netto w kwocie

18.420.113,95 zł



PREZES
Biegły Rewident

Marian Wcisło
Marian Wcisło
nr ewid. 5424

A. CZĘŚĆ OGÓLNA

I. Forma prawna jednostki

Spółka P.A. NOVA SA jest Spółką kapitałową z siedzibą w Gliwicach, przy ul. Górnych Wałów 42. Jako spółka akcyjna działa od 25.01.2007 r. (do 24.01.2007 r. jako P.A. NOVA Spółka z o.o.).

II. Przedmiot działalności

Przedmiotem działalności Spółki jest w szczególności:

- PKD 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
- PKD 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych
- PKD 68.10.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- PKD 71.11.Z Działalność w zakresie architektury
- PKD 62.01.Z Działalność związana z oprogramowaniem
- PKD 62.02.Z Działalność związana z doradztwem w zakresie informatyki
- PKD 43.12.Z Przygotowanie terenu pod budowę
- PKD 43.29.Z Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych.

III. Podstawy prawne działalności

- Uchwała Zgromadzenia Wspólników o przekształceniu P.A. NOVA Spółki z o.o. z siedzibą w Gliwicach, w spółkę akcyjną. Uchwałę podjęto na posiedzeniu w dniu 4 grudnia 2006 r. i ujęto notarialnie – Rep. A nr 13018|2006 z 4.12.2006 r.
- Statut Spółki – Rep. A Nr 13018|2006 z 4.12.2006 r. z późniejszymi zmianami. Ostatnia zmiana nastąpiła w dniu 10.11.2009 r. Rep. A Nr 8026|2009.

- Kodeks spółek handlowych – ustawa z dnia 15.09.2000 r. (Dz. U. nr 94 poz. 1037) z późniejszymi zmianami.

Spółka została powołana na czas nieokreślony.

IV. Organ rejestrowy i data wpisu do rejestru

P.A. NOVA S.A. została zarejestrowana 25.01.2007 r. w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Gliwicach pod numerem **KRS 0000272669**.

Spółka P.A. NOVA S.A. jest następcą prawnym Spółki pod firmą P.A. NOVA Sp. z o.o. wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców KRS pod numerem 0000121330 przez Sąd Rejonowy Wydział X Gospodarczy KRS w Gliwicach dnia 28.08.2003 r., poprzednio była zarejestrowana w rejestrze RHB pod numerem 5718.

Rejestracja podatkowa i statystyczna

Decyzją Pierwszego Urzędu Skarbowego w Gliwicach z dnia 21.05.1993r. Spółka otrzymała numer identyfikacji podatkowej

NIP 631-020-04-17

a decyzją Wojewódzkiego Urzędu Statystycznego w Katowicach z dnia 08.12.1994 r.

REGON 003529385.

V. Wysokość kapitału własnego

1. Kapitał własny na 31.12.2009 r. wynosi	161.794.795,66 zł
a w tym:	
a) kapitał podstawowy	8.000.000,00 zł
b) pozostałe kapitały	129.870.344,72 zł
c) zysk z lat ubiegłych	5.504.336,99 zł
d) zysk roku bieżącego	18.420.113,95 zł

2. Struktura kapitału podstawowego

Kapitał podstawowy (zakładowy) Spółki w kwocie **8.000.000,00 zł** stanowi **8.000.000** akcji po **1,00 zł** każda.

Kapitał podstawowy składa się z:

- 500.000 akcji serii A, imiennych uprzywilejowanych, gdzie jednej akcji imiennej przysługują dwa głosy na Walnym Zgromadzeniu,
- 3.700.000 akcji serii B – imiennych uprzywilejowanych, gdzie jednej akcji przysługują dwa głosy na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy,
- 1.300.000 akcji serii C na okaziciela – nieuprzywilejowanych,
- 2.500.000 akcji serii D na okaziciela – nieuprzywilejowanych.

Akcje objęte zostały przez:

- seria A i B – Budoprojekt Sp. z o.o. i 5 osób fizycznych,
- seria C – 8 osób fizycznych,
- seria D – nabywców w ramach oferty publicznej.

Kapitał podstawowy pokryty został z:

- kapitału zakładowego przekształconej Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością **500.000,00 zł**
- kapitału zapasowego **3.700.000,00 zł**
- gotówką – akcje opłacone przez osiem osób fizycznych **1.300.000,00 zł**
- gotówką – akcje opłacone w ramach oferty publicznej przez małych i dużych inwestorów **2.500.000,00 zł**

Kapitał został pokryty zgodnie z literą prawa i faktycznie istnieje.

Wpisany został do KRS w Dziale I, rubryka 8 i 9.

W 2009 r. kapitał podstawowy nie uległ zmianie.

Pozostałe kapitały obejmują:

– Kapitał zapasowy (z podziału zysku)	123.496.958,68	zł
– Kapitał rezerwowy (z podziału zysku netto)	6.480.256,07	zł
– Akcje własne (wielkość ujemna)	106.870,03	zł

Zysk z lat ubiegłych wykazany w wysokości 5.504.336,99 zł
wynika z przeceny nieruchomości wg wartości godziwej na zasady zgodne
z MSR – MSSF (różnica wykazana jako zysk odłożony).

Wynik z roku bieżącego zgodny jest z rachunkiem zysków i strat.

VI. Wielkość średniorocznego zatrudnienia

Średnioroczne zatrudnienie w badanym okresie, w przeliczeniu na pełne etaty, wyniosło 155 etaty i wynika ze sprawozdania GUS – DG1 za 2009r.

VII. Informacje dotyczące Zarządu

Skład Zarządu Spółki w badanym okresie oraz do dnia zakończenia badania nie uległ zmianie.

VIII. Zbadane sprawozdanie finansowe sporządzone

za okres od 01 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r. składa się z:

- sprawozdania z sytuacji finansowej (bilansu) na dzień 31.12.2009 r.,
który po stronie aktywów i pasywów
wykazuje sumę **212.924.311,41 zł**
- sprawozdania z całkowitych dochodów za okres od
01.01.2009 do 31.12.2009 r., wykazującego **zysk netto** **18.420.113,95 zł**
- sprawozdania ze zmian w kapitale własnym sporządzonego za okres od 01.01.2009 do 31.12.2009 r.,
wykazującego **wzrost kapitału własnego o kwotę** **18.313.243,92 zł**

- sprawozdania z przepływów pieniężnych sporządzonego za okres od 01.01.2009 do 31.12.2009 r., wykazującego **zwiększenie** stanu środków pieniężnych netto na sumę **14.209.712,87 zł**
- dodatkowych informacji i not objaśniających.

IX. Podstawą badania sprawozdania finansowego

jest umowa Nr 21|09|10 z dnia 17 czerwca wraz z aneksem Nr 2|2009 z 29.01.2009 r., zawarta z **MW RAFIN Marian Wcisło Biurem Usług Rachunkowości i Finansów Spółką Jawną**, z siedzibą w Sosnowcu, Al. Zwycięstwa 3, nr rejestracyjny 3076.

Z dniem 1 grudnia 2009 r. Spółka ta została przekształcona w spółkę komandytową pod nazwą:

MW RAFIN Marian Wcisło Spółka Komandytowa.

Umowa o badanie jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego została zawarta w wykonaniu uchwały Rady Nadzorczej Nr 8 z dnia 23.04.2009 r., na podstawie której dokonano wyboru firmy audytorskiej do badania tych sprawozdań za rok 2009 – raport bieżący nr 10 z dnia 23.04.2009 r.

Rada Nadzorcza uprawniona jest do wyboru biegłego rewidenta do badania sprawozdań finansowych na podstawie par. 26 ust.1 punkt 5 Statutu Spółki.

Podmiot uprawniony, jak i biegły rewident są niezależni od badanej jednostki.

X. Zarząd Spółki złożył wszystkie żądane przez biegłego rewidenta oświadczenia, wyjaśnienia i informacje

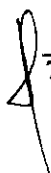
W czasie badania nie nastąpiły ograniczenia zakresu ani metod badania.

XI. Sprawozdanie finansowe jednostki za ubiegły okres obrotowy

1. Było badane przez Biuro Usług Rachunkowości i Finansów MW RAFIN Marian Wcisło SJ w Sosnowcu, Al. Zwycięstwa 3 i uzyskało opinię bez zastrzeżeń.
2. Sprawozdanie za rok 2008 zostało zatwierdzone uchwałą Nr 3 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy w dniu 12 maja 2009r – Akt Notarialny Rep. A Nr 4295|2009 r.
3. Bilans zamknięcia za rok 2008 został wprowadzony do ksiąg rachunkowych na 1.01.2009 r. jako bilans otwarcia.
4. Zysk za rok 2008 w kwocie netto **16.129.363,68 zł** zgodnie z uchwałą Nr 4 ZWZA został podzielony następująco:
 - kwotę **10.106.776,41 zł** przeznaczono na kapitał zapasowy,
 - 2 % zysku netto w kwocie **322.587,27 zł** przeznaczono na kapitał rezerwowy,
 - **5.700.000,00 zł** przekazano na kapitał rezerwowy utworzony na zakup 150.000 akcji własnych Spółki.
5. – Sprawozdanie za rok 2008 zostało opublikowane w Monitorze Polskim B nr 1310, poz. 84552 w dniu 6.08.2009 r.
6. Zostało złożone w sądzie rejestrowym w dniu 15.05.2009 r. (wpisano 27.05.2009 r.)
7. Zostało złożone w Drugim Śląskim Urzędzie Skarbowym w Bielsku-Białej w dniu 20.05.2009 r.

XII. Wnioski i zalecenia biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego za poprzedni rok obrotowy

Nie były wydane.



XIII. Kontrole zewnętrzne w 2009 r.

Zakład Ubezpieczeń Społecznych w Zabrze – kontrola przeprowadzona w dniach od 5.08.2009 r. do 13.08.2009 r. za okres 2006, 2007 i 2008 r.

Kontrola dotyczyła prawidłowości i rzetelności obliczania, potrącania i opłacania składek ZUS i ubezpieczeń zdrowotnych oraz ustalania uprawnień do świadczeń pieniężnych z ubezpieczenia chorobowego i wypadkowego. Zakończona została protokołem z dnia 13.08.2009 r. Niewielkie korekty, wynikające z ustaleń kontroli zostały wprowadzone do ksiąg. Uzupełniono deklaracje i odprowadzono należności.

Biegły rewident korzystał z ustaleń kontroli.

XIV. Wykaz jednostek powiązanych

BUDOPROJEKT Sp. z o.o. w Gliwicach, przy ul. Górnych Wałów posiada akcje w P.A. NOVA S.A. stanowiące **30,45 %** udziału w kapitale i dające prawo do 39,93% głosów.

P.A. NOVA S.A. posiada **100 %** wartości kapitału w **San Development Sp z o.o. w Gliwicach**, w **Galerii Zamoyskiej Sp. z o.o.** oraz w **Supernowej Sp. z o.o. w Gliwicach**.

B. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU

I. Prawidłowość i rzetelność ksiąg rachunkowych

1. Badana jednostka posiada zatwierdzoną przez Zarząd Spółki politykę rachunkowości, zgodną z zasadami MSR|MSSF oraz Zakładowy Plan Kont, wprowadzony do stosowania uchwałą Zarządu Nr 1 z dnia 15 lipca 2008 r.

ZPK zawiera wykaz kont syntetycznych i analitycznych a polityka rachunkowości zasady wyceny aktywów i pasywów, ewidencji i rozliczania kosztów oraz terminy i częstotliwość inwentaryzacji.

Zakładowy Plan Kont opracowany został w oparciu o ustawę o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. z późniejszymi zmianami (Jednolity tekst Dz.U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223 z późn. zmianami).

Spółka stosuje program księgowy „Symfonia”, wprowadzony do używania przez P.A. NOVA Sp. z o.o. zarządzeniem Prezesa Zarządu Spółki z dnia 04.09.2006 r. obowiązujący od dnia 01.10.2006 r.

2. Księgi rachunkowe za 2009 r. zostały prawidłowo otwarte na podstawie zatwierdzonego bilansu na dzień 31.12.2008 r.

Jednostka księgi rachunkowe prowadzi komputerowo, przy użyciu oprogramowania finansowo-księgowego, za wyjątkiem ksiąg pomocniczych środków trwałych, wartości niematerialnych oraz produkcji w toku, które prowadzone są komputerowo przy użyciu arkuszy kalkulacyjnych.

3. Księgi prowadzone są przy pomocy programu FK na serwerze.
Za bezpieczeństwo danych odpowiada dział komputerowy jednostki.

Ponadto codziennie tworzone są kopie zapasowe na innym serwerze oraz okresowo – tygodniowo kopie danych na płytach CD ROM.

4. Operacje gospodarcze udokumentowane są w sposób kompletny i przejrzysty. Kontrolowanie i dekretowanie dokumentów źródłowych następuje przed ich zaksięgowaniem.
5. Prawidłowość otwarcia ksiąg oraz kompletność i poprawność dokonywanych zapisów i ich powiązania z dokumentami oraz sprawozdaniem finansowym jest zachowana.
6. Zakładowy plan kont i dokumentacja systemu przetwarzania przy użyciu komputera zostały dopuszczone do stosowania za zgodą Prezesa Spółki. Zachowana jest zgodność ksiąg rachunkowych z wymogami określonymi w art. 13 ustawy o rachunkowości w zakresie oznakowania wydruków, ciągłości sum, oznaczenia dat.
7. Stosowany system rachunkowości zapewnia ciągłość operacji księgowych i prawidłowość otwarcia ksiąg rachunkowych.
8. Księgi rachunkowe prowadzone są bezbłędnie, rzetelnie, sprawdzalnie i bieżąco oraz są powiązane z dowodami źródłowymi i sprawozdaniem finansowym.
9. Księgi rachunkowe prowadzone są w siedzibie Spółki.

II. Działanie w jednostce systemu kontroli wewnętrznej powiązanej z systemem rachunkowości

Badana jednostka nie posiada wyodrębnionej komórki kontroli wewnętrznej.

Podział funkcji w zakresie kontroli został ustalony wg instrukcji, zarządzeń, bądź wg zakresu uprawnień i odpowiedzialności poszczególnych pracowników.

Obieg dokumentów określony jest w Instrukcji obiegu dokumentów.

System kontroli oparty jest na kontroli funkcjonalnej, sprawowanej przez członków zarządu i głównego księgowego w zakresie zgodności formalno-rachunkowej dokumentów księgowych oraz pod względem merytorycznym przez kierowników poszczególnych jednostek organizacyjnych i kierowników realizowanych kontraktów.

System kontroli funkcjonalnej powiązany jest z rachunkowością, zapewnia kompletne ujęcie i prawidłowe udokumentowanie zdarzeń gospodarczych.

III. Inwentaryzacja

Zgodnie z uchwałą Zarządu Nr 1 z dnia 6.11.2009 r. inwentaryzacją objęto następujące pozycje aktywów i pasywów:

- | | |
|---|---------------------------|
| – środki pieniężne w kasach | wg stanu na 31.12.2009 r. |
| – zapasy towarów | wg stanu na 31.12.2009 r. |
| – roboty w toku | wg stanu na 31.12.2009 r. |
| – potwierdzenia sald należności | wg stanu na 31.12.2009 r. |
| – potwierdzenia stanu środków pieniężnych w bankach | na 31.12.2009 r. |
| – środki trwałe w budowie | wg stanu na 31.12.2009 r. |

Inne należności zinwentaryzowano na 31.12.2009 r. drogą weryfikacji sald.

Spisu dokonano komputerowo na arkuszach stanowiących druki ścisłego zachowania.

Biegły rewident był obserwatorem inwentaryzacji towarów w magazynie w Gliwicach. Terminy inwentaryzacji zostały zachowane. Różnice inwentaryzacyjne nie wystąpiły.

Środki trwałe nie podlegały inwentaryzacji. Spis dokonany był przy wycenie do celów MSR.

IV. Ocena opracowania i stosowania w jednostce dokumentacji transakcji z podmiotami powiązanymi

Spółka prowadzi dokumentację transakcji z podmiotami powiązanymi zgodnie z art. 9 i 11 pkt. 1 i 4 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych z dnia 15.02.1992 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2000r. Nr 54, poz. 654 z późn. zmianami).

