# SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

## GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development NFI S.A.

## ZA ROK 2012

# INFORMACJE OGÓLNE

## I. Dane jednostki dominującej:

| | | |
|---|---|---|
| Nazwa: | | **BBI Development Narodowy Fundusz Inwestycyjny S.A. (dalej: Fundusz)** |
| Forma prawna: | | **Spółka akcyjna** |
| Siedziba: | | **ul. Emilii Plater 28, 00-688 Warszawa** |
| Kraj rejestracji: | | **Polska** |
| Podstawowy przedmiot działalności: | - | Działalność holdingów finansowych |
| | - | Działalność trustów, funduszów i podobnych instytucji finansowych |
| | - | Pozostała finansowa działalność usługowa |
| | - | Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków |
| | - | Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi |
| Organ prowadzący rejestr: | | Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy, |
| Numer statystyczny REGON: | | 010956222 |
| Numer KRS: | | 000033065 |

## II. Czas trwania grupy kapitałowej:

Spółka dominująca BBI Development NFI SA i pozostałe jednostki Grupy Kapitałowej zostały utworzone na czas nieoznaczony.

## III. Okresy prezentowane

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2012 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku dla skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 01 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku dla skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz sprawozdania ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym.

## IV. Skład organów jednostki dominującej według stanu na dzień 31.12.2012 r.:

### Zarząd:

| | | |
|---|---|---|
| Michał Skotnicki | - | Prezes Zarządu |
| Rafał Szczepański | - | Wiceprezes Zarządu |
| Piotr Litwiński | - | Członek Zarządu |
| Paweł Nowacki | - | Członek Zarządu |
| Krzysztof Tyszkiewicz | - | Członek Zarządu |

### Zmiany w składzie Zarządu Spółki:

W roku obrotowym nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu

### Rada Nadzorcza:

| | | |
|---|---|---|
| Paweł Turno | - | Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| Włodzimierz Głowacki | - | Członek Rady Nadzorczej |
| Michal Kurzyński | - | Członek Rady Nadzorczej |
| Rafał Lorek | - | Członek Rady Nadzorczej |
| Jan Rościszewski | - | Członek Rady Nadzorczej |
| Ewaryst Zagajewski | - | Członek Rady Nadzorczej |

### Zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki:

W roku obrotowym nie nastąpiły zmiany w składzie Rady nadzorczej.

## V. Biegli rewidenci:

PKF Audyt Sp. z o. o.
ul. Orzycka 6 lok 1b
02 -695 Warszawa

## VI. Prawnicy (istotne kancelarie):

Kancelaria Adwokacka Włodzimierz Bendza
Hogan Lovells (Warszawa) LLP Oddział w Polsce

## VII. Banki jednostki dominującej:

Alior Bank SA
Raiffeisen Bank Polska SA
Bank Pekao SA

## VIII. Notowania na rynku regulowanym:

1. **Informacje ogólne:**

| | |
|---|---|
| **Giełda:** | **Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.**<br>ul. Książęca 4<br>00-498 Warszawa |
| **Symbol na GPW:** | BBD |
| **Sektor na GPW:** | Deweloperzy |

| | | |
|---|---|---|
| 2. | **System depozytowo – rozliczeniowy:** | **Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. (KDPW)**<br>ul. Książęca 4<br>00-498 Warszawa |
| 3. | **Kontakty z inwestorami:** | **CC Group Sp. z o.o.**<br>ul. Zielna 41/43, 00-108 Warszawa<br>WWW.ccgroup.com.pl |

## IX. Znaczący akcjonariusze jednostki dominującej:

Według stanu na dzień 31.12.2012 r. akcjonariuszami posiadającymi ponad 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy byli:

| Akcjonariusze | Liczba akcji | Wartość akcji (*) (tys. zł) | Udział w kapitale zakładowym% | Liczba głosów | Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA (%) |
|---|---|---|---|---|---|
| BB Investment SA | 49.182.446 | 18.689 | 9,40% | 49.182.446 | 9,40% |
| Fundusze PIONEER Pekao TFI SA | 52.459.767 | 19.935 | 10,03% | 52.459.767 | 10,03% |
| Fundusze QUERCUS TFI S.A | 37.280.756 | 14.167 | 7,13% | 37.280.756 | 7,13% |
| Fundusze Noble Funds TFI S.A | 26.594.622 | 10.106 | 5,08% | 26.594.622 | 5,08% |
| Jakub Szymański | 26.350.000 | 10.013 | 5,04% | 26.350.000 | 5,04% |
| Pozostali | 331.210.659 | 125.860 | 63,32% | 331.210.659 | 63,32% |
| **Razem** | **523.078.250** | 198.770 | **100%** | **523.078.250** | **100%** |

(*) notowanie GPW z dnia 28 grudnia 2012 roku, cena zamknięcia 0.38 zł za1 akcję

## X. Spółki zależne:

| Wyszczególnienie | Procentowy udział (*) w kapitale i głosach na | |
|---|---|---|
| | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
| Realty 2 Management Sp. z o.o. | 100% | 100% |
| Realty 3 Management Sp. z o.o. | 100% | 100% |
| Realty 4 Management Sp. z o.o. | 100% | 100% |
| Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK | 100% | 100% |
| Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK | 100% | 100% |
| Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SKA | 99,8004% | 99,8004% |
| Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 SKA | 99,8768% | 99,8605% |
| Realty4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA | 100% | 100% |
| Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA | 75,4386% | 75,4386% |
| Realty 4 Mangagement Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK | 100% | 100% |
| Juvenes-Projekt Sp. z o.o. | 100% | 100% |
| Juvenes-Serwis Sp. z o.o. | 100% | 100% |
| Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. (**) | 33,0000% | 33,0000% |
| Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam SK (**) | 2,3922% | 2,3922% |
| Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA (**), (***) | 37,8004% | 37,8004% |
| Nowy Plac Unii SA (**), | 35,0911% | 35,0911% |

*(*) dotyczy udziałów Grupy*
*(**) jednostka objęta konsolidacją proporcjonalną*
*(***) zmiana metody konsolidacji z pełnej na proporcjonalną z uwagi na zmianę charakteru powiązania z kontroli na współkontrolę*

## XI. Oświadczenie zarządu

Na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych, Zarząd Spółki dominującej oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Grupę zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkowa i finansowa Grupy Kapitałowej oraz jej wynik finansowy.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejska oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. Nr 33, poz. 259). Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku i okres porównywalny od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku.

Zarząd jednostki dominującej oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten i biegli rewidenci, dokonujący tego badania, spełniali warunki do wydania bezstronnej i niezależnej opinii z badania, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego. Zgodnie z przyjętymi przez Zarząd zasadami ładu korporacyjnego, biegły rewident został wybrany przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 13/VI/2012 z dnia 31.05.2012 roku w sprawie wyboru biegłego rewidenta. Rada Nadzorcza dokonała powyższego wyboru, mając na uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez biegłego rewidenta.

## XII. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 21 marca 2013 roku.

# SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE Grupy Kapitałowej BBI Development NFI SA

## Skonsolidowany rachunek zysków i strat

| SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT | nota | za okres 01.01.2012 - 31.12.2012 | za okres 01.01.2011 - 31.12.2011 |
|---|---|---|---|
| **Przychody ze sprzedaży** | 1,2 | **77 758** | **69 639** |
| Przychody z tytułu odsetek od pożyczek | | 1 202 | 1 147 |
| Przychody z tytułu wyceny wierzytelności | | 572 | 570 |
| Przychody z wyceny nieruchomości inwestycyjnych | | 16 322 | 29 217 |
| Przychody ze sprzedaży wyrobów | | 23 929 | 32 348 |
| Przychody ze świadczonych usług | | 35 733 | 6 357 |
| **Koszty operacyjne** | 2,3 | **67 327** | **42 434** |
| Amortyzacja | | 382 | 227 |
| Zużycie materiałów i energii | | 1 778 | 1 322 |
| Usługi obce | | 37 558 | 7 222 |
| Podatki i opłaty | | 560 | 298 |
| Wynagrodzenia | | 7 301 | 6 690 |
| Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia | | 835 | 697 |
| Pozostałe koszty rodzajowe | | 1 671 | 1 446 |
| Wartość sprzedanych wyrobów | | 17 242 | 24 532 |
| ***Zysk (strata) brutto na sprzedaży*** | | ***10 431*** | ***27 205*** |
| Pozostałe przychody operacyjne | 4 | 233 | 320 |
| Pozostałe koszty operacyjne | 4 | 590 | 3 151 |
| ***Zysk (strata) na działalności operacyjnej*** | | ***10 074*** | ***24 374*** |
| Przychody finansowe | 5 | 1 338 | 992 |
| Koszty finansowe | 5 | 5 274 | 3 451 |
| Udział w zyskach (stratach) netto jednostek rozliczanych metodą praw własności | | | |
| ***Zysk (strata) przed opodatkowaniem*** | | ***6 138*** | ***21 915*** |
| Podatek dochodowy | 6 | 3 931 | 5 599 |
| ***Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej*** | | ***2 207*** | ***16 316*** |
| ***Zysk (strata) z działalności zaniechanej*** | 7 | | |
| ***Zysk (strata) netto*** | | ***2 207*** | ***16 316*** |
| Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym | | *0* | *499* |
| **Zysk (strata) netto podmiotu dominującego** | | **2 207** | **15 817** |
| | | | |
| **Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)** | 8 | | |
| Podstawowy za okres obrotowy | | 0,00 | 0,03 |
| Rozwodniony za okres obrotowy | | 0,00 | 0,03 |
| **Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)** | | | |
| Podstawowy za okres obrotowy | | 0,00 | 0,03 |
| Rozwodniony za okres obrotowy | | 0,00 | 0,03 |
| **Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)** | | | |

**Warszawa, dnia 21 marca 2013 r.**

**Podpisy Członków Zarządu:**

**Michał Skotnicki**
**Prezes Zarządu**

**Rafał Szczepański**
**Wiceprezes Zarządu**

**Piotr Litwiński**
**Członek Zarządu**

**Paweł Nowacki**
**Członek Zarządu**

**Krzysztof Tyszkiewicz**
**Członek Zarządu**

**Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:**

**Marcin Rzeszutkowski**
**Główny Księgowy**

## Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

| | NOTA | za okres 01.01.2012 - 31.12.2012 | za okres 01.01.2011 - 31.12.2011 |
|---|---|---|---|
| ***Zysk (strata) netto*** | | ***2 207,00*** | ***16 316,00*** |
| Zmiany w nadwyżce z przeszacowania | | | |
| Zyski (straty) z tytułu przeszacowania składników aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży | | | |
| Efektywna część zysków i strat związanych z instrumentami zabezpieczającymi przepływy środków pieniężnych | | | |
| Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń emerytalnych | | | |
| Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą | | | |
| Udział w dochodach całkowitych jednostek stowarzyszonych* | | | |
| Podatek dochodowy związany z elementami pozostałych całkowitych dochodów | | | |
| ***Suma dochodów całkowitych*** | ***10, 11*** | ***2 207,00*** | ***16 316,00*** |
| Suma dochodów całkowitych przypisana akcjonariuszom niekontrolującym | | 0 | 499 |
| **Suma dochodów całkowitych przypadająca na podmiot dominujący** | | **2 207,00** | **15 817,00** |

**Warszawa, dnia 21 marca 2013 r.**

**Podpisy Członków Zarządu:**

**Michał Skotnicki**
**Prezes Zarządu**

**Rafał Szczepański**
**Wiceprezes Zarządu**

**Piotr Litwiński**
**Członek Zarządu**

**Paweł Nowacki**
**Członek Zarządu**

**Krzysztof Tyszkiewicz**
**Członek Zarządu**

**Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:**

**Marcin Rzeszutkowski**
**Główny Księgowy**

## Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

| AKTYWA | nota | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|---|---|---|---|
| **Aktywa trwałe** | | **285 034** | **199 391** |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 12 | 11 117 | 446 |
| Wartoście niematerialne | 13 | 309 | 273 |
| Wartość firmy | 14 | 23 975 | 23 975 |
| Nieruchomości inwestycyjne | 15 | 234 897 | 163 888 |
| Pozostałe aktywa finansowe | 21,40 | 3 400 | 3 143 |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 6 | 2 099 | 597 |
| Pozostałe aktywa trwałe | 18 | 9 237 | 7 069 |
| **Aktywa obrotowe** | | **278 569** | **295 545** |
| Zapasy | 22,23 | 231 762 | 252 680 |
| Należności handlowe | 24 | 4 250 | 1 403 |
| Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego | | 277 | 38 |
| Pozostałe należności | 25 | 6 701 | 5 075 |
| Pozostałe aktywa finansowe | 21,40 | 22 337 | 22 788 |
| Rozliczenia międzyokresowe | 26 | 844 | 539 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 27 | 12 398 | 13 022 |
| **AKTYWA RAZEM** | | **563 603** | **494 936** |

| PASYWA | nota | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|---|---|---|---|
| **Kapitały własne** | | **263 872** | **261 122** |
| ***Kapitały własne akcjonariuszy jednostki dominującej*** | | ***253 263*** | ***250 513*** |
| Kapitał zakładowy | 28 | 52 308 | 52 308 |
| Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej | 29 | 143 161 | 143 161 |
| Pozostałe kapitały | 30 | 130 381 | 114 806 |
| Niepodzielony wynik finansowy | 31 | -74 794 | -75 579 |
| Wynik finansowy bieżącego okresu | | 2 207 | 15 817 |
| ***Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących*** | 32 | 10 609 | **10 609** |
| **Zobowiązania długoterminowe** | | **159 040** | **85 453** |
| Kredyty i pożyczki | 33 | 51 373 | 47 |
| Pozostałe zobowiązania finansowe | 34,40 | 66 554 | 47 119 |
| Inne zobowiązania długoterminowe | 35 | 18 007 | 20 089 |
| Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 6 | 22 940 | 18 035 |
| Pozostałe rezerwy | 43 | 166 | 163 |
| **Zobowiązania krótkoterminowe** | | **140 691** | **148 361** |
| Kredyty i pożyczki | 33 | 77 174 | 87 057 |
| Pozostałe zobowiązania finansowe | 34,40 | 19 553 | 12 498 |
| Zobowiązania handlowe | 36 | 26 032 | 18 083 |
| Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego | | 25 | 75 |
| Pozostałe zobowiązania | 37 | 1 441 | 1 683 |
| Rozliczenia międzyokresowe przychodów | 41 | 11 025 | 26 149 |
| Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne | 42 | 1 257 | 1 155 |
| Pozostałe rezerwy | 43 | 4 184 | 1 661 |
| **PASYWA RAZEM** | | **563 603** | **494 936** |

**Warszawa, dnia 21 marca 2013 r.**
**Podpisy Członków Zarządu:**

**Michał Skotnicki**
**Prezes Zarządu**

**Rafał Szczepański**
**Wiceprezes Zarządu**

**Piotr Litwiński**
**Członek Zarządu**

**Paweł Nowacki**
**Członek Zarządu**

**Krzysztof Tyszkiewicz**
**Członek Zarządu**

**Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:**
**Marcin Rzeszutkowski, Główny Księgowy**

## Sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

| | Kapitał zakładowy | Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej | Pozostałe kapitały | Niepodzielony wynik finansowy | Wynik finansowy bieżącego okresu | Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej | Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących | Razem kapitały własne |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Dwanaście miesięcy zakończonych 31.12.2012 r.** | | | | | | | | |
| **Kapitał własny na dzień 01.01.2012 r.** | **52 308** | **143 161** | **114 806** | **-75 579** | **15 817** | **250 513** | **10 609** | **261 122** |
| Korekty z tyt. błędów podstawowych | | | | | | 0 | | 0 |
| **Kapitał własny po korektach** | **52 308** | **143 161** | **114 806** | **-75 579** | **15 817** | **250 513** | **10 609** | **261 122** |
| Podział zysku netto | | | **15 575** | | **-15 575** | 0 | | 0 |
| Wypłata dywidendy / podział zysku w spółkach | | | | 242 | **-242** | 0 | | 0 |
| Korekty wynikające ze zmian w grupie | | | | 543 | | 543 | | 543 |
| Suma dochodów całkowitych | | | | | 2 207 | 2 207 | | 2 207 |
| **Kapitał własny na dzień 31.12.2012 r.** | **52 308** | **143 161** | **130 381** | **-74 794** | **2 207** | **253 263** | **10 609** | **263 872** |
| **Dwanaście miesięcy zakończonych 31.12.2011 r.** | | | | | | | | |
| **Kapitał własny na dzień 01.01.2011 r.** | **52 308** | **143 269** | **103 035** | **-76 736** | **11 962** | **233 838** | **10 666** | **244 504** |
| Korekty z tyt. błędów podstawowych | | | | | | 0 | | 0 |
| **Kapitał własny po korektach** | **52 308** | **143 269** | **103 035** | **-76 736** | **11 962** | **233 838** | **10 666** | **244 504** |
| Emisja akcji | | | | | | 0 | | 0 |
| Koszt emisji akcji | | -108 | | | | -108 | | -108 |
| Podział zysku netto | | | **10 431** | | **-10 431** | 0 | | 0 |
| Wypłata dywidendy / podział zysku w spółkach | | | **1 231** | **300** | **-1 531** | | -499 | -499 |
| Korekty ze zmian wynikających w grupie | | | 109 | 857 | | 966 | -57 | 909 |
| Suma dochodów całkowitych | | | | | 15 817 | 15 817 | 499 | 16 316 |
| **Kapitał własny na dzień 31.12.2011 r.** | **52 308** | **143 161** | **114 806** | **-75 579** | **15 817** | **250 513** | **10 609** | **261 122** |

**Warszawa, dnia 21 marca 2013 r.**
**Podpisy Członków Zarządu:**

**Michał Skotnicki**
**Prezes Zarządu**

**Rafał Szczepański**
**Wiceprezes Zarządu**

**Piotr Litwiński**
**Członek Zarządu**

**Paweł Nowacki**
**Członek Zarządu**

**Krzysztof Tyszkiewicz**
**Członek Zarządu**

**Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:**
**Marcin Rzeszutkowski, Główny Księgowy**

## Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych, metoda bezpośrednia

| | za okres 01.01.2012 - 31.12.2012 | za okres 01.01.2011 - 31.12.2011 |
|---|---|---|
| **DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA** | | |
| **Razem:** | | |
| Nakłady na projekty deweloperskie | -25 109 | -48 201 |
| Płatności na rzecz kontrahentów konsorcjum | -29 244 | |
| Udzielone pożyczki | -3 836 | -5 494 |
| Odsetki otrzymane od pożyczek | 707 | 200 |
| Zwrot z tytułu udzielonych pożyczek | 4 952 | 2 000 |
| Wpływy ze zwrotu VAT | 10 938 | 5 973 |
| Otrzymane należności, w tym wpływy ze sprzedaży mieszkań | 67 304 | 25 783 |
| Rozrachunki z tytułu kaucji i wadiów | -584 | -100 |
| Uzyskane wpływy z wierzytelności | 0 | 61 |
| Wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia | -7 615 | -6 744 |
| Wynajem powierzchni biurowej | -938 | -1 202 |
| Pozostałe przepływy związane z działalnością operacyjną | -13 599 | -10 103 |
| **Gotówka z działalności operacyjnej** | **2 976** | **-37 827** |
| Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony | -783 | -135 |
| **A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej** | **2 193** | **-37 962** |
| **DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA** | | |
| **Wpływy** | **0** | **8** |
| **Wydatki** | **552** | **5 720** |
| Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych akywów trwałych | 0 | 363 |
| Wydatki na aktywa finansowe | 0 | 2 058 |
| Inne wydatki inwestycyjne | 552 | 3 299 |
| **B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej** | **-552** | **-5 712** |
| **DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA** | | |
| **Wpływy** | **53 583** | **64 621** |
| Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału | 0 | 21 013 |
| Kredyty i pożyczki | 18 791 | 3 814 |
| Emisja dłużnych papierów wartościowych | 34 792 | 39 794 |
| **Wydatki** | **55 848** | **26 094** |
| Nabycie udziałów (akcji) własnych | 408 | 0 |
| Dywidendy i inne wpłaty na rzecz właścicieli | 0 | 499 |
| Spłaty kredytów i pożyczek | 34 691 | 5 489 |
| Wykup dłużnych papierów wartościowych | 9 500 | 9 000 |
| Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego | 150 | 0 |
| Odsetki | 10 677 | 11 106 |
| Inne wydatki finansowe | 422 | 0 |
| **C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej** | **-2 265** | **38 527** |
| **D. Przepływy pieniężne netto razem** | **-624** | **-5 147** |
| **E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym** | **-624** | **-5 147** |
| - zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych | | |
| **F. Środki pieniężne na początek okresu** | **13 022** | **18 169** |
| **G. Środki pieniężne na koniec okresu** | **12 398** | **13 022** |

**Warszawa, dnia 21 marca 2013 r**

**Podpisy Członków Zarządu:**

**Michał Skotnicki**
**Prezes Zarządu**

**Rafał Szczepański**
**Wiceprezes Zarządu**

**Piotr Litwiński**
**Członek Zarządu**

**Paweł Nowacki**
**Członek Zarządu**

**Krzysztof Tyszkiewicz**
**Członek Zarządu**

**Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:**
**Marcin Rzeszutkowski, Główny Księgowy**

# INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

## I. Zgodność z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF") oraz MSSF zatwierdzonymi przez UE. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Grupę działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości nie ma różnicy między standardami MSSF, które weszły w życie, a standardami MSSF zatwierdzonymi przez UE.
MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR") oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF").

