

R A P O R T

NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA z badania sprawozdania finansowego uzupełniający opinię dotyczącą

P.A. NOVA Spółka Akcyjna **44 – 100 Gliwice, ul. Górnych Wałów 42**

1. Badaniem objęto sprawozdanie finansowe

za okres: od 01.01.2010r. do 31.12.2010r.

w okresie: od 25.10.2010r. do 10.03.2011r. (z przerwami).

2. Badanie sprawozdania finansowego przeprowadził kluczowy biegły rewident

Janina HUL, nr ewid. 7758, zam. 41 – 800 Zabrze, ul. Skłodowskiej 53/3

3. Skład Zarządu P.A. NOVA S.A. w Gliwicach

w okresie od 1.01.2010 r. do 31.12.2010 r. był następujący:

- Pani Ewa Bobkowska	- Prezes Zarządu	od 25.01.2007 r.
- Pan Przemysław Andrzej Żur	- Wiceprezes Zarządu	od 25.01.2007 r.
- Pan Stanisław Jan Lessaer	- Wiceprezes Zarządu	od 25.01.2007 r.
- Pan Jarosław Janusz Broda	- Wiceprezes Zarządu	od 25.01.2007 r.
	- Główny Księgowy	

4. Głównym Księgowym Spółki

jest od 25.01.2007 r. do nadal Pan Jarosław Janusz Broda.



5. **Skład Rady Nadzorczej P.A. NOVA S.A.** w okresie od 01.01.2010 r. do 31.12.2010 r. był następujący:

- | | |
|----------------------------------|----------------------------------|
| - Pan Jerzy Biel | - Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| - Pan Sławomir Kamiński | - Zastępca Przewodniczącego |
| - Pan Miłosz Wolański | - Sekretarz |
| - Pan Grzegorz Bobkowski | - Członek |
| - Pani Katarzyna Jurek - Lessaer | - Członek |

A. CZĘŚĆ OGÓLNA

I. Forma prawna jednostki

Spółka P.A. NOVA jest Spółką kapitałową z siedzibą w Gliwicach, przy ul. Górnych Wałów 42. Jako spółka akcyjna działa od 25.01.2007r. (do 24.01.2004 r. jako P.A. NOVA Spółka z o.o.)

II. Przedmiot działalności

Przedmiotem działalności Spółki jest w szczególności:

- 1) PKD 41.10.Z. - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- 2) PKD 41.20.Z. - Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
- 3) PKD 68.10.Z. - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
- 4) PKD 71.11.Z. - Działalność w zakresie architektury.
- 5) PKD 62.01.Z. - Działalność związana z oprogramowaniem.
- 6) PKD 62.02.Z. - Działalność związana z doradztwem w zakresie informatyki.
- 7) PKD 43.12.Z. - Przygotowanie terenu pod budowę.
- 8) 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 z 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

Decyzją Wojewódzkiego Urzędu Statystycznego w Katowicach z dnia 08.12.1994 r. badana jednostka otrzymała

REGON 003529385

V. Wysokość kapitału własnego

1. Kapitał własny na 31.12.2010 r. wynosi **235 119 802,56 zł**

a w tym:

a) kapitał podstawowy	8 000 000,00 zł
b) pozostałe kapitały – zapasowy, rezerwowy	203 084 555,86 zł
c) zysk z lat ubiegłych	5 504 336,99 zł
d) zysk roku bieżącego	18 530 909,71 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 Akcjonariuszy,
- 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 i 5 osób fizycznych,
- seria C - osiem 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**
- z 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 2010 r. kapitał podstawowy nie uległ zmianie.

Pozostałe kapitały obejmują:

- Kapitał zapasowy (z podziału zysku) 141 548 670,35 zł
- Kapitał rezerwowy 61 743 658,35 zł
- Akcje własne (wielkość ujemna) 207 772,84 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 roku bieżącego zgodny jest z rachunkiem zysków i strat.

VI. Wielkość średniorocznego zatrudnienia

Średnioroczne zatrudnienie w badanym okresie, w przeliczeniu na pełne etaty, wyniosło 164 etaty i wynika ze sprawozdania GUS – DGI za 2010 r.

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 1 stycznia 2010r. do 31 grudnia 2010r. składa się z:

- sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego na dzień 31.12.2010 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **304 495 604,85 zł**
- sprawozdania z całkowitych dochodów za okres obrotowy od 01.01.2010 r. do 31.12.2010 r., wykazującego **zysk netto** **18 530 909,71 zł**
- sprawozdania ze zmian w kapitale własnym, sporządzonego za okres od 01.01.2010 r. do 31.12.2010 r. wykazującego **wzrost** kapitału własnego o kwotę **73 325 006,90 zł**
- sprawozdania z przepływów pieniężnych, sporządzonego za okres od 01.01.2010 r. do 31.12.2010 r. wykazującego **zmniejszenie** stanu środków pieniężnych netto na sumę **19 366 321,01 zł**
- dodatkowych informacji i objaśnień. -

IX. Podstawą badania sprawozdania finansowego

jest umowa nr **19/10/11** z dnia 27.05.2010 r. zawarta z **MW RAFIN Marian Wcisło Spółka Komandytowa**, z siedzibą w Sosnowcu 41-200, Al. Zwycięstwa 3, nr rejestracyjny **3076**, aneks nr 1/11 z dnia 24.01.2011 r. informujący o zmianach w umowie Spółki, dotyczących nazwy Spółki oraz adresu jej siedziby na:

MW RAFIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Sosnowcu 41-200, ul. Kilińskiego 54/III/3, oraz aneks nr 2/11 z 24.02.2011 r.

Umowa o badanie sprawozdania finansowego za 2010 r, została zawarta w wykonaniu uchwały Rady Nadzorczej Nr 8 z dnia 14.05.2010r., na podstawie której dokonano wyboru firmy audytorskiej.

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

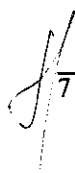
Podmiot uprawniony, jak i biegły rewident są niezależni od badanej jednostki.

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 MW RAFIN Marian Wcisło Spółka Komandytowa w Sosnowcu, Al. Zwycięstwa 3 i uzyskało opinię bez zastrzeżeń.
2. Sprawozdanie za rok 2009 zostało zatwierdzone uchwałą nr 2 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy w dniu 01 czerwca 2010 r. – akt notarialny Rep. A. Nr 3086/2010 z 01.06.2010 r.
3. Bilans zamknięcia za rok 2009 został wprowadzony do ksiąg rachunkowych na 01.01.2010 r. jako bilans otwarcia.
4. **Podział zysku netto** za rok 2009 w kwocie **18 420 113,95 zł** został dokonany uchwałą nr 8 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 1.06.2010 r. w proporcjach:
 - 98% zysku netto, tj. kwotę **18 051 711,67 zł** przeznaczono na kapitał zapasowy,
 - 2% zysku netto, tj. kwotę **368 402,28 zł** przeznaczono na kapitał rezerwowy.
5. Sprawozdanie za rok 2009 zostało ogłoszone w Monitorze Polskim B nr 1605, poz. 8761 w dniu 7.09.2010 r. – sprawozdania P.A. NOVA S.A. i poz. 8762 – sprawozdanie grupy kapitałowej.



6. Zostało złożone w sądzie rejestrowym w dniu 09.06.2010 r. oraz w Drugim Śląskim Urzędzie Skarbowym w Bielsku – Białej w dniu 09.06.2010 r.

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

Nie były wydane.

XIII. Kontrole zewnętrzne w 2010 r. w P.A. NOVA S.A.

- 1) Kontrola podatku VAT – czynności sprawdzające w zakresie transakcji sprzedaży dokonanej na rzecz San Development Sp. z o.o. w Gliwicach. Faktura sprzedaży nr 9/G1/2009 z dnia 7.10.2009 r. i faktura VAT nr 10GI/2009 z dnia 7.11.2009 r. Czynności sprawdzające przeprowadzono 5.03.2010 r. przez pracowników Drugiego Śląskiego Urzędu Skarbowego w Bielsku – Białej – nr sprawy KP/505/s-72/10. Czynność zakończono protokołem – bezusterkowym.
- 2) Upoważnienie nr UKS 2491/WZT/42/1/10/4/006 z dnia 28.01.2010 r. do prowadzenia postępowania kontrolnego wobec P.A. NOVA S.A. upoważnienie wydał Dyrektor Urzędu Kontroli Skarbowej w Katowicach dla dwóch osób – Jeziorskiego Zbigniewa i Magaj Małgorzaty.

Zakres kontroli:

Kontrola dotyczyła rzetelności deklarowanych podstaw opodatkowania oraz prawidłowość obliczania i wpłacania podatku dochodowego od osób prawnych za 2008 r.

Kontrolę przeprowadzono w dniach od 05.01.2010 r. do VIII.2010. Wynikiem kontroli jest protokół. Od wyników protokołu jednostka odwołała się. Do dnia badania brak jest jakichkolwiek odpowiedzi na odwołanie.

- 3) Urząd Kontroli Skarbowej w Zielonej Górze zażądał przesłania kserokopii faktur wystawionych na PPH Posbet Jan Pośpiech – Sulechów. Nr sprawy UKS 0891/W1P1/42/10/09/311 z dnia 23.04.2010 r.

- 4) Czynności sprawdzające przez pracowników UKS w Katowicach w dniach od 5 do 6.10.2010 r.

Temat kontroli:

Kontrola prawidłowości i rzetelności prowadzonej dokumentacji i rzetelności prowadzonej dokumentacji w zakresie transakcji gospodarczych i ich ujęcia w zapisach księgowych i deklaracjach podatkowych, w okresie 2008 r., z firmą „Faktoria” Spółka Jawna w Bielsku Białej – protokół bez usterek.

- 5) Czynności sprawdzające przez Drugi Śląski Urząd Skarbowy w Bielsku – Białej na wniosek US w Chorzowie.

Temat kontroli:

Sprawdzenie faktur sprzedaży VAT dla firmy „Park Handlowy Chorzów” Sp. z o.o. oraz udzielenie pożyczek..

14. Wykaz jednostek powiązanych:

- BUDOPROJEKT Sp. z o.o. w Gliwicach przy ul. Górnych Wałów 42, 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, ul. Górnych Wałów 42,
- w Galerii Zamoyskiej Sp. z o.o. w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42,
- w SUPERNOVEJ Sp. z o.o. w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42,
- w Parku Handlowym Chorzów Sp. z o.o. w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42.
- w Ogrody Odrzańskie Sp. z o.o. w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42.
- GC NOVA Sp. z o.o. w Katowicach, ul. Warszawska 21 (P.A. NOVA S.A. posiada 50% udziałów)

B. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU

I. Prawidłowość stosowanego systemu rachunkowości

- 1) Badana jednostka posiada zatwierdzony przez Prezesa Spółki Zakładowy Plan Kont, uaktualniony i wprowadzony do stosowania zarządzeniem Prezesa Spółki z dnia 3.02.2007 r.

W dniu 15.07.2008 r. Zarząd podjął uchwałę o wprowadzeniu do stosowania polityki rachunkowości, zgodnej z zasadami MSR.

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

Zakładowy Plan Kont opracowany został zgodnie z ustawą o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223) i zasadami rachunkowości, wynikającymi z Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości finansowej (od VII/2009r).

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

W związku z tym wprowadzono zmiany w planie kont.

- 2) Księgi rachunkowe za 2010 r. zostały prawidłowo otwarte na podstawie zatwierdzonego bilansu na dzień 31.12.2009 r.

Badana jednostka księgi rachunkowe prowadzi komputerowo, przy użyciu oprogramowania finansowo – księgowego, za wyjątkiem ksiąg pomocniczych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych 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 oraz 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 6.11.2010 r. inwentaryzacją objęto następujące pozycje aktywów i pasywów:

- | | |
|--|---------------------------|
| - środki pieniężne w kasach | wg stanu na 31.12.2010 r. |
| - zapasy towarów | wg stanu na 31.12.2010 r. |
| - roboty w toku | wg stanu na 31.12.2010 r. |
| - potwierdzenia sald należności | wg stanu na 31.12.2010 r. |
| - potwierdzenia stanu środków
pieniężnych w bankach | wg stanu na 31.12.2010 r. |
| - środki trwałe w budowie | wg stanu na 31.12.2010 r. |

Inne należności zinwentaryzowano na 31.12.2010 r. drogą weryfikacji sald.

