



SPRAWOZDANIE FINANSOWE

P.A. NOVA Spółka Akcyjna

z siedzibą w Gliwicach, przy ul. Górnych Wałów 42

ZA 2009 ROK

SPIS TREŚCI

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS) P.A. NOVA S.A. NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2009 ROKU	4
SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW P.A. NOVA S.A. ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2009 DO 31 GRUDNIA 2009 ROKU	6
SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH P.A. NOVA S.A. ZA OKRES OD 01 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2009 ROKU	7
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM P.A. NOVA S.A. ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2009 DO 31 GRUDNIA 2009 ROKU	8
DODATKOWE INFORMACJE I NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPORZĄDZONEGO NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2009 ROKU	10
1. INFORMACJE OGÓLNE.....	10
2. PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI	10
2.1 OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI.....	10
2.2 PODSTAWA SPORZĄDZENIA	10
2.3 POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH.....	10
2.4 AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO ZBYCIA	10
2.5 UJĘCIE PRZYCHODÓW I KOSZTÓW ORAZ ZASADY USTALENIA WYNIKU FINANSOWEGO	11
2.6 WYCENA AKTYWÓW I PASYWÓW	11
3. PODSTAWOWE OSĄDY RACHUNKOWE I PODSTAWY SZACOWANIA NIEPEWNOŚCI.....	13
3.1. SZACOWANIE REZERW NA NAPRAWY GWARANCYJNE	13
3.2. SZACOWANIE WARTOŚCI FIRMY	14
3.3. SZACOWANIE PRZYCHODÓW I KOSZTÓW KONTRAKTÓW DŁUGOTERMINOWYCH	14
3.4. SZACOWANIE REZERW NA ŚWIADCZENIA EMERYTALNE	14
4. PRZYCHODY	14
5. KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY	16
6. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE.....	16
7. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE	17
8. PODATEK DOCHODOWY I INNE OBCIĄŻENIA WYNIKU FINANSOWEGO.....	20
9. AKTYWA TRWAŁE	21
9.1. WARTOŚCI NIEMATERIALNE.....	21
9.2. WARTOŚĆ FIRMY JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH	23
9.3. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	23
9.4. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	26
9.5. INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	27
9.6. DŁUGOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	29

10. AKTYWA OBROTOWE	31
10.1. ZAPASY	31
10.2. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE.....	31
10.3. INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	33
10.4. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	35
11. KAPITAŁY WŁASNE	36
12. KAPITAŁ MNIEJSZOŚCI	37
13. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	37
13.1. REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA.....	37
13.2. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	39
13.3. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	41
13.4. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	43
14. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	44
15. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	44
16. INNE INFORMACJE	45
16.1. INFORMACJE O ZATRUDNIENIU	45
16.2. INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI	45
16.3. INFORMACJE NA TEMAT ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM.....	45
17. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU	46
18. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	46

**Sprawozdanie z sytuacji finansowej (bilans) P.A. NOVA S.A.
na dzień 31 grudnia 2009 roku**

	Okres zakończony 31/12/2009 PLN	Okres zakończony 31/12/2008 PLN
AKTYWA		
Aktywa trwałe	93 281 994,34	81 171 711,04
Wartości niematerialne	50 969,01	89 008,28
Wartość firmy jednostek podporządkowanych	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	21 184 692,62	11 417 163,46
Należności długoterminowe	2 038 184,00	3 490 311,74
Inwestycje długoterminowe, w tym:	68 767 042,68	65 525 999,56
Nieruchomości inwestycyjne	40 557 992,05	54 999 045,21
Długoterminowe aktywa finansowe	28 209 050,63	10 526 954,35
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	1 241 106,03	649 228,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	795 494,00	646 513,00
Inne rozliczenia międzyokresowe	445 612,03	2 715,00
Aktywa obrotowe razem	119 642 317,07	110 101 389,34
Zapasy	101 742,08	83 593,31
Należności krótkoterminowe, w tym	75 959 786,34	73 224 480,04
Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych	59 976 703,87	15 485 427,52
Należności krótkoterminowe od pozostałych jednostek	15 983 082,47	57 739 052,52
Inwestycje krótkoterminowe,	27 051 581,01	16 344 868,14
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	16 529 207,64	20 448 447,85
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-
Aktywa razem	212 924 311,41	191 273 100,38
PASYWA		
Kapitał własny	161 794 795,66	143 481 551,74
Wyemitowany kapitał akcyjny	8 000 000,00	8 000 000,00
Akcje własne	(106 870,03)	-
Kapitał zapasowy	123 496 958,68	113 390 182,27
Pozostałe kapitały rezerwowe	6 480 256,07	457 668,80
Zyski zatrzymane	5 504 336,99	5 504 336,99
Zysk (strata) netto	18 420 113,95	16 129 363,68
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	51 129 515,75	47 791 548,64

Rezerwy na zobowiązania , w tym:	5 401 806,26	4 533 686,56
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 312 984,70	1 386 714,90
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	593 821,56	526 971,66
Pozostałe rezerwy	3 495 000,00	2 620 000,00
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	7 184 710,52	174 697,44
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych	-	-
Zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek	7 184 710,52	174 697,44
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	29 666 128,33	36 215 065,15
Zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek powiązanych	-	122 362,47
Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek	29 666 128,33	36 092 702,68
Rozliczenia międzyokresowe	8 876 870,64	6 868 099,49
Pasywa razem	212 924 311,41	191 273 100,38

Wartość księgowa	161 794 795,66	143 481 551,74
Liczba akcji (w szt.)	8 000 000	8 000 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	20,22	17,94
Rozwodniona liczba akcji (w szt.)	8 000 000	8 000 000
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	20,22	17,94

Zobowiązania warunkowe, w tym:	7 700 000,00	2 700 000,00
Z tytułu otrzymanych płatności na poczet realizacji kontraktów	2 700 000,00	2 700 000,00
Z tytułu złożonej oferty zakupu nieruchomości	5 000 000,00	

<i>Ewa Bobkowska Prezes Zarządu</i>	<i>Jarosław Broda Wiceprezes Zarządu</i>	<i>Stanisław Lessaer Wiceprezes Zarządu</i>	<i>Przemysław Żur Wiceprezes Zarządu</i>

**Sprawozdanie z całkowitych dochodów P.A. NOVA S.A.
za okres od 1 stycznia 2009 do 31 grudnia 2009 roku**

Rachunek zysków i strat	Rok 2009 (01/01/2009 – 31/12/2009) PLN	Rok 2008 (01/01/2008 – 31/12/2008) PLN
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży	196 973 583,18	155 786 030,44
Koszt własny sprzedaży	172 384 273,81	134 859 480,18
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	24 589 309,37	20 926 550,26
Koszty ogólnego zarządu	2 339 763,11	3 203 393,94
Koszty sprzedaży	509 437,86	473 095,43
Zysk (strata) ze sprzedaży	21 740 108,40	17 250 060,89
Pozostałe przychody operacyjne	578 431,61	1 161 093,37
Pozostałe koszty operacyjne	633 170,06	1 102 096,51
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	21 685 369,95	17 309 057,75
Przychody finansowe	1 696 218,32	3 068 946,10
Koszty finansowe	561 165,52	386 339,67
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	22 820 422,75	19 991 664,18
Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	-	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	22 820 422,75	19 991 664,18
Podatek dochodowy	4 400 308,80	3 862 300,50
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	18 420 113,95	16 129 363,68
Działalność zaniechana	-	-
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-
Zysk (strata) netto	18 420 113,95	16 129 363,68

Inne całkowite dochody	0,00	0,00
-------------------------------	------	------

Łączne całkowite dochody	18 420 113,95	16 129 363,68
---------------------------------	----------------------	----------------------

Zysk (strata) na jedną akcję (w zł/gr na jedną akcję)	2,30	2,02
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł/gr na jedną akcję)	2,30	2,02

Ewa Bobkowska Prezes Zarządu	Jarosław Broda Wiceprezes Zarządu	Stanisław Lessaer Wiceprezes Zarządu	Przemysław Żur Wiceprezes Zarządu

**Sprawozdanie z przepływów pieniężnych P.A. NOVA S.A.
za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2009 roku**