## II. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w okresie 12 miesięcy po ostatnim dniu bilansowym, czyli 31.12.2012 roku. Zarząd Spółki dominującej nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuowania działalności w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.
Do dnia sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2012 rok nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte w księgach rachunkowych okresu sprawozdawczego. Jednocześnie w niniejszym sprawozdaniu finansowym nie występują istotne zdarzenia dotyczące lat ubiegłych.

## III. Zasady konsolidacji

***a) Jednostki zależne***

Jednostki zależne to wszelkie jednostki, w odniesieniu do których Grupa ma zdolność kierowania ich polityką finansową i operacyjną, co zwykle towarzyszy posiadaniu większości ogólnej liczby głosów w organach stanowiących. Przy dokonywaniu oceny, czy Grupa kontroluje daną jednostkę, uwzględnia się istnienie i wpływ potencjalnych praw głosu, które w danej chwili można zrealizować lub zamienić.
Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji od dnia przejęcia nad nimi kontroli przez Grupę. Przestaje się je konsolidować z dniem ustania kontroli. Przejęcie jednostek zależnych przez Grupę rozlicza się metodą nabycia. Koszt przejęcia ustala się jako wartość godziwą przekazanych aktywów, wyemitowanych instrumentów kapitałowych oraz zobowiązań zaciągniętych lub przejętych na dzień wymiany, powiększoną o koszty bezpośrednio związane z przejęciem. Możliwe do zidentyfikowania aktywa nabyte oraz zobowiązania i zobowiązania warunkowe przejęte w ramach połączenia jednostek gospodarczych wycenia się początkowo według ich wartości godziwej na dzień przejęcia, niezależnie od wielkości ewentualnych udziałów niekontrolujących. Nadwyżkę kosztu przejęcia nad wartością godziwą udziału Grupy w możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywach netto ujmuje się jako wartość firmy. Jeżeli koszt przejęcia jest niższy od wartości godziwej aktywów netto przejętej jednostki zależnej, różnicę ujmuje się bezpośrednio w rachunku zysków i strat.
Przychody i koszty, rozrachunki i niezrealizowane zyski na transakcjach pomiędzy spółkami Grupy są eliminowane. Niezrealizowane straty również podlegają eliminacji, chyba, że transakcja dostarcza dowodów na utratę wartości przez przekazany składnik aktywów. Zasady rachunkowości stosowane przez jednostki zależne zostały zmienione, tam gdzie było to konieczne, dla zapewnienia zgodności z zasadami rachunkowości stosowanymi przez Grupę.

***b) Udziały/akcje niekontrolujące oraz transakcje z udziałowcami / akcjonariuszami niekontrolującymi***

Udziały niekontrolujące obejmują nie należące do Grupy udziały w spółkach objętych konsolidacją. Udziały niekontrolujące ustala się jako wartość aktywów netto jednostki powiązanej, przypadających na dzień nabycia, akcjonariuszom spoza grupy kapitałowej. Zidentyfikowane udziały niekontrolujące w aktywach netto skonsolidowanych jednostek zależnych ujmuje się oddzielnie od udziału własnościowego jednostki dominującej w tych aktywach netto. Udziały niekontrolujące w aktywach netto obejmują:

(i) wartość udziałów niekontrolujących z dnia pierwotnego połączenia, obliczoną zgodnie z MSSF 3, oraz
(ii) zmiany w kapitale własnym przypadające na udział niekontrolujący począwszy od dnia połączenia.

Zyski i straty oraz każdy składnik innych całkowitych dochodów przypisuje się do właścicieli jednostki dominującej oraz udziałów niekontrolujących. Łączne całkowite dochody przypisuje się do właścicieli jednostki dominującej oraz udziałów niekontrolujących nawet wtedy, gdy w rezultacie udziały niekontrolujące przybierają wartość ujemną.

***c) Jednostki stowarzyszone***

Jednostki stowarzyszone to jednostki, na które Grupa wywiera znaczący wpływ, lecz których nie kontroluje, co zwykle towarzyszy posiadaniu od 20 do 50% ogólnej liczby głosów w organach stanowiących. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych są rozliczana metodą praw własności, a ujęcie początkowe następuje według kosztu.
Udział Grupy w wyniku finansowym jednostki stowarzyszonej od dnia nabycia ujmuje się w rachunku zysków i strat, zaś jej udział w zmianach stanu innych kapitałów od dnia nabycia – w pozostałych kapitałach. O łączne zmiany stanu od dnia nabycia koryguje się wartość bilansową inwestycji.

***d) Spółki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym***

Niniejsze skonsolidowane sprawozdania finansowe za okresy kończące się 31 grudnia 2010 roku i 31 grudnia 2009 roku obejmują jednostki wymienione w punkcie X Informacji Ogólnych.

***e) Spółki nie objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym***

Nie dotyczy

## IV. Opis przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów oraz przychodów i kosztów

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem inwestycji w nieruchomości, które zostały wycenione według wartości godziwej.
Wartość bilansowa ujętych zabezpieczanych aktywów i zobowiązań jest korygowana o zmiany wartości godziwej, które można przypisać ryzyku, przed którym te aktywa i zobowiązania są zabezpieczane.
Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych („PLN"), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tysiącach PLN.

### Przychody i koszty działalności operacyjnej

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Fundusz uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. Przychody są rozpoznawane w wartości godziwej zapłaty otrzymanej lub należnej po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług (VAT) oraz rabaty. Przy ujmowaniu przychodów obowiązują również kryteria przedstawione poniżej.

*Przychody z inwestycji w spółki celowe*
Każdy projekt deweloperski jest realizowany w ramach specjalnie dla tego celu utworzonej odrębnej spółki celowej. Podstawowym źródłem przychodów Funduszu wynikającym z działalności holdingu finansowego będą zatem dywidendy oraz przychody ze sprzedaży akcji lub wypłaty z majątku likwidowanych spółek celowych. Generowane na poziomie spółki celowej przychody i odpowiadające im koszty działalności deweloperskiej są ujmowane w momencie przekazania znaczącej części ryzyk i korzyści wynikającej z prawa własności do towarów i produktów oraz gdy kwotę przychodu można wycenić w wiarygodny sposób.

Fundusz rozpoznaje przychody z tytułu zarządzania projektami developerskim realizowanymi przez spółki celowe jako przychody operacyjne

*Odsetki*
Przychody z tytułu odsetek są ujmowane sukcesywnie w miarę ich naliczania (z uwzględnieniem metody efektywnej stopy procentowej, stanowiącej stopę dyskontującą przyszłe wpływy pieniężne przez szacowany okres życia instrumentów finansowych) w stosunku do wartości bilansowej netto danego składnika aktywów finansowych.

### Podatki dochodowe – podatek bieżący

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

### Podatki dochodowe - podatek odroczony

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

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

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

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

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

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

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień bilansowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień bilansowy.

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych bezpośrednio w kapitale własnym jest ujmowany w kapitale własnym, a nie w rachunku zysków i strat.

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

## Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe wykazywane są według ceny nabycia/kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartość początkowa środków trwałych obejmuje ich cenę nabycia powiększoną o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania. W skład kosztu wchodzi również koszt wymiany części składowych maszyn i urządzeń w momencie poniesienia, jeśli spełnione są kryteria rozpoznania. Koszty poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, obciążają rachunek zysków i strat w momencie ich poniesienia.

Środki trwałe w momencie ich nabycia zostają podzielone na części składowe będące pozycjami o istotnej wartości, do których można przyporządkować odrębny okres ekonomicznej użyteczności. Częścią składową są również koszty generalnych remontów.

Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów, wynoszący w typowych przypadkach:

| Typ | Okres |
|---|---|
| Budynki i budowle | Indywidualnie, zależnie od spodziewanego okresu użytkowania |
| Urządzenia biurowe oraz pozostałe środki trwałe | 3-5 lat |
| Środki transportu | 5 lat |
| Komputery | 2-4 lata |
| Inwestycje w obcych środkach trwałych | 10 lat |

Środki trwałe o niskiej wartości jednostkowej, tj. poniżej 3.500 zł odpisuje się w koszty w momencie oddania do użytkowania.

Wartość końcową, okres użytkowania oraz metodę amortyzacji składników aktywów weryfikuje się corocznie, i w razie konieczności – koryguje z efektem od początku właśnie zakończonego roku obrotowego. W sytuacji gdy wartość końcowa przewyższa wartość bieżącą, amortyzacja nie jest naliczana.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta z bilansu po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia danego składnika aktywów z bilansu (obliczone jako różnica pomiędzy ewentualnymi wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danej pozycji) są ujmowane w rachunku zysków i strat w okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Inwestycje rozpoczęte dotyczące środków trwałych będących w toku budowy lub montażu innych niż nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia, pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Środki trwałe w budowie nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy i przekazania środka trwałego do używania.

## Wartości niematerialne

Wartości niematerialne nabyte w oddzielnej transakcji lub wytworzone (jeżeli spełniają kryteria rozpoznania dla kosztów prac badawczych i rozwojowych) wycenia się przy początkowym ujęciu odpowiednio w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia. Cena nabycia wartości niematerialnych nabytych w transakcji połączenia jednostek gospodarczych jest równa ich wartości godziwej na dzień połączenia. Po ujęciu początkowym, wartości niematerialne są wykazywane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia pomniejszonym o

umorzenie i odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Nakłady poniesione na wartości niematerialne wytworzone we własnym zakresie, z wyjątkiem aktywowanych nakładów poniesionych na prace rozwojowe, nie są aktywowane i są ujmowane w kosztach okresu, w którym zostały poniesione.

Fundusz ustala, czy okres użytkowania wartości niematerialnych jest ograniczony czy nieokreślony. Wartości niematerialne o ograniczonym okresie użytkowania są amortyzowane przez okres użytkowania oraz poddawane testom na utratę wartości każdorazowo, gdy istnieją przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Okres i metoda amortyzacji wartości niematerialnych o ograniczonym okresie użytkowania są weryfikowane przynajmniej na koniec każdego roku obrotowego. Zmiany w oczekiwanym okresie użytkowania lub oczekiwanym sposobie konsumowania korzyści ekonomicznych pochodzących z danego składnika aktywów są ujmowane poprzez zmianę odpowiednio okresu lub metody amortyzacji, i traktowane jak zmiany wartości szacunkowych.

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania oraz te, które nie są użytkowane, są corocznie poddawane weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości, w odniesieniu do poszczególnych aktywów lub na poziomie ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

Okresy użytkowania są poddawane corocznej weryfikacji, a w razie potrzeby, korygowane z efektem od początku właśnie zakończonego roku obrotowego.

Zyski lub straty wynikające z usunięcia wartości niematerialnych z bilansu są wyceniane według różnicy pomiędzy wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danego składnika aktywów i są ujmowane w rachunku zysków i strat w momencie ich usunięcia z bilansu.

Oprogramowanie jest amortyzowane metodą liniową przez okres ekonomicznego użytkowania, nie przekraczający pięciu lat.

## Wartość firmy

Wartość firmy powstająca przy przejęciu wynika z wystąpienia na dzień przejęcia nadwyżki kosztu przejęcia jednostki nad udziałem Grupy w wartości godziwej netto dających się zidentyfikować aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych jednostki zależne.

Dla celów testowania utraty wartości wartość firmy alokuje się na poszczególne jednostki Grupy generujące przepływy pieniężne. Jednostki generujące przepływy pieniężne testuje się pod względem utraty wartości raz w roku lub częściej, jeśli powstały przesłanki świadczące o możliwości utraty wartości.. Jeśli wartość odzyskiwalna jednostki generującej przepływy pieniężne jest mniejsza od jej wartości bilansowej, stratę z tytułu utraty wartości alokuje się najpierw w celu redukcji kwoty bilansowej wartości firmy alokowanej do tej jednostki, a następnie do pozostałych aktywów tej jednostki proporcjonalnie do wartości bilansowej poszczególnych składników aktywów tej jednostki. Strata z tytułu utraty wartości ujęta dla wartości firmy nie podlega odwróceniu w następnym okresie.

## Utrata wartości aktywów niefinansowych

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

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

Na każdy dzień bilansowy Fundusz ocenia, czy występują przesłanki wskazujące na to, że odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości, który był ujęty w okresach poprzednich w odniesieniu do danego składnika aktywów jest zbędny, lub czy powinien zostać zmniejszony. Jeżeli takie przesłanki występują, Fundusz szacuje wartość odzyskiwalną tego składnika aktywów. Poprzednio ujęty odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości ulega odwróceniu wtedy i tylko wtedy, gdy od czasu ujęcia ostatniego odpisu aktualizującego nastąpiła zmiana wartości szacunkowych stosowanych do ustalenia wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów. W takim przypadku, podwyższa się wartość bilansową składnika aktywów do wysokości jego wartości odzyskiwalnej. Podwyższona kwota nie może przekroczyć wartości bilansowej składnika aktywów, jaka zostałaby ustalona (po odjęciu umorzenia), gdyby w ubiegłych latach w ogóle nie ujęto odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w odniesieniu do tego składnika aktywów. Odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości składnika aktywów ujmuje się niezwłocznie jako przychód w rachunku zysków i strat. Po odwróceniu odpisu aktualizującego, w kolejnych okresach odpis amortyzacyjny dotyczący danego składnika jest korygowany w sposób, który pozwala w ciągu pozostałego okresu użytkowania tego składnika aktywów dokonywać systematycznego odpisania jego zweryfikowanej wartości bilansowej pomniejszonej o wartość końcową.

## Nieruchomości inwestycyjne

Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się te nieruchomości, których właścicielem bądź leasingobiorcą w leasingu finansowym jest Fundusz i które służą do osiągania korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu ich wartości godziwej bądź z przychodów z tytułu ich wynajmu (lub z obu tych tytułów jednocześnie). Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się również nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy tj. przed oddaniem do użytkowania.

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcji. Wartość bilansowa składnika aktywów obejmuje koszt wymiany części składowej nieruchomości inwestycyjnej w chwili jego poniesienia, o ile spełnione są kryteria ujmowania, i nie obejmuje kosztów bieżącego utrzymania tych nieruchomości.

Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w rachunku zysków i strat w tym okresie, w którym powstały.

Nieruchomości inwestycyjne są usuwane z bilansu w przypadku ich zbycia lub w przypadku stałego wycofania danej nieruchomości inwestycyjnej z użytkowania, gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści z jej sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia nieruchomości inwestycyjnej z bilansu są ujmowane w rachunku zysków i strat w tym okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Przeniesienia aktywów do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania potwierdzona przez zakończenie użytkowania składnika aktywów przez właściciela, zawarcie umowy leasingu operacyjnego lub zakończenie budowy/wytworzenia nieruchomości inwestycyjnej. Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez właściciela staje się nieruchomością inwestycyjną, Fundusz stosuje zasady opisane w części *Rzeczowe aktywa trwałe* aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości. W przypadku przeniesienia aktywów z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, różnicę między wartością godziwą nieruchomości ustaloną na ten dzień przeniesienia a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w rachunku zysków i strat. Gdy Fundusz kończy budowę lub wytworzenie nieruchomości inwestycyjnej, różnicę między ustaloną na ten dzień wartością godziwą tej nieruchomości a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w rachunku zysków i strat.

W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej do aktywów wykorzystywanych przez właściciela lub do zapasów, domniemany koszt takiego składnika aktywów, który zostanie przyjęty dla celów jego ujęcia w innej kategorii jest równy wartości godziwej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany jej sposobu użytkowania.

## Umowy długoterminowe

Przychody i koszty związane z realizacją umów długoterminowych, w tym na przykład umów o usługę budowlaną, ujmuje się odpowiednio do stanu zaawansowania realizacji umowy na dzień bilansowy (tzw. metoda stopnia zaawansowania). W przypadku, kiedy istnieje prawdopodobieństwo, iż łączne koszty umowy przekroczą łączne przychody z tytułu umowy, przewidywaną stratę ujmuje się bezzwłocznie jako koszt.

## Leasing

***Fundusz jako leasingobiorca***

Umowy leasingowe, zgodnie, z którymi leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie pożytki wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego oraz późniejsze raty leasingowe ujmowane są jako koszty w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres trwania leasingu.

***Fundusz jako leasingodawca***

Umowy leasingowe, zgodnie z którymi Fundusz zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie pożytki wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Początkowe koszty bezpośrednie poniesione w toku negocjowania umów leasingu operacyjnego dodaje się do wartości bilansowej środka stanowiącego przedmiot leasingu i ujmuje przez okres trwania leasingu na tej samej podstawie, co przychody z tytułu wynajmu. Warunkowe opłaty leasingowe są ujmowane jako przychód w okresie, w którym staną się należne.

## Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych

Jednostkami zależnymi są podmioty nad którymi Fundusz sprawuje kontrolę, rozumianą jako zdolność do wpływania, bezpośrednio bądź też pośrednio, na politykę finansową i operacyjną jednostki, w sposób pozwalający na osiągnięcie korzyści dla Funduszu z działalności tejże jednostki. Jednostki stowarzyszone to wszelkie jednostki, na które Fundusz wywiera znaczny wpływ, lecz nie kontroluje, co zwykle towarzyszy posiadaniu od 20 do 50% ogólnej liczby głosów w organach stanowiących. Inwestycje w jednostkach zależnych praz w jednostkach stowarzyszonych wykazywane są w wysokości historycznej ceny nabycia pomniejszonej o odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

## Aktywa finansowe

Aktywa finansowe dzielone są na następujące kategorie:

- Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- Pożyczki udzielone i należności,
- Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności są to aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, o określonych lub możliwych do określenia płatnościach oraz ustalonym terminie wymagalności, które Fundusz zamierza i ma możliwość utrzymać w posiadaniu do tego czasu, inne niż:

-wyznaczone przy początkowym ujęciu jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,

-wyznaczone jako dostępne do sprzedaży,

-spełniające definicję pożyczek i należności.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności wyceniane są według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności kwalifikowane są jako aktywa długoterminowe, jeżeli ich zapadalność przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Składnikiem aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy jest składnik spełniający jeden z poniższych warunków:

a. jest klasyfikowany jako przeznaczony do obrotu. Składniki aktywów finansowych kwalifikuje się jako przeznaczone do obrotu, jeśli są:

-nabyte głównie w celu sprzedaży w krótkim terminie,

-częścią portfela określonych instrumentów finansowych zarządzanych łącznie i co do których istnieje prawdopodobieństwo uzyskania zysku w krótkim terminie,

-instrumentami pochodnymi, z wyłączeniem instrumentów pochodnych będących elementem rachunkowości zabezpieczeń oraz umów gwarancji finansowych,

b. został zgodnie z MSR 39 zakwalifikowany do tej kategorii w momencie początkowego ujęcia.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane w wartości godziwej uwzględniając ich wartość rynkową na dzień bilansowy bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży. Zmiany wartości tych instrumentów finansowych ujmowane są w rachunku zysków i strat jako przychody lub koszty finansowe. Jeżeli kontrakt zawiera jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, cały kontrakt może zostać zakwalifikowany do kategorii aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Nie dotyczy to przypadków, gdy wbudowany instrument pochodny nie wpływa istotnie na przepływy pieniężne z kontraktu lub wydzielenie wbudowanych instrumentów pochodnych jest wyraźnie zakazane. Aktywa finansowe mogą być przy pierwotnym ujęciu zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeżeli poniższe kryteria są spełnione: (i) taka kwalifikacja eliminuje lub znacząco obniża niespójność traktowania, gdy zarówno wycena jak i zasady rozpoznawania strat lub zysków podlegają innym regulacjom; lub (ii) aktywa są częścią grupy aktywów finansowych, które są zarządzane i oceniane w oparciu o wartość godziwą, zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem; lub (iii) aktywa finansowe zawierają wbudowane instrumenty pochodne, które powinny być oddzielnie ujmowane.