Spisu dokonano na arkuszach stanowiących druki ścisłego zarachowania.

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 2000 r. 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 serwerze komputerowym 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 31.12.2010 r. w stosunku do stanu na 31.12.2009 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	195 497	64,20	93 282	43,81	209,58
1. Wartości niematerialne i prawne oraz rzeczowe aktywa trwałe	21 484	7,06	21 236	9,97	101,17
2. Należności długoterminowe	548	0,18	2 038	0,96	26,89
3. Inwestycje długoterminowe	172 345	56,60	68 767	32,30	250,62
4. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 120	0,36	1 241	0,58	90,25
Aktywa obrotowe	108 999	35,80	119 642	56,19	91,10
1. Zapasy	84	0,03	102	0,05	82,35
2. Należności krótkoterminowe	91 740	30,13	75 960	35,68	120,77
3. Inwestycje krótkoterminowe	8 840	2,90	27 051	12,70	32,68
4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8 335	2,74	16 529	7,76	50,43
AKTYWA RAZEM	304 496	100,00	212 924	100,00	143,00

Aktywa trwałe w badanym okresie wzrosły w kwocie bezwzględnej o 102 215 tys. zł a ich udział w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wzrósł o 20,39 pkt.

Wzrost wartościowy w aktywach trwałych nastąpił w:

- rzeczowych aktywach trwałych i wartościach niematerialnych o 248 tys. zł
- inwestycjach długoterminowych o 103 578 tys. zł

Obniżyły się:

- należności długoterminowe o 1 490 tys. zł
- długoterminowe rozliczenia międzyokresowe o 121 tys. zł

Obniżył się udział aktywów obrotowych w sumie bilansowej o 20,39 pkt. a w wartościach bezwzględnych o 10 643 tys. zł.

Wzrosły należności krótkoterminowe o 15 780 tys. zł.

Obniżyły się następujące pozycje aktywów:

- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe o 8 194 tys. zł
- krótkoterminowe inwestycje o 18 211 tys. zł
- zapasy o 18 tys. zł

Wzrost należności krótkoterminowych wynika przede wszystkim ze wzrostu przychodów ze sprzedaży o 1,62 %. Zakupy inwestycyjne natomiast wpłynęły na obniżenie krótkoterminowych inwestycji.

2. Zmiana stanu źródeł pochodzenia aktywów (majątku) na 31.12.2010 r. w stosunku do stanu na 31.12.2009 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	235 120	77,22	161 795	75,99	145,32
<u>w tym:</u>					
1. Kapitał podstawowy	8 000	2,63	8 000	3,76	100,00
2. Pozostałe kapitały	203 085	66,70	129 871	60,99	156,37
3. Zysk z lat ubiegłych	5 504	1,81	5 504	2,59	100,00
4. Zysk netto	18 531	6,08	18 420	8,65	100,60

B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	69 376	22,78	51 129	24,01	135,69
1. Rezerwy na zobowiązania	8 560	2,81	5 402	2,54	158 46
2. Zobowiązania długoterminowe	11 802	3,88	7 185	3,37	164,26
3. Zobowiązania krótkoterminowe	48 788	16,02	29 666	13,93	164,46
4. Rozliczenia międzyokresowe	226	0,07	8 876	4,17	25,46
Pasywa razem	304 496	100,00	212 924	100,00	143,00

Analiza danych za rok 2010, w stosunku do roku 2009 wykazała wzrost kapitału własnego w sprawozdaniu z sytuacji finansowej o 1,23 pkt, a wartościowo nastąpił wzrost o 73 325 tys. zł. Udział kapitałów własnych w finansowaniu aktywów jest bardzo wysoki i wynosi 77,22 %.

Na taki wysoki stan kapitału własnego wpłynęły:

- wzrost kapitału zapasowego spowodowany
przeznaczeniem 98 % zysku na rozwój Spółki o 18 052 tys. zł
- wzrost wyniku finansowego o 111 tys. zł
- wzrost kapitału rezerwowego o 55 162 tys. zł

Ostatnia pozycja to wpłata akcjonariuszy z zakupu akcji serii E. Akcje podwyższają kapitał podstawowy do wysokości 10 000 000,- zł. Do momentu ujęcia podwyższenia w Krajowym Rejestrze Sądowym, spłaty stanowią kapitał rezerwowy.

Własne źródła finansowania są bardzo wysokie.

Finansują aktywa trwale w 100%, a aktywa obrotowe w 36,4%.

Obce źródła finansowania wynoszą 22,78 % aktywów Spółki.

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

w tys. zł

Lp.	Treść	Rok bieżący + zysk - strata	Rok poprzedni + zysk - strata	Zmiana stanu + poprawa - pogorszenie	Wskaźnik zmiany stanu w %
1	2	3	4	5 = 3 - 4	6 = 5 : 4
1.	Wynik na sprzedaży:	+ 22 406	+ 21 740	+ 666	3,06
	<u>a w tym:</u>				
	1) produktów	+ 21 656	+ 21 232	+ 424	2,00
	2) towarów i materiałów	+ 750	+ 508	+ 242	47,64
2	Wpływ na przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi	-	-	-	-
	a) Zmiany stanu produktów	-	-	-	-
	b) Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby	-	-	-	-
3.	Wynik na pozostałych przychodach i kosztach operacyjnych	- 276	- 55	- 221	- 401,82
4.	Wynik na przychodach i kosztach finansowych	+ 609	+ 1 135	- 526	- 46,34
5.	Wynik na zyskach, stratach nadzwyczajnych	-	-	-	-
6.	Zysk brutto	+ 22 739	+ 22 820	- 81	- 0,35
7.	Podatek dochodowy	1 970	2 434	-	-
8.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	2 238	1 966	-	-
9.	Zysk netto	+ 18 531	18 420	+ 111	0,60

Z powyższych danych wynika, że osiągnięty w 2010 r. zysk netto wzrósł w stosunku do 2009 r. o 0,60%, co stanowi przyrost w kwocie 111 tys. zł. Zysk netto osiągnięty został głównie na sprzedaży, która wzrosła o 3,06 %. Zysk ze sprzedaży obniżony został o straty na pozostałej działalności operacyjnej oraz zapłatach odsetek kredytowych, które obniżyły zysk na działalności finansowej.

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

Lp.	Nazwa wskaźnika	Rok bieżący	Rok poprzedni	+ Poprawa - Pogorszenie
1	2	3	4	5
1.	Zyskowność sprzedaży netto	9,26	9,35	- 0,09
2.	Rentowność ogółem majątku ROA	7,17	9,11	- 1,94
3.	Rentowność kapitałów własnych ROE	9,34	12,07	- 2,73
4.	Wskaźnik pokrycia bieżących zobowiązań (I)	2,23	4,03	-1,80
5.	Wskaźnik szybkości spłaty zobowiązań (II)	2,23	4,03	- 1,80
6.	Wskaźnik płynności bardzo szybki (III)	0,18	0,91	- 0,73
7.	Wskaźnik obrotu należnościami w dniach	68	53	- 15
8.	Wskaźnik obrotu zobowiązaniami w dniach	39	42	+3
9.	Wskaźnik zadłużenia ogółem	0,23	0,20	0,03
10.	Wskaźnik finansowania inwestycji w rzeczowym majątku trwałym	0,04	0,06	+ 0,02
11.	Wskaźnik wydajności gotówkowej	0,38	0,17	+ 0,21
12.	Wskaźnik pieniężnej wydajności aktywów	0,25	0,13	+ 0,12
13.	Wskaźnik zyskowności cenowej jednej akcji %	7,61	10,22	- 2,61
14.	Wskaźnik wartości księgowej jednej akcji	29,39	20,22	+ 9,17
15.	Wskaźnik nadwyżki finansowej do ceny rynkowej akcji	6,70	11,20	- 4,50

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

W roku 2010 obniżył się wskaźnik zyskowności sprzedaży o 0,09 pkt i pogorszyły się wskaźniki płynności finansowej. Wysoki poziom zysku netto ale niewielki jego wzrost w kwocie bezwzględnej pogorszył nieznacznie relację wskaźnikową: zyskowności, płynności finansowej i zadłużenia.

Wskaźniki przepływów pieniężnych uległy poprawie.

Działalność operacyjna Spółki jest samowystarczalna.

Analiza stanu posiadanych aktywów i pasywów oraz pokrycie zobowiązań kapitałem własnym 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 i prawne wynoszą:

Wartości niematerialne	733 328,73	zł
Dotychczasowe umorzenie	634 019,19	zł
Wartość netto ma dzień 31.12.2010 r/	99 309,54	zł
Udział % w sumie sprawozdania z sytuacji finansowej	0,03	zł
Kwota rocznej amortyzacji	52 515,46	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 2010 roku zakupiono programy Autocad i pakiet Archicad na łączną kwotę 100 855,99 zł.

Zmniejszenia nie wystąpiły.

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

2. Rzeczowe aktywa trwałe (w tym środki trwałe w budowie)

Badaniem objęto:

Środki trwałe - wartość początkowa	28 018 042,05	zł
Dotychczasowe umorzenie	6 725 707,04	zł
Wartość netto na dzień 31.12.2010 r.	21 292 335,01	zł
Środki trwałe w budowie	92 117,01	zł
Zaliczki na środki trwałe	-	zł
Razem rzeczowe aktywa trwałe na 31.12.2010 r.	21 384 452,02	zł
Udział procentowy w sumie sprawozdania z sytuacji finansowej	7,02 %	zł
Kwota rocznej amortyzacji	1 855 451,23	zł
W ciągu badanego okresu zwiększono wartość środków trwałych ogółem o	2 295 051,54	zł
z tytułu:		
- zakupów	488 833,07	zł
- rozliczenia inwestycji	33 525,84	zł
- przecena środków trwałych poleasingowych do wartości rynkowej	288 954,16	zł
- przekwalifikowania leasingu operacyjnego w finansowy	1 483 738,47	zł
Razem zwiększenia	2 295 051,54	zł
Zwiększenia miały miejsce w następujących grupach środków trwałych:		
Grupa „1” - budynki i budowle	12 000,00	zł
Grupa „4 do 6” (komputery, koparko – ładowarki. zagęszczarki, agregaty)	383 982,97	zł
Grupa „7” (samochody)	1 885 544,45	zł
Grupa „8” (telewizory, meble, kontenery i wyposażenie biur)	13 524,12	zł
Razem	2 295 051,54	zł

W badanym okresie nastąpiło zmniejszenie stanu środków trwałych
z tytułu:

- likwidacji	935 167,00	zł
- sprzedaży	172 868,00	zł

Razem	1 108 035,00	zł
-------	--------------	----

- mniej umorzenie	786 225,66	zł
- wartość netto rozchodowanych środków trwałych	321 809,34	zł

Zmniejszenie miało miejsce w następujących grupach środków trwałych:

- grupa „7” (sprzedaż) – wartość netto	15 342,00	zł
- grupa „4 – 6” – wartość netto	8 572,50	zł

- grupa „4 – 6” – zlikwidowana po leasingu wartość netto	120 000,00	zł
--	------------	----

- grupa „7” – zlikwidowana po leasingu wartość netto	177 894,44	zł
--	------------	----

Razem wartość netto zmniejszonych środków trwałych	321 809,34	zł
--	------------	----

Ze sprzedaży uzyskano przychody w wysokości	28 540,99	zł
---	-----------	----

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

Wycenę środków trwałych uznać należy za prawidłową.

Przyjęcie środków trwałych do używania jest terminowe.

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

- trzech samochodów IVECO	213 600,00	zł
- dwóch samochodów Porsche	1 036 786,89	zł
- dwóch samochodów Audi Quatro	233 351,58	zł
Łączna wartość początkowa	1 483 738,47	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.