	Rok 2009 (01/01/2009 – 31/12/2009) PLN	Rok 2008 (01/01/2008 – 31/12/2008) PLN
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) netto	18 420 113,95	16 129 363,68
Korekty razem	6 722 064,78	(21 883 216,11)
- Udział w (zyskach) stratach netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-	-
- Amortyzacja	1 745 646,32	1 353 493,21
- Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(1 910 376,43)	(2 718 458,89)
- Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	44 082,29	(25 820,49)
- Zmiana stanu rezerw	868 119,70	901 278,63
- Zmiana stanu zapasów	(18 148,77)	(44 787,17)
- Zmiana stanu należności	(1 283 178,56)	(26 847 286,01)
- Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(6 556 188,82)	13 480 885,61
- Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	5 343 385,33	(4 058 826,28)
- Inne korekty	8 488 723,72	(3 923 694,72)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	25 142 178,73	(5 753 852,43)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	9 771 808,03	2 543 426,73
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	21 453,93	25 820,49
Wpływy z aktywów finansowych, w tym:	9 750 354,10	2 517 606,24
a) w jednostkach powiązanych	5 076 073,52	-
- spłata udzielonych pożyczek	4 500 000,00	
- odsetki	576 073,52	-
b) w pozostałych jednostkach, w tym	4 674 280,58	2 517 606,24
- odsetki	1 164 280,58	2 517 606,24
- rozliczenie inwestycji	950 000,00	-
- spłata udzielonych pożyczek	2 560 000,00	-
Wydatki	27 044 852,01	46 521 862,41
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 558 084,80	3 979 232,64

Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne	3 077 607,21	34 054 629,77
Na aktywa finansowe, w tym:	22 049 160,00	7 485 000,00
a) w jednostkach powiązanych, w tym:	22 409 160,00	7 485 000,00
- nabycie aktywów finansowych	12 059 160,00	5 555 000,00
- udzielone pożyczki	10 350 000,00	1 930 000,00
Inne wydatki inwestycyjne	-	1 003 000,00
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(17 273 043,98)	(43 978 435,68)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	7 000 000,00	-
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
Kredyty i pożyczki	7 000 000,00	-
Wydatki	659 421,88	435 946,80
Nabycie akcji własnych	106 870,03	-
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	313 899,96	395 387,59
Odsetki	238 651,89	40 559,21
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	6 340 578,12	(435 946,80)
Przepływy pieniężne netto razem	14 209 712,87	(50 168 234,91)
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	14 209 712,87	(50 168 234,91)
Środki pieniężne na początek okresu	12 841 868,14	63 010 103,05
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:	27 051 581,01	12 841 868,14
- o ograniczonej możliwości dysponowania	375 448,75	375 559,49

<i>Ewa Bobkowska Prezes Zarządu</i>	<i>Jarosław Broda Wiceprezes Zarządu</i>	<i>Stanisław Lessaer Wiceprezes Zarządu</i>	<i>Przemysław Żur Wiceprezes Zarządu</i>

**Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym P.A. NOVA S.A.
za okres od 1 stycznia 2009 do 31 grudnia 2009 roku**

	Rok 2009 (01/01/2009 – 31/12/2009) PLN	Rok 2008 (01/01/2008 – 31/12/2008) PLN
Kapitał własny na początek okresu (BO)	143 481 551,74	127 352 188,06
Kapitał własny na początek okresu (BO), po uzgodnieniu do danych porównywalnych	143 481 551,74	127 352 188,06
1. Kapitał zakładowy na początek okresu	8 000 000,00	8 000 000,00
1.1. Zmiany kapitału zakładowego	-	-
a) zwiększenia (z tytułu)	-	-
1.2. Kapitał zakładowy na koniec okresu	8 000 000,00	8 000 000,00
2. Kapitał zapasowy na początek okresu	113 390 182,27	99 242 293,23
2.1. Zmiany kapitału zapasowego	10 106 776,41	14 147 889,04
a) zwiększenia (z tytułu)	10 106 776,41	14 147 889,04
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	10 106 776,41	14 147 889,04
b) zmniejszenia, z tytułu:	-	-
- przeznaczenia kapitału zapasowego na kapitał zakładowy	-	-
2.2. Kapitał zapasowy na koniec okresu	123 496 958,68	113 390 182,27
3. Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	457 668,80	168 936,37
3.1. Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	6 022 587,27	288 732,43
a) zwiększenia, z tytułu:	6 022 587,27	288 732,43
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	6 022 587,27	288 732,43
3.2. Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	6 480 256,07	457 668,80
4. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	21 633 700,67	19 940 958,46
4.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 633 700,67	19 940 958,46
b) zmniejszenia, z tytułu:	16 129 363,68	14 436 621,47
- przeznaczenia zysku na kapitały zapasowy i rezerwy	16 129 363,68	14 436 621,47
4.2. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	5 504 336,99	5 504 336,99
4.3 Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	5 504 336,99	5 504 336,99
5. Akcje własne na początek okresu (wartość ujemna)	-	-
5.1. Zmiany stanu akcji własnych	(106 870,03)	-
a) zwiększenia (wartość ujemna), z tytułu:	(106 870,03)	-
- nabycia akcji własnych w ramach programu skupu akcji własnych	(106 870,03)	-
5.2 Akcje własne na koniec okresu (wartość ujemna)	(106 870,03)	-
5. Wynik netto	18 420 113,95	16 129 363,68
a) zysk netto	18 420 113,95	16 129 363,68
Kapitał własny na koniec okresu (BZ)	161 794 795,66	143 481 551,74
Kapitał własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	161 794 795,66	143 481 551,74

Ewa Bobkowska Prezes Zarządu	Jarosław Broda Wiceprezes Zarządu	Stanisław Lessaer Wiceprezes Zarządu	Przemysław Żur Wiceprezes Zarządu

Dodatkowe informacje i noty objaśniające do sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31 grudnia 2009 roku

1. INFORMACJE OGÓLNE

P.A. NOVA S.A. została utworzona na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników P.A. NOVA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z dnia 4 grudnia 2006 o przekształceniu w spółkę akcyjną. Zmiana formy prawnej została wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 25 stycznia 2007 r.

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

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

2. PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

2.1 Oświadczenie o zgodności

Niniejsze sprawozdanie finansowe sporządzono w oparciu o **Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej**.

2.2 Podstawa sporządzenia

Sprawozdanie finansowe jest sporządzone zgodnie z koncepcją kosztu historycznego. Najważniejsze zasady rachunkowości stosowane przez Spółkę przedstawione zostały poniżej.

Od roku 2008 Spółka sporządza sprawozdania finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej. Jako „dzień przejścia” ma MSR/MSSF przyjęto datę 1 stycznia 2006 roku. Wobec powyższego dane historyczne zostały również przekształcone do zasad właściwych dla sporządzania sprawozdań zgodnie z MSR/MSSF.

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

2.3 Połączenia jednostek gospodarczych

W okresie sprawozdawczym nie miało miejsce połączenie jednostek gospodarczych.

2.4 Aktywa trwałe przeznaczone do zbycia

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

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

2.5 Ujęcie przychodów i kosztów oraz zasady ustalenia wyniku finansowego

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

W przypadku realizacji kontraktów długoterminowych przychody ustalane są metodą „zysku zerowego” tj. do wysokości poniesionych w związku z danym kontraktem kosztów.

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

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

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

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

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

Koszty finansowe obejmują głównie przypadające na bieżący okres koszty z tytułu: zapłaconych odsetek, odsetek od kredytów, różnic kursowych, obniżenia wartości aktywów finansowych.

Zyski i straty nadzwyczajne obejmują dodatnie lub ujemne skutki finansowe zdarzeń trudnych do przewidzenia, następujących poza działalnością operacyjną i niezwiązanych z ogólnym ryzykiem jej prowadzenia.

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

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

2.6 Wycena aktywów i pasywów

Wartości niematerialne

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

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

Rzeczowe składniki majątku trwałego wyceniane są w cenach nabycia lub kosztach wytworzenia, pomniejszonych o skumulowane odpisy amortyzacyjne oraz dokonane odpisy aktualizujące ich wartość, tj. według modelu historycznego.

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

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

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

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

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

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

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

Należności wycenia się w kwotach wymaganej zapłaty. W zależności od terminu wymagalności należności wykazywane są jako krótkoterminowe (do 12 miesięcy od dnia bilansowego) lub długoterminowe (powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego). W celu urealnienia wartości należności pomniejszone są o odpisy aktualizujące wartość należności wątpliwych z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące).

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

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

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

Środki pieniężne wykazuje się w wartości nominalnej.

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

Rozliczenia międzyokresowe czynne to przede wszystkim rozliczenia międzyokresowe powstałe w związku z wyceną kontraktów długoterminowych (budowlanych) zgodnie z MSR 11. Do wyceny kontraktów budowlanych Spółka stosuje metodę „zerowego zysku”. Polityka rachunkowości Spółki dopuszcza odstępstwo od tej metody w szczególnie uzasadnionych wypadkach, w przypadku gdyby metoda „zerowego zysku” nie odzwierciedlała stanu faktycznego. Odstępstwo wymaga uchwały Zarządu.

