



**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE  
FINANSOWE**

**GRUPY KAPITAŁOWEJ**

**P.A. NOVA Spółka Akcyjna**

**ZA 2012 ROK**

## **SPIS TREŚCI**

|                                                                                                                                                          |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ P.A. NOVA<br/>NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2012 ROKU .....</b>                             | <b>4</b>  |
| <b>SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW GRUPY KAPITAŁOWEJ P.A.<br/>NOVA ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2012 DO 31 GRUDNIA 2012 ROKU.....</b>       | <b>6</b>  |
| <b>SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁE WŁASNYM GRUPY KAPITAŁOWEJ<br/>P.A. NOVA ZA OKRES OD 01 STYCZNIA 2012 DO 31 GRUDNIA 2012 ROKU.....</b> | <b>7</b>  |
| <b>SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH GRUPY KAPITAŁOWEJ P.A.<br/>NOVA ZA OKRES OD 01 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2012 ROKU.....</b>         | <b>8</b>  |
| <b>DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA<br/>FINANSOWEGO SPORZĄDZONEGO NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2012 ROKU .....</b>             | <b>10</b> |
| <b>1. INFORMACJE OGÓLNE .....</b>                                                                                                                        | <b>10</b> |
| <b>2. PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI.....</b>                                                                                                             | <b>11</b> |
| 2.1 OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI .....                                                                                                                       | 11        |
| 2.2 PODSTAWA SPORZĄDZENIA .....                                                                                                                          | 11        |
| 2.3 PODSTAWA KONSOLIDACJI .....                                                                                                                          | 11        |
| 2.4 POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH .....                                                                                                             | 11        |
| 2.5 AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO ZBYCIA .....                                                                                                           | 12        |
| 2.6 UJĘCIE PRZYCHODÓW I KOSZTÓW ORAZ ZASADY USTALENIA WYNIKU FINANSOWEGO .....                                                                           | 12        |
| 2.7 WYCENA AKTYWÓW I PASYWÓW .....                                                                                                                       | 13        |
| <b>3. PODSTAWOWE OSĄDY RACHUNKOWE I PODSTAWY SZACOWANIA NIEPEWNOŚCI .....</b>                                                                            | <b>15</b> |
| 3.1. SZACOWANIE REZERW NA NAPRAWY GWARANCYJNE .....                                                                                                      | 15        |
| 3.2. SZACOWANIE WARTOŚCI FIRMY .....                                                                                                                     | 16        |
| 3.3. SZACOWANIE PRZYCHODÓW I KOSZTÓW KONTRAKTÓW DŁUGOTERMINOWYCH .....                                                                                   | 16        |
| 3.4. SZACOWANIE REZERW NA ŚWIADCZENIA EMERYTALNE .....                                                                                                   | 16        |
| <b>4. SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI.....</b>                                                                                                                     | <b>17</b> |
| 4.1. PODZIAŁ NA SEGMENTY .....                                                                                                                           | 17        |
| 4.2. INFORMACJE O TRANSAKcjACH Z WAŻNIEJSZYMI KLIENTAMI ZEWNĘTRZNYMI.....                                                                                | 18        |
| <b>5. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY, KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY .....</b>                                                                                           | <b>18</b> |
| 5.1. ANALIZA PRZYCHODÓW WEDŁUG RODZAJÓW I DZIAŁÓW ORGANIZACYJNYCH.....                                                                                   | 18        |
| 5.2. UMOWY O BUDOWĘ (MSR 11) .....                                                                                                                       | 19        |
| 5.3. ANALIZA KOSZTU WŁASNEGO SPRZEDAŻY .....                                                                                                             | 20        |
| <b>6. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE .....</b>                                                                                                  | <b>20</b> |
| <b>7. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE .....</b>                                                                                                             | <b>21</b> |
| <b>8. PODATEK DOCHODOWY I INNE OBCIĄŻENIA WYNIKU FINANSOWEGO .....</b>                                                                                   | <b>24</b> |
| <b>9. AKTYWA TRWAŁE.....</b>                                                                                                                             | <b>25</b> |
| 9.1. WARTOŚCI NIEMATERIALNE.....                                                                                                                         | 25        |

|            |                                                                                                                     |           |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 9.2.       | WARTOŚĆ FIRMY JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH .....                                                                     | 28        |
| 9.3.       | RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE .....                                                                                        | 28        |
| 9.4.       | NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE .....                                                                                     | 32        |
| 9.5.       | INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE.....                                                                                      | 33        |
| 9.6.       | DŁUGOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE .....                                                                     | 36        |
| <b>10.</b> | <b>AKTYWA OBROTOWE .....</b>                                                                                        | <b>38</b> |
| 10.1.      | ZAPASY .....                                                                                                        | 38        |
| 10.2.      | NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE .....                                                                                    | 39        |
| 10.3.      | INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE.....                                                                                     | 41        |
| 10.4.      | KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE .....                                                                    | 43        |
| <b>11.</b> | <b>KAPITAŁY WŁASNE .....</b>                                                                                        | <b>43</b> |
| <b>12.</b> | <b>KAPITAŁ MNIEJSZOŚCI .....</b>                                                                                    | <b>44</b> |
| <b>13.</b> | <b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA .....</b>                                                                 | <b>45</b> |
| 13.1.      | REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA .....                                                                                       | 45        |
| 13.2.      | ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE .....                                                                                   | 47        |
| 13.3.      | ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE .....                                                                                  | 48        |
| 13.4.      | ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE.....                                                                                     | 51        |
| <b>14.</b> | <b>SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....</b>                                                                  | <b>52</b> |
| <b>15.</b> | <b>INSTRUMENTY FINANSOWE .....</b>                                                                                  | <b>52</b> |
| 15.1       | KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH I ICH WPŁYW NA WYNIKI FINANSOWE .....                                            | 52        |
| 15.2.      | INSTRUMENTY FINANSOWE - RYZYKA, ZARZĄDZANIE RYZYKIEM, ANALIZA WRAŻLIWOŚCI .....                                     | 54        |
| <b>16.</b> | <b>AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE .....</b>                                                                        | <b>55</b> |
| <b>17.</b> | <b>INNE INFORMACJE .....</b>                                                                                        | <b>56</b> |
| 17.1.      | INFORMACJE O ZATRUDNIENIU .....                                                                                     | 56        |
| 17.2.      | INFORMACJE O TRANSAKCYJACH GRUPY Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI (NIEOBJĘTYMI KONSOLIDACJĄ).....                          | 57        |
| 17.3.      | INFORMACJE O ZMIANACH ZASAD RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM.....                                                     | 58        |
| 17.4.      | INFORMACJA O WYNAGRODZENIU PODMIOTU, KTÓRY PRZEPROWADZIŁ BADANIE SKONSOLIDOWANEGO<br>SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ..... | 58        |
| 17.5.      | INFORMACJE O WYNAGRODZENIACH ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ.....                                                         | 58        |
| <b>18.</b> | <b>ZDARZENIA PO DACIE BILANSU.....</b>                                                                              | <b>58</b> |
| <b>19.</b> | <b>ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....</b>                                                                  | <b>58</b> |

**Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej grupy kapitałowej  
P.A. NOVA na dzień 31 grudnia 2012 roku**

| <b>A K T Y W A</b>                                  | Okres zakończony<br>31/12/2012<br>tys. PLN | Okres zakończony<br>31/12/2011<br>tys. PLN |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Aktywa trwałe</b>                                | <b>463 721</b>                             | <b>337 667</b>                             |
| Aktywa niematerialne                                | 128                                        | 84                                         |
| Wartość firmy jednostek podporządkowanych           | 3 082                                      | 3 082                                      |
| Rzeczowe aktywa trwałe                              | 80 927                                     | 116 061                                    |
| Należności długoterminowe                           | 268                                        | 11 247                                     |
| Inwestycje długoterminowe, w tym:                   | 365 439                                    | 195 834                                    |
| Nieruchomości inwestycyjne                          | 354 016                                    | 173 632                                    |
| Długoterminowe aktywa finansowe                     | 11 423                                     | 22 202                                     |
| Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe, w tym:   | 13 877                                     | 11 359                                     |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego     | 8 482                                      | 5 618                                      |
| Inne rozliczenia międzyokresowe                     | 5 395                                      | 5 741                                      |
| <b>Aktywa obrotowe</b>                              | <b>84 272</b>                              | <b>62 683</b>                              |
| Zapasy                                              | 36                                         | 95                                         |
| Należności krótkoterminowe, w tym                   | 45 796                                     | 27 790                                     |
| Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych | 11                                         | 1 362                                      |
| Należności krótkoterminowe od pozostałych jednostek | 45 785                                     | 26 428                                     |
| Inwestycje krótkoterminowe,                         | 15 113                                     | 10 432                                     |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe          | 23 327                                     | 24 366                                     |
| Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | -                                          | -                                          |
| <b>Aktywa razem</b>                                 | <b>547 993</b>                             | <b>400 350</b>                             |

| <b>P A S Y W A</b>                                 | Okres zakończony<br>31/12/2012<br>tys. PLN | Okres zakończony<br>31/12/2011<br>tys. PLN |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Kapitał własny</b>                              | <b>268 096</b>                             | <b>250 004</b>                             |
| Wyemitowany kapitał akcyjny                        | 10 000                                     | 10 000                                     |
| Akcje własne                                       | (432)                                      | (261)                                      |
| Niezarejestrowany kapitał z emisji akcji serii E   | -                                          | -                                          |
| Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną    | 142 856                                    | 142 856                                    |
| Zyski zatrzymane,                                  | 115 672                                    | 97 409                                     |
| w tym:<br>Całkowite dochody okresu sprawozdawczego | 23 381                                     | 14 128                                     |
| <b>Kapitał mniejszości</b>                         | <b>-</b>                                   | <b>-</b>                                   |

|                                                          |                |                |
|----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>            | <b>279 897</b> | <b>150 346</b> |
| Długoterminowe rezerwy, w tym:                           | 8 789          | 8 471          |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego         | 4 723          | 3 101          |
| Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne              | 71             | 954            |
| Pozostałe rezerwy                                        | 3 995          | 4 416          |
| Długoterminowe zobowiązania, w tym:                      | 199 999        | 101 481        |
| Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych  | -              | -              |
| Zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek  | 199 999        | 101 481        |
| Krótkoterminowe rezerwy                                  | 2 319          |                |
| Krótkoterminowe zobowiązania, w tym:                     | 64 216         | 40 177         |
| Zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek powiązanych | 333            | 752            |
| Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek | 63 883         | 39 425         |
| Rozliczenia międzyokresowe                               | 4 574          | 217            |
| <b>Pasywa razem</b>                                      | <b>547 993</b> | <b>400 350</b> |

|                                                    |            |            |
|----------------------------------------------------|------------|------------|
| Wartość księgowa                                   | 268 096    | 250 004    |
| Liczba akcji ( w szt.)                             | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)             | 26,81      | 25,00      |
| Rozwodniona liczba akcji (w szt.)                  | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł) | 26,81      | 25,00      |

Gliwice, 2013-02-28

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

**Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów grupy kapitałowej  
P.A. NOVA za okres od 1 stycznia 2012 do 31 grudnia 2012 roku**

|                                                                                            | Rok 2012<br>(01/01/2012 – 31/12/2012)<br>tys. PLN | Rok 2011<br>(01/01/2011 – 31/12/2011)<br>tys. PLN |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>Rachunek zysków i strat</b>                                                             |                                                   |                                                   |
| <b>Przychody ze sprzedaży</b>                                                              | <b>167 521</b>                                    | <b>173 926</b>                                    |
| Koszt własny sprzedaży                                                                     | 138 794                                           | 145 574                                           |
| <b>Zysk (strata) brutto na sprzedaży</b>                                                   | <b>28 727</b>                                     | <b>28 352</b>                                     |
| Koszty ogólnego zarządu                                                                    | 2 878                                             | 2 718                                             |
| Koszty sprzedaży                                                                           | 701                                               | 812                                               |
| <b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>                                                          | <b>25 148</b>                                     | <b>24 822</b>                                     |
| Pozostałe przychody operacyjne                                                             | 622                                               | 6 767                                             |
| Pozostałe koszty operacyjne                                                                | 3 873                                             | 1 902                                             |
| <b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>                                            | <b>21 897</b>                                     | <b>29 687</b>                                     |
| Przychody finansowe                                                                        | 7 192                                             | 1 968                                             |
| Koszty finansowe                                                                           | 7 000                                             | 5 241                                             |
| <b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej</b>                                           | <b>22 089</b>                                     | <b>26 414</b>                                     |
| Podatek dochodowy                                                                          | 4 441                                             | 5 242                                             |
| <b>Zyski (straty) mniejszości</b>                                                          | <b>-</b>                                          | <b>-</b>                                          |
| <b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>                                    | <b>17 648</b>                                     | <b>21 172</b>                                     |
| Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej                                             | -                                                 | -                                                 |
| <b><u>Zysk (strata) netto</u></b>                                                          | <b><u>17 648</u></b>                              | <b><u>21 172</u></b>                              |
| Przypadający Akcjonariuszom jednostki dominującej                                          | 17 648                                            | 21 172                                            |
| Przypadający Udziałowcom mniejszościowym                                                   | -                                                 | -                                                 |
| Zysk (strata) na jedną akcję (w zł/gr na jedną akcję)                                      | 1,76                                              | 2,12                                              |
| Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł/gr na jedną akcję)                          | 1,76                                              | 2,12                                              |
| <b>Inne całkowite dochody</b>                                                              |                                                   |                                                   |
| Dochody z wyceny instrumentów finansowych                                                  | 5 733                                             | (7 044)                                           |
| Razem inne całkowite dochody                                                               | 5 733                                             | (7 044)                                           |
| <b><u>Razem całkowite dochody netto (zysk/strata netto skorygowany o inne dochody)</u></b> | <b><u>23 381</u></b>                              | <b><u>14 128</u></b>                              |

Gliwice, 2013-02-28

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

**Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym grupy kapitałowej  
P.A. NOVA za okres od 01 stycznia 2012 do 31 grudnia 2012 roku**

|                                                                                                         | Rok 2012<br>(01/01/2012 – 31/12/2012)<br>tys. PLN | Rok 2011<br>(01/01/2011 – 31/12/2011)<br>tys. PLN |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>Kapitał własny na początek okresu (BO)</b>                                                           | <b>250 004</b>                                    | <b>235 879</b>                                    |
| Wyemitowany kapitał akcyjny na początek okresu                                                          | 10 000                                            | 8 000                                             |
| <b>Zmiany wyemitowanego kapitału akcyjnego</b>                                                          | <b>-</b>                                          | <b>2 000,00</b>                                   |
| Wyemitowany kapitał akcyjny na koniec okresu                                                            | 10 000                                            | 10 000                                            |
| Akcje własne na początek okresu (wartość ujemna)                                                        | (261)                                             | (208)                                             |
| <b>Zmiany stanu akcji własnych</b>                                                                      | <b>(171)</b>                                      | <b>(53)</b>                                       |
| a) zwiększenia (wartość ujemna), z tytułu nabycia akcji własnych w ramach programu skupu akcji własnych | (171)                                             | (53)                                              |
| Akcje własne na koniec okresu (wartość ujemna)                                                          | (432)                                             | (261)                                             |
| Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną na początek okresu                                      | 142 856                                           | 89 961                                            |
| <b>Zmiany nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną</b>                                           | <b>-</b>                                          | <b>52 895</b>                                     |
| Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną na koniec okresu                                        | 142 856                                           | 142 856                                           |
| Niezarejestrowany kapitał akcyjny na początek okresu                                                    | -                                                 | 54 895                                            |
| <b>Zmiany stanu niezarejestrowanego kapitału akcyjnego</b>                                              | <b>-</b>                                          | <b>(54 895)</b>                                   |
| a) zwiększenie/zmniejszenie, z tytułu rozliczenia emisji akcji serii E                                  | -                                                 | (54 895)                                          |
| Niezarejestrowany kapitał akcyjny na koniec okresu                                                      | -                                                 | -                                                 |
| Zyski zatrzymane na początek okresu                                                                     | 97 409                                            | 83 231                                            |
| <b>Zmiany stanu zysków zatrzymanych</b>                                                                 | <b>18 263</b>                                     | <b>14 178</b>                                     |
| a) zwiększenie, z tytułu całkowitych dochodów okresu,                                                   | 23 381                                            | 14 128                                            |
| b) zwiększenie z tytułu korekty błędów podstawowych                                                     | -                                                 | 50                                                |
| c) zmniejszenie z tytułu wypłaty dywidendy                                                              | (4 991)                                           |                                                   |
| d) korekty w związku z objęciem konsolidacją pełną po raz pierwszy                                      | (127)                                             |                                                   |
| Zyski zatrzymane na koniec okresu                                                                       | 115 672                                           | 97 409                                            |
| <b>Kapitał własny na koniec okresu</b>                                                                  | <b>268 096</b>                                    | <b>250 004</b>                                    |

