



JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

P.A. NOVA Spółka Akcyjna

z siedzibą w Gliwicach, przy ul. Górnych Wałów 42

ZA 2012 ROK

SPIS TREŚCI

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS) P.A. NOVA S.A. NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2012 ROKU	4
SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW P.A. NOVA S.A. ZA OKRES OD 01 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2012 ROKU	6
SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH P.A. NOVA S.A. ZA OKRES OD 01 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2012 ROKU	7
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM P.A. NOVA S.A. ZA OKRES OD 01 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2012 ROKU	9
DODATKOWE INFORMACJE I NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPORZĄDZONEGO NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2012 ROKU	10
1. INFORMACJE OGÓLNE.....	10
2. PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI	10
2.1 OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI.....	10
2.2 PODSTAWA SPORZĄDZENIA.....	10
2.3 POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH.....	10
2.4 AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO ZBYCIA	10
2.5 UJĘCIE PRZYCHODÓW I KOSZTÓW ORAZ ZASADY USTALENIA WYNIKU FINANSOWEGO	11
2.6 WYCENA AKTYWÓW I PASYWÓW	11
3. PODSTAWOWE OSĄDY RACHUNKOWE I PODSTAWY SZACOWANIA NIEPEWNOŚCI.....	13
3.1. SZACOWANIE REZERW NA NAPRAWY GWARANCYJNE	13
3.2. SZACOWANIE WARTOŚCI FIRMY	14
3.3. SZACOWANIE PRZYCHODÓW I KOSZTÓW KONTRAKTÓW DŁUGOTERMINOWYCH	14
3.4. SZACOWANIE REZERW NA ŚWIADCZENIA EMERYTALNE.....	14
4. SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI.....	14
4.1. PODZIAŁ NA SEGMENTY	14
4.2. INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z WAŻNIEJSZYMI KLIENTAMI ZEWNĘTRZNYMI	15
5. PRZYCHODY, KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY	15
6. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE.....	17
7. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE	18
8. PODATEK DOCHODOWY I INNE OBCLĄŻENIA WYNIKU FINANSOWEGO.....	20
9. AKTYWA TRWAŁE	21
9.1. AKTYWA NIEMATERIALNE	21
9.2. WARTOŚĆ FIRMY JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH	23
9.3. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	23
9.4. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	27
9.5. INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	28
9.6. DŁUGOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	32
10. AKTYWA OBROTOWE	33
10.1. ZAPASY	33
10.2. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE.....	34
10.3. INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	36
10.4. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	37

11. KAPITAŁY WŁASNE	37
12. KAPITAŁ MNIEJSZOŚCI	38
13. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	38
13.1. REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA.....	38
13.2. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	40
13.3. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	42
13.4. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	44
14. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	44
15. INSTRUMENTY FINANSOWE	45
15.1. KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH I ICH WPŁYW NA WYNIKI FINANSOWE	45
15.2. INSTRUMENTY FINANSOWE - RYZYKA, ZARZĄDZANIE RYZYKIEM, ANALIZA WRAŻLIWOŚCI	46
16. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, OBCIĄŻENIA MAJĄTKU.....	47
17. INNE INFORMACJE.....	48
17.1. INFORMACJE O ZATRUDNIENIU	48
17.2. INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI.....	49
17.3. INFORMACJE NA TEMAT ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM.....	50
17.4. INFORMACJE O WYNAGRODZENIU PODMIOTU, KTÓRY PRZEPROWADZIŁ BADANIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	50
17.5. INFORMACJE O WYNAGRODZENIU ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ.....	50
18. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU	50
19. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	50

**Sprawozdanie z sytuacji finansowej (bilans) P.A. NOVA S.A.
na dzień 31 grudnia 2012 roku**

	Okres zakończony 31/12/2012 PLN	Okres zakończony 31/12/2011 PLN
AKTYWA		
Aktywa trwałe	281 727 342,70	245 963 813,54
Aktywa niematerialne	118 284,37	77 228,13
Wartość firmy jednostek podporządkowanych	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	31 269 733,99	30 027 685,89
Należności długoterminowe	22 523 424,48	22 000 000,00
Inwestycje długoterminowe, w tym:	224 169 009,54	191 196 609,29
Nieruchomości inwestycyjne	51 327 929,97	42 626 574,14
Długoterminowe aktywa finansowe	172 841 079,57	148 570 035,15
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	3 646 890,32	2 662 290,23
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 581 475,00	2 512 925,00
Inne rozliczenia międzyokresowe	65 415,32	149 365,23
Aktywa obrotowe razem	65 771 129,55	72 106 375,37
Zapasy	35 487,72	93 076,72
Należności krótkoterminowe, w tym	39 872 841,63	43 210 858,42
Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych	603 911,01	22 925 968,47
Należności krótkoterminowe od pozostałych jednostek	39 268 930,62	20 284 889,95
Inwestycje krótkoterminowe,	3 640 211,19	5 346 365,59
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	22 222 589,01	23 456 074,64
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-
Aktywa razem	347 498 472,25	318 070 188,91

PASYWA		
Kapitał własny	279 701 181,69	259 164 577,37
Wyemitowany kapitał akcyjny	10 000 000,00	10 000 000,00
Akcje własne	(431 607,25)	(260 627,53)
Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną	142 856 001,16	142 856 001,16
Kapitały niezarejestrowane	-	-
Zyski zatrzymane	127 276 787,78	106 569 203,74
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	67 797 290,56	58 905 611,54
Długoterminowe rezerwy na zobowiązania	13 995 525,70	6 341 473,94
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	127 468,03	11 339 202,74

Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych	-	-
Zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek	127 468,03	11 339 202,74
Krótkoterminowe rezerwy na zobowiązania	2 280 783,42	3 835 172,85
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	46 819 230,09	32 922 591,72
Zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek powiązanych	329 153,34	752 447,92
Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek	46 490 076,75	32 170 143,80
Rozliczenia międzyokresowe	4 574 283,32	4 467 170,29
Pasywa razem	347 498 472,25	318 070 188,91

Wartość księgowa	279 701 181,69	259 164 577,37
Liczba akcji (w szt.)	10 000 000	10 000 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	27,97	25,92
Rozwodniona liczba akcji (w szt.)	10 000 000	10 000 000
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	27,97	25,92

Gliwice, 2013-02-20

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

**Sprawozdanie z całkowitych dochodów P.A. NOVA S.A.
za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2012 roku**

Rachunek zysków i strat	Rok 2012 (01/01/2012 – 31/12/2012) PLN	Rok 2011 (01/01/2011 – 31/12/2011) PLN
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży	256 679 307,90	180 743 714,21
Koszt własny sprzedaży	225 520 091,12	161 559 900,79
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	31 159 216,78	19 183 813,42
Koszty ogólnego zarządu	2 877 609,26	2 717 415,88
Koszty sprzedaży	701 179,76	812 473,99
Zysk (strata) ze sprzedaży	27 580 427,76	15 653 923,55
Pozostałe przychody operacyjne	488 201,23	11 696 226,13
Pozostałe koszty operacyjne	1 139 499,93	1 074 202,83
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	26 929 129,06	26 275 946,85
Przychody finansowe	7 123 600,99	4 550 762,99
Koszty finansowe	2 165 083,71	841 007,44
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	31 887 646,34	29 985 702,40
Podatek dochodowy	6 188 579,80	5 888 072,90
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	25 699 066,54	24 097 629,50
Działalność zaniechana	-	-
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-
Zysk (strata) netto	25 699 066,54	24 097 629,50
Inne całkowite dochody	0,00	0,00
Łączne całkowite dochody	25 699 066,54	24 097 629,50
Zysk (strata) na jedną akcję (w zł/gr na jedną akcję)	2,57	2,41
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł/gr na jedną akcję)	2,57	2,41

Gliwice, 2013-02-20

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

**Sprawozdanie z przepływów pieniężnych P.A. NOVA S.A.
za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2012 roku**

	Rok 2012 (01/01/2012 – 31/12/2012) PLN	Rok 2011 (01/01/2011 – 31/12/2011) PLN
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) netto	25 699 066,54	24 097 629,50
Korekty razem	24 126 354,59	3 709 257,52
- Udział w (zyskach) stratach netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-	-
- Amortyzacja	2 411 452,70	2 312 551,32
- Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(5 062 411,15)	(717 097,87)
- Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	214 893,69	(14 601 728,59)
- Zmiana stanu rezerw	6 099 662,33	1 616 559,00
- Zmiana stanu zapasów	57 589,00	(9 392,48)
- Zmiana stanu należności	2 814 592,31	27 077 406,02
- Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem zmiany stanu zobowiązań z tytułu pożyczek, kredytów, leasingu i podatku dochodowego od osób prawnych	(4 539 921,31)	(4 646 810,04)
- Podatek dochodowy od osób prawnych naliczony w okresie sprawozdawczym	5 796 401,00	9 763 855,00
- Podatek dochodowy od osób prawnych zapłacony w okresie sprawozdawczym	(6 783 486,00)	(4 621 969,00)
- Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	355 998,57	(12 421 535,49)
- Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych z związku z przekazaniem do realizacji kontraktów deweloperskich	22 648 278,84	22 355 398,99
- Inne korekty	113 304,61	(22 397 979,34)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	49 825 421,13	27 806 887,02
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	40 057 885,95	65 452 746,00
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	5 781,31	281 609,77
Zbycie inwestycji w nieruchom. oraz wartości niematerialne i prawne	-	63 269 502,01
Wpływy z aktywów finansowych, w tym:	40 052 104,64	1 901 634,22
a) w jednostkach powiązanych	39 945 511,45	767 493,34
- zbycie udziałów	-	-
- spłata udzielonych pożyczek	38 870 000,00	300 000,00
- odsetki	1 075 511,45	467 493,34
- inne (konwersja zaliczki na udziały na spłatę zobowiązania)	-	-
b) w pozostałych jednostkach, w tym	106 593,19	1 134 140,88
- zbycie inwestycji w aktywa finansowe	-	-
- odsetki	106 593,19	779 140,88
- rozliczenie inwestycji	-	-
- spłata udzielonych pożyczek	-	355 000,00