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

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

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

Kapitał zapasowy obejmuje kapitał utworzony z podziału zysków wypracowanych w latach poprzednich oraz kapitał powstały z nadwyżki ceny emisyjnej nad ceną nominalną akcji po pomniejszeniu o koszty emisji.

Pozostałe kapitały to kapitał rezerwowany tworzony na podstawie statutu z osiągniętych przez Spółkę zysków.

Zysk z lat ubiegłych obejmuje skutki przejścia na MSR/MSSF z dniem 1 stycznia 2006 r. oraz późniejsze korekty wyników finansowych za lata 2006, 2007. Ponadto w zysku z lat ubiegłych wykazywana jest kwota przeszacowań środków trwałych dokonanych na podstawie odrębnych przepisów.

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

Rezerwy tworzone są na poniższe tytuły: odroczonego podatku dochodowego, rezerwy na naprawy gwarancyjne, rezerwy na świadczenia emerytalne.

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

Rozliczenia międzyokresowe (pasywne)

Do rozliczeń międzyokresowych (pasywnych) zalicza się:

- otrzymane płatności z tytułu realizacji kontraktów długoterminowych nie stanowiące przychodów faktycznie zrealizowanych
- rozliczane w czasie dotacje

Dotacje rozliczane są systematycznie w czasie użytkowania dotowanych środków trwałych jako przychody wykazywane w rachunku zysków i strat.

3. PODSTAWOWE OSĄDY RACHUNKOWE I PODSTAWY SZACOWANIA NIEPEWNOŚCI

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

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

3.1. Szacowanie rezerw na naprawy gwarancyjne

Specyfika działalności Spółki wymaga udzielania gwarancji usunięcia wad i usterek (gwarancja i rękojmia) z tytułu wykonywanych robót budowlanych. Równocześnie zleceńodawcy wymagają złożenia odpowiednich zabezpieczeń na wypadek nie wykonania zobowiązań gwarancyjnych. Zabezpieczenia ustalane są na poziomie określonym umownie w wysokości 2,5 lub 5 % wartości wykonanych prac. Doświadczenie zarządu pokazuje, że faktyczna wartość kosztów ponoszonych przy usuwaniu wad i usterek w okresie gwarancyjnym kształtuje się na zupełnie innym (niższym) poziomie. Toteż gwarancje na naprawy gwarancyjne wykazywane są w wysokości oszacowanej przez Zarząd przy udziale osób bezpośrednio odpowiedzialnych za realizację poszczególnych zleceń (kierownicy budów).

3.2. Szacowanie wartości firmy

W jednostkowym sprawozdaniu finansowym nie występuje wartość firmy.

3.3. Szacowanie przychodów i kosztów kontraktów długoterminowych

Specyfika działalności budowlanej prowadzonej przez jednostkę dominującą sprawia, że dla ostrożności wyceny Zarząd podjął decyzję o wykazywaniu przychodów i kosztów realizacji budowlanych kontraktów długoterminowych metodą „zerowego zysku”. Takie podejście zapewnia, że wyniki finansowe wykazywane są dopiero wtedy, gdy są faktycznie zrealizowane.

3.4. Szacowanie rezerw na świadczenia emerytalne

Rezerwy na świadczenia emerytalne dokonywane są na podstawie przeciętnych wynagrodzeń w gospodarce i oszacowania zarządu na jakim poziomie w stosunku do przeciętnych wynagrodzeń w gospodarce będą się kształtować wynagrodzenia poszczególnych pracowników w momencie osiągnięcia wieku emerytalnego.

4. PRZYCHODY

Analiza przychodów Spółki zarówno dla działalności kontynuowanej, jak i zaniechanej, przedstawia się następująco

Przychody	rok / 2009	rok / 2008
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży usług	192 512 214,04	149 179 653,97
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	4 461 369,14	6 606 376,47
Działalność zaniechana		
Przychody ze sprzedaży usług	-	-
Przychody ze sprzedaży towarów	-	-

Głównym rodzajem działalności Spółki jest działalność polegająca na kompleksowej realizacji obiektów budowlanych, poczynwszy od pozyskania nieruchomości na której planowana jest inwestycja, poprzez wykonanie projektu i uzyskanie pozwolenia na budowę, kończąc na faktycznej realizacji obiektu. Spółka co prawda na potrzeby zarządzania dokonuje rozdziału przychodów działu Projektowego i Budowlanego (tabela poniżej) jednak wynik finansowy obydwu wyżej wymienionych działów pozostaje wspólny. W związku z powyższym również podobną zasadę przyjęto dla aktywów związanych z wyżej wymienionymi działami.

Cała sprzedaż Spółki skierowana jest na rynek krajowy.

W poniższych tabelach przedstawiono analizę strukturalną przychodów.

Przychody ze sprzedaży usług według poszczególnych działów organizacyjnych	rok / 2009	rok / 2008
Przychody ze sprzedaży usług budowlanych i deweloperskich	186 241 030,16	140 192 236,52
w tym: od jednostek powiązanych	39 809 428,02	12 737 684,63
Przychody ze sprzedaży usług projektowych*	3 749 986,03	7 585 443,04
w tym: od jednostek powiązanych*	-*	2 411 500,00
Przychody ze sprzedaży usług informatycznych	1 057 047,85	1 391 080,61
w tym: od jednostek powiązanych	-	-

Przychody z najmu nieruchomości**	1 463 950,00	-
w tym: od jednostek powiązanych	46 906,43	-
Przychody ze sprzedaży usług pozostałych	200,00	10 893,80
w tym: od jednostek powiązanych	-	500,00
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem	192 512 214,04	149 179 653,97
w tym: od jednostek powiązanych	39 856 334,45	15 149 684,63

* - usługi projektowe wykonywane w związku z realizacją umowy o generalne wykonawstwo i projektowanie Galerii Sanowa na rzecz spółki San Development Sp. z o.o. zostały włączone do przychodów z tytułu „usług budowlanych i deweloperskich”

** - w roku 2008 przychody z najmu nieruchomości nie były kwalifikowane jako przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów lecz jako pozostałe przychody operacyjne, ponieważ posiadane nieruchomości kwalifikowane były jako nieruchomości inwestycyjne

Przychody ze sprzedaży towarów według poszczególnych działów organizacyjnych	rok / 2009	rok / 2008
Przychody ze sprzedaży - dział informatyczny	4 394 621,38	6 577 459,12
w tym: od jednostek powiązanych	5 995,48	-
Pozostałe przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	66 747,76	28 917,35
w tym: od jednostek powiązanych	66 747,76	-
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów, razem	4 461 369,14	6 606 376,47
w tym: od jednostek powiązanych	72 743,24	-

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego, w trakcie realizacji były wymienione niżej umowy o budowę, które zaprezentowano zgodnie z MSR 11 w poniższej tabeli. Pozostałe z umów o budowę były na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego zakończone i rozliczone.

Kwoty w tys. zł

	przychody z tytułu umowy	metoda określenia przychodów	metoda zastosowana do określenia stanu zaawansowania umowy	łączna kwota poniesionych kosztów	kwota otrzymanych zaliczek (wystawionych faktur)	kwota sum zatrzymanych
Umowa 1	6 212	zerowego zysku	nie dotyczy	6 212	2 700	-
Umowa 2	1 058	zerowego zysku	nie dotyczy	1 058	-	-
Umowa 3	8 191	zerowego zysku	nie dotyczy	8 191	2 741	-
Umowa 4	10 785	zerowego zysku	nie dotyczy	10 785	8 472	-
Umowa 5	1 705	zerowego zysku	nie dotyczy	1 705	-	-
Umowa 7	34 003	zerowego zysku	nie dotyczy	34 003	41 260	-

Umowa inne	1 942	zerowego zysku	nie dotyczy	1 942	0	-
Razem:	63 896			63 896	55 173	-

W powyższej tabeli nie zaprezentowano umowy zawartej ze spółką celową San Development Sp. z o.o. która jest rozliczana według formuły koszt plus marża.

5. KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY

Analiza kosztów wytworzenia produktów według rodzaju	rok / 2009	rok / 2008
amortyzacja	1 745 646,31	1 277 731,51
zużycie materiałów i energii	44 862 771,85	35 963 433,50
usługi obce	115 489 022,25	93 347 830,65
podatki i opłaty	667 778,16	530 913,16
wynagrodzenia	6 866 865,73	6 252 991,64
ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 282 624,48	1 565 004,16
pozostałe koszty rodzajowe (z tytułu)	1 007 900,42	878 473,84
Koszty według rodzaju, razem	171 922 609,20	139 816 378,46
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	865 043,22	800 430,64
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	- 1 507 266,54	- 7 980 918,62
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	- 509 437,86	-473 095,43
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	-2 339 763,11	-3 203 393,94
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	168 431 184,91	128 959 401,11

Analiza kosztów sprzedanych towarów i materiałów	rok / 2009	rok / 2008
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	3 953 088,90	5 900 079,07

Razem koszt własny sprzedaży	172 384 273,81	134 859 480,18
-------------------------------------	-----------------------	-----------------------

6. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Pozostałe przychody operacyjne	rok / 2009	rok / 2008
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	11 782,47	25 820,49
Dotacje	32 570,96	32 570,96
Inne przychody operacyjne	534 078,18	1 102 701,92

Na inne przychody operacyjne składają się:		
pożytki z nieruchomości inwestycyjnych	201 296,82	679 005,98
Rozwiązanie odpisów aktualizujących	206 262,30	
koszty refakturowane bezpośrednio na inne podmioty	-	296 868,58
odszkodowania	51 640,72	52 917,58
pozostałe	74 878,34	73 909,78

Pozostałe koszty operacyjne	rok / 2008	rok / 2008
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	2 864,76	-
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	261 514,24	249 740,41
Inne koszty operacyjne	368 791,06	852 356,10

Na inne koszty operacyjne składają się:		
koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych	324 845,76	512 259,91
koszty podlegające refakturowaniu na inne podmioty	-	296 868,58
darowizny	32 181,39	22 619,79
pozostałe	11 763,91	20 607,82

7. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

Przychody finansowe	rok / 2009	rok / 2008
Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	-
od jednostek powiązanych	-	-
Odsetki, w tym:	1 573 290,39	2 763 104,60
od jednostek powiązanych	409 009,81	241 411,86
Zysk ze zbycia inwestycji	-	-
Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
Inne	122 927,93	305 841,50

Przychody finansowe z tytułu odsetek	rok / 2009	rok / 2008
z tytułu udzielonych pożyczek	409 009,81	241 411,86
od jednostek powiązanych, w tym:	409 009,81	241 411,86
od jednostek zależnych	409 009,81	241 411,86
od jednostek współzależnych		

od jednostek stowarzyszonych		
od znaczącego inwestora		
od jednostki dominującej		
od pozostałych jednostek		
pozostałe odsetki	1 164 280,58	2 521 692,74
od jednostek powiązanych, w tym:		
od jednostek zależnych		
od jednostek współzależnych		
od jednostek stowarzyszonych		
od znaczącego inwestora		
od jednostki dominującej		
od pozostałych jednostek	1 164 280,58	2 521 692,74
Przychody finansowe z tytułu odsetek, razem	1 573 290,39	2 763 104,60

Inne przychody finansowe	rok / 2009	rok / 2008
dodatnie różnice kursowe	109 312,62	295 105,50
zrealizowane	109 312,62	11 873,55
niezrealizowane	-	283 231,95
rozwiązane rezerwy (z tytułu)		
pozostałe, w tym:	13 615,31	10 736,00
Inne przychody finansowe, razem	122 927,93	305 841,50

Koszty finansowe	rok / 2009	rok / 2008
Odsetki w tym:	238 651,89	40 559,21
dla jednostek powiązanych	-	-
Strata ze zbycia inwestycji	53 000,00	-
Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
Inne	269 513,63	345 780,46

Koszty finansowe z tytułu odsetek	rok / 2009	rok / 2008
od kredytów i pożyczek	218 282,16	

dla jednostek powiązanych, w tym:		
dla jednostek zależnych		
dla jednostek współzależnych		
dla jednostek stowarzyszonych		
dla znaczącego inwestora		
dla jednostki dominującej		
dla innych jednostek	218 282,16	
pozostałe odsetki	20 369,73	40 559,21
dla jednostek powiązanych, w tym:		
dla jednostek zależnych		
dla jednostek współzależnych		
dla jednostek stowarzyszonych		
dla znaczącego inwestora		
dla jednostki dominującej		
dla innych jednostek		
Koszty finansowe z tytułu odsetek, razem	238 651,89	40 559,21

Inne koszty finansowe	rok / 2009	rok / 2008
ujemne różnice kursowe, w tym:	80 534,18	181 102,23
zrealizowane	14 604,08	181 102,23
niezrealizowane	65 930,10	-
utworzone rezerwy (z tytułu)	-	-
pozostałe, w tym:	188 979,45	164 678,23
koszty gwarancji bankowych	146 195,44	87 807,73
opłaty w związku z obecnością na GPW	42 784,01	72 784,00
Inne	-	4 086,50
Inne koszty finansowe, razem	269 513,63	345 780,46

8. PODATEK DOCHODOWY I INNE OBCIĄŻENIA WYNIKU FINANSOWEGO

Podatek dochodowy bieżący	rok / 2009	rok / 2008
Zysk (strata) brutto	22 820 422,75	19 991 664,18
Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym (wg tytułów) (pozycje ze znakiem „+” zwiększają podstawę opodatkowania, ze znakiem „-” (w nawiasach) zmniejszają podstawę opodatkowania)		
amortyzacja nie stanowiąca kosztów uzyskania przychodów	457 250,61	337 027,95
wynagrodzenia i koszty ZUS zaliczone do kosztów uzyskania przychodów w innym okresie niż do kosztów w rachunku zysków i strat	(162 592,42)	25 752,31
koszty reprezentacji nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	157 486,65	115 308,76
inne koszty rodzajowe nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	98 702,00	76 855,75
rezerwy (utworzenie / wzrost) nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	941 849,90	865 490,13
odpisy aktualizujące – utworzenie	238 873,02	253 630,21
odpisy aktualizujące – rozwiązanie	(206 262,30)	(20 000,00)
przekazane darowizny	32 181,39	22 619,79
raty leasingowe nie zaliczone do kosztów w rachunku zysków i strat, stanowiące koszty uzyskania przychodów	(330 944,31)	(372 571,28)
dotacje zaliczone do przychodów podatkowych w poprzednich okresach	(32 570,96)	(32 570,96)
zarachowane, nie otrzymane odsetki	(284 890,63)	(245 498,36)
odsetki otrzymane zarachowane do poprzednich okresów	451 954,35	26 998,75
koszty finansowe leasingu	17 046,06	37 557,21
różnice kursowe niezrealizowane	65 930,10	(259 173,31)
inne koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	67 245,50	18 758,90
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	24 331 681,71	20 841 850,03
Podatek dochodowy według stawki 19 %	4 615 768,00	3 959 952,00
Zwiększenia, zaniechania, zwolnienia, odliczenia i obniżki podatku		
Podatek dochodowy bieżący ujęty (wykazany) w deklaracji podatkowej okresu, w tym:	4 623 020,00	3 959 952,00
wykazany w rachunku zysków i strat	4 623 020,00	3 959 952,00
dotyczący pozycji, które zmniejszyły lub zwiększyły kapitał własny	-	-
dotyczący pozycji, które zmniejszyły lub zwiększyły wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-
podatek odroczony	(222 711,20)	(97 651,50)
razem podatek wykazany w rachunku zysków i strat	4 400 308,80	3 862 300,50

9. AKTYWA TRWAŁE

9.1. Wartości niematerialne

Wartości niematerialne (struktura własnościowa)	Rok / 2009	Rok / 2008
a) własne	50 969,01	89 008,28
b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym leasingu		
Wartości niematerialne razem:	50 969,01	89 008,28

Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) w okresie od 01.01.2008r. do 31.12.2008r.							
Wyszczególnienie	a	b	c		d	e	f
	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Nabyte koncesje, patenty		Inne wartości niematerialne	Zaliczki na wartości niematerialne	Wartości niematerialne razem
				Oprogramowanie komputerowe			
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	-	-	519 670,88	519 670,88	-	-	519 670,88
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-	65 943,62	65 943,62	-	-	65 943,62
- nabycia	-	-	65 943,62	65 943,62	-	-	65 943,62
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	-	-	-	-	-
- likwidacji	-	-	-	-	-	-	-
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	-	-	585 614,50	585 614,50	-	-	585 614,50
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	-	363 748,61	363 748,61	-	-	363 748,61
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	-	-	132 857,61	132 857,61	-	-	132 857,61
- amortyzacja bieżąca	-	-	132 857,61	132 857,61	-	-	132 857,61
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	-	496 606,22	496 606,22	-	-	496 606,22
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-	-	-	-