Gliwice, 2013-02-28

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

**Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych grupy kapitałowej  
P.A. NOVA za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2012 roku**

|                                                                                                                  | Rok 2012<br>(01/01/2012 – 31/12/2012)<br>tys. PLN | Rok 2011<br>(01/01/2011 – 31/12/2011)<br>tys. PLN |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej                                                         |                                                   |                                                   |
| <b>Zysk (strata) netto</b>                                                                                       | <b>17 648</b>                                     | <b>21 172</b>                                     |
| Korekty razem                                                                                                    | (8 990)                                           | 8 100                                             |
| - Amortyzacja                                                                                                    | 2 932                                             | 2 816                                             |
| - (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych                                                                       | 339                                               | 260                                               |
| - Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)                                                                        | 5 094                                             | 5 186                                             |
| - Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej                                                                     | 1 757                                             | (5 669)                                           |
| - Zmiana stanu rezerw                                                                                            | 2 637                                             | (1 822)                                           |
| - Zmiana stanu zapasów                                                                                           | 59                                                | (11)                                              |
| - Zmiana stanu należności                                                                                        | (7 027)                                           | 46 014                                            |
| - Zmiana stanu zobowiązań z wyjątkiem pożyczek i kredytów,<br>leasingu oraz podatku dochodowego od osób prawnych | (4 088)                                           | (11 852)                                          |
| - Podatek dochodowy naliczony w okresie                                                                          | 7 081                                             | 9 980                                             |
| - Podatek dochodowy zapłacony w okresie                                                                          | (7 400)                                           | (5 010)                                           |
| - Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych                                                                        | 2 878                                             | (19 081)                                          |
| - Wydanie nieruchomości inwestycyjnych do realizacji kontraktów                                                  | 22 648                                            | 22 355                                            |
| - Inne korekty                                                                                                   | (35 900)                                          | (35 066)                                          |
| <b><u>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</u></b>                                               | <b><u>8 658</u></b>                               | <b><u>29 272</u></b>                              |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej                                                       |                                                   |                                                   |
| <b>Wpływy</b>                                                                                                    | <b>9 001</b>                                      | <b>18 814</b>                                     |
| Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych                                                 | 9 001                                             | 282                                               |
| Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialnych                                                  | -                                                 | 17 200                                            |
| Wpływy z aktywów finansowych, w tym:                                                                             | -                                                 | 1 332                                             |
| a) w jednostkach powiązanych                                                                                     | -                                                 | 198                                               |
| - odsetki                                                                                                        | -                                                 | 198                                               |
| b) w pozostałych jednostkach, w tym                                                                              | -                                                 | 1 134                                             |
| - odsetki                                                                                                        | -                                                 | 779                                               |
| - zwrot udzielonych pożyczek                                                                                     | -                                                 | 355                                               |
| <b>Wydatki</b>                                                                                                   | <b>134 974</b>                                    | <b>99 132</b>                                     |



|                                                                                                           |                         |                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------|
| Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych                                         | 2 613                   | 36 798                 |
| Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne                                                    | 131 641                 | 48 393                 |
| Na aktywa finansowe, w tym:                                                                               | 720                     | 13 941                 |
| a) w jednostkach powiązanych, w tym:                                                                      | 470                     | 12 853                 |
| - nabycie aktywów finansowych                                                                             | -                       | 125                    |
| - udzielone pożyczki                                                                                      | 470                     | 12 728                 |
| b) w jednostkach pozostałych:                                                                             | 250                     | 1 088                  |
| - nabycie aktywów finansowych                                                                             | -                       | 1 088                  |
| - udzielone pożyczki                                                                                      | 250                     |                        |
| <b><u>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</u></b>                                      | <b><u>(125 973)</u></b> | <b><u>(80 318)</u></b> |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej                                                   |                         |                        |
| <b>Wpływy</b>                                                                                             | <b>277 253</b>          | <b>129 708</b>         |
| Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału | -                       | 54 920                 |
| Kredyty i pożyczki                                                                                        | 276 863                 | 74 334                 |
| Inne                                                                                                      | 390                     | 454                    |
| <b>Wydatki</b>                                                                                            | <b>154 197</b>          | <b>88 905</b>          |
| Nabycie akcji własnych                                                                                    | 171                     | 53                     |
| Dywidendy                                                                                                 | 4 992                   | -                      |
| Splata kredytów i pożyczek                                                                                | 142 881                 | 83 770                 |
| Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego                                                    | 520                     | 441                    |
| Odsetki                                                                                                   | 5 633                   | 4 641                  |
| <b><u>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</u></b>                                         | <b><u>123 056</u></b>   | <b><u>40 803</u></b>   |
| <b><u>Przepływy pieniężne netto razem</u></b>                                                             | <b><u>5 741</u></b>     | <b><u>(10 243)</u></b> |
| Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych                                                                | 5 741                   | (10 243)               |
| Środki pieniężne na początek okresu                                                                       | 9 372                   | 19 615                 |
| Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:                                                                 | 15 113                  | 9 372                  |
| - o ograniczonej możliwości dysponowania                                                                  | 12 020                  | 5 798                  |

Gliwice, 2013-02-28

|                                 |                                      |                                         |                                      |
|---------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------|
|                                 |                                      |                                         |                                      |
| Ewa Bobkowska<br>Prezes Zarządu | Jarosław Broda<br>Wiceprezes Zarządu | Stanisław Lessaer<br>Wiceprezes Zarządu | Przemysław Żur<br>Wiceprezes Zarządu |

## ***Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31 grudnia 2012 roku***

### **1. INFORMACJE OGÓLNE**

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

Siedzibą jednostki dominującej są Gliwice, adres siedziby mieści się przy ul. Górnych Wałów 42 Grupa kapitałowa objęta konsolidacją składa się z następujących jednostek:

**P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 – jednostka dominująca**

**San Development Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 – jednostka zależna**, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100 % udziałów

**Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 – jednostka zależna**, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100 % udziałów

**Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 – jednostka zależna**, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100 % udziałów

**Galeria Galena Sp. z o.o. (dawniej G.C. NOVA Sp. z o.o.), z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 – jednostka zależna**, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100 % udziałów; w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za okres poprzedni (rok 2011) spółka ta była objęta konsolidacją proporcjonalną

**Galeria Kluczbork Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 – jednostka zależna**, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100 % udziałów; w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za okres poprzedni (rok 2011) spółka ta była wyłączona z konsolidacji

Poza wyżej wymienionym spółkami objętymi konsolidacją, P.A. NOVA S.A. jest jednostką dominującą w stosunku do następujących podmiotów:

Galeria Zamoyska Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 – jednostka zależna, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100 % udziałów

Supernova Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 – jednostka zależna, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100 % udziałów

P.A. NOVA Management Sp. z o.o. (dawniej Galeria Gorlice Sp. z o.o.) z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 – jednostka zależna, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100 % udziałów

PAL Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Długosza 42-46 – jednostka zależna, w której P.A. NOVA S.A. posiada 50,1 % udziałów

Spółki: Galeria Zamoyska Sp. z o.o., Supernova Sp. z o.o., P.A. NOVA Management Sp. z o.o., PAL Sp. z o.o. nie zostały objęte konsolidacją z uwagi na kryterium istotności.

Udziały w wyżej wymienionych spółkach zostały w niniejszym sprawozdaniu wycenione zgodnie z MSR 39, dla instrumentów kapitałowych tj. według ceny nabycia instrumentów kapitałowych.

Podmioty powiązane z Grupą Kapitałową:

Budoprojekt Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 – znaczący inwestor (posiada 24,36% udziałów w kapitale i 34,31% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy P.A. NOVA S.A.)

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przedstawione **w tysiącach złotych polskich**, jako że złoty polski jest podstawową walutą, w której denominowane są transakcje (operacje gospodarcze) Grupy.

## **2. PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI**

### **2.1 Oświadczenie o zgodności**

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzono w oparciu o **Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej**. Sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z MSR 1 oraz MSR 27 i przestrzegano w nim tych samych zasad (polityki) rachunkowości oraz metod obliczeniowych, co w ostatnim rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

### **2.2 Podstawa sporządzenia**

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

Niniejsze sprawozdanie finansowe jest sprawozdaniem finansowym sporządzanym zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej. Jako „dzień przejścia” na MSR/MSSF przyjęto datę 1 stycznia 2006 roku. Wobec powyższego dane historyczne zostały również przekształcone do zasad właściwych dla sporządzania sprawozdań zgodnie z MSR/MSSF.

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

### **2.3 Podstawa konsolidacji**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera sprawozdanie finansowe jednostki dominującej oraz sprawozdania jednostek kontrolowanych przez jednostkę dominującą (czyli jej jednostek zależnych, co obejmuje także jednostki specjalnego przeznaczenia). Uznaje się, że kontrola występuje wówczas, gdy jednostka dominująca ma możliwość wpływania na politykę finansową i operacyjną podległej jednostki w celu osiągnięcia korzyści z jej działalności.

Wyniki finansowe jednostek zależnych nabytych lub sprzedanych w ciągu roku ujmuje się w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym od/do momentu ich efektywnego nabycia lub zbycia.

W stosownych przypadkach w sprawozdaniach finansowych jednostek zależnych bądź stowarzyszonych dokonuje się korekt mających na celu ujednolicenie zasad rachunkowości stosowanych przez daną jednostkę z zasadami stosowanymi przez pozostałe jednostki Grupy.

Wszelkie transakcje, salda, przychody i koszty zachodzące między podmiotami powiązanymi objętymi konsolidacją podlegają pełnej eliminacji konsolidacyjnej.

Udziały mniejszości w aktywach netto (z wyłączeniem wartości firmy) konsolidowanych podmiotów zależnych prezentowane są odrębnie od kapitału własnego Grupy.

W niniejszym sprawozdaniu finansowym dokonano eliminacji wszystkich sald istniejących na dzień sporządzenia sprawozdania pomiędzy jednostkami grupy, natomiast wszelkie przychody i koszty poniesione wzajemnie przez jednostki z grupy do dnia 27 czerwca 2008 r. nie podlegają eliminacjom konsolidacyjnym, z uwagi na fakt, że przed tą datą nie istniała grupa kapitałowa.

### **2.4 Połączenia jednostek gospodarczych**

W okresie sprawozdawczym nie miało miejsca połączenie jednostek gospodarczych. Natomiast nastąpiły następujące zdarzenia:

- 1) objęcie kontroli nad spółką współzależną Galeria Galena Sp. z o.o. (dawniej GC.Nova Sp. z o.o.) wobec czego spółka ta została objęta konsolidacją pełną (w poprzednim okresie objęta była

konsolidacją proporcjonalną) oraz w związku z objęciem kontroli wykazany został wynik z wyceny aktywów spółki zależnej do wartości godziwej (nota do przychodów finansowych)

- 2) objęto konsolidacją pełną spółkę Galeria Kluczbork Sp. z o.o., spółka w poprzednim sprawozdaniu finansowym była wyłączona z konsolidacji z uwagi na kryterium istotności.

Wartość firmy powstająca przy przejściu wynika z wystąpienia na dzień przejścia nadwyżki kosztu przejścia jednostki nad udziałem Grupy w wartości godziwej netto dających się zidentyfikować aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych jednostki zależnej, stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia ujmowanych na dzień przejścia. Za przejście przyjmuje się również objęcie kontroli nad jednostką wykazywaną w sprawozdaniu finansowym jako jednostka zależna.

Wartość firmy ujmuje się początkowo jako składnik aktywów po koszcie, a następnie wycenia według kosztu pomniejszonego o skumulowaną stratę z tytułu utraty wartości.

Dla celów testowania utraty wartości wartość firmy alokuje się na poszczególne jednostki Grupy generujące przepływy pieniężne, które powinny odnieść korzyści z synergii będących efektem połączenia. Jednostki generujące przepływy pieniężne, do których alokuje się wartość firmy, testuje się pod względem utraty wartości raz w roku lub częściej, jeśli można wiarygodnie przypuszczać, że utrata wartości wystąpiła. 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.

## **2.5 Aktywa trwałe przeznaczone do zbycia**

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

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

## **2.6 Ujęcie przychodów i kosztów oraz zasady ustalenia wyniku finansowego**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2.7 Wycena aktywów i pasywów**

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

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

Rzeczowe składniki majątku trwałego wyceniane są w cenach nabycia lub kosztach wytworzenia, pomniejszonych o skumulowane odpisy amortyzacyjne oraz dokonane odpisy aktualizujące ich wartość, tj. według modelu historycznego. Wartość rzeczowych składników majątku trwałego powiększa się o koszty kredytów bezpośrednio związanych z finansowaniem poszczególnych składników majątku trwałego.

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

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są w cenach nabycia lub kosztach wytworzenia, pomniejszonych o skumulowane umorzenie oraz dokonane odpisy aktualizujące ich wartość, tj. według modelu historycznego, za wyjątkiem obiektów handlowych wybudowanych w celu odsprzedaży. Do czasu odsprzedaży Grupa osiąga pożytki z czynszów. Grupa wycenia te obiekty według wartości godziwej - na dzień sprawozdawczy obiektem wycenianym według tego modelu były Galeria Sanowa, stanowiąca własność spółki zależnej San Development Sp. z o.o., Galeria Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. stanowiąca własność spółki zależnej Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. oraz Galeria Kluczbork, stanowiąca własność spółki celowej Galeria Kluczbork Sp. z o.o. - przy czym na dzień sprawozdawczy, z uwagi na krótki okres istnienia ww. obiektów oraz niepełny wynajem za wartość godziwą uznano wartość wytworzenia. Jednocześnie Zarząd P.A. NOVA wskazuje, iż rozważy dokonanie pierwszej przeceny ww. obiektów do wartości godziwej w momencie kiedy zakres danych finansowych z działalności ww. obiektów będzie wystarczający a warunki rynkowe stabilne.

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

Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych, które nie podlegają konsolidacji wycenia się zgodnie z MSR39 – według ceny nabycia

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

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

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

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

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

Środki pieniężne wykazuje się w wartości nominalnej.

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

Rozliczenia międzyokresowe czynne to przede wszystkim rozliczenia międzyokresowe powstałe w związku z wyceną kontraktów długoterminowych (budowlanych) zgodnie z MSR 11. Do wyceny kontraktów budowlanych Grupa stosuje metodę „zerowego zysku”. Polityka rachunkowości Grupy dopuszcza odstępstwo od tej metody w szczególnie uzasadnionych wypadkach, w przypadku gdyby metoda „zerowego zysku” nie odzwierciedlała stanu faktycznego (jak na przykład zakończenie kontraktu deweloperskiego pomimo braku formalnego odbioru lub przeniesienia własności na rzecz inwestora). Odstępstwo wymaga uchwały Zarządu.

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

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

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

Pozostałe kapitały to:

1) Akcje własne wykazywane w cenie nabycia

2) Kapitał stanowiący nadwyżkę ceny emisyjnej nad ceną nominalną akcji serii D i E

3) Zyski zatrzymane na które składają się przede wszystkim nie podzielone zyski z lat ubiegłych przeznaczone na kapitały zapasowy i rezerwy decyzjami akcjonariuszy (udziałowców), kapitał powstały w skutek przejścia na MSR/MSSF z dniem 1 stycznia 2006 r. oraz późniejsze korekty wyników finansowych za lata 2006, 2007. Ponadto w zyskach zatrzymanych wykazuje się całkowite dochody okresu sprawozdawczego.

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

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

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

Zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów wyceniane są w kwocie wymagającej zapłaty. Koszty finansowania zewnętrznego (prowizje, odsetki, różnice kursowe) zaciągniętego w związku ze współfinansowaniem nakładów na realizację majątku trwałego, do czasu oddania danego składnika majątkowego do użytkowania są kapitalizowane i odnoszone na wartość tych składników majątku trwałego.

Grupa przyjęła zasadę, że kredyty przeznaczone na współfinansowanie celowych przedsięwzięć jakimi są realizacje obiektów handlowych – zaciągane są w walutach takich samych w jakich zawierana jest większość umów najmu dla poszczególnych obiektów. Działanie takie ma na celu zabezpieczenie wysokości przyszłych wpływów (zapewnienie zgodności waluty wpływów z walutą spłaty kredytu), toteż ewentualne różnice kursowe powstałe z wyceny kredytów zaciągniętych w walutach obcych wykazywane są w sprawozdaniu z innych całkowitych dochodów.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług o terminie wymagalności powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego to część zobowiązań za otrzymane usługi zatrzymana na okresy gwarancyjne. Termin płatności powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego jest terminem wynikającym z zawieranych umów, jednak ponieważ w praktyce zobowiązania z tytułu zatrzymywanych kaucji są po pewnym czasie zastępowane przez gwarancje bankowe / ubezpieczeniowe przedkładane przez dostawców / podwykonawców Grupa nie stosuje zasady wykazywania tych należności w wartości godziwej uwzględniającej zmianę wartości pieniądza w czasie. Wobec powyższego zobowiązania z tytułu dostaw i usług są w całości wykazywane jako krótkoterminowe.