Pożyczki udzielone i należności to niezaliczane do instrumentów pochodnych aktywa finansowe o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach, nienotowane na aktywnym rynku. Zalicza się je do aktywów obrotowych, o ile termin ich wymagalności nie przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego. Pożyczki udzielone i należności o terminie wymagalności przekraczającym 12 miesięcy od dnia bilansowego zalicza się do aktywów trwałych.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są to aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, które zostały zaklasyfikowane jako dostępne do sprzedaży lub nienależące do żadnej z wcześniej wymienionych trzech kategorii aktywów. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są ujmowane według wartości godziwej, bez potrącania kosztów transakcji sprzedaży, z uwzględnieniem wartości rynkowej na dzień bilansowy. W przypadku braku notowań giełdowych na aktywnym rynku i braku możliwości wiarygodnego określenia ich wartości godziwej metodami alternatywnymi, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane są w cenie nabycia skorygowanej o odpis z tytułu utraty wartości. Dodatnią i ujemną różnicę pomiędzy wartością godziwą aktywów dostępnych do sprzedaży (jeśli istnieje cena rynkowa ustalona na aktywnym rynku albo których wartość godziwa może być ustalona w inny wiarygodny sposób), a ich ceną nabycia, po pomniejszeniu o podatek odroczony, odnosi się na kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny. Spadek wartości aktywów dostępnych do sprzedaży spowodowany utratą wartości odnosi się do rachunku zysków i strat jako koszt finansowy.

Nabycie i sprzedaż aktywów finansowych rozpoznawane są na dzień dokonania transakcji. W momencie początkowego ujęcia składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej, powiększonej, w przypadku składnika aktywów niekwalifikowanego jako wyceniony w wartości godziwej przez wynik finansowy, o koszty transakcji, które mogą być bezpośrednio przypisane do nabycia.

Składnik aktywów finansowych zostaje usunięty z bilansu, gdy Fundusz traci kontrolę nad prawami umownymi składającymi się na dany instrument finansowy; zazwyczaj ma to miejsce w przypadku sprzedaży instrumentu lub gdy wszystkie przepływy środków pieniężnych przypisane danemu instrumentowi przechodzą na niezależną stronę trzecią.

**Utrata wartości aktywów finansowych**

Na każdy dzień bilansowy Fundusz ocenia, czy istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości składnika aktywów finansowych lub grupy aktywów finansowych.

**Aktywa ujmowane według zamortyzowanego kosztu**

Jeżeli istnieją obiektywne przesłanki na to, że została poniesiona strata z tytułu utraty wartości pożyczek udzielonych i należności wycenianych według zamortyzowanego kosztu, to kwota odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości równa się różnicy pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów finansowych a wartością bieżącą oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych (z wyłączeniem przyszłych strat z tytułu nieściągnięcia należności, które nie zostały jeszcze poniesione), zdyskontowanych z zastosowaniem pierwotnej (tj. ustalonej przy początkowym ujęciu) efektywnej stopy procentowej. Wartość bilansową składnika aktywów obniża się bezpośrednio lub poprzez odpis aktualizujący. Kwotę straty ujmuje się w rachunku zysków i strat.

Fundusz ocenia najpierw, czy istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości poszczególnych składników aktywów finansowych, które indywidualnie są znaczące, a także przesłanki utraty wartości aktywów finansowych, które indywidualnie nie są znaczące. Jeżeli z

przeprowadzonej analizy wynika, że nie istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości indywidualnie ocenianego składnika aktywów finansowych, niezależnie od tego, czy jest on znaczący, czy też nie, to Fundusz włącza ten składnik do grupy aktywów finansowych o podobnej charakterystyce ryzyka kredytowego i łącznie ocenia pod kątem utraty wartości. Aktywa, które indywidualnie są oceniane pod kątem utraty wartości i dla których ujęto odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości lub uznano, że dotychczasowy odpis nie ulegnie zmianie, nie są brane pod uwagę przy łącznej ocenie grupy aktywów pod kątem utraty wartości.

Jeżeli w następnym okresie odpis z tytułu utraty wartości zmniejszył się, a zmniejszenie to można w obiektywny sposób powiązać ze zdarzeniem następującym po ujęciu odpisu, to uprzednio ujęty odpis odwraca się. Późniejsze odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości ujmuje się w rachunku zysków i strat w zakresie, w jakim na dzień odwrócenia wartość bilansowa składnika aktywów nie przewyższa jego zamortyzowanego kosztu.

**Aktywa finansowe wykazywane według kosztu**

Jeżeli występują obiektywne przesłanki, że nastąpiła utrata wartości nienotowanego instrumentu kapitałowego, który nie jest wykazywany według wartości godziwej, gdyż jego wartości godziwej nie można wiarygodnie ustalić, albo instrumentu pochodnego, który jest powiązany i musi zostać rozliczony poprzez dostawę takiego nienotowanego instrumentu kapitałowego, to kwotę odpisu z tytułu utraty wartości ustala się jako różnicę pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów finansowych oraz wartością bieżącą oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych przy zastosowaniu bieżącej rynkowej stopy zwrotu dla podobnych aktywów finansowych.

**Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży**

Jeżeli występują obiektywne przesłanki, że nastąpiła utrata wartości składnika aktywów finansowych dostępnego do sprzedaży, to kwota stanowiąca różnicę pomiędzy ceną nabycia tego składnika aktywów (pomniejszona o wszelkie spłaty kapitału i amortyzację) i jego bieżącą wartością godziwą, pomniejszoną o wszelkie odpisy z tytułu utraty wartości tego składnika uprzednio ujęte w rachunku zysków i strat, zostaje wyksięgowana z kapitału własnego i przeniesiona do rachunku zysków i strat. Nie można ujmować w rachunku zysków i strat odwrócenia odpisu z tytułu utraty wartości instrumentów kapitałowych kwalifikowanych jako dostępne do sprzedaży. Jeżeli w następnym okresie wartość godziwa instrumentu dłużnego dostępnego do sprzedaży wzrośnie, a wzrost ten może być obiektywnie łączony ze zdarzeniem następującym po ujęciu odpisu z tytułu utraty wartości w rachunku zysków i strat, to kwotę odwracanego odpisu ujmuje się w rachunku zysków i strat.

## Zapasy

Zapasy wyceniane są według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia / kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

Koszty wytworzenia obejmują: prawo wieczystej dzierżawy gruntów lub grunty, koszty budowy dotyczące prac wykonanych przez podwykonawców w związku z budowami, skapitalizowane koszty zawierające koszty planowania i projektu oraz pozostałe koszty dotyczące budowy.

Ceną sprzedaży netto możliwą do uzyskania jest szacowana cena sprzedaży dokonywana w toku zwykłej działalności gospodarczej, pomniejszona o koszty wykończenia i szacowane koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

Zaliczki na zapasy obejmują w szczególności zaliczki przekazane z tytułu przyszłych zakupów zapasów.

Jako zapasy Fundusz traktuje nieruchomości, które planuje sprzedać w toku zwykłej działalności.

## Należności handlowe i pozostałe

Należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu na wątpliwe należności. Odpis na należności oszacowywany jest wtedy, gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne. Należności nieściągalne są odpisywane do rachunku zysków i strat w momencie stwierdzenia ich nieściągalności.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość należności jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie należności w związku z upływem czasu jest ujmowane jako przychody finansowe.

Pozostałe należności obejmują w szczególności zaliczki przekazane z tytułu przyszłych zakupów rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych. Zaliczki są prezentowane zgodnie z charakterem aktywów, do jakich się odnoszą – odpowiednio jako aktywa trwałe lub obrotowe. Jako aktywa niepieniężne zaliczki nie podlegają dyskontowaniu.

## Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w bilansie obejmują środki pieniężne w banku i w kasie , lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nieprzekraczającym trzech miesięcy oraz inwestycje w jednostki uczestnictwa pieniężnych funduszy inwestycyjnych spełniających kryterium wysokiej płynności..

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w rachunku przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, pomniejszonych o niespłacone kredyty w rachunkach bieżących.

### Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana

Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana ujmowane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wg niższej spośród dwóch wartości – pierwotnej wartości bilansowej lub wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane ze sprzedażą

### Kapitały własne

Kapitał akcyjny oraz kapitał zapasowy wycenia się w wartości nominalnej. Różnice między wartością godziwą uzyskanej zapłaty i wartością nominalną akcji są ujmowane w kapitale zapasowym ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej. Koszty emisji akcji poniesione przy powstaniu spółki akcyjnej lub podwyższeniu kapitału zakładowego zmniejszają kapitał zapasowy spółki do wysokości nadwyżki wartości emisji nad wartością nominalną akcji.

### Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Funduszu ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Jeżeli Fundusz spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w rachunku zysków i strat po pomniejszeniu o wszelkie zwroty.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowe.

### Zobowiązania handlowe i pozostałe

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz zobowiązania finansowe pierwotnie zakwalifikowane do kategorii wycenianych do wartości godziwej przez wynik finansowy. Zobowiązania finansowe są klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, jeżeli zostały nabyte dla celów sprzedaży w niedalekiej przyszłości. Zobowiązania finansowe mogą być przy pierwotnym ujęciu zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeżeli poniższe kryteria są spełnione: (i) taka kwalifikacja eliminuje lub znacząco obniża niespójność traktowania, gdy zarówno wycena jak i zasady rozpoznawania strat lub zysków podlegają innym regulacjom; lub (ii) zobowiązania są częścią grupy zobowiązań finansowych, które są zarządzane i oceniane w oparciu o wartość godziwą, zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem; lub (iii) zobowiązania finansowe zawierają wbudowane instrumenty pochodne, które powinny być oddzielnie ujmowane.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane w wartości godziwej, uwzględniając ich wartość rynkową na dzień bilansowy bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży. Zmiany w wartości godziwej tych instrumentów są ujmowane w rachunku zysków i strat jako koszty lub przychody finansowe.

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

Fundusz wyłącza ze swojego bilansu zobowiązanie finansowe, gdy zobowiązanie wygasło – to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł. Zastąpienie dotychczasowego instrumentu dłużnego przez instrument o zasadniczo różnych warunkach dokonywane pomiędzy tymi samymi podmiotami Fundusz ujmuje jako wygaśniecie pierwotnego zobowiązania finansowego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego. Podobnie znaczące modyfikacje warunków umowy dotyczącej istniejącego zobowiązania finansowego Fundusz ujmuje jako wygaśniecie pierwotnego i ujecie nowego zobowiązania finansowego. Powstające z tytułu zamiany różnice odnośnych wartości bilansowych wykazuje się w rachunku zysków i strat.

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

### Płatności w formie akcji

Jednostka dominująca uchwaliła program motywacyjny w formie akcji własnych. Członkowie zarządu oraz kluczowej kadry kierowniczej otrzymają możliwość obejmowania bezpłatnych warrantów subskrypcyjnych uprawniających do objęcia akcji, w związku z czym świadczą usługi w zamian za akcje lub prawa do akcji („transakcje rozliczane w instrumentach kapitałowych").

Wartość godziwa usług świadczonych przez pracowników w zamian za przyznanie instrumentów kapitałowych jest ujmowana jako koszt oraz, drugostronnie, jako zwiększenie kapitału przez okres w którym spełniane są warunki nabycia (okres nabywania uprawnień).

Wartość godziwa usług świadczonych przez pracowników jest określana poprzez odniesienie do wartości godziwej przyznanych instrumentów kapitałowych ustalonej w dniu przyznania instrumentów.

Warunki nabycia uprawnień, inne niż warunki rynkowe, są uwzględniane poprzez korektę liczby instrumentów kapitałowych wykorzystanych w wycenie całej transakcji, tak, aby ostatecznie wartość kosztu świadczonych usług opierała się na liczbie instrumentów kapitałowych, co do których oczekuje się, iż zostaną do nich nabyte uprawnienia.

### Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są jako koszty w momencie ich poniesienia, z wyjątkiem kosztów, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów. W takim przypadku koszty finansowania zewnętrznego są aktywowane jako element ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów, o ile istnieje prawdopodobieństwo że w przyszłości przyniosą one korzyści ekonomiczne.

### Wypłata dywidend

Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy do ich otrzymania

### Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

#### *a) Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji*

Pozycje zawarte w sprawozdaniu finansowym wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym Spółka prowadzi działalność („waluta funkcjonalna"). Sprawozdanie finansowe prezentowane jest w złotych polskich (PLN), który jest walutą funkcjonalną i walutą prezentacji Spółki.

#### *b) Transakcje i salda*

Transakcje wyrażone w walutach obcych przelicza się na walutę funkcjonalną według kursu obowiązującego w dniu transakcji. Zyski i straty kursowe z rozliczenia tych transakcji oraz wyceny bilansowej aktywów i zobowiązań pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmuje się w rachunku zysków i strat, o ile nie odracza się ich w kapitale własnym, gdy kwalifikują się do uznania za zabezpieczenie przepływów pieniężnych i zabezpieczenie udziałów w aktywach netto.

## V. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

### a) Profesjonalny osąd i niepewność szacunków

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości wobec niektórych zagadnień największe znaczenie, oprócz szacunków księgowych, ma profesjonalny osąd kierownictwa. Jak zawsze w przypadku oszacowań i osądów, może to oznaczać ryzyko konieczności wprowadzenia istotnej korekty wartości bilansowych aktywów i pasywów w trakcie kolejnego roku finansowego lub okresów późniejszych. Zagadnienia, w których niepewność wynikająca z szacunków występuje w największym stopniu, są opisane poniżej

### Utrata wartości aktywów

Fundusz przeprowadził testy na utratę wartości udziałów w spółkach zależnych i współkontrolowanych. Testy te zostały oparte na wycenach przygotowanych przez niezależnych od Funduszu ekspertów oraz na modelach przygotowanych wewnętrznie przez Fundusz i uwzględniających ogólnie dostępne parametry makro i mikroekonomiczne. Na podstawie uzyskanych rezultatów Fundusz wykazał odpis na utratę wartości udziałów w spółkach zależnych w kwocie 1.744 tys. zł. Szczegóły są przedstawione w nocie nr 5

### Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

Spółka rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.

### Stawki amortyzacyjne

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

## VI. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości

Poniżej zostały przedstawione opublikowane nowe standardy i interpretacje KIMSF, które zostały opublikowane przez Radę ds. Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i są obowiązujące dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się po 1 stycznia 2013 i później.

## VI. Nowe standardy oczekujące na wdrożenie przez jednostkę

Poniżej zostały przedstawione opublikowane nowe standardy i interpretacje KIMSF, które zostały opublikowane przez Radę ds. Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, jednakże nie obowiązujące w bieżącym okresie sprawozdawczych.

- **Zmiany do MSR 19: Świadczenia pracownicze**

W ramach zmian wyeliminowana została „metoda korytarzowa", wobec czego pełna kwota deficytu lub nadwyżki finansowej programu jest ujmowana przez jednostkę.
Wyeliminowana została także możliwości odmiennej prezentacji zysków i strat związanych z programem zdefiniowanych świadczeń. Koszty zatrudnienia i koszty finansowe ujmuje się w wyniku, zaś skutki przeszacowania w pozostałych całkowitych dochodach, dzięki czemu są one prezentowane oddzielnie od zmian wynikających z bieżącej działalności jednostki.
Poszerzone zostały wymogi dotyczące ujawniania informacji na temat programów zdefiniowanych świadczeń dla lepszego odzwierciedlenia charakteru tych programów i wynikającego z nich ryzyka.
W ocenie Grupy powyższe zmiany nie będą jej dotyczyć gdyż na chwilę obecną nie ma planów wprowadzenia programów świadczeń pracowniczych objętych powyższą zmianą

- **MSSF 10 Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe (z 12 maja 2011)**

MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe" zastąpi MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe" oraz interpretację SKI-12 „Konsolidacja – jednostki specjalnego przeznaczenia".
Podstawą konsolidacji w MSSF 10 jest wyłącznie zdolność sprawowania kontroli, niezależnie od charakteru podmiotu inwestycji, co eliminuje metodę ryzyka i korzyści przedstawioną w SKI-12.
MSSF 10 określa następujące trzy elementy kontroli:
- władzę nad podmiotem inwestycji,
- ekspozycję lub prawo do zmiennych zwrotów wypracowanych w wyniku zaangażowania w dany podmiot inwestycji,
- zdolność do sprawowania władzy inwestora w celu wpłynięcia na wysokość zwrotów wypracowywanych przez podmiot inwestycji.

Tylko po spełnieniu wszystkich trzech elementów kontroli inwestor może uznać, że sprawuje kontrolę nad podmiotem inwestycji. Oceny kontroli dokonuje się na podstawie faktów i okoliczności, a wyciągnięty wniosek podlega weryfikacji, jeżeli wystąpią przesłanki sygnalizujące zmianę w co najmniej jednym z w/w elementów kontroli.
MSSF 10 zawiera szczegółowe wytyczne dotyczące zastosowania zasady sprawowania kontroli
w różnych sytuacjach, w tym w odniesieniu do relacji agencyjnych i posiadania potencjalnych prawach głosu.
W przypadku zmiany faktów lub okoliczności inwestor musi dokonać ponownej oceny swojej zdolności do sprawowania kontroli nad podmiotem inwestycji.
MSSF 10 zastępuje fragmenty MSR 27 dotyczące terminów i sposobów sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego przez inwestora oraz eliminuje interpretację SKI-12 w całości.
Zastosowanie nowego standardu może mieć wpływ na skład podmiotów wchodzących w skład grupy kapitałowej. Grupa zacznie stosować nowy standard do sprawozdań finansowych za okres rozpoczynający się 1 stycznia 2013 r.

- **MSSF 11 Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe (z 12 maja 2011)**

MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne" zastąpi MSR 31 "Udziały we wspólnych przedsięwzięciach" i SKI-13 „Wspólnie kontrolowane jednostki – niepieniężny wkład wspólników".
MSSF 11 klasyfikuje wspólne ustalenia umowne jako wspólne działania (połączenie aktualnej koncepcji aktywów współkontrolowanych i działalności współkontrolowanej) lub jako wspólne przedsięwzięcia (odpowiedniki aktualnej koncepcji jednostek współkontrolowanych).
- Wspólne działanie to wspólna inicjatywa, w ramach której strony współkontrolujące posiadają prawa do aktywów i obowiązki dotyczące zobowiązań wspólnej inicjatywy.
- Wspólne przedsięwzięcie to wspólna inicjatywa dająca stronom współkontrolującym prawa
do jej aktywów netto.

MSSF 11 wymaga rozliczania udziałów we wspólnych przedsięwzięciach tylko metodą praw własności, co eliminuje metodę konsolidacji proporcjonalnej.
Wspólne inicjatywy klasyfikuje się jako wspólne działania lub wspólne przedsięwzięcia na podstawie praw i zobowiązań stron umowy. Istnienie oddzielnego podmiotu prawnego nie jest już warunkiem podstawowym klasyfikacji.
Nowy standard będzie dotyczył skonsolidowanych sprawozdań finansowych grupy kapitałowej i grupa zacznie go stosować do sprawozdań finansowych za okres rozpoczynający się 1 stycznia 2013 r. Zastosowanie nowego standardu może mieć wpływ na zmniejszenie sumy bilansowej grupy z uwagi na wyeliminowanie części aktywów i zobowiązań konsolidowanych do tej pory metodą proporcjonalną i zastąpienie ich udziałem w aktywach netto spółek współkontrolowanych

- **MSSF 12 Ujawnienia na temat zaangażowania w inne jednostki (z 12 maja 2011)**

Jednostka powinna ujawnić informacje przydatne dla użytkowników sprawozdania finansowego przy ocenie charakteru posiadanych udziałów i rodzajów związanego z nimi ryzyka oraz oddziaływania tych udziałów na sprawozdanie finansowe.
MSSF 12 ustala cele ujawniania informacji i minimalny zakres ujawnień wymaganych dla osiągnięcia tych celów.
Jednostka powinna ujawnić informacje przydatne dla użytkowników sprawozdania finansowego przy ocenie charakteru posiadanych udziałów i rodzajów związanego z nimi ryzyka oraz oddziaływania tych udziałów na sprawozdanie finansowe.

Grupa zacznie stosować standard do sprawozdań finansowych za okres rozpoczynający się 1 stycznia 2013 r.

- **MSSF 13 Wycena wartości godziwej (z 12 maja 2011)**

Standard zawiera wytyczne w zakresie wyceny w wartości godziwej na potrzeby wszystkich innych standardów. Standard ten dotyczy zarówno pozycji finansowych, jak i niefinansowych.
MSSF 13 nie wprowadza żadnych nowych lub zweryfikowanych wymogów dotyczących pozycji, które należy ujmować lub wyceniać w wartości godziwej, lecz
- definiuje wartość godziwą,
- wyjaśnia sposoby jej określania,
- ustala wymogi dotyczące ujawniania informacji o wycenie w wartości godziwej.