W 2010 r. Spółka dokonywała nakładów na środki trwałe w budowie które przedstawiały się następująco:

- Stan B.O. 10 148,58 zł

Zwiększenia

- Nakłady w 2010 r. 6 300 436,14 zł

Rozchody

- sprzedaż zadania – nieruchomości do Spółki z o.o.

Park Handlowy - Chorzów 6 184 941,87 zł

- rozliczenie na środki trwałe – komputery składane 33 525,84 zł

Razem rozchody 6 218 467,71 zł

- stan na 31.12.2010 r. 92 117,01 zł

w tym zadania:

- składane komputery (maszyny w montażu) 81 968,43 zł

- wyposażenie do budynku w Gliwicach ul. Grodowa 10 148,58 zł

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 15 600 000,00 zł

Pozycja rzeczowe aktywa trwałe prawidłowo wykazana została 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 WNIIP 2 188 921,80 zł
(bez środków przejętych)

Zaliczki na środki trwałe w budowie 0,00 zł

Z leasingu przekształconego do wartości rynkowej
w kwocie 288 954,16 zł

2) Źródła finansowania

a) amortyzacja	1 907 966,69	zł
b) wpływy ze sprzedaży środków trwałych	28 540,99	zł
c) zysk netto	252 414,12	zł
Razem źródła finansowania	2 188 921,80	zł

3) Nadwyżka / niedobór źródeł finansowania

-

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

- zobowiązania na początek okresu	0,00	zł
- nakłady budowy środków trwałych oraz WNiP	2 188 921,80	zł
Razem potrzebne środki na finansowanie budowy środków trwałych	2 188 921,80	zł
- zobowiązania na 31.12.2010 r.	0,00	zł
- sfinansowano nakłady	2 188 921,80	zł

4. Należności długoterminowe

	Od jednostek powiązanych	Od jednostek pozostałych	Razem
Należności brutto	-	548 184,00	548 184,00
Odpisy aktualizujące	-	-	-
Należności netto na 31.12. 2010 r.	-	548 184,00	548 184,00
Udział procentowy w sumie sprawozdania z sytuacji finansowej	-	-	0,18%

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 okresie gwarancyjnym (3 lub 5-letnim).

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

Do czasu zamiany na gwarancje badana jednostka zabezpiecza ewentualne roszczenia gwarancyjne zleceniodawców kaucjami pieniężnymi zatrzymanymi z wynagrodzeń. Wykazana kwota należności dotyczy gwarancji udzielonej na roboty wykonane na obiekcie w Andrychowie.

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

5. Inwestycje długoterminowe

	Wartość brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa
	w zł		
Nieruchomości	91 675 476,46	-	91 675 476,46
Wartości niematerialne i prawne	-	-	-
Długoterminowe aktywa finansowe	80 669 151,40	-	80 669 151,40
Inne inwestycje długoterminowe	-	-	-
Razem na 31.12.2010 r.	172 344 627,86	-	172 344 627,86

Udział % w sumie sprawozdania z sytuacji finansowej 56,54 %.

Nieruchomości obejmują grunty i budynki w 18-tu miejscowościach.

Największe z nich znajdują się w następujących miastach:

- Kędzierzyn Koźle – grunty o wartości	18 373 579,91	zł
- Racibórz – Ogrodowa – budynki i grunty	4 319 376,63	zł
- Kłodzko - grunty	5 613 844,00	zł
- Jaworzno - grunty	35 006 715,50	zł
- Końskie - grunty	3 840 101,86	zł
- Gliwice, ul. Grodowa 13a, grunty	1 777 000,00	zł

- Stalowa Wola – grunty i budynki	2 782 780,44	zł
- Skawina – grunty	4 451 728,00	zł

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 31.12.2010 r. została właściwie dokonana i prawidłowo ujęta w aktywach sprawozdania z sytuacji finansowej.

Na długoterminowe aktywa finansowe składają się:

- Udziały nabyte w San Development Sp. z o.o. za kwotę	40 525 000,00	zł
- Udziały nabyte w Galerii Zamoyskiej Sp. z o.o. za kwotę	6 044 796,00	zł
- Udziały nabyte w Parku Handlowym Chorzów Sp. z o.o. za kwotę	1 226 110,00	zł
- Udziały nabyte w Supernova Sp. z o.o. w Gliwicach za kwotę	504 364,00	zł
- Udziały nabyte w GC NOVA Sp. z o.o. za kwotę	25 000,00	zł
- Udziały nabyte w Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. za kwotę	926,00	zł
- Udziały nabyte w Podkarpackim Banku Spółdzielczym w Sanoku za kwotę	1 000 000,00	zł
	49 326 196,00	zł

Kwoty udzielonych pożyczek:

- udzielono pożyczkę Spółce Park Handlowy Chorzów	3 700 000,00	zł
- udzielona pożyczka Spółce San Development w wysokości	25 300 000,00	zł

- naliczone należne odsetki	217 955,40	zł
- udzielona pożyczka Spółce Galeria Zamoyska w wysokości	420 000,00	zł
- udzielona pożyczka Spółce Supernova w kwocie	1 350 000,00	zł
- udzielona pożyczka Spółce CMX Park 1	355 000,00	zł
Razem udzielone pożyczki wraz z odsetkami	31 342 955,40	zł

Długoterminowe aktywa finansowe wycenione zostały według:

- cen nabycia – udziały
- wartości wymagalnych – pożyczki

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

6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Aktywa z tytułu odroczonego podatku

dochodowego 942 113,00 zł

Inne rozliczenia międzyokresowe 178 207,74 zł

Razem 1 120 320,74 zł

Udział % w sumie sprawozdania z sytuacji

finansowej 0,37 %

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 31.12.2010r.

na kwotę 398,00 zł

(zapłacone składki – polisa Allianz nr 000100562 za
okres od 12.05.2006 r. do 11.05.2011 r. wyniosły
4 770,- zł)

Rozliczono 4 372,00 zł

- zapłacone prowizje od wydanych gwarancji przez firmę Hermes na wykonane roboty (na okres 5 lat) w wysokości 177 809,74 zł

W badanej jednostce wystąpiły aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w wysokości **942 113,00 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. Zapasy 83 684,24 zł

Udział % w sumie sprawozdania z sytuacji finansowej 0,03 %

Z tego przypada na:

- 1) Materiały - zł
- 2) Półprodukty i produkty w toku - zł
- 3) Produkty gotowe - zł
- 4) Towary 83 684,24 zł
- 5) Zaliczki na poczet dostaw - zł

Zapasy zostały potwierdzone inwentaryzacją dokonaną wg stanu na dzień 31.12.2010 r.

Wycena towarów dokonana została według cen zakupu. Towary obejmują programy komputerowe przeznaczone do sprzedaży. Zapasy nie wykazały różnic inwentaryzacyjnych.

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

2. Należności krótkoterminowe

Należności krótkoterminowe - brutto	92 007 183,46	zł
--	----------------------	-----------

mniej:

- odpisy z tytułu aktualizacji wyceny	267 103,02	zł
- należności krótkoterminowe na 31.12.2010 r.	91 740 080,44	zł

Udział procentowy w sumie z sytuacji finansowej	30,13	%
---	-------	---

z tego przypada na:

- należności od jednostek powiązanych	11 853 208,11	zł
- należności od pozostałych jednostek	79 886 872,33	zł

Należności z tytułu dostaw i usług brutto	21 360 707,91	zł
--	----------------------	-----------

mniej:

- odpisy z tytułu aktualizacji wyceny	215 787,41	zł
- równowartość kwot zwiększających odpisy z tytułu aktualizacji wyceny	0,00	zł

Należności z tytułu dostaw i usług netto	21 144 920,50	zł
--	---------------	----

Pozostałe należności w łącznej kwocie	70 595 159,54	zł
--	----------------------	-----------

to:

- należności z tytułu podatków, cel i ubezpieczeń społecznych	8 681 376,00	zł
- inne	61 913 783,94	zł
- dochodzone na drodze sądowej	0,00	zł

Z kwoty brutto należności z tytułu dostaw i usług przypada na należności:

a) nieprzeterminowane	19 670 823,99	zł
-----------------------	---------------	----

b) przeterminowane	1 689 883,92	zł
--------------------	--------------	----

w tym płatne:

– do 3 miesięcy	1 321 446,59	zł
– od 3 do 6 miesięcy	143 261,51	zł
– od 6 do 12 miesięcy	35 988,31	zł
– powyżej 12 miesięcy	189 187,51	zł

Razem (a + b) **21 360 707,91** zł

Analiza należności z tytułu dostaw i usług wykazuje, iż stanowią one 10,65 % przychodów netto ze sprzedaży.

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

Do dnia 31.01.2011 r. uzyskane zapłaty wyniosły 1 066 745,71 zł co stanowi 11,03 % należności wymagalnych od pozostałych jednostek.

Wymagalne należności Spółki z tytułu dostaw i usług:

a) krajowe w wysokości	21 144 920,50	zł
dotyczą:		
- należności od jednostek powiązanych	11 853 208,11	zł
w tym od:		
San Development Sp. z o.o. w Gliwicach	11 853 208,11	zł
- należności od pozostałych jednostek	9 291 712,39	zł

Z kwoty tej największymi dłużnikami są:

- Tesco Polska	5 400 445,56	zł
- Kaufland Polska	1 519 854,96	zł

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

215 787,41 zł

w tym: w roku bieżącym 84 904,02 zł

Analiza potwierdzeń i płatności sald na dzień 31.12.2010 r. wykazała, że do dnia badania wpłynęło niewiele ilościowo i wartościowo potwierdzeń.

Z analizy zapłat wynika, że należności w 2010 roku regulowane były w miarę terminowo.

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

Należności podatkowe wykazane w wysokości **8 681 376,00 zł** dotyczą:

- podatku VAT do przeniesienia	6 680 801,00 zł
- podatku dochodowego od osób prawnych	2 000 575,00 zł

Na inne należności wykazane w wysokości 61 913 783,94 zł składają się:

- podatek VAT do odliczenia w okresie późniejszym	621 405,21 zł
- zaliczki na poczet dostaw	1 548 538,13 zł
- rozrachunki z pracownikami	162 254,61 zł
- kaucje i wadia	633 747,27 zł
- depozyty krótkoterminowe (bankowe)	2 440 022,00 zł
- pozostałe rozrachunki z bankami	56 419 780,31 zł
- VAT paliwo	88 036,41 zł
- pozostałe	61 913 783,94 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 wadiów widnieją kwoty wpłacone na przetargi do PKN Orlen do urzędów gminnych. Rozliczenie następuje zgodnie z umowami.

Depozyty krótkoterminowe (bankowe) wynikają z upływającego w 2011r. terminu zabezpieczającego gwarancje. Największa z w/w pozycji wykazana w kwocie 56 000 000 zł dotyczy zgromadzonych na rachunku bankowym w Domu Inwestycyjnym BRE Banku S.A. w Warszawie. Środki pochodzą od inwestorów, którzy opłacili 2 000 000 akcji serii E. Bank potwierdził depozyt.

Depozyt pozostanie w BRE Banku do momentu wpisu w rejestrze sądowym – podwyższenie kapitału podstawowego. Wpis został dokonany 21.01.2011 r.

2.1 Należności sporne kierowane do sądu

przedstawiają się następująco:

	Rok bieżący	Rok poprzedni
- należności skierowane do sądu	- zł 35 148,71	zł 35 148,71
- odpis aktualizacji wartości	- zł 35 148,71	zł 35 148,71
- 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 01.01.2010 r.	0,00 zł
- naliczono do 31.12.2010 r.	936,79 zł
- zapłacono do 31.12.2010 r.	936,79 zł
- stan na 31.12.2010 r.	0,00 zł

Badana jednostka nie nalicza odsetek hipotetycznych.