Do rozliczeń międzyokresowych (pasywnych) zalicza się:

- otrzymane płatności z tytułu realizacji kontraktów długoterminowych nie stanowiące przychodów faktycznie zrealizowanych,
- rozliczane w czasie dotacje (dotacje rozliczane są systematycznie w czasie użytkowania dotowanych środków trwałych jako przychody wykazywane w rachunku zysków i strat).

### **3. PODSTAWOWE OSĄDY RACHUNKOWE I PODSTAWY SZACOWANIA NIEPEWNOŚCI**

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

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

#### **3.1. Szacowanie rezerw na naprawy gwarancyjne**

Specyfika działalności Jednostki dominującej wymaga udzielania gwarancji usunięcia wad i usterek (gwarancja i rękojmia) z tytułu wykonywanych robót budowlanych. Równocześnie zlecniodawcy wymagają złożenia odpowiednich zabezpieczeń na wypadek nie wykonania zobowiązań gwarancyjnych. Zabezpieczenia ustalane są na poziomie określonym umownie w wysokości 2,5 lub 5 % wartości wykonanych prac. Doświadczenie zarządu pokazuje, że faktyczna wartość kosztów ponoszonych przy usuwaniu wad i usterek w okresie gwarancyjnym kształtuje się na zupełnie innym (niższym) poziomie.

Toteż gwarancje na naprawy gwarancyjne wykazywane są w wysokości oszacowanej przez Zarząd przy udziale osób bezpośrednio odpowiedzialnych za realizację poszczególnych zleceń (kierownicy budów).

### **3.2. Szacowanie wartości firmy**

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym występuje wartość firmy, która powstała na skutek nabycia udziałów w jednostce zależnej za cenę wyższą od obecnej wartości aktywów netto przypadającej na jednostkę dominującą. Nabycie nastąpiło w dwóch etapach:

- 1) 27 czerwca 2008r – P.A. NOVA S.A. objęła kontrolę nad spółką San Development Sp. z o.o. w wyniku pozyskania 47,7% co dało łącznie udział w kapitale spółki zależnej równy 81% udziałów
- 2) 26 czerwca 2009r – P.A. NOVA S.A. nabyła kolejne 19% udziałów osiągając jednocześnie 100% udział w kapitale spółki San Development Sp. z o.o.

Wartość aktywów netto (na podstawie której ustalono wartość firmy) została ustalona dwukrotnie, w datach nabywania kolejnych pakietów udziałów w następujący sposób:

Głównym aktywem San Development Sp. z o.o. jest nieruchomość komercyjna położona w Przemysłu, na której w momencie nabycia planowano realizację centrum handlowego (obiekt oddano do użytkowania w 2010r.) Wartość tej nieruchomości została określona poprzez oszacowanie przez rzeczoznawcę w dniu 11.07.2008r. Wycena została sporządzona przed rozpoczęciem prac budowlanych bezpośrednio związanych z realizacją inwestycji. Wycenę tą zastosowano zarówno do określenia aktywów netto na dzień 27 czerwca 2008r. jak i na dzień 26 czerwca 2009r.

W celu ustalenia wartości aktywów netto od wartości rynkowej nieruchomości odjęto koszty przystosowania nieruchomości do realizacji inwestycji mające wpływ na wielkość wyceny; ujemne kapitały własne San Development; koszty finansowania odpowiednio do 27 czerwca 2008r. oraz przy drugim oszacowaniu do 26 czerwca 2009r.

Do ustalania wartości aktywów netto na dzień 26 czerwca 2009r. nie brano pod uwagę nakładów inwestycyjnych na realizację obiektu budowlanego, przyjmując założenie, że nakłady te są równe ich wartości rynkowej.

Co do ustalonych w powyższy sposób wartości na zakończenie roku 2012 wykonano testy na utratę wartości firmy, które potwierdziły, że nie nastąpiła utrata wartości firmy.

### **3.3. Szacowanie przychodów i kosztów kontraktów długoterminowych**

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

### **3.4. Szacowanie rezerw na świadczenia emerytalne**

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



## 4. SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI

### 4.1. Podział na segmenty

Podział na segmenty działalności przedstawiono w poniższej tabeli. Niektóre z aktywów i zobowiązań nie mogą być przypisane do konkretnych segmentów ponieważ dotyczą całej działalności Grupy – w takim przypadku zostały one wykazane w ostatniej kolumnie poniższej tabeli.

| Opis aktywa / zobowiązania                                                                 | Obiekty deweloperskie na własny rachunek - zrealizowane i oddane do użytkowania | Obiekty deweloperskie na własny rachunek – w trakcie realizacji lub w przygotowaniu | Obiekty deweloperskie i budowlane realizowane w ramach kontraktów z podmiotami zewnętrznymi | Działalność projektowa | Działalność informatyczna | Aktywa / zobowiązania nie przyporządkowane do żadnego segmentu (związane z całością działalności Grupy) |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wartości niematerialne, w tym wartość firmy                                                | 3 087                                                                           | 5                                                                                   | 18                                                                                          | 66                     | 27                        | 7                                                                                                       |
| Rzeczowe aktywa trwałe                                                                     | 32 280                                                                          | 36 316                                                                              | 1 277                                                                                       | 218                    | 263                       | 10 573                                                                                                  |
| Należności długoterminowe                                                                  | 268                                                                             | -                                                                                   | -                                                                                           | -                      | -                         | -                                                                                                       |
| Nieruchomości inwestycyjne                                                                 | 302 688                                                                         | 7 009                                                                               | 44 319                                                                                      | -                      | -                         | -                                                                                                       |
| Długoterminowe aktywa finansowe                                                            | 2                                                                               | 7 035                                                                               | -                                                                                           | -                      | -                         | 4 386                                                                                                   |
| Razem nakłady inwestycyjne (Aktywa trwałe minus Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe) | 338 325                                                                         | 50 365                                                                              | 45 614                                                                                      | 284                    | 290                       | 14 966                                                                                                  |
| Zapasy i Należności krótkoterminowe                                                        | 6 763                                                                           | 21                                                                                  | 31 863                                                                                      | 206                    | 2 851                     | 4 128                                                                                                   |
| Inwestycje krótkoterminowe                                                                 | 11 382                                                                          | 91                                                                                  | -                                                                                           | -                      | -                         | 3 640                                                                                                   |

|                                |         |       |         |       |        |       |
|--------------------------------|---------|-------|---------|-------|--------|-------|
| Zobowiązania z tytułu kredytów | 208 702 | -     | -       | -     | -      | 9 672 |
| Przychody ze sprzedaży         | 26 426  | -     | 128 584 | 237   | 12 602 | (328) |
| Koszty wytworzenia i sprzedaży | 10 581  | 115   | 117 611 | 405   | 10 778 | 5     |
| Koszty finansowe               | 4 858   | 1     | 2 035   | 2     | 106    | (2)   |
| Wynik finansowy segmentu       | 10 987  | (116) | 8 938   | (170) | 1 718  | (331) |

#### 4.2. Informacje o transakcjach z ważniejszymi klientami zewnętrznymi

O transakcjach z ważniejszymi klientami zewnętrznymi informowano Raportami bieżącymi. Ponadto zestawienie tych transakcji zaprezentowano w sprawozdaniu z działalności.

### 5. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY, KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY

#### 5.1. Analiza przychodów według rodzajów i działów organizacyjnych

| Przychody                      | rok / 2012 | rok / 2011 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Działalność kontynuowana       |            |            |
| Przychody ze sprzedaży usług   | 156 736    | 162 002    |
| Przychody ze sprzedaży towarów | 10 785     | 11 924     |
|                                |            |            |
| Działalność zaniechana         |            |            |
| Przychody ze sprzedaży usług   | -          | -          |
| Przychody ze sprzedaży towarów | -          | -          |
|                                |            |            |

| Przychody ze sprzedaży usług według poszczególnych działów organizacyjnych | rok / 2012 | rok / 2011 |
|----------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Przychody ze sprzedaży usług budowlanych i deweloperskich                  | 128 584    | 139 916    |
| w tym: od jednostek powiązanych                                            | -          | 1 825      |
| Przychody ze sprzedaży usług projektowych                                  | 237        | 2 891      |
| w tym: od jednostek powiązanych                                            | -          | -          |
| Przychody ze sprzedaży usług informatycznych                               | 1 817      | 1 079      |

|                                               |         |         |
|-----------------------------------------------|---------|---------|
| w tym: od jednostek powiązanych               | 8       | -       |
| Przychody usług wynajmu                       | 26 483  | 18 111  |
| w tym: od jednostek powiązanych               | 55      | 50      |
| Przychody ze sprzedaży usług pozostałych      | (385)   | 5       |
| w tym: od jednostek powiązanych               | -       | -       |
| Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem | 156 736 | 162 002 |
| w tym: od jednostek powiązanych               | 63      | 1 875   |

| <b>Przychody ze sprzedaży towarów według poszczególnych działów organizacyjnych</b> | rok / 2012 | rok / 2011 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Przychody ze sprzedaży - dział informatyczny                                        | 10 785     | 5 724      |
| w tym: od jednostek powiązanych                                                     | 24         | -          |
| Pozostałe przychody ze sprzedaży towarów i materiałów                               | -          | 6 200*     |
| w tym: od jednostek powiązanych                                                     |            |            |
|                                                                                     |            |            |
| Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów, razem                            | 10 785     | 11 924     |
| w tym: od jednostek powiązanych                                                     | 24         | -          |

\*w zaprezentowanym w punkcie 4.1 podziale na segmenty działalności transakcje tą doliczono do segmentu „Obiekty deweloperskie i budowlane realizowane w ramach kontraktów z podmiotami zewnętrznymi”

## 5.2. Umowy o budowę (MSR 11)

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

Kwoty w tys. zł

|         | przychody z tytułu umowy | metoda określenia przychodów | metoda zastosowana do określenia stanu zaawansowania umowy | łączna kwota poniesionych kosztów | kwota otrzymanych zaliczek (wystawionych faktur) | kwota sum zatrzymanych |
|---------|--------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------|
| Umowa 1 | 7 155                    | zerowego zysku               | nie dotyczy                                                | 7 155                             | 5 002                                            | -                      |
| Umowa 2 | 23 086                   | Na podstawie zawartej umowy  | Kontrakt zakończony                                        | 20 068                            | 16 437                                           | -                      |
| Umowa 3 | 12 511                   | zerowego zysku               | nie dotyczy                                                | 12 511                            | 9 000                                            | -                      |
| Umowa 4 | 19 837                   | zerowego zysku               | nie dotyczy                                                | 19 837                            | 11 696                                           | -                      |
| Umowa 5 | 4 220                    | zerowego zysku               | nie dotyczy                                                | 4 220                             | 2 895                                            | -                      |

|         |        |                   |             |        |        |   |
|---------|--------|-------------------|-------------|--------|--------|---|
| Umowa 6 | 8 123  | zerowego<br>zysku | nie dotyczy | 8 123  | 12 684 | - |
| Razem:  | 74 932 |                   |             | 71 914 | 57 714 | - |

### 5.3. Analiza kosztu własnego sprzedaży

| Analiza kosztów wytworzenia produktów według rodzaju                                                | rok / 2012 | rok / 2011 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| amortyzacja                                                                                         | 2 932      | 2 816      |
| zużycie materiałów i energii                                                                        | 46 758     | 43 209     |
| usługi obce                                                                                         | 160 794    | 122 872    |
| podatki i opłaty                                                                                    | 2 452      | 2 039      |
| wynagrodzenia                                                                                       | 8 405      | 7 908      |
| ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia                                                          | 2 090      | 1 450      |
| pozostałe koszty rodzajowe (z tytułu)                                                               | 1 954      | 1 545      |
|                                                                                                     |            |            |
| Koszty według rodzaju, razem                                                                        | 225 385    | 181 839    |
| Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych (dotyczących działalności operacyjnej) | (2 375)    | (267)      |
| Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby grupy (wielkość ujemna)                              | (89 614)   | (42 853)   |
| Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)                                                                  | (701)      | (812)      |
| Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)                                                           | (2 878)    | (2 718)    |
| Koszt wytworzenia sprzedanych produktów                                                             | 129 817    | 135 189    |

| Analiza kosztów sprzedanych towarów i materiałów | rok / 2012 | rok / 2011 |
|--------------------------------------------------|------------|------------|
| Wartość sprzedanych towarów i materiałów         | 8 977      | 10 385     |

|                                     |                |                |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Razem koszt własny sprzedaży</b> | <b>138 794</b> | <b>145 574</b> |
|-------------------------------------|----------------|----------------|

## 6. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

| Pozostałe przychody operacyjne                 | rok / 2012 | rok / 2011 |
|------------------------------------------------|------------|------------|
| Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych | 5          | 5 791      |
| Dotacje                                        | -          | 9          |

|                           |     |     |
|---------------------------|-----|-----|
| Inne przychody operacyjne | 617 | 967 |
|---------------------------|-----|-----|

|                                                                                                                     |     |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|
| na inne przychody operacyjne składają się:                                                                          |     |     |
| pożytki z nieruchomości inwestycyjnych (dotyczy nieruchomości nie oddanych do użytkowania)                          | 140 | 93  |
| odwrócenie odpisów aktualizujących należności                                                                       | 107 | 73  |
| odszkodowania                                                                                                       | 124 | 81  |
| Zwrócony VAT                                                                                                        | -   | -   |
| „odwrócenie” umorzenia w związku z reklasyfikacją nieruchomości                                                     | -   | -   |
| rozliczenie przeszacowanych środków trwałych pozyskanych z leasingu proporcjonalnie do okresu zużycia (amortyzacji) | -   | -   |
| rozwiązanie pozostałych rezerw                                                                                      | -   | 500 |
| pozostałe                                                                                                           | 246 | 220 |

|                                                  |                   |                   |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Pozostałe koszty operacyjne</b>               | <b>rok / 2012</b> | <b>rok / 2011</b> |
| Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych | 1 538             | -                 |
| Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych     | 822               | 693               |
| Inne koszty operacyjne                           | 1 513             | 1 209             |

|                                                                                                                                             |     |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|
| Na inne koszty operacyjne składają się:                                                                                                     |     |     |
| koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych (dotyczy nieruchomości nie oddanych do użytkowania)                                          | 791 | 463 |
| odpisy należności nieściągalnych                                                                                                            | -   | -   |
| darowizny                                                                                                                                   | 17  | 27  |
| Wartość ewidencyjna środków trwałych zakupionych po zakończeniu umów leasingu operacyjnego kwalifikowanego na zasadach leasingu finansowego | -   | -   |
| Odpis w koszty rozliczanych w czasie nakładów poniesionych poza terenem obiektu w Przemysłu niezbędnych dla funkcjonowania Galerii Sanowa   | 577 | 577 |
| pozostałe                                                                                                                                   | 128 | 142 |

