

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 01.01.2011r. do 31.12.2011r.

w okresie: od 24.10.2011r. do 05.03.2012r. z przerwami

2. Badanie sprawozdania finansowego przeprowadził:

kluczowy biegły rewident - Janina HUL, nr ewid. 7758

zam. 41 – 800 Zabrze, ul. C. Skłodowskiej 53/3

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

w okresie od 1.01.2011 r. do 31.12.2011 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 01.01.2011 r. do 31.12.2011 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 |
| - Pan Robert Bednarski | - Członek od 04.08.2011 r. |
| - Pan Leszek Iwaniec | - Członek od 04.08.2011 r. |

A. CZĘŚĆ OGÓLNA

I. Forma prawna jednostki

Spółka P.A. NOVA Spółka Akcyjna 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 15.09.2000r. (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

3

V. Wysokość kapitału własnego

1. Kapitał własny na 31.12.2011 r. wynosi	259 164 577,37 zł
a w tym:	
a) kapitał podstawowy	10 000 000,00 zł
b) pozostałe kapitały – zapasowy, rezerwowy	219 562 610,88 zł
c) zysk z lat ubiegłych	5 504 336,99 zł
d) zysk roku bieżącego	24 097 629,50 zł

2. Struktura kapitału podstawowego

Kapitał podstawowy (zakładowy) Spółki w kwocie **10 000 000,00 zł** stanowi **10 000 000** 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,
- 2 000 000 akcji serii E na okaziciela – nieuprzywilejowanych.

Akcję objęte zostały przez:

- seria A i B - Budoprojekt i 5 osób fizycznych ,
- seria C - osiem osób fizycznych,
- seria D - nabywców w ramach oferty publicznej,
- seria E - 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 | 4 500 000,00 | zł |

Kapitał został pokryty zgodnie z literą prawa i faktycznie istnieje.

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

W 2011 r. kapitał podstawowy został podwyższony o 2 000 000,00 zł.

Pozostałe kapitały obejmują:

- | | | |
|--|----------------|----|
| - Kapitał zapasowy (z podziału zysku) | 212 603 961,86 | zł |
| - Kapitał rezerwowy (z podziału zysku netto) | 7 219 276,55 | zł |
| - Akcje własne (wielkość ujemna) | - 260 627,53 | zł |

Zysk z lat ubiegłych wykazany w wysokości 5 504 336,99 zł wynika z preceny nieruchomości wg wartości godziwej na zasady zgodne z MSR – MSSF (różnica wykazana jako zysk odłożony).

Wynik roku bieżącego zgodny jest ze sprawozdaniem z całkowitych dochodów.

VI. Wielkość średniorocznego zatrudnienia

Średnioroczne zatrudnienie w badanym okresie, w przeliczeniu na pełne etaty, wyniosło 176 osób i wynika ze sprawozdania GUS – DGI za 2011 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 2011r. do 31 grudnia 2011r. składa się z:

- sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego na dzień 31.12.2011 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **318 070 188,91 zł**
- sprawozdania z całkowitych dochodów za okres obrotowy od 01.01.2011 r. do 31.12.2011 r., wykazującego **zysk netto** **24 097 629,50 zł**
- sprawozdania ze zmian w kapitale własnym, sporządzonego za okres od 01.01.2011 r. do 31.12.2011 r. wykazującego **wzrost** kapitału własnego o kwotę **24 044 774,81 zł**
- sprawozdania z przepływów pieniężnych, sporządzonego za okres od 01.01.2011 r. do 31.12.2011 r. wykazującego **zmniejszenie** stanu środków pieniężnych netto o sumę **3 928 894,41 zł**
- dodatkowych informacji i objaśnień. -

IX. Podstawą badania sprawozdania finansowego

jest umowa nr **17/11/12** z dnia 08.06.2011 r. zawarta z **MW RAFIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa** z siedzibą w Sosnowcu 41-200, ul. Kilińskiego **54/III/3**, nr rejestracyjny **3076**.

Umowa o badanie sprawozdania finansowego za 2011 r., została zawarta w wykonaniu uchwały Rady Nadzorczej Nr 2 z dnia 10.05.2011 r., 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 MW RAFIN Sp. z o.o. Spółka Komandytowa, biegły rewident przeprowadzający badanie wraz z osobami

współpracującymi oświadczają, że są w pełni niezależni w stosunku do badanego podmiotu gospodarczego P.A. NOVA S.A., zgodnie z art. 56 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 07.05.2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. z 2009 r., Nr 77, poz. 649).

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 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa w Sosnowcu, ul. Kilińskiego 54/III/3 i uzyskało opinię bez zastrzeżeń.
2. Sprawozdanie za rok 2010 zostało zatwierdzone uchwałą nr 5 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy w dniu 10 maja 2011 r. – akt notarialny Rep. A. Nr 1045/2011 z 10.05.2011 r.
3. Bilans zamknięcia za rok 2010 został wprowadzony do ksiąg rachunkowych na 01.01.2011 r. jako bilans otwarcia.
4. **Podział zysku netto** za rok 2010 w kwocie **18 530 909,71 zł** został dokonany uchwałą nr 6 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 10.05.2011 r. w proporcjach:
 - 98% zysku netto, tj. kwotę **18 160 291,51 zł** przeznaczono na kapitał zapasowy,
 - 2% zysku netto, tj. kwotę **370 618,20 zł** przeznaczono na kapitał rezerwowy.
5. Sprawozdanie za rok 2010 zostało ogłoszone w Monitorze Polskim. B nr 1386, poz. 7695 w dniu 24.08.2011 r. –



sprawozdanie P.A. NOVA S.A. i poz. 7695 – sprawozdanie grupy kapitałowej.

6. Zostało złożone w sądzie rejestrowym w dniu 16 maja 2011 r. oraz w Drugim Śląskim Urzędzie Skarbowym w Bielsku – Białej w dniu 16.05.2011 r.

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

Nie były wydane.

XIII. Kontrole zewnętrzne w 2011 r. w P.A. NOVA S.A.

- 1) Nr sprawy: OB-34/424/2-5/11 Drugi Śląski Urząd Skarbowy w Bielsku-Białej.

Czynności sprawdzające w zakresie transakcji sprzedaży dokonanych przez P.A. NOVA S.A. Gliwice na rzecz Galerii Zamoyskiej Sp. z o.o. Gliwice, udokumentowany fakturami:

- a) 1/G3/ZZ/2009 z 30.09.2009 na kwotę 50 000 zł + 11 000 zł VAT
 - b) 2/G3/ZZ/2009 z 30.09.2009 na kwotę 225 000 zł + 49 500 zł VAT
 - c) 3/G3/ZZ/2009 z 30.09.2009 na kwotę 174 167,70 zł + 38 316,89 zł
- oraz rejestry sprzedaży z IX/2009 i deklarację VAT za IX/2009.

Czynności przeprowadzono 2.02.2011 r. i zakończono protokołem bez uwag.

- 2) Sprawa nr KP/505/S-307/11/805540 7.10.2011 r.

Czynności sprawdzające kopie faktur VAT sprzedaży nr 1/G2/2011 z dnia 16.08.2011 r. o wartości netto 34 069 502,01 zł + podatek VAT 7 835 985,46 zł (Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.)

- rejestr sprzedaży z VIII/2011 r.

- deklaracja VAT-7.

Czynności zakończone zostały protokołem z 21.10.2011 r. bez uwag.

3) Sprawa nr KP/505-S-294/1/79383 z 6.10.201 r. – GC NOVA

Czynności sprawdzające fakturę VAT nr 1/G7/2011 z dnia 1.08.2011r. o wartości netto 46 000 000,- zł i podatku VAT 10 580 000,- zł, rejestr sprzedaży i deklaracja VAT-7 za m-c sierpień 2011 r.

Czynności zakończono protokołem z 21.10.201 r. bez uwag.

4) Naczelnik Urzędu Skarbowego w Pszczynie – pismo znak: US.PP-12/446-66/11 z 16.11.2011 r. - wezwał do przedstawienia faktur zakupowych z firmy „DO-RADA” – Radosław Mazak. Przesłano dwie faktury VAT zakupowe

- nr 2/06 z 28.01.2006 r. na kwotę 707,60 zł brutto,

- nr 3/06 z 28.01.2006 r. na kwotę 51,24 zł brutto.

XIV. 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 następujących spółkach:

- San Development Sp. z o.o. w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42,
- Galeria Zamoyska Sp. z o.o. w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42,
- SUPERNOVA Sp. z o.o. w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42,
- Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42,
- Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42.
- Galeria Gorlice Sp. z o.o. w Gliwicach ul. Górnych Wałów 42,
- Galeria Kluczbork Sp. z o.o. w Gliwicach ul. Górnych Wałów 42.

oraz 50% udziałów w spółce:

- GC NOVA Sp. z o.o. w Katowicach, ul. Warszawska 21,

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.

Zakładowy Plan Kont opracowany został stosownie do postanowień art. 2 ust. 3 oraz art. 10 ust. 3 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223 z późniejszymi zmianami) w oparciu o Międzynarodowe Standardy Rachunkowości (MSR) i Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej (MSSF).

Zmiany wprowadzone są za pomocą aneksów, ostatni aneks z 2010r.

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.

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 2011 r. zostały prawidłowo otwarte na podstawie zatwierdzonego bilansu na dzień 31.12.2010 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) Prawdliwość 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.

Badanie kontroli wewnętrznej było przeprowadzone jedynie w takim zakresie, w jakim wiązało się z badanym sprawozdaniem finansowym. Nie miało ono na celu ujawnienia wszystkich nieprawidłowości i słabości tego systemu, w związku z czym nie może stanowić podstawy do wydania opinii odnośnie efektywności systemu kontroli wewnętrznej.

III. Inwentaryzacja

Zgodnie z uchwałą Zarządu Nr 1 z dnia 01.12.2011 r. inwentaryzacją objęto następujące pozycje aktywów i pasywów:

- | | |
|--|---------------------------|
| - środki pieniężne w kasach | wg stanu na 31.12.2011 r. |
| - zapasy towarów | wg stanu na 31.12.2011 r. |
| - roboty w toku | wg stanu na 31.12.2011 r. |
| - potwierdzenia sald należności | wg stanu na 31.12.2011 r. |
| - potwierdzenia stanu środków
pieniężnych w bankach | wg stanu na 31.12.2011 r. |
| - środki trwałe w budowie | wg stanu na 31.12.2011 r. |
| - środki trwałe | wg stanu na 31.12.2011 r. |

Inne należności zinwentaryzowano na 31.12.2011 r. drogą weryfikacji sald.

Spisu dokonano komputerowo na arkuszach stanowiących druki ścisłego zachowania.

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

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 2011 r. Nr 74, poz. 397 z późn. zmianami).

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

V. Klauzula dotycząca zobowiązań publicznoprawnych

W toku badania biegły rewident sprawdził prawidłowość rozliczeń z tytułu zobowiązań podatkowych, celnych i ubezpieczeń społecznych, lecz tylko w takim zakresie, w jakim uznał za stosowne do wyrażenia opinii. W związku z tym sporządzenie opinii i raportu nie może być uznane za wyrażenie opinii odnośnie prawidłowości i terminowości wywiązywania się przez badaną jednostkę P.A. NOVA S.A. ze zobowiązań publicznoprawnych.