Wydatki	91 357 444,48	135 140 467,39
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 790 442,25	8 292 767,71
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne	33 126 679,07	57 856 815,93
Na aktywa finansowe, w tym:	56 440 323,16	68 990 883,75
a) w jednostkach powiązanych, w tym:	56 440 323,16	67 903 143,75
- nabycie aktywów finansowych	38 319 000,00	11 525 050,00
- udzielone pożyczki	18 121 323,16	56 378 093,75
b) w jednostkach pozostałych w tym:	-	1 087 740,00
- nabycie aktywów finansowych	-	1 087 740,00
- udzielone pożyczki	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(51 299 558,53)	(69 687 721,39)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	119 804 843,11	119 356 551,52
Otrzymane kredyty i pożyczki	119 804 843,11	64 461 551,52
Emisja akcji serii E	-	54 895 000,00
Wydatki	118 446 860,11	81 404 611,56
Nabycie akcji własnych	170 979,72	52 854,69
Dywidendy	4 991 482,50	-
Spłaty kredytów i pożyczek	111 314 193,91	80 380 977,30
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	519 789,23	441 243,22
Odsetki	1 450 414,75	529 536,35
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	1 357 983,00	37 951 939,96
Przepływy pieniężne netto razem	(116 154,40)	(3 928 894,41)
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	(116 154,40)	(3 928 894,41)
Środki pieniężne na początek okresu	3 756 365,59	7 685 260,00
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:	3 640 211,19	3 756 365,59
- o ograniczonej możliwości dysponowania	638 242,21	512 267,42

Gliwice, 2013-02-20

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

**Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym P.A. NOVA S.A.
za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2012 roku**

	Rok 2012 (01/01/2012 – 31/12/2012) PLN	Rok 2011 (01/01/2011 – 31/12/2011) PLN
Kapitał własny na początek okresu (BO)	259 164 577,37	235 119 802,56
Wyemitowany kapitał akcyjny na początek okresu	10 000 000,00	8 000 000,00
Zmiany wyemitowanego kapitału akcyjnego	-	2 000 000,00
Wyemitowany kapitał akcyjny na koniec okresu	10 000 000,00	10 000 000,00
Akcje własne na początek okresu (wartość ujemna)	(260 627,53)	(207 772,84)
Zmiany stanu akcji własnych	(170 979,72)	(52 854,69)
a) zwiększenia (wartość ujemna), z tytułu nabycia akcji własnych w ramach programu skupu akcji własnych	(170 979,72)	(52 854,69)
Akcje własne na koniec okresu (wartość ujemna)	(431 607,25)	(260 627,53)
Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną na początek okresu	142 856 001,16	89 961 001,16
Zmiany nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną	-	52 895 000,00
Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną na koniec okresu	142 856 001,16	142 856 001,16
Niezarejestrowany kapitał akcyjny na początek okresu	-	54 895 000,00
Zmiany stanu niezarejestrowanego kapitału akcyjnego	-	(54 895 000,00)
a) zwiększenie, z tytułu emisji akcji serii E	-	-
a) zmniejszenie, z tytułu rejestracji akcji serii E	-	(54 895 000,00)
Niezarejestrowany kapitał akcyjny na koniec okresu	-	-
Zyski zatrzymane na początek okresu	106 569 203,74	82 471 574,24
Zmiany stanu zysków zatrzymanych	20 707 584,04	24 097 629,50
a) zwiększenie, z tytułu całkowitych dochodów okresu	25 699 066,54	24 097 629,50
b) zmniejszenie z tytułu podziału zysku (dywidenda)	(4 991 482,50)	
Zyski zatrzymane na koniec okresu	127 276 787,78	106 569 203,74
Kapitał własny na koniec okresu	279 701 181,69	259 164 577,37

Gliwice, 2013-02-20

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

Dodatkowe informacje i noty objaśniające do sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31 grudnia 2012 roku

1. INFORMACJE OGÓLNE

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

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

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

2. PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

2.1 Oświadczenie o zgodności

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

2.2 Podstawa sporządzenia

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

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

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

2.3 Połączenia jednostek gospodarczych

W okresie sprawozdawczym nie miało miejsce połączenie jednostek gospodarczych.

2.4 Aktywa trwale przeznaczone do zbycia

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

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

2.5 Ujęcie przychodów i kosztów oraz zasady ustalenia wyniku finansowego

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6 Wycena aktywów i pasywów

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.

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

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

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

Długoterminowe aktywa finansowe będące udziałami w jednostkach zależnych wycenia się według ceny nabycia (MSR 27).

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

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

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

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

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

Środki pieniężne wykazuje się w wartości nominalnej.

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

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

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

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

Kapitał podstawowy wykazywany jest w wysokości nominalnej, wynikającej ze Statutu, 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 oraz E

3) Zyski zatrzymane na które składają się przede wszystkim nie podzielone zyski z lat ubiegłych przeznaczane 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.

Do rozliczeń międzyokresowych (pasywnych) zalicza się głównie otrzymane płatności z tytułu realizacji kontraktów długoterminowych nie stanowiące przychodów faktycznie zrealizowanych

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 ustalenie wyników finansowych (przychodów, kosztów) z realizacji długoterminowych kontraktów budowlanych.

3.1. Szacowanie rezerw na naprawy gwarancyjne

Specyfika działalności Spółki wymaga udzielania gwarancji usunięcia wad i usterek (gwarancja i rękojmia) z tytułu wykonywanych robót budowlanych. Równocześnie 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 rezerwy na naprawy gwarancyjne wykazywane są w wysokości oszacowanej przez Zarząd przy udziale osób bezpośrednio odpowiedzialnych za realizację poszczególnych zleceń (kierownicy budów).

3.2. Szacowanie wartości firmy

W jednostkowym sprawozdaniu finansowym nie występuje wartość firmy.

3.3. Szacowanie przychodów i kosztów kontraktów długoterminowych

Specyfika działalności budowlanej 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 (MSSF 8) przedstawiono w poniższej tabeli. Z uwagi na fakt, że ponad 99% sprzedaży skierowana jest na rynek krajowy podziału dokonano wyłącznie według rodzajów działalności. 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)
Aktywa niematerialne, w tym wartość firmy	-	-	18	66	27	7
Rzeczowe aktywa trwałe	18 939	-	1 277	218	263	10 573
Należności długoterminowe	-	22 000	-	-	-	523
Nieruchomości inwestycyjne	-	7 009	44 319	-	-	-
Długoterminowe aktywa	144 485	23 970	-	-	-	4 386

finansowe						
Razem nakłady inwestycyjne (Aktywa trwałe minus Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe)	163 424	52 979	45 614	284	290	15 489
Zapasy i Należności krótkoterminowe	268	-	32 467	205	2 850	4 117
Inwestycje krótkoterminowe	-	-	-	-	-	3 640
Zobowiązania z tytułu kredytów	-	-	-	-	-	(9 672)
Przychody ze sprzedaży	2 853	-	241 307	237	12 602	(320)
Koszt sprzedaży	1 200	-	213 833	404	11 479	5
Koszty finansowe	24	-	2 035	2	106	(2)
Wynik finansowy segmentu	1 629	-	25 439	(169)	1 017	(323)

* W celu pełnego zapoznania się z wynikami P.A. NOVA S.A., zwłaszcza z efektami uzyskiwanymi z nakładów inwestycyjnych w segment *Obiekty deweloperskie na własny rachunek - zrealizowane i oddane do użytkowania*, należy zapoznać się ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy kapitałowej P.A. Nova

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, KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY

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

Przychody	rok / 2012	rok / 2011
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży usług	245 894 367,89	168 819 594,38
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	10 784 940,01	11 924 119,83
Działalność zaniechana		
Przychody ze sprzedaży usług	-	-
Przychody ze sprzedaży towarów	-	-

W poniższych tabelach przedstawiono analizę strukturalną przychodów.