- zwiększenia	-	-	-	-	-	-	-
- zmniejszenia	-	-	-	-	-	-	-
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-	-	-	-
j) wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	-	-	89 008,28	89 008,28	-	-	89 008,28

Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) w okresie od 01.01.2009r. do 31.12.2009r.							
Wyszczególnienie	a	b	c		d	e	f
	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Nabyte koncesje, patenty	Oprogramowanie komputerowe	Inne wartości niematerialne	Zaliczki na wartości niematerialne	Wartości niematerialne razem
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	-	-	585 614,50	585 614,50	-	-	585 614,50
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-	46 858,24	46 858,24	-	-	46 858,24
- nabycia	-	-	46 858,24	46 858,24	-	-	46 858,24
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	-	-	-	-	-
- likwidacji	-	-	-	-	-	-	-
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	-	-	632.472,74	632.472,74	-	-	632.472,74
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	-	496 606,22	496 606,22	-	-	496 606,22
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	-	-	84.897,51	84.897,51	-	-	84.897,51
- amortyzacja bieżąca	-	-	84.897,51	84.897,51	-	-	84.897,51
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	-	581.503,73	581.503,73	-	-	581.503,73
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-	-	-	-
- zwiększenia	-	-	-	-	-	-	-

- zmniejszenia	-	-	-	-	-	-	-
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-	-	-	-
j) wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	-	-	50 969,01	50 969,01	-	-	50 969,01

9.2. Wartość firmy jednostek podporządkowanych

Nie dotyczy.

9.3. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe	rok / 2009	rok / 2008
a) środki trwałe (w tym)	21 174 544,04	11 254 001,48
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	2 512 487,91	359 591,00
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	15 351 121,20	6 953 388,13
- urządzenia techniczne i maszyny	1 006 651,67	1 125 662,56
- środki transportu	1 540 201,35	1 875 106,43
- inne środki trwałe	764 081,91	940 253,36
b) środki trwałe w budowie	10 148,58	163 161,98
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe razem	21 184 692,62	11 417 163,46

Środki trwałe bilansowe (struktura własnościowa)*	rok / 2009	rok / 2008
a) własne	20 416 921,50	10 621 977,48
b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu, w tym:	757 622,54	795 185,98
- leasingu	757 622,54	795 185,98
Środki trwałe bilansowe razem	21 174 544,04	11 417 163,46

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajnych) w okresie od 01.01.2008r. do 31.12.2008r.						
Wyszczególnienie	- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	- urządzenia techniczne i maszyny	- środki transportu	- inne środki trwałe	- razem środki trwałe
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	359 591,00	1 284 087,22	2 660 066,18	2 703 779,33	451 230,33	7 458 754,06
b) zwiększenia (z)		6 146 500,51	422 740,04	910 711,67	792 832,54	8 272 784,76

tytułu)	-					
- nabycia	-	-	273 363,57	910 711,67	229 749,00	1 413 824,24
- przejęcia z inwestycji	-	6 146 500,51	149 376,47	-	563 083,54	6 858 960,52
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	-	(367 331,23)	-	(367 331,23)
- likwidacji	-	-	-	-	-	-
- sprzedaży	-	-	-	(367 331,23)	-	(367 331,23)
- przemieszczenia wewnętrznego	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-	-
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	359 591,00	7 430 587,73	3 082 806,22	3 247 159,77	1 244 062,87	15 364 207,59
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	275 584,82	1 612 686,04	1 230 975,23	213 784,40	3 333 030,49
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	-	201 614,78	344 457,62	141 078,11	90 025,11	777 175,62
- amortyzacja bieżąca	-	201 614,78	344 457,62	508 409,34	90 025,11	1 144 506,85
- amortyzacja sprzedanych środków trwałych	-	-	-	(367 331,23)	-	(367 331,23)
- amortyzacja zlikwidowanych środków trwałych	-	-	-	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	477 199,60	1 957 143,66	1 372 053,34	303 809,51	4 110 206,11
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-	-	-
- zwiększenia	-	-	-	-	-	-
- zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-	-	-
j) wartość netto środków trwałych na koniec okresy	359 591,00	6 953 388,13	1 125 662,56	1 875 106,43	940 253,36	11 254 001,48
Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajnych) w okresie od 01.01.2009r. do 31.12.2009r.						
	- grunty (w tym prawo	-budynki, lokale i obiekty	-urządzenia techniczne i	-środki transportu	-inne środki trwałe	-razem środki

Wyszczególnienie	użytkowania wieczystego gruntu)	inżynierii lądowej i wodnej	maszyny			trwałe
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	359 591,00	7 430 587,73	3 082 806,22	3 247 159,77	1 244 062,87	15 364 207,59
b) zwiększenia (z tytułu)	2 190 333,19	8 948 205,76	297 195,14	213 600,00	20 601,88	11 669 935,97
- nabycia	-	5 000,00	254 497,09	213 600,00	20 601,88	493 698,97
- przejęcia z inwestycji	2 190 333,19	8 943 205,76	42 698,05	-	-	11 176 237,00
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	(6 342,96)	(175 573,98)	(21 201,11)	(203 118,05)
- likwidacji	-	-	-	-	-	-
- sprzedaży	-	-	(6 342,96)	(175 573,98)	(21 201,11)	(203 118,05)
- przemieszczenia wewnętrznego	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-	-
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	2 549 924,19	16 378 793,49	3 373 658,40	3 285 185,79	1 243 463,64	26 831 025,51
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	477 199,60	1 957 143,66	1 372 053,34	303 809,51	4 110 206,11
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	37 436,28	550 472,69	409 863,07	372 931,10	175 572,22	1 546 275,36
- amortyzacja bieżąca	37 436,28	550 472,69	411 326,29	548 505,08	189 137,21	1 736 877,55
- amortyzacja sprzedanych środków trwałych	-	-	(1 463,22)	(175 573,98)	(13 564,99)	(190 602,19)
- amortyzacja zlikwidowanych środków trwałych	-	-	-	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	37 436,28	1 027 672,29	2 367 006,73	1 744 984,44	479 381,73	5 656 481,47
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-	-	-
- zwiększenia	-	-	-	-	-	-
- zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec	-	-	-	-	-	-

okresu						
j) wartość netto środków trwałych na koniec okresy	2 512 487,91	15 351 121,20	1 006 651,67	1 540 201,35	764 081,91	21 174 544,04

9.4. Należności długoterminowe

Należności długoterminowe	rok / 2009	rok / 2008
a) od jednostek powiązanych, w tym:	-	-
b) od pozostałych jednostek	2 038 184,00	3 490 311,74
- depozyty pieniężne zabezpieczające wydane gwarancje bankowe	2 038 184,00	3 490 311,74
c) odpisy aktualizujące wartości należności	-	-
Należności długoterminowe brutto:	2 038 184,00	3 490 311,74

Zmiana stanu należności długoterminowych (wg tytułów)	rok / 2009	rok / 2008
stan na początek okresu	3 490 311,74	6 884 224,64
zwiększenia (z tytułu)	-	-
przekazanie na depozyty bankowe	1 080 000,00	-
naliczenie odsetek od depozytów	-	-
wycena pozycji w walutach obcych	-	-
zmniejszenia (z tytułu)	2 532 127,74	3 393 912,90
rozwiązanie depozytów bankowych	2 379 627,74	1 458 204,95
przekwalifikowanie depozytów bankowych długoterminowych do krótkoterminowych	152 500,00	1 935 707,95
wycena pozycji w walutach obcych	-	-
stan na koniec okresu	2 038 184,00	3 490 311,74

Zmiana stanu odpisów aktualizujących należności długoterminowych (wg tytułów)	rok / 2009	rok / 2008
a) stan na początek okresu	-	-
b) zwiększenie (z tytułu)	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-
d) stan na koniec okresu	-	-

Należności długoterminowe (struktura walutowa)	rok / 2009	rok / 2008
a) w walucie polskiej (w zł)	2 038 184,00	3 490 311,73
b) w walutach obcych	-	-
- należności długoterminowe w EURO (w EURO)	-	-
- należności długoterminowe w EURO po przeliczeniu na zł (w zł)	-	-

9.5. Inwestycje długoterminowe

Zmiany stanu inwestycji długoterminowych	rok / 2009	rok / 2008
Zmiana stanu nieruchomości		
a) stan na początek okresu	54 999 045,21	16 841 019,19
b) zwiększenie (z tytułu)	3 314 313,25	38 234 154,77
- przekwalifikowane	-	-
- nabycie / wytworzenie	3 314 313,25	38 234 154,77
c) zmniejszenia (z tytułu)	17 755 366,41	76 128,75
- amortyzacja	-	76 128,75
- przekwalifikowanie do środków trwałych	10 166 273,30	-
- wydanie do realizacji kontraktu	2 167 072,75	-
- przekazanie do spółki celowej	5 422 020,36	-
d) stan na koniec okresu	40 557 992,05	54 999 045,21