Dokumentacja ta pozwala na zidentyfikowanie danych niezbędnych do prawidłowego wyliczenia podatku dochodowego od osób prawnych.

V. Ocena właściwego przechowywania ksiąg rachunkowych, dokumentacji księgowej i sprawozdań finansowych

Księgi rachunkowe w postaci wydruków zapisanych na nośnikach komputerowych CD ROM wraz z kopią danych programu finansowo-księgowego oraz sprawozdania finansowe przechowywane są w zamkniętej szafie biurowej.

Kopie danych są wykonywane bieżąco (codziennie) na dodatkowym serwerze oraz okresowo, po zakończeniu każdego tygodnia, na dyskach CD-ROM.

Oryginały dokumentów związane z działalnością Spółki, takie jak odpisy KRS, opinie i raporty biegłych rewidentów oraz sprawozdania finansowe z lat ubiegłych przechowywane są w zamkniętych pomieszczeniach w siedzibie firmy. Księgi rachunkowe i dokumenty źródłowe przechowywane są w pomieszczeniach archiwalnych.

Jednostka posiada zabezpieczenia dostępu do sprzętu komputerowego i do danych przed niepowołanymi osobami, a programy komputerowe posiadają wbudowane systemy zabezpieczeń przed nieupoważnionymi użytkownikami.

Spółka posiada poprawny system ochrony danych i archiwowania:

- dokumentacji, o której mowa w art. 10 ust. 1 ustawy o rachunkowości,
- dowodów księgowych,
- ksiąg rachunkowych (w tym prowadzonych przy użyciu komputera),
- dokumentów inwentaryzacyjnych,
- sprawozdań finansowych,

stosownie do rozdziału 8 ustawy o rachunkowości.

C. OCENA AKTYWÓW I PASYWÓW ORAZ OCENA SYTUACJI FINANSOWEJ

1. Zmiana stanu aktywów (majątku) na 31.12.2009 r. w stosunku do stanu na 31.12.2008 r. oraz jego struktura są następujące:

w tys.zł

Składniki aktywów	Rok bieżący		Rok poprzedni		Dynamika 2 : 4 w %
	Kwota	Struktura %	Kwota	Struktura %	
1	2	3	4	5	6
Aktywa trwałe	93.282	43,81	81.172	42,44	114,92
1. Wartości niematerialne oraz rzeczowe aktywa trwałe	21.236	9,97	11.506	6,02	184,56
2. Należności długoterminowe	2.038	0,96	3.491	1,82	58,38
3. Inwestycje długoterminowe	68.767	32,30	65.526	34,26	104,95
4. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1.241	0,58	649	0,34	191,22
Aktywa obrotowe	119.642	5.619	110.101	57,56	108,67
1. Zapasy	102	0,05	84	0,04	121,43
2. Należności krótkoterminowe	75.960	35,68	73.224	38,28	103,74
3. Inwestycje krótkoterminowe	27.051	12,70	16.345	8,55	165,50
4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	16.529	7,76	20.448	10,69	80,83
AKTYWA RAZEM	212.924	100,00	191.273	100,00	111,32

Aktywa trwałe w badanym okresie wzrosły w kwocie bezwzględnej o 12.110 tys.zł a ich udział w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wzrósł o 1,37 pkt.

Wzrost wartościowy w aktywach trwałych nastąpił w:

- rzeczowych aktywach trwałych i wartościach niematerialnych o 9.730 tys.zł
- inwestycjach długoterminowych o 3.241 tys.zł
- rozliczeniach międzyokresowych długoterminowych o 592 tys.zł

Obniżyły się:

- należności długoterminowe o 1.453 tys.zł

Powyższe zmiany wynikają z intensywności działalności spółki akcyjnej.

Obniżył się udział aktywów obrotowych w sumie bilansowej o 1,37 pkt.,

a w wartościach bezwzględnych wzrosły o 9.541 tys.zł

Wzrosły następujące pozycje aktywów obrotowych:

- należności krótkoterminowe o 2.736 tys.zł
- inwestycje krótkoterminowe o 10.706 tys.zł
- zapasy o 18 tys.zł

Obniżyły się:

- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe o 3.919 tys.zł

Największy wzrost nastąpił w inwestycjach krótkoterminowych, głównie na skutek wzrostu ściąganości przychodów i ich wzrostu o 26,44 %.

2. Zmiana stanu źródeł pochodzenia aktywów (majątku) na 31.12.2009 r., w stosunku do stanu na 31.12.2008 r. oraz jego struktura są następujące:

w tys.zł

Składniki pasywów	Rok bieżący		Rok poprzedni		Dynamika 2:4 w %
	Kwota	Struktura %	Kwota	Struktura %	
1	2	3	4	5	6
A. Kapitał własny w tym:	161.795	75,99	143.482	75,01	112,76
1. Kapitał podstawowy	8.000	3,76	8.000	4,18	100,00
2. Pozostałe kapitały	129.871	61,90	113.848	59,52	114,07
3. Zysk z lat ubiegłych	5.504	2,58	5.505	2,88	99,98
4. Zysk netto	18.420	8,65	16.129	8,43	114,20
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	51.129	24,01	47.791	24,99	107,66
1. Rezerwy na zobowiązania	5.402	2,54	4.533	2,37	119,17
2. Zobowiązania długoterminowe	7.185	3,37	175	0,09	41.057,14
3. Zobowiązania krótkoterminowe	29.666	13,93	36.215	18,94	81,92
4. Rozliczenia międzyokresowe	8.876	4,17	6.868	3,59	129,24
PASYWA RAZEM	212.924	100,00	191.273	100,00	111,32

Analiza danych za rok 2009, w stosunku do roku 2008 wykazała wzrost kapitału własnego w sprawozdaniu z sytuacji finansowej o 0,98 pkt. a wartościowo nastąpił wzrost o 18.313 tys. zł. Udział kapitałów własnych w finansowaniu aktywów jest bardzo wysoki i wynosi 75,99 %.

Na tak wysoki stan kapitału własnego wpłynęły:

- wzrost kapitału zapasowego o 16.023 tys.zł
spowodowany przeznaczeniem 98 % zysku na rozwój Spółki,
- wzrost wyniku finansowego o 2.291 tys.zł,
- obniżenie zysku z lat ubiegłych o 1 tys.zł.

Własne źródła finansowania są bardzo wysokie.

Finansują aktywa trwałe w 100 % a aktywa obrotowe w 57,3 %.

Obce źródła finansowania są niewielkie i wynoszą 24,01 % aktywów Spółki.

3. Wyniki finansowe w okresie badanym w stosunku do roku ubiegłego
są następujące:

w tys.zł					
Lp	T r e ś ć	Rok bieżący + zysk - strata	Rok poprzedni + zysk - strata	Zmiana stanu + poprawa - pogorszenie	Wskaźnik dynamiki w %
1	2	3	4	5 = 3-4	6 = 5:4
1.	Wynik na sprzedaży: a w tym:	21.740	17.250	+4.490	26,03
	1) produktów	21.232	16.544	+4.688	28,34
	2) towarów i materiałów	508	706	- 198	- 28,05
	3) pozostałej (zmiana stanu)	-	-	-	-
2.	Wynik na pozostałych przychodach i kosztach operacyjnych	- 55	+ 59	- 114	- 193,22
3.	Wynik na przychodach i kosztach finansowych	+ 1.135	+ 2.683	- 1.548	- 57,70
4.	Wynik na zyskach, stratach nadzwyczajnych	-	-	-	-
5.	Zysk brutto	22.820	19.992	+ 2.828	14,15
6.	Podatek dochodowy	-4.400	-3.863	- 537	- 13,90
7.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-	x	x
8.	Zysk netto	18.420	16.129	+2.291	14,20

Z powyższych danych wynika, że osiągnięty w 2009 r. zysk netto wzrósł w stosunku do 2008 r. o 14,20 %, co stanowi przyrost w kwocie 2.291 tys.zł.

Zysk netto osiągnięty został głównie na sprzedaży, która wzrosła o 26,03 %.

Wygenerowanie wysokiego zysku korzystnie wpłynęło na wskaźniki zyskowości, zadłużenia i płynności finansowej.

4. Istotne wskaźniki zyskowności, płynności finansowej, zadłużenia oraz dotyczące sprawozdania z przepływów pieniężnych są następujące:

Lp	Nazwa wskaźnika	Rok bieżący	Rok poprzedni	+ Poprawa - Pogorszenie
1	2	3	4	5=3-4
1.	Zyskowność sprzedaży netto	9,35	10,35	- 1,00
2.	Rentowność ogółem majątku ROA	9,11	9,34	- 0,23
3.	Rentowność kapitałów własnych ROE	12,07	11,91	+ 0,16
4.	Wskaźnik pokrycia bieżących zobowiązań (I)	4,03	3,04	+ 0,99
5.	Wskaźnik szybkości spłaty zobowiązań (II)	4,03	3,04	+ 0,99
6.	Wskaźnik płynności bardzo szybki (III)	0,91	0,45	+ 0,46
7.	Wskaźnik obrotu należnościami w dniach	52,59	90,12	+ 37,53
8.	Wskaźnik obrotu zobowiązaniami w dniach	41,95	59,45	+ 17,50
9.	Wskaźnik zadłużenia ogółem	0,20	0,21	+ 0,01
10.	Wskaźnik finansowania inwestycji w rzeczowym majątku trwałym	0,06	-	+ 0,06
11.	Wskaźnik wydajności gotówkowej	0,17	-	+ 0,17
12.	Wskaźnik pieniężnej wydajności aktywów	0,13	-	+ 0,13
13.	Wskaźnik zyskowności cenowej jednej akcji	10,22	8,79	+ 1,43
14.	Wskaźnik wartości księgowej jednej akcji	20,22	17,94	+ 2,28
15.	Wskaźnik nadwyżki finansowej do ceny rynkowej akcji	89,62	76,04	+13,58

Wskaźniki działalności gospodarczej w spółce akcyjnej ukształtowały się na wysokim poziomie. Ich dynamikę porównano z poprzednim całorocznym okresem obrotowym.

W roku 2009 obniżył się wskaźnik zyskowności sprzedaży, a polepszyły się wskaźniki płynności finansowej.

5. Wnioski końcowe dotyczące poziomu aktywów, pasywów, dynamiki sprzedaży, a także wskaźników zyskowności, płynności finansowej, zadłużenia oraz sytuacji finansowej

Wskaźniki zyskowności:

- wskaźnik zyskowności sprzedaży stanowi 9,35 % wartości przychodów ze sprzedaży i obniżył się w stosunku do 2008 r. o 1,00 pkt.,
- wskaźnik rentowności brutto ze sprzedaży obniżył się w stosunku do poprzedniego roku o 0,03 pkt. i stanowi 11,04 %,
- wskaźnik zyskowności ogółem majątku stanowi 9,11% i jest niższy od ubiegłorocznego o 0,23 pkt.,
- skorygowany wskaźnik zyskowności ogółem majątku pogorszył się o 0,13 pkt. i wynosi 9,23 %,
- wskaźnik produktywności aktywów trwałych pogorszył się o 0,40 zł na 1 złotówkę aktywów trwałych i wynosi 2,26 zł,
- wskaźnik zyskowności kapitałów własnych wzrósł o 0,16 pkt. i stanowi 12,07 %.
- skala dźwigni finansowej wynosi 2,84% i jest wyższa, w porównaniu z rokiem ubiegłym, o 0,29 pkt.

Wskaźniki zyskowności sprzedaży, w stosunku do roku ubiegłego nieznacznie się obniżyły, ale są nadal wysokie. Wzrosły natomiast wskaźniki zyskowności kapitałów.

Wskaźniki płynności finansowej

- wskaźnik pokrycia bieżących zobowiązań zwiększył się w stosunku do poprzedniego okresu o 0,99 razy i wynosi 4,03,
- wskaźnik szybkości spłaty zobowiązań wzrósł o 0,99 razy i stanowi 4,03,

- wskaźnik płynności bardzo szybki jest 8-krotnie wyższy od wymaganego poziomu; w stosunku do poprzedniego okresu wzrósł o 0,46 raza i stanowi 0,91,
- wskaźnik obrotu należnościami w dniach ukształtował się na poziomie 52,59 dni i polepszył się o 37,53 dni,
- wskaźnik obrotu zobowiązaniami w dniach wynosi 41,95 dni i polepszył się o 17,50 dni.

Wskaźniki zadłużenia

- wskaźnik zadłużenia wynosi 0,20 %, co świadczy o niewielkim zaangażowaniu obcych źródeł w finansowaniu aktywów; w stosunku do roku ubiegłego polepszył się o 0,01 razy,
- wskaźnik pokrycia aktywów kapitałami własnymi wyniósł 0,76 i jest wyższy od ubiegłorocznego o 0,01 razy,
- wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym pogorszył się o 0,04 razy i wynosi 1,73,
- wskaźnik trwałości struktury finansowania wzrósł o 0,04 razy i stanowi 0,81,
- wskaźnik pokrycia zobowiązań nadwyżką finansową wynosi 0,41 zł na jedną złotówkę zobowiązań i pogorszył się o 0,11 zł.

Wskaźniki ze sprawozdania z przepływów pieniężnych

- wskaźnik udziału zysku w stanie środków pieniężnych z działalności operacyjnej w 2009 roku stanowi 0,73,
- wskaźnik udziału amortyzacji w stanie środków pieniężnych wynosi 0,07 i nie jest wysoki,
- wskaźnik zdolności wypracowania środków pieniężnych ukształtował się poniżej „1” i stanowi 0,78,

- wskaźnik finansowania inwestycji w rzeczowym majątku trwałym wykazuje zadowalający poziom i wynosi 0,06,
- wskaźnik ogólnej wystarczalności środków ukształtował się na wysokim poziomie (11,34), ponieważ nakłady inwestycyjne były niewielkie.
- wskaźnik pokrycia odsetek znajduje się na niskim poziomie i wynosi 0,01,
- wskaźnik wydajności gotówkowej zainwestowanego kapitału z działalności operacyjnej wynosi 0,17,
- wskaźnik pieniężnej wydajności aktywów uplasował się na dość wysokim poziomie i wynosi 0,12,
- wskaźnik pieniężnej wydajności sprzedaży stanowi 0,13 i jest zadowalający.

Nie wykazano stosownych wskaźników ze sprawozdania z przepływów pieniężnych ze względu na nieporównywalność danych (w roku ubiegłym przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej były ujemne).

Działalność operacyjna Spółki jest samowystarczalna.

Analiza stanu posiadanych aktywów i pasywów oraz pokrycie zobowiązań kapitałem własnym a także przedstawione wyżej wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia nie wskazują na istnienie zagrożenia dla kontynuacji działalności gospodarczej Spółki w dającej się przewidzieć przyszłości.

D. BADANIE WŁAŚCIWE AKTYWÓW I PASYWÓW ORAZ POZYCJI KSZTAŁTUJĄCYCH WYNIK CAŁOKSZTAŁTU DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI

I. AKTYWA TRWAŁE

1. Wartości niematerialne wynoszą:

Wartości niematerialne	632.472,74 zł
Dotychczasowe umorzenie	581.503,73 zł
Wartość netto na dzień 31.12.2009 r.	50.969,01 zł
Udział % w sumie sprawozdania z sytuacji finansowej	0,02 %
Kwota rocznej amortyzacji	84.897,51 zł

Wykazane wartości niematerialne to programy komputerowe, głównie do projektowania. Wycena jest prawidłowa, wg cen nabycia, wynika ze źródłowych dokumentów zakupu. Stosowane stawki amortyzacyjne odpowiadają przepisom podatkowym oraz faktycznemu zużyciu ekonomicznemu.

W 2009 roku zakupiono programy Autocad przepustowość, Mafino i pakiet archicad na łączną kwotę 46.858,24 zł.

Zmniejszenia nie wystąpiły.

Pozycja wartości niematerialnych została prawidłowo wykazana w aktywach sprawozdania z sytuacji finansowej.