Przychody ze sprzedaży usług według poszczególnych działów organizacyjnych	rok / 2012	rok / 2011
Przychody ze sprzedaży usług budowlanych i deweloperskich	241 307 408,55	162 749 779,09
w tym: od jednostek powiązanych	112 723 392,02	24 659 013,97
Przychody ze sprzedaży usług projektowych*	236 679,67	2 891 148,92
w tym: od jednostek powiązanych*	-	-
Przychody ze sprzedaży usług informatycznych	1 817 434,35	1 079 104,57
w tym: od jednostek powiązanych	8 630,00	-
Przychody z najmu nieruchomości	2 917 845,32	2 097 644,66
w tym: od jednostek powiązanych	61 975,30	54 685,14
Przychody ze sprzedaży usług pozostałych	(385 000,00)	1 917,14
w tym: od jednostek powiązanych	0,00	1 917,14
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem	245 894 367,89	168 819 594,38
w tym: od jednostek powiązanych	112 793 997,32	24 715 616,25

* - usługi projektowe wykonywane w związku z realizacją umów o generalne wykonawstwo na rzecz spółek celowych zostały włączone do przychodów z tytułu „usług budowlanych i deweloperskich”

Przychody ze sprzedaży towarów według poszczególnych działów organizacyjnych	rok / 2012	rok / 2011
Przychody ze sprzedaży - dział informatyczny	10 784 940,01	5 724 119,83
w tym: od jednostek powiązanych	23 381,00	-
Pozostałe przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	6 200 000,00
w tym: od jednostek powiązanych	-	-
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów, razem	10 784 940,01	11 924 119,83
w tym: od jednostek powiązanych	23 381,00	-

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

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 zysku	nie dotyczy	8 123	12 684	-
Umowa 7	135	zerowego zysku	nie dotyczy	135	-	-
Razem:	75 067			72 049	57 714	-

Analiza kosztów wytworzenia produktów według rodzaju	rok / 2012	rok / 2011
amortyzacja	2 411 452,70	2 312 551,32
zużycie materiałów i energii	43 792 093,81	41 292 558,28
usługi obce	156 981 107,44	119 651 426,04
podatki i opłaty	856 564,50	638 355,53
wynagrodzenia	8 392 710,52	7 884 854,94
ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	2 089 709,33	1 450 454,00
pozostałe koszty rodzajowe	1 324 182,17	1 417 245,25
Koszty według rodzaju, razem	215 847 820,47	174 647 445,36
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	4 701 320,08	(267 226,42)
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	(426 869,18)	(19 675 706,08)
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	(701 179,76)	(812 473,99)
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	(2 877 609,26)	(2 717 415,88)
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	216 543 482,35	151 174 622,99

Analiza kosztów sprzedanych towarów i materiałów	rok / 2012	rok / 2011
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	8 976 608,77	10 385 277,80

Razem koszt własny sprzedaży	225 520 091,12	161 559 900,79
-------------------------------------	-----------------------	-----------------------

6. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Pozostałe przychody operacyjne	rok / 2012	rok / 2011
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	5 106,31	11 260 738,11
Dotacje	-	8 632,06
Inne przychody operacyjne	483 094,92	426 855,96

Na inne przychody operacyjne składają się:		
pożytki z nieruchomości inwestycyjnych	139 903,24	92 553,01
Rozwiązanie odpisów aktualizujących / odzyskane należności odpisane	80 331,32	48 425,98
odszkodowania	100 252,27	80 935,07
pozostałe	162 608,09	204 941,90

Pozostałe koszty operacyjne	rok / 2012	rok / 2011
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	247 944,20	449 636,56

Inne koszty operacyjne	891 555,73	624 566,27
------------------------	------------	------------

Na inne koszty operacyjne składają się:		
koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych	790 851,83	462 723,38
Wycofanie z ewidencji niezamortyzowanej wartości środków trwałych przejętych z leasingu	-	-
darowizny	17 213,91	23 440,96
pozostałe	83 489,99	138 401,93

7. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

Przychody finansowe	rok / 2012	rok / 2011
Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	-	27 739,58
od jednostek powiązanych	-	-
Odsetki, w tym:	6 512 825,90	3 704 727,97
od jednostek powiązanych	6 402 021,00	2 925 587,09
Zysk ze zbycia inwestycji	-	-
Aktualizacja wartości inwestycji	-	420 000,00
Inne	610 775,09	398 295,44

Przychody finansowe z tytułu odsetek	rok / 2012	rok / 2011
z tytułu udzielonych pożyczek	6 406 232,71	2 925 587,09
od jednostek powiązanych, w tym:	6 402 021,00	2 925 587,09
od jednostek zależnych	6 402 021,00	2 850 075,86
od jednostek współzależnych		75 511,23
od jednostek stowarzyszonych		
od znaczącego inwestora		
od jednostki dominującej		
od pozostałych jednostek	4211,71	
pozostałe odsetki	106 593,19	779 140,88
od jednostek powiązanych, w tym:		
od jednostek zależnych		
od jednostek współzależnych		
od jednostek stowarzyszonych		
od znaczącego inwestora		
od jednostki dominującej		
od pozostałych jednostek	106 593,19	779 140,88
Przychody finansowe z tytułu odsetek, razem	6 512 825,90	3 704 727,97

Inne przychody finansowe	rok / 2012	rok / 2011
dodatnie różnice kursowe		377 444,19
zrealizowane		65 274,96
niezrealizowane		312 169,23

rozwiązane rezerwy (z tytułu)		
wynagrodzenie za udzielenie poręczeń od spółek powiązanych	523 424,47	
pozostałe	87 350,62	20 851,25
Inne przychody finansowe, razem	610 775,09	398 295,44

Koszty finansowe	rok / 2012	rok / 2011
Odsetki w tym:	1 461 427,05	535 509,75
dla jednostek powiązanych	-	-
Strata ze zbycia inwestycji	-	-
Aktualizacja wartości inwestycji	220 000,00	-
Inne	483 656,66	305 497,69

Koszty finansowe z tytułu odsetek	rok / 2012	rok / 2011
od kredytów, pożyczek, leasingu	1 450 414,75	529 536,35
dla jednostek powiązanych, w tym:		
dla jednostek zależnych		
dla jednostek współzależnych		
dla jednostek stowarzyszonych		
dla znaczącego inwestora		
dla jednostki dominującej		
dla innych jednostek	1 450 414,75	529 536,35
pozostałe odsetki	11 012,30	5 973,40
dla jednostek powiązanych, w tym:		
dla jednostek zależnych		
dla jednostek współzależnych		
dla jednostek stowarzyszonych		
dla znaczącego inwestora		
dla jednostki dominującej		
dla innych jednostek	11 012,30	5 973,40
Koszty finansowe z tytułu odsetek, razem	1 461 427,05	535 509,75

Inne koszty finansowe	rok / 2012	rok / 2011
ujemne różnice kursowe, w tym:	53 997,40	68 625,26
zrealizowane	37 646,95	68 625,26
niezrealizowane	16 350,45	-
utworzone rezerwy (z tytułu)	-	-
pozostałe, w tym:	429 659,26	236 872,43
koszty gwarancji bankowych	366 765,58	168 974,43
opłaty w związku z obecnością na GPW	52 593,96	67 898,00

Inne	10 299,72	-
Inne koszty finansowe, razem	483 656,66	305 497,69

8. PODATEK DOCHODOWY I INNE OBCIĄŻENIA WYNIKU FINANSOWEGO

Podatek dochodowy bieżący	rok / 2012	rok / 2011
Zysk (strata) brutto	31 887 646,34	29 985 702,40
Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym (wg tytułów) (pozycje ze znakiem „+” zwiększającą podstawę opodatkowania, ze znakiem „-” (w nawiasach) zmniejszającą podstawę opodatkowania)		
amortyzacja nie stanowiąca kosztów uzyskania przychodów	877 555,54	888 355,05
wynagrodzenia i koszty ZUS zaliczone do kosztów uzyskania przychodów w innym okresie niż do kosztów w rachunku zysków i strat	-	(14 754,98)
koszty reprezentacji nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	152 913,63	124 343,87
inne koszty rodzajowe nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	84 221,00	93 452,48
Inne koszty podatkowe nie wykazane w kosztach rodzajowych	-	(45 367,13)
raty leasingowe nie zaliczone do kosztów w rachunku zysków i strat, stanowiące koszty uzyskania przychodów	(564 860,39)	(517 446,77)
rezerwy (utworzenie / wzrost) nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	4 638 933,53	3 921 529,10
odpisy aktualizujące – utworzenie / odpisanie należności w koszty	247 944,20	449 636,56
odpisy aktualizujące – rozwiązanie / spłata odpisanych należności	(73 639,54)	(26 673,40)
przekazane darowizny	17 213,91	23 440,96
dotacje zaliczone do przychodów podatkowych w poprzednich okresach	-	(8 632,06)
zarachowane, nie otrzymane odsetki	(6 324 664,73)	(2 458 093,75)
odsetki otrzymane zarachowane do poprzednich okresów	993 943,47	-
koszty finansowe leasingu	47 227,15	76 234,94
różnice kursowe niezrealizowane	297 401,76	(312 169,23)
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	220 000,00	(420 000,00)
przeszacowana wartość sprzedanej nieruchomości	-	-
Koszty emisji akcji serii E odniesione na kapitał	-	-
Różnica pomiędzy momentem wykazania wyników na kontraktach deweloperskich i budowlanych a momentem powstania obowiązku podatkowego	(2 029 267,10)	19 595 730,69
inne koszty operacyjne i finansowe nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	49 241,36	109 264,59
inne przychody operacyjne i finansowe nie stanowiące przychodów podatkowych	(14 437,50)	(75 844,81)
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	30 507 372,63	51 388 708,51
Podatek dochodowy według stawki 19 %	5 796 401,00	9 763 855,00
Zwiększenia, zaniechania, zwolnienia, odliczenia i obniżki podatku		
Podatek dochodowy bieżący ujęty (wykazany) w deklaracji podatkowej okresu, w tym:	5 796 401,00	9 763 855,00
wykazany w rachunku zysków i strat	5 796 401,00	9 763 855,00

dotyczący pozycji, które zmniejszyły lub zwiększyły kapitał własny	-	-
dotyczący pozycji, które zmniejszyły lub zwiększyły wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-
podatek odroczony	392 178,80	(3 875 782,10)
razem podatek wykazany w rachunku zysków i strat	6 188 579,80	5 888 072,90

9. AKTYWA TRWAŁE

9.1. Aktywa niematerialne

Aktywa niematerialne (struktura własnościowa)	rok / 2012	rok / 2011
a) własne	118 284,37	77 228,13
b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym leasingu	-	-
Aktywa niematerialne razem:	118 284,37	77 228,13