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

3. Inwestycje krótkoterminowe wynoszą:

	Wartość brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa
Krótkoterminowe aktywa			
finansowe	8 840 260,00	-	8 840 260,00 zł
Udział procentowy w sumie spr. z sytuacji finansowej	-	-	2,90 %
<u>w tym:</u>			
a) w jednostkach powiązanych:	800 000,00	-	800 000,00 zł
- udziały i akcje			
- inne papiery wartościowe			
- udzielone pożyczki	800 000,00		800 000,00 zł
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			
b) w pozostałych jednostkach:	355 000,00	-	355 000,00 zł
- udziały i akcje			
- inne papiery wartościowe			
- udzielone pożyczki	355 000,00		355 000,00 zł
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	7 685 260,00	-	7 685 260,00 zł
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	7 685 260,00	-	7 685 260,00 zł
- inne środki pieniężne	-	-	- zł
- inne aktywa pieniężne	-	-	- zł

Środki pieniężne w kasach potwierdzone inwentaryzacją wg stanu na dzień 31.12.2010 r. wynoszą:

- w kasie głównej 145 823,66 zł

kwota zgodna jest z raportem kasowym

nr 1/225/22010

- w kasie ZFŚS 3 398,89 zł
co jest zgodne z raportem kasowym nr 2/22/2010

Środki pieniężne w bankach wynoszą 7 536 037,45 zł
z tego przypada na:

- Deutsche Bank PBC SA O/Gliwice – rachunek bieżący	10 012,36 zł
- Deutsche Bank PBC SA O/Gliwice – rachunek pomocniczy	4,21 zł
- Deutsche Bank PBC SA O/Gliwice – rachunek ZFŚS	375 129,03 zł
- Deutsche Bank PBC SA O/Gliwice – rachunek lokat nocnych	246 621,23 zł
- Copernicus Securities SA O/Warszawa	29,72 zł
- BNP PARIBAS Fortis Bank Polska SA O/Gliwice – rachunek bieżący	245,00 zł
- BNP PARIBAS Fortis Bank Polska SA O/Gliwice – lokata overnight	455 495,16 zł
- BNP PARIBAS Fortis Bank Polska SA O/Gliwice – rachunek dewizowy (559 138,49 € x 3,9603 zł/€)	2 214 356,23 zł
- PKO BP O/Warszawa	4 234 144,51 zł
Razem środki pieniężne w bankach	7 536 037,45 zł

Ogółem środki pieniężne w kasach i bankach 7 685 260,00 zł

Wyżej wymienione pozycje wynikają z wyciągów bankowych oraz potwierdzeń przez banki. Walutę Euro przeliczono wg średniego kursu NBP obowiązującego na 31.12.2010 r., tj. 3,9603 zł /€.

Inne aktywa pieniężne w kwocie 1 155 000,00 zł dotyczą udzielonych pożyczek dla następujących Spółek:

- CMX Park 1	355 000,00 zł
- Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.	800 000,00 zł

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

4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

wynoszą	8 334 686,01 zł
Udział % w sumie sprawozdania z sytuacji finansowej, w tym:	2,74 %
- rozliczenia międzyokresowe kosztów operacyjnych	275 999,43 zł
- pozostałe rozliczenia międzyokresowe z tytułu wyceny kontraktów długoterminowych	8 058 686,58 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 5 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 w/w pozycje składają się:

- ubezpieczenia majątkowe	107 264,26 zł
- prowizja od udzielonej gwarancji	91 499,88 zł
- opłaty za subskrypcje, oprogramowania	71 282,79 zł
- inne koszty rozliczane w czasie (opłaty za korzystanie z abonamentów, prenumeraty itp.)	5 952,55 zł

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

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

III. KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał (fundusz) własny wynosi **235 119 802,56 zł**
Udział procentowy w sumie sprawozdania z sytuacji finansowej **77,22 %**

i składa się z:

- | | |
|--|-------------------|
| 1) Kapitału podstawowego | 8 000 000,00 zł |
| 2) Udziałów (akcji) własnych | - 207 772,84 zł |
| 3) Kapitału (funduszu) zapasowego | 141 548 670,35 zł |
| 4) Pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych | 61 743 658,35 zł |
| 5) Zysku z lat ubiegłych
(w tym głównie kapitał z przejścia na MSR) | 5 504 336,99 zł |
| 6) Zysku netto | 18 530 909,71 zł |

Kapitał podstawowy w kwocie **8 000 000,00 zł**

Obejmuje **8 000 000 akcji** po **1 zł** każda i składa się z:

- a) 500 000 akcji serii A imiennych, uprzywilejowanych, gdzie jednej akcji imiennej przysługują dwa głosy na Walnym Zgromadzeniu,
- b) 3 700 000 akcji serii B – imiennych, uprzywilejowanych, gdzie jednej akcji przysługują dwa głosy na Walnym Zgromadzeniu,
- c) 1 300 000 akcji serii C na okaziciela nieuprzywilejowanych,
- d) 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. **123 496 958,68 zł**

Zwiększenia

- przekazanie zysku netto za 2009 r. **18 051 711,67 zł**

<u>Zmniejszenia</u>	- zł
- stan na 31.12.2010 r,	141 548 670,35 zł

Zwiększenie kapitału zapasowego wynika z podziału zysku dokonanego uchwałą nr 3 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, odbytego 01.06.2010 r. – protokół notarialny Rep. A 3086/2010.

Z uchwały tej wynika, że 98% zysku wypracowanego za rok 2009 tj. **18 051 711,67 zł** przeznacza się na kapitał zapasowy, a 2% tj.

368 402,28 zł na kapitał rezerwowy zgodnie ze statutem Spółki.

<u>Kapitał rezerwowy</u> wykazuje kwotę	61 743 658,35 zł
--	------------------

I wynika z:

- Stan B.O.	6 480 256,07 zł
-------------	-----------------

Zwiększenia

- odpis 2% z wyniku za rok 2009	368 402,28 zł
---------------------------------	---------------

- zakup akcji serii E nie zarejestrowanych przez KRS	54 895 000,00 zł
--	------------------

<u>Zmniejszenia</u>	- zł
---------------------	------

- Stan na 31.12.2010 r.	61 743 658,35 zł
-------------------------	------------------

Kwota zwiększenia 54 855 000,00 zł dotyczy wpłat od inwestorów, którzy objęli przydzielone akcji zgodnie z zawartymi umowami. Inwestorzy to 15 funduszy i banków, którym przydzielono 2 000 000 akcji, za które inwestorzy zapłacili kwotę

56 000 000,00 zł

1 105 000,00 zł

stan kapitału rezerwowego	54 895 000,00 zł
---------------------------	------------------

Emisja akcji wynika z uchwały podjętej przez Nadzwyczajne Zgromadzenie Spółki P.A. NOVA S.A. w dniu 17.08.2010 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego poprzez emisję od 1 do 2 000 sztuk akcji serii E, o wartości nominalnej 1 zł każda, w drodze subskrypcji prywatnej w ramach oferty publicznej, z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowym akcjonariuszom oraz zmian w statucie Spółki a także o dematerializacji oraz zmian w statucie Spółki a także o dematerializacji akcji serii E oraz

ubieganiu się o dopuszczenie akcji serii E do obrotu na rynku regulowanym (uchwała).

Treść uchwały została podana do publicznej wiadomości w formie „raportu bieżącego” nr 18/2010 w dniu 17.08.2010 r.

Na podstawie upoważnienia, Zarząd Spółki w dniu 30.11.2010 r. podjął uchwałę w sprawie szczegółowych warunków oferty.

Oferowane akcje nowej emisji są akcjami na okaziciela i mają takie prawa, jak notowane na GPW. Oferta została zrealizowana w okresie od 1 grudnia do 16 grudnia, zgodnie z harmonogramem wpłat.

Do momentu wpisu kapitału do KRS środki pieniężne w wysokości 56 000 000,00 zł zdeponowane są na rachunku BRE banku jako lokata.0 Z momentem wpisu do KRS (21.01.2011 r.) środki zostaną uwolnione po dacie upływu lokaty.

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	<u>5 504 336,99 zł</u>

Wynik za 2010 r. = **zysk netto** wynosi **18 530 909,71 zł**

i jest zgodny z wynikiem ujętym w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

IV. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

1. Rezerwy na zobowiązania

wynoszą **8 560 087,79 zł**

Udział % w sumie sprawozdania z sytuacji

finansowej **2,81 %**

i obejmują:

1) rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 697 570,60 zł
2) Rezerwę na świadczenia emerytalne i podobne	867 517,19 zł
3) pozostałe rezerwy	3 995 000,00 zł

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

1) Stan na początek roku	4 342 437,92 zł
2) Odpisy z tytułu aktualizacji należności	84 904,02 zł
3) Odpisy z tytułu aktualizacji zapasów	0,00 zł
4) Utworzenie rezerw	1 367 517,19 zł
Razem	5 794 859,13 zł
5) Wykorzystanie odpisów	47 482,00 zł
6) Wykorzystanie rezerw	593 821,56 zł
7) Rozwiązanie rezerw	- zł
8) Rozwiązanie odpisów na skutek ustania przyczyn, dla których ich dokonano (zapłata)	23 935,36 zł
Razem zmniejszenia odpisów i rezerw	665 238,92 zł
9) Stan na koniec okresu	5 129 620,21 zł
z tego: - zmniejszono aktywa trwałe	0,00 zł
- zmniejszono aktywa obrotowe	267 103,02 zł
10) Stan rezerw bilansowych (bez podatku odroczonego)	4 862 517,19 zł

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynika z dodatnich różnic przejściowych, na które składają się odsetki od pożyczek (1 872 955,40 zł) oraz utrata różnicy z wyceny kontraktów długoterminowych (15 157 432,40 zł).

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 2010 zwiększone zostały o 500 000,00 z. Nie stanowią kosztów podatkowych.

Rezerwy na świadczenia pracownicze utworzono na:

- | | |
|--------------------------------------|---------------|
| - odprawy emerytalne w wysokości | 32 044,31 zł |
| - niewykorzystane urlopy w wysokości | 241 651,32 zł |

Łącznie zwiększono dotychczasowe rezerwy na świadczenia

pracownicze o:	273 695,63 zł
----------------	---------------

w tym: - odprawy emerytalne	217 392,04 zł
-----------------------------	---------------

- niewykorzystane urlopy	56 303,59 zł
--------------------------	--------------

Nie stanowią kosztów uzyskania przychodów.

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

2. Zobowiązania długoterminowe

wynoszą	11 802 182,08 zł
---------	------------------

Udział procentowy w sumie bilansowej	3,88 %
--------------------------------------	--------

i dotyczą zobowiązań wobec:

1) jednostek powiązanych	0,00 zł
--------------------------	---------

2) pozostałych jednostek	11 802 182,08 zł
--------------------------	------------------

z tego przypada na:

a) kredyty i pożyczki	0,00 zł
-----------------------	---------

b) emisję dłużnych papierów wartościowych	0,00 zł
---	---------

c) inne zobowiązania finansowe	0,00 zł
--------------------------------	---------

d) inne	11 802 182,08 zł
---------	------------------

Inne zobowiązania długoterminowe to:

- zobowiązanie z tytułu leasingu operacyjnego zakwalifikowanego zgodnie z ustawą o rachunkowości i MSR jako leasing finansowy
751 262,08 zł

Leasing dotyczy samochodów i koparek.

- kaucje złożone za wynajem powierzchni handlowych w Andrychowie i Raciborzu w wysokości 50 920,00 zł

- zobowiązania z tytułu niezapłaconej kwoty z zakupu nieruchomości w Jaworznie 11 000 000,00 zł

W zobowiązaniach długoterminowych wykazano część zobowiązania z tytułu w/w umowy leasingu płatną w okresie późniejszym niż 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 Rossman Supermarkety Drogerijne Polska i Polak Dariusz. Kaucja pobrana została na poczet ewentualnych szkód w wynajmowanych pomieszczeniach w Raciborzu.