VI. 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 zamykanych szafach biurowych.

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 z lat poprzednich 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 31.12.2011 r. w stosunku do stanu na 31.12.2010 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	245 964	77,33	195 497	64,20	125,81
1. Wartości niematerialne i prawne oraz rzeczowe aktywa trwałe	30 105	9,46	21 484	7,06	140,13
2. Należności długoterminowe	22 000	6,92	548	0,18	4 014,60
3. Inwestycje długoterminowe	191 197	60,11	172 345	56,60	111,39
4. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 662	0,84	1 120	0,36	237,68
Aktywa obrotowe	72 106	22,67	108 999	35,80	66,15
1. Zapasy	93	0,03	84	0,03	110,71
2. Należności krótkoterminowe	43 211	13,59	91 740	30,13	47,10
3. Inwestycje krótkoterminowe	5 346	1,68	8 840	2,90	60,48
4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	23 456	7,37	8 335	2,74	281,42
AKTYWA RAZEM	318 070	100,00	304 496	100,00	104,46

Aktywa trwałe w badanym okresie wzrosły w kwocie bezwzględnej o 50 467 tys. zł a ich udział w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wzrósł o 13,13 pkt.

Wzrost wartościowy w aktywach trwałych nastąpił we wszystkich pozycjach aktywów trwałych, tj.:

- rzeczowych aktywach trwałych i wartościach niematerialnych o 8 621 tys. zł
- inwestycjach długoterminowych o 18 852 tys. zł
- należnościach długoterminowych o 21 452 tys. zł

- długoterminowych rozliczeniach o 1 542 tys. zł
międzyokresowych

Obniżył się udział aktywów obrotowych w sumie bilansowej o 13,13 pkt.
a w wartościach bezwzględnych o 36 893 tys. zł.

Wzrosły należności krótkoterminowe o 15 780 tys. zł.

Wzrosły następujące pozycje aktywów:

- zapasy o 9 tys. zł
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe o 15 121 tys. zł

Obniżyły się:

- należności krótkoterminowe o 48 529 tys. zł
- inwestycje krótkoterminowe o 3 494 tys. zł

Obniżenie się stanu należności krótkoterminowych wynika głównie ze spadku wielkości przychodów ze sprzedaży o 10,74 %. Zakupy inwestycyjne natomiast wpłynęły na obniżenie krótkoterminowych inwestycji.

2. Zmiana stanu źródeł pochodzenia aktywów (majątku) na 31.12.2011 r. w stosunku do stanu na 31.12.2010 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	259 165	81,48	235 120	77,22	110,23
<u>w tym:</u>					
1. Kapitał podstawowy	10 000	3,14	8 000	2,63	100,00
2. Pozostałe kapitały	219 563	69,03	203 085	66,70	108,11
3. Zysk z lat ubiegłych	5 504	1,73	5 504	1,81	100,00
4. Zysk netto	24 098	7,58	18 531	6,08	130,04
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	58 905	18,52	69 376	22,78	84,91
1. Rezerwy na zobowiązania	10 177	3,20	8 560	2,81	118,89

2. Zobowiązania długoterminowe	11 339	3,57	11 802	3,88	96,08
3. Zobowiązania krótkoterminowe	32 922	10,35	48 788	16,02	67,48
4. Rozliczenia międzyokresowe	4 467	1,40	226	0,07	1 976,55
Pasywa razem	318 070	100,00	304 496	100,00	104,46

Analiza danych za rok 2011, w stosunku do roku 2010 wykazała wzrost kapitału własnego w sprawozdaniu z sytuacji finansowej o 4,26 pkt, a wartościowo nastąpił wzrost o 24 045 tys. zł. Udział kapitałów własnych w finansowaniu aktywów jest bardzo wysoki i wynosi 81,48 %.

Na taki wysoki stan kapitału własnego wpłynęły:

- wzrost kapitału zapasowego i rezerwowego spowodowany przeznaczeniem całego zysku na rozwój Spółki o 16 478 tys. zł
- wzrost wyniku finansowego o 5 567 tys. zł

Własne źródła finansowania są bardzo wysokie.

Finansują aktywa trwałe w 100%, a aktywa obrotowe w 18,31%.

Obce źródła finansowania wynoszą 18,52 % aktywów Spółki i obniżyły się o 4,26 pkt, a w wartościach bezwzględnych obniżyły się o 10 471 tys. zł.

Na zmniejszenie zobowiązań i rezerw wpłynęły:

- zobowiązania długoterminowe o 463 tys. zł
- Zobowiązania krótkoterminowe o 15 866 tys. zł

Wzrosły:

- rezerwy na zobowiązania o 1 617 tys. zł
- rozliczenia międzyokresowe o 4 241 tys. zł

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: <u>a w tym:</u>	+ 15 654	+ 22 406	- 6 752	- 30,13
	1) produktów	+ 14 115	+ 21 656	- 7 541	- 34,82
	2) towarów i materiałów	+ 1 539	+ 750	+ 789	105,20
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	+ 10 622	- 276	+ 10 898	39 485,51
4.	Wynik na przychodach i kosztach finansowych	+ 3 710	+ 609	+ 3 101	509,20
5.	Wynik na zyskach, stratach nadzwyczajnych	-	-	-	-
6.	Zysk brutto	+ 29 986	+ 22 739	+ 7 247	31,87
7.	Podatek dochodowy	9 764	1 970	x	x
8.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	- 3 876	2 238	x	x
9.	Zysk netto	+ 24 098	+ 18 531	+ 5 567	30,04

Z powyższych danych wynika, że osiągnięty w 2011 r. zysk netto wzrósł w stosunku do 2010 r. o 30,04%, co stanowi przyrost w kwocie 5 567 tys. zł.

Zysk netto wzrósł na pozostałych przychodach operacyjnych i na działalności finansowej. Obniżył się na sprzedaży. Spółka dokonywała sprzedaży inwestycji w nieruchomościach, stąd zwiększenie wyniku na pozostałych przychodach i kosztach operacyjnych.

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	13,33	9,26	+ 4,07
2.	Rentowność ogółem majątku ROA	7,74	7,17	+ 0,57
3.	Rentowność kapitałów własnych ROE	9,75	9,34	+ 0,41
4.	Wskaźnik pokrycia bieżących zobowiązań (I)	2,19	2,23	- 0,04
5.	Wskaźnik szybkości spłaty zobowiązań (II)	2,19	2,23	- 0,04
6.	Wskaźnik płynności bardzo szybki (III)	0,16	0,18	- 0,02
7.	Wskaźnik obrotu należnościami w dniach	47	68	+ 21
8.	Wskaźnik obrotu zobowiązaniami w dniach	38	39	+ 1
9.	Wskaźnik zadłużenia ogółem	0,19	0,23	+ 0,04
10.	Wskaźnik finansowania inwestycji w rzeczowym majątku trwałym	0,30	0,04	+ 0,26
11.	Wskaźnik wydajności gotówkowej	0,22	0,38	- 0,16
12.	Wskaźnik pieniężnej wydajności sprzedaży	0,15	0,25	- 0,10
13.	Wskaźnik zyskowności cenowej jednej akcji %		7,61	
14.	Wskaźnik wartości księgowej jednej akcji	25,92	29,39	- 0,31
15.	Wskaźnik nadwyżki finansowej do ceny rynkowej akcji	13,89	8,36	+ 5,53

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

W roku 2011 wzrósł wskaźnik zyskowności sprzedaży o 4,07 pkt, pogorszyły się wskaźniki płynności finansowej. Wysoki poziom zysku netto polepszył relację wskaźnikową: zyskowności, płynności finansowej w zakresie windykacji należności i przyspieszenia płatności zobowiązań oraz we wskaźnikach 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	785 748,34	zł
Dotychczasowe umorzenie	708 520,21	zł
Wartość netto ma dzień 31.12.2011 r.	77 228,13	zł
Udział % w sumie sprawozdania z sytuacji finansowej	0,02	zł
Kwota rocznej amortyzacji	74 501,02	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 2011 roku zakupiono programy Autocad i program Ciwil oraz program do serwera na łączną kwotę 52 419,61 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)

Wynoszą:

Środki trwałe - wartość początkowa	38 584 932,10	zł
Dotychczasowe umorzenie	8 601 822,85	zł
Wartość netto na dzień 31.12.2011 r.	29 983 109,25	zł
Środki trwałe w budowie	44 576,64	zł
Zaliczki na środki trwałe	-	zł
Razem rzeczowe aktywa trwałe na 31.12.2011 r.	30 027 685,89	zł
Udział procentowy w sumie sprawozdania		
z sytuacji finansowej	9,44	zł
Kwota rocznej amortyzacji	2 238 050,30	zł

W ciągu badanego okresu zwiększono wartość środków trwałych ogółem z tytułu:

- przekwalifikowania inwestycji w nieruchomości na środki trwałe	9 996 930,07	zł
- z zakupów	957 564,34	zł
- rozliczenia inwestycji	106 025,92	zł
Razem zwiększenia	11 060 520,33	zł

W badanym okresie nastąpiło zmniejszenie stanu środków trwałych z tytułu:

- likwidacji	176 380,59	zł
- sprzedaży	317 249,69	zł
Razem zmniejszenia	493 630,28	zł
- mniej umorzenie	361 934,49	zł
- wartość netto rozchodowanych środków trwałych	131 695,79	zł

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 WNiP	8 292 767,71	zł
Zaliczki na środki trwale w budowie	0,00	zł
2) Źródła finansowania		
a) amortyzacja	2 312 551,32	zł
b) wpływy ze sprzedaży środków trwałych	281 609,77	zł
c) zysk netto	5 698 606,62	zł
Razem źródła finansowania	8 292 767,71	zł
3) Nadwyżka / niedobór źródeł finansowania	-	zł

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	8 292 767,71	zł
Razem potrzebne środki na finansowanie budowy		
środków trwałych	8 292 767,71	zł
- zobowiązania na 31.12.2011 r.	0,00	zł
- sfinansowano nakłady	8 292 767,71	zł

Nakłady na zakupy i budowę środków trwałych wynikają z:

- nakłady na WNiP	52 419,61	zł
- zakupy w środkach trwałych	957 564,34	zł
- przekwalifikowanie z nieruchomości		
9 996 930,07 – B.O 2 782 780,44 = 7 214 149,63	7 214 149,63	zł
- nakłady na środki trwale w budowie	68 634,13	zł
	8 292 767,71	zł

Z nakładów na środki trwale w budowie rozliczono:

- do środków trwałych	24 057,49	zł
- na zadania inwestycyjne	44 576,64	zł

Niezależnie od nakładów i sfinansowania środków trwałych w sprawozdaniu z przepływów ujęto również nakłady i sfinansowanie inwestycji w nieruchomości w kwocie 57 856 815,93 zł.

W ciągu roku 2011 zwiększenia środków trwałych miały miejsce w następujących grupach środków trwałych:

Grupa „0” - grunty	2 692 361,00	zł
Grupa „1” - budynki i budowle	7 330 961,80	zł
Grupa „4 do 6” (komputery, koparko – ładowarki, zagęszczarki, agregaty)	667 214,44	zł
Grupa „7” (samochody)	353 590,00	zł
Grupa „8” (telewizory, meble, kontenery i wyposażenie biur)	16 393,09	zł
Razem zwiększenia	11 060 520,33	zł

W badanym okresie nastąpiło zmniejszenie stanu środków trwałych z tytułu:

- likwidacji	176 380,59	zł
- sprzedaży	317 249,69	zł
Razem	493 630,28	zł
- mniej umorzenie	361 934,49	zł
- wartość netto rozchodowanych środków trwałych	131 695,79	zł

Zmniejszenie miało miejsce w następujących grupach środków trwałych:

- grupa „7” (sprzedaż) – wartość netto	131 245,79	zł
- grupa „4” – wartość netto	450,00	zł
Razem wartość netto	131 695,79	zł

Ze sprzedaży uzyskano przychody w wysokości 281 609,77 zł

Środki trwale wycenione zostały w wartości godziwej a nowo nabyte środki trwale 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, za wyjątkiem:

- dwóch samochodów IVECO	213 600,00	zł
- dwóch samochodów Porsche	1 036 786,89	zł
- dwóch samochodów Audi Quattro	4 440,28	zł
Łączna wartość początkowa	1 254 827,17	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.