2. Rzeczowe aktywa trwałe

Środki trwałe – wartość początkowa	26.831.025,51 zł
Dotychczasowe umorzenie	5.656.481,47 zł
Wartość netto na dzień 31.12.2009 r.	21.174.544,04 zł
Środki trwałe w budowie	10.148,58 zł
Zaliczki na środki trwałe	0,00 zł
Razem rzeczowe aktywa trwałe na 31.12.2009r.	21.184.692,62 zł
Udział procentowy w sumie sprawozdania z sytuacji finansowej	9,95 %
Kwota rocznej amortyzacji	1.660.748,80 zł
W ciągu badanego okresu <i>zwiększono</i> wartość środków trwałych ogółem o	11.669.935,97 zł
z tytułu:	
– zakupów	280.098,97 zł
– rozliczenia inwestycji	933.834,95 zł
w tym: ubiegłorocznych (153.013,40 zł)	
– przekwalifikowania gruntów z inwestycji w nieruchomości (nakłady z poprzednich lat)	2.190.333,19 zł
– przekwalifikowania budynków i budowli – Racibórz (całość z lat ubiegłych)	3.045.150,00 zł
– przekwalifikowania budynków i budowli – Andrychów	5.006.918,86 zł
w tym nakłady w 2009 r. (236.706,04 zł)	
– przekwalifikowania leasingu operacyjnego w finansowy	213.600,00 zł
Razem zwiększenia	11.669.935,97 zł

Zwiększenia miały miejsce w następujących grupach środków trwałych:

Grupa 0	2.190.333,19 zł
Grupa 1 budynki i budowle	8.948.205,76 zł
Grupa 4 do 6 (komputery, koparko-ładowarki, zagęszczarki, agregaty)	297.195,14 zł
Grupa 7 (samochody)	213.600,00 zł
Grupa 8 (telewizory, meble, kontenery i wyposażenie biur)	20.601,88 zł
Razem	11.669.935,97 zł

W badanym okresie nastąpiło *zmniejszenie* stanu środków trwałych z tytułu:

– likwidacji	0,00 zł
– sprzedaży	203.118,05 zł
Razem	203.118,05 zł
– mniej umorzenie	190.602,19 zł
– wartość netto rozchodowanych środków trwałych	12.515,86 zł

Zmniejszenia miały miejsce w następujących grupach środków trwałych:

Grupa 7 samochody i przyczepa o wartości początkowej (w pełni umorzone)	175.573,98 zł
Grupa 4 komputery o wartości początkowej	6.342,96 zł
–dotychczasowym umorzeniu	1.463,22 zł
–wartość netto	4.879,74 zł
Grupa 8 aparaty cyfrowe o wartości początkowej	21.201,11 zł
–dotychczasowym umorzeniu	13.564,99 zł
–wartość netto	7.636,12 zł

Ze sprzedaży uzyskano przychody w wysokości 21.433,57 zł

Środki trwałe wycenione zostały w wartości godziwej a nowo nabyte środki trwałe wyceniono według cen nabycia.

Wycenę środków trwałych uznać należy za prawidłową.

Przyjęcie środków trwałych do używania jest terminowe.

Spółka posiada tytuły własności na wykazane w bilansie środki trwałe (wg wartości netto), za wyjątkiem:

– trzech samochodów IVECO	396.797,50 zł
– dwóch koparek	142.500,00 zł
– dwóch samochodów Audi Qatro	<u>218.325,04 zł</u>

Łączna wartość początkowa 757.622,54 zł,

którymi dysponuje na podstawie umowy leasingu operacyjnego.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości i MSR badana jednostka w księgach kwalifikuje leasing według zasad właściwych dla leasingu finansowego, natomiast rozlicza się z podatku dochodowego na podstawie faktur za usługi leasingu operacyjnego, otrzymywanych od finansujących.

Stawki amortyzacyjne odpowiadają stawkom podatkowym. Stawki te należy uznać za odpowiadające faktycznemu zużyciu środków trwałych.

Na posiadanych nieruchomościach przy ul. Górnych Wałów 42 w Gliwicach ustanowione zostały zastawy hipoteczne jako zabezpieczenie linii gwarancyjnej w PBC Deutsche Bank w Warszawie Oddział w Gliwicach w wysokości **5.600.000,- zł.**

Pozycja rzeczowe aktywa trwałe prawidłowo wykazana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

3. Nakłady na zakupy i budowę środków trwałych oraz wartości niematerialnych

W badanym okresie nakłady na zakupy i budowę środków trwałych oraz wartości niematerialnych, w stosunku do możliwych źródeł finansowych wynoszą:

1) Nakłady na budowę środków trwałych i WN	1.558.084,80 zł
bez zaliczek wyniosły	
Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00 zł
2) Źródła finansowania	
a) amortyzacja	1.745.646,31 zł
b) wpływy ze sprzedaży środków trwałych	8.917,71 zł
c) zysk netto	- zł
Razem źródła finansowania	<u>1.754.564,02 zł</u>
3) Nadwyżka źródeł finansowania	196.479,22 zł

Sfinansowanie nakładów na zakupy i budowę środków trwałych i WN przedstawia się następująco:

– zobowiązania na początek okresu	0,00 zł
– nakłady budowy środków trwałych oraz WN	1.558.084,80 zł
Razem potrzebne środki na finansowanie budowy	<u>1.558.084,80 zł</u>
środków trwałych	1.558.084,80 zł
– zobowiązania na 31.12.2009 r.	0,00 zł
– sfinansowano nakłady	1.558.084,80 zł

Środki trwałe w budowie 10.148,58 zł

wynikają z następujących zapisów:

Stan początkowy 163.161,98 zł

Zwiększenia

– nakłady 780.821,55 zł

Zmniejszenia

– oddanie do użytkowania 933.834,95 zł
(podwyższenie wartości)

Stan na 31.12.2009 r. 10.148,58 zł

Zobowiązania przeterminowane na dzień 31.12.2009 r. nie wystąpiły.

Środki trwałe w budowie zostały zinwentaryzowane wg stanu na dzień 31.12.2009 r. jako:

– modernizacja budynku biurowego przy ul. Gór-
nych Wałów 42 (wnętrze) 10.148,58 zł

Wycena zadania wynika z poniesionych nakładów.

W aktywach sprawozdania z sytuacji finansowej wykazane zostały w prawidłowej wysokości.

4. Należności długoterminowe

	Od jednostek powiązanych	Od jednostek pozostałych	Razem
			w zł:
Należności brutto	-	2.038.184,00	2.038.184,00
Odpisy aktualizujące	-		
Należności netto na 31.12.2009 r.	-	2.038.184,00	2.038.184,00
Udział % w sumie sprawozdania z sytuacji finansowej			0,96 %

W pozycji należności długoterminowe wykazano depozyty pieniężne złożone w bankach, stanowiące zabezpieczenie udzielonych przez banki gwarancji bankowych. Gwarancje bankowe zostały wydane zleceńodawcom badanej jednostki i zabezpieczają ewentualne roszczenia w okresie gwarancyjnym (3 lub 5-letnim).

Środków pieniężnych w depozytach bankowych nie wykazano w inwestycjach krótkoterminowych, gdyż do czasu spłacenia należności są własnością banków.

Do czasu zamiany na gwarancje badana jednostka zabezpiecza ewentualne roszczenia gwarancyjne zlecniodawców kaucjami pieniężnymi zatrzymanymi z wynagrodzeń.

W badanym okresie depozyty długoterminowe, w stosunku do roku ubiegłego, obniżyły się o 1.452.127,74 zł

Pozycja należności długoterminowych została prawidłowo wykazana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

5. Inwestycje długoterminowe

	Wartość brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa
			w zł:
Nieruchomości	40.557.992,05	-	40.557.992,05
Wartości niematerialne i prawne	-	-	-
Długoterminowe aktywa			
finansowe	28.209.050,63	-	28.209.050,63
Inne inwestycje długoterminowe	-	-	-
Razem na 31.12.2009 r.	68.767.042,68	-	68.767.042,68

Udział % w sumie sprawozdania z sytuacji finansowej 32,30 %

Nieruchomości obejmują grunty i budynki w:

- Gliwicach, ul. Grodowa 11 1.777.000,00 zł
- Przemysłu (budynki i działki) 3.714.697,30 zł

– Kędzierzynie Koźlu – grunty	18.030.269,54 zł
– Bielsku-Białej – działki	506.675,25 zł
– Raciborzu – Ogrodowa – budynki i grunty	3.170.216,00 zł
– Kłodzku – grunty	5.613.844,00 zł
– Chorzowie – grunty	3.739.255,96 zł
– Sanoku – grunty	434.279,00 zł
– Oświęcimiu – grunty	281.674,00 zł
– Gliwicach – ul. Grodowa 13a – grunty	541.414,00 zł
– Stalowej Woli – grunty i budynki	2.690.745,00 zł
– Skawinie – grunty	57.592,00 zł
Razem	<u>40.557.992,05 zł</u>

Wyżej wymienione nieruchomości pochodzą z zakupów.

Zakupione nieruchomości udokumentowane zostały aktami notarialnymi i fakturami VAT. Są prawidłowo wycenione według cen nabycia. Posiadane nieruchomości na dzień 1.01.2006 r. zostały wycenione wg wartości rynkowej, w związku z przejściem na zasady MSR.

Wycena inwestycji długoterminowych w nieruchomościach na dzień 31.12.2009 r. została właściwie dokonana i prawidłowo ujęta w aktywach bilansu.

Na długoterminowe aktywa finansowe składają się:

– udziały nabyte w San Development Sp. z o.o. za kwotę	11.085.000,00 zł
– udziały nabyte w Galerii Zamoyskiej Sp. z o.o. w Gliwicach za kwotę	6.044.796,00 zł
– udziały nabyte w Supernowa Sp. z o.o. w Gli- wicach za kwotę	504.364,00 zł
Razem wydatki na udziały	<u>17.634.160,00 zł</u>

– udzielone pożyczki Spółce San Development	
w wysokości	8.940.000,00 zł
– naliczone należne odsetki	256.299,85 zł
– udzielona pożyczka Spółce Galeria Zamoyska	
w wysokości	300.000,00 zł
– udzielona pożyczka Spółce Supernowa w kwocie	1.050.000,00 zł
– naliczone należne odsetki w wysokości	28.590,78 zł
Razem udzielone pożyczki wraz z odsetkami	<u>10.574.890,63 zł</u>

Długoterminowe aktywa finansowe wycenione zostały według:

- cen nabycia – udziały
- wartości wymagalnych – pożyczki

Inwestycje długoterminowe są kompletne, udokumentowane aktami notarialnymi. W aktywach sprawozdania a sytuacji finansowej wykazane zostały w prawidłowej wysokości.

6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe obejmują:

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	795.494,00 zł
Inne rozliczenia międzyokresowe	445.612,03 zł
Razem	<u>1.241.106,03 zł</u>
Udział % w sumie sprawozdania z sytuacji finansowej	0,58 %

Inne rozliczenia międzyokresowe obejmują:

Składki ubezpieczenia gwarancyjnego samochodów na okres powyżej roku:

- zapłacone składki z tytułu polisy ubezpieczeniowej PZU seria PSK nr 00115917 – stan na 31.12.2009 r. na kwotę 1.592,00 zł

(zapłacone składki – polisa Allianz nr 000100562 za okres
od 12.05.2006 r. do 11.05.2011 r. wyniosły 4.770,- zł)

Rozliczono 3.178,00 zł

- koszty pośrednictwa w najmie powierzchni handlowych zapłacone firmie Cushman w Warszawie w wysokości 197.763,72 zł
do rozliczenia w okresie podjęcia działalności przez galerie handlowe
- zapłacone prowizje od wydanych gwarancji przez firmę Hermes na wykonanie roboty (na okres 5 lat) w wysokości 246.256,31 zł

W badanej jednostce wystąpiły aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w wysokości 795.494,00 zł, które wynikają z ujemnych różnic przejściowych pomiędzy wartością podatkową a wartością bilansową aktywów.

Główną wartością wpływającą na wysokość aktywów jest utworzona rezerwa na koszty ewentualnych napraw w okresie gwarancyjnym oraz na niewykorzystane urlopy, które na dzień zarachowania w koszty nie stanowią kosztów uzyskania przychodów.

Tytuły rozliczeń międzyokresowych kosztów zostały prawidłowo zakwalifikowane i właściwie udokumentowane. W aktywach sprawozdania z sytuacji finansowej wykazane zostały w prawidłowej wysokości.

II. AKTYWA OBROTOWE

1. <u>Zapasy</u>	101.742,08 zł
Udział % w sumie sprawozdania z sytuacji finansowej	0,05 %
Z tego przypada na:	
1) Materiały	5.242,10 zł
2) Półprodukty i produkty w toku	0,00 zł
3) Produkty gotowe	0,00 zł
4) Towary	96.499,98 zł
5) Zaliczki na dostawy	0,00 zł

Zapasy materiałowe i towarów zostały potwierdzone inwentaryzacją dokonaną wg stanu na dzień 31.12.2009 r.

Materiały spisane dotyczą zapasów bieżących w postaci zakupionego sprzętu przeciwpożarowego do restauracji.

Wycena zapasów materiałów i towarów dokonana została według cen zakupu. Towary obejmują programy komputerowe:

Zapasy nie wykazały różnic inwentaryzacyjnych.

Pozycja zapasów została prawidłowo wykazana w aktywach sprawozdania z sytuacji finansowej.

2. Należności krótkoterminowe

Należności krótkoterminowe – brutto	76.213.402,70 zł
mniej:	
– odpisy z tytułu aktualizacji wyceny	253.616,36 zł
Należności krótkoterminowe na 31.12.2009 r.	75.959.786,34 zł
Udział % w sumie sprawozdania z sytuacji finansowej	35,79 %
z tego przypada na:	

– należności od jednostek powiązanych	59.976.703,87 zł
– należności od pozostałych jednostek	15.983.082,47 zł
Należności z tytułu dostaw i usług brutto	69.427.597,31 zł
mniej:	
– odpisy z tytułu aktualizacji wyceny	214.555,60 zł
– równowartość kwot zwiększających odpisy z tytułu aktualizacji wyceny	0,00 zł
Należności z tytułu dostaw i usług netto	69.213.041,71 zł
Pozostałe należności w łącznej kwocie	6.746.744,63 zł
to:	
– należności z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	1.064,00 zł
– inne	6.745.680,63 zł
– dochodzone na drodze sądowej	0,00 zł
Z kwoty brutto należności z tytułu dostaw i usług przypada na należności:	
a) nieprzeterminowane	61.063.507,45 zł
b) przeterminowane	8.364.089,86 zł
w tym płatne:	
– do 3 miesięcy	5.198.848,45 zł
– od 3 do 6 miesięcy	334.090,85 zł
– od 6 do 12 miesięcy	96.201,27 zł
– powyżej 12 miesięcy	2.734.949,29 zł
Razem (a + b)	69.427.597,31 zł

Analiza należności z tytułu dostaw i usług wskazuje, że stanowią one 35,25 % przychodów netto ze sprzedaży.

Należności z tytułu dostaw i usług zostały zinwentaryzowane poprzez potwierdzenie sald.

Do dnia 12.02.2010 r. uzyskane zapłaty wyniosły 6.562.855,60 zł, co stanowi 71,05 % należności wymagalnych od pozostałych jednostek.

Wymagalne należności Spółki z tytułu dostaw i usług:

- | | |
|---|------------------|
| a) krajowe w wysokości | 69.195.754,94 zł |
| dotyczą: | |
| – należności od jednostek powiązanych | 59.976.703,87 zł |
| w tym od: | |
| San Development Sp. z o.o. w Gliwicach | 59.976.703,87 zł |
| – należności od pozostałych jednostek | 9.219.051,07 zł |
| Z kwoty tej największymi dłużnikami są: | |
| – Tesco Polska | 2.387.095,38 zł |
| – Kaufland Polska Markety Sp. z o.o.
z Wrocławia | 3.150.339,90 zł |
| b) zagraniczne w wysokości | 17.286,77 zł |
| Pozycja ta dotyczy Auto Desk – Szwajcaria za wykonane usługi
promocji. | |

Na należności przeterminowane z tytułu dostaw i usług powyżej 365 dni i zagrożone dokonano odpisu aktualizującego

w wysokości	214.555,60 zł
w tym: w roku bieżącym	202.744,77 zł

Odpisem objęto 16-tu dłużników.

Analiza potwierdzeń i płatności sald na dzień 31.12.2009 r. wykazała, że należności zgodne są z ujętymi w księgach odbiorcami.

Z analizy zapłat wynika, że należności w 2009 roku regulowane były, w miarę terminowo.