W ocenie Grupy zastosowanie nowego standardu nie spowoduje zmiany metod wyceny poszczególnych pozycji natomiast może wymagać zmiany zakresu ujawnienia dodatkowych informacji dotyczących tej wyceny.
Grupa zacznie stosować standard do sprawozdań finansowych za okres rozpoczynający się 1 stycznia 2013 r.

- **MSR 27 Jednostkowe sprawozdania finansowe (z 12 maja 2011)**

Wymogi dotyczące rachunkowości i ujawniania informacji o inwestycjach w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach nie ulegają zmianie w odniesieniu do jednostkowego sprawozdania finansowego i wchodzą w zakres zmodyfikowanego MSR 27. Pozostałe wymogi zawarte w MSR 27 zastąpiono wymogami MSSF 10.
Zmieniony standard dotyczyć będzie jednostkowych sprawozdań jednostki dominującej.

- **MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólne przedsięwzięcia (z 12 maja 2011)**

Standard ten został zmodyfikowany w taki sposób, by odpowiadał postanowieniom MSSF 10 i MSSF 11.
Zasady rozliczania inwestycji w jednostkach stowarzyszonych metodą praw własności nie ulegają zmianie.
Wytyczne dotyczące rozliczania metodą praw własności obejmują również wspólne przedsięwzięcia zgodnie z MSSF 11 (nie ma możliwości stosowania metody konsolidacji proporcjonalnej).
Grupa zacznie stosować standard do sprawozdań finansowych za okres rozpoczynający się 1 stycznia 2013 r.

- **MSR 12 Odroczony podatek dochodowy: Przyszła realizacja składnika aktywów**

Zmiana z 2010 roku wprowadza wyjątek od obecnych zasad wyceny podatku odroczonego zawartych w paragrafie 52 MSR 12, opartych o sposób realizacji.
Wyjątek dotyczy podatku odroczonego od nieruchomości inwestycyjnych wycenianych według modelu wartości godziwej zgodnie z MSR 40 poprzez wprowadzenie założenia, że sposobem realizacji wartości bilansowej tych aktywów będzie wyłącznie sprzedaż. Zamiary Zarządu nie będą miały znaczenia, chyba że nieruchomość inwestycyjna będzie podlegała amortyzacji i będzie utrzymywana w ramach modelu biznesowego, którego celem będzie skonsumowanie zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych płynących z danego składnika aktywów przez okres jego życia. To jest jedyny przypadek, kiedy to założenie będzie mogło zostać odrzucone.
Grupa zacznie go stosować do sprawozdań finansowych za okres rozpoczynający się 1 stycznia 2013 r.
.

- **Zmiany do MSSF 1: Ciężka hiperinflacja**

Zmiana dodaje zwolnienie, które może zostać zastosowane na dzień przejścia na MSSF przez jednostki działające w warunkach hiperinflacji. To zwolnienie pozwala jednostce wycenić aktywa i zobowiązania posiadane przed ustabilizowaniem się waluty funkcjonalnej w wartości godziwej, a następnie użyć tej wartości godziwej jako kosztu zakładanego tych aktywów i zobowiązań na potrzeby sporządzenia pierwszego sprawozdania z sytuacji finansowej wg MSSF.
W ocenie Grupy powyższe zmiany nie będą jej dotyczyć

- **MSR32: Zmiana dotycząca kompensowania aktywów i zobowiązań**

Zmiana dotyczy kompensowania aktywów i zobowiązań finansowych. MSR 32 podaje zasady kompensowania aktywów i zobowiązań finansowych. Określają one, że składnik aktywów finansowych i zobiwązań finansowych należy kompensować i prezentować netto wtedy i tylko wtedy, gdy jestnostka posiada tytuł prawny do kompensowania kwot i zamierza dokonać rozliczenia poprzez kompensatę lub zrealizować aktywo i uregulować zobowiązanie jednocześnie. Spółka nie oczekuje aby powyższa zmiana miała wpływ na sprawozdania finansowe Spółki

- **MSSF7: Ujawnienie dotyczące kompensowania aktywów i zobowiązań**

Zmiana do MSSF 7 wymaga ujawnienia informacji o wszystkich rozpoznanych instrumentach finansowych, które są prezentowane per saldo zgodnie z paragrafem 42 MSR 32. Grupa nie oczekuje aby powyższa zmiana miała wpływ na sprawozdania finansowe Spółki.

- **KIMSF 20 : Koszty wydobycia w fazie produkcji metodą odkrywkową**

Powyższa interpretacja nie dotyczy sprawozdań finansowych Grupy ze względu na fakt że Spółka nie prowadzi odkrywkowej działalności wydobywczej.

Poza zmianami wynikającymi ze stosowania MSSF 11 i 12, opisanych powyżej, Zarząd jednostki dominującej nie przewiduje, aby wprowadzenie powyższych standardów oraz interpretacji miało istotny wpływ na stosowane przez Spółkę zasady (politykę) rachunkowości za wyjątkiem dodatkowych lub nowych ujawnień.

# DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

## *Nota 1. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY*

Zgodnie z MSR 18 przychody ze sprzedaży produktów, towarów, materiałów i usług, po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług, rabaty i upusty są rozpoznawane w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z ich własności zostały przeniesione na kupującego.

**Przychody ze sprzedaży i przychody ogółem Grupy prezentują się następująco:**

| Wyszczególnienie | 01.01.2012 - 31.12.2012 | 01.01.2011 - 31.12.2011 |
|---|---|---|
| **Działalność kontynuowana** | | |
| Przychody z wyceny nieruchomości inwestycyjnych | 16 322 | 29 217 |
| Przychody z pożyczek i wierzytelności | 1 774 | 1 717 |
| Przychody ze sprzedaży wyrobów | 23 929 | 32 348 |
| Przychody ze świadczenia usług | 35 733 | 6 357 |
| *w tym przychody z realizacji umów długoterminowych* | *29 143* | *851* |
| **SUMA przychodów ze sprzedaży** | **77 758** | **69 639** |
| Pozostałe przychody operacyjne | 233 | 320 |
| Przychody finansowe | 1 338 | 992 |
| **SUMA przychodów ogółem z działalności kontynuowanej** | **79 329** | **70 951** |

## *Nota 2. SEGMENTY OPERACYJNE*

Z uwagi na indywidualny charakter prowadzonych w ramach Grupy projektów, najbardziej uzasadnionym kryterium wyodrębnienia segmentów operacyjnych jest podział na poszczególne spółki prowadzące konkretne projekty. Tam gdzie to uzasadnione zaawansowaniem projektu, segmenty operacyjne nieosiągające wyznaczonych w MSSF 8 „Segmenty Operacyjne" kryteriów są prezentowane gdyż zdaniem kierownictwa Grupy mogą być przydatne dla użytkownika sprawozdań finansowych.

**Informacje o poszczególnych segmentach operacyjnych występujących w okresie 01.01.- 31.12. 2012 r.**

| Rodzaj asortymentu 01.01.2011-31.12.2011 r. | | Działalność kontynuowana | | | | | | | Wyłączenia konsolidacyjne | Ogółem |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Foksal | Dom na Dolnej | Supersam | Koneser | Szczecin Sienno | Segmenty uslugowe | Pozostałe | | |
| Przychody ze sprzedaży | Sprzedaż na zewnątrz | 6 | 32 602 | 135 | 976 | 87 | 2 551 | 507 | 0 | 36 864 |
| | Sprzedaż między segmentami | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 12 567 | 2 584 | 13310 | 1 841 |
| Koszty segmentu | Koszty sprzedaży zewnętrznej | 549 | 31 170 | 988 | 1 956 | 592 | 8 495 | 10 496 | 5611 | 48 635 |
| | Koszty sprzedaży między segmentami | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 7 540 | 0 | 7 368 | 172 |
| **Zysk/ (strata) segmentu** | | **-543** | **1 432** | **-853** | **-980** | **-505** | **-917** | **-7 405** | **331** | **-10102** |
| Przychody z tytułu odsetek od pożyczek i wyceny wierzytelności | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 112 | 2395 | 1717 |
| Pozostałe przychody, w tym finansowe | | 91 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 992 | 0 | 1083 |
| Przychody z wyceny nieruchomości inwestyjnych | | 0 | 0 | 29 217 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 29217 |
| Odpisy na utratę wartości i straty na sprzedaży projektów | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Zysk/(strata) przed opodatkowaniem** | | **-452** | **1 432** | **28 364** | **-980** | **-505** | **-917** | **-2 301** | **2 726** | **21915** |
| Podatek dochodowy | | 0 | 0 | 5 475 | 0 | 0 | 35 | 89 | 0 | 5599 |
| **Zysk/ (strata) netto** | | **-452** | **1 432** | **22 889** | **-980** | **-505** | **-952** | **-2 390** | **2 726** | **16316** |
| **Aktywa ogółem** | | **32485** | **3058** | **182832** | **105317** | **106864** | **4782** | **59598** | **0** | **494936** |
| Aktywa segmentu | | 32 485 | 3 058 | 182 832 | 105 317 | 106 864 | 4 782 | 59 598 | 0 | 494936 |
| Aktywa nieprzypisane | | | | | | | | | | 0 |
| **Zobowiązania ogółem** | | **32479** | **269** | **30604** | **35023** | **68330** | **2908** | **64201** | **0** | **233814** |
| Zobowiązania segmentu | | 32 479 | 269 | 30 604 | 35 023 | 68 330 | 2 908 | 64 201 | | 233814 |
| Zobowiązania nieprzypisane | | | | | | | | | | 0 |

**Informacje o poszczególnych segmentach operacyjnych występujących w okresie 01.01.- 31.12. 2011 r.**

| Rodzaj asortymentu 01.01.2011-31.12.2011 r. | | Działalność kontynuowana | | | | | | | Wyłączenia konsolidacyjne | Ogółem |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Foksal | Dom na Dolnej | Supersam | Koneser | Szczecin Sienno | Segmenty uslugowe | Pozostałe | | |
| Przychody ze sprzedaży | Sprzedaż na zewnątrz | 6 | 32 602 | 135 | 976 | 87 | 2 551 | 507 | 0 | 36 864 |
| | Sprzedaż między segmentami | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 12 567 | 2 584 | 13310 | 1 841 |
| Koszty segmentu | Koszty sprzedaży zewnętrznej | 549 | 31 170 | 988 | 1 956 | 592 | 8 495 | 10 496 | 5611 | 48 635 |
| | Koszty sprzedaży między segmentami | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 7 540 | 0 | 7 368 | 172 |
| **Zysk/ (strata) segmentu** | | **-543** | **1 432** | **-853** | **-980** | **-505** | **-917** | **-7 405** | **331** | **-10102** |
| Przychody z tytułu odsetek od pożyczek i wyceny wierzytelności | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 112 | 2395 | 1717 |
| Pozostałe przychody, w tym finansowe | | 91 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 992 | 0 | 1083 |
| Przychody z wyceny nieruchomości inwestyjnych | | 0 | 0 | 29 217 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 29217 |
| Odpisy na utratę wartości i straty na sprzedaży projektów | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Zysk/(strata) przed opodatkowaniem** | | **-452** | **1 432** | **28 364** | **-980** | **-505** | **-917** | **-2 301** | **2 726** | **21915** |
| Podatek dochodowy | | 0 | 0 | 5 475 | 0 | 0 | 35 | 89 | 0 | 5599 |
| **Zysk/ (strata) netto** | | **-452** | **1 432** | **22 889** | **-980** | **-505** | **-952** | **-2 390** | **2 726** | **16316** |
| **Aktywa ogółem** | | **32485** | **3058** | **182832** | **105317** | **106864** | **4782** | **59598** | **0** | **494936** |
| Aktywa segmentu | | 32 485 | 3 058 | 182 832 | 105 317 | 106 864 | 4 782 | 59 598 | 0 | 494936 |
| Aktywa nieprzypisane | | | | | | | | | | 0 |
| **Zobowiązania ogółem** | | **32479** | **269** | **30604** | **35023** | **68330** | **2908** | **64201** | **0** | **233814** |
| Zobowiązania segmentu | | 32 479 | 269 | 30 604 | 35 023 | 68 330 | 2 908 | 64 201 | | 233814 |
| Zobowiązania nieprzypisane | | | | | | | | | | 0 |

Grupa działa wyłącznie na terenie Polski i nie osiąga przychodów z innych regionów geograficznych.

## *Nota 3. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ*

| Wyszczególnienie kosztów usług obcych | 01.01.2012 - 31.12.2012 | 01.01.2011 - 31.12.2011 |
|---|---|---|
| Ochrona | 413 | 422 |
| Najem biura | 1028 | 965 |
| Zarządzanie nieruchomością | 329 | 389 |
| Usługi audytorskie | 138 | 109 |
| Usługi prawne | 948 | 553 |
| Usługi księgowe i kadrowe | 368 | 359 |
| Telefon, internet | 223 | 195 |
| Prace projektowe | 1209 | 267 |
| Usługi zarządzania projektami | 418 | 331 |
| Usługi marketingowe i PR | 576 | 438 |
| usługi budowlano montażowe | 28720 | 262 |
| Usługi doradcze | 1986 | 1765 |
| Pozostałe | 1 202 | 1 167 |
| **Razem usługi obce** | **37 558** | **7 222** |

| Wyszczególnienie kosztów amortyzacji | 01.01.2012 - 31.12.2012 | 01.01.2011 - 31.12.2011 |
|---|---|---|
| **Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży:** | **0** | **0** |
| Amortyzacja środków trwałych | | |
| Amortyzacja wartości niematerialnych | | |
| Utrata wartości rzeczowych środków trwałych | | |
| Utrata wartości wartości niematerialnych | | |
| **Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży** | **0** | **0** |
| Amortyzacja środków trwałych | | |
| Amortyzacja wartości niematerialnych | | |
| Utrata wartości rzeczowych środków trwałych | | |
| Utrata wartości wartości niematerialnych | | |
| **Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:** | **382** | **227** |
| Amortyzacja środków trwałych | 306 | 177 |
| Amortyzacja wartości niematerialnych | 76 | 50 |
| Utrata wartości rzeczowych środków trwałych | | |
| Utrata wartości wartości niematerialnych | | |

| Wyszczególnienie kosztów świadczeń pracowniczych | 01.01.2012 - 31.12.2012 | 01.01.2011 - 31.12.2011 |
|---|---|---|
| Wynagrodzenia | 7 301 | 6 690 |
| Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia | 835 | 697 |
| **Suma kosztów świadczeń pracowniczych, w tym:** | **8 136** | **7 387** |
| Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży | 0 | 0 |
| Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży | 0 | 0 |
| Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu | 8 136 | 7 387 |

## *Nota 4. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE*

| Pozostałe przychody operacyjne | 01.01.2012 - 31.12.2012 | 01.01.2011 - 31.12.2011 |
|---|---|---|
| Zysk ze zbycia majątku trwałego | | 40 |
| Zysk ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych | | |
| Rozwiązanie rezerw* | | |
| Uzyskane kary, grzywny i odszkodowania | 194 | 41 |
| Spisanie przedawnionych zobowiązań | | 232 |
| Zarządzenie projektami deweloperskimi | | |
| Czynsz za podnajem powierzchni | | |
| Pozostałe | 39 | 7 |
| **Razem** | **233** | **320** |

| Pozostałe koszty operacyjne | 01.01.2012 - 31.12.2012 | 01.01.2011 - 31.12.2011 |
|---|---|---|
| Strata ze zbycia majątku trwałego | 26 | 0 |
| Utworzenie odpisów aktualizujących | 314 | 26 |
| Zawiązanie rezerw | | |
| Darowizny | 10 | 80 |
| Strata na przekazaniu działek pod budowę infrastruktury | 119 | 2987 |
| Strata z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej | | |
| Zaplacone kary i odszkodowania | | 45 |
| Strata na sprzedaży zaniechanych projektów | | |
| Koszt podnajmu powierzchni | | |
| Pozostałe | 121 | 13 |
| **Razem** | **590** | **3 151** |

| Utworzenie odpisów aktualizujących wartość | 01.01.2012 - 31.12.2012 | 01.01.2011 - 31.12.2011 |
|---|---|---|
| Należności | 314 | 26 |
| Zapasy | | |
| **Razem** | **314** | **26** |

## *Nota 5. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE*

| Przychody finansowe | 01.01.2012 - 31.12.2012 | 01.01.2011 - 31.12.2011 |
|---|---|---|
| Przychody z tytułu odsetek | 498 | 992 |
| Nadwyżka dodatnich różnic kursowych | 4 | |
| Wycena instrumentów pochodnych | 836 | |
| Umorzenie odsetek od otrzymanych pożyczek | 0 | 0 |
| Pozostałe | 0 | 0 |
| **Razem** | **1 338** | **992** |

| Koszty finansowe | 01.01.2012 - 31.12.2012 | 01.01.2011 - 31.12.2011 |
|---|---|---|
| Koszty z tytułu odsetek | 4748 | 2737 |
| Nadwyżka ujemnych różnic kursowych | 262 | 4 |
| Straty netto z wyceny aktywów i zobowiązań finansowych wycenionych w wartości godziwej przez wynik finansowy | 264 | 710 |
| Strata netto na sprzedaży udzielonych pożyczek | | 0 |
| **Razem** | **5 274** | **3 451** |

***Ujawnienia przychodów, kosztów, zysków lub strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych***

| 01.01.2012 - 31.12.2012 | Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy | Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (wyznaczone przy początkowym ujęciu) | Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności | Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży | Pożyczki udzielone i należności własne | Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy | Pozostałe zobowiązania finansowe | Razem wycena instrumentów finansowych |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Przychody/koszty z tytułu wyceny do wartość godziwej | -35 | | | | | 607 | | **572** |
| Przychody/koszty z tytułu wyceny do wartość godziwej przeniesione z kapitału własnego | | | | | | | | **0** |
| Przychody / koszty z tytułu odsetek | 498 | | | | | | -4748 | **-4250** |
| Przychody z tytułu odsetek związane aktywami, które uległy utracie wartości | | | | | | | | **0** |
| Utworzenie odpisów aktualizujących | | | | | | | | **0** |
| Rozwiązanie odpisów aktualizujących | | | | | | | | **0** |
| Zyski/ straty z tytułu różnic kursowych | | | | | | | -258 | **-258** |
| Zyski/straty ze zbycia instrumentów finansowych | | | | | | | | **0** |
| Kwota przeniesiona z kapitałów własnych do rachunku zysków i strat z tytułu stosowania rachunkowości zabezpieczeń | | | | | | | | **0** |
| Koszty z tytułu realizacji instrumentów pochodnych | | | | | | | | **0** |
| **Razem zysk strata** | **463** | **0** | **0** | **0** | **0** | **607** | **-5006** | **-3936** |

***Ujawnienia przychodów, kosztów, zysków lub strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych***

| 01.01.2011 - 31.12.2011 | Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy | Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (wyznaczone przy początkowym ujęciu) | Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności | Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży | Pożyczki udzielone i należności własne | Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy | Pozostałe zobowiązania finansowe | Razem wycena instrumentów finansowych |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Przychody/koszty z tytułu wyceny do wartość godziwej | | | | | | -710 | | **-710** |
| Przychody/koszty z tytułu wyceny do wartość godziwej przeniesione z kapitału własnego | | | | | | | | **0** |
| Przychody / koszty z tytułu odsetek | 965 | | | | 27 | | -2737 | **-1745** |
| Przychody z tytułu odsetek związane aktywami, które uległy utracie wartości | | | | | | | | **0** |
| Utworzenie odpisów aktualizujących | | | | | | | | **0** |
| Rozwiązanie odpisów aktualizujących | | | | | | | | **0** |
| Zyski/ straty z tytułu różnic kursowych | | | | | | | -4 | **-4** |
| Zyski/straty ze zbycia instrumentów finansowych | | | | | | | | **0** |
| Kwota przeniesiona z kapitałów własnych do rachunku zysków i strat z tytułu stosowania rachunkowości zabezpieczeń | | | | | | | | **0** |
| Koszty z tytułu realizacji instrumentów pochodnych | | | | | | | | **0** |
| **Razem zysk strata** | **965** | **0** | **0** | **0** | **27** | **-710** | **-2741** | **-2459** |