Jednostka umarza środki trwałe metodą liniową. Stawki amortyzacyjne odpowiadają stawkom podatkowym. Stawki te należy uznać za odpowiadające faktycznemu zużyciu środków trwałych.

Środki trwałe w budowie

W 2011 r. Spółka dokonywała nakładów na środki trwałe w budowie które przedstawiały się następująco:

- Stan B.O.	92 117,01	zł
-------------	-----------	----

Zwiększenia

- Nakłady w 2011 r.	68 634,13	zł
---------------------	-----------	----

<u>Rozchody</u>	116 174,50	zł
-----------------	------------	----

w tym:

- likwidacja wyposażenia ul. Grodowa 17a	10 148,58	zł
- rozliczenie na środki trwałe	106 025,92	zł

Razem rozchody	116 174,50	zł
----------------	------------	----

- stan na 31.12.2011 r.	44 576,64	zł
-------------------------	-----------	----

w tym zadania:

- składane komputery (maszyny w montażu)	4 725,21	zł
- nakłady na Grodowej 13a – Gliwice	14 450,00	zł
- nakłady na Grodowej 11 w Gliwicach	25 40,43	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.

4. Należności długoterminowe

	Od jednostek powiązanych	Od jednostek pozostałych	Razem
Należności brutto	-	22 000 000,00	22 000 000,00
Odpisy aktualizujące	-	-	-
Należności netto na 31.12. 2011 r.	-	2 000 000,00	2 000 000,00
Udział procentowy w sumie sprawozdania z sytuacji finansowej	-	-	0,69 %

W pozycji należności długoterminowe wykazano należności od jednostki powiązanej GC NOVA Sp. z o.o. w Katowicach za sprzedaną nieruchomość położoną w Jaworznie, za 46 000 000,- zł netto – akt notarialny Rp. A Nr 2091/2011 z dnia 1.08.2011 r. Sprzedaż uregulowano w kwocie 24 000 000,- zł, a spłatę kwoty 22 000 000,- zł przesunięto w czasie do 31.12.2016 r.

Należność udokumentowano również fakturą VAT. W sprawozdaniu z sytuacji finansowej została wykazana w prawidłowej wysokości.

5. Inwestycje długoterminowe

	Wartość brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa
			w zł
Nieruchomości	42 626 574,14	-	42 626 574,14
Wartości niematerialne i prawne	-	-	-

Długoterminowe aktywa			
finansowe	148 570 035,15	-	148 570 035,15
Inne inwestycje			
długoterminowe	-	-	-
Razem na 31.12.2011 r.	191 196 609,29	-	191 196 609,29

Udział % w sumie sprawozdania z sytuacji finansowej wynosi 60,11%.

Nieruchomości obejmują grunty i budynki w 18-tu miejscowościach.

Największe z nich znajdują się w następujących miastach:

- Chrzanów– grunty o wartości	6 238 316,00	zł
- Częstochowa – budynki i grunty	6 128 312,37	zł
- Kłodzko - grunty	5 613 844,00	zł
- Żory - grunty	2 090 453,29	zł
- Zabkowice Śląskie - grunty	3 798 854,00	zł
- Gliwice, ul. Grodowa 13a, grunty	1 777 000,00	zł
- Jaworzno – grunty	1 653 494,00	zł
- Przemyśl– grunty	3 714 697,30	zł
- Gorlice	2 477 192,80	zł
- Skawina - grunty	5 107 376,39	zł
- Bytom – Aldi - grunty	1 404 388,00	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.

Zmniejszenia nieruchomości zostały udokumentowane aktami notarialnymi, fakturami VAT i dowodami PK.

Wycena inwestycji długoterminowych w nieruchomościach na dzień 31.12.2011 r. została właściwie dokonana i prawidłowo ujęta w aktywach sprawozdania z sytuacji finansowej.

Zwiększenia i zmniejszenia w inwestycjach w nieruchomości przedstawiały się następująco:

- stan B.O.	91 657 476,46	zł
<u>Zwiększenia</u>		
- zakupy	57 856 815,93	zł
<u>Zmniejszenia</u>		
- sprzedaż	93 039 784,32	zł
- wydanie do środków trwałych (Stalowa Wola)	9 996 930,07	zł
- wydanie do kontraktu (do realizacji zadania)	3 869 003,86	zł
Razem zmniejszenia	106 905 718,25	zł
- stan na 31.12.2011 r.	42 626 574,14	zł

Zmniejszenia objęły:

- wydanie do kontraktu nieruchomości (budowa obiektu) w Końskich na kwotę	3 869 003,86	zł
- przekwalifikowanie do środków trwałych nieruchomości w Stalowej Woli na kwotę (grunty= 2 692 361,00 zł, budynek = 7 304 569,07 zł)	9 996 930,07	zł
- sprzedaż objęła 8 nieruchomości, w tym największą w Kędzierzynie-Koźle		

Na długoterminowe aktywa finansowe składają się:

- Udziały w wysokości	60 878 986,00	zł
- Udzielone pożyczki w wysokości	87 691 049,15	zł

Udziały nabyto:

- w San Development Sp. z o.o. za kwotę	40 525 000,00	zł
- w Galerii Zamoyskiej Sp. z o.o. za kwotę	6 044 796,00	zł
- w Parku Handlowym Chorzów Sp. z o.o. za kwotę	1 226 110,00	zł
- w Supernova Sp. z o.o. w Gliwicach za kwotę	504 364,00	zł
- w Galerii Kluczbork	50 000,00	zł
- w GC NOVA Sp. z o.o. za kwotę	25 000,00	zł
- w Galerii Gorlice	50 000,00	zł
- w Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. za kwotę	11 400 926,00	zł
- w firmie Pal - Wrocław	25 050,00	zł

- w Podkarpackim Banku Spółdzielczym w Sanoku za kwotę	1 027 740,00	zł
	60 878 986,00	zł

Kwoty udzielonych pożyczek:

- udzielono pożyczkę Spółce Park Handlowy Chorzów	4 230 000,00	zł
- Spółce San Development w wysokości	25 000 000,00	zł
- Spółce Odrzańskie Ogrody w wysokości	35 200 000,00	zł
- Spółce Galeria Kluczbork	6 400 000,00	zł
- Spółce GC NOVA	12 000 000,00	zł
- Spółce Galeria Zamoyska	510 000,00	zł
- Spółce Supernowa w kwocie	1 020 000,00	zł

Naliczono odsetki:

- Spółce San Development	2 475 705,41	zł
- Spółce GC NOVA	75 511,23	zł
- Spółce Odrzańskie Ogrody	779 832,51	zł

Razem udzielone pożyczki i odsetki **87 691 049,15** **zł**

W tym odsetki: **3 331 049,15** **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 2 512 925,00 zł

Inne rozliczenia międzyokresowe 149 365,23 zł

Razem **2 662 290,23** **zł**

Udział % w sumie sprawozdania z sytuacji finansowej 0,84 %

Inne rozliczenia międzyokresowe obejmują:

- zapłacone prowizje od wydanych gwarancji przez firmę Hermes na wykonane roboty (na okres 5 lat) w wysokości 149 365,30 zł
- W roku 2011 rozliczono kwotę 28 444,44 zł

W badanej jednostce wystąpiły aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w wysokości **2 512 925,00 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 93 076,72 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 93 076,72 zł
- 5) Zaliczki na poczet dostaw - zł

Zapasy zostały potwierdzone inwentaryzacją dokonaną wg stanu na dzień 31.12.2011 r. Zapasy nie wykazały różnic inwentaryzacyjnych. Zapasy towarów to akcesoria komputerowe i programy przeznaczone do odsprzedaży,

Wycena towarów dokonana została według cen zakupu.

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

2. Należności krótkoterminowe

Należności krótkoterminowe - brutto	43 878 959,16	zł
--	----------------------	-----------

mniej:

- odpisy z tytułu aktualizacji wyceny	668 100,74	zł
- należności krótkoterminowe na 31.12.2011 r.	43 210 858,42	zł

Udział procentowy w sumie z sytuacji finansowej	13,59	%
---	-------	---

z tego przypada na:

- należności od jednostek powiązanych	22 925 968,47	zł
- należności od pozostałych jednostek	20 284 889,95	zł

Należności z tytułu dostaw i usług brutto	35 721 423,32	zł
--	----------------------	-----------

mniej:

- odpisy z tytułu aktualizacji wyceny	271 974,78	zł
- równowartość kwot zwiększających odpisy z tytułu aktualizacji wyceny	0,00	zł

Należności z tytułu dostaw i usług netto	35 449 448,54	zł
--	---------------	----

Pozostałe należności w łącznej kwocie	7 761 409,88	zł
--	---------------------	-----------

to:

- należności z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	-	zł
- inne	7 761 409,88	zł
- dochodzone na drodze sądowej	0,00	zł

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

a) nieprzeterminowane	32 231 957,25	zł
b) przeterminowane	3 489 466,07	zł

w tym płatne:

– do 3 miesięcy	2 524 973,00	zł
– od 3 do 6 miesięcy	372 456,04	zł
– od 6 do 12 miesięcy	320 062,25	zł
– powyżej 12 miesięcy	271 974,78	zł

Razem (a + b) **35 721 423,32** zł

Analiza należności z tytułu dostaw i usług wykazuje, iż stanowią one 19,61 % przychodów netto ze sprzedaży.

Należności z tytułu dostaw i usług zostały zinwentaryzowane poprzez potwierdzenia sald wg stanu na 31.12.2011 r.

Do dnia 31.01.2012 r. uzyskane zapłaty wyniosły 1 811 040,45 zł co stanowi 13,04 % należności wymagalnych od pozostałych jednostek.

Wymagalne należności Spółki z tytułu dostaw i usług:

a) krajowe w wysokości	35 449 448,54	zł
dotyczą:		
- należności od jednostek powiązanych	21 561 327,99	zł
w tym od:		
Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. w Gliwicach	20 453 723,98	zł
Galeria Kluczbork Sp. z o.o.	1 107 604,00	zł
- należności od pozostałych jednostek	13 888 120,55	zł

Z kwoty tej największymi dłużnikami są:

- Tesco Polska	5 601 254,17	zł
- Kaufland Polska	2 225 742,42	zł
- NETTO	2 477 500,00	zł
- Galeria Kutno	2 336 742,00	zł

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

271 974,78 zł

w tym: w roku bieżącym

43 480,00 zł

Analiza potwierdzeń i płatności sald na dzień 31.12.2011 r. wykazała, że wysłano potwierdzenia sald należności do jednostek niepowiązanych w ilości 125 szt. na kwotę 8 568 339,46 zł.

Do dnia 31.01.2012 r. wróciło 20 szt. na kwotę 6 237 786,70 zł, co stanowi 72,80 %.