Pozostałe należności (inne) potwierdzone zostały w drodze weryfikacji z innymi dokumentami źródłowymi.

Należności inne, to należności podatkowe z tytułu korekty składek ZUS w wysokości 1.064,00 zł
Należność prawidłowa, wynika z decyzji ZUS.

Na inne należności wykazane w wysokości	
składają się:	6.745.680,63 zł
– podatek VAT do odliczenia w okresie późniejszym	906.152,30 zł
– zaliczki na poczet dostaw	3.336.655,97 zł
– rozrachunki z pracownikami	211.805,68 zł
– kaucje i wadia	95.589,82 zł
– depozyty krótkoterminowe	2.142.715,00 zł
– VAT należny – korekta	29.724,20 zł
– pozostałe	23.037,66 zł
Razem	6.745.680,63 zł

Należności z tytułu podatku VAT do rozliczenia w okresie późniejszym, wynikają z faktur VAT, których moment odliczenia przypada w m-cu styczniu oraz z faktur korygujących VAT należny przypadający w okresie późniejszym. Obie pozycje z tego tytułu zostały prawidłowo ujęte w aktywach sprawozdania z sytuacji finansowej.

Rozrachunki z pracownikami dotyczą nierozliczonych zaliczek, spłaty udzielonych pożyczek z ZFŚS, za rozmowy telefoniczne i inne.

Pozycja prawidłowo wyceniona. Spłaty dokonywane są głównie poprzez potrącenia z list płac i wpłaty indywidualne.

W należnościach z tytułu kaucji i wadium widnieją kwoty wpłacone na przetargi. Największe kwoty od urzędów gmin i miast. Rozliczenie następuje zgodnie z umowami.

Depozyty krótkoterminowe (bankowe) wynikają z upływającego w 2010 r. terminu zabezpieczającego gwarancje.

Pozostałe należności to głównie należności z tytułu nadpłat zobowiązań.

Inne należności wykazane zostały w prawidłowej wysokości, w aktywach sprawozdania z sytuacji finansowej.

Na należności inne utworzono odpis aktualizujący.

2.1. Należności skierowane do sądu

przedstawiają się następująco:

	Rok bieżący	Rok poprzedni
– należności skierowane do sądu	35.148,71 zł	- zł
– odpis aktualizacji wartości	35.148,71 zł	- zł
– stan należności po pomniejszeniu o odpisy z tytułu aktualizacji wyceny	- zł	- zł

Należności skierowane do sądu stanowią niewielki odsetek należności z tytułu dostaw i usług.

2.2. Rozliczenie płatności należnych odsetek od należności z tytułu sprzedaży produktów, usług oraz rzeczowych aktywów trwałych i inwestycji jest następujące:

– stan na 01.01.2009 r.	0,00 zł
– naliczono do 31.12.2009 r.	2.702,34 zł
– zapłacono do 31.12.2009 r.	2.702,34 zł
– stan na 31.12.2009 r.	0,00 zł

Badana jednostka nie nalicza odsetek hipotetycznych.

Pozycja należności krótkoterminowe została prawidłowo wykazana w aktywach sprawozdania z sytuacji finansowej.

3. Inwestycje krótkoterminowe wynoszą:

	Wartość brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa
	w zł		
Krótkoterminowe aktywa			
finansowe	27.051.581,01	-	27.051.581,01
Udział % w sumie sprawozdania z sytuacji finansowej			12,71 %
– w pozostałych jednostkach	-	-	-
Środki pieniężne i inne aktywa			
pieniężne	27.051.581,01	-	27.051.581,01
– środki pieniężne w kasie			
i na rachunkach	7.051.581,01	-	7.051.581,01
– inne środki pieniężne	20.000.000,00	-	20.000.000,00
– inne aktywa pieniężne	-	-	-
Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-	-

Środki pieniężne w kasach potwierdzone inwentaryzacją wg stanu na dzień 31.12.2009 r. i wynoszą:

- w kasie głównej 70.727,45 zł
- Kwota zgodna jest z raportem kasowym nr 1|245|2009,
- w kasie ZFŚS 41.038,99 zł
- co jest zgodne z raportem kasowym nr 2|25|2009.

Środki pieniężne w bankach wynoszą **26.939.814,57 zł**
z tego przypada na:

- Deutsche Bank PBC SA O|Gliwice – rach.bieżący 4.690.814,18 zł
- Deutsche Bank PBC SA O|Gliwice – rach.pomocn. 4,21 zł
- Deutsche Bank PBC SA O|Gliwice – rach.ZFŚS 334.409,76 zł
- Deutsche Bank PBC SA O|Gliwice – lokata 20.000.000,00 zł
- BNP PARIBAS Fortis Bank Polska SA O|Gliwice
– rachunek dotacji 285,00 zł
- BNP PARIBAS Fortis Bank Polska SA O|Gliwice–
lokata overnight 887.118,15 zł
- BNP PARIBAS Fortis Bank Polska SA
O|Gliwice – rachunek dewizowy
(250.032,44 E x 4,1082 zł|E) 1.027.183,27 zł

Razem środki pieniężne w bankach **26.939.814,57 zł**

Ogółem środki pieniężne w kasach i bankach 27.051.581,01 zł

Wyżej wymienione pozycje wynikają z wyciągów bankowych oraz potwierdzeń przez banki. Walutę Euro przeliczono wg średniego kursu NBP obowiązującego na 31.12.2009 r., tj. 4,1082|E.

Niezależnie od powyższego w Deutsche Bank PBC SA O|Gliwice wystąpiła lokata środków pozyskanych z działalności na kwotę

20.000.000,00 zł

Inwestycje krótkoterminowe zostały właściwie wycenione i prawidłowo wykazane w aktywach sprawozdania z sytuacji finansowej.

4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

wynoszą 16.529.207,64 zł

Udział % w sumie sprawozdania z sytuacji finansowej 7,76 %

w tym:

- rozliczenia międzyokresowe kosztów operacyjnych 288.647,92 zł
- pozostałe rozliczenia międzyokresowe z tytułu wyceny kontraktów długoterminowych 16.240.559,72 zł

Główną pozycję krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych stanowią kwoty wyceny długoterminowych umów o usługi budowlane.

Badana jednostka jest generalnym wykonawcą obiektów handlowych dla sieci handlowych. Wyceny dokonano dla 7 kontraktów długoterminowych.

Zastosowano metodę ustalenia przychodów do wysokości poniesionych kosztów, których pokrycie jest zapewnione umownie.

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe to koszty poniesione w badanym okresie a dotyczące następnego roku obrotowego.

Na ww. pozycje składają się:

- ubezpieczenia majątkowe 87.216,63 zł
- prowizja od udzielonej gwarancji 71.806,71 zł
- prowizja od udzielonego kredytu 62.500,06 zł
- inne koszty rozliczane w czasie (opłaty za korzystanie z oprogramowania, subskrypcje, prenumeraty itp.) 67.124,52 zł

Rozliczenia międzyokresowe kosztów operacyjnych udokumentowane są polisami, fakturami VAT i zapłatami.

Pozycja krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe została prawidłowo wykazana w aktywach sprawozdania z sytuacji finansowej.

III. KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał własny wynosi **161.794.795,66 zł**

Udział % w sumie sprawozdania z sytuacji finansowej **75,99 %**

i składa się z:

- | | |
|--------------------------------------|-------------------|
| 1) Udziały własne | - 106.870,03 zł |
| 2) Kapitału podstawowego | 8.000.000,00 zł |
| 3) Kapitału zapasowego | 123.496.958,68 zł |
| 4) Pozostałych kapitałów rezerwowych | 6.480.256,07 zł |
| 5) Zysku netto | 18.420.113,95 zł |
| 6) Zyski zatrzymane z lat ubiegłych | 5.504.336,99 zł |
- (w tym głównie kapitał z przejścia na MSR)

Kapitał podstawowy w kwocie **8.000.000,00 zł**

obejmuje **8.000.000 akcji** po 1 zł każda i składa się z:

- 500.000 akcji serii A imiennych, uprzywilejowanych, gdzie jednej akcji imiennej przysługują dwa głosy na Walnym Zgromadzeniu,
- 3.700.000 akcji serii B – imiennych, uprzywilejowanych, gdzie jednej akcji przysługują dwa głosy na Walnym Zgromadzeniu,
- 1.300.000 akcji serii C na okaziciela nieuprzywilejowanych,
- 2.500.000 akcji serii D na okaziciela nieuprzywilejowanych.

Powyższe dane zostały wpisane do KRS: seria B i C w dniu 19.04.2007 r.,
seria D w dniu 8.08.2007 r.

Spółka została wpisana do KRS w dniu 25.01.2007 r.

Kapitał zapasowy przedstawia się następująco:

– Stan B.O. 113.390.182,27 zł

Zwiększenia

– przekazanie zysku netto za 2008 r. 10.106.776,41 zł

Zmniejszenia 0,00 zł

– Stan na 31.12.2009 r. 123.496.958,68 zł

Zwiększenie kapitału zapasowego wynika z podziału zysku dokonanego
uchwałą nr 4 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, odbytego
12.05.2009 r. – protokół notarialny Rep. A nr 4295|2009 r.

Z uchwały tej wynika, że 62,66 % zysku wypracowanego za rok 2008,
tj. **10.106.776,41 zł** przeznacza się na kapitał zapasowy a 2 %,

tj. **322.587,27 zł** na kapitał rezerwowy – zgodnie ze statutem Spółki.

Ponadto kwotę **5.700.000,00 zł** przeznaczono na kapitał rezerwowy w celu
zakupu **150 000 szt. akcji własnych**, wycenionych wg cen nabycia.

Kapitał rezerwowy wykazuje kwotę **6.480.256,07 zł**

i wynika z:

– Stan B.O. 457.668,80 zł

Zwiększenia

- odpis 2 % z wyniku za rok 2008 322.587,27 zł
- kapitał utworzony na zakup akcji własnych 5.700.000,00 zł

Zmniejszenia

- Stan na 31.12.2009 r. 0,00 zł
- 6.480.256,07 zł

Kwota ta wynika:

- z podziału zysku za 2008 r. – uchwała nr 3 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 12.05.2009 r.
- kapitału utworzonego na zakup akcji własnych, zgodnie z uchwałą Nr 4 ZWZA z dnia 12.05.2009 r.
- z podziału wyniku z lat ubiegłych (z 2007 r.) w wysokości 457.668,80 zł.

Zysk z lat ubiegłych w kwocie 5.504.336,99 zł
wynika z przeceny nieruchomości wg wartości godziwej na zasady zgodne z MSR-MSSF (różnica wykazana jako zysk odłożony).

Wynik przeceny	5.756.840,12 zł
– odliczenie umorzenia	- 324.496,17 zł
– przeksięgowanie kapitału z aktualizacji wyceny z 1994 r. zgodnie z MSR	71.993,04 zł
Razem	5.504.336,99 zł

Wynik za 2009 r. = zysk netto wynosi 18.420.113,95 zł
i jest zgodny z wynikiem ujętym w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

IV. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

1. <u>Rezerwy na zobowiązania</u> wynoszą	5.401.806,26 zł
Udział % w sumie sprawozdania z sytuacji finansowej	2,54 %
i obejmują:	
1) rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1.312.984,70 zł
2) rezerwę na świadczenia emerytalne i podobne	593.821,56 zł
3) pozostałe rezerwy	3.495.000,00 zł

Stan odpisów z tytułu aktualizacji i wyceny aktywów oraz rezerw na zobowiązania przedstawia się następująco:

1) Stan na początek roku	4.797.428,03 zł
2) Odpisy z tytułu aktualizacji należności	238.873,02 zł
3) Odpisy z tytułu aktualizacji zapasów	0,00 zł
4) Utworzenie rezerw	1.532.505,56 zł
Razem	<u>6.568.806,61 zł</u>
5) Wykorzystanie odpisów	42.735,83 zł
Wykorzystanie rezerw	- zł
6) Rozwiązanie rezerw	664.385,86 zł
7) Rozwiązanie odpisów na skutek ustania przyczyn, dla których ich dokonano (zapłata)	206.262,30 zł
Razem zmniejszenia odpisów i rezerw	<u>913.383,99 zł</u>
8) Stan na koniec okresu	5.655.422,62 zł
z tego:	
– zmniejszono aktywa trwałe	0,00 zł
– zmniejszono aktywa obrotowe	253.616,36 zł
9) Stan rezerw bilansowych	5.401.806,26 zł

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynika z dodatnich różnic przejściowych, na które składają się odsetki od pożyczek oraz naliczone dodatnie różnice kursowe.

Pozostałe rezerwy utworzone zostały decyzją jednostki na poczet ewentualnych napraw gwarancyjnych w związku z udzielaniem kilkuletnich gwarancji na realizowane prace budowlane. Decyzją zarządu oszacowane zostały potencjalne koszty napraw gwarancyjnych dla każdego ze zrealizowanych obiektów handlowych w wysokości zależnej od wielkości zlecenia i na taką wysokość utworzono rezerwy.

Rezerwy na naprawy gwarancyjne obejmują rezerwy na naprawy gwarancyjne marketów Kaufland oraz Tesco. W roku 2009 zwiększone zostały o 875.000,00 zł. Nie stanowią kosztów podatkowych.

Rezerwy na świadczenia pracownicze utworzono na:

- odprawy emerytalne w wysokości 26.731,95 zł,
- niewykorzystane urlopy w wysokości 40.117,95 zł.

Łącznie zwiększono rezerwy na świadczenia

pracownicze o 66.849,90 zł.

Nie stanowią kosztów uzyskania przychodów.

Pozycja rezerwy na zobowiązania została prawidłowo wykazana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

2. **Zobowiązania długoterminowe** wynoszą **7.184.710,52 zł**

Udział % w sumie sprawozdania z sytuacji finansowej 0,34 %
i dotyczą zobowiązań wobec:

1) jednostek powiązanych	0,00 zł
2) pozostałych jednostek	7.184.710,52 zł
z tego przypada na:	
a) kredyty i pożyczki	7.000.000,00 zł
b) inne zobowiązania finansowe	- zł
c) inne	184.710,52 zł

W dniu 30.06.2009 r. Spółka zaciągnęła kredyt długoterminowy w Podkarpackim Banku Spółdzielczym – umowa kredytowa Nr 12/2009 r. z jednorazową spłatą w dniu 30.06.2011 r. (został potwierdzony).

Zabezpieczeniem kredytu jest hipoteka kaucyjna ustanowiona na nieruchomości w Zamościu na kwotę **10.000.000,00 zł**.

Inne zobowiązania długoterminowe to:

- zobowiązanie z tytułu leasingu operacyjnego zakwalifikowanego zgodnie z ustawą o rachunkowości i MSR jako leasing finansowy 133.790,52 zł
Leasing dotyczy dwóch samochodów i dwóch koparek,
- kaucje złożone za wynajem powierzchni handlowych w Andrychowie i Raciborzu w wysokości 50.920,00 zł

W zobowiązaniach długoterminowych wykazano część zobowiązania z tytułu ww. umowy leasingu płatną w okresie późniejszym niż 12 miesięcy od dnia bilansowego. Część zobowiązania płatna w okresie kolejnych 12 miesięcy od dnia bilansowego wykazana została w pozycji – inne zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek. Kaucja w wysokości **50.920,00 zł** uzyskana została od firmy Rossmann Spermakety Drogerijne Polska. Kaucja pobrana została

na poczet ewentualnych szkód w wynajmowanych pomieszczeniach w Raciborzu.

Pozycja zobowiązania długoterminowe została prawidłowo wykazana w pasywach sprawozdania z sytuacji finansowej.