Zmiany aktywów niematerialnych (wg grup rodzajowych) w okresie od 01.01.2012r. do 31.12.2012r.							
Wyszczególnienie	a	b	c		d	e	f
	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Nabyte koncesje, patenty	Oprogramowanie komputerowe	Inne aktywa niematerialne	Zaliczki na aktywa niematerialne	Aktywa niematerialne razem
a) wartość brutto aktywów niematerialnych na początek okresu	-	-	785 748,34	785 748,34	-	-	785 748,34
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-	134 176,15	134 176,16	-	-	134 176,15
- nabycia	-	-	134 176,15	134 176,15	-	-	134 176,15
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	-	-	-	-	-
- likwidacji	-	-	-	-	-	-	-
d) wartość brutto aktywów niematerialnych na koniec okresu	-	-	919 924,49	919 924,49	-	-	919 924,49
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	-	708 520,21	708 520,21	-	-	708 520,21

f) amortyzacja za okres (z tytułu)	-	-	93 119,91	93 119,91	-	-	93 119,91
- amortyzacja bieżąca	-	-	93 119,91	93 119,91	-	-	93 119,91
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	-	801 640,12	801 640,12	-	-	801 640,12
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	-	-	118 284,37	118 284,37	-	-	118 284,37

Zmiany aktywów niematerialnych (wg grup rodzajowych) w okresie od 01.01.2011r. do 31.12.2011r.							
Wyszczególnienie	a	b	c		d	e	f
	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Nabyte koncesje, patenty	Oprogramowanie komputerowe	Inne aktywa niematerialne	Zaliczki na aktywa niematerialne	Aktywa niematerialne razem
a) wartość brutto aktywów niematerialnych na początek okresu	-	-	733 328,73	733 328,73	-	-	733 328,73
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-	52 419,61	52 419,61	-	-	52 419,61
- nabycia	-	-	52 419,61	52 419,61	-	-	52 419,61
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	-	-	-	-	-
- likwidacji	-	-	-	-	-	-	-
d) wartość brutto aktywów niematerialnych na koniec okresu	-	-	785 748,34	785 748,34	-	-	785 748,34
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	-	634 019,19	634 019,19	-	-	634 019,19
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	-	-	74 501,02	74 501,02	-	-	74 501,02

- amortyzacja bieżąca	-	-	74 501,02	74 501,02	-	-	74 501,02
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	-	708 520,21	708 520,21	-	-	708 520,21
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	-	-	77 228,13	77 228,13	-	-	77 228,13

9.2. Wartość firmy jednostek podporządkowanych

Nie dotyczy.

9.3. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe	rok / 2012	rok / 2011
a) środki trwałe (w tym)	31 228 775,90	29 983 109,25
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	5 143 515,53	12 397 134,50
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	23 551 276,36	14 274 457,65
- urządzenia techniczne i maszyny	871 183,62	1 064 785,34
- środki transportu	1 226 074,33	1 818 221,33
- inne środki trwałe	436 726,06	428 510,43
b) środki trwałe w budowie	40 958,09	44 576,64
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe razem	31 269 733,99	30 027 685,89

Środki trwałe bilansowe - struktura własnościowa (bez środków trwałych w budowie)	rok / 2012	rok / 2011
a) własne	30 559 535,04	28 966 772,45

b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu, w tym:	669 240,86	1 016 336,80
- leasingu	669 240,86	1 016 336,80
Środki trwałe bilansowe razem	31 228 775,90	29 983 109,25

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) w okresie od 01.01.2012r. do 31.12.2012r.						
Wyszczególnienie	- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	-budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	-urządzenia techniczne i maszyny	-środki transportu	-inne środki trwałe	-razem środki trwałe
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	5 242 285,19	23 721 755,29	3 764 453,69	4 597 649,08	1 258 788,85	38 584 932,10
b)zwiększenia (z tytułu)	164 900,00	2 642 888,53	382 603,65	331 601,26	181 131,48	3 703 124,92
- nabycia	-	-	308 874,50	90 551,26	175 631,48	575 057,24
- przesunięcia wewnętrzne między grupami	-	-	19 646,49		5 500,00	25 146,49
- przejęcia z inwestycji (rozliczenie środków w budowie)	-	1 030 744,13	54 082,66	-	-	1 084 826,79
- przejęcia z inwestycji (rozliczenie nieruchomości inwestycyjnych)	164 900,00	1 612 144,40	-	-	-	1 777 044,40
- przejętych z leasingu	-	-	-	241 050,00	-	241 050,00
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	(1 198 934,56)	(42 520,28)	(130 089,76)	(1 371 544,60)
- likwidacji	-	-	-	-	-	-
- sprzedaży	-	-	(50 428,79)	(38 080,00)	-	(88 508,79)
- przemieszczenia wewnętrznego	-	-	(5 500)	-	(19 646,49)	(25 146,49)
- inne (likwidacja,wycofanie z ewidencji w wyniku inwentaryzacji)	-	-	(954 705,77)	(4 440,28)	(110 443,27)	(1 069 589,32)
- inne (przekazane do użytku Galeria OO)			(188 300,00)			(188 300,00)
d) <u>wartość brutto środków trwałych na</u>	<u>5 407 185,19</u>	<u>26 364 643,82</u>	<u>2 948 123,40</u>	<u>4 886 730,06</u>	<u>1 309 830,57</u>	<u>40 916 513,04</u>

<u>koniec okresu</u>						
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	149 719,76	2 142 728,57	2 699 668,35	2 779 427,75	830 278,42	8 601 822,85
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	113 949,90	670 638,89	(622 728,57)	881 227,98	42 826,09	1 085 914,29
- amortyzacja bieżąca	113 949,90	717 389,22	391 501,03	923 748,26	171 744,38	2 318 332,79
- korekty lat ubiegłych		(46 750,33)				(46 750,33)
- przesunięcia wewnętrzne między grupami			18 475,02		(18 475,02)	0,00
- amortyzacja sprzedanych środków trwałych	-	-	(49 753,79)	(38 080,00)	-	(87 833,79)
- amortyzacja zlikwidowanych środków trwałych	-	-	(982 950,83)	(4 440,28)	(110 443,27)	(1 097 834,38)
- inne (amortyzacja wykreślonych z ewidencji przedmiotów posiadanych na podstawie leasingu w celu ponownego ich ujęcia w związku z przejęciem własności)						
<u>g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu</u>	<u>263 669,66</u>	<u>2 813 367,46</u>	<u>2 076 939,78</u>	<u>3 660 655,73</u>	<u>873 104,51</u>	<u>9 687 737,14</u>
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-	-	-
- zwiększenia	-	-	-	-	-	-
- zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-	-	-
<u>j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu</u>	<u>5 143 515,53</u>	<u>23 551 276,36</u>	<u>871 183,62</u>	<u>1 226 074,33</u>	<u>436 726,06</u>	<u>31 228 775,90</u>

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) w okresie od 01.01.2011r. do 31.12.2011r.						
Wyszczególnienie	- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	-budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	-urządzenia techniczne i maszyny	-środki transportu	-inne środki trwałe	-razem środki trwałe
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	2 549 924,19	16 390 793,49	3 284 841,37	4 535 495,24	1 256 987,76	28 018 042,05
b)zwiększenia (z tytułu)	2 692 361,00	7 330 961,80	667 214,44	353 590,00	16 393,09	11 060 520,33
- nabycia	-	7 330 961,80	576 373,18	353 590,00	16 393,09	8 277 318,07
- przejęcia z inwestycji	2 692 361,00 -	-	90 841,26	-	-	2 783 202,26
- przeszacowania środków trwałych przejętych z leasingu operacyjnego	-	-	-	-	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	(187 602,12)	(291 436,16)	(14 592,00)	(493 630,28)
- likwidacji	-	-	(122 188,59)	(39 600,00)	(14 592,00)	(176 380,59)
- sprzedaży	-	-	(65 413,53)	(251 836,16)	-	(317 249,69)
- przemieszczenia wewnętrznego	-	-	-	-	-	-
- inne (wykreślenie z ewidencji przedmiotów posiadanych na podstawie leasingu w celu ponownego ich ujęcia w związku z przejęciem własności)	-	-	-	-	-	-
<u>d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu</u>	<u>5 242 285,19</u>	<u>23 721 755,29</u>	<u>3 764 453,69</u>	<u>4 597 649,08</u>	<u>1 258 788,85</u>	<u>38 584 932,10</u>
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	82.359,84	1 554 262,89	2 428 793,71	1 993 476,69	666 813,91	6 725 707,04
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	67 359,92	588 465,68	270 874,64	785 951,06	163 464,51	1 876 115,81
- amortyzacja bieżąca	67 359,92	588 465,68	438 776,76	965 391,43	178 056,51	2 238 050,30
- amortyzacja sprzedanych środków trwałych	-	-	(46 163,53)	(139 840,37)	-	(186 003,90)
- amortyzacja	-	-	-	-	-	-

zlikwidowanych środków trwałych	-		(121 738,59)	(39 600,00)	(14 592,00)	(175 930,59)
- inne (amortyzacja wykreślonych z ewidencji przedmiotów posiadanych na podstawie leasingu w celu ponownego ich ujęcia w związku z przejęciem własności)						
<u>g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu</u>	<u>149 719,76</u>	<u>2 142 728,57</u>	<u>2 699 668,35</u>	<u>2 779 427,75</u>	<u>830 278,42</u>	<u>8 601 822,85</u>
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-	-	-
- zwiększenia	-	-	-	-	-	-
- zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-	-	-
<u>j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu</u>	<u>5 092 565,43</u>	<u>21 579 026,72</u>	<u>1 064 785,34</u>	<u>1 818 221,33</u>	<u>428 510,43</u>	<u>29 983 109,25</u>