Z analizy zapłat wynika, że należności w 2011 roku regulowane były terminowo.

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

Należności podatkowe nie wystąpiły.

Na inne należności wykazane w wysokości 7 761 409,88 zł

w tym: od jednostek powiązanych 1 364 640,48 zł

składają się:

- podatek VAT do odliczenia w okresie

późniejszym 1 558 650,14 zł

- zaliczki na zakup nieruchomości pod budowę

obiektów handlowych 5 011 937,00 zł

- rozrachunki z pracownikami 278 481,30 zł

- kaucje i wadia 151 123,41 zł

- depozyty krótkoterminowe (bankowe) 460 000,00 zł

- zaliczki na poczet zakupów usług 300 650,00 zł

- pozostałe 568,03 zł

Razem 7 761 409,06 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, udzielonych pożyczek z ZFŚS, za rozmowy telefoniczne i inne.

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

W należnościach z tytułu kaucji i wadium widnieją kwoty wpłacone na przetargi (29 pozycji), głównie do urzędów gminnych. Rozliczenie następuje zgodnie z umowami.

Depozyty krótkoterminowe dotyczą rozliczenia w miesiącu kwietniu 2012 r. depozytu z budowy marketu w Andrychowie w wysokości 460 000,00 zł zabezpieczającego gwarancje.

Zaliczki na zakupy terenów pod budowy obiektów handlowych wynikają z umów wstępnych ujętych w aktach notarialnych. Wykazana kwota 5 011 937,00 zł obejmuje 8 pozycji. W jednym przypadku dokonano częściowego odpisu aktualizującego na kwotę 396 125,96 zł w nieruchomościach o wartości rynkowej 1 200 000,00 zł.

2.1 Należności sporne kierowane do sądu

przedstawiają się następująco:

	Rok bieżący	Rok poprzedni
- należności skierowane do sądu	43 480,00 zł	- zł
- odpis aktualizacji wartości	43 480,00 zł	- zł
- stan należności po pomniejszeniu o odpisy z tytułu aktualizacji wyceny	- zł	- zł

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

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 01.01.2011 r.	0,00 zł
- naliczono do 31.12.2011 r.	1 221,44 zł
- zapłacono do 31.12.2011 r.	1 221,44 zł
- stan na 31.12.2011 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	5 346 365,59	-	5 346 365,59 zł
Udział procentowy w sumie spr. z sytuacji finansowej	-	-	1,68 %
<u>w tym:</u>			
a) w jednostkach powiązanych:	530 000,00	-	530 000,00 zł
- udziały i akcje			
- inne papiery wartościowe			
- udzielone pożyczki	530 000,00		530 000,00 zł
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			
b) w pozostałych jednostkach:	1 060 000,00	-	1 060 000,00 zł
- udziały i akcje	1 060 000,00		1 060 000,00 zł
- inne papiery wartościowe			
- udzielone pożyczki			
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	3 756 365,59	-	3 756 365,59 zł

- środki pieniężne w kasie			
i na rachunkach	3 256 365,59	-	3 256 365,59 zł
- inne środki pieniężne	500 000,00	-	500 000,00 zł
- inne aktywa pieniężne	-	-	- zł

Środki pieniężne w kasach potwierdzone inwentaryzacją wg stanu na dzień 31.12.2011 r. wynoszą:

- w kasie głównej 81 582,99 zł

kwota zgodna jest z raportem kasowym

nr 12/2011 z 31.12.2011 r.

- w kasie ZFŚS 471,29 zł

co jest zgodne z raportem kasowym nr 2/2011

Środki pieniężne w bankach wynoszą 3 674 311,31 zł

z tego przypada na:

- Deutsche Bank PBC SA O/Gliwice – rachunek bieżący	86 381,25 zł
- Deutsche Bank PBC SA O/Gliwice – rachunek pomocniczy	4,21 zł
- Deutsche Bank PBC SA O/Gliwice – rachunek ZFŚS	11 796,13 zł
- Deutsche Bank PBC SA O/Gliwice – lokata	500 000,00 zł
- Copernicus Securities SA O/Warszawa	51,32 zł
- BNP PARIBAS Fortis Bank Polska SA O/Gliwice – rachunek bieżący	325,00 zł
- BNP PARIBAS Fortis Bank Polska SA O/Gliwice – lokata overnight	179 948,07 zł
- BNP PARIBAS Fortis Bank Polska SA O/Gliwice – rachunek dewizowy (643 639,74 € x 4,4168 zł/€)	2 842 828,00 zł
- PKO BP O/Warszawa – rachunek bieżący	35 557,29 zł
- Dom Maklerski – rachunek maklerski	17 420,04 zł
Razem środki pieniężne w bankach	3 674 311,31 zł

Ogółem środki pieniężne w kasach i bankach 3 756 365,59zł

Wyżej wymienione pozycje wynikają z wyciągów bankowych oraz potwierdzeń przez banki. Walutę Euro przeliczono wg średniego kursu NBP obowiązującego na 31.12.2011 r., tj. 4,4168 zł /€.

Inne aktywa pieniężne w kwocie 1 590 000,00 zł dotyczą :

- udzielonej pożyczki dla Park Handlowy
Chorzów Sp. z o.o. 530 000,00 zł
- zakupionych akcji w PBS Finanse 1 060 000,00 zł

Jednostka nabyła w 2011 r. 2 000 000 akcji w PBS Finanse (dawny BEESF SAN Sanok) po 0,32 zł za akcji, tj. za kwotę 640 000,00 zł.

Na 31.12.2011 r. giełdowa wartość akcji wzrosła do kwoty 0,53 zł / za akcję. Wzrost wartości akcji przyczynił się do uzyskania przyrostu wartości zakupionych akcji po 420 000,00 zł.

Wartość z wyceny prawidłowo została ujęta na koncie przychodów finansowych. Zakupione akcji przeznaczone zostały do odsprzedaży w okresie do trzech miesięcy.

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

4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

wynoszą	23 456 074,64 zł
Udział % w sumie sprawozdania z sytuacji finansowej, w tym:	7,37 %
- rozliczenia międzyokresowe kosztów operacyjnych	398 674,55 zł
- pozostałe rozliczenia międzyokresowe z tytułu wyceny kontraktów długoterminowych	23 057 400,09 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 13 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	287 782,98 zł
- prowizja od udzielonej gwarancji	110 891,57 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	259 164 577,37 zł
Udział procentowy w sumie sprawozdania z sytuacji finansowej	81,48 %

i składa się z:

1) Kapitału podstawowego	10 000 000,00 zł
2) Udziałów (akcji) własnych	- 260 627,53 zł
3) Kapitału (funduszu) zapasowego	212 603 961,86 zł
4) Pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	7 219 276,55 zł
5) Zysku z lat ubiegłych (w tym głównie kapitał z przejścia na MSR)	5 504 336,99 zł
6) Zysku netto	24 097 629,50 zł

Kapitał podstawowy w kwocie

10 000 000,00

zł

Obejmuje **10 000 000 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.
- e) 2 000 000 akcji serii E 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., seria E w dniu 21.01.2011 r.

Spółka została wpisana do KRS w dniu 25.01.2007 r.

Kapitał zapasowy przedstawia się następująco:

- stan B.O. 141 548 670,35 zł

Zwiększenia

- przekazanie zysku netto za 2010 r. 18 160 291,51 zł

- przekazanie kwot zakupu akcji serii E po ich
zarejestrowaniu (przekazanie z kapitału
rezerwowego) 52 895 000,00 zł

Razem zwiększenia 71 055 291,51 zł

Zmniejszenia - zł

- stan na 31.12.2011 r. 212 603 961,86 zł

Zwiększenie kapitału zapasowego wynika z podziału zysku dokonanego uchwałą nr 6 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, odbytego 10.05.2011 r. – protokół notarialny Rep. Nr A 1045/2011.

Z uchwały tej wynika, że 98% zysku wypracowanego za rok 2010 tj. **18 530 909,71 zł** przeznacza się na kapitał zapasowy, a 2% tj.

370 618,20 zł na kapitał rezerwowy zgodnie ze statutem Spółki.

<u>Kapitał rezerwowy</u> wykazuje kwotę	7 219 276,55 zł
I wynika z:	
- Stan B.O.	61 743 658,35 zł
<u>Zwiększenia</u>	
- odpis 2% z wyniku za rok 2010	370 618,20 zł
<u>Zmniejszenia</u>	zł
- przekazanie akcji serii E na kapitał zapasowy	52 895 000,00 zł
- podwyższenie kapitału akcyjnego	2 000 000,00 zł
Razem zmniejszenia	54 895 000,00 zł
- Stan na 31.12.2011 r.	7 219 276,55 zł

Kwota zmniejszenia 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 pomniejszona o koszty emisji akcji 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 były na rachunku BRE banku jako lokata. Z momentem wpisu do KRS (21.01.2011 r.) środki zostały 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	5 504 336,99 zł

Wynik za 2011 r. = **zysk netto** wynosi **24 097 629,50 zł**
i jest zgodny z wynikiem ujętym w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

IV. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

1. Rezerwy na zobowiązania

wynoszą **10 176 646,79 zł**

Udział % w sumie sprawozdania z sytuacji

finansowej **3,20 %**

i obejmują:

- 1) rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego **1 392 600,50 zł**
- 2) Rezerwę na świadczenia emerytalne i podobne **953 873,44 zł**
- 3) pozostałe rezerwy **7 830 172,85 zł**

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

- 1) Stan na początek roku **5 129 620,21 zł**
- 2) Odpisy z tytułu aktualizacji należności
43 480 + 396 125,96 **439 605,96 zł**
- 3) Odpisy z tytułu aktualizacji zapasów **0,00 zł**

4) Utworzenie rezerw	
(86 356,25 pr. + 3 835 172,85 gw)	3 921 529,10 zł
Razem	9 490 755,27 zł
5) Wykorzystanie odpisów	14 374,81 zł
6) Wykorzystanie rezerw	- zł
7) Rozwiązanie rezerw	- zł
8) Rozwiązanie odpisów na skutek ustania przyczyn, dla których ich dokonano (zapłata)	24 233,40 zł
Razem zmniejszenia odpisów i rezerw	38 608,24 zł
9) Stan na koniec okresu	9 452 147,03 zł
z tego: - zmniejszono aktywa trwałe	0,00 zł
- zmniejszono aktywa obrotowe	668 100,74 zł
10) Stan rezerw bilansowych (bez podatku odroczonego)	8 784 046,29 zł

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynika z dodatnich różnic przejściowych, na które składają się odsetki od pożyczek (2 458 093,75 zł), z dodatnich różnic kursowych (312 169,23) oraz z przeceny instrumentu finansowego (420 000).

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 2011 zwiększone zostały o 3 462 472,85 zł – obiekt w Kędzierzynie Koźlu. Nie stanowią kosztów podatkowych.

Rezerwy na świadczenia pracownicze w 2011 r. utworzono na:

- odprawy emerytalne w wysokości	19 700,00 zł
- niewykorzystane urlopy w wysokości	66 656,25 zł

Nie stanowią kosztów uzyskania przychodów.