3. Zobowiązania krótkoterminowe wynoszą 29.666.128,33 zł

Udział % w sumie sprawozdania z sytuacji finansowej 13,93 %
i obejmują zobowiązania:

- | | |
|--|------------------|
| 1) wobec jednostek powiązanych | - zł |
| 2) wobec pozostałych jednostek | 29.666.128,33 zł |
| z tytułu: | |
| a) kredytów | 123,59 zł |
| b) dostaw i usług | 26.073.403,76 zł |
| c) podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń | 2.700.408,42 zł |
| d) wynagrodzeń | 74.118,98 zł |
| e) innych | 818.073,58 zł |

3.1. Struktura czasowa zobowiązań z tytułu dostaw i usług

jest następująca:

- | | |
|-----------------------|------------------|
| a) nieprzeterminowane | 24.714.027,47 zł |
| b) przeterminowane | 1.359.376,29 zł |
| płatne: | |
| – do 3 miesięcy | 1.107.897,75 zł |
| – od 3 – 6 miesięcy | 42.655,68 zł |
| – od 6 – 12 miesięcy | 160.031,69 zł |
| – powyżej 12 m-cy | 48.791,17 zł |
| Razem (a+b) | 26.073.403,76 zł |

w tym: zatrzymane z tyt. gwarancji dobrego
wykonania usług 6.839.668,09 zł

Do dnia 31.01.2010 r. uregulowano wymagalne zobowiązania z tytułu dostaw i usług w wysokości 19.959.882,77 zł, co stanowi 76,55 % zobowiązań wymagalnych.

3.2. Naliczone należne odsetki z tytułu nieterminowych zapłat zobowiązań za dostawy i usługi

Badana Spółka nie została obciążona odsetkami, ponieważ płatności dokonywane są w miarę terminowo.

Naliczanie odsetek dokonywane jest w rzadkich przypadkach i dotyczy dostawców, z którymi jednostka nie współpracuje na co dzień.

W badanym okresie naliczanie odsetek przedstawiało się następująco

- Stan na początek badanego okresu
- Naliczono do 31.12.2009 r. 2.766,37 zł
- Zapłacono do 31.12.2009 r. 2.766,37 zł
- Stan na 31.12.2009 r. 0,00 zł

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług regulowane są terminowo. Dotyczą głównie usług podwykonawczych; są kompletne i zasadne.

Kontraktowy termin płatności zobowiązań przypadający na okres powyżej 12 miesięcy dotyczy zatrzymanych zobowiązań tytułem kaucji gwarancyjnej. Są to zobowiązania z tytułu dostaw i usług regulowane w okresach od 3 do 5 lat.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług są kompletne – zostały prawidłowo wykazane w pasywach sprawozdania z sytuacji finansowej.

Na dzień bilansowy w pozycji kredyty krótkoterminowe wykazana została kwota 123,59 zł, wynikająca z pobranych prowizji za utrzymanie rachunku, na którym nie wystąpiły środki pieniężne. Rozliczenie nastąpiło w styczniu 2010 r.

Na zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń składają się niżej wymienione kwoty wynikające z deklaracji podatkowych oraz list płac:

– podatek dochodowy od osób prawnych	2.279.612,00 zł
– podatek dochodowy od osób fizycznych	74.138,00 zł
– opłata za wieczyste użytkowanie (do dwóch urzędów miejskich)	3.388,85 zł
– podatek VAT	163.399,00 zł
– opłaty na PFRON	4.868,00 zł
– składki ZUS	174.587,84 zł
– korekty składek ZUS	414,73 zł
Razem zobowiązania podatkowe	2.700.408,42 zł

Zobowiązania podatkowe i z tytułu składek ZUS wynikają z odpowiednich deklaracji oraz list płac. Uregulowane zostały w przypadających terminach. W pasywach sprawozdania z sytuacji finansowej wykazane zostały w prawidłowej wysokości.

Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń dotyczą:

wynagrodzeń pracowników produkcyjnych w wysokości 74.118,98 zł
oraz korekt w wysokości 918,17 zł
(dopłaty i potrącenia oraz niewypłacone premie i urlopy za grudzień 2009 r.).

Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń udokumentowane zostały listami płac.

W pasywach sprawozdania z sytuacji finansowej wykazane zostały w prawidłowej wysokości.

Zobowiązania inne to:

– część kapitałowa rat z tytułu leasingu, płatnych w okresie do 12 miesięcy od dnia, na który sporządzono sprawozdanie finansowe	271.188,13 zł
– VAT należny do naliczenia w okresie późniejszym	3.158,64 zł
– potrącenia z list płac	6.427,11 zł
– inne rozrachunki z pracownikami (zaliczki, PZU)	3.328,84 zł
– ZFŚS – zgodnie z MSR stanowi zobowiązanie	512.979,26 zł
– pozostałe zobowiązania	20.991,60 zł
Razem inne zobowiązania	818.073,58 zł

Inne zobowiązania (bez ZFŚS) zostały rozliczone w miesiącu styczniu 2010 roku, za wyjątkiem rat leasingowych. Udokumentowane zostały listami płac, fakturami VAT i dowodami PK.

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe inne zostały prawidłowo wykazane w pasywach sprawozdania z sytuacji finansowej.

3.3. Realizacja restrukturyzacji finansowej według stosownych ustaw
Badana jednostka nie podlega restrukturyzacji.

3.4. Podstawa prawna, rozliczenie i przebieg własnego postępowania układowego, ugodowego

- nie występuje.

4. **Fundusze specjalne** wynoszą: 512.979,26 zł
Udział % w sumie sprawozdania z sytuacji finansowej 0,24 %
i obejmują:

– Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych 512.9979,26 zł

Odpisy na Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych dokonywane są w oparciu o planowaną liczbę zatrudnionych, korygowaną na koniec roku o faktyczne przeciętne zatrudnienie roczne.

Wydatki zgodne są z przepisami ustawy i właściwie udokumentowane. Jednostka posiada regulamin wydatków z ZFŚS, opracowany w 2008 r.

Środki ZFŚS gromadzone są na wyodrębnionym rachunku bankowym w Deutsche Bank PBC SA. W badanym roku rachunek ten został zasilony środkami w kwocie 116.731,30 zł.

Zmiany na koncie ZFŚS przedstawiają się następująco:

– Stan B.O. 416.392,59 zł

Zwiększenia:

– odpis w koszty za 2009 r. 154.766,19 zł

– odsetki bankowe 132,89 zł

Razem zwiększenia 154.899,08 zł

Zmniejszenia:

– zapomogi 6.750,00 zł

– paczki świąteczne dla pracowników 40.468,38 zł

– opłaty za basen 4.250,00 zł

– kolonie i zielone szkoły 3.959,00 zł

– zwrot za bilet 30,00 zł

– inne – wynajem sali sportowej	2.855,03 zł
Razem wydatki z ZFŚS.	58.312,41 zł
Stan na 31.12.2009 r.	512.979,26 zł
Stan środków pieniężnych na rachunku bankowym	334.409,76 zł
Stan środków pieniężnych w kasie ZFŚS	41.038,99 zł
Razem środki pieniężne	375.448,75 zł
Różnica – niedobór środków pieniężnych	137.530,51 zł

Na niedobór składają się:

– niezrefundowany odpis	- 38.167,78 zł
– niespłacone pożyczki na 31.12.2009 r.	- 131.321,00 zł
– zapłaty z rachunku podstawowego (do refundacji)	+31.958,27 zł

Pozycja fundusze specjalne została prawidłowo wykazana w pasywach sprawozdania z sytuacji finansowej, w pozycji inne zobowiązania krótkoterminowe.

5. Rozliczenia międzyokresowe wynoszą: 8.876.870,64 zł

Udział % w sumie sprawozdania z sytuacji finansowej 4,17 %
i obejmują:

– inne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe	8.632,12 zł
– inne rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe	8.868.238,52 zł

Na rozliczenia międzyokresowe składają się:

– rozliczenia międzyokresowe przychodów	8.842.045,42 zł
– inne rozliczenia międzyokresowe	34.825,22 zł
w tym:	
– długoterminowe	8.632,12 zł

Inne rozliczenia międzyokresowe obejmują otrzymane dotacje z PHARE na zakup środków trwałych rozliczanych do wysokości odpisów amortyzacyjnych.

Rozliczenie przedstawia się następująco:

– Stan B.O.	67.396,18 zł
– Odpis amortyzacyjny w 2009 r. w pozostałe przychody operacyjne	32.570,96 zł
– Stan na 31.12.2009 r.	34.825,22 zł
w tym: długoterminowe	8.632,12 zł

Pozycja pasywów sprawozdania z sytuacji finansowej prawidłowo wykazana.

Rozliczenia międzyokresowe przychodów dotyczą przychodów rozliczanych na długoterminowe roboty budowlane, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o rachunkowości i zasadami MSR.

Cała kwota dotyczy dwóch kontraktów na budowę obiektów handlowych w Opolu i Stalowej Woli.

Pozycja rozliczenia międzyokresowe przychodów została prawidłowo wykazana w pasywach sprawozdania z sytuacji finansowej.

V. WYNIK FINANSOWY, PODATKI

1. Przychody i koszty oraz wynik finansowy, wynikające ze sprawozdania z całkowitych dochodów – wariant kalkulacyjny na dzień 31.12.2009 r. są następujące:

T r e ś ć	Przychody ze sprzedaży, zbytu i pozostałe	Odpowiadające im koszty	w złotych:
			Wynik + zysk - strata
A do E działalność operacyjna	196.973.583,18	175.233.474,78	+21.740.108,40
w tym:			
I. Produkty	192.512.214,04	171.280.385,88	+21.231.828,16
II. Towary i materiały	4.461.369,14	3.953.088,90	+508.280,24
F. Zysk ze sprzedaży Σ (I+II)	196.973.583,18	175.233.474,78	+21.740.108,40
G. Pozostałe przychody operacyjne	578.431,61	x	x
H. Pozostałe koszty operacyjne	x	633.170,06	- 54.738,45
I. Zysk na działalności operacyjnej Σ (F+I)	197.552.014,79	175.866.644,84	+21.685.369,95
J. Przychody finansowe	1.696.218,32	x	x
K. Koszty finansowe	x	561.165,52	+1.135.052,80
L. Zysk z działalności gospodarczej Σ (I+L)	199.248.233,11	176.427.810,36	+22.820.422,75
M Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (M.I-M.II.)	-	-	-
I. Zyski nadzwyczajne	-	x	-
II. Straty nadzwyczajne	x	-	-
N. Zysk brutto (L+ - M)	x	x	+22.820.422,75
O. Podatek dochodowy bieżący	x	x	4.623.020,00
P. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku	x	x	-
R. Odroczony podatek dochodowy	x	x	-222.711,20
S. Zysk netto (N „-” „+” P „-” „+” R)	x	x	+18.420.113,95

W badanym okresie Spółka osiągnęła przychody ze sprzedaży produktów z następujących źródeł:

– działalność budowlana i deweloperska oraz bezpośrednio związana z realizacją kontraktów budowlanych	186.282.211,59 zł
– działalność projektowa	3.755.711,03 zł
– działalność informatyczna	1.057.047,85 zł
– sprzedaż pozostałych usług	1.417.243,57 zł
Razem	<u>192.512.214,04 zł</u>

Podstawowa działalnością badanej jednostki, z której przychody stanowią 96,8 % całkowitych przychodów, jest działalność budowlana i deweloperska.

Realizowane są głównie obiekty handlowe na zlecenia sieci handlowych.

Zlecenia realizowane są w dwóch formach:

- deweloperskiej, polegającej na pozyskaniu terenu, wybudowaniu obiektu i odsprzedaży zabudowanej nieruchomości;
- budowlanej, polegającej na wykonaniu wyłącznie robót budowlano-montażowych na terenie stanowiącym własność zleceniodawcy.

W przypadku pierwszej z wymienionych form, umowy zawierane są w formie aktów notarialnych, które zawierają warunki fakturowania kolejnych etapów prac.

W przypadku drugiej z form, umowy zawierane są w formie pisemnej a fakturowanie odbywa się na podstawie protokołów odbioru.

Działalność projektowa to zarówno działalność pomocnicza przy realizacji podstawowej działalności budowlanej, jak również niezależna działalność projektowa, architektoniczna i planistyczna – wykonywana głównie na rzecz jednostek samorządowych.

Działalność informatyczna – to działalność polegająca na wykonywaniu usług i dostarczaniu sprzętu i oprogramowania.

Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów wykazane w wysokości 4.461.369,14 zł dotyczą sprzedaży sprzętu i programów dokonywanych przez dział informatyczny. Wycena dokonywana jest wg cen umownych.

Przychody ze sprzedaży są kompletne i prawidłowo wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Na koszty rodzajowe składają się następujące pozycje:

I. Amortyzacja	1.745.646,31 zł
w tym: niepodatkowa	457.250,61 zł
II. Zużycie materiałów i energii	44.862.771,85 zł
III. Usługi obce	115.489.022,25 zł
IV. Podatki i opłaty	667.778,16 zł
V. Wynagrodzenia	6.866.865,73 zł
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1.282.624,48 zł
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	1.007.900,42 zł
Razem koszty rodzajowe	171.922.609,20 zł

Amortyzacja wynika z tabel amortyzacyjnych. Stosowane są stawki zgodne z przepisami podatkowymi, odzwierciedlające faktyczne zużycie aktywów trwałych.

Amortyzacja niepodatkowa obejmuje amortyzację:

– od samochodów osobowych powyżej 20.000 Euro	7.629,01 zł
– amortyzacja z przekształcenia na MSR	161.021,88 zł
– od środków trwałych będących w leasingu operacyjnym a rozliczanym jak finansowy	251.163,44 zł

– amortyzacja od wieczystego użytkowania gruntów	37.436,28 zł
Razem	457.250,61 zł

Materiałami są głównie materiały budowlane i wartość zakupu nieruchomości, na których realizowane są zlecenia deweloperskie oraz paliwa i materiały eksploatacyjne do sprzętu. Zakupy dokonywane są na bieżące potrzeby; jednostka nie prowadzi magazynu. Zapasy wykazane w bilansie to zakupy wyposażenia przeciwpożarowego dla restauracji..

Wartość nieruchomości nabywanych do realizacji obiektów budowlanych wykazywana jest w kosztach, ponieważ służy do wykonywania zadań produkcyjnych a odbiorca związany jest przedwstępną umową sprzedaży.

Koszty materiałów są kompletne i prawidłowo ujęte w kosztach wytworzenia sprawozdania z całkowitych dochodów.

Usługi to głównie usługi podwykonawców budowlanych wynoszące **106.097.585,64 zł**, co stanowi 91,87 % ogółu usług obcych. Tak wysoki udział usług podwykonawców budowlanych wynika z faktu, iż zlecenia realizowane przez badaną jednostkę wymagają wykonywania prac przez firmy wyspecjalizowane. Podwykonawcy wykorzystywani są też do prostych prac budowlanych z uwagi na niższe, w stosunku do etatowych pracowników, koszty zatrudnienia.

Usługi zostały kompletnie ujęte w księgach rachunkowych, odpowiednio udokumentowane i właściwie rozliczone na wynik.

Podatki i opłaty administracyjne (za wycinkę drzew w związku z realizacją zleceń budowlanych), opłaty sądowe (ustanawianie hipotek), opłaty skarbowe i od czynności cywilnoprawnych (92.854,40 zł) przy zakupie nieruchomości zwolnionych z podatku VAT, podatki od nieruchomości

i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów (199.705,26 zł), opłaty na PFRON (76.382,00 zł), podatek od środków transportowych (1.824,00 zł), podatek VAT niepodlegający odliczeniu (87.098,42 zł) i inne podatki stanowiące koszty działalności jednostki zostały prawidłowo udokumentowane i kompletnie ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Wynagrodzenia dotyczą pracowników etatowych (5.567.976,24 zł) oraz osób zatrudnionych na umowy zlecenia i o dzieło (1.298.889,49 zł).

Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia to składki z tytułu ubezpieczenia społecznego, w części finansowanej przez pracodawcę. Odpisy na ZFŚS oraz inne świadczenia zostały kompletnie ujęte w księgach rachunkowych.

W kosztach świadczeń znajdują się głównie:

– składki ZUS płatnika	924.610,76 zł
– odpis na ZFŚS	154.766,19 zł
– koszty szkoleń	57.336,61 zł
– napoje i posiłki regeneracyjne	116.230,48 zł

Pozostałe koszty rodzajowe to w szczególności koszty podróży służbowych oraz koszty ubezpieczeń majątkowych. Zostały właściwie udokumentowane i kompletnie ujęte w kosztach.

Największą pozycję stanowią:

– koszty podróży służbowych	655.147,17 zł
– ubezpieczenia majątkowe	185.505,52 zł
– reprezentacji – n.kup.	157.486,65 zł

Koszty podróży służbowych wynikają z realizacji kontraktów na terenie całego kraju.