## *Nota 6. PODATEK DOCHODOWY I ODROCZONY PODATEK DOCHODOWY*

Główne składniki obciążenia podatkowego za lata zakończone 31 grudnia 2010 i 2009 roku przedstawiają się następująco:

| Podatek dochodowy wykazany w RZiS | 01.01.2012 - 31.12.2012 | 01.01.2011 - 31.12.2011 |
|---|---|---|
| **Bieżący podatek dochodowy** | **528** | **236** |
| Dotyczący roku obrotowego | 528 | 236 |
| Korekty dotyczące lat ubiegłych | | 0 |
| **Odroczony podatek dochodowy** | **3 403** | **5 363** |
| Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych | 3 403 | 5 363 |
| Związany z obniżeniem stawek podatku dochodowego | 0 | 0 |
| **Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym rachunku zysków i strat** | **3 931** | **5 599** |

| Bieżący podatek dochodowy | 01.01.2012 - 31.12.2012 | 01.01.2011 - 31.12.2011 |
|---|---|---|
| **Zysk przed opodatkowaniem** | **6 138** | **21 915** |
| Przychody lat ubiegłych zwiększające podstawę do opodatkowania | 338 | 583 |
| Przychody wyłączone z opodatkowania | 19 260 | 32 315 |
| Koszty lat ubiegłych zmniejszające podstawę opodatkowania | 2 191 | 1 786 |
| Koszty niebędące kosztami uzyskania przychodów | 6 253 | 4 603 |
| **Dochód do opodatkowania** | **-8 722** | **-7 000** |
| Odliczenia od dochodu - darowizna, strata | 10 | 0 |
| Korekta o udział w wyniku spółek osobowych | -560 | 657 |
| **Podstawa opodatkowania** | **-9 292** | **-6 343** |
| Podatek dochodowy przy zastosowaniu stawki 19% | -1 765 | -1 205 |
| **Efektywna stawka podatku (**udział podatku dochodowego w zysku przed opodatkowaniem) | **-28,76%** | **-5,50%** |

Część bieżąca podatku dochodowego ustalona została według stawki równej 19% dla podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym. Podatek dotyczący zagranicznych jurysdykcji podatkowych nie występuje.

| Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego | 31.12.2011 | zwiększenia | zmniejszenia | 31.12.2012 |
|---|---|---|---|---|
| Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze | 1 155 | 1 257 | -1 155 | 1 257 |
| Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji | 2 193 | 9 758 | -7 970 | 3 981 |
| Pozostałe rezerwy | 1 278 | 1 482 | -112 | 2 648 |
| Przeszacowanie kontraktów terminowych wycenionych w wartości godziwej przez wynik finansowy | 710 | | -710 | 0 |
| Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania | 3 263 | 164 | -265 | 3 162 |
| **Suma ujemnych różnic przejściowych** | **8 599** | **12 661** | **-10 212** | **11 048** |
| stawka podatkowa | **19%** | **19%** | **19%** | **19%** |
| **Aktywa z tytułu odroczonego podatku** | **1 634** | **2 406** | **-1 940** | **2 099** |

| Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego | 31.12.2011 | zwiększenia | zmniejszenia | 31.12.2012 |
|---|---|---|---|---|
| Przeszczowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej | 91 023 | 16 322 | | 107 345 |
| Przeszacowanie aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży do wartości godziwej | 3 632 | 609 | | 4 241 |
| Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek | 4 786 | 4 758 | -713 | 8 831 |
| Pozostałe | 936 | | -615 | 321 |
| **Suma dodatnich różnic przejściowych** | **100 377** | **21 689** | **-1 328** | **120 738** |
| stawka podatkowa | **19%** | **19%** | **19%** | **19%** |
| **Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:** | **19 072** | **4 121** | **-252** | **22 940** |

### Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

| Wyszczególnienie | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|---|---|---|
| Aktywo z tytułu podatku odroczonego | 2 099 | 597 |
| Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana | 22 940 | 18 035 |
| Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność zaniechana | 0 | 0 |
| **Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego** | **-20 841** | **-17 438** |

## *Nota 7. DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA*

Nie występuje

## *Nota 8. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNA AKCJĘ*

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy Grupy przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu.
Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy (po potrąceniu odsetek od umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe) przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu (skorygowaną o wpływ opcji rozwadniających oraz rozwadniających umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe).

### Działalność kontynuowana i zaniechana

**Wyliczenie zysku na jedną akcję zostało oparte na następujących informacjach:**

| Wyliczenie zysku na jedną akcje - założenia | 01.01.2012 - 31.12.2012 | 01.01.2011 - 31.12.2011 |
|---|---|---|
| Zysk netto z działalności kontynuowanej | 2 207 | 16 316 |
| Strata na działalności zaniechanej | 0 | 0 |
| **Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję** | **2 207** | **16 316** |
| Efekt rozwodnienia: | 0 | 0 |
| **Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję** | **2 207** | **16 316** |

**Liczba wyemitowanych akcji**

| Liczba wyemitowanych akcji | 01.01.2012 - 31.12.2012 | 01.01.2011 - 31.12.2011 |
|---|---|---|
| **Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.** | **523 078 250** | **523 078 250** |
| Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych | 0 | 0 |
| **Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w szt.** | **523 078 250** | **523 078 250** |

W okresie między dniem bilansowym a dniem sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie wystąpiły żadne inne transakcje dotyczące akcji zwykłych lub potencjalnych akcji zwykłych.

## *Nota 9. DYWIDENDY ZAPROPONOWANE LUB UCHWALONE DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO*

Nie występuje.

## *Nota 10. UJAWNIENIE ELEMENTÓW POZOSTAŁYCH DOCHODÓW CAŁKOWITYCH*

Nie występuje.

## *Nota 11. EFEKT PODATKOWY POZOSTAŁYCH DOCHODÓW CAŁKOWITYCH*

Nie występuje

## *Nota 12. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE*

**Struktura własnościowa**

| Wyszczególnienie | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|---|---|---|
| Własne | 11 117 | 402 |
| Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu | 0 | 44 |
| **Razem** | **11 117** | **446** |

**Rzeczowe aktywa trwałe, do których tytuł prawny podlega ograniczeniom oraz stanowiące zabezpieczenie zobowiązań**

Nie występują.

**Kwoty zobowiązań umownych do nabycia w przyszłości rzeczowych aktywów trwałych**

Nie występują.

**Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) – za okres 01.01.2012-31.12.2012 r.**

| Wyszczególnienie | Grunty | Budynki i budowle | Maszyny i urządzenia | Środki transportu | Pozostałe środki trwałe | Środki trwałe w budowie | Razem |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2012** | **0** | **0** | **514** | **198** | **404** | **0** | **1 116** |
| ***Zwiększenia, z tytułu:*** | ***0*** | ***9 700*** | ***159*** | ***0*** | ***1 222*** | ***0*** | ***11 081*** |
| - nabycia środków trwałych | | 0 | 159 | 0 | 148 | | 307 |
| - wytworzenia we własnym zakresie środków trwałych | | 9 700 | | | 1 074 | | 10 774 |
| ***Zmniejszenia, z tytułu:*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***184*** | ***0*** | ***184*** |
| - sprzedaży | | | | | | | 0 |
| - likwidacji | | | 0 | 0 | 184 | 0 | 184 |
| **Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2012** | **0** | **9 700** | **673** | **198** | **1 442** | **0** | **12 013** |
| **Umorzenie na dzień 01.01.2012** | **0** | **0** | **270** | **135** | **265** | **0** | **670** |
| ***Zwiększenia, z tytułu:*** | ***0*** | ***0*** | ***150*** | ***37*** | ***131*** | ***0*** | ***318*** |
| - amortyzacji | | | 138 | 37 | 131 | 0 | 306 |
| - przeszacowania | | | | | | | 0 |
| - inne | | | 12 | | | | 12 |
| ***Zmniejszenia, z tytułu:*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***92*** | ***0*** | ***92*** |
| - sprzedaży | | | | | | | 0 |
| - likwidacji | | | | | 92 | | 92 |
| - przeszacowania | | | | | | | 0 |
| - inne | | | | | | | 0 |
| **Umorzenie na dzień 31.12.2012** | **0** | **0** | **420** | **172** | **304** | **0** | **896** |
| **Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2012** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| ***Zwiększenia, z tytułu:*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** |
| - utraty wartości | | | | | | | 0 |
| - inne | | | | | | | 0 |
| ***Zmniejszenia, z tytułu:*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** |
| - odwrócenie odpisów aktualizujących | | | | | | | 0 |
| - likwidacji lub sprzedaży | | | | | | | 0 |
| - inne | | | | | | | 0 |
| **Odpisy aktualizujące na 31.12.2012** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| - różnic kursowych netto z przeliczenia sprawozdania | | | | | | | 0 |
| **Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2012** | **0** | **9 700** | **253** | **26** | **1 138** | **0** | **11 117** |

**Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) – za okres 01.01.2011-31.12.2011 r.**

| Wyszczególnienie | Grunty | Budynki i budowle | Maszyny i urządzenia | Środki transportu | Pozostałe środki trwałe | Środki trwałe w budowie | Razem |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2011** | **0** | **0** | **310** | **198** | **554** | **0** | **1 062** |
| ***Zwiększenia, z tytułu:*** | ***0*** | ***0*** | ***204*** | ***0*** | ***13*** | ***0*** | ***217*** |
| - nabycia środków trwałych | | | 204 | 0 | 13 | | 217 |
| - połączenia jednostek gospodarczych | | | | | | | 0 |
| ***Zmniejszenia, z tytułu:*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***163*** | ***0*** | ***163*** |
| - sprzedaży | | | | | 149 | | 149 |
| - likwidacji | | | | | 14 | | 14 |
| **Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2011** | **0** | **0** | **514** | **198** | **404** | **0** | **1 116** |
| **Umorzenie na dzień 01.01.2011** | **0** | **0** | **198** | **96** | **360** | **0** | **654** |
| ***Zwiększenia, z tytułu:*** | ***0*** | ***0*** | ***82*** | ***39*** | ***56*** | ***0*** | ***177*** |
| - amortyzacji | | | 82 | 39 | 56 | | 177 |
| ***Zmniejszenia, z tytułu:*** | ***0*** | ***0*** | ***10*** | ***0*** | ***151*** | ***0*** | ***161*** |
| - sprzedaży | | | 8 | | 139 | | 147 |
| - likwidacji | | | | | 12 | | 12 |
| - przeszacowania | | | | | | | 0 |
| - inne | | | 2 | | | | 2 |
| **Umorzenie na dzień 31.12.2011** | **0** | **0** | **270** | **135** | **265** | **0** | **670** |
| **Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2011** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| ***Zwiększenia, z tytułu:*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** |
| ***Zmniejszenia, z tytułu:*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** |
| **Odpisy aktualizujące na 31.12.2011** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2011** | **0** | **0** | **244** | **63** | **139** | **0** | **446** |

**Środki trwałe w budowie**

Nie występują

**Wartość i powierzchnia gruntów użytkowanych wieczyście (nie dotyczy Spółek zagranicznych)**

Nie występują

**Leasingowane środki trwałe**

Nie występują

**Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2012 – 31.12.2012 r.**

Nie występują

**Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2011 – 31.12.2011 r.**

Nie występują

## *Nota 13. WARTOŚCI NIEMATERIALNE*

**Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) – za okres 01.01.2012-31.12.2012r.**

| Wyszczególnienie | Koszty prac rozwojowych[1] | Znaki towarowe[2] | Patenty i licencje[2] | Oprogramowanie komputerowe[2] | Inne[2] | Wartości niematerialne w budowie | Ogółem |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2012** | **0** | **0** | **0** | **395** | **24** | **12** | **431** |
| ***Zwiększenia, z tytułu:*** | ***0*** | ***60*** | ***0*** | ***58*** | ***0*** | ***0*** | ***118*** |
| - nabycia | | 60 | | 58 | | | 118 |
| ***Zmniejszenia, z tytułu:*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***6*** | ***0*** | ***12*** | ***18*** |
| - likwidacji | | | | 6 | | 12 | 18 |
| **Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2012** | **0** | **60** | **0** | **447** | **24** | **0** | **531** |
| **Umorzenie na dzień 01.01.2012** | **0** | **0** | **0** | **141** | **17** | **0** | **158** |
| ***Zwiększenia, z tytułu:*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***76*** | ***0*** | ***0*** | ***76*** |
| - amortyzacji | | | | 76 | | | 76 |
| - przeszacowania | | | | | | | 0 |
| - inne | | | | | | | 0 |
| ***Zmniejszenia, z tytułu:*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***12*** | ***0*** | ***0*** | ***12*** |
| - likwidacji | | | | | | | 0 |
| - sprzedaży | | | | | | | 0 |
| - przeszacowania | | | | | | | 0 |
| - inne | | | | 12 | | | 12 |
| **Umorzenie na dzień 31.12.2012** | **0** | **0** | **0** | **205** | **17** | **0** | **222** |
| **Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2012** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| ***Zwiększenia, z tytułu:*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** |
| ***Zmniejszenia, z tytułu:*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** |
| **Odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2012** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| finansowego na walutę prezentacji | | | | | | | 0 |
| **Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2012** | **0** | **60** | **0** | **242** | **7** | **0** | **309** |

[1] Wytworzone we własnym zakresie, [2] Zakupione/powstałe w wyniku połączenia jednostek gospodarczych

**Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) – za okres 1.01.2011 - 31.12.2011 r.**

| Wyszczególnienie | Koszty prac rozwojowych[1] | Znaki towarowe[2] | Patenty i licencje[2] | Oprogramowanie komputerowe[2] | Inne[2] | Wartości niematerialne w budowie | Ogółem |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2011** | **0** | **0** | **0** | **156** | **24** | **12** | **192** |
| ***Zwiększenia, z tytułu:*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***245*** | ***0*** | ***0*** | ***245*** |
| - nabycia | | | | 245 | | | 245 |
| - połączenia jednostek gospodarczych | | | | | | | 0 |
| ***Zmniejszenia, z tytułu:*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***6*** | ***0*** | ***0*** | ***6*** |
| - likwidacji | | | | 6 | | | 6 |
| **Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2011** | **0** | **0** | **0** | **395** | **24** | **12** | **431** |
| **Umorzenie na dzień 01.01.2011** | **0** | **0** | **0** | **91** | **17** | **0** | **108** |
| ***Zwiększenia, z tytułu:*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***50*** | ***0*** | ***0*** | ***50*** |
| - amortyzacji | | | | 50 | | | 50 |
| ***Zmniejszenia, z tytułu:*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** |
| **Umorzenie na dzień 31.12.2011** | **0** | **0** | **0** | **141** | **17** | **0** | **158** |
| **Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2011** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| ***Zwiększenia, z tytułu:*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** |
| ***Zmniejszenia, z tytułu:*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** |
| **Odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2011** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2011** | **0** | **0** | **0** | **254** | **7** | **12** | **273** |

[1] Wytworzone we własnym zakresie, [2] Zakupione/powstałe w wyniku połączenia jednostek gospodarczych

**Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2012 – 31.12.2012 r.**

Nie występują

**Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2011 – 31.12.2011 r.**

Nie występują

**Struktura własności**

| Wyszczególnienie | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|---|---|---|
| Własne | 146 | 67 |
| Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu | 163 | 206 |
| **Razem** | **309** | **273** |

**Wartości niematerialne, do których tytuł prawny podlega ograniczeniom oraz stanowiące zabezpieczenie zobowiązań**

Nie występują

**Kwoty zobowiązań umownych do nabycia w przyszłości wartości niematerialnych**

Nie występują

## *Nota 14. WARTOŚĆ FIRMY*

| Wyszczególnienie | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|---|---|---|
| Juvenes Sp. z o.o. | 23 975 | 23 975 |
| **Wartość firmy (netto)** | **23 975** | **23 975** |

**Zmiany stanu wartości firmy z konsolidacji**

| Wyszczególnienie | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|---|---|---|
| **Wartość bilansowa brutto na początek okresu** | **23 975** | **23 975** |
| ***Zwiększenia, z tytułu:*** | ***0*** | ***0*** |
| Zwiększenie stanu z tytułu przejęcia jednostki | | |
| ***Zmniejszenia, z tytułu:*** | ***0*** | ***0*** |
| Zmniejszenie stanu z tytułu korekt wynikających z późniejszego ujęcia | | |
| **Wartość bilansowa brutto na koniec okresu** | **23 975** | **23 975** |
| | | |
| **Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości na początek okresu** | **0** | **0** |
| **Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości na koniec okresu** | **0** | **0** |
| **Wartość firmy (netto)** | **23 975** | **23 975** |

**Połączenia jednostek gospodarczych**

W 2012 oraz w 2011 roku nie wystąpiły połączenia z innymi jednostkami gospodarczymi.

## *Nota 15. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE*

**Nieruchomości inwestycyjne wyceniane w wartości godziwej**

| Wyszczególnienie | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|---|---|---|
| **Wartość bilansowa brutto na początek okresu** | **163 888** | **129 453** |
| ***Zwiększenia stanu, z tytułu:*** | ***71 009*** | ***43 785*** |
| - nabycie nieruchomości w wyniku połączenia jednostek gospodarczych | | |
| - aportu nieruchomości | | |
| - inne zwiększenia - modyfikacja modelu wyceny | 54 687 | 14 629 |
| - zysk netto wynikająca z przeszacowania do wartości godziwej | 16 322 | 29 156 |
| ***Zmniejszenia stanu, z tytułu:*** | ***0*** | ***9 350*** |
| - zbycia nieruchomości | | |
| - reklasyfikacji z oraz do innej kategorii aktywów | | |
| - strata netto wynikająca z przeszacowania do wartości godziwej | | |
| - inne zmniejszenia | | 9 350 |
| **Wartość bilansowa brutto na koniec okresu** | **234 897** | **163 888** |

*Z uwagi na brak aktywnego rynku nieruchomość, na której realizowany jest projekt „Supersam" został wyceniony metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Metoda kalkulacji została zweryfikowana i zaakceptowana przez zewnętrznych i niezależnych od Grupy ekspertów.*

*Model wyceny jest na bieżąco weryfikowany i modyfikowany jeśli są dostępne nowe informacje mogące mieć wpływ na wycenę nieruchomości. Zmiany założeń w modelu nie stanowią zmiany zasad rachunkowości i ich ewentualny wpływ na wycenę jest rozpoznawany bezpośrednio w rachunku zysków i strat.*

## *Nota 16. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI*

Nie występują

## *Nota 17. AKCJE / UDZIAŁY W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH NIE OBJĘTYCH KONSOLIDACJĄ*

Nie występują

## *Nota 18. POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE*

| | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|---|---|---|
| Należności długoterminowe | 7 227 | 6 709 |
| Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 2 010 | 360 |
| **RAZEM** | **9 237** | **7 069** |

## *Nota 19. AKTYWA FINANSOWE DOSTĘPNE DO SPRZEDAŻY*

Nie występują

## *Nota 20. AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY*

Nie występują

## *Nota 21. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE*

| Inwestycje długoterminowe | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|---|---|---|
| Pożyczki udzielone, w tym: | 1 347 | 1 090 |
| - dla Zarządu i Rady Nadzorczej | | 0 |
| Zaliczki na poczet nabycia udziałów i akcji | 2 000 | 2 000 |
| Inne | 53 | 53 |
| **Razem** | **3 400** | **3 143** |

| Inwestycje krótkoterminowe | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|---|---|---|
| Pożyczki udzielone, w tym: | 9 632 | 10 654 |
| - dla Zarządu i Rady Nadzorczej | 0 | 0 |
| Instrumenty finansowe utrzymywane do terminu wymagalności | 12 705 | 12 134 |
| **Razem** | **22 337** | **22 788** |

**Należności długoterminowe**

Nie występują

**Udzielone pożyczki**

| | 31.12.2011 | 31.12.2011 |
|---|---|---|
| Udzielone pożyczki, w tym: | 10 979 | 11 744 |
| - dla Zarządu i Rady Nadzorczej | 0 | 0 |
| Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości | 0 | 0 |
| **Suma netto udzielonych pożyczek** | **10 979** | **11 744** |
| - długoterminowe | 1 347 | 1 090 |
| - krótkoterminowe | 9 632 | 10 654 |

**Udzielone pożyczki, w tym dla Zarządu**

| Pożyczkobiorca | Kwota pożyczki wg umowy | Wartość bilansowa | Oprocentowanie | | Termin spłaty | Zabezpieczenia |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | nominalne | efektywne | | |
| **Wg stanu na dzień 31.12.2012** | | **10 979** | | | | |
| Serenus Sp. z o.o. | 7 215 | 9 612 | 15,00% | 15,00% | 2012-12-31 | hipoteka |
| Nowy Plac Unii S.A. | 745 | 891 | 10,00% | 10,00% | 2012-12-31 | brak |
| Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam SK | 390 | 456 | 12,00% | 12,00% | na żądanie | egzekucja |
| MTP Sp. z o.o. Projekt Dev. 1 SKA | 17 | 20 | 10,00% | 10,00% | 2012-12-31 | brak |
| **Wg stanu na dzień 31.12.2011** | | **11 744** | | | | |
| Serenus Sp. z o.o. | 4 415 | 5 838 | 15,00% | 15,00% | 2012-12-31 | brak |
| BB Investment S.A. | 3 000 | 3 278 | 12,00% | 12,00% | 2011-03-31 | brak |
| Nowy Plac Unii S.A. | 591 | 666 | 10,00% | 10,00% | 2012-12-31 | brak |
| Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam SK | 1 864 | 1 947 | 12,00% | 12,00% | na żądanie | egzekucja |
| MTP Sp. z o.o. Projekt Dev. 1 SKA | 12 | 15 | 10,00% | 10,00% | 2012-12-31 | brak |