Długoterminowe aktywa finansowe	rok / 2009	rok / 2008
a) w jednostkach zależnych	28 209 050,63	10 526 954,35
- udziały lub akcje	17 634 160,00	5 575 000,00
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	10 290 000,00	4 500 000,00
- odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone)	284 890,63	451 954,35
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
b) w jednostkach współzależnych	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone)	-	-

- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
c) w jednostkach stowarzyszonych	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
d) w znaczącym inwestorze	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
e) w jednostce dominującej	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
f) pozostałych jednostkach	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
Długoterminowe aktywa finansowe, razem	28 209 050,63	10 526 954,35

Zmiana stanu długoterminowych aktywów finansowych	rok / 2009	rok / 2008
stan na początek okresu	10 526 954,35	2 800 542,49
zwiększenia (z tytułu)	22 758 169,81	7 746 411,86
nabycie/objęcie udziałów	12 059 160,00	5 575 000,00
udzielenie pożyczki	10 290 000,00	1 930 000,00

naliczenie odsetek od pożyczki	409 009,81	241 411,86
zmniejszenia (z tytułu)	5 076 073,53	-
splata pożyczek	4 500 000,00	-
splata odsetek od pożyczek	576 073,53	-
Stan na koniec okresu	28 209 050,63	10 546 954,35

9.6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	rok / 2009	rok / 2008
Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	646 513,00	513 073,00
odniesionych na wynik finansowy	646 513,00	513 073,00
	-	-
odniesionych na kapitał własny	-	-
	-	-
odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-
	-	-
Zwiększenia	189 087,00	219 356,00
odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	189 087,00	219 356,00
- odpisu aktualizującego	-	-
- wyceny pozycji w walutach obcych	125,00	-
- rezerw na naprawy gwarancyjne	166 250,00	114 000,00
- rezerw pozostałych	12 701,00	71 438,00
- niewypłaconych wynagrodzeń / rezerw na niewypłacone wynagrodzenia	-	19 915,00
- nieopłaconych składek ZUS	2 759,00	13 736,00
- innych różnic przejściowych	7 252,00	267,00
odniesione na wynik finansowy okresu w związku ze stratą podatkową (z tytułu)	-	-
	-	-
odniesione na kapitał własny w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	-	-
	-	-
odniesione na kapitał własny w związku ze stratą podatkową (z tytułu)	-	-

	-	-
odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	-	-
	-	-
Zmniejszenia	40 106,00	85 916,00
odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	40 106,00	85 916,00
- rozwiązania odpisu aktualizującego	-	0,00
- storna wyceny pozycji w walutach obcych	-	29 974,00
- rozwiązania rezerw na naprawy gwarancyjne	-	11 400,00
- rozwiązania pozostałych rezerw	-	9 595,00
- wypłaty wynagrodzeń zarachowanych do poprzedniego okresu	19 915,00	16 377,00
- zapłaty nieopłaconych składek ZUS	13 736,00	12 382,00
- rozliczenia na wynik dotacji zaliczonej do przychodów podatkowych w momencie otrzymania	6 188,00	6 188,00
- rozwiązanie niewykorzystanych aktywów	-	-
- innych różnic przejściowych	267,00	-
odniesione na wynik finansowy okresu w związku ze stratą podatkową (z tytułu)	-	-
	-	-
odniesione na kapitał własny w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	-	-
	-	-
odniesione na kapitał własny w związku ze stratą podatkową (z tytułu)	-	-
	-	-
odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	-	-
	-	-
Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, razem, w tym:	795 494,00	646 513,00
odniesionych na wynik finansowy	795 494,00	646 513,00
	-	-
odniesionych na kapitał własny	-	-
	-	-
odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-

Inne rozliczenia międzyokresowe	rok / 2009	rok / 2008
--	-------------------	-------------------

czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	445 612,03	2 715,00
koszty pośrednictwa w najmie	198 786,98	-
ubezpieczenia	1 592,00	2 715,00
prowinie od długoterminowych produktów bankowych	245 233,05	-

10. AKTYWA OBROTOWE

10.1. Zapasy

Zapasy	rok / 2009	rok / 2008
materiały	5 242,10	56 783,69
półprodukty i produkty w toku	-	-
produkty gotowe	-	-
towary	96 499,98	26 809,62
Zapasy, razem	101 742,08	83 593,31

10.2. Należności krótkoterminowe

Należności krótkoterminowe	rok / 2009	rok / 2008
od jednostek powiązanych	59 976 703,87	15 485 427,52
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	59 976 703,87	15 485 427,52
do 12 miesięcy	59 976 703,87	15 485 427,52
powyżej 12 miesięcy	-	-
inne	-	-
dochodzone na drodze sądowej	-	-
należności od pozostałych jednostek	15 983 082,47	57 739 052,52
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	9 236 337,84	47 988 648,55
do 12 miesięcy	6 501 388,55	42 829 728,93
powyżej 12 miesięcy	2 734 949,29	5 158 919,62
z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	1 064,00	2 786 784,00
inne	6 745 680,63	6 963 619,97
dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
Należności krótkoterminowe netto, razem	75 959 786,34	73 224 480,04
odpisy aktualizujące wartość należności	253 616,36	263 741,47
Należności krótkoterminowe brutto, razem	76 213 402,70	73 488 221,51

Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych	rok / 2009	rok / 2008
z tytułu dostaw i usług, w tym:	59 976 703,87	15 485 427,52
od jednostek zależnych	59 976 703,87	15 485 427,52
od jednostek współzależnych	-	-
od jednostek stowarzyszonych	-	-
od znaczącego inwestora	-	-
od jednostki dominującej	-	-
inne, w tym:	-	-
od jednostek zależnych	-	-
od jednostek współzależnych	-	-
od jednostek stowarzyszonych	-	-
od znaczącego inwestora	-	-
od jednostki dominującej	-	-
dochodzone na drodze sądowej, w tym:	-	-
od jednostek zależnych	-	-
od jednostek współzależnych	-	-
od jednostek stowarzyszonych	-	-
od znaczącego inwestora	-	-
od jednostki dominującej	-	-
Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych netto, razem	59 976 703,87	15 485 427,52
odpisy aktualizujące wartość należności od jednostek powiązanych	-	-
Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych brutto, razem	59 976 703,87	15 485 427,52

Należności od jednostek powiązanych stanowią należności od spółki celowej San Development Sp. z o.o. utworzonej w celu realizacji zadania inwestycyjnego. Prawdopodobnie w roku 2010 dokonana zostanie konwersja tych należności lub ich części na udziały lub pożyczki długoterminowe na rzecz tej spółki.

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych	rok / 2009	rok / 2008
Stan na początek okresu	263 741,47	55 429,46
zwiększenia (z tytułu)	238 873,02	253 630,21
- utworzenie odpisów	238 873,02	253 630,21
zmniejszenia (z tytułu)	248 998,13	45 318,20
- wykorzystanie	40 070,13	618,20
- rozwiązanie	208 928,00	44 700,00
Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu	253 616,36	263 741,47

Należności z tytułu dostaw i usług (brutto) – o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty:	rok / 2009	rok / 2008
do 1 miesiąca	3 476 573,69	40 709 049,15
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	1 722 274,76	237 242,64
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	334 090,85	134 567,75
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	98 163,64	67 717,64
powyżej 1 roku	2 732 986,92	5 158 919,00
należności przeterminowane	1 086 803,58	1 756 249,63
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (brutto)	9 450 893,44	48 063 745,81
odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	214 555,60	75 097,26
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (netto)	9 236 337,84	47 988 648,55

Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane (brutto)- z podziałem na okres przeterminowania	rok / 2009	rok / 2008
do 1 miesiąca	426 645,97	91 665,57
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	56 983,74	1 404 160,76
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	347 029,47	167 698,19
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	71 717,88	37 914,21
powyżej 1 roku	184 426,52	54 810,90
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (brutto)	1 086 803,58	1 756 249,63
odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane	214 555,60	75 097,26
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (netto)	872 247,98	1 681 152,37

10.3. Inwestycje krótkoterminowe

Krótkoterminowe aktywa finansowe	rok / 2009	rok / 2008
w jednostkach zależnych	-	-
udziały lub akcje	-	-
należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-
dłużne papiery wartościowe	-	-
inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
	-	-
udzielone pożyczki	-	-
inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-