Ubezpieczenia majątkowe dotyczą ubezpieczenia majątku trwałego i robót budowlanych.

Koszty rodzajowe są kompletne; w księgach wykazane zostały w prawidłowej wysokości.

Krag kosztów rodzajowych przedstawia się następująco:

– rozliczenie kosztów prostych	171.922.609,20 zł
– rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynnych)	
– stan na B.O. (bilans otwarcia)	+ 295.980,47 zł
– rozliczenia międzyokresowe (czynne)	
– stan na B.Z. (bilans zamknięcia)	- 372.787,15 zł
– rozliczenia międzyokresowe (bierne) B.O.	-2.620.000,00 zł
– rozliczenia międzyokresowe (bierne) B.Z.	3.495.000,00 zł
utworzenie rezerw na świadczenia pracownicze	+66.849,90 zł
– koszt wytworzenia na własne potrzeby	-1.507.266,54 zł
Razem koszty własne sprzedaży	171.280.385,88 zł

z tego przypada na:

– koszt wytworzenia sprzedanych produktów	168.565.741,75 zł
– koszt sprzedaży	374.881,02 zł
– koszty ogólne zarządu	2.339.763,11 zł

Koszty sprzedanych towarów i materiałów wyniosły 3.953.088,90 zł i wynikają z zakupów.

W sprawozdaniu z całkowitych dochodów wykazane zostały w prawidłowej wysokości.

2. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Pozostałe przychody operacyjne	588.082,71 zł
Pozostałe koszty operacyjne	642.821,16 zł
Strata	54.738,45 zł

Pozostałe przychody operacyjne obejmują:

– otrzymane dotacje na zakup środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	32.570,96 zł
– przychody ze sprzedaży środków trwałych	21.433,57 zł
– korekty VAT z paliw	36.128,25 zł
– odszkodowania z zakładu ubezpieczeń (za szkody komunikacyjne)	51.640,72 zł
– wynagrodzenie płatnika	1.909,57 zł
– umorzenie zobowiązań	19.086,37 zł
– pożytki z nieruchomości inwestycyjnych	201.296,30 zł
– zapłacone należności objęte odpisem w 20084. – niepodatkowe	206.262,82 zł
– zwrot kosztów komorniczych i procesowych	9.441,00 zł
– pozostałe przychody	8.313,15 zł
Razem pozostałe przychody operacyjne	588.082,71 zł

Tytuły pozostałych przychodów operacyjnych zostały prawidłowo zakwalifikowane. Udokumentowane zostały fakturami VAT, przelewami, decyzjami i dowodami PK.

Pożytki z nieruchomości Spółka czerpie z najmu kamienicy i nieruchomości w Raciborzu, Przemyślu, Andrychowie i Zamościu.

W polityce rachunkowości przyjęto zasadę naliczania przychodów i rozliczania kosztów.

Pozostałe koszty operacyjne dotyczą:

– umorzenia należności	22.641,22 zł
– odpisów aktualizujących na należności trudnościąagalne (nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów)	238.873,02 zł
– wartość netto sprzedanych środków trwałych	12.515,86 zł

– przekazanych darowizn (nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów)	32.181,39 zł
– kosztów eksploatacji nieruchomości w inwestycjach	324.845,76 zł
– kosztów opłat sądowych w dochodzeniu należności	485,22 zł
– kara za nieterminowe oddanie projektu	2.642,88 zł
– pozostałych kosztów	8.635,81 zł
Razem pozostałe koszty operacyjne	642.821,16 zł

Odpisem aktualizującym na należności objęto należności trudnościamiagalne, na które składa się kilku dłużników.

Darowizny to przelewy pieniężne na cele charytatywne, kulturalno-oświatowe i sportowe, które w świetle art. 18 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych nie podlegają odliczeniu od dochodu (Domy Dziecka, Szpitale, Towarzystwo Miłośników Lwowa, szkoły).

Pozostałe koszty operacyjne nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów dotyczą umorzenia należności i odpisów aktualizujących nieuprawdopodobnionych.

Wszystkie tytuły są prawidłowo zakwalifikowane i odpowiednio udokumentowane.

3. DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA

Przychody finansowe	1.746.504,00 zł
Koszty finansowe	611.451,20 zł
Zysk	1.135.052,80 zł

Na przychody finansowe składają się:

– naliczone odsetki od pożyczek – niepodatkowe	284.890,63 zł
--	---------------

– naliczone odsetki od pożyczek – zapłacone	124.119,18 zł
– odsetki bankowe od środków na rachunkach bankowych – lokaty nocne	92.121,40 zł
– odsetki od lokat terminowych	1.069.456,74 zł
– dodatnie różnice kursowe od walut – niepodatkowe	41.398,81 zł
– odsetki od kontrahentów	2.702,44 zł
– naliczone dodatnie różnice kursowe od rozrachunków – niepodatkowe	8.886,87 zł
– dodatnie zrealizowane różnice kursowe	109.312,62 zł
– Pozostałe przychody finansowe (zwrot z Sądu)	13.615,31 zł
Razem przychody finansowe	<u>1.746.504,00 zł</u>

Analiza tytułów przychodów finansowych i ich udokumentowania wykazała, że odsetki naliczone od pożyczki zgodne są z umową pożyczki udzielonej spółkom: San Development Spółce z o.o. w Gliwicach oraz Galerii Zamoyskiej i Supernowa Sp. z o.o. w Gliwicach. Do ksiąg wprowadzone zostały dowodami PK – nie stanowią przychodów podatkowych. Częściowo zostały uregulowane.

Odsetki od lokat i rachunków bieżących to odsetki przekazane przez banki.

Odsetki od kontrahentów wynikają z otrzymanych przelewów od kontrahentów jednorazowych.

Dodatnie różnice kursowe to zrealizowane różnice od zapłat zobowiązań i należności zagranicznych. Naliczone dodatnie różnice kursowe dotyczą rozrachunków i rachunków walutowych. Stanowią przychód niepodatkowy.

Przychody finansowe zostały prawidłowo ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Koszty finansowe w 2009 roku obejmują następujące tytuły:

– wyksięgowanie dodatnich różnic kursowych z 2008r.	115.560,49 zł
– naliczone ujemne różnice kursowe niepodatkowe	655,29 zł
– odsetki budżetowe - n.kup.	557,30 zł
– odsetki zapłacone od kontrahentom	2.766,37 zł
– odsetki z leasingów	17.046,06 zł
– zrealizowane ujemne różnice kursowe	14.604,08 zł
– koszty gwarancji bankowych	146.195,44 zł
– opłaty za uczestnictwo emitenta	42.784,01 zł
– odsetki od kredytów	218.282,16 zł
– pozostałe koszty finansowe (strata na obligacjach)	53.000,00 zł
Razem koszty finansowe	611.451,20 zł

Główne pozycje kosztów finansowych to odsetki regulowane z leasingu i opłaty za udzielone gwarancje bankowe na wybudowane markety handlowe.

Ponadto wystąpiły zrealizowane ujemne różnice kursowe, głównie z depozytu walutowego oraz z rozrachunków z tytułu zobowiązań zagranicznych. Pozostałe koszty finansowe dotyczą kosztów związanych z obsługą akcji giełdowych oraz z ujemnym wynikiem na obligacjach.

Koszty finansowe zostały właściwie zakwalifikowane i udokumentowane oraz prawidłowo ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Straty i zyski nadzwyczajne – nie wystąpiły.

4. OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU

Podatek dochodowy bieżący	4.623.020,00 zł
Inne obciążenia zysku	0,00 zł
Zysk netto	18.420.113,95 zł

Na obowiązkowe zmniejszenia zysku składają się:

– Podatek dochodowy od osób prawnych – CIT 8	4.623.020,00 zł
– Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego – zmniejszenie	-148.981,00 zł
– Zmiana stanu rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego – zmniejszenie	- 73.730,20 zł

Obowiązkowe zmniejszenia wynikają z ustalenia wyniku podatkowego, jak niżej:

PRZYCHODY:

– Przychody ze sprzedaży produktów	192.512.214,04 zł
– Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	4.461.369,14 zł
– Przychody finansowe	1.696.218,32 zł
– Pozostałe przychody operacyjne	578.431,61 zł
Razem przychody	199.248.233,11 zł

Wyłączenia przychodów niepodatkowych:

– Naliczone dodatnie różnice kursowe z walut	41.398,81 zł
– Naliczone dodatnie różnice kursowe z rozrachunków	8.886,87 zł
– Rozliczona dotacja	32.570,96 zł

– Odsetki naliczone od pożyczek	284.890,63 zł
– Zapłacone należności objęte odpisem	206.262,30 zł
– Przychody ustalone w związku z wyceną kontraktów długoterminowych	58.898.403,05 zł
Razem wyłączenia z przychodów	59.472.412,62 zł

Doliczenia do przychodów podatkowych:

– Przywrócenie przychodów wyłączonych z podatkowych w latach ubiegłych (kontrakty deweloperskie)	33.037.181,08 zł
– Doliczenia zafakturowanych robót	343.446,44 zł
– Przywrócenie zapłaconych odsetek przez San Development Sp. z o.o.	451.954,35 zł
Razem zwiększenia przychodów	+33.832.581,87 zł

Ogółem zmiany w przychodach – zmniejszenie - 25.639.830,75 zł

Przychody podatkowe stanowią kwotę 173.608.402,36 zł

KOSZTY

– Koszty sprzedaży	171.280.385,88 zł
– Koszt sprzedanych materiałów i towarów	3.953.088,90 zł
– Koszty finansowe	561.165,52 zł
– Pozostałe koszty operacyjne	633.170,06 zł
Razem koszty	176.427.810,36 zł

Wyłączenia kosztów niepodatkowych

– Odsetki budżetowe	557,30 zł
– Odsetki leasingowe	17.046,06 zł
– Amortyzacja wieczystego użytkowania gruntów	37.436,28 zł

– Amortyzacja koparek – leasing operacyjny kwalifikowany jako finansowy	90.000,00 zł
– Amortyzacja samochodów – leasing operacyjny	97.033,44 zł
– Amortyzacja samochodów IVECO – kwalifikowana jako finansowy	64.130,00 zł
– Koszt związane z wyceną kontraktów długoterminowych	58.898.403,05 zł
– Amortyzacja z przekształcenia na MSR	161.021,88 zł
– Nieopłacone składki ZUS w części finansowanej przez płatnika	14.520,82 zł
– Rezerwy na niewykorzystane urlopy i świadczenia – przyrost	66.849,90 zł
– Amortyzacja samochodów osobowych powyżej 20.000 Euro	7.629,01 zł
– Odpis na PFRON	76.382,00 zł
– Darowizny	32.181,39 zł
– Koszty reprezentacji	157.486,65 zł
– Odpis aktualizujący na należności	238.873,02 zł
– Naliczone ujemne różnice kursowe	655,29 zł
– Wyksięgowanie dodatnich różnic kursowych z 2008r.	115.560,49 zł
– Koszty nie związane z działalnością gospodarczą (usługi medyczne - stałe)	22.320,00 zł
– Umorzenie należności przedawnionych	22.641,22 zł
– Rezerwy na naprawy gwarancyjne	875.000,00 zł
– Niezrefundowany odpis na ZFŚS	38.167,78 zł
– Pozostałe nie związane z działalnością	5.879,20 zł
Razem wyłączenia kosztów niepodatkowych	-61.039.774,78 zł

Doliczenia do kosztów podatkowych:

Koszty wyłączone z kosztów uzyskania przychodów w latach ubiegłych	33.380.627,52 zł
Przywołany ZUS z XII 2008 r.	72.296,39 zł
Zapłacone raty leasingowe wg faktur z leasingu operacyjnego	330.944,31 zł
Zapłacone wynagrodzenia z XII.2008 r.	104.816,85 zł
Razem doliczenia do kosztów podatkowych	+ 33.888.685,07 zł

Ogółem zmiany kosztów podatkowych -wyłączone -27.151.089,71 zł

Koszty podatkowe 149.276.720,65 zł

Wynik podatkowy – zysk 24.331.681,71 zł

Odliczenia od dochodu podatkowego 0,00 zł

Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym 24.331.682,00 zł

Podatek dochodowy od osób prawnych (19%) 4.623.020,00 zł

Różnice przejściowe dodatnie:

Naliczone odsetki od pożyczek za bieżący okres 284.890,63 zł

Naliczone dodatnie różnice kursowe 50.285,68 zł

Razem dodatnie różnice przejściowe 335.176,31 zł

Rezerwa na odroczony podatek dochodowy bieżący 63.684,00 zł

.Zrealizowana z lat ubiegłych -137.414,20 zł

Stan na 31.12.2009r. – do odliczenia - 73.730,20 zł

Różnice przejściowe ujemne wiarygodnie oszacowane

Niezapłacony ZUS płatnika 14.520,82 zł

Rezerwa na urlopy i świadczenia emerytalne 66.849,90 zł

Naliczone ujemne różnice kursowe 655,29 zł

Rezerwy na naprawy gwarancyjne 875.000,00 zł

Niezrefundowany odpis na ZFŚS	38.167,78 zł
Razem różnice przejściowe ujemne	<u>995.193,79 zł</u>

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	189.087,00 zł
(995.193,79 zł x 19 %)	
Zmiana stanu odpisów – zwiększenie podatku	40.106,00 zł
Stan na 31.12.2009 r. do zmniejszenia	- 148.981,00 zł

Wyliczenie podatku wykazanego w sprawozdaniu a całkowitych dochodów:

Podatek wg CIT 8	4.623.020,00 zł
Rozwiązanie aktywów z okresu poprzedniego	+ 40.106,00 zł
Rozwiązanie rezerwy z okresu poprzedniego	- 137.414,20 zł
Doliczenie rezerwy na podatek	+ 63.684,00 zł
Wprowadzenie odroczonego podatku dochodowego	- 189.087,00 zł
Podatek wykazany w sprawozdaniu a całkowitych dochodów	4.400.308,80 zł

5. PODATKI – ROZLICZENIA Z BUDŻETEM

1) Podatek dochodowy od osób prawnych wg CIT-8	4.623.020,00 zł
2) Podatek od nieruchomości	315.936,00 zł
3) Opłata za wieczyste użytkowanie gruntów	171.047,39 zł
4) Podatek od środków transportowych	1.824,00 zł
5) Podatek od towarów i usług VAT – należny	8.340.207,00 zł
6) Podatek dochodowy od osób fizycznych	619.235,00 zł
7) Składki na ubezpieczenia społeczne, zdrowotne, FP i FGŚP	2.103.230,74 zł
8) Składki na PFRON	76.382,00 zł
9) Opłaty skarbowe i PCC	92.854,40 zł
w tym PCC	10.000,00 zł

1) **Podatek dochodowy od osób prawnych**

Badana jednostka dokonuje naliczenia podatku dochodowego od osób prawnych na koniec roku na podstawie osiągniętych przychodów i poniesionych kosztów uzyskania przychodów.

W ciągu roku rozlicza się z budżetem, dokonując wpłat zaliczek w wysokości 19 % od podstawy naliczenia za okres miesiąca.

Według rocznego rozliczenia udokumentowanego deklaracją CIT 8 podatek dochodowy od osób prawnych wyniósł 4.623.020,00 zł.

Naliczenie i płatność z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych przedstawia się następująco:

a) Bilans otwarcia	201.232,00 zł
b) Naliczony za 2009 rok	4.623.020,00 zł
Razem zobowiązanie	4.824.252,00 zł
c) Zapłacono w ciągu 2009 roku	2.544.640,00 zł
d) Stan na 31.12.2009 r. (zobowiązanie)	2.279.612,00 zł

2) **Podatek od nieruchomości**

Badana jednostka dokonywała płatności podatku od nieruchomości wobec Urzędu Miejskiego w Gliwicach, Oświęcimiu, Chorzowie, Sanoku, Andrychowie, Jaworznie, Dzierżoniowie, Chrzanowie, Raciborzu, Zamościu, Przemyślu, Kędzierzynie-Koźlu, Bielsku-Białej, Kłodzku, Stalowej Woli, Sulechowie, Krapkowicach, Pyskowicach i Biłgoraju..

Nieruchomości położone w Gliwicach oraz Oświęcimiu są w stałym posiadaniu badanej jednostki, natomiast nieruchomości zlokalizowane na innych terenach to nieruchomości nabyte w posiadanie czasowo, w związku z działalnością deweloperską, z zamiarem odsprzedaży.