**Pożyczki i należności własne**

| Wyszczególnienie | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|---|---|---|
| Wierzytelność wobec Serenus | 12 705 | 12 134 |
| **Razem inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności** | **12 705** | **12 134** |
| - długoterminowe | 0 | 0 |
| - krótkoterminowe | 12 705 | 12 134 |

| Typ transakcji | Data zawarcia | Czas transakcji | Kwota nominalna | Oprocentowanie | | Wartość bilansowa |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | nominalne | efektywne | |
| **Wg stanu na dzień 31.12.2012** | | | | | | **12 705** |
| cesja umowy pożyczki | 2005-12-16 | 2010-12-31 | 3 800 | 15% | 16% | 12 705 |
| **Wg stanu na dzień 31.12.2011** | | | | | | **12 134** |
| cesja umowy pożyczki | 2005-12-16 | 2010-12-31 | 3 800 | 15% | 16% | 12 134 |

**Zmiana stanu instrumentów finansowych**

| 01.01.2012 | Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy | Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności | Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży | Pożyczki udzielone i należności własne | Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy | Pozostałe zobowiązania finansowe |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Stan na początek okresu** | **0** | **12 134** | **0** | **11 744** | **710** | **0** |
| ***Zwiększenia*** | ***0*** | ***571*** | ***0*** | ***4 902*** | ***0*** | ***0*** |
| Zakup akcji | | | | | | |
| Udzielenie pożyczek | | | | 3 442 | | |
| Kredyty i pożyczki | | | | | | |
| Odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej | | 571 | | 1 460 | | |
| Wycena bilansowa odniesiona na kapitał | | | | | | |
| Wycena bilansowa odniesiona w RZIS | | | | | | |
| Inne –przekwalifikowania | | | | | | |
| ***Zmniejszenia*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***5 667*** | ***710*** | ***0*** |
| Sprzedaż akcji | | | | | | |
| Spłata pożyczek udzielonych | | | | 5 659 | | |
| Spłata kredytów i pożyczek | | | | | | |
| Odpisy z tytułu utraty wartości | | | | | | |
| Wycena bilansowa odniesiona na kapitał | | | | | | |
| Wycena bilansowa odniesiona w RZIS | | | | | 710 | |
| Inne –przekwalifikowania | | | | 8 | | |
| **Stan na koniec okresu** | **0** | **12 705** | **0** | **10 979** | **0** | **0** |

| 01.01.2011 | Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy | Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności | Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży | Pożyczki udzielone i należności własne | Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy | Pozostałe zobowiązania finansowe |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Stan na początek okresu** | **0** | **11 564** | **0** | **6 662** | **0** | **0** |
| ***Zwiększenia*** | ***0*** | ***570*** | ***0*** | ***7 282*** | ***710*** | ***0*** |
| Zakup akcji | | | | | | |
| Udzielenie pożyczek | | | | 5 793 | | |
| Kredyty i pożyczki | | | | | | |
| Odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej | | 570 | | 1 171 | | |
| Wycena bilansowa odniesiona na kapitał | | | | | | |
| Wycena bilansowa odniesiona w RZIS | | | | | **710** | |
| Inne –przekwalifikowania | | | | 318 | | |
| ***Zmniejszenia*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***2 200*** | ***0*** | ***0*** |
| Spłata pożyczek udzielonych | | | | 2 200 | | |
| Spłata kredytów i pożyczek | | | | | | |
| Odpisy z tytułu utraty wartości | | | | | | |
| Wycena bilansowa odniesiona na kapitał | | | | | | |
| Wycena bilansowa odniesiona w RZIS | | | | | | |
| Inne –przekwalifikowania | | | | | | |
| **Stan na koniec okresu** | **0** | **12 134** | **0** | **11 744** | **710** | **0** |

**Instrumenty zabezpieczające wartość godziwą**

Nie występują

**Instrumenty pochodne zabezpieczające wartość godziwą**

Nie występują

**Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężne**

Nie występują

**Wynik na instrumentach zabezpieczających przepływy pieniężne ujęte bezpośrednio w dochodach całkowitych**

Nie występuje

## *Nota 22. ZAPASY*

Zapasy wyceniane są według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od ich ceny sprzedaży netto możliwej do uzyskania na dzień bilansowy. Wartość netto możliwa do uzyskania jest oszacowaną ceną sprzedaży dokonywanej w toku bieżącej działalności gospodarczej, pomniejszona o szacowane koszty wykończenia oraz koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

| Wyszczególnienie | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|---|---|---|
| Półprodukty i produkcja w toku | 202 514 | 252 717 |
| Produkty gotowe | 30 758 | 1 473 |
| **Zapasy brutto** | **233 272** | **254 190** |
| Odpisy aktualizujace stan zapasów | 1 510 | 1 510 |
| **Zapasy netto, w tym:** | **231 762** | **252 680** |
| - wartość bilansowa zapasów wykazana w wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży | 232 571 | 252 680 |
| - wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań | 0 | 0 |

**Zapasy stanowiące zabezpieczenie**

Nie występują

**Zapasy w okresie od 01.01. – 31.12.2012 r.**

| Wyszczególnienie | materiały | półprodukty i produkcja w toku | produkty gotowe | towary | Razem |
|---|---|---|---|---|---|
| Wartość zapasów ujętych jako koszt w okresie | 0 | 0 | 17 242 | 0 | **17 242** |
| Odpisy wartości zapasów ujęte jako koszt w okresie | 0 | 0 | 0 | 0 | **0** |
| Odpisy wartości zapasów odwrócone w okresie | 0 | 0 | 0 | 0 | **0** |

**Analiza wiekowa zapasów w okresie od 01.01. – 31.12.2012 r.**

Nie dotyczy

**Zmiany stanu odpisów aktualizujących zapasy**

| Wyszczególnienie | Odpisy aktualizujące: | | | | Razem odpisy aktualizujące zapasy |
|---|---|---|---|---|---|
| | materiały | półprodukty i produkcję w toku | produkty gotowe | towary | |
| **Stan na 01.01.2012** | **0** | **1 510** | **0** | **0** | **1 510** |
| ***Zwiększenia w tym:*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** |
| ***Zmniejszenia w tym:*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** |
| **Stan na 31.12.2012** | **0** | **1 510** | **0** | **0** | **1 510** |
| **Stan na 01.01.2011** | | **4 467** | | | ***4 467*** |
| ***Zwiększenia w tym:*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** |
| ***Zmniejszenia w tym:*** | ***0*** | ***2 957*** | ***0*** | ***0*** | ***2 957*** |
| - wykorzystanie odpisów | | 2 957 | | | 2 957 |
| **Stan na 31.12.2011** | **0** | **1 510** | **0** | **0** | **1 510** |

Odpisami aktualizującymi zostały objęte zapłacone zaliczki na zakup gruntów i nakłady inwestycyjne na projekty, których dalsza realizacja została wstrzymana.

## *Nota 23. UMOWA O USŁUGĘ BUDOWLANĄ*

| | Umowa nr 1 | | |
|---|---|---|---|
| **Wyszczególnienie umów** | **2012** | **2011** | **RAZEM** |
| **Kwota przychodów z umowy początkowo ustalona w umowie** | 59 561 | 59 561 | 59 561 |
| **Zmiany** | 438 | 0 | 0 |
| **Łączna kwota przychodów z umowy** | 59 999 | 59 561 | 59 561 |
| **Koszty umowy poniesione do dnia bilansowego** | 30 780 | 851 | 851 |
| **Koszty pozostające do realizacji umowy** | 26 219 | 56 923 | 56 923 |
| **Szacunkowe łączne koszty umowy** | 56 999 | 57 774 | 57 774 |
| **Szacunkowe zyski** | 3 000 | 1 787 | 1 787 |
| **Stan zaawansowania na dzień bilansowy** | 54,0% | 1,5% | 0 |
| **Kwota otrzymanych zaliczek** | 1 150 | 1 230 | 1 230 |
| **Koszty poniesione do końca okresu w związku z realizacją umowy** | 30 780 | 851 | 851 |
| **Zyski ujęte do końca okresu (-)** | 0 | 0 | 0 |
| **Straty ujęte do końca okresu** | 0 | 0 | 0 |
| **Koszty poniesione skorygowane o ujęte zyski i straty** | 30 780 | 851 | 851 |
| **Kwoty zafakturowane do końca okresu, narastająco** | 34 923 | 378 | 378 |
| **Należności z tytułu umowy na koniec okresu** | 0 | 473 | 473 |
| **Zobowiązania z tytułu umowy koniec okresu** | 4 143 | 0 | 0 |

Do wyceny długoterminowych umów o usługi budowlane Grupa stosuje metodę szacowania stopnia zaangażowania kosztów poniesionych do całości kosztów przewidzianych w umowie. Na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego toczą się z zamawiającym negocjacje dotyczące rozpoznania kosztów wykraczających poza zakres pierwotnej umowy. Z uwagi na niepewny wynik tych negocjacji, Grupa zdecydowała się , podobnie jak na koniec 2011 roku, rozpoznać przychody jedynie do wysokości poniesionych kosztów.

## *Nota 24. NALEŻNOŚCI HANDLOWE*

| Wyszczególnienie | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|---|---|---|
| **Należności handlowe** | **4 250** | **1 403** |
| - od jednostek powiazanych | 360 | 195 |
| - od pozostałych jednostek | 3 890 | 1208 |
| Odpisy aktualizujące | 709 | 511 |
| **Należności handlowe brutto** | **4 959** | **1 914** |

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj 14-dniowy termin płatności.
Grupa posiada odpowiednią politykę w zakresie dokonywania sprzedaży tylko zweryfikowanym klientom. Dzięki temu, zdaniem kierownictwa, nie istnieje dodatkowe ryzyko kredytowe, ponad poziom określony odpisem aktualizującym nieściągalne należności właściwym dla należności handlowych Grupy.

### Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności handlowych

| Wyszczególnienie | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|---|---|---|
| ***Jednostki powiązane*** | | |
| **Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych na początek okresu** | | |
| ***Zwiększenia, w tym:*** | | |
| ***Zmniejszenia w tym:*** | | |
| **Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych od jednostek powiązanych na koniec okresu** | | |
| ***Jednostki pozostałe*** | | |
| **Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych na początek okresu** | **511** | **492** |
| ***Zwiększenia, w tym:*** | ***198*** | ***19*** |
| - dokonanie odpisów na należności przeterminowane i sporne | 198 | 19 |
| - reklasyfikacje - wydzielenie odpisu z BO | | 0 |
| - przejęcie odpisów w wyniku połączenia jednostek gospodarczych | | 0 |
| ***Zmniejszenia w tym:*** | | ***0*** |
| - wykorzystanie odpisów aktualizujących | | 0 |
| **Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych od jednostek pozostałych na koniec okresu** | **709** | **511** |
| | | |
| **Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych ogółem na koniec okresu** | **709** | **511** |

**Należności handlowe dochodzone na drodze sądowej**

| Wyszczególnienie | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|---|---|---|
| Należności handlowe skierowane na drogę postępowania sądowego | 144 | 0 |
| Odpisy aktualizujące wartość należności spornych | 144 | 0 |
| **Wartość netto należności handlowych dochodzonych na drodze sądowej** | **0** | **0** |

## *Nota 25. POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI*

| Wyszczególnienie | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|---|---|---|
| **Pozostałe należności, w tym:** | **6 701** | **5 075** |
| - z tytułu podatków, z wyjątkiem podatku dochodowego od osób prawnych | 6 385 | 4 788 |
| - z tytułu zbycia gruntów | 74 | 74 |
| - inne | 242 | 213 |
| Odpisy aktualizujące | 146 | 146 |
| **Pozostałe należności brutto** | **6 847** | **5 221** |

**Pozostałe należności skierowane na drogę postępowania sądowego**

Nie występują

## *Nota 26. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE*

| Wyszczególnienie | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|---|---|---|
| Ubezpieczenia majątkowe | 122 | 90 |
| Prenumerata czasopism | 2 | 2 |
| Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej | 63 | 74 |
| Media (energia, ogrzewanie, woda) | 98 | 57 |
| Reklama | 4 | 14 |
| Usługi telekomunikacyjne i informatyczne | 6 | 6 |
| Prowizje rozliczane w czasie | 529 | 219 |
| Pozostałe usługi rozliczane w czasie | 0 | 50 |
| Pozostałe rozliczenia międzyokresowe | 20 | 27 |
| **Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów** | **844** | **539** |

## *Nota 27. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY*

| Wyszczególnienie | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|---|---|---|
| **Środki pieniężne kasie i na rachunkach bankowych:** | **10 429** | **1 704** |
| kasa w PLN | 61 | 5 |
| środki na rachunkach prowadzonych w PLN | 9 776 | 1 699 |
| środki na rachunkach prowadzonych w walutach | 592 | 0 |
| **Inne środki pieniężne:** | **1 648** | **7 142** |
| Środki pieniężne w drodze | 130 | |
| Lokaty overnight | 323 | 5 434 |
| Lokaty krótkoterminowe o terminie realizacji do 3 m-cy | 1 195 | 1 708 |
| Naliczone odsetki od lokat krótkoterminowych o okresie realizacji do 3 m-cy | 0 | 0 |
| | | |
| **Inne aktywa pieniężne:** | **321** | **4 176** |
| Środki w funduszu rynku pieniężnego | 321 | 4 176 |
| **Środki pieniężne w banku i w kasie przypisane działalności zaniechanej** | **0** | **0** |
| **Razem** | **12 398** | **13 022** |

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych, których wysokość zależy od stopy oprocentowania jednodniowych lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, od jednego dnia do jednego miesiąca, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Grupa wykorzystuje zakup jednostek uczestnictwa w funduszach rynku pieniężnego jako ekwiwalent lokat krótkoterminowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 31 grudnia 2012 roku wynosi 321 tysięcy PLN (31 grudnia 2011 roku: 13.022 tysięcy PLN).

### Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania

| Wyszczególnienie | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|---|---|---|
| blokady na rachunkach bankowych | 0 | 0 |
| **Razem** | **0** | **0** |

## *Nota 28. KAPITAŁ ZAKŁADOWY*

### Kapitał zakładowy - struktura

| Wyszczególnienie | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|---|---|---|
| Liczba akcji w tys sztuk | 523 078 | 523 078 |
| Wartość nominalna akcji w PLN | 0,10 | 0,10 |
| **Kapitał zakładowy** | **52 308** | **52 308** |

**Kapitał zakładowy - struktura**

| Seria/emisja rodzaj akcji | Rodzaj ograniczenia praw do akcji | Liczba akcji | Wartość jednostkowa | Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej | Sposób pokrycia kapitału | Data rejestracji |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Akcje zwykłe, seria A | n/d | 22 844 | 0,10 | 2 284 | wpłata | 2001-08-03 |
| Akcje zwykłe, seria B | n/d | 91 374 | 0,10 | 9 137 | wpłata | 2006-10-03 |
| Akcje zwykłe, seria C | n/d | 114 218 | 0,10 | 11 422 | wpłata | 2007-06-05 |
| Akcje zwykłe, seria G | n/d | 17 300 | 0,10 | 1 730 | wpłata | 2008-01-24 |
| Akcje zwykłe, seria H | n/d | 24 574 | 0,10 | 2 457 | wpłata | 2009-02-05 |
| Akcje zwykłe, seria I | n/d | 190 000 | 0,10 | 19 000 | wpłata | 2009-06-26 |
| Akcje zwykłe, seria J | n/d | 62 769 | 0,10 | 6 277 | wydanie w ramach przejęcia Juvenes Sp. z o.o. | 2010-05-10 |

Żadna z serii nie jest uprzywilejowana

**Kapitał zakładowy – znaczący akcjonariusze:**

| Akcjonariusz | Liczba akcji | % kapitału akcyjnego | Liczba głosów | % głosów |
|---|---|---|---|---|
| BB Investment SA | 49 182 | 9,40% | 49 182 | 9,40% |
| Fundusze Pioneer Pekao TFI S.A | 52 460 | 10,03% | 52 460 | 10,03% |
| Fundusze Quercus TFI S.A. | 37 281 | 7,13% | 37 281 | 7,13% |
| Fundusze Noble TFI S.A. | 26 595 | 5,08% | 26 595 | 5,08% |
| Jakub Szymański | 26 350 | 5,04% | 26 350 | 5,04% |
| Pozostali | 331 210 | 63,32% | 331 210 | 63,32% |

**Zmiana stanu kapitału zakładowego**

| Wyszczególnienie | 01.01.2012 - 31.12.2012 | 01.01.2011 - 31.12.2011 |
|---|---|---|
| **Kapitał na początek okresu** | **52 308** | **52 308** |
| ***Zwiekszenia, z tytułu:*** | ***0*** | ***0*** |
| Emisja akcji serii H | 0 | 0 |
| Emisja akcji serii I | 0 | 0 |
| Emisja akcji serii J | 0 | 0 |
| ***Zmniejszenia, z tytułu*** | ***0*** | ***0*** |

Wszystkie wyemitowane akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 0,1 PLN i zostały w pełni opłacone.

## *Nota 29. KAPITAŁ ZAPASOWY ZE SPRZEDAŻY AKCJI POWYŻEJ CENY NOMINALNEJ*

W trakcie 2011 roku kapitał zapasowy został pomniejszony o koszty emisji akcji serii J w kwocie 108 tys. zł W 2012 roku nie było zmiany wysokości kapitału zapasowego ze sprzedaż akcji powyżej ceny nominalnej.

## *Nota 30. POZOSTAŁE KAPITAŁY*

| | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|---|---|---|
| Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej | 143 161 | 143 161 |
| Kapitał zapasowy | 130 381 | 114 806 |

**Zmiana stanu pozostałych kapitałów**

| Wyszczególnienie | Kapitał zapasowy | Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej | Kapitał rezerwowy | Razem |
|---|---|---|---|---|
| **01.01.2012** | **114 806** | **143 161** | **0** | **257 967** |
| ***Zwiększenia w okresie*** | ***15 575*** | ***0*** | ***0*** | **15 575** |
| Podział/ pokrycie zysku/straty netto | 15 575 | | | 15 575 |
| ***Zmniejszenia w okresie*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | **0** |
| Podział/ pokrycie zysku/straty netto | | | | 0 |
| **31.12.2012** | **130 381** | **143 161** | **0** | **273 542** |
| **01.01.2011** | **103 035** | **143 269** | **0** | 246 304 |
| ***Zwiększenia w okresie*** | ***11 771*** | ***-108*** | ***0*** | **11 663** |
| Emisja akcji | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Koszty emisji akcji | 0 | -108 | 0 | -108 |
| Podział zysku w spółkach podlegających konsolidacji | 1 231 | | | 1 231 |
| Korekty wynikające ze zmian w grupie | 109 | | | 109 |
| Podział/ pokrycie zysku/straty netto | 10 431 | 0 | 0 | 10 431 |
| ***Zmniejszenia w okresie*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | **0** |
| Podział/ pokrycie zysku/straty netto | | | | 0 |
| **31.12.2011** | **114 806** | **143 161** | **0** | **257 967** |

## *Nota 31. NIEPODZIELONY WYNIK FINANSOWY*

Niepodzielony wynik obejmuje również kwoty, które nie podlegają podziałowi to znaczy nie mogą zostać wypłacone w formie dywidendy.