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

2. Zobowiązania długoterminowe

wynoszą	11 339 202,74 zł
Udział procentowy w sumie bilansowej	3,57 %
i dotyczą zobowiązań wobec:	
1) jednostek powiązanych	0,00 zł
2) pozostałych jednostek	11 339 202,74 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	11 339 202,74 zł

Inne zobowiązania długoterminowe to:

- zobowiązanie z tytułu leasingu operacyjnego zakwalifikowanego zgodnie z ustawą o rachunkowości i MSR jako leasing finansowy
288 282,74 zł
Leasing dotyczy samochodów IVECO, Audi i Porsche.
- 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 umów leasingowych płatnych 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. Kaucje pobrane zostały 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	32 241 121,07 zł
Udział % w sumie sprawozdania z sytuacji finansowej	10,14 %

i obejmują zobowiązania:

1) wobec jednostek powiązanych (z tytułu dostaw i usług)	752 447,92 zł
2) wobec pozostałych jednostek z tytułu:	32 170 143,80 zł
a) kredytów	1 181 730,40 zł
b) dostaw i usług	21 614 458,31 zł
c) podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	6 806 387,48 zł
d) wynagrodzeń	1 196 274,05 zł
e) innych	1 886 096,96 zł

3.1. Struktura czasowa zobowiązań z tytułu dostaw i usług

Jest następująca:

a) nieprzeterminowane	21 675 668,67 zł
b) przeterminowane płatne:	691 237,56 zł
- do 3 miesięcy	691 237,56 zł
- od 3 do 6 miesięcy	- zł
- od 6 do 12 miesięcy	- zł
- powyżej 12 miesięcy	- zł
Razem a + b	22 366 906,23 zł

w tym: zatrzymane z tyt. gwarancji dobrego
wykonania usług 10 293 252,73 zł

Do dnia 31.01.2012 r. uregulowano wymagalne zobowiązania z tytułu dostaw i usług w wysokości 12 073 663,50 zł co stanowi 53,98 % zobowiązań wymagalnych.

3.2. Rozliczenie należnych odsetek z tytułu zapłat zobowiązań za dostawę 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 31.12.2011 r.	2 700,60 zł
- Zapłacono do 31.12.2011 r.	2 700,60 zł
- Stan na 31.12.2011 r.	0,00 zł

Zobowiązania wobec jednostek powiązanych dotyczą:

- Spółki Budoprojekt	752 447,92 zł
----------------------	---------------

Pozycja zasadna prawidłowo ujęta 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 od podwykonawców. 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 1 181 730,40 zł, która dotyczy kredytu przyznanego przez Podkarpacki Bank Spółdzielczy w Sanoku.

Kredyt został przyznany w oparciu o umowę nr 196/RB/2011 z dnia 10.05.2011 r. w kwocie 18 000 000,00 zł na bieżące potrzeby – w rachunku bieżącym.

W dniu 14.10.2011 r, aneksem nr 1/21/RB/2011 do w/w umowy podwyższony został limit kredytu do 25 600 000,00 zł.

Na 31.12.2011 r. kredyt został wykorzystany w wysokości 1 181 730,40 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 płac:

- podatek dochodowy od osób fizycznych	74 377,00 zł
- opłaty na PFRON	12 636,00 zł
- składki ZUS	236 955,48 zł
- podatek dochodowy od osób prawnych	5 141 886,00 zł
- podatek VAT	1 340 533,00 zł
Razem zobowiązania podatkowe	6 806 387,48 zł

Zobowiązania podatkowe i z tytułu składek ZUS wynikają z odpowiednich deklaracji oraz list płac. Uregulowane zostały w przypadających terminach.

Zobowiązania inne to:

- część kapitałowa rat z tytułu leasingów płatnych w okresie do 12 miesięcy od dnia, na który sporządzono sprawozdanie finansowe	462 979,34 zł
- potrącenia z list płac	11 892,50 zł
- inne rozrachunki z pracownikami (zaliczki, PZU)	19 839,28 zł
- kaucje i wadia	10 525,00 zł

- podatek VAT należny do rozliczenia w okresie następnym	1 371 293,56 zł
- pozostałe zobowiązania	9 567,28 zł
Razem inne zobowiązania	1 886 096,96 zł

Inne zobowiązania (bez ZFŚS) zostały rozliczone w miesiącu styczniu 2012 roku, za wyjątkiem rat leasingowych. Udokumentowane zostały listami płac, fakturami VAT i dowodami PK.

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe 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: 681 470,65 zł

Udział % w sumie sprawozdania z sytuacji finansowej 0,21 %
i obejmują:

- Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	681 470,65 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 189 249,98 zł.

Zmiany na koncie ZFŚS przedstawiają się następująco:

- stan B.O. 582 881,14 zł

Zwiększenia

- odpis w koszty za 2011 192 823,37 zł

Zmniejszenia

- wynajem hali sportowej 5 280,00 zł

- czynsz na mieszkanie w Wiśle 14 400,00 zł

- opłata za mieszkanie w Wiśle 8 189,67 zł

- zapomogi bezzwrotne (5 osób) 13 449,00 zł

- udział dziecka na obozie 1 345,00 zł

- paczki dla pracowników 38 491,04 zł

- paczki dla dzieci 5 194,65 zł

- opłaty za basen 3 450,00 zł

- pożyczka Pompa 500,00 zł

- opłaty za media w mieszkaniu w Wiśle 3 934,50 zł

Razem wydatki 94 233,86 zł

- stan funduszu na 31.12.2011 r. 681 470,65 zł

Stan środków pieniężnych:

- na rachunku bankowym wyodrębnionym 11 796,13 zł

- w kasie 471,29 zł

Razem środki pieniężne 12 267,42 zł

Różnica – niedobór środków 669 203,23 zł

w tym : nie zrefundowane lokaty 500 000,00 zł

nie spłacone pożyczki 165 629,75 zł

brak refundacji dodatkowego odpisu 3 573,48 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	4 467 170,29 zł
Udział % w sumie sprawozdania z sytuacji finansowej	1,40 %
W tym:	
- długoterminowe	28 875,00 zł
- krótkoterminowe	4 438 295,29 zł
- przecenę środków trwałych zakupionych po leasingu operacyjnym (samochody i koparki)	28 875,00 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 31.12.2011 r.	163 000,00 zł
- rozliczono w pozostałe przychody operacyjne w 2011 r. kwotę	8 632,06 zł
- stan na 31.12.2011 r.	0,00 zł

Kwota 4 438 295,29 zł dotyczy Odrzańskich Ogrodów Sp. z o.o., do których dokonano sprzedaży robót budowlanych fakturą z I/2012 r. Zgodnie z zasadą rozliczeń robót budowlanych o okresie dłuższym niż ½ roku, wartość sprzedaży bilansowo zatrzymano na rozliczeniach międzyokresowych przychodów, podatkowo doliczono do podstawy opodatkowania.

Tytuły rozliczeń międzyokresowych zostały prawidłowo zakwalifikowane rok, 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 kalkulacyjny za okres od 1.01.2011 r. do 31.12.2011 r. są następujące:

(w złotych)

Treść	Przychody ze sprzedaży, pozostałe przychody i zyski	Odpowiadające im koszty i straty	Wynik + zysk - strata
1	2	3	4
A do E Działalność operacyjna	180 743 714,21	165 089 790,66	-
w tym:			
I. Produkty (2-3)	168 819 594,38	154 704 512,86	-
II. Towary i materiały (2-3)	11 924 119,83	10 385 277,80	
F. Zysk ze sprzedaży (A.I.4 + A.II.4)	-	-	+ 15 653 923,55
G. Pozostałe przychody operacyjne	11 696 226,13	-	-
H. Pozostałe koszty operac.	-	1 074 202,83	
1. Wynik na pozostałej działalności operacyjnej (G2 – H3)	-	-	+ 10 622 023,30
I. Zysk na działalności operacyjnej Σ (F + H.1)	-	-	+ 26 275 946,85
J. Przychody finansowe	4 550 762,99	-	-
K. Koszty finansowe	-	841 007,44	-
1. Wynik na działalności finansowej (J2 – K3)	-	-	+ 3 709 755,55
L. Zysk z działalności gospodarczej Σ (I+K.1)	-	-	+ 29 985 702,40
M. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	-	-	-
I. Zyski nadzwyczajne	-	-	-
II. Straty nadzwyczajne	-	-	-
N. Zysk brutto (L +/- M)	-	-	+ 29 985 702,40
O. Podatek dochodowy w tym:	-	-	5 888 072,90
I. Część bieżąca	-	-	9 763 855,00
II. Część odroczone	-	-	- 3 875 382,10
P. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-	-

N. Zysk netto (N – O – P)	-	-	+ 24 097 629,50
------------------------------	---	---	-----------------

R

Zysk wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów jest wynikiem prawidłowo obliczonym z działalności operacyjnej i pozostałych działalności, 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	85 986 599,80 zł
Pozostałe koszty operacyjne	75 364 576,50 zł
Zysk	10 622 023,30 zł

Pozostałe przychody operacyjne obejmują następujące tytuły:

- Przychody ze sprzedaży nieruchomości w Jaworznie i Kędzierzynie Koźlu	85 269 502,01 zł
- Przychody ze sprzedaży ruchomych środków trwałych (samochody, kserokopiarki)	281 609,77 zł
- Zapłata za należności objęte odpisem (przychód niepodatkowy)	24 233,40 zł
- Odszkodowania od ubezpieczycieli	80 935,07 zł
- Wynagrodzenie płatnika	1 431,13 zł
- Odpis do wysokości amortyzacji przekwalifikowanych z leasingu operacyjnego w finansowy koparek i samochodów – przychód niepodatkowy	75 844,81 zł
- Korekta nieprawidłowego odpisu (niepodatkowy)	2 440,00 zł
- Umorzenie zobowiązań	6 173,89 zł
- Pozostałe (zwrot kosztów sądowych i nadpłaty drobne)	143 218,03 zł

- Pożytki z nieruchomości	92 553,01 zł
- Różnice groszowe	26,62 zł
- Rozliczenie dotacji – niepodatkowa	8 632,06 zł
Razem pozostałe przychody operacyjne	85 986 599,80 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	74 159 127,88 zł
- Koszt sprzedanych ruchomych środków trwałych (nie umorzona wartość)	131 245,79 zł
- Darowizny NKUP	23 440,96 zł
- Koszty z inwestycji w nieruchomości	462 723,38 zł
- Odszkodowania i grzywny NKUP	26 801,00 zł
- Odpis aktualizacyjny na należności	439 605,96 zł
- Koszty sądowe, poniesione w celu odzyskania należności	4 024,45 zł
- Nie umorzona kwota zlikwidowanych środków trwałych	450,00 zł
- Pozostałe	1 134,69 zł
Razem	75 364 576,50 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	4 550 762,99 zł
Koszty finansowe	841 007,44 zł
Zysk	3 709 755,55 zł

Przychody finansowe dotyczą:

• Odsetki od pożyczek	2 925 587,09	zł
w tym: naliczone - niepodatkowe	2 458 093,75	zł
• Odsetki bankowe	508 436,81	zł
w tym: - od lokat	508 421,66	zł
- z rachunku bieżącego	15,15	zł
• Odsetki z emisji obligacji	247 599,07	zł
• Odsetki uzyskane od kontrahentów	1 221,44	zł
• Dodatnie różnice kursowe	65 274,96	zł
w tym: zrealizowane	65 274,96	zł
• Pozostałe przychody finansowe	20 851,25	zł
• Przychody z wyceny instrumentu finansowego (niepodatkowe)	420 000,00	zł
• Skonto z rozliczenia kaucji	21 883,56	zł
• Dywidendy uzyskane z banku PBS Sanok	27 739,58	zł
• Różnice kursowe naliczone	312 169,23	zł
Razem przychody finansowe	4 550 762,99	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	68 625,26	zł
• Odsetki od kredytu długoterminowego	453 301,41	zł
• Odsetki budżetowe - NKUP	3 272,80	zł
• Odsetki zapłacone dostawcom	2 700,60	zł
• Odsetki leasingowe – NKUP	76 234,94	zł
• Koszty gwarancji bankowych	168 974,43	zł
• Koszty GPW – opłata za uczestnictwo emitenta	19 098,00	zł
• Pozostałe – opłata za notowania akcji na giełdzie za rok 2011	48 800,00	zł
Razem koszty finansowe	841 007,44	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	162 749 779,09 zł
- działalność projektowa	2 891 148,92 zł
- działalność informatyczna	1 079 104,57 zł
- sprzedaż pozostałych usług	2 099 561,80 zł
w tym:	
- najem nieruchomości	2 079 611,66 zł
Razem	168 819 594,38 zł