Podatek, udokumentowany deklaracjami od nieruchomości, regulowany jest w miesięcznych ratach.

Naliczenie i płatność z tytułu podatku od nieruchomości:

a) Bilans otwarcia	0,00 zł
b) Naliczony za 2009 rok	315.936,00 zł
c) Zapłacono w ciągu 2009 roku	315.936,00 zł
d) Stan na 31.12.2009 r.	0,00 zł

3) Oплата за wieczyste użytkowanie gruntów

Oплата dotyczy Gliwic, Raciborza, Oświęcimia, Sanoka, Andrychowa, Zamościa, Chrzanowa, Wadowic, Przemyśla, Stalowej Woli, Jaworzna i Biłgoraja – wg decyzji urzędów gmin lub miast.

Zapłata przedstawia się następująco:

a) Bilans otwarcia	0,00 zł
b) Naliczono za 2009 rok	171.047,39 zł
c) Zapłacono w ciągu 2009 roku	45.585,57 zł
d) Stan na 31.12.2009 r.	3.388,85 zł

Zobowiązanie dotyczy UM Jaworzno i Biłgoraja – spóźnione obciążenie. Spółka obciążyła Galerię Zamoyską Sp. z o.o. kwotą **81.333,00 zł** z UM Zamość.

4) Podatek od środków transportowych

Badana jednostka opłaca podatek od środków transportowych z tytułu posiadania jednego samochodu ciężarowego. Podatek został udokumentowany deklaracją DT-1, złożoną w Urzędzie Miejskim w Gliwicach i zapłacony w całości w miesiącu lutym 2009 r.

a) Bilans otwarcia	0,00 zł
b) Naliczony za 2009 rok	1.824,00 zł
c) Zapłacono w ciągu 2009 roku	1.824,00 zł
d) Stan na 31.12.2009 r.	0,00 zł

5) **Podatek od towarów i usług VAT – należny**

Jednostka jest podatnikiem podatku od towarów i usług VAT. Płatności wynikają z deklaracji VAT 7 sporządzanych na podstawie komputerowo zestawionych rejestrów sprzedaży i zakupów. Przestrzegane są momenty podatkowe. Terminowo sporządzano deklaracje i regulowano podatek.

Naliczenie płatności z tytułu podatku od towarów i usług:

Należny za 2009 rok	43.533.775,00 zł
Naliczony za 2009 rok	35.193.568,00 zł
Różnica – podatek VAT należny budżetowi	8.340.207,00 zł

Płatność podatku VAT przedstawiała się następująco:

a) Bilans otwarcia – należność	- 2.786.784,00 zł
b) Naliczony za 2009 rok	8.340.207,00 zł
Razem zobowiązanie	5.553.423,00 zł
c) Uregulowano w 2009 r.	5.390.024,00 zł
d) Stan na 31.12.2009 r. – zobowiązanie	163.399,00 zł

Uregulowano w przypadającym terminie.

6) **Podatek dochodowy od osób fizycznych**

Jednostka jest płatnikiem podatku od osób fizycznych z tytułu zatrudnienia oraz z tytułu zawartych umów cywilnoprawnych (zlecenia i o dzieło). Płatności wynikają z rocznej deklaracji PIT 4R i miesięcznych przelewów zaliczek sporządzonych na podstawie list płac oraz rachunków wykonawców/zleceniobiorców.

Naliczenie płatności z tytułu podatku od osób fizycznych:

a) Bilans otwarcia	69.020,00 zł
b) Naliczony za 2009 rok	619.235,00 zł
Razem zobowiązanie	688.255,00 zł
c) Potrącono tytułem terminowej płatności	1.814,00 zł
d) Zapłacono w ciągu 2009 roku	612.303,00 zł
e) Stan na 31.12.2009 r.	74.138,00 zł

Zobowiązanie zostało uregulowane w miesiącu styczniu i lutym 2010 r.

7) **Składki na ubezpieczenia społeczne, zdrowotne, FP i FGŚP**

Badana jednostka jest płatnikiem składek na ubezpieczenia społeczne, zdrowotne oraz Fundusz Pracy i Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych z tytułu zatrudnienia pracowników oraz zawierania umów cywilno-prawnych w części składek zdrowotnych. Płatności wynikają z deklaracji DRA sporządzonych komputerowo, list płac oraz rachunków wykonawców/zleceńbiorców.

Naliczenie i płatność z tytułu składek na ubezpieczenia społeczne, zdrowotne, FP i FGŚP przedstawia się następująco:

a) Bilans otwarcia	189.948,00 zł
b) Naliczone za 2009 rok	2.103.230,74 zł
c) Pomniejszone o wypłaty zasiłków ZUS	95.646,70 zł
d) Do zapłaty za 2009 rok	2.197.532,03 zł
e) Zapłacono w ciągu 2009 roku	2.022.944,20 zł
f) Korekta z lat ubiegłych do zapłaty	414,73 zł
g) Stan na 31.12.2009 r.	175.002,57 zł

Zobowiązanie zostało uregulowane w miesiącu styczniu 2010 r.

Niezależnie od powyższego jednostka uzyskała decyzję o zwrocie składek ZUS w wysokości 1.064,00 zł, którą wykazano jako należność.

8) **Oplaty na PFRON**

Badana jednostka nie zatrudnia osób niepełnosprawnych, wobec czego zobowiązana jest do dokonywania opłat na PFRON.

W celu zredukowania zobowiązań wobec PFRON Spółka korzysta z dostaw zakładów pracy chronionej. Jednak zmienione rozporządzenie dotyczące sposobu kalkulacji ulg na zakupy pozwala jedynie na ograniczone zmniejszenie opłat.

Wyliczenia należnych opłat dokumentowane są deklaracjami DEK 0-1:

a) Bilans otwarcia	7.667,00 zł
b) Naliczone za 2009 rok	76.382,00 zł
c) Zapłacono w 2009 roku	79.181,00 zł
d) Stan na 31.12.2009 r.	4.868,000 zł

Zobowiązanie zostało uregulowane w miesiącu styczniu 2010 r.

Niezależnie od powyższych podatków badana jednostka ponosi koszty z tytułu bieżących opłat i podatków związanych z bezpośrednią działalnością (opłaty sądowe za wpisy do ksiąg wieczystych nabywanych nieruchomości, opłaty skarbowe i inne). Koszty tych podatków i opłat odpisywane są bezpośrednio w ciężar kosztów rodzajowych w momencie poniesienia.

9) **Oplaty skarbowe i PCC**

Oplaty skarbowe i podatek od czynności cywilnoprawnych w 2009 r. naliczono i uregulowano w łącznej kwocie 92.854,40 zł

Oplaty PCC dotyczą zakupów udziałów z Beeef SAN SA w Sanoku.
Udokumentowany został deklaracją PC-1.

W księgach badanego okresu ujęto wszystkie tytuły rozliczeń z budżetem i Zakładem Ubezpieczeń Społecznych.

Z uwagi na dużą ilość dokumentów badanie wymiaru podatku dochodowego od osób prawnych, podatku dochodowego od osób fizycznych, podatku VAT i składek ZUS dokonano metodą doboru prób, w taki sposób, by mieć pewność, że zostały prawidłowo ustalone. Z tego względu niektóre nieprawidłowości mogą zostać niewykryte.

6. **ROZLICZENIE WYKORZYSTANIA DOTACJI**

Badana jednostka uzyskała w latach ubiegłych dotację na zakupy aktywów trwałych w kwocie 163.000,00 zł.

Rozliczono dotację w wysokości 128.174,78 zł,
z tego w 2009 roku 32.570,96 zł.

Pozostało do rozliczenia 34.825,22 zł.

VI. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, OGRANICZENIA W PRAWACH WŁASNOŚCI

1. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki:

Zobowiązanie zabezpieczone	Stan na okres badany			Stan na rok poprzedni		
	kwota kredytu, pożyczki i inne	kwota zabezpieczenia	kwota zabezpieczenia wyrażona jako % aktywów	kwota kredytu, pożyczki i inne (US,ZUS)	kwota zabezpieczenia	kwota zabezpieczenia wyrażona jako % aktywów
Hipotecznie	linia kredytowa 9.309.627,94	15.600.000,00	7,33	linia kredytowa -	-	-
Zastaw środków trwałych				-	-	-
Zastaw środków pieniężnych	gwarancje bankowe 4.180.899,00	4.180.899,00	1,96	gwarancje bankowe 6.581.285,87	6.657.202,40	3,48
Inne (brak własności aktywów w leasingu)	-	-	-	597.816,20	734.891,92	0,38
Zastaw należności długoterminowych	-	-	-	-	-	-
Razem	13.490.526,94	19.780.899,00	9,29	7.179.102,07	7.392.094,93	3,86

Zobowiązania zabezpieczone hipotecznie to zobowiązania z tytułu uruchomionego kredytu długoterminowego wobec Podkarpackiego Banku Spółdzielczego w Sanoku.

Kredyt przyznany został w oparciu o umowę kredytową nr 12/2009 z dnia 30.06.2009 r.

Zabezpieczeniem kredytu jest ustanowiona hipoteka kaucyjna na nieruchomości w Zamościu, przy ul. Bohaterów Monte Casino, objętej KW nr ZAIZ00055142/3 „Galeria Zamoyska” prowadzona przez Sąd Rejonowy w Gliwicach.

2. **Zobowiązania warunkowe**, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe:

W badanej jednostce zobowiązania warunkowe to zobowiązania wobec instytucji finansowych oraz z tytułu wydanych odbiorcom usług gwarancji bankowych i ubezpieczeniowych.

Zabezpieczeniu gwarancyjnemu podlega utworzona w **Deutsche Bank PBC SA w Warszawie O/w Gliwicach** linia gwarancyjna odnawialna do wysokości **10.000.000,- zł**, którą wykorzystano w wysokości **6.490.526,94 zł**.

Linia zabezpieczona została hipoteką kaucyjną w wysokości **5.600.000,- zł** na nieruchomości położonej w Gliwicach, przy ul. Górnych Wałów 42, wpisanej do ksiąg wieczystych przez Sąd Rejonowy w Gliwicach oraz zastawem pieniężnym w wysokości **4.180.899,- zł**.

Powyższe dokumenty gwarantują wypłatę sum, na jakie opiewają w przypadku nie wywiązywania się przez jednostkę ze zobowiązań z tytułu udzielonych rękojmi i gwarancji na wykonane prace.

Biorąc pod uwagę sytuację badanej jednostki na dzień przeglądu sprawozdania finansowego oraz dotychczasową historię nie powinny wystąpić w przyszłości roszczenia o wypłaty powyższych gwarancji.

VII. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH, DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA, SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych za 2009 r. sporządzone jest metodą pośrednią, w oparciu o dane bilansowe, rachunku zysków i strat oraz dane pomocnicze.

Poniżej przedstawiono wybrane pozycje sprawozdania z przepływów pieniężnych, wymagające wyjaśnienia.

W grupie A w pozycji inne korekty wykazano kwotę 8.488.723,72 zł
która obejmuje:

- zmianę stanu zobowiązań długoterminowych
- spłatę zobowiązań leasingowych
- przekwalifikowanie należności w inwestycje w nieruchomości

W grupie B wykazano wydatki stanowiące kwotę: 27.044.852,01 zł
dotyczące:

- nabycia środków trwałych
- nabycia wartości niematerialnych
- inwestycji w nieruchomości
- przekształcenia z leasingu
- zakupu inwestycji finansowych

W grupie C wykazano wydatki na kwotę: 659.421,88 zł

- płatność z tytułu leasingów
- zapłacone odsetki

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych zostało sporządzone prawidłowo.

Dodatkowe informacje i objaśnienia obejmują kompletnie i prawidłowo dane określone w załączniku nr 1 do ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Jednolity tekst Dz.U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223, z późniejszymi zmianami).

W dodatkowych informacjach i objaśnieniach oraz sprawozdaniu z działalności zamieszczone zostały informacje dotyczące wszelkiego rodzaju umów, zawartych przez jednostkę, nieuwzględnionych w bilansie, w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki.

Wykazano też informację o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego z tytułu obowiązkowego badania rocznego sprawozdania finansowego Spółki za rok 2009 (znowelizowana ustawa o rachunkowości z dnia 18 marca 2008 r.).

Sprawozdanie z działalności prezentuje podstawowe wielkości oraz fakty z działalności w badanym okresie, przedstawia sytuację majątkową i finansową oraz wskazuje kierunki rozwoju wraz z projekcją na okresy następne. Dane przedstawione w sprawozdaniu z działalności są zgodne z danymi ujętymi w sprawozdaniu finansowym.

Zostało sporządzone zgodnie z art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości. Spełnia wymogi kompletności, rzetelności oraz jasności zawartych w nim informacji.

VIII. NARUSZENIE PRAWA

W toku badania nie stwierdzono przypadków naruszenia prawa a w szczególności prawa podatkowego, dewizowego, celnego, kodeksu spółek handlowych oraz Statutu Spółki.

IX. ZDARZENIA PO DACIE SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Na podstawie materiału stanowiącego przedmiot badania sprawozdania z sytuacji finansowej oraz w oparciu o oświadczenie złożone przez członków Zarządu stwierdza się, że nie występują zdarzenia po dacie zakończenia roku obrotowego, które miałyby negatywny wpływ na sytuację majątkową i finansową Spółki w następnym okresie sprawozdawczym.

E. OCENA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2009 r.

1. Stwierdzamy, że sprawozdanie finansowe i stanowiące jego podstawę księgi rachunkowe są zgodne z przepisami prawa i powszechnie przyjętymi przez środowisko zawodowe zasadami rachunkowości.
2. Stwierdzamy prawidłowość i rzetelność sprawozdania finansowego, polegającą na wykazaniu w nim wyników całokształtu działalności oraz sytuacji majątkowej i finansowej jednostki zgodnie z prawdą materialną.
3. Niniejszy raport omówiono z Prezesem P.A. NOVA S.A. w Gliwicach.

F. USTALENIA KOŃCOWE

1. Raport niniejszy zawiera 79 stron maszynopisu kolejno ponumerowanych.
Każdą ze stron oznaczono, umieszczając na niej obok numeru strony podpis biegłego rewidenta.

2. Do raportu załącza się sprawozdanie finansowe jednostki oraz:
- 1) Wnioski i uwagi – nie występują.
 - 2) Wyniki ekonomiczno-finansowe.
 - 3) Wskaźniki zyskowności, płynności finansowej i zadłużenia.
 - 4) Wskaźniki rynku kapitałowego
 - 5) Wskaźniki ze sprawozdania z przepływów pieniężnych.
 - 6) Stan odpisów z tytułu aktualizacji wyceny aktywów oraz rezerw na zobowiązania.
 - 7) Potwierdzenie odbioru (w egzemplarzu podmiotu badającego).

Kluczowy biegły rewident


mgr Janina HUL
nr ewid. 007758

Podmiot uprawniony

MW RAFIN Marian Wcisło
SPÓŁKA KOMANDYTOWA
41-200 Sosnowiec, al. Zwycięstwa 3
Podmiot uprawniony nr 3076 

P R E Z E S
Biegły Rewident


Marian Wcisło
nr ewid. 5424

Sosnowiec, dnia 26 lutego 2010 r.