9.4. Należności długoterminowe

Należności długoterminowe	rok / 2012	rok / 2011
a) od jednostek powiązanych, w tym:		
od jednostek zależnych	22 523 424,45	22 000 000,00
od jednostek współzależnych	22 523 424,45	
od jednostek stowarzyszonych		22 000 000,00
od znaczącego inwestora		
od jednostki dominującej		
- od jednostek współzależnych		
b) od pozostałych jednostek	-	-
- depozyty pieniężne zabezpieczające wydane gwarancje bankowe	-	-
c) odpisy aktualizujące wartości należności	-	-
Należności długoterminowe brutto:	22 523 424,45	22 000 000,00

Zmiana stanu należności długoterminowych (wg tytułów)	rok / 2012	rok / 2011
stan na początek okresu	22 000 000,00	548 184,00
zwiększenia (z tytułu)	523 424,48	22 000 000,00
powstanie należności z tytułu sprzedaży do współzależnej spółki celowej	-	22 000 000,00
powstanie należności innych	523 424,48	-
naliczenie odsetek od depozytów	-	-
wycena pozycji w walutach obcych	-	-
zmniejszenia (z tytułu)	-	548 184,00
rozwiązanie depozytów bankowych	-	548 184,00
przekwalifikowanie depozytów bankowych długoterminowych do krótkoterminowych	-	-
wycena pozycji w walutach obcych	-	-
stan na koniec okresu	22 523 424,49	22 000 000,00

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)	22 523 424,48	22 000 000,00
b) w walutach obcych	-	-
- należności długoterminowe w EURO (w EURO)	-	-
- należności długoterminowe w EURO po przeliczeniu na zł (w zł)	-	-

9.5. Inwestycje długoterminowe

Zmiany stanu nieruchomości inwestycyjnych	rok / 2012	rok / 2011
---	------------	------------

Zmiana stanu nieruchomości		
a) stan na początek okresu	42 626 574,14	91 675 476,46
b) zwiększenie (z tytułu)	33 126 679,07	54 111 077,56
- przekwalifikowane	-	-
- nabycie / wytworzenie	33 126 679,07	54 111 077,56
c) zmniejszenia (z tytułu)	24 425 323,24	103 159 979,88
- sprzedaż	-	4 738 696,88
- przekwalifikowanie do środków trwałych	1 777 044,40	9 996 930,07
- wydanie do realizacji kontraktu	22 648 278,84	17 616 702,11
- przekazanie / sprzedaż do spółki celowej	-	70 807 650,82
d) stan na koniec okresu	51 327 929,97	42 626 574,14

Długoterminowe aktywa finansowe	rok / 2012	rok / 2011
a) w jednostkach zależnych	170 719 127,86	135 441 783,92
- udziały lub akcje, w tym:	62 976 246,00	59 826 246,00
San Development Sp. z o.o.	40 525 000,00	40 525 000,00
Galeria Zamoyska Sp. z o.o.	6 044 796,00	6 044 796,00
Supernova Sp. z o.o.	504 364,00	504 364,00
Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.	1 226 110,00	1 226 110,00
Galeria Galena Sp. z o.o.	50 000,00	0,00
Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.	11 400 926,00	11 400 926,00
Galeria Kluczbork Sp. z o.o.	3 150 000,00	50 000,00
P.A. NOVA Management Sp. z o.o.	50 000,00	50 000,00
PAL Sp. z o.o.	25 050,00	25 050,00
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe	37 369 341,14	-
- udzielone pożyczki	63 891 323,16	72 360 000,00
San Development Sp. z o.o.	25 000 000,00	25 000 000,00
Galeria Zamoyska Sp. z o.o.	700 000,00	510 000,00
Supernova Sp. z o.o.	1 680 000,00	1 550 000,00
Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.	4 230 000,00	3 700 000,00

Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.	7 236 323,16	35 200 000,00
Galeria Kluczbork Sp. z o.o.	9 150 000,00	6 400 000,00
Galeria Galena Sp. z o.o.	15 745 000,00	-
P.A. NOVA Management Sp. z o.o.	150 000,00	-
- odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone)	6 482 217,56	3 255 537,92
San Development Sp. z o.o.	4 167 178,01	2 475 705,41
Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.	212 693,73	779 832,51
Galeria Zamoyska Sp. z o.o.	35 612,21	-
Supernova Sp. z o.o.	109 064,37	-
Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.	215 152,87	-
Galeria Kluczbork Sp. z o.o.	602 007,78	-
Galeria Galena Sp. z o.o.	1 140 508,59	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
b) w jednostkach współzależnych	-	12 100 511,23
- udziały lub akcje	-	25 000,00
GC Nova Sp. z o.o.	-	25 000,00
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	-	12 000 000,00
- odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone)	-	75 511,23
- 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	2 121 951,71	1 027 740,00
- udziały lub akcje	1 867 740,00	1 027 740,00
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	254 211,71	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
Długoterminowe aktywa finansowe, razem	172 841 079,57	148 570 035,15

	rok / 2012	rok / 2011
Zmiana stanu długoterminowych aktywów finansowych		
stan na początek okresu	148 570 035,15	80 669 151,40
zwiększenia (z tytułu)	64 216 555,87	68 098 899,89
nabycie/objęcie udziałów	3 125 000,00	11 552 790,00
udzielenie pożyczek	18 121 323,16	53 890 000,00
objęcie obligacji	35 194 000,00	
Przekwalifikowanie pożyczek z krótko do długoterminowych	530 000,00	
Przekwalifikowanie inwestycji w akcje z krótko do długoterminowych	840 000,00	
naliczenie odsetek od pożyczki	6 406 232,71	2 656 109,89
zmniejszenia (z tytułu)	39 945 511,45	198 016,14
sprzedaż udziałów	-	-
spłata pożyczek	38 870 000,00	-
spłata odsetek od pożyczek	1 075 511,45	198 016,14

Stan na koniec okresu	172 841 079,57	148 570 035,15
-----------------------	----------------	----------------

9.6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

	rok / 2012	rok / 2011
Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	2 512 925,00	942 113,00
odniesionych na wynik finansowy	2 512 925,00	942 113,00
	-	-
odniesionych na kapitał własny	-	-
	-	-
odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-
	-	-
Zwiększenia	2 662 220,00	1 588 367,00
odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	2 662 220,00	1 588 367,00
- odpisu aktualizującego	-	-
- wyceny pozycji w walutach obcych	-	-
- rezerw na naprawy gwarancyjne	1 344 440,00	-
- rezerw pozostałych	286 671,00	745 091,00
- kwot opodatkowanych a nie ujętych w rachunku zysków i strat dotyczących rozliczeń kontraktów budowlanych i deweloperskich	1 031 109,00	843 276,00
- nieopłaconych składek ZUS	-	-
- innych różnic przejściowych	-	-
odniesione na wynik finansowy okresu w związku ze stratą podatkową (z tytułu)	-	-
	-	-
odniesione na kapitał własny w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	-	-
	-	-
odniesione na kapitał własny w związku ze stratą podatkową (z tytułu)	-	-
	-	-
odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	-	-
	-	-
Zmniejszenia	1 593 670,00	17 555,00
odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	-	17 555,00
- rozwiązania odpisów aktualizujących	-	611,00
- storna wyceny pozycji w walutach obcych	-	3 168,00
- rozwiązania rezerw na naprawy gwarancyjne	-	-
- rozwiązania pozostałych rezerw	749 714,00	-
- ujęcia w rachunku zysków i strat rozliczeń kontraktów budowlanych i deweloperskich opodatkowanych w poprzednich okresach	843 277,00	-

- zapłaty nieopłaconych składek ZUS	-	2 803,00
- rozliczenia na wynik dotacji zaliczonej do przychodów podatkowych w momencie otrzymania	-	1 640,00
- rozwiązanie niewykorzystanych aktywów	-	-
- innych różnic przejściowych	679,00	9 333,00
odniesione na wynik finansowy okresu w związku ze stratą podatkową (z tytułu)	-	-
	-	-
odniesione na kapitał własny w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	-	-
	-	-
odniesione na kapitał własny w związku ze stratą podatkową (z tytułu)	-	-
	-	-
odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	-	-
	-	-
Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, razem, w tym:	3 581 475,00	2 512 925,00
odniesionych na wynik finansowy	3 581 475,00	2 512 925,00
	-	-
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:	65 415,32	149 365,23
koszty pośrednictwa w najmie	-	-
ubezpieczenia	-	-
prowinie od długoterminowych produktów bankowych	65 415,32	149 365,23

10. AKTYWA OBROTOWE

10.1. Zapasy

Zapasy	rok / 2012	rok / 2011
materiały	-	-
półprodukty i produkty w toku	-	-
produkty gotowe	-	-
towary	35 487,72	93 076,72
Zapasy, razem	35 487,72	93 076,72

10.2. Należności krótkoterminowe

Należności krótkoterminowe	rok / 2012	rok / 2011
od jednostek powiązanych	603 911,01	22 925 968,47
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	603 911,01	21 561 327,99
do 12 miesięcy	603 911,01	21 561 327,99
powyżej 12 miesięcy	-	-
inne	-	1 364 640,48
dochodzone na drodze sądowej	-	-
należności od pozostałych jednostek	39 268 930,62	20 284 889,95
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	35 151 664,24	13 888 120,55
do 12 miesięcy	27 398 566,26	9 321 065,64
powyżej 12 miesięcy	7 753 097,98	4 567 054,91
z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	224 168,00	-
środki z emisji akcji serii E zablokowane na rachunku oferującego do czasu rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego	-	-
inne	3 893 098,38	6 396 769,40
dochodzone na drodze sądowej	-	-
Należności krótkoterminowe netto, razem	39 872 841,63	43 210 858,42
odpisy aktualizujące wartość należności	833 535,39	668 100,74
Należności krótkoterminowe brutto, razem	40 706 377,02	43 878 959,16

Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych	rok / 2012	rok / 2011
z tytułu dostaw i usług, w tym:	603 911,01	21 561 327,99
od jednostek zależnych	603 911,01	21 561 327,99
od jednostek współzależnych	-	-
od jednostek stowarzyszonych	-	-
od znaczącego inwestora	-	-
od jednostki dominującej	-	-
inne, w tym:	-	1 364 640,48
od jednostek zależnych	-	1 364 640,48
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	603 911,01	22 925 968,47
odpisy aktualizujące wartość należności od jednostek powiązanych	-	-
Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych brutto, razem	603 911,01	22 925 968,47

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych	rok / 2012	rok / 2011
Stan na początek okresu	668 100,74	267 103,02
zwiększenia (z tytułu)	247 944,20	439 605,96
- utworzenie odpisów	247 944,20	439 605,96
zmniejszenia (z tytułu)	82 509,55	38 608,24
- wykorzystanie	8 870,00	13 154,84
- rozwiązanie	73 639,55	25 453,40
Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu	833 535,39	668 100,74

Należności od pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług (brutto) – o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty:	rok / 2012	rok / 2011
do 1 miesiąca	11 418 176,06	4 246 397,41
od 1 miesiąca do 3 miesięcy	10 233 721,08	668 405,18
od 3 miesięcy do 6 miesięcy	2 264 731,25	1 141 665,71
od 6 miesięcy do 1 roku	290 000,00	47 106,95
powyżej 1 roku	7 753 097,98	4 567 054,91
należności przeterminowane	3 629 347,30	3 435 686,93
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (brutto)	35 589 073,67	14 106 317,09
odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	437 409,43	218 196,54
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (netto)	35 151 664,24	13 888 120,55

Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane (brutto)- z podziałem na okres przeterminowania	rok / 2012	rok / 2011
do 1 miesiąca	1 329 858,32	2 398 068,26
od 1 miesiąca do 3 miesięcy	437 612,17	126 904,74
od 3 miesięcy do 6 miesięcy	519 067,57	372 456,04
od 6 miesięcy do 1 roku	796 794,14	334 873,93
powyżej 1 roku	546 015,10	203 383,96
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (brutto)	3 629 347,30	3 435 686,93
odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane	437 409,43	218 196,54
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (netto)	3 191 937,87	3 217 490,39

10.3. Inwestycje krótkoterminowe

Krótkoterminowe aktywa finansowe	rok / 2012	rok / 2011
w jednostkach zależnych, w tym:	-	530 000,00
udziały lub akcje	-	-
należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-
dłużne papiery wartościowe	-	-
inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
udzielone pożyczki	-	530 000,00
inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
	-	-
w jednostkach współzależnych, w tym:	-	-
udziały lub akcje	-	-
należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-
dłużne papiery wartościowe	-	-
inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
udzielone pożyczki	-	-
inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
	-	-
w jednostkach stowarzyszonych	-	-
udziały lub akcje	-	-
należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-
dłużne papiery wartościowe	-	-
inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
udzielone pożyczki	-	-
inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
	-	-
w znaczącym inwestorze	-	-
udziały lub akcje	-	-
należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-
dłużne papiery wartościowe	-	-
inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
udzielone pożyczki	-	-
inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
	-	-
w jednostce dominującej	-	-
udziały lub akcje	-	-
należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-
dłużne papiery wartościowe	-	-
inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
udzielone pożyczki	-	-
inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
	-	-
w pozostałych jednostkach	-	1 060 000,00

udziały lub akcje	-	1 060 000,00
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)	-	-
	-	-
środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, w tym:	3 640 211,19	3 756 365,59
środki pieniężne w kasie i na rachunkach	3 640 211,19	3 256 365,59
inne środki pieniężne	-	500 000,00
inne aktywa pieniężne	-	-
Krótkoterminowe aktywa finansowe, razem	3 640 211,19	5 346 365,59

10.4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	rok / 2012	rok / 2011
czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	307 698,48	398 674,55
ubezpieczenia majątkowe	82 429,18	225 596,87
Koszty finansowe (prowinie uruchomionych produktów bankowych)	112 102,55	110 891,57
inne koszty rozliczane w czasie	113 166,75	62 186,11
pozostałe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	21 914 890,53	23 057 400,09
wycena kontraktów długoterminowych	21 914 890,53	23 057 400,09
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, razem	22 222 589,01	23 456 074,64

11. KAPITAŁY WŁASNE

Kapitał zakładowy (struktura)								
w zł								
Seria/ emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii/ emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
Seria A	Imienne uprzywilejowane	Co do głosu- na 1 akcję przysługują dwa głosy	Ograniczenie zbywalności zgodnie ze Statutem	500 000	500 000	Akcje powstały w związku z przekształceniem spółki z o.o. w spółkę akcyjną. 400.000 akcji zostało pokryte ze środków spółki	2007.01.25	2007.01.25
Seria B	Imienne uprzywilejowane	Co do głosu- na 1 akcję przysługują dwa głosy	Ograniczenie zbywalności zgodnie ze Statutem	3 700 000	3 700 000	Ze środków spółki (z kapitału zapasowego)	2007.04.19	2007.01.25
Seria C	Na okaziciela	Bez uprzywilejowania	brak	1 300 000	1 300 000	gotówką	2007.04.19	2007.01.25
Seria D	Na okaziciela	Bez uprzywilejowania	brak	2 500 000	2 500 000	gotówką	2007.08.08	2007.01.25
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	(431 607,25)	(260 627,53)

Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną	rok / 2012	rok / 2011
ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej – seria D	89 961 001,16	89 961 001,16
ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej – seria E	52 895 000,00	52 895 000,00

Kapitał z emisji akcji serii E (niezarejestrowany)	rok / 2012	rok / 2011
Kapitał zakładowy w trakcie rejestracji	-	-
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	-	-

Zyski zatrzymane	rok / 2012	rok / 2011
zysk wyłączony z podziału przekazany decyzjami udziałowców / akcjonariuszy na kapitał zapasowy	89 872 155,11	71 247 960,70
utworzony z zysku (2%) zgodnie z postanowieniami Statutu	2 001 229,14	1 519 276,55
Przeznaczony na skup akcji własnych, utworzony uchwałą WZA	4 200 000,00	4 200 000,00
Powstały w związku z „przejściem” na MSR/MSSF	5 432 343,95	5 432 343,95
Inne	71 993,04	71 993,04
Całkowite dochody okresu sprawozdawczego	25 699 066,54	24 097 629,50
Zyski zatrzymane razem:	127 276 787,78	106 569 203,74

Informacja o podziale zysku za rok poprzedni	rok / 2012	rok / 2011
Zysk netto na początek okresu	24 097 629,50	18 530 909,71
Przekazanie na kapitał rezerwowy (2%) zgodnie z postanowieniami Statutu	(481 952,59)	(370 618,20)
Przeznaczenie na wypłatę dywidendy	(4 991 482,50)	-
zysk wyłączony z podziału przekazany decyzjami udziałowców na kapitał zapasowy	(18 624 194,41)	(18 160 291,51)

12. KAPITAŁ MNIEJSZOŚCI

Nie dotyczy.

13. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

13.1. Rezerwy na zobowiązania

Zmiana stanu rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego	rok / 2012	rok / 2011
Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	1 392 600,50	3 697 570,60
odniesionej na wynik finansowy	770 503,00	3 045 774,00
odniesionej na kapitał własny	622 097,50	651 796,60

odniesionej na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-
Zwiększenia	1 586 231,00	604 641,00
odniesione na wynik finansowy okresu z tytułu dodatnich różnic przejściowych	1 586 231,00	604 641,00
odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	-	-
odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	-	-
Zmniejszenia	125 502,20	2 909 611,10
odniesione na wynik finansowy okresu w związku z rozliczeniem (opodatkowaniem) dodatnich różnic przejściowych	95 804,00	2 879 912,00
odniesione na kapitał własny w związku z rozliczeniem (opodatkowaniem) dodatnich różnic przejściowych	29 698,20	29 699,10
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	2 853 329,30	1 392 600,50
odniesionej na wynik finansowy	2 260 930,00	770 503,00
odniesionej na kapitał własny	592 399,30	622 097,50
odniesionej na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-

Zmiana stanu na świadczenia emerytalne i podobne (wg tytułów)	rok / 2012	rok / 2011
stan na początek okresu, w tym:	953 873,44	867 517,19
- rezerwa na świadczenia emerytalne	430 294,21	410 511,87
- rezerwa na niewykorzystane urlopy	523 579,23	457 005,32
zwiększenia (z tytułu)	147 500,71	86 356,25
- wzrost wartości rezerwy na świadczenia emerytalne	-	19 782,34
- wzrost rezerw na niewykorzystane urlopy (aktualizacja naliczeń)	147 500,71	66 573,91
wykorzystanie (z tytułu)	-	-
rozwiązanie (z tytułu)	358 188,83	-
- spadek wartości rezerwy na świadczenia emerytalne (aktualizacja naliczeń)	358 188,83	
stan na koniec okresu, w tym:	743 185,32	953 873,44
- rezerwa na świadczenia emerytalne	72 105,38	430 294,21
- rezerwa na niewykorzystane urlopy	671 079,94	523 579,23
Z powyższych rezerw wykazano w:		