	-	-
w jednostkach współzależnych	-	-
udziały lub akcje	-	-
należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-
dłużne papiery wartościowe	-	-
inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
	-	-
udzielone pożyczki	-	-
inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
	-	-
w jednostkach stowarzyszonych	-	-
udziały lub akcje	-	-
należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-
dłużne papiery wartościowe	-	-
inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
	-	-
udzielone pożyczki	-	-
inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
	-	-
w znaczącym inwestorze	-	-
udziały lub akcje	-	-
należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-
dłużne papiery wartościowe	-	-
inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
	-	-
udzielone pożyczki	-	-
inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
	-	-
w jednostce dominującej	-	-
udziały lub akcje	-	-
należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-
dłużne papiery wartościowe	-	-
inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-

	-	-
udzielone pożyczki	-	-
inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
	-	-
w pozostałych jednostkach	-	3 503 000,00
udziały lub akcje	-	-
należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-
dłużne papiery wartościowe	-	-
inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	1 003 000,00
	-	-
udzielone pożyczki	-	2 500 000,00
inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
	-	-
środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, w tym:	27 051 581,01	12 841 868,14
środki pieniężne w kasie i na rachunkach	7 051 581,01	12 841 868,14
inne środki pieniężne	20 000 000,00	-
inne aktywa pieniężne	-	-
Krótkoterminowe aktywa finansowe, razem	27 051 581,01	16 344 868,14

10.4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	rok / 2009	rok / 2008
czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	288 647,92	293 265,47
ubezpieczenia majątkowe	97 901,18	236 157,62
Koszty finansowe (provizje uruchomionych produktów bankowych)	116 239,75	-
inne koszty rozliczane w czasie	74 506,99	57 107,85
pozostałe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	16 240 559,72	20 155 182,38
wycena kontraktów długoterminowych	16 240 559,72	20 155 182,38
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, razem	16 529 207,64	20 448 447,85

11. KAPITAŁY WŁASNE

Kapitał zakładowy (struktura)								
w zł								
Seria/ emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii/ emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
Seria A	Imienne uprzywilejowane	Co do głosu- na 1 akcję przysługują dwa głosy	Ograniczenie zbywalności zgodnie ze Statutem	500 000	500 000	Akcje powstały w związku z przekształceniem spółki z o.o. w spółkę akcyjną. 400.000 akcji zostało pokryte ze środków spółki	2007.01.25	2007.01.25
Seria B	Imienne uprzywilejowane	Co do głosu- na 1 akcję przysługują dwa głosy	Ograniczenie zbywalności zgodnie ze Statutem	3 700 000	3 700 000	Ze środków spółki (z kapitału zapasowego)	2007.04.19	2007.01.25
Seria C	Na okaziciela	Bez uprzywilejowania	brak	1 300 000	1 300 000	gotówką	2007.04.19	2007.01.25
Seria D	Na okaziciela	Bez uprzywilejowania	brak	2 500 000	2 500 000	gotówką	2007.08.08	2007.01.25
Kapitał zakładowy, razem					8 000 000			
Wartość nominalna jednej akcji (w zł)		1,00						

Akcje własne	rok / 2009	rok / 2008
Akcje własne nabyte w ramach programu skupu akcji własnych	(106 870,03)	-

Kapitał zapasowy	rok / 2009	rok / 2008
ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	89 961 001,16	89 961 001,16
utworzony ustawowo	-	-
utworzony zgodnie ze statutem / umową, ponad wymaganą ustawowo (minimalną) wartość	-	-
z dopłat akcjonariuszy / wspólników	-	-
zysk wyłączony z podziału przekazany decyzjami udziałowców / akcjonariuszy na kapitał zapasowy	33 535 957,52	23 429 181,11
Kapitał zapasowy razem	123 496 958,68	113 390 182,27

Pozostałe kapitały rezerwowe (według celu przeznaczenia)	rok / 2008	rok / 2008
utworzony z zysku (2%) zgodnie z postanowieniami Statutu	780 256,07	457 668,80
przeznaczony na skup akcji własnych	5 700 000,00	-
Pozostałe kapitały rezerwowe razem	6 480 256,07	457 668,80

Zysk z lat ubiegłych	rok / 2009	rok / 2008
----------------------	------------	------------

Powstały w związku z „przejściem” na MSR/MSSF	5 432 343,95	5 432 343,95
Inne	71 993,04	71 993,04
Zysk z lat ubiegłych razem:	5 504 336,99	5 504 336,99

12.KAPITAŁ MNIEJSZOŚCI

Nie dotyczy.

13.ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

13.1. Rezerwy na zobowiązania

Zmiana stanu rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego	rok / 2009	rok / 2008
Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	1 386 714,90	1 350 926,40
odniesionej na wynik finansowy	107 716,00	45 774,00
odniesionej na kapitał własny	1 278 998,90	1 305 152,40
odniesionej na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-
Zwiększenia	55 818,00	66 025,00
odniesione na wynik finansowy okresu z tytułu dodatnich różnic przejściowych	55 818,00	66 025,00
odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	-	-
odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	-	-
Zmniejszenia	129 548,20	30 236,50
odniesione na wynik finansowy okresu w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	99 850,00	4 083,00
odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	29 698,20	26 153,50
odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	-	-

Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, razem	1 312 984,70	1 386 714,90
odniesionej na wynik finansowy	63 684,00	107 716,00
odniesionej na kapitał własny	1 249 300,70	1 278 998,90
odniesionej na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-

Zmiana stanu na świadczenia emerytalne i podobne (wg tytułów)	rok / 2009	rok / 2008
stan na początek okresu, w tym:	526 971,66	150 981,53
- rezerwa na świadczenia emerytalne	166 387,88	150 981,53
- rezerwa na niewykorzystane urlopy	360 583,78	-
zwiększenia (z tytułu)	66 849,90	375 990,13
- wzrost wartości rezerwy na świadczenia emerytalne	26 731,95	15 406,35
- utworzenie rezerw na niewykorzystane urlopy	40 117,95	360 583,78
wykorzystanie (z tytułu)	-	-
rozwiązanie (z tytułu)	-	-
stan na koniec okresu, w tym:	593 821,56	526 971,66
- rezerwa na świadczenia emerytalne	193 119,83	166 387,88
- rezerwa na niewykorzystane urlopy	400 701,73	360 583,78

Zmiana stanu pozostałych rezerw długoterminowych (wg tytułów)	rok / 2009	rok / 2008
stan na początek okresu	2 620 000,00	2 040 000,00
zwiększenia (z tytułu)	875 000,00	600 000,00
- utworzenie rezerw na naprawy gwarancyjne w związku z oddaniem do użytkowania obiektów budowlanych	875 000,00	600 000,00
wykorzystanie (z tytułu)	-	-
rozwiązanie (z tytułu)	-	20 000,00
stan na koniec okresu	3 495 000,00	2 620 000,00

Zmiana stanu pozostałych rezerw krótkoterminowych (wg tytułów)	rok / 2009	rok / 2008
stan na początek okresu	-	90 500,00
zwiększenia (z tytułu)	1 760 334,02	821 972,50
- utworzenie rezerwy na nieponiesione koszty realizacji kontraktu, związane z przychodami zarachowanymi w okresie sprawozdawczym	1 760 334,02	821 972,50
wykorzystanie (z tytułu)	-	-
rozwiązanie (z tytułu)	1 760 334,02	912 472,50
-poniesienie wydatków na które utworzono rezerwy	1 760 334,02	912 472,50
stan na koniec okresu	-	-

13.2. Zobowiązania długoterminowe

Zobowiązania długoterminowe	rok / 2009	rok / 2008
wobec jednostek zależnych	-	-
kredyty i pożyczki	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-
	-	-
umowy leasingu finansowego	-	-
inne (wg rodzaju)	-	-
	-	-
wobec jednostek współzależnych	-	-
kredyty i pożyczki	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-
	-	-
umowy leasingu finansowego	-	-
inne (wg rodzaju)	-	-
	-	-
wobec jednostek stowarzyszonych	-	-
kredyty i pożyczki	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-
	-	-

umowy leasingu finansowego	-	-
inne (wg rodzaju)	-	-
	-	-
wobec znaczącego inwestora	-	-
kredyty i pożyczki	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-
	-	-
umowy leasingu finansowego	-	-
inne (wg rodzaju)	-	-
	-	-
wobec jednostki dominującej	-	-
kredyty i pożyczki	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-
	-	-
umowy leasingu finansowego	-	-
inne (wg rodzaju)	-	-
wobec pozostałych jednostek	7 184 710,52	174 697,44
kredyty i pożyczki	7 000 000,00	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
inne zobowiązania finansowe, w tym:	184 710,52	174 697,44
umowy leasingu finansowego	133 790,52	130 777,44
inne (wg rodzaju)	50 920,00	43 920,00
- kaucje najemców	50 920,00	43 920,00
Zobowiązania długoterminowe, razem	7 184 710,52	174 697,44