Podstawową działalnością badanej jednostki, z której przychody stanowią 98 % 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	2 312 551,82 zł
- Koszty zakupu materiałów i energii	41 292 558,28 zł
- Koszty usług	119 651 426,04 zł
w tym: usługi podwykonawcze	111 962 500,50 zł
- Koszty wynagrodzeń	7 884 854,94 zł
- Koszty ubezpieczeń i innych świadczeń	1 450 454,00 zł
- Koszty podatków i opłat	638 355,53 zł
- Pozostałe koszty proste	1 417 245,25 zł
Razem koszty rodzajowe	174 647 445,36 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	174 647 445,36 zł
- Zmiana stanu zapasów i rozliczeń międzyokresowych	- 267 226,42 zł
- Koszt wytworzenia produktów na potrzeby własne	- 19 675 706,08 zł
Razem	154 704 512,86 zł

Z tego przypada na:

- Koszty sprzedaży	812 473,99 zł
- Koszty ogólnego zarządu	2 717 415,88 zł

Koszt wytworzenia sprzedanych produktów 151 174 622,99 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	11 924 119,87 zł
- Wartość sprzedanych towarów	10 385 277,80 zł
Wynik – zysk	1 538 842,03 zł

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

Zyski i straty nadzwyczajne

W 2011 r. nie wystąpiły.

4. OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU (zwiększenia straty)

Podatek dochodowy bieżący	9 763 855,00	zł
Inne obciążenia zysku	0,00	zł
Zysk netto	24 097 629,50	zł

Na obowiązkowe zmniejszenia zysku składają się

- Podatek dochodowy od osób prawnych – CIT 8	9 763 855,00	zł
- Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego – zmniejszenie	- 1 570 812,00	zł
- Zmiana stanu rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego – zmniejszenie	- 2 304 970,10	zł
Razem podatek dochodowy	5 588 072,90	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 2011 r.

w zł

Lp.	TYTUŁ	Dane za bieżący rok obrotowy
	A	B
I.	WYNIK FINANSOWY ZYSK BRUTTO	29 985 702,40
	—	
II.	PRZYCHODY WYŁĄCZONE Z OPODATKOWANIA, w tym:	- 30 915 519,60
	1. Przychody ustalone w związku z wyceną kontraktową	30 915 519,60
	—	
III.	Przychody i zyski nadzwyczajne ujęte księgowo, lecz nie wliczone do podstawy opodatkowania (różnice trwałe), w tym:	- 111 150,27
	1. Zapłacone należności uprzednio objęte odpisem	24 233,40
	2. Dotacja – rozliczona	8 632,06
	3. Korekta odpisu z lat ubiegłych	2 440,00
	4. Odpis amortyzacji i rozliczeń RMK	75 844,81
	—	
IV.	Przychody i zyski nadzwyczajne ujęte księgowo, przejściowo niestanowiące przychodu podatkowego, w tym:	- 3 190 262,98
	1. Naliczone odsetki od pożyczek	2 458 093,75
	2. Wycena instrumentu finansowego	420 000,00
	3. Naliczone dodatnie różnice kursowe	312 169,23
	+	
V.	Przychody podatkowe nieujęte w księgach, w tym:	+ 4 438 295,29
	1. Doliczenie przychodów z częściowej sprzedaży robót budowlanych nie ujętych wg MSR	4 438 295,29
	+	
VI.	Przychody podatkowe nieujęte w wyniku roku obrotowego, w tym:	+ 66 342 380,35
	1. Sprzedane obiekty uprzednio wyłączone z przychodów	66 342 380,35
	...	
VII.	Razem przychody różniące wynik finansowy brutto i podstawę opodatkowania (-II-III-IV+V+VI)	+ 36 563 742,79
	+	

Lp.	T Y T U Ł	Dane za bieżący rok obrotowy
	A	B
VIII.	Koszty dotyczące przychodów wyłączonych z opodatkowania, w tym:	30 915 519,60
	1. Koszty związane z wyceną kontraktów	30 915 519,60
	+	
IX.	Koszty i straty nadzwyczajne ujęte księgowo, niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (różnice trwałe), w tym:	+ 1 365 029,01
	1. Amortyzacja od środków trwałych przekształconych z leasing i użytkowanych wieczystość	888 355,05
	2. Koszty reprezentacji	124 343,87
	3. Darowizny	23 440,96
	4. Umorzenie należności	116 022,39
	5. Pozostałe - odsetki od leasingu, - umorzenie naliczonego PFRON itp, - wartość netto środków trwałych zlikwidowanych	212 866,74
	+	
X.	Koszty i straty ujęte księgowo, przejściowo niestanowiące kosztów uzyskania przychodów, w tym:	+ 4 321 228,54
	1. Odpis aktualizacyjny na należności	396 125,96
	2. Rezerwa na świadczenia emerytalne	86 356,25
	3. Rezerwy na przyszłe koszty	3 835 172,85
	4. Kwota odpisu na ZFŚS	3 573,48
	-	
XI.	Koszty podatkowe nieujęte w księgach, w tym:	-
	-	
XII.	Koszty podatkowe stanowiące koszt uzyskania, nieujęte w wyniku roku obrotowego, w tym:	- 51 762 513,83
	1. Zapłacone raty przekształconego leasingu	517 446,77
	2. Koszty związane ze sprzedażą obiektów- uprzednio wyłączonych	51 184 944,95
	3. Zapłacony ZUS z 2010 r. i ZFŚS	60 122,11
XIII.	Razem koszty różniące wynik finansowy brutto i podstawę opodatkowania (VIII+IX+X-XI-XII)	- 15 160 736,68
	±	
XIV.	Inne, w tym:	-
	...	
XV.	Dochód podatkowy	51 388 708,51
	-	
XVI.	Darowizny uznane podatkowo	-
	-	

Lp.	T Y T U Ł	Dane za bieżący rok obrotowy
	A	B
XVII	Część straty podatkowej z lat ubiegłych	-
	±	
XVIII	Inne, w tym:	-
	...	
XIX	PODSTAWA OPODATKOWANIA	51 388 709,00
XX.	PODATEK DOCHODOWY ZA ROK OBROTOWY = (XIX x stopa podatkowa)	9 763 855,00

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

USTALENIE PODSTAWY OPODATKOWANIA:

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

Przychody:

- ze sprzedaży produktów	168 819 594,38	zł
- ze sprzedaży towarów	11 924 119,83	zł
- pozostałe przychody operacyjne	11 696 226,13	zł
- przychody finansowe	4 550 762,99	zł
Razem przychody	196 990 703,33	zł

Wyłączenia przychodów (niepodatkowych) przejściowych

- 1) Przychody robót o cyklu dłuższym niż ½ roku (rozliczanych metodą zysk „zero”, do wysokości poniesionych kosztów 30 915 519,60 zł
- 2) Dotacja do zakupu środków – trwałych 8 632,06 zł
- 3) Uregulowane należności, uprzednio objęte odpisem 24 233,40 zł
- 4) Korekta odpisu z lat ubiegłych 2 440,00 zł
- 5) Rozliczona amortyzacja od Lessingów – rozliczona z konta rozliczeń międzyokresowych przychodów 75 844,81 zł

6) Odsetki zarachowane od pożyczki San Development Sp. z o.o.	1 602 750,01 zł
7) Odsetki zarachowane od pożyczki Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.	779 832,51 zł
8) Odsetki zarachowane od pożyczki GC NOVA Sp. z o.o.	75 511,23 zł
9) Przychód z wyceny instrumentu finansowego (obligacji zakupionych w PBS Finanse)	420 000,00 zł
10) Dodatnie różnice kursowe i wyceny walut	312 169,23 zł
Razem wyłączenia przychodów niepodatkowych	34 216 932,85 zł

Zwiększenia przychodów podatkowych

1) Przywołanie obiektów sprzedanych uprzednio wyłączonych z przychodów w tym: Opole	66 342 380,36 zł
Biłgoraj	43 347 507,01 zł
	22 994 873,34 zł
2) Doliczenie przychodów ze sprzedaży robót budowlanych do Odrzańskich Ogrodów (wyłączonych wg MSR)	4 438 295,29 zł
Razem zwiększenia przychodów	+ 70 780 675,64 zł

Trwałe wyłączenia przychodów

- zł

Ogółem zmiany w przychodach - zwiększenie + 36 563 742,79 zł

Przychody podatkowe 233 554 446,12 zł

Koszty

1) Koszt własny sprzedanych produktów	154 704 512,86 zł
2) Koszt sprzedanych towarów	10 385 277,80 zł
3) Pozostałe koszty operacyjne	1 074 202,83 zł

4) Koszty finansowe	841 007,44 zł
Razem koszty	167 005 000,93 zł

Wyłączenia kosztów niepodatkowych

1) Amortyzacja z gruntów wieczystego użytkowania	67 359,92 zł
2) Amortyzacja środków trwałych z przeszacowania przy przejściu na MSR	236 866,69 zł
3) Świadczenia medyczne	30 070,00 zł
4) Odpis na PFRON	59 809,00 zł
5) Koszty reprezentacji	124 343,87 zł
6) Amortyzacja od środków trwałych przekształconych na środki leasingowe	584 128,44 zł
7) Darowizny	23 440,96 zł
8) Odpis aktualizacyjny na należności	439 605,96 zł
9) Umorzenie należności	116 022,39 zł
10) Odsetki budżetowe	3 272,80 zł
11) Odsetki od leasingu	76 234,94 zł
12) Rozliczenia międzyokresowe kosztów –biernie	3 921 529,10 zł
w tym: - pracownicze	86 356,25 zł
- koszty dodatkowe	371 700,00 zł
- Kędzierzyn – Koźle	3 463 472,85 zł
13) Kwota odpisu na ZFŚS nie zrefundowana	3 573,48 zł
14) Wyłączenie kosztów o cyklu dłuższym niż ½ roku w robotach budowlanych	30 915 519,60 zł
Razem wyłączenia kosztów niepodatkowych	- 36 601 777,15 zł

Zwiększenia kosztów

1) Koszty sprzedanych obiektów uprzednio wyłączonych w tym:	51 184 944,95 zł
Opole	35 358 024,54 zł
Biłgoraj	15 826 920,41 zł
2) Zapłacone składki ZUS – wyłączone w 2010	14 754,98 zł

3) Raty leasingowe zapłacone z leasingu przekształconego	517 446,77 zł
4) Zrefundowany ZFŚS – wyłączony w 2010 r.	45 367,13 zł
Razem zwiększenia kosztów	+ 51 762 513,83 zł
<u>Zmiany w kosztach – zwiększenia</u>	+ 15 160 736,68 zł
Koszty podatkowe	182 165 737,61 zł
Wynik podatkowy = dochód =	51 388 708,51 zł
Odliczenia od dochodu	- zł
Podstawa do podatku	51 388 708,51 zł
Podatek 19%	9 763 855,00 zł
Wynik bilansowy brutto = zysk	29 985 702,40 zł
Odpisy z tytułu odroczonech podatków	
- zmniejszenie podatku dochodowego	3 875 782,10 zł

5. PODATKI - ROZLICZENIA Z BUDŻETEM

1) Podatek dochodowy od osób prawnych	9 763 855,00 zł
2) Podatek od nieruchomości	658 065,25 zł
3) Opłata za wieczyste użytkowanie gruntów	94 223,48 zł
4) Podatek od środków transportowych	1 824,00 zł
5) Podatek od towarów i usług VAT – (nadwyżka należnego nad naliczonym)	20 931 973,00 zł
6) Podatek dochodowy od osób fizycznych	730 928,00 zł
7) Składki na ubezpieczenia społeczne, zdrowotne, FP i FGŚP	2 366 760,36 zł
8) Opłaty na PFRON	59 809,00 zł
9) Podatek PCC	38,00 zł

1) Podatek dochodowy od osób prawnych

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

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

Według rocznego rozliczenia udokumentowanego deklaracją CIT 8 podatek dochodowy od osób prawnych wyniósł 9 763 855,00 zł.