- rezerwy długoterminowe	71 196,40	953 873,44
- rezerwy krótkoterminowe	671 988,92	-

Zmiana stanu pozostałych rezerw długoterminowych (wg tytułów)	rok / 2012	rok / 2011
stan na początek okresu	3 995 000,00	3 995 000,00
zwiększenia (z tytułu)	-	-
- utworzenie rezerw na naprawy gwarancyjne w związku z oddaniem do użytkowania obiektów budowlanych	7 076 000,00	-
wykorzystanie (z tytułu)	-	-
rozwiązanie (z tytułu)	-	-
- zmiana szacunku	-	-
stan na koniec okresu	11 071 000,00	3 995 000,00

Zmiana stanu pozostałych rezerw krótkoterminowych (wg tytułów)	rok / 2012	rok / 2011
stan na początek okresu	3 835 172,85	-
zwiększenia (z tytułu)	2 180 783,42	6 135 172,85
- utworzenie rezerwy na nieponiesione koszty realizacji kontraktu, związane z przychodami zarachowanymi w okresie sprawozdawczym	1 478 994,00	2 671 700,00
- utworzenie rezerwy na wynik ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej wraz z naniesieniami do spółki zależnej (rozliczenie rezerwy nastąpi po zakończeniu kontraktu budowlanego realizowanego na zlecenie tej spółki)	-	3 463 472,85
- utworzenie rezerwy na niewykorzystane urlopy (uprzednio rezerwy te wykazywane były w rezerwach długoterminowych)	671 988,92	
- utworzenie rezerw na sprawy sporne prowadzone na drodze prawnej	29 800,50	
wykorzystanie (z tytułu)	271 700,00	-
-poniesienie wydatków na które utworzono rezerwy	271 700,00	
rozwiązanie (z tytułu)	3 463 472,85	2 300 000,00
-poniesienie wydatków na które utworzono rezerwy		2 300 000,00
- ostateczne rozliczenie kontraktu na wynik którego utworzono rezerwę	3 463 472,85	
stan na koniec okresu	2 280 783,42	3 835 172,85

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	127 468,03	11 339 202,74
kredyty i pożyczki	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
inne zobowiązania finansowe, w tym:	127 468,03	11 339 202,74
a) z tytułu zakupu nieruchomości		11 000 000,00
b) umowy leasingu finansowego	120 468,03	288 282,74
c) inne (wg rodzaju)	7 000,00	50 920,00
- kaucje najemców	7 000,00	50 920,00
Zobowiązania długoterminowe, razem	127 468,03	11 339 202,74

Zobowiązania długoterminowe, o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty	rok / 2012	rok / 2011
od 1 roku do 3 lat	127 468,03	295 282,74
od 3 do 5 lat	-	11 000 000,00
powyżej 5 lat	-	43 920,00
Zobowiązania długoterminowe, razem	127 468,03	11 339 202,74

13.3. Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania krótkoterminowe	rok / 2012	rok / 2011
wobec jednostek zależnych	-	-
kredyty i pożyczki, w tym:	-	-
długoterminowe w okresie spłaty	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
z tytułu dywidend	-	-
inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-
	-	-
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
do 12 miesięcy	-	-
powyżej 12 miesięcy	-	-
zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
zobowiązania wekslowe	-	-
inne (wg rodzaju)	-	-
	-	-
wobec jednostek współzależnych	-	-
kredyty i pożyczki, w tym:	-	-
długoterminowe w okresie spłaty	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
z tytułu dywidend	-	-
inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-
	-	-
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
do 12 miesięcy	-	-
powyżej 12 miesięcy	-	-
zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
zobowiązania wekslowe	-	-
inne (wg rodzaju)	-	-
	-	-
wobec jednostek stowarzyszonych	-	-
kredyty i pożyczki, w tym:	-	-
długoterminowe w okresie spłaty	-	-

z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
z tytułu dywidend	-	-
inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-
	-	-
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
do 12 miesięcy	-	-
powyżej 12 miesięcy	-	-
zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
zobowiązania wekslowe	-	-
inne (wg rodzaju)	-	-
wobec znaczącego inwestora	329 153,34	752 447,92
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:	329 153,34	752 447,92
do 12 miesięcy	329 153,34	752 447,92
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	46 490 076,75	32 170 143,80
kredyty i pożyczki, w tym:	9 672 379,60	1 181 730,40
długoterminowe w okresie spłaty	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
z tytułu dywidend	-	-
inne zobowiązania finansowe, w tym:	36 817 697,15	30 988 413,40

z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	28 024 677,30	21 614 458,31
do 12 miesięcy	14 571 694,43	12 218 580,24
powyżej 12 miesięcy	13 452 982,87	9 395 878,07
zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
zobowiązania wekslowe	-	-
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	7 641 553,57	6 806 387,48
z tytułu wynagrodzeń	-	-
inne, w tym:	1 151 466,28	2 567 567,61
- zobowiązania z tytułu leasingu	347 954,82	462 979,34
- zobowiązania z ZFŚS	771 439,30	681 470,65
- zobowiązanie z tytułu zakupionej nieruchomości	-	-
- pozostałe zobowiązania	32 072,16	1 423 117,62
Zobowiązania krótkoterminowe, razem	46 819 230,09	32 922 591,72

13.4. Rozliczenia międzyokresowe

Inne rozliczenia międzyokresowe	rok / 2012	rok / 2011
biernie rozliczenia międzyokresowe kosztów	-	-
a) długoterminowe (wg tytułów)		
b) krótkoterminowe (wg tytułów)		
rozliczenia międzyokresowe przychodów	4 574 283,32	4 467 170,29
a) długoterminowe (wg tytułów)	14 437,50	28 875,00
rozliczana w czasie dotacja na dofinansowanie zakupów inwestycyjnych	-	-
przeszacowana wartość środków trwałych przejętych z leasingu	14 437,50	28 875,00
b) krótkoterminowe (wg tytułów)	4 559 845,82	4 438 295,29
otrzymane płatności, zakwalifikowane jako przychody w przyszłych okresach	4 559 845,82	4 438 295,29
rozliczana w czasie dotacja na dofinansowanie zakupów inwestycyjnych	-	-
Inne rozliczenia międzyokresowe, razem	4 574 283,32	4 467 170,29

14. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	rok / 2012	rok / 2011 *
Inne korekty w działalności operacyjnej, wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych, w tym:	113 304,61	(22 397 979,34)
- zmiana stanu rzeczowych aktywów trwałych w związku z przeznaczeniem do realizacji kontraktu	160 054,94	-
- korekty amortyzacji lat ubiegłych	(46 750,33)	-
- zmiana stanu zobowiązań długoterminowych	-	(462 979,34)
- korekta przychodów z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych o kwoty nieotrzymane	-	22 000 000,00
- zapłata za nieruchomości zakupione w poprzednich okresach	-	10 960 000,00

- korekta zmiany stanu należności o zmianę stanu wynikającą z rozrachunków z tytułu emisji akcji serii E	-	(54 895 000,00)
--	---	-----------------

*W związku z uszczegółowieniem Sprawozdania z przepływów pieniężnych w części dotyczącej przepływów z działalności operacyjnej, niektóre pozycje wykazane w roku 2011 w innych korektach zostały wykazane w innych pozycjach Sprawozdania z przepływów pieniężnych wobec czego dane za rok 2011 wykazane w niniejszej nocie nie pokrywają się z danymi wykazanymi w Nocie numer 14 w Sprawozdaniu finansowym za rok 2011.

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 MSSF7. 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	22 000	22 000			
Pożyczki	64 141	64 141			
Odsetki naliczone od pożyczek	6 486	6 486			
Obligacje wyemitowane	35 194	35 194			
Odsetki naliczone od obligacji	2 175	2 175			
Należności krótkoterminowe handlowe i inne	39 873	39 873			
Inwestycje długoterminowe inne niż pożyczki	1 868				1 868
Inwestycje krótkoterminowe (inne niż pożyczki)	3 640			3 640	

Zobowiązania finansowe	Wartość bilansowa na dzień sprawozdawczy	Zobowiązania przeznaczone do obrotu	Pozostałe zobowiązania finansowe
Długoterminowe zobowiązania handlowe i inne	127	-	127
Krótkoterminowe kredyty	9 672	-	9 672
Krótkoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe	37 147	-	37 147

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	+ 6 402	-
Inwestycje długoterminowe inne niż pożyczki	(220)	-
Inwestycje krótkoterminowe inne niż pożyczki	-	-
Kredyty	(1 403)	
Umowy leasingu	(47)	

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 z 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).