## 7. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

|                                       |                   |                   |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Przychody finansowe</b>            | <b>rok / 2012</b> | <b>rok / 2011</b> |
| Dywidendy i udziały w zyskach, w tym: | -                 | 28                |
| od jednostek powiązanych              | -                 | -                 |

|                                  |       |       |
|----------------------------------|-------|-------|
| Odsetki, w tym:                  | 1 635 | 1 122 |
| od jednostek powiązanych         | 155   | 236   |
| Zysk ze zbycia inwestycji        | -     | -     |
| Aktualizacja wartości inwestycji | -     | 420   |
| Inne                             | 5 557 | 398   |

| <b>Przychody finansowe z tytułu odsetek</b> | rok / 2012 | rok / 2011 |
|---------------------------------------------|------------|------------|
| z tytułu udzielonych pożyczek               | 159        | 236        |
| od jednostek powiązanych, w tym:            | 155        | 236        |
| od jednostek zależnych                      | 155        | 198        |
| od jednostek współzależnych                 | -          | 38         |
| od jednostek stowarzyszonych                | -          | -          |
| od znaczącego inwestora                     | -          | -          |
| od jednostki dominującej                    | -          | -          |
| od pozostałych jednostek                    | 4          | -          |
| pozostałe odsetki                           | 1 476      | 886        |
| od jednostek powiązanych, w tym:            | -          | -          |
| od jednostek zależnych                      | -          | -          |
| od jednostek współzależnych                 | -          | -          |
| od jednostek stowarzyszonych                | -          | -          |
| od znaczącego inwestora                     | -          | -          |
| od jednostki dominującej                    | -          | -          |
| od pozostałych jednostek                    | 1 476      | 886        |
| Przychody finansowe z tytułu odsetek, razem | 1 635      | 1 122      |

| <b>Inne przychody finansowe</b>      | rok / 2012 | rok / 2011 |
|--------------------------------------|------------|------------|
| dodatnie różnice kursowe             | -          | 377        |
| zrealizowane                         | -          | 65         |
| niezrealizowane                      | -          | 312        |
| rozwiązane rezerwy                   | -          | -          |
| zysk z przejęcia kontroli nad spółką | 5 470      | -          |
| pozostałe                            | 87         | 21         |
| Inne przychody finansowe, razem      | 5 557      | 398        |

| <b>Koszty finansowe</b>          | rok / 2012 | rok / 2011 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Odsetki w tym:                   | 5 852      | 4 667      |
| dla jednostek powiązanych        | -          | 37         |
| Strata ze zbycia inwestycji      | -          | -          |
| Aktualizacja wartości inwestycji | 220        | -          |
| Inne                             | 928        | 574        |

| <b>Koszty finansowe z tytułu odsetek</b> | rok / 2012 | rok / 2011 |
|------------------------------------------|------------|------------|
|                                          |            |            |
| od kredytów i pożyczek                   | 5 818      | 4 654      |
| dla jednostek powiązanych, w tym:        | -          | -          |
| dla jednostek zależnych                  | -          | -          |
| dla jednostek współzależnych             | -          | 37         |
| dla jednostek stowarzyszonych            | -          | -          |
| dla znaczącego inwestora                 | -          | -          |
| dla jednostki dominującej                | -          | -          |
| dla innych jednostek                     | 5 818      | 4 617      |
| pozostałe odsetki                        | 34         | 13         |
| dla jednostek powiązanych, w tym:        | -          | -          |
| dla jednostek zależnych                  | -          | -          |
| dla jednostek współzależnych             | -          | -          |
| dla jednostek stowarzyszonych            | -          | -          |
| dla znaczącego inwestora                 | -          | -          |
| dla jednostki dominującej                | -          | -          |
| dla innych jednostek                     | 34         | 13         |
| Koszty finansowe z tytułu odsetek, razem | 5 852      | 4 667      |

| <b>Inne koszty finansowe</b>   | rok / 2012 | rok / 2011 |
|--------------------------------|------------|------------|
|                                |            |            |
| ujemne różnice kursowe, w tym: | 417        | 330        |
| zrealizowane                   | 385        | 330        |
| niezrealizowane                | 32         | -          |
| utworzone rezerwy (z tytułu)   | -          | -          |

|                                      |     |     |
|--------------------------------------|-----|-----|
| koszty gwarancji bankowych           | 367 | 169 |
| opłaty w związku z obecnością na GPW | 52  | 68  |
| inne                                 | 92  | 7   |
| Inne koszty finansowe, razem         | 928 | 574 |

## 8. PODATEK DOCHODOWY I INNE OBCIĄŻENIA WYNIKU FINANSOWEGO

| Podatek dochodowy bieżący                                                                                                                                                                                                                            | rok / 2012 | rok / 2011 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                      |            |            |
| Zysk (strata) brutto                                                                                                                                                                                                                                 | 22 088     | 26 414     |
| Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym (wg tytułów) (pozycje ze znakiem + zwiększają podstawę opodatkowania, ze znakiem – zmniejszają podstawę opodatkowania)                                        |            |            |
| Straty jednostek zależnych nie zmniejszające podstawy opodatkowania                                                                                                                                                                                  | 1 608      | 137        |
| Korekty konsolidacyjne – doliczenie zysków / odliczenie strat zrealizowanych/poniesionych przez P.A. NOVA S.A. podlegających opodatkowaniu podatkiem dochodowym / zmniejszających podstawę opodatkowania, wyłączonych w sprawozdaniu skonsolidowanym | 12 752     | 5 906      |
| amortyzacja nie stanowiąca kosztów uzyskania przychodów                                                                                                                                                                                              | 1 090      | 1 100      |
| amortyzacja „podatkowa” nie odniesiona w rachunek zysków i strat                                                                                                                                                                                     | (4 065)    | (2 913)    |
| wynagrodzenia i koszty ZUS zaliczone do kosztów uzyskania przychodów w innym okresie niż do kosztów w rachunku zysków i strat                                                                                                                        | 1          | (14)       |
| koszty reprezentacji i reklamy nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów                                                                                                                                                                           | 244        | 132        |
| inne koszty rodzajowe nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów                                                                                                                                                                                    | 87         | 159        |
| rezerwy (utworzenie/wzrost) nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów                                                                                                                                                                              | 4 642      | 3 970      |
| odpisy aktualizujące - utworzenie                                                                                                                                                                                                                    | 836        | 707        |
| odpisy aktualizujące - rozwiązanie                                                                                                                                                                                                                   | (100)      | (27)       |
| Odpisane należności nieściągalne                                                                                                                                                                                                                     | -          | -          |
| Odpisane wartości ewidencyjne środków trwałych wykupionych z leasingu                                                                                                                                                                                | -          | -          |
| przekazane darowizny                                                                                                                                                                                                                                 | 17         | 27         |
| raty leasingowe nie zaliczone do kosztów w rachunku zysków i strat, stanowiące koszty uzyskania przychodów                                                                                                                                           | (565)      | (517)      |
| dotacje zaliczone do przychodów podatkowych w poprzednich okresach                                                                                                                                                                                   | -          | (9)        |
| zarachowane do przychodów, nie otrzymane odsetki                                                                                                                                                                                                     | (172)      | (855)      |



|                                                                                                                                                                  |         |         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|
| odsetki otrzymane zarachowane do przychodów poprzednich okresów                                                                                                  | 13      | -       |
| zarachowane do kosztów, nie zapłacone odsetki                                                                                                                    | (209)   | -       |
| koszty finansowe leasingu                                                                                                                                        | 47      | 76      |
| różnice kursowe niezrealizowane                                                                                                                                  | 310     | (312)   |
| niezrealizowane zyski / straty z wyceny aktywów finansowych                                                                                                      | 220     | (420)   |
| przeszacowana wartość sprzedanej nieruchomości wpływająca na obniżenie zysku ze sprzedaży nieruchomości, nie stanowiąca podatkowych kosztów uzyskania przychodów | -       | -       |
| koszty emisji akcji obciążające (zmniejszające) kapitał                                                                                                          | -       | -       |
| różnice wynikające z innego w czasie zaliczenia do przychodów i kosztów kontraktów długoterminowych                                                              | (2 029) | 19 596  |
| inne przychody (pozostałe operacyjne i finansowe) nie podlegające opodatkowaniu                                                                                  | (102)   | (638)   |
| inne koszty (pozostałe operacyjne i finansowe) nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów                                                                       | 365     | 116     |
| Inne koszty stanowiące koszty uzyskania przychodów, nie będące kosztami ujętymi w rachunku zysków i strat                                                        | (49)    | (47)    |
| Odliczenia od dochodu strat poniesionych w latach ubiegłych                                                                                                      | (43)    | (469)   |
| Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym                                                                                                                      | 36 986  | 52 119  |
| Podatek dochodowy według stawki 19 %                                                                                                                             | 7 027   | 9 903   |
| Zwiększenia, zaniechania, zwolnienia, odliczenia i obniżki podatku                                                                                               |         |         |
| Podatek dochodowy bieżący ujęty (wykazany) w deklaracjach podatkowych konsolidowanych spółek, w tym:                                                             | 7 027   | 9 903   |
| wykazany w rachunku zysków i strat                                                                                                                               | 7 027   | 9 903   |
| dotyczący pozycji, które zmniejszyły lub zwiększyły kapitał własny                                                                                               |         |         |
| dotyczący pozycji, które zmniejszyły lub zwiększyły wartość firmy lub ujemną wartość firmy                                                                       |         |         |
| podatek odroczony                                                                                                                                                | (2 586) | (4 661) |
| Podatek wykazany w rachunku zysków i strat                                                                                                                       | 4 441   | 5 242   |

## 9. AKTYWA TRWAŁE

### 9.1. Wartości niematerialne

| Wartości niematerialne (struktura własnościowa) | rok / 2012 | rok / 2011 |
|-------------------------------------------------|------------|------------|
| a) własne                                       | 128        | 84         |

|                                                                                |     |    |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----|----|
| b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym leasingu |     |    |
| Wartości niematerialne razem:                                                  | 128 | 84 |

| Zmiany aktywów niematerialnych (wg grup rodzajowych) w okresie od 01.01.2012r. do 31.12.2012r. |                                      |               |                            |      |                                    |                                           |                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------|----------------------------|------|------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------|
| Wyszczególnienie                                                                               | a                                    | b             | c                          |      | d                                  | e                                         | Aktywa niematerialne razem |
|                                                                                                | Koszty zakończonych prac rozwojowych | Wartość firmy | Nabyte koncesje, patenty   |      | Inne aktywa niematerialne i prawne | Zaliczki na aktywa niematerialne i prawne |                            |
|                                                                                                |                                      |               | Oprogramowanie komputerowe | Inne |                                    |                                           |                            |
| a) wartość brutto aktywów niematerialnych na początek okresu                                   | -                                    | -             | 786                        | -    | 13                                 | -                                         | 799                        |
| b) zwiększenia (z tytułu)                                                                      | -                                    | -             | 134                        | -    | 18                                 | -                                         | 152                        |
| - nabycia                                                                                      | -                                    | -             | 134                        | -    | 9                                  | -                                         | 143                        |
| - objęcia konsolidacją                                                                         | -                                    | -             | -                          | -    | 9                                  | -                                         | 9                          |
| c) zmniejszenia ( z tytułu)                                                                    | -                                    | -             | -                          | -    | -                                  | -                                         | -                          |
| - likwidacji                                                                                   | -                                    | -             | -                          | -    | -                                  | -                                         | -                          |
| - inne                                                                                         | -                                    | -             | -                          | -    | -                                  | -                                         | -                          |
| d) wartość brutto aktywów niematerialnych na koniec okresu                                     | -                                    | -             | 920                        | -    | 31                                 | -                                         | 951                        |
| e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu                                      | -                                    | -             | 709                        | -    | 6                                  | -                                         | 715                        |
| f) amortyzacja za okres (z tytułu)                                                             | -                                    | -             | 93                         | -    | 15                                 | -                                         | 108                        |
| - amortyzacja bieżąca                                                                          | -                                    | -             | 93                         | -    | 15                                 | -                                         | 108                        |
| g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu                                        | -                                    | -             | 802                        | -    | 21                                 | -                                         | 823                        |
| h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu                                  | -                                    | -             | -                          | -    | -                                  | -                                         | -                          |
| - zwiększenia                                                                                  |                                      |               |                            |      | -                                  | -                                         | -                          |

|                                                             |   |   |     |   |    |   |     |
|-------------------------------------------------------------|---|---|-----|---|----|---|-----|
|                                                             | - | - | -   | - |    |   |     |
| - zmniejszenia                                              | - | - | -   | - | -  | - | -   |
| i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu | - | - | -   | - | -  | - | -   |
| j) wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu  | - | - | 118 | - | 10 | - | 128 |

| Zmiany aktywów niematerialnych (wg grup rodzajowych) w okresie od 01.01.2011r. do 31.12.2011r. |                                      |               |                            |      |                                    |                                           |                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------|----------------------------|------|------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------|
| Wyszczególnienie                                                                               | a                                    | b             | c                          |      | d                                  | e                                         |                            |
|                                                                                                | Koszty zakończonych prac rozwojowych | Wartość firmy | Nabyte koncesje, patenty   |      | Inne aktywa niematerialne i prawne | Zaliczki na aktywa niematerialne i prawne | Aktywa niematerialne razem |
|                                                                                                |                                      |               | Oprogramowanie komputerowe | Inne |                                    |                                           |                            |
| a) wartość brutto aktywów niematerialnych na początek okresu                                   | -                                    | -             | 734                        | -    | -                                  | 11                                        | 745                        |
| b) zwiększenia (z tytułu)                                                                      | -                                    | -             | 52                         | -    | 13                                 | -                                         | 65                         |
| - nabycia                                                                                      | -                                    | -             | 52                         | -    | 13                                 | -                                         | 65                         |
| c) zmniejszenia (z tytułu)                                                                     | -                                    | -             | -                          | -    | -                                  | 11                                        | 11                         |
| - likwidacji                                                                                   | -                                    | -             | -                          | -    | -                                  | -                                         | -                          |
| d) wartość brutto aktywów niematerialnych na koniec okresu                                     | -                                    | -             | 786                        | -    | 13                                 | -                                         | 799                        |
| e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu                                      | -                                    | -             | 634                        | -    | -                                  | -                                         | 634                        |
| f) amortyzacja za okres (z tytułu)                                                             | -                                    | -             | 75                         | -    | 6                                  | -                                         | 81                         |
| - amortyzacja bieżąca                                                                          | -                                    | -             | 75                         | -    | 6                                  | -                                         | 81                         |
| g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu                                        | -                                    | -             | 709                        | -    | 6                                  | -                                         | 715                        |
| h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu                                  | -                                    | -             | -                          | -    | -                                  | -                                         | -                          |

|                                                             |   |   |    |   |   |   |    |
|-------------------------------------------------------------|---|---|----|---|---|---|----|
| - zwiększenia                                               | - | - | -  | - | - | - | -  |
| - zmniejszenia                                              | - | - | -  | - | - | - | -  |
| i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu | - | - | -  | - | - | - | -  |
| j) wartość netto aktywów niematerialnych na koniec okresu   | - | - | 77 | - | 7 | - | 84 |

## 9.2. Wartość firmy jednostek podporządkowanych

Wartość firmy jednostek podporządkowanych w kwocie 3 082 tys. zł wynika z nadwyżki ceny nabycia udziałów w firmie San Development Sp. z o.o. nad wartością aktywów netto tej jednostki ustaloną na:

- 1) dzień objęcia kontroli, tj. na 27 czerwca 2008 r. na kwotę 2 269 tys. zł
- 2) dzień objęcia kolejnego pakietu udziałów, tj. na dzień 26 czerwca 2009 r. na kwotę 813 tys. zł

## 9.3. Rzeczowe aktywa trwałe

| Rzeczowe aktywa trwałe                                  | rok / 2012    | rok / 2011     |
|---------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| a) środki trwałe (w tym)                                | 80 276        | 77 156         |
| - grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)   | 43 654        | 41 473         |
| - budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej | 32 233        | 30 478         |
| - urządzenia techniczne i maszyny                       | 937           | 1 154          |
| - środki transportu                                     | 1 226         | 1 818          |
| - inne środki trwałe                                    | 742           | 536            |
| - inwestycje w obcych środkach trwałych                 | 1 484         | 1 697          |
| b) środki trwałe w budowie                              | 651           | 38 905         |
| c) zaliczki na środki trwałe w budowie                  | -             | -              |
| Rzeczowe aktywa trwałe razem                            | <b>80 927</b> | <b>116 061</b> |

| Rzeczowe aktywa trwałe (struktura własnościowa)                                              | rok / 2012    | rok / 2011     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| a) własne                                                                                    | 80 258        | 115 045        |
| b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu, w tym: | 669           | 1 016          |
| - leasingu                                                                                   | 669           | 1 016          |
| Rzeczowe aktywa trwałe bilansowe razem                                                       | <b>80 927</b> | <b>116 061</b> |

| Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) w okresie od 01.01.2012r. do 31.12.2012r. |                                                         |                                                        |                                  |                    |                     |                                   |                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------|---------------------|-----------------------------------|----------------------|
| Wyszczególnienie                                                                        | - grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego o gruntu) | -budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej | -urządzenia techniczne i maszyny | -środki transportu | -inne środki trwałe | - inwestycje w obce środki trwałe | -razem środki trwałe |
| a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu                                   | 41 623                                                  | 32 910                                                 | 3 901                            | 4 597              | 1 393               | 2 121                             | 86 545               |
| b) zwiększenia (z tytułu)                                                               | 33 839                                                  | 2 643                                                  | 383                              | 333                | 432                 | -                                 | 37 630               |
| - nabycia                                                                               | -                                                       | -                                                      | 309                              | 333                | 427                 |                                   | 1 069                |
| - przejęcia z inwestycji                                                                | 165                                                     | 2 643                                                  | 54                               | -                  | -                   |                                   | 2 862                |
| - objęcia konsolidacją                                                                  | 33 674                                                  | -                                                      | -                                | -                  | -                   |                                   | 33 674               |
| - inne                                                                                  | -                                                       | -                                                      | 20                               | -                  | 5                   |                                   | 25                   |
| c) zmniejszenia (z tytułu)                                                              | (31 544)                                                | -                                                      | (1 199)                          | (43)               | (130)               |                                   | (32 916)             |
| - likwidacji                                                                            | -                                                       | -                                                      | (955)                            | (5)                | (110)               |                                   | (1 070)              |
| - sprzedaży                                                                             | (10 538)                                                | -                                                      | (50)                             | (38)               | -                   |                                   | (10 626)             |
| - przemieszczenia wewnętrznego                                                          | (21 006)                                                | -                                                      | (6)                              | -                  | (20)                |                                   | (21 032)             |
| - inne                                                                                  | -                                                       | -                                                      | (188)                            | -                  | -                   |                                   | (188)                |
| d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu                                     | 43 918                                                  | 35 553                                                 | 3 085                            | 4 887              | 1 695               | 2 121                             | 91 259               |
| e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu                               | 150                                                     | 2 432                                                  | 2 747                            | 2 779              | 857                 | 424                               | 9 389                |
| f) amortyzacja za okres (z tytułu)                                                      | 114                                                     | 888                                                    | (599)                            | 882                | 96                  | 213                               | 1 594                |
| - amortyzacja bieżąca                                                                   | 114                                                     | 935                                                    | 434                              | 924                | 205                 | 213                               | 2 826                |
| - amortyzacja sprzedanych środków trwałych                                              |                                                         |                                                        | (50)                             | (38)               |                     |                                   | (88)                 |
| - amortyzacja                                                                           |                                                         |                                                        |                                  |                    |                     |                                   |                      |

|                                                               |        |        |       |       |       |       |         |
|---------------------------------------------------------------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|---------|
| zlikwidowanych środków trwałych                               | -      | -      | (983) | (4)   | (110) | -     | (1 097) |
| - korekta amortyzacji w związku z reklasifikacją              | -      | -      | -     | -     | -     | -     | -       |
| - inne                                                        | -      | (47)   | -     | -     | -     | -     | (47)    |
| g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu       | 264    | 3 320  | 2 148 | 3 661 | 953   | 637   | 10 983  |
| h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu | -      | -      | -     | -     | -     | -     | -       |
| - zwiększenia                                                 | -      | -      | -     | -     | -     | -     | -       |
| - zmniejszenia                                                | -      | -      | -     | -     | -     | -     | -       |
| i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu   | -      | -      | -     | -     | -     | -     | -       |
| j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu            | 43 654 | 32 233 | 937   | 1 226 | 742   | 1 484 | 80 276  |