Zobowiązania długoterminowe, o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty	rok / 2009	rok / 2008
powyżej 1 roku do 3 lat	7 133 790,52	130 777,44
powyżej 3 do 5 lat	50 920,00	43 920,00
powyżej 5 lat	-	-
Zobowiązania długoterminowe, razem	7 184 710,52	174 697,44

13.3. Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania krótkoterminowe	rok / 2009	rok / 2008
wobec jednostek zależnych	-	-
kredyty i pożyczki, w tym:	-	-
długoterminowe w okresie spłaty	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
z tytułu dywidend	-	-
inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-
	-	-
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
do 12 miesięcy	-	-
powyżej 12 miesięcy	-	-
zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
zobowiązania wekslowe	-	-
inne (wg rodzaju)	-	-
	-	-
wobec jednostek współzależnych	-	-
kredyty i pożyczki, w tym:	-	-
długoterminowe w okresie spłaty	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
z tytułu dywidend	-	-
inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-
	-	-
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
do 12 miesięcy	-	-
powyżej 12 miesięcy	-	-
zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
zobowiązania wekslowe	-	-
inne (wg rodzaju)	-	-
	-	-
wobec jednostek stowarzyszonych	-	-
kredyty i pożyczki, w tym:	-	-

długoterminowe w okresie spłaty	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
z tytułu dywidend	-	-
inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-
	-	-
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
do 12 miesięcy	-	-
powyżej 12 miesięcy	-	-
zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
zobowiązania wekslowe	-	-
inne (wg rodzaju)	-	-
wobec znaczącego inwestora	-	122 362,47
kredyty i pożyczki, w tym:	-	-
długoterminowe w okresie spłaty	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
z tytułu dywidend	-	-
inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	122 362,47
do 12 miesięcy	-	122 362,47
powyżej 12 miesięcy	-	-
zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
zobowiązania wekslowe	-	-
inne (wg rodzaju)	-	-
wobec jednostki dominującej	-	-
kredyty i pożyczki, w tym:	-	-
długoterminowe w okresie spłaty	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
z tytułu dywidend	-	-
inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-

do 12 miesięcy	-	-
powyżej 12 miesięcy	-	-
zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
zobowiązania wekslowe	-	-
inne (wg rodzaju)	-	-
wobec pozostałych jednostek	29 666 128,33	36 092 702,68
kredyty i pożyczki, w tym:	-	-
długoterminowe w okresie spłaty	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
z tytułu dywidend	-	-
inne zobowiązania finansowe, w tym:	29 666 128,33	36 092 702,68
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	26 073 403,76	34 713 191,75
do 12 miesięcy	19 233 735,67	29 534 513,70
powyżej 12 miesięcy	6 839 668,09	5 178 678,05
zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
zobowiązania wekslowe	-	-
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	2 700 408,42	467 867,00
z tytułu wynagrodzeń	74 118,98	66 555,04
inne, w tym:	818 197,16	845 088,89
- zobowiązania z tytułu leasingu	271 188,13	374 501,17
- zobowiązania z ZFŚS	512 979,26	416 392,59
- pozostałe zobowiązania	34 029,77	54 195,13
Zobowiązania krótkoterminowe, razem	29 666 128,33	36 215 065,15

13.4. Rozliczenia międzyokresowe

Inne rozliczenia międzyokresowe	rok / 2009	rok / 2008
bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	-	-
długoterminowe (wg tytułów)		
krótkoterminowe (wg tytułów)		

rozliczenia międzyokresowe przychodów	8 876 870,64	6 868 099,49
długoterminowe (wg tytułów)	8 632,12	34 825,25
rozliczana w czasie dotacja na dofinansowanie zakupów inwestycyjnych	8 632,12	34 825,25
krótkoterminowe (wg tytułów)	8 868 238,52	6 833 274,24
otrzymane płatności, zakwalifikowane jako przychody w przyszłych okresach	8 842 045,42	6 800 703,31
rozliczana w czasie dotacja na dofinansowanie zakupów inwestycyjnych	26 193,10	32 570,93
Inne rozliczenia międzyokresowe, razem	8 876 870,64	6 868 099,49

14. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Inne korekty w działalności operacyjnej, w tym:	8 488 723,72	(3 923 694,72)
- zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych w związku z wydaniem na potrzeby realizowanej działalności operacyjnej	2 167 072,75	-
- zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych w związku z przekazaniem jako aport do spółki celowej	5 422 000,00	-
- zmiana stanu zobowiązań długoterminowych	10 013,08	(139 557,31)
- przekwalifikowanie należności w inwestycje (przysądzenie własności zaliczkowanej nieruchomości)	-	(4 179 525,00)
- wartość księgowa sprzedanych / zlikwidowanych aktywów trwałych	-	(3 923 694,72)
- zmiana stanu należności z tytułu pożyczek w związku z wpływem odsetek	575 737,93	-
- zmiana stanu zobowiązań z tytułu leasingu	313 899,96	395 387,59

15. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

1. Zobowiązania warunkowe przedstawiono w tabeli uzupełniającej do bilansu.
2. Ponadto za zobowiązania warunkowe można by uznać wartość wydanych na zlecenie Spółki gwarancji bankowych zabezpieczających roszczenia zleceniodawców Spółki z tytułu usunięcia wad i usterek w okresie gwarancji, jednakże Spółka tworzy stosowne rezerwy na naprawy gwarancyjne, które corocznie obciążają wyniki finansowe i są utrzymywane i wykazywane w pasywach bilansu. Wobec powyższego nie ujęto dodatkowych zobowiązań warunkowych z tytułu wyżej wymienionych gwarancji bankowych.

16. INNE INFORMACJE

16.1. Informacje o zatrudnieniu

Informacje o zatrudnieniu	rok / 2009	rok / 2008
Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie w grupach zawodowych po przeliczeniu na pełne etaty, w tym:	155	143
- pracownicy umysłowi (na stanowiskach nierobotniczych)	99	90
- pracownicy fizyczni (na stanowiskach robotniczych)	56	53

16.2. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi

Nazwa jednostki i opis powiązania	stan zobowiązań na 31.12.2009r.	stan należności na dzień 31.12.2009r.	przychody osiągnięte przez P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym w roku 2009 (fakturowanie przez P.A. NOVA S.A. na rzecz jednostki powiązanej)	koszty poniesione przez P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym w roku 2009 (fakturowanie przez jednostkę powiązaną na rzecz P.A. NOVA S.A.)	nakłady inwestycyjne poniesione przez P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym
Budoprojekt Sp. z o.o. (Budoprojekt Sp.z o.o. posiada 30,45% w kapitale zakładowym P.A. NOVA S.A.)	-	-	1 771,91	519 791,84	1 777 000,00
San Development Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym San Development Sp. z o.o.)	-	69 173 003,70	39 809 428,02	-	-
Galeria Zamoyska Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100 % w kapitale zakładowym spółki Galeria Zamoyska Sp. z o.o.)	-	300.000,00	552 244,03	-	-
Supernova Sp. z o.o. P.A. NOVA S.A. posiada 100 % w kapitale zakładowym spółki Supernova Sp. z o.o.)	-	1 078 590,78	122 769,12	61 644,64	-

16.3. Informacje na temat zmiany zasad rachunkowości w roku obrotowym

W roku 2009 nie dokonano zmiany zasad rachunkowości.

17.ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

Po dacie na którą sporządzono sprawozdanie finansowe nie wystąpiły zdarzenia mające wpływ na wielkości wykazane w sprawozdaniu finansowym.

18.ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez w dniu 25 lutego 2010 roku Zarząd i dopuszczone do publikacji po wydaniu opinii przez podmiot wykonujący badanie niniejszego sprawozdania.

Podpis osoby odpowiedzialnej za prowadzenie ksiąg rachunkowych:

data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
2010-02-25	Jarosław Broda	Wiceprezes Zarządu	

Podpisy wszystkich Członków Zarządu:

data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
2010-02-25	Ewa Bobkowska	Prezes Zarządu	
2010-02-25	Jarosław Broda	Wiceprezes Zarządu	
2010-02-25	Stanisław Lessaer	Wiceprezes Zarządu	
2010-02-25	Przemysław Żur	Wiceprezes Zarządu	