## *Nota 32. KAPITAŁ PRZYPADAJĄCY NA AKCJONARIUSZY NIEKONTROLUJĄCYCH*

| Wyszczególnienie | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|---|---|---|
| **Na początek okresu** | **10 609** | **10 666** |
| Korekta błędów z lat ubiegłych | 0 | 0 |
| Udział w wyniku jednostek zależnych | 0 | 499 |
| Zmiany w strukturze udziałowców w jednostkach zależnych | 0 | -57 |
| Wypłata dywidendy/zysku w jednostkach zależnych | 0 | -499 |
| **Na koniec okresu** | **10 609** | **10 609** |

## *Nota 33. KREDYTY I POŻYCZKI*

| Wyszczególnienie | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|---|---|---|
| Kredyty bankowe | 125 095 | 86 628 |
| Pożyczki | 3 452 | 476 |
| - od Zarządu i Rady Nadzorczej | 0 | 0 |
| **Suma kredytów i pożyczek, w tym** | **128 547** | **87 104** |
| - długoterminowe | 51 373 | 47 |
| - krótkoterminowe | 77 174 | 87 057 |

**Struktura zapadalności kredytów i pożyczek**

| Wyszczególnienie | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|---|---|---|
| Kredyty i pożyczki krótkoterminowe | 77 184 | 87 057 |
| Kredyty i pożyczki długoterminowe | 51 363 | 47 |
| - płatne powyżej 1 roku do 3 lat | 413 | 47 |
| **Kredyty i pożyczki razem** | **128 547** | **87 104** |

**Kredyty i pożyczki – stan na 31.12.2012**

| Nazwa banku /pożyczkodawcy i rodzaj kredytu/pożyczki | Kwota kredytu/pożyczki wg umowy [tys. PLN] | Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN] | Efektywna stopa procentowa % | Termin spłaty | Zabezpie-czenia |
|---|---|---|---|---|---|
| Pekao SA | 23 138 | 23 143 | WIBOR 1M + marża | 2013-03-31 | hipoteka, kaucja |
| PD1 na rzecz BBID | | 3 289 | 15% | 2013-03-31 | brak |
| osoba fizyczna na rzecz MTP Sp. z o.o. PD1 SKA | | 152 | 10% | 2012-12-31 | brak |
| Pekao SA | 7 644 | 7 613 | Euribor 3M + marża | 2019-11-29 | hipoteka, kaucja |
| Pekao SA | 9 | 9 | WIBOR 1M + marża | 2015-10-22 | hipoteka, kaucja |
| PKO BP SA | 33 663 | 34 000 | WIBOR 1M + marża | 2013-01-31 | hipoteka, kaucja |
| PKO BP SA | 23 162 | 13 591 | WIBOR 1M + marża | 2013-06-30 | hipoteka, kaucja |
| Pekao SA | max 120 mln Euro (*) | 3 666 | Euribor 1M + marża | 2015-06-30 | (*) |
| Pekao SA | | 40 266 | Euribor 1M + marża | 2015-06-30 | (*) |
| Pekao SA | max 11.6 mln zł | 2 696 | WIBOR 1M + marża | 2015-06-30 | (*) |
| LWIF dla NPU | max 650 tys Euro | 11 | 10,00% | 2013-03-31 | brak |
| BPS SA | | 111 | WIBOR 3M + marża | 2013-12-31 | hipoteka, weksel |

(*) umowy przewidują następujące zabezpieczenia:
- hipoteka
- zastaw rejestrowy na rzeczach ruchomych, prawach i kontach bankowych
- cesja praw i obowiązków z umów najmu, umów zarządzania nieruchomością, umów na usługi budowlane

**Kredyty i pożyczki – stan na 31.12.2011**

| Nazwa banku /pożyczkodawcy i rodzaj kredytu/pożyczki | Kwota kredytu/pożyczki wg umowy [tys. PLN] | Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN] | Efektywna stopa procentowa % | Termin spłaty | Zabezpie-czenia |
|---|---|---|---|---|---|
| osoba fizyczna na rzecz MTP Sp. z o.o. PD1 SKA | | 429 | 10% | 2012-12-31 | brak |
| BBID na rzecz spółki zależnej | 45 | 47 | WIBOR 6M + marża | nieokreślony | egzekucja wg. KC |
| Pekao SA | 6 090 | 6 093 | WIBOR 3M + marża | 2012-11-30 | hipoteka, kaucja |
| Pekao SA | 25 138 | 25 150 | WIBOR 1M + marża | 2012-02-29 | hipoteka, kaucja |
| PKO BP SA | 45 189 | 45 526 | WIBOR 1M + marża | 2012-09-30 | hipoteka, kaucja |
| BPS SA | 9 859 | 9 859 | WIBOR 1M + marża | 2012-09-30 | hipoteka, kaucja |

**Struktura walutowa kredytów i pożyczek**

| Wyszczególnienie | 31.12.2012 | | 31.12.2011 | |
|---|---|---|---|---|
| | wartość w walucie | wartość w PLN | wartość w walucie | wartość w PLN |
| PLN | 77 002 | 77 002 | 87 104 | 87 104 |
| EUR | 12 608 | 51 545 | | |

## *Nota 34. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE*

| | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|---|---|---|
| zobowiązania leasingowe | 126 | 216 |
| obligacje | 85 981 | 58 691 |
| zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy | 0 | 710 |
| **Razem zobowiązania finansowe** | **86 107** | **59 617** |
| - długoterminowe | 66 554 | 47 119 |
| - krótkoterminowe | 19 553 | 11 788 |

### Zobowiązania leasingowe

| Wyszczególnienie | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|---|---|---|
| Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe | 72 | 97 |
| Zobowiązania leasingowe długoterminowe, w tym: | 54 | 119 |
| - od roku do pięciu lat | 54 | 119 |
| - powyżej pięciu lat | 0 | 0 |
| **Zobowiązania leasingowe razem** | **126** | **216** |

### Obligacje

| Wyszczególnienie | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|---|---|---|
| Obligacje 1-roczne | 0 | 0 |
| Obligacje 2-letnie | 8 821 | 18 691 |
| Obligacje 3-letnie | 77 160 | 40 000 |
| **Razem obligacje** | **85 981** | **58 691** |
| - długoterminowe | 66 500 | 47 000 |
| - krótkoterminowe | 19 481 | 11 691 |

| Typ transakcji | Data zawarcia | Czas transakcji | Kwota nominalna | Oprocentowanie | | Wartość bilansowa |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | nominalne | efektywne | |
| **Wg stanu na dzień 31.12.2012** | | | | | | **85 981** |
| Obligacje 3-letnie | luty 10 | 23-02-2013 | 7 000 | WIBOR 6M | | 7 484 |
| Obligacje 2-letnie | luty 11 | 22-02-2013 | 8 500 | WIBOR 6M | | 8 821 |
| Obligacje 3-letnie | luty 11 | 21-02-2014 | 31 500 | WIBOR 6M | | 32 745 |
| Obligacje 3-letnie | styczeń i luty 2012 | 22-02-2015 | 35 000 | WIBOR 6M | | 36 931 |
| **Wg stanu na dzień 31.12.2011** | | | | | | **58 691** |
| Obligacje 2-letnie | luty 10 | 23-02-2012 | 9 500 | WIBOR 6M | | 9 880 |
| Obligacje 3-letnie | luty 10 | 23-02-2013 | 7 000 | WIBOR 6M + 7% | | 7 293 |
| Obligacje 2-letnie | luty 11 | 22-02-2013 | 8 500 | WIBOR 6M + 5.5% | | 8 811 |
| Obligacje 3-letnie | luty 11 | 21-02-2014 | 31 500 | WIBOR 6M + 6% | | 32 707 |

### Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Nie występują

### Instrumenty zabezpieczające wartość godziwą

Nie występują

### Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężne

Nie występują

### Wynik na instrumentach zabezpieczających przepływy pieniężne ujęte bezpośrednio w dochodach całkowitych

Nie występuje

## *Nota 35. INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE*

| Wyszczególnienie | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|---|---|---|
| Zobowiązanie wobec SSSupersam | 10727 | 13353 |
| Opcja odkupu akcji NPU | 7 227 | 6 736 |
| Pozostałe | 53 | |
| **Razem** | **18 007** | **20 089** |

**Inne zobowiązania długoterminowe – struktura zapadalności**

| Wyszczególnienie | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|---|---|---|
| zobowiązania długoterminowe | 18 007 | 20 089 |
| - płatne powyżej 1 roku do 3 lat | 18 007 | 20 089 |
| **Razem** | **18 007** | **20 089** |

## *Nota 36. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE*

**Zobowiązania handlowe**

| Wyszczególnienie | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|---|---|---|
| **Zobowiązania handlowe** | **26 032** | **18 083** |
| Wobec jednostek powiązanych | 0 | 5 |
| Wobec jednostek pozostałych | 26 032 | 18 077 |

**Zobowiązania handlowe – struktura przeterminowania**

| Wyszczególnienie | *Razem* | *Nie przeterminowane* | *Przeterminowane, lecz ściągalne* | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | < 60 dni | 61 – 90 dni | 91 – 180 dni | 181 – 360 dni | >360 dni |
| **31.12.2012** | **26 032** | 21 219 | 2 130 | 1 340 | 1 186 | 128 | 29 |
| Wobec jednostek powiązanych | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Wobec jednostek pozostałych | 26 032 | 21 219 | 2 130 | 1 340 | 1 186 | 128 | 29 |
| **31.12.2011** | **18 083** | 6 869 | 7 747 | 1 220 | 1 914 | 279 | 54 |
| Wobec jednostek powiązanych | 5 | 0 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Wobec jednostek pozostałych | 18 078 | 6 869 | 7 742 | 1 220 | 1 914 | 279 | 54 |

## *Nota 37. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA*

**Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe**

| Wyszczególnienie | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|---|---|---|
| Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych, z wyjątkiem podatku dochodowego od osób prawnych | **395** | **369** |
| Podatek VAT | 189 | 211 |
| Podatek dochodowy od osób fizycznych | 102 | 62 |
| Składki na ubezpieczenie społeczne (ZUS) | 90 | 96 |
| Pozostałe | 14 | 0 |
| Pozostałe zobowiązania | **1 046** | **1 314** |
| Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń | | 1 |
| Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych | | |
| Inne zobowiązania - kaucje | 1 046 | 1 313 |
| Zobowiązanie z tyt. niezarejestrowanego na dzien bilansowy podniesienia kapitału podmiotów podlegających konsolidacji | | |
| Bierne rozliczenia międzyokresowe | **0** | **0** |
| **Razem pozostałe zobowiązania** | **1 441** | **1 683** |

**Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe – struktura przeterminowania**

| Wyszczególnienie | *Razem* | *Nieprzeterminowane* | *Przeterminowane, lecz ściągalne* | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | < 60 dni | 61 – 90 dni | 91 – 180 dni | 181 – 360 dni | >360 dni |
| **31.12.2012** | **1 441** | 1 441 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Wobec jednostek powiązanych | 1 441 | 1 441 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Wobec jednostek pozostałych | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **31.12.2011** | **1 683** | 1 683 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Wobec jednostek powiązanych | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Wobec jednostek pozostałych | 1 683 | 1 683 | | 0 | 0 | 0 | 0 |

## *Nota 38. MAJĄTEK SOCJALNY ORAZ ZOBOWIĄZANIA ZFŚS*

Nie występują

### Zobowiązania inwestycyjne

Nie występują

## *Nota 39. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE*

Jednostka dominująca jest poręczycielem spłaty kredytu jednej ze spółek zależnych, podlegających pełnej konsolidacji. Zobowiązanie z tego tytułu jest wykazane w Nocie nr 33 „Pożyczki i kredyty" w kwocie 34.740 tys zł

### Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń

Nie występują , poza poręczeniem opisanym powyżej

### Zobowiązania warunkowe z tytułu leasingu operacyjnego

Nie występują

## *Nota 40. NALEŻNOŚCI I ZOBOWIĄZANIA DŁUGO I KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU LEASINGU FINANSOWEGO*

| Wyszczególnienie | 31.12.2012 | | 31.12.2011 | |
|---|---|---|---|---|
| | Opłaty minimalne | Wartość bieżąca opłat | Opłaty minimalne | Wartość bieżąca opłat |
| W okresie 1 roku | 87 | 72 | 115 | 97 |
| W okresie od 1 do 5 lat | 57 | 54 | 137 | 119 |
| Powyżej 5 lat | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Minimalne opłaty leasingowe ogółem** | **144** | **126** | **252** | **216** |
| Przyszły koszt odsetkowy | 18 | x | 36 | x |
| **Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, w tym:** | **126** | **126** | **216** | **216** |
| krótkoterminowe | 72 | 72 | 97 | 97 |
| długoterminowe | 54 | 54 | 119 | 119 |

| Finansujący | Numer umowy | Wartość początkowa | Wartość początkowa (waluta) | Oznaczenie waluty |
|---|---|---|---|---|
| GrenkeLeasing sp z o.o. | 102-1347 | 141 | 141 | zł |
| Oce-Poland sp. z o.o. | 1432/2011 | 47 | 47 | zł |
| GrenkeLeasing sp z o.o. | 102-2440 | 77 | 77 | zł |

| Finansujący | Termin zakończenia umowy | Wartość zobowiązań na koniec okresu sprawozdawczego | Warunki przedłużenia umowy lub możliwość zakupu | Ograniczenia wynikające z umowy |
|---|---|---|---|---|
| GrenkeLeasing sp z o.o. | 2013-12-31 | 56 | | |
| Oce-Poland sp. z o.o. | 2013-06-30 | 9 | | |
| GrenkeLeasing sp z o.o. | 2014-12-31 | 61 | | |

## *Nota 41. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE PRZYCHODÓW*

| Wyszczególnienie | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|---|---|---|
| *Dotacje* | **0** | **0** |
| *Przychody przyszłych okresów* | **11 025** | **26 149** |
| Dyskonto przejętych wierzytelności | 0 | 0 |
| Zaliczki na poczet sprzedaży lokali | 4 946 | 25 392 |
| Zaliczki na poczet świadczonych usług | 6 079 | 757 |
| **Rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:** | **11 025** | **26 149** |
| długoterminowe | 0 | 0 |
| krótkoterminowe | 11 025 | 26 149 |

## *Nota 42. REZERWA NA ŚWIADCZENIA EMERYTALNE I PODOBNE*

| | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|---|---|---|
| Rezerwy na pozostałe świadczenia | 1 257 | 1 155 |
| **Razem, w tym:** | **1 257** | **1 155** |
| - długoterminowe | 0 | 0 |
| - krótkoterminowe | 1 257 | 1 155 |

Grupa wypłaca pracownikom przechodzącym na emerytury kwoty odpraw emerytalnych w wysokości określonej przez Kodeks pracy. Na dzień 31.12.2012 oraz na 31.12.2011 kwota ewentualnej rezerwy na odprawy emerytalne byłaby nieistotna i nie została utworzona.

## *Nota 43. POZOSTAŁE REZERWY*

| | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|---|---|---|
| Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty | 166 | 163 |
| Rezerwa na koszty reklamy | 29 | 15 |
| Rezerwa na audyt i usł. księgowe | 88 | 74 |
| Usługi prawne | 485 | 60 |
| Uslugi projektantów i budowlane | 2 172 | 211 |
| Rezerwa na sporne opłaty za wieczyste użytkowanie | 1 215 | 1 215 |
| Rezerwa na prowizje za sprzedaż mieszkań | 69 | 0 |
| Pozostałe | 126 | 86 |
| **Razem, w tym:** | **4 350** | **1 824** |
| - długoterminowe | 166 | 163 |
| - krótkoterminowe | 4 147 | 1 661 |

### Zmiana stanu rezerw

| Wyszczególnienie | Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty | Rezerwa restruktury-zacyjna | Inne rezerwy | Ogółem |
|---|---|---|---|---|
| **Stan na 01.01.2012** | **163** | **0** | **1 661** | **1 824** |
| Utworzone w ciągu roku obrotowego | 16 | 0 | 2 954 | 2 970 |
| Wykorzystane | 13 | 0 | 431 | 444 |
| Rozwiązane | 0 | 0 | | 0 |
| **Stan na 31.12.2012, w tym:** | **166** | **0** | **4 184** | **4 350** |
| - długoterminowe | 0 | 0 | | |
| - krótkoterminowe | 0 | 0 | | |
| **Stan na 01.01.2011** | **235** | **0** | **258** | **493** |
| Utworzone w ciągu roku obrotowego | 0 | 0 | 1 661 | 1 661 |
| Wykorzystane | 72 | 0 | 258 | 330 |
| Rozwiązane | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Stan na 31.12.2011, w tym:** | **163** | **0** | **1 661** | **1 824** |
| - długoterminowe | 0 | 0 | 243 | 243 |
| - krótkoterminowe | 0 | 0 | 250 | 250 |

### Rezerwa na naprawy gwarancyjne oraz zwroty

Grupa tworzy rezerwę na koszty przewidywanych napraw gwarancyjnych sprzedanych produktów (mieszkań). Z uwagi na brak historycznych danych dotyczących takich napraw rezerwa została oszacowana jako 1 (jeden) procent nakładów rzeczowych poniesionych przy wytworzeniu produktów.

### Rezerwa restrukturyzacyjna

Nie dotyczy.

### Inne rezerwy

Brak istotnych pozycji

## *Nota 44. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM*

Do głównych instrumentów finansowych z których korzysta lub może korzystać Grupa należą obligacje kuponowe zmienno procentowe, kredyty bankowe o zmiennej stopie procentowej oraz zaciągnięte pożyczki o stałej lub zmiennej stopie procentowej. Podstawowym celem tych instrumentów jest pozyskanie środków na działalność Grupy Kapitałowej. Grupa posiada także aktywa finansowe takiej jak środki pieniężne, depozyty krótkoterminowe, jednostki uczestnictwa w funduszach rynku pieniężnego traktowanych analogicznie jak depozyty krótkoterminowe oraz pożyczki udzielone, które powstają w związku z prowadzoną przez Grupę działalnością. Podstawowym ryzykiem na jakie narażony jest Grupa jest ryzyko związane ze zmiennością stóp procentowych, głównie stawki WIBOR 1 – i 6-miesięcznej, stanowiących referencyjne stawki odniesienia dla oprocentowanych zobowiązań finansowych Grupy. Grupa nie prowadzi obrotu instrumentami finansowymi.

### Ryzyko stopy procentowej

Największy ewentualny wpływ na wynik Grupy, mogą wywierać koszty finansowe obsługi wyemitowanych obligacji kuponowych o zmiennym oprocentowaniu, opartych na stawce WIBOR 6-miesięcznej.Na dzień 31 grudnia 2010 to ryzyko jest ograniczone przez fakt że oprocentowanie obligacji jest ustalone w oparciu o już ustaloną stawkę WIBOR, czyli z punktu widzenia 31 grudnia 2010 jest niezależne od wahań stopy referencyjnej.

***Ryzyko stopy procentowej – wrażliwość na zmiany***

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników (w związku z oprocentowanymi aktywami i zobowiązaniami).

| | **Wpływ na wynik finansowy brutto** | **Wpływ na kapitał własny** | **Wpływ na wynik finansowy brutto** | **Wpływ na kapitał własny** |
|---|---|---|---|---|
| | 31.12.2012 + 3%/- 3% | | 31.12.2011 + 3%/- 3% | |
| Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie, w tym: | | | | |
| - udzielone pożyczki | | | | |
| - należności z tyt. dostaw i usług | | | | |
| - nieruchomości inwestycyjne | -629 | 629 | -1971 | 1971 |
| Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym, koszcie, w tym | | | | |
| - otrzymane kredytu i pożyczki | | | | |
| - zobowiązani z tyt. dostaw i usług | | | | |
| - inne | | | | |

### Ryzyko walutowe

Z uwagi na zaciągnięte zobowiązania w Euro ryzyko walutowe występuje lecz jest zminimalizowane dzięki zawarciu umów z wykonawcami w walucie zobowiązania tj. w Euro.

### Ryzyko cen towarów

Z uwagi na charakter prowadzonej działalności Grupa może być narażona na ryzyko niekorzystnych zmian kosztu wytworzenia powierzchni użytkowej (koszty materiałów i robocizna), wynikające w szczególności z nierównowagi podaży i popytu. Grupa może ograniczyć to ryzyko poprzez kontraktowanie prac w okresie względnej dekoniunktury oraz poprzez precyzyjne zapisy umowne.

Jako sprzedawca Grupa może być narażona na ryzyko spadku popytu i/lub cen sprzedaży wytworzonej powierzchni użytkowej, np. w skutek niekorzystnych zmian makroekonomicznych. Grupa ogranicza to ryzyko dysponując portfelem atrakcyjnych i unikatowych lokalizacji.

### Ryzyko kredytowe

Grupa zawiera transakcje wyłącznie z renomowanymi firmami o dobrej zdolności kredytowej. Aktualny etap rozwoju Grupy i charakter jej działalności powodują że przypadki wystąpienia kredytu kupieckiego występują sporadycznie i dotyczą niematerialnych w skali operacji Grupy kwot.

W Spółce nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

### Ryzyko związane z płynnością

Grupa monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/ zapadalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych (np. konta należności, pozostałych aktywów finansowych) oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej.

Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty w rachunku bieżącym, kredyty bankowe, obligacje, akcje uprzywilejowane, umowy leasingu finansowego oraz umowy dzierżawy z opcją zakupu.