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) w okresie od 01.01.2011r. do 31.12.2011r.

| Wyszczególnienie                                                     | - grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego o gruntu) | -budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej | -urządzenia techniczne i maszyny | -środki transportu | -inne środki trwałe | - inwestycje w obce środki trwałe | -razem środki trwałe |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------|---------------------|-----------------------------------|----------------------|
| a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu                | 5 596                                                   | 25 579                                                 | 3 422                            | 4 535              | 1 378               | 2 121                             | 42 631               |
| b) zwiększenia (z tytułu)                                            | 36 027                                                  | 7 331                                                  | 667                              | 354                | 30                  |                                   | 44 409               |
| - nabycia                                                            | -                                                       | 7 331                                                  | 576                              | 354                | 30                  |                                   | 8 291                |
| - przejęcia z inwestycji                                             | 2 692                                                   | -                                                      | 91                               | -                  | -                   |                                   | 2 783                |
| - przeszacowania środków trwałych przejętych z leasingu operacyjnego | -                                                       | -                                                      | -                                | -                  | -                   |                                   | -                    |
| - przemieszczenia wewnętrznego                                       | 33 335                                                  | -                                                      | -                                | -                  | -                   |                                   | 33 335               |

|                                                                                                                    |        |        |       |       |       |       |        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|--------|
| c) zmniejszenia (z tytułu)                                                                                         | -      | -      | (188) | (292) | (15)  |       | (495)  |
| - likwidacji                                                                                                       | -      | -      | (122) | (40)  | (15)  |       | (177)  |
| - sprzedaży                                                                                                        | -      | -      | (66)  | (252) | -     |       | (318)  |
| - przemieszczenia wewnętrznego                                                                                     | -      | -      | -     | -     | -     |       | -      |
| - inne (wykreślenie z ewidencji przedmiotów leasingu w celu ponownego ich ujęcia w związku z przejęciem własności) | -      | -      | -     | -     | -     |       | -      |
| d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu                                                                | 41 623 | 32 910 | 3 901 | 4 597 | 1 393 | 2 121 | 86 545 |
| e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu                                                          | 83     | 1 626  | 2 436 | 1 993 | 667   | 212   | 7 017  |
| f) amortyzacja za okres (z tytułu)                                                                                 | 67     | 806    | 311   | 786   | 190   | 212   | 2 372  |
| - amortyzacja bieżąca                                                                                              | 67     | 806    | 479   | 965   | 205   | 212   | 2 734  |
| - amortyzacja sprzedanych środków trwałych                                                                         |        |        | (46)  | (139) |       |       | (185)  |
| - amortyzacja zlikwidowanych środków trwałych                                                                      | -      | -      | (122) | (40)  | (15)  | -     | (177)  |
| - korekta amortyzacji w związku z reklasyfikacją                                                                   | -      | -      | -     | -     | -     | -     | -      |
| - inne (wykreślenie z ewidencji przedmiotów leasingu w celu ponownego ich ujęcia w związku z przejęciem własności) | -      | -      |       |       |       |       |        |
| g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu                                                            | 150    | 2 432  | 2 747 | 2 779 | 857   | 424   | 9 389  |
| h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu                                                      | -      | -      | -     | -     | -     |       | -      |
| - zwiększenia                                                                                                      | -      | -      | -     | -     | -     |       | -      |
| - zmniejszenia                                                                                                     | -      | -      | -     | -     | -     |       | -      |

|                                                             |        |        |       |       |     |       |        |
|-------------------------------------------------------------|--------|--------|-------|-------|-----|-------|--------|
| i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu | -      | -      | -     | -     | -   | -     | -      |
| j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu          | 41 473 | 30 478 | 1 154 | 1 818 | 536 | 1 697 | 77 156 |

#### 9.4. Należności długoterminowe

| Należności długoterminowe                                     | rok / 2012 | rok / 2011 |
|---------------------------------------------------------------|------------|------------|
| a) od jednostek powiązanych, w tym:                           | -          | 11 000     |
| jednostek współzależnych                                      | -          | 11 000     |
| b) od pozostałych jednostek                                   | 268        | 247        |
| - depozyty pieniężne zabezpieczające wydane gwarancje bankowe | -          | -          |
| - depozyt zabezpieczający spłaty kredytu                      | 268        | 247        |
| c) odpisy aktualizujące wartości należności                   | -          | -          |
| Należności długoterminowe brutto:                             | 268        | 11 247     |

| Zmiana stanu należności długoterminowych (wg tytułów)             | rok / 2012 | rok / 2011 |
|-------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| stan na początek okresu                                           | 11 247     | 795        |
| zwiększenia (z tytułu)                                            | 21         | 11 000     |
| sprzedaży nieruchomości do spółki współzależnej                   | -          | 11 000     |
| przekazanie na depozyty bankowe                                   | -          | -          |
| naliczenie odsetek od depozytów                                   | 21         | -          |
| wycena pozycji w walutach obcych                                  | -          | -          |
| zmniejszenia (z tytułu)                                           | 11 000     | 548        |
| rozwiązanie depozytów bankowych                                   | 11 000     | 548        |
| objęcia konsolidacją pełną spółki od której przysługuje należność | -          | -          |
| wycena pozycji w walutach obcych                                  | -          | -          |
| stan na koniec okresu                                             | 268        | 11 247     |

| Zmiana stanu odpisów aktualizujących należności długoterminowych (wg tytułów) | rok / 2012 | rok / 2011 |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                               |            |            |



|                            |   |   |
|----------------------------|---|---|
| a) stan na początek okresu | - | - |
| b) zwiększenie (z tytułu)  | - | - |
| c) zmniejszenia (z tytułu) | - | - |
| d) stan na koniec okresu   | - | - |

| Należności długoterminowe (struktura walutowa)                       | rok / 2012 | rok / 2011 |
|----------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| a) w walucie polskiej ( w zł)                                        | 268        | 11 247     |
| b) w walutach obcych                                                 | -          | -          |
| - należności długoterminowe w EURO (w tys. EURO)                     | -          | -          |
| - należności długoterminowe w EURO po przeliczeniu na zł (w tys. zł) | -          | -          |

### 9.5. Inwestycje długoterminowe

| Nieruchomości inwestycyjne             | rok / 2012 | rok / 2011 |
|----------------------------------------|------------|------------|
| Nieruchomości użytkowane (wynajmowane) | 302 688    | 131 005    |
| Pozostałe nieruchomości inwestycyjne   | 51 328     | 42 627     |

| Zmiany stanu nieruchomości inwestycyjnych                                                                                                        | rok / 2012 | rok / 2011 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Zmiana stanu nieruchomości                                                                                                                       |            |            |
| a) stan na początek okresu                                                                                                                       | 173 632    | 221 716    |
| b) zwiększenie (z tytułu)                                                                                                                        | 204 809    | 55 076     |
| - przekwalifikowane                                                                                                                              |            |            |
| - nabycie / wytworzenie                                                                                                                          | 33 423     | 55 076     |
| - przekwalifikowanie ze środków trwałych w budowie w związku z oddaniem do użytkowania                                                           | 171 386    | -          |
| - objęcie konsolidacją                                                                                                                           | -          |            |
| c) zmniejszenia (z tytułu)                                                                                                                       | 24 425     | 103 160    |
| - sprzedaży                                                                                                                                      | -          | 4 738      |
| - przekwalifikowanie do rzeczowych aktywów trwałych (w ramach jednostki dominującej oraz w związku ze sprzedażą do spółek objętych konsolidacją) | 1 777      | 75 664     |
| - sprzedaż / wniesienie do spółki celowej nieobjętej konsolidacją                                                                                |            |            |

|                                                                             |         |         |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------|---------|
|                                                                             | -       | 5 141   |
| - wydanie na potrzeby realizacji kontraktu deweloperskiego                  | 22 648  | 17 617  |
| - korekta wartości wydania na potrzeby realizacji kontraktu deweloperskiego | -       | -       |
| d) stan na koniec okresu                                                    | 354 016 | 173 632 |

| Długoterminowe aktywa finansowe                     | rok / 2012 | rok / 2011 |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|
| a) w jednostkach zależnych                          | 9 301      | 21 174     |
| - udziały lub akcje                                 | 6 626      | 6 676      |
| - dłużne papiery wartościowe                        | -          | -          |
| - inne papiery wartościowe (wg rodzaju)             | -          | -          |
| - udzielone pożyczki                                | 2 530      | 14 460     |
| - odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone)       | 145        | 38         |
| - dopłaty / kapitały rezerwowe itp.                 | -          | -          |
| b) w jednostkach współzależnych                     | -          | -          |
| - udziały lub akcje                                 | -          | -          |
| - dłużne papiery wartościowe                        | -          | -          |
| - inne papiery wartościowe (wg rodzaju)             | -          | -          |
| - udzielone pożyczki                                | -          | -          |
| - odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone)       | -          | -          |
| - inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju) | -          | -          |
| c) w jednostkach stowarzyszonych                    | -          | -          |
| - udziały lub akcje                                 | -          | -          |
| - dłużne papiery wartościowe                        | -          | -          |
| - inne papiery wartościowe (wg rodzaju)             | -          | -          |
| - udzielone pożyczki                                | -          | -          |
| - inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju) | -          | -          |
| d) w znaczącym inwestorze                           | -          | -          |
| - udziały lub akcje                                 | -          | -          |
| - dłużne papiery wartościowe                        | -          | -          |

|                                                      |        |        |
|------------------------------------------------------|--------|--------|
| - inne papiery wartościowe (wg rodzaju)              | -      | -      |
| - udzielone pożyczki                                 | -      | -      |
| - inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)  | -      | -      |
| e) w jednostce dominującej                           | -      | -      |
| - udziały lub akcje                                  | -      | -      |
| - dłużne papiery wartościowe                         | -      | -      |
| - inne papiery wartościowe (wg rodzaju)              | -      | -      |
| - udzielone pożyczki                                 | -      | -      |
| - inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)  | -      | -      |
| f) pozostałych jednostkach                           | 2 122  | 1 028  |
| - udziały lub akcje                                  | 1 868  | 1 028  |
| - dłużne papiery wartościowe                         | -      | -      |
| - inne papiery wartościowe (wg rodzaju)              | -      | -      |
| - udzielone pożyczki                                 | 254    | -      |
| - inne długoterminowe aktywa finansowe ( wg rodzaju) | -      | -      |
| Długoterminowe aktywa finansowe, razem               | 11 423 | 22 202 |

| <b>Zmiana stanu długoterminowych aktywów finansowych</b>                   | <b>rok / 2012</b> | <b>rok / 2011</b> |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| a) stan na początek okresu                                                 | 22 202            | 9 346             |
| b) zwiększenia (z tytułu)                                                  | 1 709             | 12 881            |
| - nabycie/objęcie udziałów                                                 | -                 | 153               |
| - udzielenie pożyczki                                                      | 720               | 12 690            |
| - naliczenie odsetek od pożyczki                                           | 149               | 38                |
| - przekwalifikowanie z inwestycji krótkoterminowych                        | 840               |                   |
| c) zmniejszenia (z tytułu)                                                 | 12 488            | 25                |
| - sprzedaż udziałów                                                        | -                 | -                 |
| - objęcie konsolidacją udziałów                                            | 50                | 25                |
| - objęcie konsolidacją pożyczek dla spółek nie objętych konsolidacją pełną | 12 400            | -                 |

|                                                    |        |        |
|----------------------------------------------------|--------|--------|
| - objęcie konsolidacją pożyczki dla spółki objętej |        |        |
| - objęcie konsolidacją naliczonych odsetek         | 38     | -      |
| d) stan na koniec okresu                           | 11 423 | 22 202 |

### 9.6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

| Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego                                                                                                                        | rok / 2012 | rok / 2011 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| a) Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:                                                                                                  | 5 618      | 1 134      |
| odniesionych na wynik finansowy                                                                                                                                                      | 5 618      | 1 134      |
|                                                                                                                                                                                      | -          | -          |
| odniesionych na kapitał własny                                                                                                                                                       | -          | -          |
|                                                                                                                                                                                      | -          | -          |
| odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy                                                                                                                               | -          | -          |
|                                                                                                                                                                                      | -          | -          |
| b) Zwiększenia                                                                                                                                                                       | 7 289      | 4 638      |
| odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu):                                                                                        |            |            |
| - odpisu aktualizującego                                                                                                                                                             | 103        | 44         |
| - wyceny pozycji w walutach obcych                                                                                                                                                   | 3          | 1 652      |
| - rezerw na naprawy gwarancyjne                                                                                                                                                      | -          | -          |
| - rezerw pozostałych                                                                                                                                                                 | 240        | 88         |
| - rezerw i przychodów przyszłych okresów podlegających opodatkowaniu w jednostce dominującej, pomimo nie ujęcia w rachunku zysków i strat                                            | 1 031      | 1 501      |
| - niewypłaconych wynagrodzeń / rezerw na niewypłacone wynagrodzenia                                                                                                                  | -          | -          |
| - nieopłaconych składek ZUS                                                                                                                                                          | -          | -          |
| - niezapłaconych odsetek                                                                                                                                                             | 606        | 314        |
| - opodatkowania transakcji sprzedaży nieruchomości / usług przez jednostkę dominującą do spółek zależnych/współzależnej do wysokości kwoty nieuwzględnionej w wyniku skonsolidowanym | 4 904      | 1 039      |
| - innych różnic przejściowych                                                                                                                                                        | 97         | -          |
| - strat podatkowych podlegających odliczeniu od podstawy opodatkowania w przyszłych okresach                                                                                         | 305        | -          |
|                                                                                                                                                                                      | -          | -          |