Ponadto jednostka zakupiła nieruchomości w Jaworznie od GC Investment Sp. z o.o. za kwotę 35 000 000,00 zł
z tego uregulowano 13 040 000,00 zł
pozostało zobowiązanie w wysokości 21 960 000,00 zł
z tego: długoterminowe stanowią 11 000 000,00 zł

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

3. Zobowiązania krótkoterminowe (bez funduszy specjalnych)

wynoszą 48 205 303,62 zł
Udział % w sumie sprawozdania z sytuacji finansowej 15,83 %

i obejmują zobowiązania:

1) wobec jednostek powiązanych	363 059,48 zł
2) wobec pozostałych jednostek	48 425 125,28 zł
z tytułu:	
a) kredytów	17 101 156,18 zł
b) dostaw i usług	18 970 906,08 zł
c) podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	263 047,40 zł
d) wynagrodzeń	84 806,75 zł
e) Innych	12 005 208,87 zł

3.1. Struktura czasowa zobowiązań z tytułu dostaw i usług

Jest następująca:

a) nieprzeterminowane	18 341 823,17	zł
b) przeterminowane płatne:	992 142,39	zł
- do 3 miesięcy	992 142,39	zł
- od 3 do 6 miesięcy	-	zł
- od 6 do 12 miesięcy	-	zł
- powyżej 12 miesięcy	-	zł
Razem a + b	19 333 965,66	zł
w tym: zatrzymane z tyt. gwarancji dobrego wykonania usług	10 640 139,90	zł

Do dnia 31.01.2011 r. uregulowano wymagalne zobowiązania z tytułu dostaw i usług w wysokości 5 317 354,62, co stanowi 29,58% zobowiązań wymagalnych.

3.2. Rozliczenie należnych odsetek z tytułu 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, w którymi jednostka nie współpracuje na co dzień.

W badanym okresie naliczanie odsetek przedstawiało się następująco:

- Stan na początek badanego okresu	0,00	zł
- Naliczono do 31.12.2010 r.	2 588,08	zł
- Zapłacono do 31.12.2010 r.	2 588,08	zł
- Stan na 31.12.2010 r.	0,00	zł

Zobowiązania wobec jednostek powiązanych dotyczą:

- Spółki Budoprojekt	362 779,20	zł
- Spółki San Development	280,20	zł

Pozycje zasadne prawidłowo ujęte w pasywach sprawozdania z sytuacji finansowej.

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 17 101 156,18 zł, która dotyczy kredytu przyznanego przez Podkarpacki Bank Spółdzielczy w Sanoku.

Kredyt został przyznany w oparciu o umowę nr 12/2009 oraz aneks nr 1/2010 z 23.12.2010 r. w kwocie 18 000 000,00 zł na bieżące potrzeby – w rachunku bieżącym.

Na 31.12.2010 r. kredyt został wykorzystany w wysokości

17 101 156,18 zł

Kredyt został potwierdzony i prawidłowo wykazany w pasywach sprawozdania z sytuacji finansowej.

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

- podatek dochodowy od osób fizycznych	59 124,00 zł
- opłaty na PFRON	5 519,00 zł
- składki ZUS	154 385,65 zł
- podatki zarachowane	42 396,21 zł
- korekty ZUS	1 622,54 zł
Razem zobowiązania podatkowe	263 047,40 zł

Zobowiązania podatkowe i z tytułu składek ZUS wynikają z odpowiednich deklaracji oraz list płac. Uregulowane zostały w przypadających terminach. Podatki zarachowane, to naliczone składki ZUS i podatek dochodowy od osób fizycznych w liście płac od nie wypłaconych wynagrodzeń.

Podatek wynosi	27 641,23 zł
Składki ZUS wynoszą	14 754,98 zł
Razem	42 396,21 zł

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

Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń dotyczą:

wynagrodzeń pracowników produkcyjnych w wysokości 84 806,75 zł
- niewypłacone wynagrodzenie z grudnia ponad uzyskane zaliczki.

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 leasingów płatnych w okresie do 12 miesięcy od dnia, na który sporządzono sprawozdanie finansowe	441 243,22 zł
- potrącenia z list płac	5 491,30 zł
- inne rozrachunki z pracownikami (zaliczki, PZU)	10 084,04 zł
- ZFŚS – zgodnie z MRS stanowi zobowiązanie	582 881,14 zł
- zobowiązane za zakupione nieruchomości w Jaworznie od GC Investment S.A. Katowice	10 960 000,00 zł
- pozostałe zobowiązania	5 509,17 zł
Razem inne zobowiązania	12 005 208,87 zł

Inne zobowiązania (bez ZFŚS) zostały rozliczone w miesiącu styczniu 2011 roku, za wyjątkiem rat leasingowych i rat za zakup nieruchomości. 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 stosowanych ustaw.

Spółka nie realizowała restrukturyzacji finansowej.

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

Badana Spółka nie przeprowadzała własnego postępowania układowego ani ugodowego.

4. Fundusze specjalne wynoszą: 582 881,14 zł

Udział % w sumie sprawozdania z sytuacji finansowej 0,19 %
i obejmują:

- Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych 582 881,42 zł

Odpisy na Zakładowy Fundusz Świadczeń Specjalnych 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 2008r.

Środki ZFŚS gromadzone są na wyodrębnionym rachunku bankowym w Deutsche Bank PBC S.A. W badanym roku rachunek ten zostali zasilony środkami w kwocie 124 169,04 zł

Zmiany na koncie ZFŚS przedstawiają się następująco:

- stan B.O. 512 979,26 zł

Zwiększenia

- odpis w koszty za 2010 169 536,17 zł

Zmniejszenia

- wynajem hali sportowej 5 105,10 zł

- opłaty za basen 3 473,17 zł

- kolonie i zielone szkoły 1 374,00 zł

- zapomogi bezzwrotne 12 489,00 zł

- czynsz	10 800,00 zł
- wynajem mieszkania na cele rekreacyjne	6 530,54 zł
- paczki świąteczne dla pracowników	46 032,32 zł
- spotkanie integracyjne pracowników	13 830,16 zł
Razem wydatki	99 634,29 zł
- stan funduszu na 31.12.2010 r.	582 881,14 zł

Stan środków pieniężnych:

- na rachunku bankowym wyodrębnionym	375 129,03 zł
- w kasie	3 398,89 zł
Razem środki pieniężne	378 527,92 zł
Różnica – niedobór środków	204 353,22 zł
w tym : nie zrefundowany odpis NKUP	45 367,13 zł
nie spłacone pożyczki	83 605,00 zł
brak refundacji potrąceń	
pożyczek z list płac	29 916,89 zł
brak refundacji z lat ubiegłych	45 464,20 zł

Udokumentowanie przychodów i rozchodów w ZFŚS jest prawidłowe, tytuły zgodne z regulaminem.

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej stan funduszu prezentowany jest w innych zobowiązaniach krótkoterminowych.

5. Rozliczenia międzyokresowe

wynoszą	225 347,66 zł
Udział % w sumie sprawozdania z sytuacji finansowej	0,07 %

Rozliczenia okresowe obejmują:

- przecenę środków trwałych zakupionych po leasingu operacyjnym (samochody i koparki) 216 715,60 zł
- Odpisy i amortyzacja nie stanowią przychodów i kosztów podatkowych.
- dotację z PHARE, uzyskaną na zakup środków

trwałych w 2005 r. na kwotę	163 000,00 zł
- rozliczona do 31.12.2010 r.	154 367,94 zł
- stan na 31.12.2010 r.	8 632,06 zł

Tytuły rozliczeń międzyokresowych zostały prawidłowo zakwalifikowane, właściwie udokumentowane i prawidłowo wykazane w pasywach sprawozdania z sytuacji finansowej.

V. WYNIK FINANSOWY, PODATKI

1. Przychody, zyski, koszty i straty oraz wynik finansowy wynikające z rachunku zysku i strat – wariant porównawczy na dzień 31.12.2010 r. są następujące:

(w złotych)

Treść	Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi, pozostałe przychody i zyski	Odpowiadające im koszty i straty	Wynik + zysk - strata
1	2	3	4
A do B Działalność operacyjna	200 159 453,95	177 753 628,39	+ 22 405 825,56
w tym:			
I. Produkty netto (2-3)	193 362 625,82	171 706 224,90	+ 21 656 400,92
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wart. dodatnia, zmniejsz - wart. ujemna)	-	-	-
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	-	-	-
IV. Towary i materiały (2-3)	6 796 828,13	6 047 403,49	+ 749 424,64
C. Zysk ze sprzedaży (A.I.4 + A.IV.4)	-	-	+ 22 405 825,56
D. Pozostałe przychody operacyjne	535 325,70	-	-
E. Pozostałe koszty operac.	-	811 338,77	-
1 Wynik na pozostałej działalności operacyjnej (D2 - E ³)		-	- 276 013,07
F. Zysk na działalności operacyjnej Σ (C + E.1)	-	-	+ 22 129 812,49
G. Przychody finansowe	1 750 617,19	-	-

G. Przychody finansowe	1 750 617,19	-	-
H. Koszty finansowe	-	1 141 628,07	-
1. Wynik na działalności finansowej (G2 - H ³)	-	-	+ 608 989,12
I. Zysk z działalności gospodarczej Σ (F+H.1)	-	-	+ 22 738 801,61
J. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	-	-	-
I. Zyski nadzwyczajne	-	-	-
II. Straty nadzwyczajne	-	-	-
K. Zysk brutto (I +/- J)	-	-	- 22 738 801,61
L. Podatek dochodowy w tym:	-	-	4 207 891,90
I. Część bieżąca	-	-	1 969 925,00
II. Część odroczone	-	-	2 237 966,90
M. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-	-
N. Zysk netto (K - L - M)	-	-	18 530 909,71

Zysk wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów jest wynikiem prawidłowo obliczonym z działalności operacyjnej i działalności pozostałych, tj. finansowej i pozostałej operacyjnej.

Zysk stanowi różnicę kompletnych przychodów i kosztów danego okresu obrotowego.

Przychody i koszty są właściwie udokumentowane i prawidłowo wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

2. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Pozostałe przychody operacyjne	10 515 852,92 zł
Pozostałe koszty operacyjne	10 791 865,99 zł
Strata	276 013,07 zł

Pozostałe przychody operacyjne obejmują następujące tytuły:

- Przychody ze sprzedaży nieruchomości
w Chorzowie i Sanoku 10 114 000,00 zł
- Przychody ze sprzedaży ruchomych środków
trwałych (samochody, kserokopiarki) 28 540,99 zł

- Zapłata za należności objęte odpisem (przychód niepodatkowy)	23 935,36 zł
- Odszkodowania od komornika	17 304,66 zł
- Odszkodowania od ubezpieczycieli	19 271,89 zł
- Wynagrodzenie płatnika	2 010,28 zł
- Odpis do wysokości amortyzacji przekwalifikowanych z leasingu operacyjnego w finansowy koparek i samochodów – przychód niepodatkowy	72 238,56 zł
- Zwrot podatku VAT za 2005 r. (paliwo)	14 658,00 zł
- Umorzenie zobowiązań	23 308,89 zł
- Pozostałe (zwrot kosztów sądowych i inne drobne)	14 096,36 zł
- Pożytki z nieruchomości	160 294,76 zł
- Rozliczenie dotacji – niepodatkowa	26 193,16 zł
Razem pozostałe przychody operacyjne	10 515 852,92 zł
W tym: niepodatkowe	122 367,08 zł

Pozostałe przychody operacyjne zostały prawidłowo sklasyfikowane, odpowiednio udokumentowane, kompletnie i prawidłowo wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, jako wartości wynikowe (zysk/strata ze sprzedaży majątku trwałego).