WYNIKI EKONOMICZNO-FINANSOWE

Lp.	W S K A Ź N I K	Wykonanie w cenach bieżących		Wskaźnik procentowy
		w roku badanym 2009	w roku poprzednim 2008	
1	2	3	4	7
1.	Przychody ogółem w tym z tytułu:	199.247	160.016	124,52
	- sprzedaży produktów i usług	192.512	149.180	129,05
	- pozostałej sprzedaży	-	-	-
	- sprzedaży towarów i materiałów	4.461	6.606	67,53
	- pozostałych przychodów operacyjnych	578	1.161	49,78
	- przychodów finansowych	1.696	3.069	55,26
	- zysków nadzwyczajnych	-	-	-
2.	Koszty uzyskania przychodów w tym z tytułu:	176.427	140.024	126,00
	- sprzedaży produktów i usług	171.280	132.636	129,14
	- pozostałej sprzedaży	-	-	-
	- sprzedaży towarów i materiałów	3.953	5.900	67,00
	- pozostałych kosztów operacyjnych	633	1.102	57,44
	- kosztów finansowych	561	386	145,34
	- strat nadzwyczajnych	-	-	-
3.	Wynik finansowy, brutto	22.820	19.992	114,15
4.	Podatek dochodowy	- 4.400	- 3.863	113,90
5.	Inne obciążenia wyniku finansowego	-	-	-
6.	Wynik finansowy netto	18.420	16.129	114,20

**WSKAŹNIKI
ZYSKOWNOŚCI, PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ I ZADŁUŻENIA
(struktury finansowania majątku)
za 2009 rok**

w tys. zł

Rodzaj wskaźnika i sposób wyliczenia		Kwoty		Wskaźnik		Zmiana stanu wskaźnika + poprawa - pogorszenie
		Rok bieżący	Rok poprzedni	Roku bieżącego	Roku poprzedniego	
1		2	3	4	5	6
WSKAŹNIKI ZYSKOWNOŚCI ¹⁾						
1.	Wskaźnik zyskowności sprzedaży					
	Zysk netto x 100	18.420 x 100	16.129 x 100	9,35	10,35	- 1,00
	Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	196.974	155.786			
2.	Rentowność brutto sprzedaży					
	Wynik brutto ze sprzedaży x 100	21.740 x 100	17.250 x 100	11,04	11,07	- 0,03
	Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	196.974	155.786			
3.	Wskaźnik zyskowności ogółem majątku (ROA)					
	Zysk netto x 100	18.420 x 100	16.129 x 100	9,11	9,34	- 0,23
	Przeciętny stan aktywów	202.099	172.703			
4.	Skorygowany wskaźnik zyskowności ogółem majątku (ROA₁)					
	Zysk netto + odsetki zapłacone netto (tj. bez p.d.o.p.) x 100	18.659 x 100	16.170 x 100	9,23	9,36	- 0,13
	Przeciętny stan aktywów	202.099	172.703			
5.	Wskaźnik produktywności aktywów trwałych					
	Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	196.974	155.786	2,26	2,66	- 0,40
	Przeciętny stan aktywów trwałych	87.227	58.510			
6.	Wskaźnik zyskowności kapitałów własnych					
	(ROE)			12,07	11,91	+ 0,16
	Zysk netto x 100	18.420 x 100	16.129 x 100			
	Przeciętny stan kapitału (funduszu) własnego	152.639	135.662			
7.	Skala dźwigni finansowej					
	Zysk kapitałów własnych (poz.6) – skory- gowana zyskowność majątku (poz. 4)	12,07 – 9,23	11,91 – 9,36	2,84	2,55	+ 0,29

1	2	3	4	5	6
WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ					
8.	Wskaźnik pokrycia bieżących zobowiązań				
	Aktywa obrotowe	119.642	110.101	4,03	3,04
	Zobowiązania krótkoterminowe	29.666	36.215		+ 0,99
9.	Wskaźnik szybkości spłaty zobowiązań				
	Aktywa obrotowe – zapasy + KRM ^{x)}	119.540	110.017	4,03	3,04
	Zobowiązania krótkoterminowe	29.666	36.215		+ 0,99
10.	Wskaźnik płynności bardzo szybki				
	Środki pieniężne i inne aktywa	27.052	16.345		
	Zobowiązania krótkoterminowe	29.666	36.215	0,91	0,45
					+ 0,46
11.	Wskaźnik obrotu należnościami w razach				
	Przychód ze sprzedaży produktów i towarów	196.974	155/786		
	Przeciętny stan należności minus VAT ²⁾	28.366	38.475	6,94	4,05
					+ 2,89
12.	Wskaźnik obrotu należnościami w dniach				
	Liczba dni w okresie (365)	365	365	52,59	90,12
	Wskaźnik obrotu nał. w razach	6,94	4,05		+ 37,53
13.	Wskaźnik obrotu zobowiązaniami w razach				
	Koszt własny sprzedanych towarów i materiałów + koszt wytworzenia produktów	175.234	138.535		
	Przeciętny stan zobowiązań z tyt. dostaw i usług minus VAT	20.152	22.549	8,70	6,14
					+ 2,56
14.	Wskaźnik obrotu zobowiązaniami w dniach				
	Liczba dni w okresie (365)	365	365	41,95	59,45
	Wskaźnik obrotu zob. w razach	8,70	6,14		+ 17,50
15.	Wskaźnik obrotu zapasami materiałów w razach				
	Koszt zużytych materiałów	-	-	-	-
	Przeciętny stan zapasów materiałów	-	-	-	-
16.	Wskaźnik obrotu zapasami materiałów w dniach				
	Liczba dni w okresie (365)	-	-	-	-
	Wsk. obrotu zapasami materiałów w razach	-	-	-	-
17.	Wskaźnik obrotu zapasami produktów w razach				
	Przychód ze sprzedaży produktów	-	-	-	-
	Przeciętny stan zapasów wyrobów gotowych	-	-	-	-
18.	Wskaźnik obrotu zapasami produktów w dniach				
	Liczba dni w okresie (365)	-	-	-	-
	Wskaźnik obrotu w razach	-	-	-	-

x) Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne



1		2	3	4	5	6
WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA (STRUKTURY FINANSOWANIA MAJĄTKU)						
19.	Wskaźnik zadłużenia - ogółem					
	Zobowiązanie ogółem ³⁾	42.253	40.924	0,20	0,21	+ 0,01
	Aktywa ogółem	212.924	191.273			
20.	Wskaźnik pokrycia aktywów kapitałami własnymi					
	Kapitały własne	161.795	143.482	0,76	0,75	+ 0,01
	Aktywa ogółem	212.924	191.273			
21.	Pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym i rezerwami długoterminowymi					
	Kapitał (fundusz) własny	161.795	143.482	1,73	1,77	- 0,04
	Aktywa trwałe	93.282	81.172			
22.	Wskaźnik trwałości struktury finansowania					
	Kapitał (fundusz) własny + zobowiązania długoterminowe + rezerwy długoterminowe	173.068	146.804	0,81	0,77	+ 0,04
	Aktywa ogółem	212.924	191.273			
23.	Wskaźnik pokrycia zobowiązań nadwyżką finansową					
	Zysk netto + roczna amortyzacja	20.166	17.482	0,41	0,52	- 0,11
	Przeciętny stan zobowiązań ogółem (długoterminowe + krótkoterminowe)	49.461	33.803			

- 1) Jeżeli występuje strata bilansowa netto obliczamy tylko wskaźnik 1 i 2 (nie obliczamy wskaźników 3, 4, 6 i 7 a także 23 (jeżeli strata bilansowa netto przewyższa naliczoną amortyzację).
- 2) Przeciętny stan należności z tytułu dostaw i usług (B.II.1a + B.II.2a) „unettawiamy”, dzieląc przez średnią stawkę podatku VAT należnego, np. dzieląc przez 122 %, gdy cała sprzedaż opodatkowana jest stawką podstawową.
- 3) Bez długoterminowych przychodów przyszłych okresów + nagrody z zysku roku bieżącego (dywidenda w SA i w spółkach z o.o.).
- 4) Podać poprawę lub pogorszenie (+/-) danego wskaźnika zgodnie z treścią ekonomiczną, a nie znakiem arytmetycznym.



WSKAŹNIKI RYNKU KAPITAŁOWEGO

Nazwa wskaźnika i sposób obliczenia		Kwoty [zł]		Wskaźnik		Zmiana wskaźnika + poprawa - pogorszenie
		za rok badany	za rok poprzedni	za rok badany	za rok poprzedni	
1		2	3	4	5	6
Wskaźniki wewnętrzne (dane pochodzą z jednostki gospodarczej) – liczone w oparciu o ilość akcji						
1.	Wskaźnik produktywności jednej akcji (SPS)					
	Przychody ze sprzedaży	196.973.583,18	155.786.030,44	24,62	19,47	+ 5,15
	Przeciętna ilość wyemitowanych akcji	8.000.000	8.000.000			
2.	Wskaźnik zyskowności jednej akcji (EPS)					
	Zysk netto	18.420.113,95	16.129.363,68	2,30	2,02	+ 0,28
	Przeciętna ilość wyemitowanych akcji	8.000.000	8.000.000			
3.	Wskaźnik dywidendy jednostkowej – zysku do podziału (DPS)					
	Zysk netto przeznaczony do podziału pomiędzy akcjonariuszy	-	-	-	-	-
	Przeciętna ilość wyemitowanych akcji	-	-	-	-	-
4.	Wskaźnik nadwyżki finansowej na jedną akcję (CFPS)					
	Zysk netto + amortyzacja	20.165.760,26	17.407.095,19	2,52	2,18	+ 0,34
	Przeciętna ilość wyemitowanych akcji	8.000.000	8.000.000	-	-	-
5.	Wskaźnik wartości księgowej jednej akcji (BVPS)					
	Kapitał własny	161.794.795,66	143.481.551,74	20,22	17,94	+ 2,28
	Przeciętna ilość wyemitowanych akcji	8.000.000	8.000.000	-	-	-
6.	Wskaźnik maksymalizacji dywidendy (CR)					
	Zysk netto na jedną akcję	-	-	-	-	-
	Zysk netto przeznaczony do podziału pomiędzy akcjonariuszy (dywid. 1 akcję)	-	-	-	-	-
7.	Wskaźnik stopy wypłat dywidendy (PR)					
	Dywidenda jednostkowa	-	-	-	-	-
	Zysk netto na jedną akcję	-	-	-	-	-

1					
Wskaźniki zewnętrzne (dane pochodzą z rynku kapitałowego) – liczone w oparciu o cenę rynkową akcji					
2					
3					
4					
5					
6					
8.	Wskaźnik zyskowności cenowej jednej akcji (EPS P)				
	Zysk netto na jedną akcję x 100	2,30	2,02	10,22	
	Cena rynkowa jednej akcji	22,50	22,99		8,79
9.	Wskaźnik stopy dywidendy (DY)				
	Dywidenda na jedną akcję x 100	-	-	-	-
	Cena rynkowa jednej akcji	-	-	-	-
10.	Wskaźnik pokrycia dywidendy ceną rynkową jednej akcji (P D)				
	Cena rynkowa jednej akcji	-	-	-	-
	Dywidenda na jedną akcję	-	-	-	-
11	Wskaźnik pokrycia zysku netto ceną rynkową jednej akcji (P E)				
	Cena rynkowa jednej akcji	22,50	22,99	9,78	11,38
	Zysk netto na jedną akcję	2,30	2,02	-	-
12.	Wskaźnik nadwyżki finansowej do ceny rynkowej akcji (CFPS P)				
	Zysk netto + amortyzacja x 100	20,166,000	17,482,000	89,62	76,04
	Cena rynkowa jednej akcji	22,50	22,99	-	-
13.	Wskaźnik ceny rynkowej do nadwyżki finansowej na jedną akcję (P CFPS)				
	Cena rynkowa jednej akcji	22,50	22,99	8,93	10,55
	Zysk netto + amortyzacja	2,52	2,18		
14.	Wskaźnik giełdowego kursu akcji (WGKA)				
	Cena rynkowa jednej akcji	22,50	22,99	22,50	22,99
	Wartość nominalna jednej akcji	1,00	1,00	-	-
15.	Wskaźnik ceny rynkowej do wartości księgowej jednej akcji (P BVPS)				
	Cena rynkowa jednej akcji	22,50	22,99	1,11	1,28
	Wartość księgowa jednej akcji	20,22	17,94	-	-

¹ W przypadku straty netto nie wyliczamy wskaźników, z wyjątkiem wskaźnika 4,12 i 13, jeżeli strata netto nie przekracza poziomu odpisów amortyzacyjnych oraz tych wskaźników, w których wynik finansowy nie występuje bezpośrednio

² Przy zmianie wskaźnika podajemy poprawę lub pogorszenie (+/-) danego wskaźnika, zgodnie z jego treścią ekonomiczną, a nie znakiem arytmetycznym

WSKAŹNIKI ZE SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

w tys.zł

Lp.	Nazwa wskaźnika	Sposób obliczenia wskaźnika	Okres		Zmiana stanu wskaźnika Poprawa + Pogorszenie - (4-5)
			badany	poprzedni	
1	2	3	4	5	6
1.	Wskaźnik udziału zysku netto w stanie środków pieniężnych z działalności operacyjnej	$\frac{\text{zysk netto}}{\text{środki pieniężne z działalności operacyjnej}}$	0,73	-	+ 0,73
2.	Wskaźnik udziału amortyzacji w stanie środków pieniężnych z działalności operacyjnej	$\frac{\text{amortyzacja}}{\text{środki pieniężne z działalności operacyjnej}}$	0,07	-	-
3.	Wskaźnik zdolności wypracowania środków pieniężnych z działalności operacyjnej	$\frac{\text{środki pieniężne netto z działalności operacyjnej}}{\text{środki pieniężne netto z działalności operacyjnej} + \text{wpływy z działalności finansowej}}$	0,78	-	-
4.	Wskaźnik sfinansowania inwestycji w rzeczowym majątku trwałym oraz WNiP	$\frac{\text{nakłady na środki trwałe i WNiP}}{\text{środki pieniężne z działalności operacyjnej}}$	0,06	-	+ 0,06
5.	Wskaźnik ogólnej wystarczalności środków	$\frac{\text{środki pieniężne z działalności operacyjnej}}{\text{wydatki z działalności inwestycyjnej oraz finansowej}}$	11,34	-	+ 11,34
6.	Wskaźnik pokrycia odsetek	$\frac{\text{odsetki z działalności finansowej}}{\text{środki pieniężne z działalności operacyjnej}}$	0,01	-	+ 0,01
7.	Wskaźnik wydajności gotówkowej zainwestowanego kapitału z działalności operacyjnej	$\frac{\text{środki pieniężne z działalności operacyjnej}}{\text{kapitał inwestowany}}$	0,17	-	0,17
8.	Wskaźnik pieniężnej wydajności aktywów	$\frac{\text{środki pieniężne z działalności operacyjnej}}{\text{aktywa ogółem}}$	0,12	-	+ 0,12
9.	Wskaźnik pieniężnej wydajności sprzedaży	$\frac{\text{środki pieniężne z działalności operacyjnej}}{\text{przychody ze sprzedaży produktów towarów i materiałów}}$	0,13	-	+ 0,13

- Jeżeli środki pieniężne z działalności operacyjnej wynoszą „0” lub są ujemne nie obliczamy żadnego wskaźnika.
Także w przypadku wskaźnika 1 nie dokonujemy jego wyliczenia, gdy występuje strata bilansowa netto lub wynik finansowy = 0.
- Podać poprawę lub pogorszenie (+/-) danego wskaźnika zgodnie z treścią ekonomiczną, a nie znakiem arytmetycznym.**



STAN ODPISÓW Z TYTUŁU AKTUALIZACJI WYCENY AKTYWÓW ORAZ REZERW NA ZOBOWIĄZANIA
według stanu na 31.12.2009 r.

w zł

Lp.	Treść	Tytuł	Środki trwałe - W.N.I.P.	Środki trwałe w budowie	Inwestycje długoterminowe - krótkoterminowe	Zapasy środków obrotowych	Należność		Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	Pozostałe rezerwy	Razem
							główna	odsetki			
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	Stan na początek okresu		-	-	-	-	263.741,47	-	526.971,66	4.006.714,90	4.797.428,03
2.	Odpisy z tytułu aktualizacji wyceny		-	-	-	-	238.873,02	-	-	-	238.873,02
3.	Utworzenie rezerwy		x	x	x	x	x	x	593.821,56	938.684,00	1.532.505,56
	Razem (2+3)		-	-	-	-	238.873,02	-	593.821,56	938.684,00	1.771.378,58
4.	Wykorzystanie		-	-	-	-	42.735,83	-	-	-	42.735,83
5.	Ustanie przyczyn, dla których dokonano:		-	-	-	-	-	-	-	-	-
	a) odpisów		-	-	-	-	-	-	-	-	-
	b) utworzenia rezerw		-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.	Rozwiązanie rezerw na skutek spłaty należności						206.262,30	-	526.971,66	137.414,20	870.648,16
7.	Inne		-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Razem (4+5+6+7)						248.998,13	-	526.971,66	137.414,20	913.383,99
8.	Stan na koniec okresu						253.616,36	-	593.821,56	4.807.984,70	5.655.422,62