|                                                                                                                                                                          |       |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----|
| odniesione na kapitał własny w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)                                                                                     | -     | -   |
|                                                                                                                                                                          | -     | -   |
| odniesione na kapitał własny w związku ze stratą podatkową (z tytułu)                                                                                                    | -     | -   |
|                                                                                                                                                                          | -     | -   |
| odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)                                                             | -     | -   |
|                                                                                                                                                                          | -     | -   |
| c) Zmniejszenia                                                                                                                                                          | 4 425 | 154 |
| odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)                                                                             |       |     |
| - rozwiązania odpisu aktualizującego                                                                                                                                     | 4     | -   |
| - storna wyceny pozycji w walutach obcych                                                                                                                                | 1 208 | 3   |
| - rozwiązania rezerw na naprawy gwarancyjne                                                                                                                              | -     | -   |
| - rozwiązania pozostałych rezerw                                                                                                                                         | 750   | 3   |
| - zapłaty odsetek                                                                                                                                                        | 9     | 50  |
| - ujęcia w rachunku zysków i strat kwot opodatkowanych w poprzednich okresach                                                                                            | 843   | -   |
| - zapłaty nieopłaconych składek ZUS                                                                                                                                      | -     | 3   |
| - zapłaty nieopłaconych kwot na ZFŚS                                                                                                                                     | -     | -   |
| - rozliczenia na wynik dotacji zaliczonej do przychodów podatkowych w momencie otrzymania                                                                                | -     | 1   |
| - innych różnic przejściowych                                                                                                                                            | 1     | 9   |
| - odliczenia strat podatkowych                                                                                                                                           | -     | 85  |
| - kompensat konsolidacyjnych aktywów i rezerw na odroczony podatek dochodowy utworzonych w związku z transakcjami pomiędzy jednostką dominującą, a jednostkami zależnymi | 773   |     |
| - zmniejszenia różnicy pomiędzy wartością podatkową a wartością bilansową w związku z objęciem konsolidacją pełną                                                        | 837   | -   |
| odniesione na wynik finansowy okresu w związku ze stratą podatkową (z tytułu)                                                                                            | -     | -   |
|                                                                                                                                                                          | -     | -   |
| odniesione na kapitał własny w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)                                                                                     | -     | -   |
|                                                                                                                                                                          | -     | -   |
| odniesione na kapitał własny w związku ze stratą podatkową (z tytułu)                                                                                                    | -     | -   |

|                                                                                                              |       |       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
|                                                                                                              | -     | -     |
| odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu) | -     | -     |
|                                                                                                              | -     | -     |
| d) Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, razem, w tym:                     | 8 482 | 5 618 |
| odniesionych na wynik finansowy                                                                              | 8 482 | 5 618 |
|                                                                                                              | -     | -     |
| odniesionych na kapitał własny                                                                               | -     | -     |
|                                                                                                              | -     | -     |
| odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy                                                       | -     | -     |

| Inne rozliczenia międzyokresowe                                                                                                     | rok / 2012 | rok / 2011 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:                                                                                   | 5 395      | 5 741      |
| - koszty uruchomionych produktów bankowych                                                                                          | 65         | 149        |
| - ubezpieczenia                                                                                                                     | -          | -          |
| - koszty pozyskania najemców                                                                                                        | 1 871      | 1 556      |
| - koszty pozyskania finansowania                                                                                                    | -          | -          |
| - koszty wykonania prac poza terenem obiektu handlowego, nie zaliczone do wartości nieruchomości inwestycyjnych rozliczane w czasie | 3 459      | 4 036      |

## 10. AKTYWA OBROTOWE

### 10.1. Zapasy

| Zapasy                        | rok / 2012 | rok / 2011 |
|-------------------------------|------------|------------|
| materiały                     | -          | 2          |
| półprodukty i produkty w toku | -          | -          |
| produkty gotowe               | -          | -          |
| towary                        | 36         | 93         |
| Zapasy, razem                 | 36         | 95         |

## 10.2. Należności krótkoterminowe

| Należności krótkoterminowe                                                                                               | rok / 2012 | rok / 2011 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| od jednostek powiązanych                                                                                                 | 11         | 1 362      |
| z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:                                                                               | 11         | 1 107      |
| do 12 miesięcy                                                                                                           | 11         | 1 107      |
| powyżej 12 miesięcy                                                                                                      | -          | -          |
| inne                                                                                                                     | -          | 255        |
| dochodzone na drodze sądowej                                                                                             | -          | -          |
| należności od pozostałych jednostek                                                                                      | 45 785     | 26 428     |
| z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:                                                                               | 37 905     | 15 155     |
| do 12 miesięcy                                                                                                           | 30 152     | 10 588     |
| powyżej 12 miesięcy                                                                                                      | 7 753      | 4 567      |
| z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń                             | 3 133      | 3 729      |
| Środki z emisji akcji serii E zablokowane na rachunku Oferującego do czasu rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego | -          | -          |
| inne                                                                                                                     | 4 747      | 7 544      |
| dochodzone na drodze sądowej                                                                                             | -          | -          |
| Należności krótkoterminowe netto, razem                                                                                  | 45 796     | 27 790     |
| odpisy aktualizujące wartość należności                                                                                  | 1 587      | 901        |
| Należności krótkoterminowe brutto, razem                                                                                 | 47 383     | 28 691     |

| Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych | rok / 2012 | rok / 2011 |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|
| z tytułu dostaw i usług, w tym:                     | 11         | 1 107      |
| od jednostek zależnych                              | 11         | 1 107      |
| od jednostek współzależnych                         | -          | -          |
| od jednostek stowarzyszonych                        | -          | -          |
| od znaczącego inwestora                             | -          | -          |
| od jednostki dominującej                            | -          | -          |
| inne, w tym:                                        | -          | 255        |
| od jednostek zależnych                              | -          | 255        |
| od jednostek współzależnych                         | -          | -          |

|                                                                   |    |       |
|-------------------------------------------------------------------|----|-------|
| od jednostek stowarzyszonych                                      | -  | -     |
| od znaczącego inwestora                                           | -  | -     |
| od jednostki dominującej                                          | -  | -     |
| dochodzone na drodze sądowej, w tym:                              | -  | -     |
| od jednostek zależnych                                            | -  | -     |
| od jednostek współzależnych                                       | -  | -     |
| od jednostek stowarzyszonych                                      | -  | -     |
| od znaczącego inwestora                                           | -  | -     |
| od jednostki dominującej                                          | -  | -     |
| Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych netto, razem  | 11 | 1 362 |
| odpisy aktualizujące wartość należności od jednostek powiązanych  | -  | -     |
| Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych brutto, razem | 11 | 1 362 |

| <b>Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych</b>      | rok / 2012 | rok / 2011 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| a) Stan na początek okresu                                                            | 901        | 267        |
| b) zwiększenia (z tytułu)                                                             | 837        | 697        |
| - utworzenie odpisów                                                                  | 837        | 697        |
| c) zmniejszenia (z tytułu)                                                            | 151        | 63         |
| - wykorzystanie                                                                       | 50         | 13         |
| - rozwiązanie                                                                         | 101        | 50         |
| d) Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu | 1 587      | 901        |

| <b>Należności od pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług (brutto) – o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty:</b> | rok / 2012 | rok / 2011 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| do 1 miesiąca                                                                                                                  | 12 521     | 4 747      |
| powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy                                                                                               | 10 234     | 668        |
| powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy                                                                                               | 2 265      | 1 142      |
| powyżej 6 miesięcy do 1 roku                                                                                                   | 290        | 47         |
| powyżej 1 roku                                                                                                                 | 7 753      | 4 567      |
| należności przeterminowane (brutto)                                                                                            | 6 516      | 4 435      |
| Należności z tytułu dostaw i usług, razem (brutto)                                                                             | 39 579     | 15 606     |
| odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług                                                                | 1 674      | 451        |



|                                                   |        |        |
|---------------------------------------------------|--------|--------|
| Należności z tytułu dostaw i usług, razem (netto) | 37 905 | 15 155 |
|---------------------------------------------------|--------|--------|

| <b>Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane (brutto)- z podziałem na okres przeterminowania</b> | rok / 2012 | rok / 2011 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| do 1 miesiąca                                                                                              | 2 398      | 2 679      |
| powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy                                                                           | 846        | 365        |
| powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy                                                                           | 720        | 525        |
| powyżej 6 miesięcy do 1 roku                                                                               | 1 536      | 574        |
| powyżej 1 roku                                                                                             | 1 016      | 292        |
| Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (brutto)                                        | 6 516      | 4 435      |
| odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane                           | 1 674      | 451        |
| Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (netto)                                         | 4 842      | 3 984      |

### **10.3. Inwestycje krótkoterminowe**

| <b>Krótkoterminowe aktywa finansowe</b>                  | rok / 2012 | rok / 2011 |
|----------------------------------------------------------|------------|------------|
| a) w jednostkach zależnych                               | -          | -          |
| udziały lub akcje                                        | -          | -          |
| należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach | -          | -          |
| dłużne papiery wartościowe                               | -          | -          |
| inne papiery wartościowe (wg rodzaju)                    | -          | -          |
| udzielone pożyczki                                       | -          | -          |
| inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)       | -          | -          |
|                                                          |            |            |
| b) w jednostkach współzależnych                          | -          | -          |
| udziały lub akcje                                        | -          | -          |
| należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach | -          | -          |
| dłużne papiery wartościowe                               | -          | -          |
| inne papiery wartościowe (wg rodzaju)                    | -          | -          |
| udzielone pożyczki                                       | -          | -          |
| inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)       | -          | -          |
|                                                          | -          | -          |
| c) w jednostkach stowarzyszonych                         | -          | -          |

|                                                          |        |       |
|----------------------------------------------------------|--------|-------|
| udziały lub akcje                                        | -      | -     |
| należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach | -      | -     |
| dłużne papiery wartościowe                               | -      | -     |
| inne papiery wartościowe (wg rodzaju)                    | -      | -     |
| udzielone pożyczki                                       | -      | -     |
| inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)       | -      | -     |
|                                                          | -      | -     |
| d) w znaczącym inwestorze                                | -      | -     |
| udziały lub akcje                                        | -      | -     |
| należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach | -      | -     |
| dłużne papiery wartościowe                               | -      | -     |
| inne papiery wartościowe (wg rodzaju)                    | -      | -     |
| udzielone pożyczki                                       | -      | -     |
| inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)       | -      | -     |
|                                                          | -      | -     |
| e) w jednostce dominującej                               | -      | -     |
| udziały lub akcje                                        | -      | -     |
| należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach | -      | -     |
| dłużne papiery wartościowe                               | -      | -     |
| inne papiery wartościowe (wg rodzaju)                    | -      | -     |
| udzielone pożyczki                                       | -      | -     |
| inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)       | -      | -     |
|                                                          |        |       |
| f) w pozostałych jednostkach                             | -      | 1 060 |
| udziały lub akcje                                        | -      | 1 060 |
| należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach | -      | -     |
| dłużne papiery wartościowe                               | -      | -     |
| inne papiery wartościowe (wg rodzaju)                    | -      | -     |
| udzielone pożyczki                                       | -      | -     |
| inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)       | -      | -     |
|                                                          |        |       |
| g) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, w tym:      | 15 113 | 9 372 |

|                                          |        |        |
|------------------------------------------|--------|--------|
| środki pieniężne w kasie i na rachunkach | 15 113 | 6 872  |
| inne środki pieniężne                    | -      | 2 500  |
| h) inne aktywa pieniężne                 | -      | -      |
| Krótkoterminowe aktywa finansowe, razem  | 15 113 | 10 432 |

#### 10.4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe                                                                                          | rok / 2012 | rok / 2011 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:                                                                                   | 1 548      | 1 296      |
| - ubezpieczenia majątkowe                                                                                                           | 245        | 296        |
| - podatki lokalne i opłaty za wieczyste użytkowanie rozliczane w czasie                                                             | -          | -          |
| - koszty finansowe rozliczane w czasie                                                                                              | 112        | 111        |
| - koszty wykonania prac poza terenem obiektu handlowego, nie zaliczone do wartości nieruchomości inwestycyjnych rozliczane w czasie | 577        | 577        |
| - koszty pozyskania najemców                                                                                                        | 490        | 246        |
| - inne koszty rozliczane w czasie                                                                                                   | 124        | 66         |
|                                                                                                                                     |            |            |
| pozostałe rozliczenia międzyokresowe, w tym:                                                                                        | 21 779     | 23 070     |
| - wycena kontraktów długoterminowych                                                                                                | 21 779     | 23 057     |
| - rozliczenia międzyokresowe przychodów                                                                                             | -          | 13         |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, razem                                                                                   | 23 327     | 24 366     |

### 11. KAPITAŁY WŁASNE

Kapitał zakładowy w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wykazany jest w wysokości kapitału zakładowego jednostki dominującej P.A. NOVA S.A.

| Kapitał zakładowy (struktura) |                         |                                               |                                              |              |                                             |                                                                                                                             |                  |                              |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------------|
| w zł                          |                         |                                               |                                              |              |                                             |                                                                                                                             |                  |                              |
| Seria/emisja                  | Rodzaj akcji            | Rodzaj uprzywilejowania akcji                 | Rodzaj ograniczenia praw do akcji            | Liczba akcji | Wartość serii/emisji wg wartości nominalnej | Sposób pokrycia kapitału                                                                                                    | Data rejestracji | Prawo do dywidendy (od daty) |
| Seria A                       | Imienne uprzywilejowane | Co do głosu- na 1 akcję przysługują dwa głosy | Ograniczenie zbywalności zgodnie ze Statutem | 500 000      | 500 000                                     | Akcje powstały w związku z przekształceniem spółki z o.o. w spółkę akcyjną. 400.000 akcji zostało pokryte ze środków spółki | 2007.01.25       | 2007.01.25                   |
| Seria B                       | Imienne                 | Co do głosu- na 1 akcję przysługują           | Ograniczenie zbywalności                     | 3 700 000    | 3 700 000                                   | Ze środków spółki ( z                                                                                                       | 2007.04.19       | 2007.01.25                   |

|                                       |                 |                      |                     |           |            |                      |            |            |
|---------------------------------------|-----------------|----------------------|---------------------|-----------|------------|----------------------|------------|------------|
|                                       | uprzywilejowane | dwa głosy            | zgodnie ze Statutem |           |            | kapitału zapasowego) |            |            |
| Seria C                               | Na okaziciela   | Bez uprzywilejowania | brak                | 1 300 000 | 1 300 000  | gotówką              | 2007.04.19 | 2007.01.25 |
| Seria D                               | Na okaziciela   | Bez uprzywilejowania | brak                | 2 500 000 | 2 500 000  | gotówką              | 2007.08.08 | 2007.01.25 |
| Seria E                               | Na okaziciela   | Bez uprzywilejowania | brak                | 2 000 000 | 2 000 000  | gotówką              | 2011.01.21 | 2011.01.21 |
| Kapitał zakładowy, razem              |                 |                      |                     |           | 10 000 000 |                      |            |            |
| Wartość nominalna jednej akcji (w zł) |                 | 1,00                 |                     |           |            |                      |            |            |

| Akcje własne                                               | rok / 2012 | rok / 2011 |
|------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Akcje własne nabyte w ramach programu skupu akcji własnych | (432)      | (261)      |

| Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną | rok / 2012 | rok / 2011 |
|-------------------------------------------------|------------|------------|
| z emisji akcji serii D                          | 89 961     | 89 961     |
| z emisji akcji serii E                          | 52 895     | 52 895     |

| Zyski zatrzymane                                                                                                             | rok / 2012 | rok / 2011 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| zysk wyłączony z podziału przekazany decyzjami udziałowców / akcjonariuszy na kapitał zapasowy                               | 89 872     | 71 248     |
| utworzony z zysku (2%) zgodnie z postanowieniami Statutu                                                                     | 2 001      | 1 519      |
| Kapitał na skup akcji własnych utworzony uchwałą WZA                                                                         | 4 200      | 4 200      |
| Powstały w związku z „przejęciem” na MSR/MSSF                                                                                | 5 432      | 5 432      |
| Całkowite dochody jednostek zależnych za lata ubiegłe                                                                        | (6 256)    | (963)      |
| Różnice pomiędzy dochodami jednostkowymi jednostek zależnych a wynikami skorygowanymi do sprawozdań skonsolidowanych, w tym: |            |            |
| 1) Rok 2009 i poprzednie                                                                                                     | 93         | 93         |
| 2) Rok 2010                                                                                                                  | 1 630      | 1 630      |
| 3) Rok 2011                                                                                                                  | (4 784)    |            |
| Korekty lat ubiegłych                                                                                                        | -          | 50         |
| Inne                                                                                                                         | 103        | 72         |
| Całkowite dochody okresu sprawozdawczego                                                                                     | 23 381     | 14 128     |
| Zyski zatrzymane razem                                                                                                       | 115 672    | 97 409     |

## 12. KAPITAŁ MNIEJSZOŚCI

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego kapitał mniejszości nie występuje.