Na pozostałe koszty operacyjne przypadają następujące tytuły:

- Koszt sprzedanych nieruchomości	9 963 175,99 zł
- Koszt sprzedanych ruchomych środków trwałych	22 054,23 zł
- Darowizny NKUP	38 797,22 zł
- Koszty z inwestycji w nieruchomości	347 978,10 zł
w tym: ponadbudżetowe koszty ze sprzedaży nieruchomości w Chorzowie	347 978,10 zł
- Odszkodowania – uszkodzenia budowlane	328,92 zł

- Koszty sądowe, poniesione w celu odzyskania należności	3 645,13 zł
- Wyksięgowanie środków trwałych w pełni nieumorzonych z przekształconego leasingu NKUP	297 894,44 zł
- Pozostałe (podatek od nieruchomości, korekty i umorzenie należności) NKUP	116 874,76 zł
- Pozostałe	1 117,20 zł
Razem	10 791 865,99 zł
w tym: niepodatkowe	453 566,42 zł

Pozostałe koszty operacyjne zostały prawidłowo zakwalifikowane, odpowiednio udokumentowane, są kompletne i prawidłowo ujęte w sprawozdaniu z sytuacji finansowej (wg obowiązującej prezentacji).

3. DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA

Przychody finansowe	1 750 617,19 zł
Koszty finansowe	1 141 628,07 zł
Zysk	608 989,12 zł

Przychody finansowe dotyczą:

• Odsetki od pożyczek	1 293 785,42 zł
w tym: naliczone - niepodatkowe	872 955,40 zł
• Odsetki bankowe	290 256,50 zł
w tym: - od lokat	290 198,43 zł
- z rachunku bieżącego	58,07 zł
• Odsetki z obligacji	88 646,89 zł
• Odsetki uzyskane od kontrahentów	936,79 zł
• Dodatnie różnice kursowe	66 685,72 zł
w tym: zrealizowane	66 685,72 zł
• Pozostałe przychody finansowe	10 305,87 zł
w tym: - zwrot podatku za 2006 r.	10 305,87 zł

Przychody finansowe są właściwie zakwalifikowane. Udokumentowane zostały przelewami, notami księgowymi, decyzjami urzędów, w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, zostały prawidłowo wykazane.

Koszty finansowe obejmują:

• Ujemne różnice kursowe zrealizowane	44 689,99	zł
• Odsetki od kredytu długoterminowego	795 899,62	zł
• Odsetki budżetowe - NKUP	2 308,50	zł
• Odsetki zapłacone dostawcom	2 588,08	zł
• Odsetki leasingowe – NKUP	38 148,68	zł
• Koszty gwarancji bankowych	148 931,66	zł
• Koszty GPW – wynagrodzenie Domu Maklerskiego	9 560,00	zł
• Ujemne różnice kursowe	57 417,74	zł
w tym: przywołane z 2009 r. – NKUP	41 398,81	zł
• Pozostałe – opłata za uczestnictwo emitenta na giełdzie	42 083,80	zł
Razem koszty finansowe	1 141 628,07	zł

Główne pozycje kosztów finansowych to odsetki od kredytów i regulowane z leasingu oraz 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.

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

- działalność budowlana i deweloperska oraz bezpośrednio związana z realizacją kontraktów budowlanych	188 962 727,39 zł
- działalność projektowa	1 677 181,57 zł
- działalność informatyczna	1 200 581,31 zł
- sprzedaż pozostałych usług	18 323,87 zł
- najem nieruchomości	1 503 811,68 zł
Razem	193 362 625,82 zł

Podstawową działalnością badanej jednostki, z której przychody stanowią 96,9% 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 sporządzane 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.

Dla realizacji zadań Spółka ponosi koszty, które ewidencjonowane są w układzie rodzajowym i rozliczane metodą doliczeniową na konkretne zadania produkcyjne. Spółka sporządza sprawozdania z całkowitych dochodów w układzie kalkulacyjnym.

W badanym okresie jednostka poniosła następujące **koszty rodzajowe**:

- Amortyzacja	1 907 966,69 zł
- Koszty zakupu materiałów i energii	23 526 488,81 zł
- Koszty usług	141 940 249,32 zł
w tym: usługi podwykonawcze	134 097 107,97 zł
- Koszty wynagrodzeń	7 074 390,40 zł
- Koszty ubezpieczeń i innych świadczeń	1 318 810,77 zł
- Koszty podatków i opłat	497 519,67 zł
- Pozostałe koszty proste	1 432 779,79 zł
Razem koszty rodzajowe	177 698 205,45 zł

Koszty rodzajowe zostały prawidłowo udokumentowane odpisami amortyzacji, fakturami VAT, deklaracjami, listami płac, opłatami, polisami oraz innymi niezbędnymi dokumentami.

Koszty są kompletne i współmierne z kosztami sprzedanych produktów.

Uzgodnienie kręgu kosztów przedstawia się następująco:

- Koszty rodzajowe	177 698 205,45 zł
- Zmiana stanu zapasów i rozliczeń międzyokresowych	+ 762 798,25 zł
- Koszt wytworzenia produktów na potrzeby własne	- 6 754 778,80 zł
Razem	171 706 224,90 zł

Z tego przypada na:

- Koszty sprzedaży	589 693,69 zł
- Koszty ogólnego zarządu	2 880 891,65 zł

Koszt wytworzenia sprzedanych produktów 168 235 639,56 zł

Koszty wytworzenia zostały prawidłowo udokumentowane, są kompletne i prawidłowo ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Przychody i koszty sprzedanych towarów przedstawiają się następująco:

- Przychody ze sprzedaży	6 796 828,13 zł
- Wartość sprzedanych towarów	6 047 403,49 zł
Wynik – zysk	749 424,64 zł

Powyższe dane są prawidłowe i zgodne z danymi ujętymi w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Zyski i straty nadzwyczajne

W 2010 r. nie wystąpiły.

4. OBOWIAZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU (zwiększenia straty)

Podatek dochodowy bieżący	1 969 925,00 zł
Inne obciążenia zysku	0,00 zł
Zysk netto	18 530 909,71 zł

Na obowiązkowe zmniejszenia zysku składają się

- Podatek dochodowy od osób prawnych – CIT 8	1 969 925,00 zł
- Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego – zmniejszenie	- 146 619,00 zł
- Zmiana stanu rezerw z tytułu odroczonego	

podatku dochodowego – zwiększenie	+ 2 384 585,90 zł
Razem podatek dochodowy	4 207 891,90 zł

USTALENIE PODSTAWY OPODATKOWANIA:

Wyliczenie podstawy do naliczenia podatku dochodowego Spółki P.A. NOVA S.A. przedstawia się następująco:

ROZLICZENIE GŁÓWNYCH POZYCJI RÓŻNIĄCYCH PODSTAWĘ OPODATKOWANIA PODATKIEM DOCHODOWYM OD WYNIKU FINANSOWEGO (ZYSKU, STRATY) BRUTTO

w 2010 r.

w zł

Lp.	T Y T U Ł	Dane za bieżący rok obrotowy
	A	B
I.	WYNIK FINANSOWY (ZYSK, STRATA) BRUTTO	22 738 801,61
	–	
II.	PRZYCHODY WYŁĄCZONE Z OPODATKOWANIA, w tym:	- 51 184 944,95
	1. Przychody ustalone w związku z wyceną kontraktową	- 51 184 944,95
	2.	
	3.	
	...	
	–	
III.	Przychody i zyski nadzwyczajne ujęte księgowo, lecz nie wliczone do podstawy opodatkowania (różnice trwałe), w tym:	- 123 022,37
	1. Zapłacone należności uprzednio objęte odpisem	23 935,36
	2. Dotacja – rozliczona	26 193,16
	3. Przywrócone ujemne różnice	655,29
	4. Odpis amortyzacji i rozliczeń RMK	72 238,56
	–	
IV.	Przychody i zyski nadzwyczajne ujęte księgowo, przejściowo niestanowiące przychodu podatkowego, w tym:	- 16 030 390,80
	1. Naliczone odsetki od pożyczek	872 955,40
	2. Wynik na długoterminowych kontraktach	15 157 435,40
	...	

Lp.	T Y T U Ł	Dane za bieżący rok obrotowy
	A	B
	+	
V.	Przychody podatkowe nieuwjęte w księgach, w tym:	-
	1.	
	2.	
	3.	
	...	
	+	
VI.	Przychody podatkowe nieuwjęte w wyniku roku obrotowego, w tym:	+ 284 890,63
	1. Zapłata odsetek ujętych w wyniku 2009 r.	284 890,63
	2.	
	3.	
	...	
VII.	Razem przychody różniące wynik finansowy brutto i podstawę opodatkowania (-II-III-IV+V+VI)	- 67 053 467,49
	+	
VIII.	Koszty dotyczące przychodów wyłączonych z opodatkowania, w tym:	+ 51 184 944,95
	1. Koszty związane z wyceną kontraktów	51 194 944,95
	...	
	+	
IX.	Koszty i straty nadzwyczajne ujęte księgowo, niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (różnice trwałe), w tym:	+ 4 350 639,70
	1. Amortyzacja od środków trwałych przekształconych z leasing, użytkowanych wieczysto	570 589,01
	2. Koszty reprezentacji	145 674,76
	3. Darowizny	38 797,22
	4. Przeszacowana wartość nieruchomości w Chorzowie	2 988 450,00
	5. Pozostałe	607 128,71
	- odpis aktualizacyjny na należności,	
	- umorzenie naliczonego PFRON itp,	
	- wartość netto środków trwałych zlikwidowanych	
	+	

Lp.	T Y T U Ł	Dane za bieżący rok obrotowy
	A	B
X.	Koszty i straty ujęte księgowo, przejściowo niestanowiące kosztów uzyskania przychodów, w tym:	+ 853 705,44
	1. Nie zapłacone ZUS płatnika	14 754,98
	2. Rezerwa na świadczenia emerytalne	273 695,63
	3. Rezerwy na naprawy gwarancyjne	500 000,00
	4. Pozostałe	65 254,83
	-	
XI.	Koszty podatkowe nieujęte w księgach, w tym:	-
	1.	
	2.	
	...	
	-	
XII.	Koszty podatkowe stanowiące koszt uzyskania, nieujęte w wyniku roku obrotowego, w tym:	- 1 706 597,10
	1. Zapłacone raty przekształconego leasingu	587 076,28
	2. Koszty związane z emisją akcji	1 105 000,00
	3. Zapłacony ZUS z 2009 r.	14 520,82
XIII.	Razem koszty różniące wynik finansowy brutto i podstawę opodatkowania (VIII+IX+X-XI-XII)	+ 54 682 692,99
	±	+ 54 682 692,99
XIV.	Inne, w tym:	-
	1.	
	2.	
	...	
XV.	Dochód podatkowy	10 440 265,67
	-	
XVI.	Darowizny uznane podatkowo	-
	-	
XVII.	Część straty podatkowej z lat ubiegłych	-
	±	
XVIII.	Inne, w tym:	-
	1.	
	2.	
	...	
XIX.	PODSTAWA OPODATKOWANIA	10 368 027,00
XX.	PODATEK DOCHODOWY ZA ROK OBROTOWY = (XIX x stopa podatkowa)	1 969 925,00

Dane przyjęte do wyliczenia podatku dochodowego są ustalone kompletnie i prawidłowo.

5. PODATKI - ROZLICZENIA Z BUDŻETEM

1) Podatek dochodowy od osób prawnych	1 969 925,00	zł
2) Podatek od nieruchomości	264 917,80	zł
3) Opłata za wieczyste użytkowanie gruntów	70 058,54	zł
4) Podatek od środków transportowych	1 824,00	zł
5) Podatek od towarów i usług VAT – (nadwyżka naliczonego nad należnym)	1 008 685,00	zł
6) Podatek dochodowy od osób fizycznych	627 313,00	zł
7) Składki na ubezpieczenia społeczne, zdrowotne, FP i FGŚP	2 143 281,71	zł
8) Opłaty na PFRON	91 397,00	zł
9) Podatek PCC	19,00	zł
10) Podatki zarachowane	42 396,21	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 1 969 925,00 zł.

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

a) Bilans otwarcia	2 279 612,00	zł
b) Naliczony za rok 2010	1 969 925,00	zł
Razem zobowiązanie	4 249 537,00	zł
c) Zapłacono w ciągu roku 2010	2 248 962,00	zł
d) Stan na 31.12.2010 r. (należność)	2 000 575,00	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, Przemyślu, Kędzierzynie – Koźlu, Bielsku-Białej, Kłodzku, Stalowej Woli, Skawinie, Pyskowicach, Biłgoraju, Końskich, Łodygowicach, Opolu, Gorlicach.