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Spółki na dzień 31 grudnia 2010 roku oraz na dzień 31 grudnia 2009 wg daty zapadalności na podstawie umownych niezdyskontowanych płatności.

| | Na żądanie | > 3 miesięcy | Od 3 do 12 miesięcy | Od 1 do 5 lat | > 5 lat |
|---|---|---|---|---|---|
| **31.12.2012** | | | | | |
| Oprocentowane kredyty i pożyczki | | 57 143 | 19 839 | 20 | 51 545 |
| Wyemitowane obligacje | | 19 481 | | 66 500 | |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | | 26 427 | 1 099 | 17 954 | |
| - od jednostek powiązanych | | | | | |
| Instrumenty pochodne | | | | | |
| **31.12.2011** | | | | | |
| Oprocentowane kredyty i pożyczki | | 1 080 | 85 977 | 47 | |
| Wyemitowane obligacje | | 11 907 | | 47 000 | |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | | 18 980 | 856 | 6 736 | |
| - od jednostek powiązanych | | 5 | | | |
| Instrumenty pochodne | | | | | |

## *Nota 45. INFORMACJA O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH*

### Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

Poniższa tabela przedstawia porównanie wartości bilansowych i wartości godziwych wszystkich instrumentów finansowych Spółki, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań.

| AKTYWA FINANSOWE | Wartość bilansowa | | Wartość godziwa | | Maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe | Kategoria instrumentów finansowych |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 31.12.2012 | 31.12.2011 | 31.12.2012 | 31.12.2011 | | |
| **Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży (długoterminowe), w tym:** | **0** | **0** | **0** | **0** | | |
| **Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe), w tym:** | **3 400** | **3 143** | **3 400** | **3 143** | | |
| - pożyczki udzielone | 1 347 | 1 090 | 1 347 | 1 090 | | pożyczki udzielone i należności |
| - zaliczki na poczet nabycia akcji | 2 053 | 2 053 | 2 053 | 2 053 | | pożyczki udzielone i należności |
| **Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności** | 9 237 | 7 069 | 9 237 | 7 069 | | pożyczki udzielone i należności |
| **Pozostałe aktywa finansowe (krótkoterminowe), w tym:** | **22 337** | **24 191** | **22 337** | **22 788** | | |
| - pożyczki udzielone | 9 632 | 10 654 | 9 632 | 10 654 | | pożyczki udzielone i należności |
| - wierzytelności utrzymywane do terminu zapadalności | 12 705 | 12 134 | 12 705 | 12 134 | | akt. finansowe utrzymywane do terminu zapadalności |
| - należności | 4 250 | 1 403 | 4 250 | 1 403 | | pożyczki udzielone i należności |
| **Środki pieniężne i ich ekwiwalenty** | **12 398** | **13 022** | **12 398** | **13 022** | | |
| - środki na rachunkach bankowych i krótkoterminowych lokatach | 12 077 | 8 846 | 12 077 | 8 846 | | pożyczki udzielone i należności |
| - środki w funduszu pieniężnym | 321 | 4 176 | 321 | 4 176 | | pożyczki udzielone i należności |

| ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE | Wartość bilansowa | | Wartość godziwa | | Kategoria instrumentów finansowych |
|---|---|---|---|---|---|
| | 31.12.2012 | 31.12.2011 | 31.12.2012 | 31.12.2011 | |
| **Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki, w tym:** | **214 528** | **145 795** | **214 528** | **145 795** | |
| - długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej* | 51 373 | 47 | 51 373 | 47 | zobowiązania do term. zapadaln. |
| - krótkoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej* | 77 174 | 87 057 | 77 174 | 87 057 | zobowiązania do term. zapadaln. |
| - długoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji | 66 500 | 47 000 | 66 500 | 47 000 | zobowiązania do term. zapadaln. |
| - krotkoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji | 19 481 | 11 691 | 19 481 | 11 691 | zobowiązania do term. zapadaln. |
| **Pozostałe zobowiązania inne (długoterminowe), w tym:** | **18 007** | **20 089** | **18 007** | **20 089** | |
| - pozostałe zobowiązania - nieoprocentowane | 18 007 | 20 089 | 18 007 | 20 089 | zobowiązania do term. zapadaln. |
| **Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania** | **27 473** | **19 766** | **27 473** | **19 766** | zobowiązania do term. zapadaln. |
| **Zobowiązania finansowe, w tym:** | **0** | **710** | **0** | **0** | |
| - pochodne instrumenty finansowe, w tym: | 0 | 710 | | | zobowiązania wyceniane przez wynik finansowy |

**Zabezpieczenia**

**Zabezpieczenia przepływów środków pieniężnych**

Nie występują

**Wartość godziwa powyższych kontraktów kształtowała się następująco:**

Nie występują

**Zabezpieczenie wartości godziwej**

Nie występują

## *Nota 46. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM*

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierałyby działalność operacyjną Grupy i zwiększały wartość dla jej akcjonariuszy.
Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Grupa może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2011 roku i 31 grudnia 2010 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

Grupa monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik dźwigni, który jest liczony jako stosunek zadłużenia netto do sumy kapitałów powiększonych o zadłużenie netto. Zasady Grupy stanowią, by wskaźnik ten mieścił się w przedziale 20% - 35%. Do zadłużenia netto Grupa wlicza oprocentowane kredyty i pożyczki, zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania, pomniejszone o środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych. Kapitał obejmuje zamienne akcje uprzywilejowane, kapitał własny należny akcjonariuszom jednostki dominującej pomniejszony o kapitały rezerwowe z tytułu niezrealizowanych zysków netto. Odnotowany na koniec 2012 roku poziom wskaźnika dźwigni (35,2%, patrz kalkulacja poniżej) nie stanowi w odczuciu Grupy zagrożenia. Należy się spodziewać że w 2013 roku, z uwagi na zmiany dotyczące konsolidacji (wyłączenie konsolidacji proporcjonalnej) zadłużenie Grupy się zmniejszy, co spowoduje spadek wskaźnika.

| Wyszczególnienie | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|---|---|---|
| Oprocentowane kredyty i pożyczki | 128 547 | 87 104 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | 27 473 | 19 766 |
| Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 12 398 | 13 022 |
| **Zadłużenie netto** | **143 622** | **93 848** |
| | | |
| Zamienne akcje uprzywilejowane | | |
| Kapitał własny | 263 872 | 261 122 |
| **Kapitał razem** | **263 872** | **261 122** |
| **Kapitał i zadłużenie netto** | **407 494** | **354 970** |
| Wskaźnik dźwigni | 35,2% | 26,4% |

## *Nota 47. PROGRAMY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH*

W dniu 2 lipca 2007 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę w sprawie przyjęcia założeń programu motywacyjnego dla kadry kierowniczej oraz o emisji warrantów subskrypcyjnych i warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji nowych akcji z wyłączeniem prawa poboru. Program motywacyjny polega na możliwości obejmowania bezpłatnych warrantów subskrypcyjnych uprawniających do objęcia akcji serii D, E i F Funduszu z wyłączeniem prawa poboru.

Zarówno w 2010 jaki w 2009 roku nie przyznano żadnych warrantów, gdyż nie został spełniony warunek określony w Uchwale nr 38/2007 NWZ z dnia 2 lipca 2007, tj. średni kurs akcji Funduszu na GPW w Warszawie, liczony jako średnia kursów zamknięcia w okresie 90 kolejno po sobie następujących dni kalendarzowych w okresie od 30 czerwca 2007 do dnia publikacji niniejszego sprawozdania finansowego nie przekroczył 2,70 zł

## *Nota 48. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH*

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi, nie należącymi do Grupy, za bieżący i poprzedni rok obrotowy

| Podmiot powiązany | Przychody z odsetek od podmiotów powiązanych | | Zakupy od podmiotów powiązanych | | Należności od podmiotów powiązanych | | w tym przeterminowane | | Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych | | w tym zaległe, po upływie terminu płatności | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Znaczący inwetor** | **31.12.2012** | **31.12.2011** | **31.12.2012** | **31.12.2011** | **31.12.2012** | **31.12.2011** | **31.12.2012** | **31.12.2011** | **31.12.2012** | **31.12.2011** | **31.12.2012** | **31.12.2011** |
| BB Investment SA | 221 | 466 | 36 | 36 | 0 | 0 | 0 | 0 | 7 | 4 | 4 | 0 |

### Jednostka dominująca całej Grupy

Z uwagi na rozdrobnioną strukturę akcjonariatu nie występuje jednostka dominująca wobec Grupy.

### Podmiot o znaczącym wpływie na Grupę

Informacja o podmiotach posiadających ponad 5% głosów w zgromadzeniu akcjonariuszy jednostki dominującej jest podana w nocie nr 28.

### Jednostka stowarzyszona

Na dzień 31 grudnia 2010 roku oraz na 31 grudnia 2009 roku Grupa nie posiada udziałów w jednostkach stowarzyszonych.

### Jednostki współkontrolowane, w którym Grupa jest wspólnikiem

| | 01.01.2012 - 31.12.2012 | 01.01.2011 - 31.12.2011 |
|---|---|---|
| Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA | 37,8004% | 37,8004% |
| Nowy Plac Unii SA | 35,0911% | 35,0911% |
| Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. | 33,0000% | 33,0000% |
| Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam SK | 2,3922% | 2,3922% |

### Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

Transakcje pomiędzy podmiotami powiązanymi odbyły się na warunkach równorzędnych z tymi, które obowiązują w transakcjach zawartych na warunkach rynkowych

### Pożyczka udzielona członkowi Zarządu

Grupa nie udzielała pożyczek członkom Zarządu

### Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

Grupa nie przeprowadzała transakcji z udziałem członków Zarządu..

## *Nota 49. WYNAGRODZENIA WYŻSZEJ KADRY KIEROWNICZEJ I RADY NADZORCZEJ*

### Wynagrodzenie kadry kierowniczej Grupy

***Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy***

**Świadczenia wypłacane Członkom Zarządu**

| | 01.01.2012 - 31.12.2012 | 01.01.2011 - 31.12.2011 |
|---|---|---|
| Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty) wypłącone przez jednostkę dominującą | 2 198 | 1 901 |
| Krótkoterminowe świadczenia pracownicze wypłacone przez spółki Juvenes Projekt i Juvenes Serwis | 661 | 540 |
| Nagrody jubileuszowe | 0 | 0 |
| Świadczenia po okresie zatrudnienia | 0 | 0 |
| Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy | 0 | 0 |
| Świadczenia pracownicze w formie akcji własnych | 0 | 0 |
| Pozostałe świadczenia długoterminowe | 0 | 0 |
| **Razem** | **2 859** | **2 441** |

Członkowie Zarządu jednostki dominującej są uprawnieni do skorzystania z programu motywacyjnego, którego główne założenia zostały opisane w nocie nr 47

| Imię i nazwisko | Funkcja | 01.01.2012 - 31.12.2012 | 01.01.2011 - 31.12.2011 |
|---|---|---|---|
| **Wynagrodzenia Członków Zarządu jednostki dominującej** | | | |
| Michał Skotnicki | Prezes Zarządu | 605 | 510 |
| Rafał Szczepański | Wiceprezes Zarządu | 360 | 300 |
| Piotr Litwiński | Członek Zarządu | 607 | 512 |
| Paweł Nowacki | Członek Zarządu | 436 | 399 |
| Krzysztof Tyszkiewicz | Członek Zarządu | 190 | 180 |
| **RAZEM** | | **2 198** | **1 901** |
| **Wynagrodzenia Członków Zarządu Juvenes-Projekt Sp. z o.o.** | | | |
| Rafał Szczepański | Prezes Zarządu | 245 | 210 |
| Krzysztof Tyszkiewicz | Wiceprezes Zarządu | 303 | 330 |
| **RAZEM** | | **548** | **540** |
| **Wynagrodzenia Członków Zarządu Juvenes-Serwis Sp. z o.o.** | | | |
| Krzysztof Tyszkiewicz | Prezes Zarządu | 113 | 0 |
| **RAZEM** | | **113** | **0** |
| **Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej (RN) jednostki dominującej** | | | |
| Paweł Turno | Przewodniczący RN | 48 | 28 |
| Włodzimierz Głowacki | Z-ca Przewodniczącego RN | 36 | 36 |
| Michał Kurzyński | Członek RN | 36 | 36 |
| Ewaryst Zagajewski | Członek RN | 36 | 36 |
| Rafał Lorek | Członek RN | 36 | 36 |
| Jan Rościszewski | Członek RN | 36 | 36 |

## *Nota 50. ZATRUDNIENIE*

**Przeciętne zatrudnienie (*)**

| Wyszczególnienie | 01.01.2011 - 31.12.2011 | 01.01.2010 - 31.12.2010 |
|---|---|---|
| Zarząd | 8 | 7 |
| Administracja | 9 | 10 |
| Dział sprzedaży | 4 | 4 |
| Pion produkcji | 24 | 20 |
| Pozostali | 3 | 2 |
| **Razem** | **48** | **43** |

**Rotacja zatrudnienia (*)**

| Wyszczególnienie | 01.01.2011 - 31.12.2011 | 01.01.2010 - 31.12.2010 |
|---|---|---|
| Liczba pracowników przyjętych | 14 | 12 |
| Liczba pracownikow przejętych w ramach fuzji | 0 | 15 |
| Liczba pracowników zwolnionych | 10 | 0 |

(*) zatrudnienie podane dla jednostki dominującej i jednostek zależnych, bez uwzględniania danych z jednostek wspólkontrolowanych.

## *Nota 51. UMOWY LEASINGU OPERACYJNEGO*

Nie dotyczy

## *Nota 52. AKTYWOWANE KOSZT FINANSOWEANIA ZEWNĘTRZNEGO*

| | 01.01.2012 - 31.12.2012 | | 01.01.2011 - 31.12.2011 | |
|---|---|---|---|---|
| | Koszt finansowania zewnętrznego | Stopa kapitalizacji | Koszt finansowania zewnętrznego | Stopa kapitalizacji |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 242 | | | |
| Wartości niematerialne | | | | |
| Nieruchomości inwestycyjne | 2 352 | | 284 | |
| Zapasy | 6 245 | | 10121 | |
| **RAZEM** | **8 839** | **0** | **10 405** | **0** |

## *Nota 53. PRZYCHODY UZYSKIWANE SEZONOWO, CYKLICZNIE LUB SPORADYCZNIE*

Grupa rozpoznaje przychody ze sprzedaży mieszkań po przeniesieniu na nabywcę praw i obowiązków, co jest równoznaczne z zawarciem umowy sprzedaży mieszkania w formie aktu notarialnego. Przychody te są rozpoznawane po ukończeniu konkretnego projektu inwestycyjnego. Rozpoznanie przychodów z różnych projektów jest rozpoznawane niezależnie od siebie i oddzielone znacznymi przerwami.

## *Nota 54. SPRAWY SĄDOWE*

Według stanu na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego spółka Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 S.K.A. jest stroną trzech postępowań sądowych (w tym jedno postępowanie jest zawieszone i nie toczy się):

- Postępowanie przed Sądem Rejonowym dla Warszawy – Pragi Północ w Warszawie II Wydział Cywilny – w przedmiotowym postępowaniu Spółka wytoczyła w dniu 10 lipca 2009 r. powództwo przeciwko Skarbowi Państwa – Ministrowi Skarbu Państwa o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Od wyroku sądu I Instancji oddalającego powództwo Spółka złożyła apelację do Sadu Okręgowego;

- Postępowanie przed Sądem Rejonowym dla Warszawy – Pragi Północ w Warszawie II Wydział Cywilny – Spółka w dniu 06 lutego 2012 r. złożyła wniosek o przywrócenie terminu do wniesienia apelacji. Wniosek nie został do dnia dzisiejszego rozpoznany.

- Postępowanie o zapłatę, przed Sądem Okręgowym dla Warszawy Pragi w Warszawie z powództwa wytoczonego przez Skarb Państwa – Ministra Skarbu Państwa, w dniu 02 czerwca 2010 r. przeciwko Spółce; Przedmiotowe postępowanie zostało zawieszone przez ww. Sąd Okręgowy, postanowieniem z dnia 03 stycznia 2011 r., ze względu na toczące się równolegle postępowanie opisane w pkt. 1 powyżej.

W ocenie Zarządu wyżej wymienione postępowania sądowe w perspektywie najbliższego roku obrotowego nie skutkują istotnym szacowalnym ryzykiem dla Spółki.

## *Nota 55. ROZLICZENIA PODATKOWE*

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom (na przykład sprawy celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji. Brak odniesienia do utrwalonych regulacji prawnych w Polsce powoduje występowanie w obowiązujących przepisach niejasności i niespójności. Często występujące różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych, jak i pomiędzy organami państwowymi i przedsiębiorstwami, powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest znacząco wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym.
Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Grupy mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Grupy na dzień 31 grudnia 2012 roku utworzono odpowiednie rezerwy na rozpoznane i policzalne ryzyko podatkowe.

## *Nota 56. ZUŻYTY SPRZĘT ELEKTRYCZNY I ELEKTRONICZNY*

Nie dotyczy

## *Nota 57. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU*

Istotne zdarzenia po dacie bilansu są przedstawione poniżej:

Istotne zdarzenia po dacie bilansu są przedstawione poniżej:

- W dniu 20 lutego 2013 roku, w ramach postanowień aneksów do umowy agencyjnej z 9 listopada 2006 r. zawartej z Raiffeisen Bank Polska S.A. Jednostka dominująca dokonała z istniejącego Programu Emisji Obligacji emisji 22 tys. szt. obligacji o łącznej wartości nominalnej 22.000.000 PLN (dwadzieścia dwa miliony złotych). Wyemitowane obligacje są obligacjami, kuponowymi, zdematerializowanymi, na okaziciela, trzyletnimi z terminem wykupu w dniu 22 lutego 2016 roku. Oprocentowanie obligacji będzie ustalone wg stawki WIBOR 6M powiększonej o marżę dla inwestora, osobno dla każdego półrocznego okresu odsetkowego. Pierwszy termin wypłaty oprocentowania ustalony został na 21 sierpnia 2013 roku. Obligacje nie są zabezpieczone.

- W dniu 22 lutego 2013 r. Jednostka dominująca nabyła w celu umorzenia 700 sztuk własnych obligacji trzyletnich oraz 850 sztuk własnych obligacji dwuletnich o jednostkowej wartości nominalnej 10.000 złotych i łącznej wartości nominalnej 15.500.000 zł (piętnaście milionów pięćset tysięcy), powiększonej o sumę odsetek od obligacji za ostatni okres odsetkowy do dnia wykupu. Obligacje zostały wykupione w terminie wynikającym z warunków emisji.

- W dniach 31 stycznia i 28 lutego spółka Realty 2 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA zawarła z Bankiem PKO BP aneksy do umowy kredytowej przesuwające termin spłaty kredytu refinansującego zakup nieruchomości do dnia 30 września 2016, oraz przesuwający termin spłaty kredytu obrotowego do dnia 31 grudnia 2013 roku

- W dniu 27 lutego 2013 spółka celowa Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 6 SKA zawarła z bankiem Pekao SA aneks do umowy kredytowej przesuwający termin spłaty kredytu refinansującego zakup części nieruchomości do dnia 31 marca 2013

- W lutym 2013 Wojewódzki Sąd Administracyjny oddalił skargę dotyczącą warunków zabudowy dla inwestycji „Nowy Sezam", co pozwala na kontynuowanie inwestycji zgodnie z harmonogramem.

## *Nota 58. UDZIAŁ SPÓŁEK ZALEŻNYCH NIE OBJĘTYCH SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM*

Nie występują

## *Nota 59. INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTEM DOKONUJĄCYM BADANIA SPRAWOZDANIA*

| Wynagrodzenie wypłacone lub należne za rok obrotowy | 01.01.2012 - 31.12.2012 | 01.01.2011 - 31.12.2011 |
|---|---|---|
| - za badanie rocznego sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego | 69 | 66 |
| - za inne usługi poświadczające, w tym przegląd sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego | 46 | 43 |
| - za usługi doradztwa podatkowego | | |
| - za badanie rocznych sprawozdań jednostek zależnych | 11 | |
| - za badanie rocznych sprawozdań jednostek współkontrolowanych (*) | 19 | 19 |
| **RAZEM** | **145** | **128** |

(*) podana kwota dotyczy całości wynagrodzenia, a nie proporcjonalnego udziału Grupy w tym wynagrodzeniu.

**Warszawa, dnia 21 marca 2013 r.**

**Podpisy Członków Zarządu:**

**Michał Skotnicki**
**Prezes Zarządu**

**Rafał Szczepański**
**Wiceprezes Zarządu**

**Piotr Litwiński**
**Członek Zarządu**

**Paweł Nowacki**
**Członek Zarządu**

**Krzysztof Tyszkiewicz**
**Członek Zarządu**

**Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:**

**Marcin Rzeszutkowski**
**Główny Księgowy**