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

a) Bilans otwarcia	- 2 000 575,00 zł
b) Naliczony za rok 2011	9 763 855,00 zł
Razem zobowiązanie	<u>7 763 280,00 zł</u>
c) Zapłacono w ciągu roku 2011	2 621 394,00 zł
d) Stan na 31.12.2011 r. (zobowiązanie)	5 141 886,00 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	- zł
b) Naliczony za rok 2011	658 065,25 zł
c) Zapłacono w ciągu 2011 r.	658 065,25 zł
d) Stan na 31.12.2011 r.	0,00 zł
z tego w koszty rodzajowe naliczono	219 652,00 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	- zł
b) Naliczono za rok 2011	94 223,48 zł
c) Zapłacono w ciągu 2011 r.	94 223,48 zł
d) Stan na 31.12.2011 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 5.02.2011 r. i zapłacony w całości w miesiącu lutym 2011 r.

a) bilans otwarcia	0,00 zł
b) naliczony za 2011 r.	1 824,00 zł
c) zapłacono w ciągu roku 2011	1 824,00 zł
d) stan na 31.12.2011 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 2011 r.	57 419 950,00	zł
Naliczony za 2011 r.	36 487 977,00	zł
Różnica – podatek VAT należny	20 931 973,00	zł

(nadwyżka podatku VAT należnego nad naliczonym)

Płatność podatku VAT przedstawiała się następująco:

a) bilans otwarcia – należność	- 6 680 801,00	zł
b) należny za 2011 r. – zobowiązanie	+ 20 931 973,00	zł
Razem – zobowiązanie	14 251 172,00	zł
c) uregulowano w 2011 r.	12 912 951,00	zł
d) Korekta złożona w ciągu roku – zobowiązanie	2 312,00	zł
e) stan na 31.12.2011 r. – zobowiązanie	1 340 533,00	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	59 124,00	zł
b) naliczony za 2011 r.	730 928,00	zł
Razem	790 052,00	zł

c) Potrącono tytułem terminowej płatności	1 261,00	zł
d) zapłacono w ciągu 2011 roku	714 414,00	zł
e) stan na koniec 2011 r.	74 377,00	zł

Zobowiązanie zostało uregulowane w miesiącu styczniu i lutym 2012 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	154 385,65	zł
b) naliczone za 2011 r.	2 366 760,36	zł
c) pomniejszone o wypłaty zasiłków ZUS	170 300,49	zł
d) do zapłaty za 2011 rok	2350 845,52	zł
e) zapłacono w ciągu 2011 roku	2 113 890,04	zł
f) stan na 31.12.2011 r.	236 955,48	zł

Zobowiązanie zostało uregulowane w miesiącu styczniu 2012 r.

8) Opłaty 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	5 519,00	zł
b) naliczone za 2011 rok	59 809,00	zł
c) zapłacono w 2011 roku	52 692,00	zł
d) Stan na 31.12.2011 r.	12 636,00	zł

Zobowiązanie zostało uregulowane w miesiącu styczniu i lutym 2012 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) Opłaty skarbowe i PCC

Podatek od czynności cywilnoprawnych w 2011 naliczono i uregulowano w łącznej kwocie 38,00 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 163 000,00 zł

z tego w roku 2011 8 632,06 zł

Pozostało do rozliczenia - zł.

VI. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, OGRANICZENIA
W PRAWACH WŁASNOŚCI

1. Wykaz szczegółowy grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki wg stanu na 31.12.2011 r.

Lp	Zobowiązanie zabezpieczone	Stan na 31.12.2011 r.			Stan na 31.12.2010 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:	1 181 730,40			19 872 156,18	32 600 000,00	10,71
1.	Hipoteka na nieruchomości działki i budynku w Stalowej Woli		42 200 000,00 19 000 000,00 23 200 000,00	13,27		27 000 000,00 10 000 000,00 17 000 000,00	8,87
2.	Hipoteka na nieruchomości w Gliwicach ul. Górnych Wałów		5 600 000,00	1,76		5 600 000,00	1,84
II.	Zastaw na rzeczach ruchomych						
1.	Zastaw na środkach pieniężnych		2 988 206,00	0,94		2 988 206,00	0,98
III.	Zastaw na prawach						
IV.	Zastaw rejestrowy						
V.	Przewłaszczenie na zabezpieczenie						
1.	Prawa z polisy ubezpieczeniowej						
VI.	Zastrzeżenie własności sprzedanej rzeczy						

VII	INNE:						
1.	Weksel In blanco						
2.	Poręczenie						
	Razem	1 181 730,40	50 788 206,00	15,37	19 872 156,18	45 679 225,00	15,00

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 19/2011 z dnia 10.05.2011 r. i aneks Nr 1/2011 z 14.10.2011 r. – limit 25 600 000,00 zł.

Zabezpieczeniem kredytu jest ustanowiona hipoteka kaucyjna na nieruchomości w Stalowej Woli TB1S31932/8 i TB1S/000528818/6.

Hipoteka kaucyjna utworzona została na grunty użytkowane wieczyście do kwoty 9 000 000,00 zł
i na budynkach do kwoty 6 200 000,00 zł

Razem 15 200 000,00 zł

oraz na nieruchomościach w Zamościu i Andrychowie na łączną kwotę
50 788 206,00 zł.

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 3 224 640,00 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 2011 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 wykazano kwotę **+ 27 806 887,02 zł**
która obejmuje:

- zmianę stanu zobowiązań długoterminowych,
- spłatę zobowiązań leasingowych,
- nie umorzoną część z likwidacji środków trwałych.

W grupie B wykazano sfinansowane **wydatki** stanowiące kwotę **- 69 687 721,39 zł**

dotyczące:

- nabycia środków trwałych,
- nabycia wartości niematerialnych,

- inwestycji w nieruchomości,
- zakupu inwestycji finansowych.

W grupie C wykazano **wpływy** na kwotę **+ 37 951 939,96 zł**

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

Powyższe dane wpływają na zmianę w przepływach pieniężnych, powodujących zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę

3 928 894,41 zł.

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych zostało sporządzone prawidłowo.

Dodatkowe informacje i objaśnienia zostały sporządzone poprawnie w oparciu o księgi rachunkowe oraz sprawozdanie finansowe i zawierają wszystkie dane i informacje uzupełniające sprawozdanie finansowe i niezbędne dla właściwej oceny jego sporządzenia.

W poszczególnych ustępach podano wymagane wyjaśnienia, objaśnienia i informacje, o których mowa w odpowiednich do ujmowanych zagadnień Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjach ogłoszonych w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych standardach – stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych.

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

Wykazano też informację o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego z tytułu obowiązkowego badania

rocznego sprawozdania finansowego Spółki za rok 2011 (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.

W sprawozdaniu z działalności występuje pełna zgodność zawartych w nim informacji ze zbadanym sprawozdaniem finansowym.

Informacje ujęte w sprawozdaniu z działalności Spółki w pełni również uwzględniają postanowienia zawarte w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. nr 33 z 2009 roku, poz. 259 wraz z późn. zmianami).

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 2011

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 **73** strony 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).

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 Wcisło
nr ewid. 5424

Sosnowiec, dnia 5 marca 2012 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	W roku 2009	B:C	B:D
	A	B	C	D	E	F
I.	Przychody ogółem, w tym z tytułu:	196 991	202 446	199 247	97,31	98,87
	1) sprzedaży produktów i usług	168 820	193 363	192 512	87,31	87,69
	2) pozostałej sprzedaży	-	-	-	-	-
	3) sprzedaży materiałów	11 924	6 797	4 461	175,43	267,29
	4) pozostałych przychodów operacyjnych	11 696	535	578	2 186,17	2 023,53
	5) przychodów finansowych	4 551	1 751	1 696	259,91	268,34
	6) zysków nadzwyczajnych	-	-	-	-	-
II.	Koszty uzyskania przychodów, w tym z tytułu:	167 005	179 707	176 427	92,93	94,66
	1) sprzedaży produktów i usług	154 705	111 707	171 280	138,49	90,32
	2) pozostałej sprzedaży	-	-	-	-	-
	3) sprzedaży materiałów	10 385	6 047	3 953	171,74	262,71
	4) pozostałych kosztów operacyjnych	1 074	811	633	132,43	169,67
	5) kosztów finansowych	841	1 142	561	73,64	149,91
	6) strat nadzwyczajnych	-	-	-	-	-
III.	Wynik finansowy brutto (I – II)	29 986	22 739	22 820	131,87	131,40
IV.	Podatek dochodowy	5 888	1 970	- 4 400	298,88	133,64
V.	Inne obciążenia wyniku finansowego	-	2 238	-	-	-
VI.	Wynik finansowy netto (III–IV–V)	24 098	+ 18 531	18 420	130,04	130,83

WSKAŹNIKI
ZYSKOWNOŚCI, PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ I ZADŁUŻENIA
(struktury finansowania majątku)
za 2011 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					
	$\frac{\text{Zysk netto} \times 100}{\text{Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	$\frac{24\,098 \times 100}{180\,744}$	$\frac{18\,531 \times 100}{200\,159}$	13,33	9,26	+ 4,07
2.	Rentowność brutto sprzedaży					
	$\frac{\text{Wynik brutto ze sprzedaży} \times 100}{\text{Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	$\frac{15\,654 \times 100}{180\,744}$	$\frac{22\,406 \times 100}{200\,159}$	8,66	11,19	- 2,53
3.	Wskaźnik zyskowności ogółem majątku (ROA)					
	$\frac{\text{Zysk netto} \times 100}{\text{Przeciętny stan aktywów}}$	$\frac{24\,098 \times 100}{311\,283}$	$\frac{18\,531 \times 100}{258\,710}$	7,74	7,17	+ 0,57
4.	Skorygowany wskaźnik zyskowności ogółem majątku (ROA₁)					
	$\frac{\text{Zysk netto} + \text{odsetki zapłacone netto (tj. bez p.d.o.p.)} \times 100}{\text{Przeciętny stan aktywów}}$	$\frac{24\,634 \times 100}{311\,283}$	$\frac{19\,370 \times 100}{258\,710}$	7,91	7,49	+ 0,42
5.	Wskaźnik produktywności aktywów trwałych					
	$\frac{\text{Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}{\text{Przeciętny stan aktywów trwałych}}$	$\frac{180\,744}{220\,730}$	$\frac{200\,159}{144\,390}$	0,82	1,39	- 0,57
6.	Wskaźnik zyskowności kapitałów własnych (ROE)					
	$\frac{\text{Zysk netto} \times 100}{\text{Przeciętny stan kapitału (funduszu) własnego}}$	$\frac{24\,098 \times 100}{247\,143}$	$\frac{18\,531 \times 100}{198\,458}$	9,75	9,34	+ 0,41
7.	Skala dźwigni finansowej					
	Zysk kapitałów własnych (poz.6) – skorygowana zyskowność majątku (poz. 4)	9,75 – 7,91	9,34 – 7,49	1,84	1,85	- 0,01