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	552,00 zł
b) Naliczony za rok 2010	264 917,80 zł
c) Zapłacono w ciągu 2010 r.	265 469,80 zł
d) Stan na 31.12.2010 r.	0,00 zł
z tego w koszty rodzajowe naliczono	145 991,00 zł

3) Opłata za wieczyste użytkowanie gruntów

Opłata dotyczy Gliwic, Raciborza, Oświęcimia, Sanoka, Andrychowa, Zamościa, Chrzanowa, Wadowic, Przemyśla, Stalowej Woli, Jaworzna i Biłgoraja – wg decyzji urzędów gmin lub miast, w których Spółka nabyła grunty do celów [redukcyjnych lub na własność.

Zapłata przedstawia się następująco:

a) Bilans otwarcia	2 836,85 zł
b) Naliczono za rok 2010	70 058,54 zł
c) Zapłacono w ciągu 2010 r.	72 895,39 zł
d) Stan na 31.12.2010 r.	- zł

Zobowiązanie wynika z decyzji urzędów i zostało uregulowane w obowiązujących terminach.

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 5.02.2010 r. i zapłacony w całości w miesiącu lutym 2010 r.

a) bilans otwarcia	0,00	zł
b) naliczony za 2010 r.	1 824,00	zł
c) zapłacono w ciągu roku 2010	1 824,00	zł
d) stan na 31.12.2010 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 2010 r.	45 537 917,00	zł
Naliczony za 2010 r.	46 546 602,00	zł
Różnica – podatek VAT naliczony	1 008 685,00	zł

(nadwyżka podatku VAT naliczonego nad należnym)

Płatność podatku VAT przedstawiała się następująco:

a) bilans otwarcia – zobowiązanie	163 399,00	zł
b) naliczony za 2010 r. - należność	1 008 685,00	zł
Razem - należność	- 845 286,00	zł
c) uregulowano w 2010 r.	5 835 515,00	zł
d) stan na 31.12.2010 r. – należność przeniesiona do odliczenia	6 680 801,00	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	74 138,00	zł
b) naliczony za 2010 r.	654 954,23	zł
w tym: z zarachowanych	27 641,23	zł
	Razem	729 092,23 zł
c) Potrącono tytułem terminowej płatności	1 880,00	zł
d) zapłacono w ciągu 2010 roku	640 447,00	zł
e) stan na koniec 2010 r.	86 765,23	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 cywilnoprawnych w części składek zdrowotnych. Płatności wynikają z deklaracji DRA sporządzonych komputerowo, list płac oraz rachunków wykonawców / zleceniobiorców.

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

a) bilans otwarcia	175 002,57	zł
b) naliczone za 2010 r.	2 158 036,69	zł
w tym: z zarachowanych	14 754,98	zł
c) pomniejszone o wypłaty zasiłków ZUS	130 597,73	zł
d) do zapłaty za 2010 rok	2 202 441,53	zł
e) zapłacono w ciągu 2010 roku	2 033 300,90	zł

f) Korekta z lat ubiegłych do zapłaty	+ 1 622,54	zł
g) stan na 31.12.2010 r.	170 763,17	zł

Zobowiązanie zostało uregulowane w miesiącu styczniu 2011 r.

8) Oplaty na PFRON

Badana jednostka zatrudnia 2 osoby niepełnosprawne, wobec czego zobowiązana jest do dokonywania opłat na PFRON.

W celu zredukowania zobowiązań wobec PFRON Spółka korzysta z dostaw zakładów pracy chronionej, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Wyliczenia należnych opłat dokumentowane są deklaracjami DEK-0-1. Płatność opłat przedstawia się następująco:

a) bilans otwarcia	4 868,00	zł
b) naliczone za 2010 rok	91 397,00	zł
c) zapłacono w 2010 roku	90 746,00	zł
d) Stan na 31.12.2010 r.	5 519,00	zł

Zobowiązanie zostało uregulowane w miesiącu styczniu i lutym 2011 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

Podatek od czynności cywilnoprawnych w 2010 naliczono i uregulowano w łącznej kwocie 19,00 zł.

Opłaty PCC dotyczą ustanowienia hipoteki kaucyjnej. 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, aby mieć pewność, że zostały prawidłowo ustalone. Z tego względu niektóre nieprawidłowości mogą zostać niewykryte.

6. ROZLICZENIE Z WYKORZYSTANIA DOTACJI

Badana jednostka uzyskała w latach ubiegłych dotację na zakupy aktywów trwałych w kwocie **163 000,00 zł.**

Rozliczono dotację w wysokości **154 363,94 zł**

z tego w 2010 roku **26 193,16 zł**

Pozostało do rozliczenia **8 632,06 zł.**

VI. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, OGRANICZENIA

W PRAWACH WŁASNOŚCI

1. Wykaz szczegółowy grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki wg stanu na 31.12.2010 r.

Lp	Zobowiązanie zabezpieczone	Stan na 31.12.2010 r.			Stan na 31.12.2009 r.		
		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
I.	Hipotecznie w tym:	19 872 156,18	32 600 000,00	10,71	9 309 627,94	15 600 000,00	7,33
1.	Hipoteka na nieruchomości w Zamościu i Kędzierzynie		27 000 000,00 (10 000 000,00 17 000 000,00)	8,87	4 188 899,00	4 188 899,00	1,96
2.	Hipoteka na nieruchomości w Gliwicach ul. Górnych Wałów		5 600 000,00	1,84			

II.	Zastaw na rzeczach ruchomych w tym:						
1.	Zastaw na środkach pieniężnych		2 988 206,00	0,98			
III.	Zastaw na prawach						
IV.	Zastaw rejestrowy						
V.	Przewłaszczenie na zabezpieczenie w tym:						
1.	Prawa z polisy ubezpieczeniowej						
VI.	Zastrzeżenie własności sprzedanej rzeczy						
VII	INNE:						
1.	Weksel In blanco						
2.	Poręczenie		10 091 019,00	3,31			
	Razem	19 872 156,18	45 679 225,00	15,00	13 490 526,94	19780 899,00	9,29

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

Kredyt przyznany został w oparciu o umowę kredytową nr 12/2009 z dnia 30.06.2009 r. i aneks z 31.12.2010 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.

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, a także wobec banków za udzielone kredyty jednostkom zależnym, w tym:

- poręczenie wekslowe do kwoty 7 200 000,00 wobec Deutsche Bank O/Gliwice za udzielony kredyt Spółce z o.o. „Park Handlowy Chorzów”. Poręczenie udziałami i spłatą kredytu wobec PKO BP O/Warszawa za udzielony kredyt Spółce z o.o. – San Development do wysokości 730 000 Euro, o wartości 2 891 019,00 zł.

Zabezpieczeniu gwarancyjnemu podlega utworzona w Deutsche Bank PBC SA w Warszawie O/Gliwice linia gwarancyjna odnawialna do wysokości 10 000 000,00 zł, którą wykorzystano w wysokości 2 697 836,97 zł.

Linia zabezpieczona została hipoteką kaucyjną w wysokości 5 600 000,00 zł na nieruchomości położonej w Gliwicach, przy ulicy Górnych Wałów 42, wpisanej do ksiąg wieczystych przez Sąd Rejonowy w Gliwicach oraz zastawem pieniężnym w wysokości 2 988 206,00 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 2010 r. sporządzone jest metodą pośrednią, w oparciu o dane sprawozdania z sytuacji finansowej, sprawozdania z całkowitych dochodów oraz dane pomocnicze.

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

W grupie A w pozycji inne korekty wykazano kwotę **+ 49 857 745,65 zł** która obejmuje:

- zmianę stanu zobowiązań długoterminowych,
- spłatę zobowiązań leasingowych,
- przecena środków trwałych wg wartości rynkowej

W grupie B wykazano **wydatki** stanowiące kwotę **- 77 729 185,15 zł** dotyczące:

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

W grupie C wykazano **wydatki** na kwotę **+ 8 505 118,49 zł**

- płatność z tytułu leasingów
- zapłacone odsetki
- spłata kredytów i pożyczek

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).

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 2010 (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 Spółki.

Zostało sporządzone zgodnie z art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości. Spełnia wymogi kompletności, rzetelności oraz poprawności 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 FINANSOWEGO

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 ROK 2010

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 66 stron maszynopisu kolejno ponumerowanych. Każdą ze stron oznaczono, umieszczając na niej obok numeru strony podpis biegłego rewidenta.
2. Do raportu załącza się sprawozdanie finansowe 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).

mgr Janina Hul

nr ewid. 7758



kluczowy biegły rewident

przeprowadzający badanie w imieniu

MW RAFIN Sp. z o.o.

Spółka Komandytowa nr ewid. 3076

Podmiot uprawniony

MW RAFIN

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
SPÓŁKA KOMANDYTOWA
41-200 Sosnowiec, ul. Kilińskiego 54/III/3
Podmiot uprawniony nr 3076 

P R E Z E S
Biegły Rewident


Marjan Welśło
nr ewid. 5424

Sosnowiec, dnia 10 marca 2011 r.

C./T.62

WYNIKI EKONOMICZNO-FINANSOWE

Lp.	W S K A Ź N I K	Wykonanie w cenach bieżących		Wskaźnik procentowy
		w roku badanym	w roku poprzednim	
	A	B	C	E
I.	Przychody ogółem, w tym z tytułu:	202 446	199 247	101,61
	1) sprzedaży produktów i usług	193 363	192 512	100,44
	2) pozostałej sprzedaży	-	-	-
	3) sprzedaży materiałów	6 797	4 461	152,36
	4) pozostałych przychodów operacyjnych	535	578	92,56
	5) przychodów finansowych	1751	1 696	103,24
	6) zysków nadzwyczajnych	-	-	-
II.	Koszty uzyskania przychodów, w tym z tytułu:	179 707	176 427	101,86
	1) sprzedaży produktów i usług	111 707	171 280	100,25
	2) pozostałej sprzedaży	-	-	-
	3) sprzedaży materiałów	6 047	3 953	152,97
	4) pozostałych kosztów operacyjnych	811	633	128,12
	5) kosztów finansowych	1 142	561	203,57
	6) strat nadzwyczajnych	-	-	-
III.	Wynik finansowy brutto (I – II)	+ 22 739	22 820	99,65
IV.	Podatek dochodowy bieżący	1 970	- 4 400	95,64
V.	Inne obciążenia wyniku finansowego	2 238	-	-
VI.	Wynik finansowy netto (III–IV–V)	+ 18 531	18 420	100,60

Data sporządzenia

Sporządzający

Gł. Księgowy badanej jednostki

Badający/Aplikant

**WSKAŹNIKI
ZYSKOWNOŚCI, PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ I ZADŁUŻENIA
(struktury finansowania majątku)
za 2010 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					
$\frac{\text{Zysk netto} \times 100}{\text{Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	$\frac{18\,531 \times 100}{200\,159}$	$\frac{18\,420 \times 100}{196\,974}$	9,26	9,35	- 0,09
2. Rentowność brutto sprzedaży					
$\frac{\text{Wynik brutto ze sprzedaży} \times 100}{\text{Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	$\frac{22\,406 \times 100}{200\,159}$	$\frac{21\,740 \times 100}{196\,974}$	11,19	11,04	+ 0,15
3. Wskaźnik zyskowności ogółem majątku (ROA)					
$\frac{\text{Zysk netto} \times 100}{\text{Przeciętny stan aktywów}}$	$\frac{18\,531 \times 100}{258\,710}$	$\frac{18\,420 \times 100}{202\,099}$	7,17	9,11	- 1,94
4. Skorygowany wskaźnik zyskowności ogółem majątku (ROA _I)					
$\frac{\text{Zysk netto} + \text{odsetki zapłacone netto (tj. bez p.d.o.p.)} \times 100}{\text{Przeciętny stan aktywów}}$	$\frac{19\,370 \times 100}{258\,710}$	$\frac{18\,659 \times 100}{202\,099}$	7,49	9,23	- 1,74
5. Wskaźnik produktywności aktywów trwałych					
$\frac{\text{Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}{\text{Przeciętny stan aktywów trwałych}}$	$\frac{200\,159}{144\,390}$	$\frac{196\,974}{87\,227}$	1,39	2,26	- 0,87
6. Wskaźnik zyskowności kapitałów własnych (ROE)					
$\frac{\text{Zysk netto} \times 100}{\text{Przeciętny stan kapitału (funduszu) własnego}}$	$\frac{18\,531 \times 100}{198\,458}$	$\frac{18\,420 \times 100}{152\,639}$	9,34	12,07	- 2,73
7. Skala dźwigni finansowej					
$\frac{\text{Zysk kapitałów własnych (poz.6)} - \text{skorygowana zyskowność majątku (poz. 4)}}{\text{Zysk kapitałów własnych (poz.6)}}$	9,34 - 7,49	12,07 - 9,23	1,85	2,84	- 0,99