## 13.ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

### 13.1. Rezerwy na zobowiązania

| Zmiana stanu rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego                                       | rok / 2012 | rok / 2011 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:                   | 3 101      | 4 930      |
| odniesionej na wynik finansowy                                                                     | 1 482      | 3 281      |
| odniesionej na kapitał własny                                                                      | 622        | 652        |
| odniesionej na wartość firmy lub ujemną wartość firmy                                              | 997        | 997        |
|                                                                                                    |            |            |
| Zwiększenia                                                                                        | 2 279      | 1 081      |
| odniesione na wynik finansowy okresu z tytułu dodatnich różnic przejściowych                       | 2 279      | 1 081      |
| odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi                         | -          | -          |
| odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi | -          | -          |
|                                                                                                    |            |            |
| Zmniejszenia                                                                                       | 657        | 2 910      |
| odniesione na wynik finansowy okresu w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi                 | 627        | 2 880      |
| odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi                         | 30         | 30         |
| odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi | -          | -          |
|                                                                                                    |            |            |
| Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, razem                      | 4 723      | 3 101      |
| odniesionej na wynik finansowy                                                                     | 3 134      | 1 482      |
| odniesionej na kapitał własny                                                                      | 592        | 622        |
| odniesionej na wartość firmy lub ujemną wartość firmy                                              | 997        | 997        |

| Zmiana stanu rezerw na świadczenia emerytalne i podobne | rok / 2012 | rok / 2011 |
|---------------------------------------------------------|------------|------------|
| a) stan na początek okresu                              | 954        | 868        |
|                                                         |            |            |
| b) zwiększenia (z tytułu)                               | 147        | 86         |
| - aktualizacja naliczeń                                 | 147        | 86         |
| c) zmniejszenia (z tytułu)                              | 358        | -          |
| - aktualizacja naliczeń                                 | 358        | -          |
|                                                         |            |            |

|                                 |     |     |
|---------------------------------|-----|-----|
| d) stan na koniec okresu, w tym | 743 | 954 |
| - długoterminowe                | 71  | 954 |
| - krótkoterminowe               | 672 | -   |

| Zmiana stanu pozostałych rezerw długoterminowych (wg tytułów) | rok / 2012 | rok / 2011 |
|---------------------------------------------------------------|------------|------------|
| a) stan na początek okresu                                    | 3 995      | 3 995      |
| b) zwiększenia (z tytułu)                                     | -          | -          |
| c) zmniejszenia (z tytułu)                                    | -          | -          |
| d) stan na koniec okresu, w tym:                              | 3 995      | 3 995      |
| - na naprawy gwarancyjne                                      | 3 995      | 3 995      |

| Zmiana stanu pozostałych rezerw krótkoterminowych (bez rezerw na świadczenia pracownicze)                                         | rok / 2012 | rok / 2011 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| a) stan na początek okresu                                                                                                        | 421        | 500        |
| b) zwiększenia (z tytułu)                                                                                                         | 1 647      | 2 721      |
| - utworzenie rezerwy na nieponiesione koszty realizacji kontraktów, związane z przychodami zarachowanymi w okresie sprawozdawczym | 1 335      | 2 721      |
| - utworzenie rezerwy na odsetki z tytułu kredytów                                                                                 | 280        | -          |
| - utworzenie rezerwy na sprawy sądowe                                                                                             | 30         | -          |
| - utworzenie rezerw pozostałych                                                                                                   | 2          | -          |
| c) zmniejszenia                                                                                                                   | 421        | 2 800      |
| - wykorzystanie (z tytułu)                                                                                                        | 421        | 2 300      |
| poniesienie wydatków na które utworzono rezerwy                                                                                   | 421        | 2 300      |
| rozwiązanie (z tytułu)                                                                                                            | -          | 500        |
| -nie wystąpienia zdarzeń na które utworzono rezerwy                                                                               | -          | 500        |
| d) stan na koniec okresu, w tym:                                                                                                  | 1 647      | 421        |
| - na nieponiesione koszty realizacji kontraktów, związane z przychodami zarachowanymi w okresie sprawozdawczym                    | 1 335      | 272        |
| - na odsetki z tytułu kredytów                                                                                                    | 280        | 45         |
| - inne                                                                                                                            | 32         | 4          |

### 13.2. Zobowiązania długoterminowe

| Zobowiązania długoterminowe                     | rok / 2012 | rok / 2011 |
|-------------------------------------------------|------------|------------|
| wobec jednostek zależnych                       | -          | -          |
| kredyty i pożyczki                              | -          | -          |
| z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | -          | -          |
| inne zobowiązania finansowe, w tym:             | -          | -          |
| umowy leasingu finansowego                      | -          | -          |
| inne (wg rodzaju)                               | -          | -          |
|                                                 |            |            |
| wobec jednostek współzależnych                  | -          | -          |
| kredyty i pożyczki                              | -          | -          |
| z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | -          | -          |
| inne zobowiązania finansowe, w tym:             | -          | -          |
| umowy leasingu finansowego                      | -          | -          |
| inne (wg rodzaju)                               | -          | -          |
|                                                 |            |            |
| wobec jednostek stowarzyszonych                 | -          | -          |
| kredyty i pożyczki                              | -          | -          |
| z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | -          | -          |
| inne zobowiązania finansowe, w tym:             | -          | -          |
| umowy leasingu finansowego                      | -          | -          |
| inne (wg rodzaju)                               | -          | -          |
|                                                 |            |            |
| wobec znaczącego inwestora                      | -          | -          |
| kredyty i pożyczki                              | -          | -          |
| z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | -          | -          |
| inne zobowiązania finansowe, w tym:             | -          | -          |
| umowy leasingu finansowego                      | -          | -          |
| inne (wg rodzaju)                               | -          | -          |
|                                                 |            |            |
| wobec jednostki dominującej                     | -          | -          |
| kredyty i pożyczki                              | -          | -          |

|                                                 |         |         |
|-------------------------------------------------|---------|---------|
| z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | -       | -       |
| inne zobowiązania finansowe, w tym:             | -       | -       |
| umowy leasingu finansowego                      | -       | -       |
| inne (wg rodzaju)                               | -       | -       |
|                                                 |         |         |
| wobec pozostałych jednostek                     | 199 999 | 101 481 |
| kredyty i pożyczki                              | 198 343 | 89 768  |
| z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | -       | -       |
| inne zobowiązania finansowe, w tym:             | 1 656   | 11 713  |
| - z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej   | -       | 11 000  |
| - umowy leasingu finansowego                    | 120     | 288     |
| - kaucje najemców                               | 1 536   | 425     |
|                                                 |         |         |
| Zobowiązania długoterminowe, razem              | 199 999 | 101 481 |

| <b>Zobowiązania długoterminowe, o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty</b> | rok / 2012 | rok / 2011 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| powyżej 1 roku do 3 lat                                                             | 28 542     | 12 729     |
| powyżej 3 do 5 lat                                                                  | 49 529     | 23 768     |
| powyżej 5 lat                                                                       | 121 928    | 64 984     |
| Zobowiązania długoterminowe, razem                                                  | 199 999    | 101 481    |

### 13.3. Zobowiązania krótkoterminowe

| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>              | rok / 2012 | rok / 2011 |
|--------------------------------------------------|------------|------------|
| wobec jednostek zależnych                        | 4          | -          |
| kredyty i pożyczki, w tym:                       | -          | -          |
| długoterminowe w okresie spłaty                  | -          | -          |
| z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych  | -          | -          |
| z tytułu dywidend                                | -          | -          |
| inne zobowiązania finansowe, w tym:              | -          | -          |
| z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności: | 4          | -          |
| do 12 miesięcy                                   | 4          | -          |
| powyżej 12 miesięcy                              | -          | -          |



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

|                                                  |        |        |
|--------------------------------------------------|--------|--------|
| wobec znaczącego inwestora                       | 329    | 752    |
| kredyty i pożyczki, w tym:                       | -      | -      |
| długoterminowe w okresie spłaty                  | -      | -      |
| z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych  | -      | -      |
| z tytułu dywidend                                | -      | -      |
| inne zobowiązania finansowe, w tym:              | -      | -      |
|                                                  |        |        |
| z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności: | 329    | 752    |
| do 12 miesięcy                                   | 329    | 752    |
| powyżej 12 miesięcy                              | -      | -      |
| zaliczki otrzymane na dostawy                    | -      | -      |
| zobowiązania wekslowe                            | -      | -      |
| inne (wg rodzaju)                                | -      | -      |
|                                                  |        |        |
| wobec jednostki dominującej                      | -      | -      |
| kredyty i pożyczki, w tym:                       | -      | -      |
| długoterminowe w okresie spłaty                  | -      | -      |
| z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych  | -      | -      |
| z tytułu dywidend                                | -      | -      |
| inne zobowiązania finansowe, w tym:              | -      | -      |
|                                                  |        |        |
| z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności: | -      | -      |
| do 12 miesięcy                                   | -      | -      |
| powyżej 12 miesięcy                              | -      | -      |
| zaliczki otrzymane na dostawy                    | -      | -      |
| zobowiązania wekslowe                            | -      | -      |
| inne (wg rodzaju)                                | -      | -      |
|                                                  |        |        |
| wobec pozostałych jednostek                      | 63 883 | 39 425 |
| kredyty i pożyczki, w tym:                       | 20 031 | 7 399  |
| długoterminowe w okresie spłaty                  | -      | -      |
| z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych  | -      | -      |
| z tytułu dywidend                                | -      | -      |

|                                                            |        |        |
|------------------------------------------------------------|--------|--------|
| inne zobowiązania finansowe, w tym:                        | 43 852 | 32 026 |
| - z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:         | 29 177 | 22 435 |
| a) do 12 miesięcy                                          | 15 724 | 13 039 |
| b) powyżej 12 miesięcy                                     | 13 453 | 9 396  |
| - zaliczki otrzymane na dostawy                            | 66     | 12     |
| zobowiązania wekslowe                                      | -      | -      |
| z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń     | 8 580  | 7 006  |
| z tytułu wynagrodzeń                                       | 1      | 1      |
| inne (wg tytułów)                                          | 6 028  | 2 572  |
| - leasing                                                  | 348    | 463    |
| - ZFŚS                                                     | 772    | 682    |
| - zobowiązanie z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej | -      | -      |
| - zobowiązania związane z realizacją inwestycji własnych   | 4 709  | -      |
| - pozostałe                                                | 199    | 1 427  |
|                                                            |        |        |
| Zobowiązania krótkoterminowe, razem                        | 64 216 | 40 177 |

#### 13.4. Rozliczenia międzyokresowe

| Inne rozliczenia międzyokresowe                                                       | rok / 2012 | rok / 2011 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów                                             | -          | -          |
| długoterminowe (wg tytułów)                                                           |            |            |
| krótkoterminowe (wg tytułów)                                                          | -          | -          |
|                                                                                       |            |            |
| rozliczenia międzyokresowe przychodów                                                 | 4 574      | 217        |
| długoterminowe (wg tytułów)                                                           | 14         | 29         |
| - rozliczana w czasie dotacja na dofinansowanie zakupów inwestycyjnych                | -          | -          |
| - rozliczana w czasie wartość z przeszacowania aktywów trwałych przejętych z leasingu | 14         | 29         |
| krótkoterminowe (wg tytułów)                                                          | 4 560      | 188        |
| - naliczone kary                                                                      | -          | 188        |
| - otrzymane płatności, nie zakwalifikowane do przychodów okresu sprawozdawczego       | 4 560      | -          |
| Inne rozliczenia międzyokresowe, razem                                                | 4 574      | 217        |

## 14. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIEŻNYCH

|                                                                                                                                                                                         | rok / 2012 | rok / 2011         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------|
| Inne korekty w działalności operacyjnej, wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych, w tym:                                                                                       | (35 900)   | (35 066)           |
| - zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych w związku z wydaniem na potrzeby realizowanej działalności operacyjnej (wykazanie w odrębnej pozycji Sprawozdania z przepływów pieniężnych) | -          | 22 355<br>(22 355) |
| - zmiana stanu zobowiązań długoterminowych (wykazanie w innej pozycji Sprawozdania z przepływów pieniężnych)                                                                            | -          | 5 947<br>(5 947)   |
| - zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych odniesionych na inne całkowite dochody                                                                                                        | (1 345)    | -                  |
| - korekty związane z objęciem konsolidacją pełną Spółki Galeria Galena Sp. z o.o. (poprzednio konsolidowanej metodą proporcjonalną)                                                     | (22 545)   | -                  |
| - korekty związane z objęciem konsolidacją Spółki Galeria Kluczbork Sp. z o.o. (poprzednio wyłączonej z konsolidacji)                                                                   | 46         |                    |
| - zmiana stanu zobowiązań z tytułu leasingu / płatności z tytułu leasingu (wykazanie w odrębnej pozycji Sprawozdania z przepływów pieniężnych)                                          | -          | 441<br>(441)       |
| - korekta przychodów z tytułu sprzedaży nieruchomości do spółki współzależnej o kwoty nieotrzymane                                                                                      | -          | 11 000             |
| - zapłata za nakłady inwestycyjne zrealizowane w poprzednich okresach                                                                                                                   | 4 225      | 10 960             |
| - korekta nakładów na wytworzenie nieruchomości inwestycyjnej o zmianę stanu zobowiązań dotyczących tych nakładów                                                                       | (16 395)   | (2 534)            |
| Korekta o zmianę stanu rozrachunków z tytułu emisji akcji serii E                                                                                                                       | -          | (54 895)           |
| - inne                                                                                                                                                                                  | 114        | 403                |

## 15. INSTRUMENTY FINANSOWE

### 15.1 Kategorie instrumentów finansowych i ich wpływ na wyniki finansowe

W poniższych tabelach przedstawiono ujawnienia w zakresie instrumentów finansowych zgodnie z MSSF 7. Dane przedstawiono w tys. zł na koniec okresu sprawozdawczego (dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej) oraz za okres sprawozdawczy (dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów).

| Aktywa finansowe          | Wartość bilansowa na dzień sprawozdawczy | Pożyczki i należności nie przeznaczone do obrotu | Inwestycje utrzymywane do terminu zapadalności | Aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy | Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży |
|---------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Należności długoterminowe | 268                                      | 268                                              |                                                |                                                                           |                                        |

|                                                 |        |        |  |        |       |
|-------------------------------------------------|--------|--------|--|--------|-------|
| Pożyczki                                        | 2 780  | 2 780  |  |        |       |
| Odsetki naliczone od pożyczek                   | 149    | 149    |  |        |       |
| Należności krótkoterminowe handlowe i inne      | 45 796 | 45 796 |  |        |       |
| Inwestycje długoterminowe inne niż pożyczki     | 1 868  |        |  | 840    | 1 028 |
| Udziały w jednostkach nie objętych konsolidacją | 6 626  |        |  |        | 6 626 |
| Inwestycje krótkoterminowe (inne niż pożyczki)  | 15 113 |        |  | 15 113 |       |

| Zobowiązania finansowe                            | Wartość bilansowa na dzień sprawozdawczy | Zobowiązania przeznaczone do obrotu | Pozostałe zobowiązania finansowe |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|
| Długoterminowe kredyty i pożyczki                 | 198 343                                  |                                     | 198 343                          |
| Długoterminowe zobowiązania handlowe i inne       | 1 656                                    | -                                   | 1 656                            |
| Krótkoterminowe kredyty                           | 20 031                                   | -                                   | 20 031                           |
| Krótkoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe | 44 185                                   | -                                   | 44 185                           |

| Rodzaj instrumentu finansowego                       | Wpływ na rachunek zysków i strat (wielkość dodatnia – przychody / zyski, wielkość ujemna – koszty / straty) | Wpływ na kapitał własny (wielkość dodatnia – wzrost kapitału własnego, wielkość ujemna – zmniejszenie kapitału własnego) |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pożyczki                                             | + 155                                                                                                       | -                                                                                                                        |
| Inwestycje długoterminowe inne niż pożyczki          | (220)                                                                                                       | -                                                                                                                        |
| Kredyty inwestycyjne (razem długo i krótkoterminowe) | (4 367)                                                                                                     | +5 733                                                                                                                   |
| Kredyty obrotowe                                     | (1 403)                                                                                                     |                                                                                                                          |
| Umowy leasingu                                       | (48)                                                                                                        |                                                                                                                          |

## **15.2. Instrumenty finansowe - ryzyka, zarządzanie ryzykiem, analiza wrażliwości**

Zarząd zidentyfikował następujące ryzyka dla wykazywanych w sprawozdaniu finansowym instrumentów finansowych:

- 1) Ryzyko kredytowe dla aktywów finansowych – oznaczające brak wpływu środków pieniężnych w związku z niewypłacalnością drugiej strony – ryzyko zidentyfikowane dla należności i pożyczek udzielonych;
- 2) Ryzyko płynności dla zobowiązań finansowych – oznaczające niebezpieczeństwo niewywiązania się ze zobowiązań finansowych w związku z chwilowym brakiem płynności – ryzyko zidentyfikowane dla wszystkich zobowiązań finansowych;
- 3) Ryzyko ceny – oznaczające, że w momencie sprzedaży nie uda się uzyskać odpowiedniej ceny sprzedaży – ryzyko zidentyfikowane dla inwestycji krótkoterminowych innych niż pożyczki i środki pieniężne (akcje);
- 4) Ryzyko stopy procentowej – oznaczające, że zarówno wpływy jak i wydatki mogą zmieniać się wraz ze zmianą parametrów, na podstawie których ustala się oprocentowanie (pożyczki udzielone, kredyty);
- 5) Ryzyko walutowe – oznaczające że zarówno wpływy (umowy najmu zawierane w walucie EURO) i wydatki (spłata kredytów zaciągniętych w walucie EURO) mogą zmieniać się wraz ze zmianą kursu walut obcych.