1		2	3	4	5	6
WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ						
8.	Wskaźnik pokrycia bieżących zobowiązań					
	Aktywa obrotowe	72 106	108 999	2,19	2,23	- 0,04
	Zobowiązania krótkoterminowe	32 923	48 788			
9.	Wskaźnik szybkości spłaty zobowiązań					
	Aktywa obrotowe – zapasy + KRM ^{x)}	72 013	108 915	2,19	2,23	- 0,04
	Zobowiązania krótkoterminowe	32 923	48 788			
10.	Wskaźnik płynności bardzo szybki					
	Środki pieniężne i inne aktywa	5 346	8 840	0,16	0,18	- 0,02
	Zobowiązania krótkoterminowe	32 923	48 788			
11.	Wskaźnik obrotu należnościami w razach					
	Przychód ze sprzedaży produktów i towarów	180 744	200 159	7,78	5,37	+ 2,41
	Przeciętny stan należności minus VAT ²⁾	23 232	37 255			
12.	Wskaźnik obrotu należnościami w dniach					
	Liczba dni w okresie (365)	365	365	47	68	+ 21
	Wskaźnik obrotu nał. w razach	7,78	5,37			
13.	Wskaźnik obrotu zobowiązaniami w razach					
	Koszt własny sprzedanych towarów i materiałów + koszt wytworzenia produktów	165 090	177 754	9,70	9,47	+ 0,23
	Przeciętny stan zobowiązań z tyt. dostaw i usług minus VAT	17 016	18 764			
14.	Wskaźnik obrotu zobowiązaniami w dniach					
	Liczba dni w okresie (365)	365	365	38	39	+1
	Wskaźnik obrotu zob. w razach	9,70	9,47			
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					

x) Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne

1	2	3	4	5	6
WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA (STRUKTURY FINANSOWANIA MAJĄTKU)					
19.	Wskaźnik zadłużenia - ogółem				
	Zobowiązanie ogółem ³⁾	61 795	69 151	0,19	0,23
	Aktywa ogółem	318 070	304 496		+ 0,04
20.	Wskaźnik pokrycia aktywów kapitałami własnymi				
	Kapitały własne	259 165	235 120	0,81	0,77
	Aktywa ogółem	318 070	304 496		+ 0,04
21.	Pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym i rezerwami długoterminowymi				
	Kapitał (fundusz) własny	259 165	235 120	1,05	1,20
	Aktywa trwałe	245 964	195 497		- 0,15
22.	Wskaźnik trwałości struktury finansowania				
	Kapitał (fundusz) własny + zobowiązania długoterminowe + rezerwy długoterminowe	270 504	212 162	0,85	0,70
	Aktywa ogółem	318 070	304 495		+ 0,15
23.	Wskaźnik pokrycia zobowiązań nadwyżką finansową				
	Zysk netto + roczna amortyzacja	26 411	20 439	0,43	0,37
	Przeciętny stan zobowiązań ogółem (długoterminowe + krótkoterminowe)	61 795	55 701		+ 0,06

- 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

Nazwa wskaźnika i sposób obliczenia		Kwoty [zł]		Wskaźnik		Zmiana wskaźnika + poprawa - pogorszenie
		za rok badany	za rok poprzedni	za rok badany	za rok poprzedni	
1		2	3	4	5	6
Wskaźniki wewnętrzne (dane pochodzą z jednostki gospodarczej) – liczone w oparciu o ilość akcji						
1.	Wskaźnik produktywności jednej akcji (SPS)					
	Przychody ze sprzedaży	180 743 714,21	200 159 453,95	18,07	25,02	- 6,95
	Przeciętna ilość wyemitowanych akcji	10 000 000	8 000 000			
2.	Wskaźnik zyskowności jednej akcji (EPS)					
	Zysk netto	24 097 629,50	189 530 909,71	2,41	2,32	+ 0,09
	Przeciętna ilość wyemitowanych akcji	10 000 000	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	26 410 180,82	20 438 876,40	2,64	2,55	+ 0,09
	Przeciętna ilość wyemitowanych akcji	10 000 000	8 000 000			
5.	Wskaźnik wartości księgowej jednej akcji (BVPS)					
	Kapitał własny	259 164 577,37	235 119 802,56	25,92	29,39	- 3,47
	Przeciętna ilość wyemitowanych akcji	10 000 000				
6.	Wskaźnik maksymalizacji dywidendy (CR)					
	Zysk netto na jedną akcję	-	-	-	-	-
	Zysk netto przeznaczony do podziału pomiędzy akcjonariuszy (dywid.11 akcję)	-	-	-	-	-
7.	Wskaźnik stopy wypłat dywidendy (PR)					
	Dywidenda jednostkowa	-	-	-	-	-
	Zysk netto na jedną akcję	-	-	-	-	-

1		2		3		4		5		6	
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		2,41	2,32	12,68	7,61					
	Cena rynkowa jednej akcji		19,00	30,50							+ 5,07
9.	Wskaźnik stopy dywidendy (DY)										
	Dywidenda na jedną akcję x 100		-	-	-	-					
	Cena rynkowa jednej akcji		-	-	-	-					-
10.	Wskaźnik pokrycia dywidendy ceną rynkową jednej akcji (P D)										
	Cena rynkowa jednej akcji		-	-	-	-					
	Dywidenda na jedną akcję		-	-	-	-					-
11.	Wskaźnik pokrycia zysku netto ceną rynkową jednej akcji (P E)										
	Cena rynkowa jednej akcji		19,00	30,50	7,88	13,15					- 5,27
	Zysk netto na jedną akcję		2,41	2,32							
12.	Wskaźnik nadwyżki finansowej do ceny rynkowej akcji (CFPS P)										
	Zysk netto + amortyzacja x 100		2,64	2,55	13,89	8,36					+ 5,53
	Cena rynkowa jednej akcji		19,00	30,50							
13.	Wskaźnik ceny rynkowej do nadwyżki finansowej na jedną akcję (P CFPS)										
	Cena rynkowa jednej akcji		19,00	30,50	7,20	11,96					- 4,76
	Zysk netto + amortyzacja		2,64	2,55							
14.	Wskaźnik giełdowego kursu akcji (WGKA)										
	Cena rynkowa jednej akcji		19,00	30,50	19,00	30,50					- 11,50
	Wartość nominalna jednej akcji		1,00	1,00							
15.	Wskaźnik ceny rynkowej do wartości księgowej jednej akcji (P BVPS)										
	Cena rynkowa jednej akcji		19,00	30,50	0,73	1,04					- 0,31
	Wartość księgowa jednej akcji		25,92	29,39							

¹ W przypadku straty netto nie wliczamy 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 Spółka Akcyjna

WSKAŹNIKI Z RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

w tys.zł

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 środków pieniężnych z działalności operacyjnej	0,87	0,37	+ 0,50
2.	Wskaźnik udziału amortyzacji w stanie środków pieniężnych z działalności operacyjnej	amortyzacja środków pieniężnych z działalności operacyjnej	0,08	0,04	- 0,04
3.	Wskaźnik zdolności wypracowania środków pieniężnych z działalności operacyjnej	środki pieniężne netto z działalności operacyjnej środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej + wpływ z działalności finansowej	0,88	0,48	+ 0,40
4.	Wskaźnik sfinansowania inwestycji w rzeczowym majątku trwałym oraz WNIP	nakłady na środki trwałe i WNIP środków pieniężnych z działalności operacyjnej	0,30	0,04	+ 0,26
5.	Wskaźnik ogólnej wystarczalności środków	środki pieniężne z działalności operacyjnej wydatki z działalności inwestycyjnej oraz finansowej	3,07	1,06	+ 2,01
6.	Wskaźnik pokrycia odsetek	odsetki z działalności finansowej środków pieniężnych z działalności operacyjnej	0,02	0,02	-
7.	Wskaźnik wydajności gotówkowej zainwestowanego kapitału z działalności operacyjnej	środki pieniężne z działalności operacyjnej kapitał inwestowany	0,22	0,38	- 0,16
8.	Wskaźnik pieniężnej wydajności aktywów	środki pieniężne z działalności operacyjnej aktywa ogółem	0,09	0,16	- 0,07
9.	Wskaźnik pieniężnej wydajności sprzedaży	środki pieniężne z działalności operacyjnej przychody ze sprzedaży produktów towarów i materiałów	0,15	0,25	- 0,10

D.ZiR.IV.1.3/T.58 STAN ODPISÓW Z TYTUŁU AKTUALIZACJI WYCENY AKTYWÓW ORAZ REZERW NA ZOBOWIĄZANIA
Tabela nr 58

według stanu na 31.12.2011 r.

W zł

Lp.	Treść	Tytuł	Środki trwałe W.N.i P.	Środki trwałe w budowie	Inwestycje długotermini- nowe	Inwestycje krótkotermini- nowe	Zapasy środków obrotowych	Należność		Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	Pozostałe rezerwy (bez podatku odroczonego)	Razem Σ (B +...+J)
								główna	odsetki			
A												
1.	Stan na B.O. odpisów oraz rezerw na zobowiązania							267 103,02		867 517,19	3 995 000,00	5 129 620,21
2.	Odpisy z tyt. aktual. wyceny							439 605,96		x	x	439 605,96
3.	Utworzenie rezerw (bez pod.odr.)		x	x	x	x	x	x	x	86 356,25	3 835 172,85	3 921 529,10
4.	Razem zwiększenia (2+3)							439 605,96		86 356,25	3 835 172,85	4 361 135,06
5.	Wykorzystanie odp. i rezerw							14 374,84				14 374,84
6.	Ustanie przyczyn, dla których dokonano (a+b):											
	a) odpisów (bez należności)								x	x	x	
	b) utworzenia rezerw	x	x	x	x	x	x	x	x			
7.	Rozwiązanie odpisów na skutek spłaty należności	x	x	x	x	x	x	24 233,40		x	x	24 233,40
8.	Inne przyczyny rozwiązania odpisów i rezerw											
9.	Razem zmniejszenia (5+6+7+8)							38 608,24				38 608,24
10.	Stan odp. i rezerw na B.Z.							668 100,74		953 873,44	7 830 172,85	9 452 147,03
	(1+4 – 9) , z tego:											
a)	zmniejsz. aktywa trw. 1+4-9					x	x	x	x	x	x	
b)	zmniejsz. aktywa obr. 1+4-9	x	x	x	x			668 100,74		x	x	668 100,74
c)	stan rezerw bilans. (bez podatku odroczonego) 1+4-9	x	x	x	x	x	x	x	x	953 873,44	7 830 172,85	8 784 046,29