Zarząd podejmuje następujące działania w celu minimalizacji ryzyka:

- 1) Ryzyko kredytowe
 - 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
 - należności handlowe są na bieżąco monitorowane i windykowane
- 2) Ryzyko płynności dla zobowiązań finansowych
 - 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
 - w przypadku ryzyka związanego z aktywami finansowymi – ryzyko dotyczy transakcji z podmiotami powiązanymi i w efekcie dla grupy kapitałowej ryzyko nie występuje

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

Parametry narażone na ryzyko (A)	Procento we ryzyko zmiany parametru oszacowane przez Zarząd (B)	Średnia wartość parametru w roku / wartość parametru na koniec okresu sprawozdawczego (C)	Opis instrumentu narażonego na ryzyko zmiany parametru oraz wskazanie pozycji która może ulec zmianie (D)	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)	
				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	+ 451	- 451		
WIBOR 1M	+/- 10%	4,78	Kredyty otrzymane, zmiana parametru A wpłynęłaby na koszty finansowe	- 99	+ 99		

16. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, OBCIĄŻENIA MAJĄTKU

1. Zobowiązania warunkowe wynikają z następujących zdarzeń:

- a) W dniu 06.05.2010 r. spółka zależna San Development Sp. z o.o. jako Kredytobiorca podpisała umowę kredytu na współfinansowanie inwestycji Galeria Sanowa w Przemyślu. Na mocy podpisanych przez P.A. NOVA S.A. w dniu 14.05.2010 r. dokumentów zabezpieczeń, P.A. NOVA S.A. jako Sponsor zobowiązała się między innymi do podniesienia kapitału własnego Kredytobiorcy o maksymalną kwotę 730.000,00EURO w przypadku nieosiągnięcia przez Kredytobiorcę dochodu w wysokości wystarczającej do obsługi kredytu. Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytu na dzień 31.12.2012 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 71 031 116,62zł.
- b) W dniu 28.06.2010r. spółka zależna Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. jako Kredytobiorca podpisała umowę kredytu na współfinansowanie inwestycji Park Handlowy Chorzów. P.A. NOVA S.A. poręczyła weksel własny złożony na zabezpieczenie zobowiązań Kredytobiorcy z tytułu umowy kredytu. Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytu na dzień 31.12.2012 r. wynosiła 6 205 524,00 zł.
- c) W dniu 27.09.2011 r. spółka zależna Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. jako Kredytobiorca podpisała umowę kredytu na współfinansowanie inwestycji Galeria Handlowa Odrzańskie Ogrody w Kędzierzynie Koźlu. Kredyt został udzielony do kwoty 106.400.000,00zł. Na mocy podpisanych przez P.A. NOVA S.A. w dniu 03.11.2011 r. dokumentów zabezpieczeń, P.A. NOVA S.A. udzieliła poręczenia kredytu do czasu osiągnięcia przez spółkę określonych w umowie kredytu wskaźników. Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytu na dzień 31.12.2012 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 105 051 611,74zł.
- d) W dniu 01.06. 2012 r. spółka zależna Galeria Kluczbork Sp. z o.o. jako Kredytobiorca podpisała umowę kredytu na współfinansowanie inwestycji Galeria Miodowa w Kluczborku. Kredyt został udzielony do kwoty 7.000.000,00EURO. Na mocy podpisanych przez P.A. NOVA S.A. w dniu 01.06.2012 r. dokumentów zabezpieczeń P.A. NOVA S.A. zobowiązana jest do dofinansowania spółki w przypadku nie osiągnięcia przez spółkę określonych w umowie kredytu wskaźników. Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytu na dzień 31.12.2012 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 26 413 337,07zł.
- e) 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
- f) 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

2. Obciążenia majątku wykazano w tabeli poniżej.

Opis obciążonego składnika majątkowego	wartość składnika majątkowego wykazana w aktywach na 31.12.2012	rodzaj zabezpieczenia / obciążenia	rodzaj wierzytelności, wierzyciel
Nieruchomość w Andrychowie o pow. 4.993m2 Zabudowana budynkiem o pow. Użytkowej 1.783m2	6 189 805,00	hipoteka umowna do kwoty 9.000.000,00zł	kredyt w rachunku bieżącym, Podkarpacki Bank Spółdzielczy
Nieruchomość w Stalowej Woli o pow. 11.879m2 zabudowana budynkiem o pow. użytkowej 2.654m2	9 663 699,03	hipoteka umowna łączna do kwoty 15.200.000,00zł	
Nieruchomość w Zamościu o pow. 38.942m2	6 044 796,00	hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 10.000.000,00zł, hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 10.000.000,00zł, hipoteka umowna do kwoty 9.000.000,00zł	
Nieruchomość w Gliwicach o pow. 740m2 Zabudowana budynkiem o pow. Użytkowej 1.047m2	6 216 033,28	hipoteka umowna łączna do kwoty 5.600.000,00zł	linia gwarancyjna; Deutsche Bank PBC S.A.
Depozyt pieniężny	2 500 000,00	depozyt	gwarancja bankowa; BRE Bank S.A.
Samochody w leasingu	669 240,86	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.
Udziały w spółce Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.	1 226 110,00	zastaw rejestrowy	kredyt inwestycyjny na realizację przez spółkę Park Handlowy Chorzów obiektu handlowego w Chorzowie; Deutsche Bank PBC S.A.
Pożyczki udzielone spółce Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. wraz z odsetkami	4 445 152,87	umowa podporządkowania	
Udziały w spółce San Development Sp. z o.o.	40 525 000,00	zastaw rejestrowy	kredyt inwestycyjny na realizację przez spółkę San Development Sp. z o.o. obiektu handlowego w Przemyślu; PKO Bank Polski S.A.
Pożyczki udzielone spółce San Development Sp. z o.o. wraz z odsetkami	29 167 178,01	umowa podporządkowania	
Udziały w spółce Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.	11 400 926,00	zastaw rejestrowy	kredyt inwestycyjny na realizację przez spółkę Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. obiektu handlowego w Kędzierzynie Koźlu; PKO Bank Polski S.A.
Pożyczki udzielone spółce Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. wraz z odsetkami	7 449 016,89	umowa podporządkowania	
Obligacje wyemitowane przez Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. wraz z odsetkami	37 369 341,14	umowa podporządkowania	
Udziały w spółce Galeria Kluczbork Sp. z o.o.	3 150 000,00	zastaw rejestrowy	kredyt inwestycyjny i rewolwingowy na realizację przez spółkę Galeria Kluczbork Sp. z o.o. obiektu handlowego w Kluczborku; BRE Bank S.A.
Pożyczki udzielone spółce Galeria Kluczbork Sp. z o.o. wraz z odsetkami	9 752 007,78	umowa podporządkowania	

17.INNE INFORMACJE

17.1. Informacje o zatrudnieniu

Informacje o zatrudnieniu	rok / 2012	rok / 2011
Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie 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 z jednostkami powiązаныmi

Nazwa jednostki i opis powiązania	stan zobowiązań na 31.12.2012r.	stan należności na dzień 31.12.2012r.	przychody osiągnięte przez P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym w roku 2012 (fakturowanie przez P.A. NOVA S.A. na rzecz jednostki powiązanej)	przychody osiągnięte przez P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym w roku 2012 z tytułu odsetek i innych przychodów finansowych	koszty poniesione przez P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym w roku 2012 (fakturowanie przez jednostkę powiązaną na rzecz P.A. NOVA S.A.)
Budoprojekt Sp. z o.o. (Budoprojekt Sp.z o.o. posiada 2.436 akcji P.A. NOVA S.A. i prawo do 4.872 głosów na WZA)	321 923,10	-	1 200,00	-	1 134 414,94
San Development Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym San Development Sp. z o.o.)	154,24	29 182 411,65	1 200,00	1 706 706,24	1 544,42
Galeria Zamoyska Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100 % w kapitale zakładowym spółki Galeria Zamoyska Sp. z o.o.)	-	735 612,21	1 200,00	43 981,44	-
Supernova Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100 % w kapitale zakładowym spółki Supernova Sp. z o.o.)	7 076,00	1 794 604,37	51 230,00	109 064,37	79 834,82
Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100 % w kapitale zakładowym spółki Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.)	-	4 477 864,93	3 475,32	318 318,71	-
Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100 % w kapitale zakładowym spółki Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.)	-	45 760 606,83	83 047 923,51	3 013 673,74	10 000,00
Galeria Kluczbork Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100 % w kapitale zakładowym spółki Galeria Kluczbork Sp. z o.o.)	-	9 878 049,17	29 542 415,75	666 549,17	9 000,00
Galeria Galena Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100 % w kapitale zakładowym spółki Galeria Galena Sp. z o.o.)	-	38 885 508,59	1 100,00	1 064 997,36	12 000,00
P.A. NOVA Management Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100 % w kapitale zakładowym spółki P.A. NOVA Management Sp. z o.o.)	-	150 000,00	39 905,04	2 154,45	-
PAL Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 50,1 % w kapitale zakładowym spółki P.A. NOVA Management Sp. z o.o.)	-	5 436,60	8 630,00	-	226 429,20

17.3. Informacje na temat zmiany zasad rachunkowości w roku obrotowym

1. W roku 2012 nie dokonano zmiany zasad rachunkowości.
2. Uszczegółowione zostały ujawnienia w Sprawozdaniu z przepływów pieniężnych w części Przepływy z działalności operacyjnej
3. Zmieniono sposób prezentacji rezerw krótkoterminowych w pasywach Sprawozdania z sytuacji finansowej

17.4. Informacje o wynagrodzeniu podmiotu, który przeprowadził badanie sprawozdania finansowego

Informacje zamieszczono w Sprawozdaniu Zarządu z Działalności za rok 2012.

17.5. Informacje o wynagrodzeniu Zarządu i Rady Nadzorczej

Informacje zamieszczono w Sprawozdaniu Zarządu z Działalności za rok 2012.

18. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

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

19. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd w dniu 20 lutego 2013 roku i dopuszczone do publikacji po wydaniu opinii przez podmiot przeprowadzający badanie niniejszego sprawozdania.

Podpis osoby odpowiedzialnej za prowadzenie ksiąg rachunkowych:

data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
2013-02-20	Jarosław Broda	Wiceprezes Zarządu	

Podpisy wszystkich Członków Zarządu:

data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
2013-02-20	Ewa Bobkowska	Prezes Zarządu	
2013-02-20	Jarosław Broda	Wiceprezes Zarządu	
2013-02-20	Stanisław Lessaer	Wiceprezes Zarządu	
2013-02-20	Przemysław Żur	Wiceprezes Zarządu	