Zarząd podejmuje następujące działania w celu minimalizacji ryzyka:

- 1) Ryzyko kredytowe
  - a) pożyczki udzielane są wyłącznie podmiotom, których działalność pozostaje pod kontrolą Zarządu poprzez uczestnictwo w Zarządach spółek powiązanych, dla efektów finansowych grupy kapitałowej ryzyko to nie występuje
  - b) należności handlowe są na bieżąco monitorowane i windykowane
- 2) Ryzyko płynności dla zobowiązań finansowych
  - a) sporządzane są plany przepływów finansowych krótko-, średnio- i długoterminowe
- 3) Ryzyko ceny – Zarząd ogranicza posiadanie instrumentów finansowych narażonych na ryzyko ceny do minimum
- 4) Ryzyko stopy procentowej
  - a) kredyty zawierane są w oparciu o stałą marżę banku, jednak niezabezpieczona pozostaje ekspozycja na wahania parametrów WIBOR/EURIBOR
- 5) Ryzyko walutowe
  - a) dotyczy kredytów zawieranych w walutach obcych, jednak kredyty takie zawierane są wyłącznie w przypadku gdy również wpływy z inwestycji współfinansowanych tymi kredytami są w większej części denominowane w walucie kredytu – dotyczy to umów najmu zawieranych w EURO
  - b) zawieranie umów kredytowych w walutach obcych Zarząd traktuje jako zabezpieczenie przepływów pieniężnych (tożsamość waluty kredytu z walutą w jakiej zawierane są umowy generujące wpływy), to też wycena zobowiązań z tytułu takich kredytów odnoszona jest na kapitały własne

Ryzyka 1, 2 i 3 są niemierzalne i nie można dla nich przedstawić analizy wrażliwości, natomiast analiza wrażliwość ryzyka 4 i 5 przedstawiona została w tabeli poniżej, analizę przeprowadzono poprzez zamieszczenie informacji jaki wpływ miałyby zmiany poszczególnych parametrów na wielkości wykazane w sprawozdaniu finansowym za bieżący okres sprawozdawczy (dane w tys. zł)

| Parametr narażony na ryzyko<br>(A)   | Procento we ryzyko zmiany parametru oszacowane przez Zarząd<br>(B) | Średnia wartość parametru w roku / wartość parametru na koniec okresu sprawozdawczego<br>(C) | Opis instrumentu narażonego na ryzyko zmiany parametru oraz wskazanie pozycji która może ulec zmianie<br>(D) | Wpływ na rachunek zysków i strat (wielkość dodatnia – przychody / zyski, wielkość ujemna – koszty / straty)<br>(E) |                               | Wpływ na kapitał własny (wielkość dodatnia – wzrost kapitału własnego, wielkość ujemna – zmniejszenie kapitału własnego)<br>(F) |                               |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
|                                      |                                                                    |                                                                                              |                                                                                                              | Maksymalny wzrost parametru A                                                                                      | Maksymalny spadek parametru A | Maksymalny wzrost parametru A                                                                                                   | Maksymalny spadek parametru A |
| WIBOR 1M                             | +/- 10%                                                            | 4,78                                                                                         | Pożyczki udzielone, zmiana parametru A wpłynęłaby na przychody finansowe z tytułu odsetek                    | + 11                                                                                                               | (11)                          |                                                                                                                                 |                               |
| WIBOR 1M                             | +/- 10%                                                            | 4,78                                                                                         | Kredyt, zmiana parametru A wpłynęłaby na koszty finansowe z tytułu odsetek                                   | (99)                                                                                                               | + 99                          |                                                                                                                                 |                               |
| WIBOR 3M                             | +/- 10%                                                            | 4,92                                                                                         | Kredyt, zmiana parametru A wpłynęłaby na koszty finansowe z tytułu odsetek                                   | (32)                                                                                                               | + 32                          |                                                                                                                                 |                               |
| EURIBOR 3M                           | +/- 10%                                                            | 0,57                                                                                         | Kredyt, zmiana parametru A wpłynęłaby na koszty finansowe z tytułu odsetek                                   | (60)                                                                                                               | +60                           |                                                                                                                                 |                               |
| EUR/PLN<br>(kurs zakupu EUR w banku) | +/- 10%                                                            |                                                                                              | Kredyt, zmiana parametru A wpłynęłaby na koszty finansowe z tytułu odsetek                                   | (386)                                                                                                              | +386                          |                                                                                                                                 |                               |
| EUR/PLN<br>(NBP na 31/12/2011)       | +/- 10%                                                            | 4,0882                                                                                       | Kredyt, zmiana parametru A wpłynęłaby na wycenę instrumentu finansowego                                      |                                                                                                                    |                               | (20 250)                                                                                                                        | +20 250                       |

## 16. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

1. Zobowiązania warunkowe wobec podmiotów z poza Grupy wynikają z następujących zdarzeń:
  - a) W dniu 06.11.2008 r. P.A. NOVA S.A. zawarła z Towarzystwem Ubezpieczeń Euler Hermes S.A. umowę o udzielenie gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego w wysokości 10.000.000,00 zł, zmienionej aneksem z dnia 01.12.2011 r. do kwoty 20.000.000,00 zł. Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2012 r. wynosiła 18.664.416,07zł
  - b) W dniu 11.04.2011 r. P.A. NOVA S.A. zawarła z Deutsche Bank PBC S.A. umowę o udzielenie gwarancji bankowych w ramach limitu odnawialnego w wysokości 10 000 000,00 zł. Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2012 r. wynosiła 520 000,00zł
  - c) W dniu 24.07.2012 r. BRE Bank S.A. z siedzibą w Warszawie udzielił gwarancji zabezpieczającej zwrot wartości nakładów na rzecz najemcy w kwocie 2.500.000,00 zł,

2. Obciążenia majątku wykazanego w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji finansowej wykazano w tabeli poniżej.

| Opis obciążonego składnika majątkowego                                                                                          | wartość składnika majątkowego wykazana w aktywach na 31.12.2012 w tys. PLN | rodzaj zabezpieczenia / obciążenia                                                                                                                  | rodzaj wierzytelności, wierzyciel                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nieruchomość w Andrychowie o pow. 4.993m <sup>2</sup><br>Zabudowana budynkiem o pow. Użytkowej 1.783m <sup>2</sup>              | 6 190                                                                      | hipoteka umowna do kwoty 9.000.000,00zł                                                                                                             | kredyt w rachunku bieżącym, Podkarpacki Bank Spółdzielczy                                                                                                                                                  |
| Nieruchomość w Stalowej Woli o pow. 11.879m <sup>2</sup><br>zabudowana budynkiem o pow. użytkowej 2.654m <sup>2</sup>           | 9 664                                                                      | hipoteka umowna łączna do kwoty 15.200.000,00zł                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                            |
| Nieruchomość w Zamościu o pow. 38.942m <sup>2</sup>                                                                             | 6 045                                                                      | hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 10.000.000,00zł,<br>hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 10.000.000,00zł,<br>hipoteka umowna do kwoty 9.000.000,00zł |                                                                                                                                                                                                            |
| Nieruchomość w Gliwicach o pow. 740m <sup>2</sup><br>Zabudowana budynkiem o pow. Użytkowej 1.047m <sup>2</sup>                  | 6 216                                                                      | hipoteka umowna łączna do kwoty 5.600.000,00zł                                                                                                      | linia gwarancyjna; Deutsche Bank PBC S.A.                                                                                                                                                                  |
| Depozyt pieniężny                                                                                                               | 2 500                                                                      | depozyt                                                                                                                                             | gwarancja bankowa; BRE Bank S.A.                                                                                                                                                                           |
| Samochody w leasingu                                                                                                            | 669                                                                        | weksel, brak tytułu własność przedmiotu                                                                                                             | umowy leasingu; Volkswagen Leasing Polska Sp. z o.o., BRE Leasing Sp. z o.o. Europejski Fundusz Leasingowy S.A.                                                                                            |
| Nieruchomość w Chorzowie o powierzchni 8.896m <sup>2</sup> zabudowana budynkiem o pow. użytkowej 3.470 m <sup>2</sup>           | 11 728                                                                     | Hipoteka umowna łączna do kwoty 10.800.000,00zł                                                                                                     | kredyt inwestycyjny na realizację przez spółkę Park Handlowy Chorzów obiektu handlowego w Chorzowie; Deutsche Bank PBC S.A.                                                                                |
| Środki pieniężne na rachunkach bankowych Spółki Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.                                                | 27                                                                         | Ograniczenia w dysponowaniu środkami pieniężnymi spółek celowych wynikające z zawartych umów kredytowych                                            |                                                                                                                                                                                                            |
| Nieruchomość w Przemyślu o powierzchni 38.021m <sup>2</sup> zabudowana budynkiem o pow. użytkowej 57.620 m <sup>2</sup>         | 131 302                                                                    | Hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 41.069.940,14 EURO,<br>hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 16.000.000,00EURO                                        | kredyt inwestycyjny na realizację przez spółkę San Development Sp. z o.o. obiektu handlowego w Przemyślu; PKO Bank Polski S.A.                                                                             |
| Środki pieniężne na rachunkach bankowych Spółki San Development Sp. z o.o.                                                      | 5 104                                                                      | Ograniczenia w dysponowaniu środkami pieniężnymi spółek celowych wynikające z zawartych umów kredytowych                                            |                                                                                                                                                                                                            |
| Nieruchomość w Kędzierzynie Koźlu o powierzchni 32.640m <sup>2</sup> zabudowana budynkiem o pow. użytkowej 50.847m <sup>2</sup> | 137 540                                                                    | Hipoteka umowna do kwoty 50.695.420,00 EURO,                                                                                                        | kredyt inwestycyjny na realizację przez spółkę Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. obiektu handlowego w Kędzierzynie Koźlu; PKO Bank Polski S.A.                                                                  |
| Środki pieniężne na rachunkach bankowych Spółki Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.                                                    | 4 413                                                                      | Ograniczenia w dysponowaniu środkami pieniężnymi spółek celowych wynikające z zawartych umów kredytowych                                            |                                                                                                                                                                                                            |
| Nieruchomość w Kluczborku o powierzchni 33.843m <sup>2</sup> zabudowana budynkiem o pow. użytkowej 11.912m <sup>2</sup>         | 33 845                                                                     | Hipoteka umowna do kwoty 10.500.000,00EURO, hipoteka umowna do kwoty 6.000.000,00zł, hipoteka umowna do kwoty 12.500.000,00zł                       | kredyt inwestycyjny i rewolwingowy na realizację przez spółkę Galeria Kluczbork Sp. z o.o. obiektu handlowego w Kluczborku oraz limit na zawieranie transakcji związanych z obsługą kredytu; BRE Bank S.A. |
| Środki pieniężne na rachunkach bankowych Spółki Galeria Kluczbork Sp. z o.o.                                                    | 1 837                                                                      | Ograniczenia w dysponowaniu środkami pieniężnymi spółek celowych wynikające z zawartych umów kredytowych                                            |                                                                                                                                                                                                            |

## 17. INNE INFORMACJE

### 17.1. Informacje o zatrudnieniu

W grupie kapitałowej P.A. NOVA w spółkach objętych konsolidacją, umowy o pracę zawiera wyłącznie P.A. NOVA S.A., pozostałe spółki są spółkami specjalnego przeznaczenia tworzonymi w celu realizacji poszczególnych inwestycji i nie zatrudniają pracowników. Informacje o zatrudnieniu przedstawia poniższa tabela



| Informacje o zatrudnieniu                                                                                                 | rok / 2012 | rok / 2011 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie w Grupie Kapitałowej w grupach zawodowych po przeliczeniu na pełne etaty, w tym: | 191        | 176        |
| - pracownicy umysłowi (na stanowiskach nierobotniczych)                                                                   | 122        | 119        |
| - pracownicy fizyczni (na stanowiskach robotniczych)                                                                      | 69         | 57         |

### 17.2. Informacje o transakcjach Grupy z jednostkami powiązanymi (nieobjętymi konsolidacją)

| Nazwa jednostki i opis powiązania                                                                                                  | stan zobowiązań na 31.12.2012r. | stan należności na dzień 31.12.2012r. | przychody osiągnięte przez Grupę z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym w roku 2012 (fakturowanie przez jednostki z grupy na rzecz jednostki powiązanej oraz odsetki od pożyczek) | koszty poniesione przez Grupę z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym w roku 2012 (fakturowanie przez jednostkę powiązaną na rzecz jednostek z grupy) | nakłady inwestycyjne poniesione przez Grupę z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym w roku 2012 (nie dotyczy wkładów na poczet kapitału) |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Budoprojekt Sp. z o.o.<br><br>(Budoprojekt Sp. z o.o. posiada 2.436 akcji P.A. NOVA S.A. i prawo do 4.872 głosów na WZA)           | 322                             | -                                     | 1                                                                                                                                                                                     | 1 134                                                                                                                                                    | 680                                                                                                                                         |
| Galeria Zamoyska Sp. z o.o.<br><br>(P.A. NOVA S.A. posiada 100 % w kapitale zakładowym spółki Galeria Zamoyska Sp. z o.o.)         | -                               | 736<br>(pożyczki)                     | 45                                                                                                                                                                                    | -                                                                                                                                                        | 190<br>(pożyczka)                                                                                                                           |
| Supernova Sp. z o.o.<br><br>(P.A. NOVA S.A. posiada 100 % w kapitale zakładowym spółki Supernova Sp. z o.o.)                       | 6                               | 1 794                                 | 160                                                                                                                                                                                   | 121                                                                                                                                                      | 130<br>(pożyczka)                                                                                                                           |
| P.A. NOVA Management Sp. z o.o.<br><br>(P.A. NOVA S.A. posiada 100 % w kapitale zakładowym spółki P.A. NOVA Management Sp. z o.o.) | 3                               | 150                                   | 42                                                                                                                                                                                    | 198                                                                                                                                                      | -                                                                                                                                           |
| PAL Sp. z o.o.<br><br>(P.A. NOVA S.A. posiada 50,1% w kapitale zakładowym spółki PAL Sp. z o.o.)                                   | -                               | 94                                    | 81                                                                                                                                                                                    | 1 031                                                                                                                                                    | 229                                                                                                                                         |

**17.3. Informacje o zmianach zasad rachunkowości w roku obrotowym**

1. W roku 2012 nie dokonano zmiany zasad rachunkowości.
2. Uszczegółowione zostały ujawnienia w Skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych w części Przepływy z działalności operacyjnej.
3. Zmieniono sposób prezentacji rezerw krótkoterminowych w Pasywach Skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

**17.4. Informacja o wynagrodzeniu podmiotu, który przeprowadził badanie Skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Informację zamieszczono w Sprawozdaniu Zarządu z Działalności Grupy Kapitałowej.

**17.5. Informacje o wynagrodzeniach Zarządu i Rady Nadzorczej**

Informację zamieszczono w Sprawozdaniu Zarządu z Działalności Grupy Kapitałowej.

**18. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU**

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

Nie wystąpiły też inne zdarzenia mogące mieć wpływ na ocenę sytuacji finansowej Grupy.

**19. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Jednostki dominującej (P.A. NOVA S.A.) w dniu 28 lutego 2013 roku i dopuszczone do publikacji po wydaniu opinii przez podmiot, któremu zlecono badanie niniejszego sprawozdania.

Podpis osoby odpowiedzialnej za prowadzenie ksiąg rachunkowych:

| data       | Imię i nazwisko | Funkcja            | Podpis |
|------------|-----------------|--------------------|--------|
| 2013-02-28 | Jarosław Broda  | Wiceprezes Zarządu |        |

Podpisy wszystkich Członków Zarządu:

| data       | Imię i nazwisko   | Funkcja            | Podpis |
|------------|-------------------|--------------------|--------|
| 2013-02-28 | Ewa Bobkowska     | Prezes Zarządu     |        |
| 2013-02-28 | Jarosław Broda    | Wiceprezes Zarządu |        |
| 2013-02-28 | Stanisław Lessaer | Wiceprezes Zarządu |        |
| 2013-02-28 | Przemysław Żur    | Wiceprezes Zarządu |        |