1	2	3	4	5	6
WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ					
8.	Wskaźnik pokrycia bieżących zobowiązań				
	Aktywa obrotowe	108 999	119 642		
	Zobowiązania krótkoterminowe	48 788	29 660	2,23	4,03
					- 1,80
9.	Wskaźnik szybkości spłaty zobowiązań				
	Aktywa obrotowe – zapasy + KRM ^{x)}	108 915	119 540	2,23	4,03
	Zobowiązania krótkoterminowe	48 788	29 666		- 1,80
10.	Wskaźnik płynności bardzo szybki				
	Środki pieniężne i inne aktywa	8 840	27 052		
	Zobowiązania krótkoterminowe	48 788	29 666	0,18	0,91
					- 0,73
11.	Wskaźnik obrotu należnościami w razach				
	Przychód ze sprzedaży produktów i towarów	200 159	196 974		
	Przeciętny stan należności minus VAT ²⁾	37 255	28 366	5,37	6,94
					- 1,57
12.	Wskaźnik obrotu należnościami w dniach				
	Liczba dni w okresie (365)	365	365	68	53
	Wskaźnik obrotu nał. w razach	5,37	6,94		- 15
13.	Wskaźnik obrotu zobowiązaniami w razach				
	Koszt własny sprzedanych towarów i materiałów + koszt wytworzenia produktów	177 754	175 234		
	Przeciętny stan zobowiązań z tyt. dostaw i usług minus VAT	18 764	20 152	9,47	8,70
					+ 0,77
14.	Wskaźnik obrotu zobowiązaniami w dniach				
	Liczba dni w okresie (365)	365	365		
	Wskaźnik obrotu zob. w razach	9,47	8,70	39	42
					+ 3
15.	Wskaźnik obrotu zapasami materiałów w razach				
	Koszt zużytych materiałów i towarów	-	-	-	-
	Przeciętny stan zapasów towarów				
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				

1		2	3	4	5	6
WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA (STRUKTURY FINANSOWANIA MAJĄTKU)						
19.	Wskaźnik zadłużenia - ogółem					
	Zobowiązanie ogółem ³⁾	69 151	42 253	0,23	0,20	- 0,03
	Aktywa ogółem	304 496	212 924			
20.	Wskaźnik pokrycia aktywów kapitałami własnymi					
	Kapitały własne	235 120	161 795	0,77	0,76	+ 0,01
	Aktywa ogółem	304 495	212 924			
21.	Pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym i rezerwami długoterminowymi					
	Kapitał (fundusz) własny ¹⁾	235 120	161 795	1,20	1,73	- 0,53
	Aktywa trwałe	195 497	93 282			
22.	Wskaźnik trwałości struktury finansowania					
	Kapitał (fundusz) własny + zobowiązania długoterminowe + rezerwy długoterminowe	212 162	173 068	0,70	0,81	- 0,11
	Aktywa ogółem	304 495	212 924			
23.	Wskaźnik pokrycia zobowiązań nadwyżką finansową					
	Zysk netto + roczna amortyzacja	20 439	20 166	0,37	0,41	- 0,04
	Przeciętny stan zobowiązań ogółem (długoterminowe + krótkoterminowe)	55 701	49 461			

- 1) Jeżeli występuje strata bilansowa netto obliczamy tylko wskaźnik 1 i 2 (nie obliczamy wskaźników 3, 4, 6 - 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 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

Załącznik Nr 4

Nazwa wskaźnika i sposób obliczenia		Kwoty [zł]		Wskaźnik		Zmiana wskaźnika + poprawa - pogorszenie
		2	3	za rok badany	za rok poprzedni	
1					5	6
Wskaźniki wewnętrzne (dane pochodzą z jednostki gospodarczej) – liczone w oparciu o ilość akcji						
1.	Wskaźnik produktywności jednej akcji (SPS)					
	Przychody ze sprzedaży	200 159 453,95	196 973 583,18	25,02	24,62	+ 0,40
	Przeciętna ilość wyemitowanych akcji	8 000 000	8 000 000			
2.	Wskaźnik zyskowności jednej akcji (EPS)					
	Zysk netto	18 530 909,71	18 420 113,95	2,32	2,30	+ 0,02
	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	20 438 876,40	20 165 760,26	2,55	2,52	+ 0,03
	Przeciętna ilość wyemitowanych akcji	8 000 000	8 000 000			
5.	Wskaźnik wartości księgowej jednej akcji (BVPS)					
	Kapitał własny	235 119 802,56	161 794 795,66	29,39	20,22	+ 9,17
	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					
8.	Wskaźnik zyskowności cenowej jednej akcji (EPS/P)				
	Zysk netto na jedną akcję x 100	2,32	2,30	7,61	10,22
	Cena rynkowa jednej akcji	30,50	22,50		- 2,61
9.	Wskaźnik stopy dywidendy (DY)				
	Dywidenda na jedną akcję x 100	-	-	-	-
	Cena rynkowa jednej akcji	-	-	-	-
10.	Wskaźnik pokrycia dywidendy ceną rynkową jednej akcji (PID)				
	Cena rynkowa jednej akcji	-	-	-	-
	Dywidenda na jedną akcję	-	-	-	-
11.	Wskaźnik pokrycia zysku netto ceną rynkową jednej akcji (PIE)				
	Cena rynkowa jednej akcji	30,50	22,50	13,15	9,78
	Zysk netto na jedną akcję	2,32	2,30		+ 3,37
12.	Wskaźnik nadwyżki finansowej do ceny rynkowej akcji (CFPS/P)				
	Zysk netto + amortyzacja x 100	2,55	2,52	8,36	11,20
	Cena rynkowa jednej akcji	30,50	22,50		- 2,84
13.	Wskaźnik ceny rynkowej do nadwyżki finansowej na jedną akcję (PICFPS)				
	Cena rynkowa jednej akcji	30,50	22,50	11,96	8,93
	Zysk netto + amortyzacja	2,55	2,52		+ 3,03
14.	Wskaźnik giełdowego kursu akcji (WGKA)				
	Cena rynkowa jednej akcji	30,50	22,50	30,50	22,50
	Wartość nominalna jednej akcji	1,00	1,00		+ 8,00
15.	Wskaźnik ceny rynkowej do wartości księgowej jednej akcji (PIBVPS)				
	Cena rynkowa jednej akcji	30,50	22,50	1,04	1,11
	Wartość księgowa jednej akcji	29,39	20,22		- 0,07

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

Jednostka badana:
P.A. NOVA S.A. w Gliwicach

WSKAŹNIKI Z RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Lp.	Nazwa wskaźnika	Sposób obliczenia wskaźnika	Okres		Zmiana stanu wskaźnika Poprawa + Pogorszenie - (4-5)
			badany	poprzedni	
A	B	C	D	E	F
1.	Wskaźnik udziału zysku netto w stanie środków pieniężnych z działalności operacyjnej	zysk netto środki pieniężne z działalności operacyjnej	0,37	0,73	- 0,36
2.	Wskaźnik udziału amortyzacji w stanie środków pieniężnych z działalności operacyjnej	amortyzacja środki pieniężne z działalności operacyjnej	0,04	0,07	+ 0,03
3.	Wskaźnik zdolności wypracowania środków pieniężnych z działalności operacyjnej	środki pieniężne netto z działalności operacyjnej środki pieniężne netto z działalności operacyjnej + wpływ z działalności finansowej	0,48	0,78	- 0,30
4.	Wskaźnik sfinansowania inwestycji w rzeczowym majątku trwałym oraz WNIP	nakłady na środki trwałe i WNIP środki pieniężne z działalności operacyjnej	0,04	0,06	+ 0,02
5.	Wskaźnik ogólnej wystarczalności środków	środki pieniężne z działalności operacyjnej wydatki z działalności inwestycyjnej oraz finansowej	1,06	11,34	- 10,28
6.	Wskaźnik pokrycia odsetek	odsetki z działalności finansowej środki pieniężne z działalności operacyjnej	0,02	0,01	+ 0,01
7.	Wskaźnik wydajności gotówkowej zainwestowanego kapitału z działalności operacyjnej	środki pieniężne z działalności operacyjnej kapitał inwestowany	0,38	0,17	+ 0,21
8.	Wskaźnik pieniężnej wydajności aktywów	środki pieniężne z działalności operacyjnej aktywa ogółem	0,16	0,12	+ 0,04
9.	Wskaźnik pieniężnej wydajności sprzedaży	środki pieniężne z działalności operacyjnej przychody ze sprzedaży produktów towarów i materiałów	0,25	0,13	+ 0,12

Data sporządzenia

Sporządzający

Gł. Księgowy badanej jednostki

Badający/Aplikant

D.ZiR.IV.1.3/T.58

STAN ODPISÓW Z TYTUŁU AKTUALIZACJI WYCENY AKTYWÓW ORAZ REZERW NA ZOBOWIĄZANIA

według stanu na 31.12.2010 r.

Tabela nr 58

W zł

Lp.	Treść	Tytuł	W Z										
			Środki trwałe i W.N.I.P.	Środki trwałe w budowie	Inwestycje długoterminowe	Inwestycje krótkoterminowe	Zapasy środków obrotowych	Należność		Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	Pozostałe rezerwy (bez podatku odroczonego)	Razem Σ (B +...+J)	
A			B	C	D	E	F	G		H	I	J	K
1.	Stan na B.O. odpisów oraz rezerw na zobowiązania								253 616,36		593 821,56	3 495 000,00	4 342 437,92
2.	Odpisy z tyt. aktual. wyceny								84 904,02		x	x	84 904,02
3.	Utworzenie rezerw (bez pod. odr.)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	867 517,19	500 000,00	1 367 517,19
4.	Razem zwiększenia (2+3)								84 904,02		867 517,19	500 000,00	1 452 421,21
5.	Wykorzystanie odp. i rezerw								26 842,49				26 842,49
6.	Ustanie przyczyn, dla których dokonano (a+b):										593 821,56		593 821,56
	a) odpisów (bez należności)	x	x	x	x	x	x	x	20 639,51	x	x	x	20 639,51
	b) utworzenia rezerw	x	x	x	x	x	x	x	x	x			
7.	Rozwiązanie odpisów na skutek spłaty należności	x	x	x	x	x	x	x	23 935,36		x	x	23 935,36
8.	Inne przyczyny rozwiązania odpisów i rezerw												
9.	Razem zmniejszenia (5+6+7+8)								71 417,36		593 821,56		665 238,92
10.	Stan odp. i rezerw na B.Z. (1+4 - 9), z tego:								267 103,02		867 517,19	3 995 000,00	5 129 620,21
	a) zmniejsz. aktywa trw. 1+4-9				x		x	x	x	x	x	x	
	b) zmniejsz. aktywa obr. 1+4-9	x	x	x									
	c) stan rezerw bilans. (bez podatku odroczonego) 1+4-9	x	x	x	x	x	x	x	x	x	867 517,19	3 995 000,00	4 862 517,19

Data sporządzenia

Sporządzający

Gł. Księgowy badanej jednostki

Badający/Aplikant

